Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 3

Artikel: Geroldswil, un exemple pour l'abaissement du prix du sol en dehors de la zone des constructions

Autor: F.W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126422

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: 16.07.2025

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

Geroldswil, un exemple pour l'abaissement du prix du sol en dehors de la zone des constructions

Il y a quelques années encore, Geroldswil n'était qu'une petite commune rurale dans la vallée zurichoise de la Limmat. Depuis lors, elle est entrée dans la zone d'influence de l'agglomération zurichoise, si bien qu'au cours des cinq dernières années le nombre de ses habitants a passé de 1000 à 2500 – et le développement se poursuit. Afin de contenir cet assaut, la commune a adopté un plan d'aménagement local. Une zone réservée à la construction fut définie, tandis qu'une interdiction de bâtir frappait d'autres terrains, non dépourvus de valeur.

Le prix des terrains est monté en flèche et a passé de 20 fr. à plus de 100 fr. le m². Les paysans vendaient leurs exploitations pièce par pièce. Des terrains étaient offerts en vente même en dehors de la zone de construction et des prix de 50 fr. et même de 80 fr. ont été payés. Il était temps que la commune intervienne pour régulariser les choses avant que le système des constructions éparses, qui était en train de s'établir, ne paralyse ses efforts d'aménagement. Par une pratique judicieuse dans la délivrance des permis de construire, les propriétaires de Geroldswil qui possèdent des terrains situés en dehors de la zone de construction, ont pu se rendre compte clairement qu'il ne serait pas possible, dans un avenir déterminé, de viabiliser leurs terrains pour la construction et, par conséquent, d'y construire. En revanche, à l'intérieur de la zone de construction, la commune se montra très active. Par le biais des plans de quartiers, les immeubles sont réunis en parcelles à bâtir et des routes, conduites d'eau et canalisations sont projetées et construites par la commune à titre préparatoire. Cette politique a entraîné une baisse du prix des terrains dans le reste du territoire communal. Actuellement, il est de nouveau possible pour la commune d'acquérir des terrains pour des tâches futures. Dans le voisinage immédiat d'un fonds vendu récemment pour 80 fr. le m², la commune put acquérir une parcelle pour 25 fr. en vue de la construction future d'une maison d'école.

Une situation particulièrement difficile pour la commune est celle de la zone de détente qui est protégée contre un excès de constructions par une interdiction de bâtir. Les fonds situés en deçà de la limite de la zone interdite à la construction sont marchandés aujourd'hui à des prix qui atteignent déjà 150 fr. le m². D'après le droit actuel, l'indemnité due pour la moins-value causée par une restriction du droit de propriété doit être payée dans le délai de cinq ans. Les autorités s'efforcent maintenant d'acquérir ces immeubles, qui serviront plus tard à des installations sportives. Les fonds qui occupent une position clef à l'entrée de la zone de détente, ont pu être acquis par la commune pour le prix de 48 fr. le m². Peu après, elle réussit encore à acheter un autre immeuble à 36 fr. Quelques propriétaires fonciers se sont associés et ont demandé, pour l'interdiction de construire, une indemnité de 60 fr. le m², tout en conservant leurs terrains. La Commission cantonale d'estimation et le Tribunal administratif ont fixé le prix du mètre carré à 35 fr. Mais, entretemps, les prix ont continué à descendre, si bien que la commune put acquérir une nouvelle parcelle pour le prix de 23 fr. le m².

La position de la commune est ainsi devenue si forte que l'assemblée communale a pu décider la suppression de la zone interdite à la construction. En même temps, le Conseil communal fut chargé d'acquérir à l'amiable les terrains de la zone de détente qui sont nécessaires pour les installations sportives. Etant seule acheteuse dans cette région, la commune put, récemment, fixer un prix de 10 fr. le m² pour d'autres terrains.

L'exemple de Geroldswil montre comment on peut, par une politique claire, influencer le prix des terrains. Si, sur la base d'un plan d'aménagement local, la zone de construction est entièrement mise en état d'être construite, il devient possible de faire baisser le prix des terrains dans le reste du territoire communal et d'assurer ainsi à la commune un développement réjouissant. F. W.