



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

Lescha davart la promoziun d'abitaziuns (LPA)

**Revisiun totala da la Lescha davart la construcziun
d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns
d'abitar en il territori da muntogna (DG 950.250)**

Rapport explicativ

Zercladur 2024

Cuntegn

1.	SITUAZIUN DA PARTENZA E BASEGN D'AGIR	3
2.	SURVISTAS DA LA TEMATICA D'ABITAZIUNS.....	5
2.1	PROMOZIUN DA LA CONSTRUCZIUN D'ABITAZIUNS TAR LA CONFEDERAZIUN.....	5
2.2	PROMOZIUN DA LA CONSTRUCZIUN D'ABITAZIUNS TAR IL CHANTUN	7
2.3	ANALISAS DAL MARTGÀ	9
2.3.1	<i>Rapport «Wohnungsmangel in GR?!»</i>	<i>10</i>
2.3.2	<i>Rapport «Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden»: analisa da las basas</i>	<i>11</i>
2.4	PLAN D'ACZIUN DA LA CONFEDERAZIUN CUNTER LA STGARSEZZA D'ABITAZIUNS.....	15
3.	REVISIUN DA LA MEGLIERAZIUN DA LAS RELAZIUNS D'ABITAR EN IL TERRITORI DA MUNTOGNA	16
3.1	PROMOZIUN ACTUALA.....	16
3.2	REALISAZIUN DA L'INCUMBENSA DAL CUSSEGL GROND.....	17
3.3	CUNTEGN DA LA REVISIUN	17
4.	NOVA PROMOZIUN DA LA CONSTRUCZIUN D'ABITAZIUNS D'UTILITAD PUBLICA EN IL CHANTUN	18
4.1	IL FOND DA ROTAZIUN DA LA CONFEDERAZIUN	19
4.2	PROMOZIUN CUMPLEMENTARA CHANTUNALA AL FOND DA ROTAZIUN	20
4.3	FINANZIAZIUN DAL FOND DA ROTAZIUN CHANTUNAL.....	23
4.4	REALISAZIUN ED EXECUZIUN.....	24
4.5	CONTRIBUZIUNS CHANTUNALAS BETG REMBURSABLAS	24
5.	EXPLICAZIUNS DAVART LAS SINGULAS DISPOSIZIUNS	25
6.	CONSEQUENZAS FINANZIALAS E PERSUNALAS	30
6.1	CONSEQUENZAS FINANZIALAS	30
6.1.1	<i>Meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (MRA).....</i>	<i>30</i>
6.1.2	<i>Promoziun chantunala complementara al fond da rotaziun (FdRch)</i>	<i>30</i>
6.1.3	<i>Contribuziuns chantunalas betg rembursablas (contribuziuns à fonds perdu)</i>	<i>30</i>
6.2	CONSEQUENZAS PERSUNALAS	31
7.	VALITAZIUN DA LAS CONSEQUENZAS DA LA REGULAZIUN	31
8.	ENTRADA EN VIGUR.....	31

1. Situaziun da partenza e basegn d'agir

En vista als svilups ed a las discussiuns che han cumenzà avant in pèr onns e ch'èn s'accen- tuads suenter la pandemia da corona, perquai che las abitaziuns daventan pli stgarsas ed er pli charas, èn vegnidas inoltradas differentas intervenziuns en il Cussegl grond.

