

La propriété foncière : camisole de force de l'aménagement = Proprietà : pianificare con le mani legate

Autor(en): **Aemisegger, Silvan / Leuzinger, Henri / Riegg, Jordi**

Objektyp: **Preface**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2018)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Nutzungsbedingungen

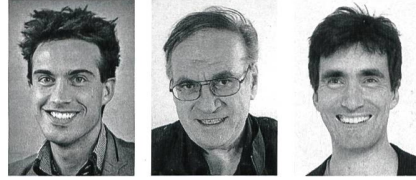
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Silvan Aemisegger, Henri Leuzinger und Jordi Riegg

La propriété foncière – camisole de force de l'aménagement

Ressource naturelle et facteur de production essentiel, le sol est toujours plus rare et difficile à obtenir. Celui qui le possède influe sur l'aménagement du territoire, et l'article 26 de la Constitution fédérale lui offre une protection efficace: «La propriété est garantie.» Et si l'impensable devait malgré tout se produire, la même disposition précise qu'«une pleine indemnisation est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation». Aucun souci à se faire, donc...

L'aménagement du territoire et le droit foncier entretiennent une relation toujours plus problématique. Le droit garantit la libre négociabilité de la propriété foncière. Le sol a valeur de marchandise, d'objet d'investissement d'autant plus prometteur que sa situation et l'utilisation que permet d'en faire le plan de zones en vigueur sont intéressantes. Par ailleurs, la demande augmente et les taux hypothécaires se maintiennent à un niveau plancher. «Extrêmement attractive, mais inaccessible: ainsi la propriété du logement se présente-t-elle pour de nombreux ménages», lisait-on dans la NZZ du 7 février 2017. Sur le plan politique, le sujet est explosif car, en bien des endroits, même les loyers sont hors de portée pour les personnes disposant d'une faible capacité financière. L'initiative populaire «Davantage de logements abordables!» entend y remédier. Elle sera soumise au Parlement cette année. Le Conseil fédéral, lui, s'y oppose et élude une fois de plus le problème fondamental que recèle le droit foncier. De fait, il se révèle toujours plus difficile de mettre en œuvre les objectifs de l'aménagement du territoire, surtout en matière de densification. Pourtant, des solutions existent. La présente édition propose quelques pistes.

Proprietà fondiaria – pianificare con le mani legate

La terra è la base del sostentamento e della produzione ma, poiché sempre più scarsa, è difficile da possedere. Chi ne possiede influenza la pianificazione del territorio ed è ben protetto dall'articolo 26 della Costituzione federale: «la proprietà è garantita». E se dovesse succedere l'impensabile, vale quanto segue: «in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità».

La pianificazione del territorio e il diritto fondiario operano in un'area conflittuale sempre più delicata. La legge garantisce il libero commercio delle proprietà fondiarie. La terra è vista come «merce» o come investimento con prospettive promettenti, a dipendenza della *location* e dell'utilizzazione precisata nel piano regolatore. La domanda è in aumento e i bassi tassi d'interesse sono allettanti. «Estremamente attrattiva ma irraggiungibile: è così che l'acquisto di un'abitazione si presenta a molte famiglie» si legge in un articolo della NZZ del 7 febbraio 2017. Politicamente, l'argomento è di scottante attualità perché in molte zone la fascia della popolazione più povera non può più permettersi di pagare l'affitto di un appartamento. L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» intende porre rimedio a questa situazione e sarà presentata in Parlamento nel corso del 2018. Il Consiglio federale si oppone e sfugge, una volta ancora, di fronte al problema di fondo che si cela dietro al mercato fondiario. Diventa quindi sempre più difficile attuare gli obiettivi della pianificazione del territorio, specie quello dello sviluppo centripeto degli insediamenti. Tuttavia, ci sono delle soluzioni e il presente numero di COLLAGE mostra come si potrebbe agire.