Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 101 (2006)
Heft: 4

Artikel: Introduire des certificats d'utilisation des surfaces? : Le débat est ouvert
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-176200

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Le débat est ouvert

Introduire des certificats d'utilisation des surfaces?

pd. En Suisse, les zones à bâtir sont dans l'ensemble trop étendues et mal situées et le marché foncier faussé. Il s'ensuit que l'urbanisation se développe en consommant beaucoup de surface. Telles sont les constatations de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Pour faire face à cette évolution, une étude ouvre le débat sur un éventuel recours à un instrument de l'économie de marché : les certificats d'utilisation des surfaces.

Les conséquences de cette mauvaise gestion se manifestent notamment par l'extension de l'urbanisation, souvent anarchique et informe, responsable de la disparition de zones de loisirs et de détente. Il en résulte également une augmentation du volume du trafic et du bruit, ainsi qu'une dégradation de la qualité de l'air. Avec les instruments d'aménagement du territoire actuels, il est difficile de lutter contre la distorsion et donc contre les incitations inopportunes à l'extension de l'urbanisation. A ce jour, les plans d'affectation et les plans directeurs n'ont pas vraiment atteint leurs buts pour ce qui regarde le dimensionnement des zones à bâtir et la consommation de sol.

FLÄCHENNUTZUNGSZERTIFIKATE EINFÜHREN?

pd./red. Die Bauzonen in der Schweiz sind allgemein zu gross dimensioniert, oft am falschen Ort, und der Bodenmarkt ist verzerrt. Die Folge ist eine flächenintensive Siedlungsentwicklung. Zu diesen Feststellungen gelangt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Um dem zu begegnen, wird in einer Studie der Einsatz von Flächennutzungszertifikaten als marktwirtschaftliches Instrument zur Diskussion gestellt. Dieses System bestünde aus drei Elementen:

1. Kontingentierung: Die bebaubare Fläche wird mit Flächennutzungsrechten beschränkt. Für jede Neunutzung von unbebauter Fläche werden entsprechende Nutzungsrechte benötigt.
2. Zuteilung: Die Nutzungsrechte werden periodisch – beispielsweise alle Jahre – an öffentliche oder private Akteure versteigert, zu einem festen Preis verkauft bzw. aufgrund von Kriterien zugewiesen. Die Auktion ist dabei die effizienteste Form der Zuteilung.
3. Handel: Die Nutzungsrechte sind frei handelbar. Der Handel führt dazu, dass diejenigen, welche den grössten Nutzen erwarten und entsprechend die grösste Zahlungsbereitschaft haben, die knappen Rechte erstehen können.

Die Zertifikate können innerhalb der bestehenden, nicht überbauten Bauzonen genutzt werden. Diese werden – mit gewissen Ausnahmen – auf dem heutigen Stand eingefroren. Dank der periodischen Zuteilung und des Handels würden aber dennoch praktisch jederzeit Nutzungsrechte verfügbar bleiben. Die Studie kommt zum Schluss, dass Flächennutzungszertifikate mit moderaten Mengenzielen sowohl wirksam als auch wirtschaftlich und sozial tragbar sind.

Un système à trois composantes

Face à un tel constat, l'ARE examine la possibilité d'introduire des instruments relevant de l'économie de marché. Depuis longtemps déjà, des mesures de ce genre ont fait la preuve de leur efficacité dans le domaine de l'environnement. Comme il s'agit avant tout d'obtenir une réduction quantitative, l'introduction de certificats d'utilisation des surfaces paraît indiquée. Le système de certificats d'utilisation des surfaces comprend trois composantes :

1. Contingentement : la surface constructible est restreinte par l'introduction de droits d'utilisation des surfaces. Toute utilisation d'une surface non construite est soumise à la détention des droits correspondants.
2. Allocation : à intervalles réguliers (une fois par an, p. ex.), les droits d'utilisation sont mis aux enchères auprès d'acteurs privés ou publics, vendus à un prix fixé ou attribués selon des critères. Les enchères sont la formule la plus efficace.
3. Transactions : les droits d'utilisation peuvent librement faire l'objet de transactions. Il en découle que ceux qui en attendent le plus grand profit et sont donc disposés à payer le prix le plus élevé peuvent acquérir les droits disponibles en quantité limitée.

Les certificats peuvent être utilisés à l'intérieur des actuelles zones à bâtir non construites. A quelques exceptions près, ces zones sont fixées dans leur périmètre actuel. Grâce à l'allocation périodique et aux possibilités de transaction, il reste presque toujours des droits d'utilisation disponibles.

Compléter les instruments traditionnels

L'étude comporte des simulations effectuées avec divers modèles pour en évaluer les incidences économiques, spatiales et sociales. L'analyse aboutit à la conclusion que le système des certificats d'utilisation des surfaces, s'il se réfère à des objectifs quantitatifs raisonnables, serait à la fois efficace et supportable économiquement et socialement. Les instruments économiques et les certificats d'utilisation des surfaces peuvent venir compléter les instruments traditionnels de l'aménagement du territoire. Grâce à ce rapport, l'ARE lance le débat.