Gia l'onn 2016 ha la Regenza respundì la dumonda Horrer concernent spazi d'abitar pajabel en quel senn, ch'i manchian basas da datas davart la tematica, che la planisaziun dal territori possa esser en spezial sin plaun communal in instrument adattà per tractar la tematica e ch'il chantun sustegnìa – en il rom da la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da mun- toгна (MRA) – persunas en relaziuns finanzialas modestas en connex cun la cumpra, la con- strucziun u la sanaziun da proprietad d'abitar (PCG 4|2016/2017, p. 818 ss.). En la sessiun da favrer 2021, en connex cun la dumonda Derungs concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns per la generaziun giuvna e per la classa mesauna, èsi vegnì renvià en spezial a la risposta a la dumonda Horrer menziunada qua survant, a la missiva da la Regenza al Cussegl grond tar la revisiun parziala da la Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Gri- schun (carnet nr. 5 / 2018–2019, p. 418) sco er a l'instrument da la MRA (PCG 4|2020/2021, p. 1027). En l'ura da dumondas da la sessiun da favrer 2022 ha la Regenza declerà pertutgant la dumonda Hug concernent il spazi d'abitar stgars per persunas indigenas, che la cifra d'abi- taziuns vidas saja – suenter in augment sin 1,7 pertschient ils onns 2017 e 2019 – sa reducida a partir da l'onn 2020 e crudada l'onn 2021 sut 1 pertschient (sco dal 2003 fin il 2013). Dapi l'onn 2016 saja la construcziun d'abitaziuns pli u main stabila en il Grischun. Plinavant èsi vegnì rendì attent als instruments en il sector da la planisaziun dal territori che tutgan al champ da responsabladad da las vischnancas (cun drizzar l'attenziun sin la mobilisaziun da terren da construcziun) sco er a la promoziun chantunala da la MRA (PCG 4|2021/2022, p. 732). En la sessiun da zercladur 2022 ha la Regenza respundì la dumonda da la fracziun da la PS concer- nent la protecziun d'edifizis e d'abitaziuns tenor il dretg vegl en quel senn, che la problematica concernent abitaziuns stgarsas u pajablas na sa laschia betg reducir a las abitaziuns dal dretg vegl tenor la Lescha federala davart las abitaziuns secundaras (LAS; CS 702); pertutgadas sajan er vischnancas che n'èn betg suttamessas a la LAS. Plinavant cuntegnia il Plan directiv chantunal (PDChant) maximas davart la tematica, e quellas stoppian vegnir realisadas da las vischnancas. Er quai che pertutgia abitaziuns favuraivlas sajan las vischnancas appelladas da prender mesiras en il rom da la planisaziun locala. Il chantun promovia en il rom da la MRA. La dumonda Bettinaglio concernent dapli spazi d'abitar per Grischunas e Grischuns è vegnida tractada en la sessiun d'avust 2022. La Regenza ha rendì attent a las differentas mesiras per construir dapli abitaziuns ed er abitaziuns pli favuraivlas. Primarmain ha ella menziunà las mesiras da la planisaziun locala en connex cun la realisaziun da las maximas dal PDChant sco er l'impurtanza centrala da la mobilisaziun da terren da construcziun e d'ina politica da

terren activa sin plaun communal. Plinavant ha la Regenza renvià tranter auter a l'agid da l'Uffizi federal d'abitaziuns (UFAB) «Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» da l'onn 2013, che cuntegna numerusas propostas da mesiras ed exempels, sco er al rapport dal Forum economic dal Grischun «Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen» da l'avrigl 2022. Danovamain ha ella menziunà la promoziun chantunala da la MRA e circumscrit curtamain ils instruments da promoziun da la Confederaziun per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica (PCG 1|2022/2023, p. 207 ss.). En quest lieu saja er anc menziunà in mussavia pli nov «Attraktives Wohnen in Berggebieten» ch'è vegnì edì da la Gruppa svizra per las regions da muntogna (SAB) e dal UFAB il settember 2022 e che sa drizza a las vischnancas.

Durant la sessiun da zercladur 2023 dal Cussegl grond èn trais ulteriuras intervenziuns davart la tematica dal spazi d'abitar stgars stadas l'object da discussiun, numnadamain la dumonda Roffler concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna, l'incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns sco er l'incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns (PCG 5|2022/2023, p. 909 s., p. 973 ss.). En sias respostas ha la Regenza suttastritgà l'impurtanza d'ina mobilisaziun consequenta da terren da construcziun e d'ina politica da terren e d'abitaziuns activa en las vischnancas, perquai che las vischnancas pon uschia reagir en moda adequata e relativamain svelta tut tenor las relaziuns localas. Ultra da quai ha la Regenza accentuà, ch'i saja necessari ch'er las patronas ed ils patrons s'occupian da la disponibilitad d'abitaziuns per lur persunal. La finala ha ella explitgà, ch'ella veglia extender la promoziun da la MRA ed examinar ina promoziun indirecta da purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica, quai per cumpletter il fond da rotaziun (FdR) da la Confederaziun. Il FdR pudess esser ina promoziun complementara a la MRA che pertutga chasas da proprietad, cunquai che emprests pli favuraivels per purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica han en mira abitaziuns da locaziun pli favuraivlas. L'incumbensa Derungs (extensiun da la promoziun da la MRA) è vegnida acceptada cun 90 cunter 12 vuschs e 0 abstenziuns, l'incumbensa da la fracziun da la PS cun 62 cunter 36 vuschs cun 1 abstenziun. La fracziun da la PPS e per gronda part la fracziun da la PLD èn stadas criticas envers l'incumbensa da la fracziun da la PS. Percunter ha la fracziun dal Center sustegnì l'incumbensa, sche tala purschess maun per ina mesira sco ina promoziun complementara al FdR da la Confederaziun.

