

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1976)  
**Heft:** 364

**Artikel:** Vers le vote sur l'aménagement du territoire. Partie III, Pas de nationalisation du sol  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023728>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Pas de nationalisation du sol

*La loi sur l'aménagement du territoire « centralisatrice », œuvre de « technocrates » ? La loi sur l'aménagement du territoire impraticable, voire inutile, « sur le terrain » ? Nous avons déjà répondu à ces questions au long des deux derniers numéros de « Domaine public ». Aujourd'hui, tentons de démêler l'écheveau des affirmations trop souvent péremptives jetées dans la conversation ou dans les débats publics à propos des liens entre les dispositions légales en question et la propriété foncière ! En bref, il est inexact de prétendre que la loi fédérale bouleversera le droit foncier. Voyons cela de plus près.*

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire charge à l'excès la propriété foncière ? On va même jusqu'à dire qu'elle est le premier pas vers la nationalisation du sol à bâtir... Il n'en est (hélas ?) rien.

Matériellement, les restrictions qui peuvent être imposées aux propriétaires en vertu de la loi fédérale ne dépassant pas ce qui peut déjà leur être imposé aujourd'hui, tant en vertu de la législation cantonale que de lois fédérales déjà en vigueur : loi sur la pollution des eaux, loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Ce qui est visé, ce sont essentiellement trois dispositions.

La première prévoit que les propriétaires contribuent aux frais d'équipement. « Sauf cas de rigueur, [les contributions] sont prélevées dès que l'équipement est achevé » (art. 28). L'institution est déjà répandue dans les droits

cantonaux — même dans le droit vaudois, et la loi fédérale n'innove pas sur ce point.

Deuxième disposition : la possibilité pour la collectivité d'exproprier des fonds que leur propriétaire n'utilise pas conformément à leur affectation. Cette faculté n'est offerte à la collectivité que si l'abstention du propriétaire rend « impossible ou difficile à l'excès » l'exécution des plans d'affectation. La disposition ne vise évidemment que de grands terrains — par exemple en zone industrielle — que le propriétaire thésaurise, paralysant par là la réalisation du but de la zone. Contrairement à ce qu'on entend dire, les petits propriétaires ne sont pas visés ; d'ailleurs, il n'y a pas d'expropriation lorsque le propriétaire peut invoquer des besoins personnels futurs.

A ce propos, si l'on écoute trop souvent les adversaires de la loi, on va finir par être persuadé qu'en Suisse, il n'y a que de petits propriétaires, qui n'ont d'autres revenus qu'une rente AVS.

Ainsi pour la troisième disposition : lorsque les mesures d'aménagement du territoire provoquent des plus-values importantes, « celles-ci doivent être prélevées de façon équitable au moment de leur réalisation » (art. 37), soit lors de la vente de l'immeuble ou de sa construction. Un exemple pour illustrer le bien-fondé de l'institution (de Bâle-Ville, où il existe un des rares offices d'estimation immobilière) : une S.I. est propriétaire d'un terrain d'une valeur d'estimation agricole de 600 000 francs ; le fonds est classé en zone à bâtir, d'où augmentation de valeur à 9 millions ; puis la S.I. obtient des dérogations : valeur du fonds après l'opération, 22 millions. Quant à l'infrastructure, elle a coûté à la collectivité 7 millions ; elle a prélevé un million à titre de taxe à l'équipement. Le lecteur peut faire additions et soustractions pour calculer où vont les bénéficiaires, et qui supporte les charges...

Il n'y a aucune raison, ni de justice, ni d'équité, pour laisser au seul propriétaire, fût-il petit, l'entier bénéfice d'une plus-value dans l'apparition de laquelle ni lui-même, ni l'évolution naturelle des prix immobiliers ne sont pour quoi que ce soit, mais qui a sa cause dans les mesures prises par la collectivité. On notera que le produit de ces prélèvements doit être

---

*Les prises de position au sujet de la loi sur l'aménagement du territoire se suivent à un rythme accéléré à travers la Suisse entière. Au point que même les observateurs attentifs se perdent dans les décomptes préalables des « oui » et des « non ».*

*Il est cependant une catégorie d'associations dont le verdict ne devrait pas passer inaperçu, celle des chambres d'agriculture, réellement au cœur des problèmes posés par l'application de la future loi.*

*Pour la Suisse romande, il semble bien que la balance penche, dans ce secteur de l'opinion, nettement pour l'acceptation de la loi. On connaît bien sûr l'opposition résolue marquée par la Chambre vaudoise d'agriculture. Mais cette prise de position ne devrait pas contribuer à étouffer, pour l'opinion, le « oui » de la Chambre genevoise d'agriculture, de la Chambre neuchâteloise, de son homologue valaisanne et de l'Union des paysans fribourgeois.*

---

utilisé à des fins d'aménagement, en particulier pour la compensation économique en faveur de l'agriculture.

Aucune de ces taxes n'enlève aux propriétaires ce qu'ils ont aujourd'hui. Elle n'enlève aux propriétaires que ce qu'ils reçoivent en plus, que l'augmentation de valeur — et encore seulement en partie — future de leur terrain, lorsque celle-ci est due à la collectivité. Où est l'injustice ?