Il basegn d'agir sin plaun chantunal exista pia principalmain pervia da las duas incumbensas acceptadas. Perquai che la purschida d'abitaziuns è actualmain stgarsa e pervia dals svilups dals pretschs per abitaziuns da locaziun e per chasas da proprietad, sto a medem temp er la

situaziun sin il martgà d'abitaziuns en il Grischun vegnir sclerida e giuditgada correspunden-tamain. La finala stoi vegnir rendì attent ch'igl è impurtant da prender sin plaun communal – en il rom da la planisaziun locala u en in'otra moda – mesiras en il senn d'ina politica da terren e d'abitaziuns activa e ch'ins sto er empruvar da mobilisar uschè bain sco pussaivel las reservas da terren da construcziun ch'èn avant maun. Sin quest plaun pon ins far frunt pli svelt a la problematica, e quai cun satisfar meglier als basegns ed a las finamiras, entant ch'i vegn a durar in pau pli ditg per realisar las mesiras proponidas qua.

2. Survistas da la tematica d'abitaziuns

2.1 Promoziun da la construcziun d'abitaziuns tar la Confederaziun

Il onns 1942 fin 1947 ha il Cussegl federal decretà differents conclus per promover la construcziun d'abitaziuns en Svizra. Tala è vegnida sustegnida tras contribuziuns da la Confederaziun, dal chantun e da la vischnanca (cf. missiva dal Cussegl federal a l'Assamblea federala concernent mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns dals 29 d'avrigl 1947, FF 1947 II 1; Conclus federal davart mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns dals 8 d'october 1947, CULF 1948 8 e FF 1947 III 261). Er la construcziun d'abitaziuns socialas è vegnida promovida gia baud tras la Confederaziun (cf. Conclus federal davart mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns socialas dals 31 da schaner 1958, FF 1958 I 331; missiva dal Cussegl federal a l'Assamblea federala davart mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns socialas dals 28 da zercladur 1957, FF 1957 II 117 ss.). L'onn 1966 è entrada en vigur Lescha federala davart la promoziun da la construcziun d'abitaziuns (CULF 1966 433 e FF 1965 I 777; missiva dal Cussegl federal a l'Assamblea federala davart mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns dals 21 da settember 1964, FF 1964 II 629). Quella è vegnida remplazzada l'onn 2003 tras la Lescha federala davart la promoziun d'abitaziuns a tschains u a pretschs moderads (LPrA; CS 842).

Dal 1952 fin il 1970 è plinavant stà en vigur il Conclus federal davart mesiras per sanar las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna dals 3 d'october 1951 (CULF 1952 71 e FF 1951 III 193; missiva dal Cussegl federal a l'Assamblea federala concernent mesiras per sanar las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna dals 27 d'avrigl 1951, FF 1951 II 1; Conclus federal dals 24 da mars 1960 davart la cuntinuaziun da las mesiras per sanar las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna, CULF 1960 893, FF 1959 II 621). Quel è vegnì remplazzà l'onn 1971 tras la Lescha federala davart la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna (LMAM; CS 844). L'onn 1975 è entrada en vigur complementarmain la Lescha federala davart la promoziun da la construcziun d'abitaziuns e da la proprietad (LCAP; CS 845). Il 31 da december 2001 è vegnida sistida la promoziun da la construcziun d'abitaziuns tenor la

LCAP. Ils agids concedids fin lura èn vegnids resp. vegnan anc cuntinuads fin la fin da la perioda respectiva che dura per regla 25 onns, e la LCAP è vinavant la basa giuridica valaivla per quests agids. Dapi l'entrada en vigur da la Nova gulivaziun da finanzas (NGF) il 1. da schaner 2008 na paja la Confederaziun ultra da quai naginas contribuziuns pli per renovaziuns d'abitaziuns sin basa da la LMAM. Singuls chantuns, tranter auter er il Grischun, han dentant cuntinuà cun la MRA cun agids finansials chantunals.

Gia en il rom dals conclus federals dals onns 1940 vegnivi remartgà en il register funsil, sch'i vegnivan concedidas prestaziuns da sustegn. Las contribuziuns correspudentas ston vegnir restituidas cumplainamain, sche l'immobiglia vegn vendida. L'obligaziun da restituziun n'è betg suttamessa ad ina limita temporal e las contribuziuns na vegnan betg adattadas a la chareschia. Oz pretenda l'Uffizi d'agricultura e da geoinformaziun (UAG) enavos – en circa dus fin trais cas per onn – contribuziuns da la Confederaziun e dal chantun en ina dimensiun da var 10 000 francs. Ultra da quai administrescha il UAG, en collavuraziun cun il UFAB, durant la perioda da 25 onns tenor la LCAP ils subsidis d'abitar per las abitaziuns da locaziun, per las abitaziuns da proprietad e per las chasas d'ina famiglia ch'èn vegnidas construidas cun quests meds da promoziun. La finala controllescha il UAG ch'ils meds finansials concedids fin l'onn 2008, vegnian utilisads legalmain en il rom da la LMAM. Er quests agids finansials èn segirads tras ina remartga en il register funsil. En cas d'ina utilisaziun per in auter intent u en cas d'ina alienaziun cun gudogn vala – per las prestaziuns concedidas dal maun public – durant 20 onns vinavant in'obligaziun da restituir l'import net pajà (senza tschains).

Dapi l'onn 2003 vegnan agids federals concedids mo pli tenor la LPrA. Il Cussegl federal ha dentant concludì il favrer 2007 da desister d'in sustegn direct. La promoziun da la Confederaziun sa restrenscha pia dapi lura ad in agid indirect.

- D'ina vart vegn sustegnida indirectamain la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica: las duas organisaziuns da tetg da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica¹ (numnadas qua sutvart organisaziuns tetg) porschan a lur commembras e commembers – vul dir als singuls purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica – ina retscha d'agids da finanziaziun e d'autras prestaziuns. La Confederaziun promova questas activitads en differents regards:
 - Ella stat buna per ils emprests da la Centrala d'emissiuns per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica (CCA). Cun ils meds ch'ella ha procurà sin il martgà da chapital conceda la CCA a sias commembras ed a ses commembers emprests per finziar la construcziun d'abitaziuns favuraivlas.

¹ Er numnadas organisaziuns da tetg dals purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica. Quai èn: «Wohnen Schweiz» e «Wohnbaugenossenschaften Schweiz»

- Cun emprests alimentescha ella mintgamai in FdR. Quels vegnan administrads fiduziarmain da las organisaziuns da tetg. Ord quests fonds vegnan concedids a las commembras ed als commembers emprests cun tschains favuraivels per construir, per renovar e per cumprar objects da locaziun favuraivels. En cas spezials pon vegnir pajads meds finanzials er per acquistar terren per construir abitaziuns favuraivlas e per construir objects da proprietad.
- Ella presta cuntragaranzias a las garanzias da l'Associaziun da garanzia ipotecara da las societads cooperativas svizras da construcziun e da construcziun d'abitaziuns (CCH), che pussibilitescha da financiar abitaziuns da locaziun favuraivlas. Las garanzias cuvran fin 90 pertschient dals custs d'investiziun; per l'entir chapital vegn applitgà en quest connex il tschains per emprimas ipotecas.
- Da l'autra vart vegn la proprietad d'abitar promovida indirectamain: La Fundaziun svizra per la promoziun da proprietad d'abitar (SFWE) sustegna la renovaziun, la construcziun e l'acquist d'abitaziuns favuraivlas. La SFWE administrescha fiduziarmain in ulteriur FdR ch'è vegnì alimentà cun meds finanzials federali. Cun ils emprests senza tschains u a tschains favuraivels vegn meglierada la situaziun d'abitar en il territori rural, e per persunas socialmain pli flaivlas vegnan reducids ils custs d'abitar che resultan tras la proprietad d'abitar duvrada sez.

En connex cun la situaziun en il sector da l'energia ha la Confederaziun dal rest stgaffì in program spezial che ha l'intent da promover sanaziuns energeticas cumplessivas. Quest program è limità sin ils onns 2021 fin 2025. Bleras immobiglias en possess da purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica dovran ina sanaziun energetica. La finamira è da dar impuls, per che quests purtaders saneschian lur abitadis en moda persistente e cumplessiva, senza che quai chaschunia in augment considerabel dals tschains da locaziun. Or dal FdR conceda la Confederaziun durant ils emprims 10 onns emprests senza tschains. Plinavant na duain las locatarias ed ils locataris betg stuir bandunar lur abitaziun durant las lavurs da construcziun.

2.2 Promoziun da la construcziun d'abitaziuns tar il chantun

Per cumplettar la promoziun federala tenor la LCAP e tenor la LMAM u per eventualmain realisar mesiras chantunalas individualas en il Grischun ha il Cussegl grond deliberà l'october 1984 la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (LCAS; DG 950.250). La LCAS è vegnida acceptada dal pievel ils 10 da mars 1985. Complementarmain ha il Cussegl grond concludì ils 5 d'october 1984 l'Ordinaziun executiva tar la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (OEtLCAS; DG 950.260) (missiva da la Regenza al Cussegl grond, carnet nr. 6 / 1984–1985, p. 331 ss.; PCG

2|1984/1985, p. 463 ss.). Cun il conclus dals 2 da december 1985 (prot. nr. 2868/1985) ha la Regenza la finala relaschè las Disposiziuns executivas tar la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (DERtLCAS; DG 950.270). Cun il medem conclus èn ils trais relaschs vegnids mess en vigur per il 1. da schaner 1986. Quests relaschs ch'èn valaivels anc oz, han remplazzà disposiziuns respectivas da l'onn 1971 (missiva da la Regenza al Cussegl grond, carnet nr. 11 / 1970–1971, p. 435 ss.; PCG 1970/1971, p. 488 ss., 581 ss.). Già ils 28 da november 1952 aveva il Cussegl grond relaschè in'Ordinaziun davart mesiras per sanar las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (PCG 1952, p. 566 ss.), quai per realisar il conclus federal correspundent. Il chantun era obligà da cumplettar la promoziun federala; plinavant era la prestaziun vegnida fatga dependenta d'ina contribuziun communal. Medemamain ha il Cussegl grond prendì ils 27 da matg 1959 in conclus davart la promoziun da la construcziun d'abitaziuns socialas en il rom dal conclus federal correspundent dal 1. da schaner 1958 (cf. latiers la missiva da la Regenza al Cussegl grond, carnet nr. 5 / 1982–1983, p. 297 ss.; PCG 1959, p. 124 ss.).

Fin che la promoziun da la construcziun d'abitaziuns tenor la LCAP è vegnida sistida ils 31 da december 2001, ha il chantun concedì contribuziuns supplementaras per las abitaziuns d'atgna proprietad, per las chasas d'ina famiglia e per las abitaziuns da locaziun promovidas da la Confederaziun. Tut en tut èn stadas pertutgadas passa 1000 unitads d'abitar. L'agid federal ed il sustegn chantunal consistivan d'agids al manaschi, q.v.d. la Confederaziun ed il chantun pajavan annualmain subsidis a tschains à fonds perdu en l'atezza da maximalmain 1,8 fin 2,4 pertschient dals custs d'investiziun. La premissa per il pajament era ina cumprova dal dretg sin prestaziuns. Quella vegniva controllada mintga onn cun procurar infurmaziuns davart l'occupaziun da l'abitaziun e cun dumandar ils facturs fiscals. Perquai che la legislaziun executiva dal chantun preveseva ina durada da contribuziun da maximalmain 10 onns, èn ils ultims cas cun contribuziuns supplementaras scadids l'onn 2012.

Malgrà che la promoziun tenor la LCAP e la MRA sin plaun federal (sco er ils agids directs en il rom da la LPrA) èn vegnidas sistidas, ha il chantun Grischun cuntinuà cun ils agids chantunals en il sector da la MRA (cf. latiers incumbensa Maissen concernent la prolungaziun da la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna, PCG 5|2005/2006, p. 921 ss.). En la resposta a questa incumbensa èsi vegnì menziunà, che var 3300 projects cun ina summa da construcziun da plirs tschient milliuns francs sajan vegnids sustegnids en il chantun Grischun dapi l'onn 1953 sin basa da la

LMAM e da la LCAS, e quai cun contribuziuns federalas da var 77,6 milliuns francs, cun contribuziuns chantunalas da var 46,3 milliuns francs sco er cun contribuziuns da las vischnancas u da terzas personas da circa 18,7 milliuns francs.

Sco menziunà paja il chantun oz mo pli contribuziuns en il rom da la MRA. L'applitgablidad da la LCAS è pia limitada a la MRA tenor l'art. 2 lit. d LCAS. En consequenza da la Lescha davart la refurma da la gulivaziun da finanzas en il chantun Grischun (CUL 2014-031) n'èn las contribuziuns da las vischnancas resp. da terzas personas betg pli ina premissa per il pajament dapi il 1. da schaner 2016, q.v.d. dapi lura paja il chantun las contribuziuns da promoziun sulet e surpiglia er gist la cumpart da las vischnancas resp. da terzas personas.

2.3 Analisis dal martgà

Sco emprim duai vegnir menziunà, ch'igl è fitg difficil d'analisar il martgà uschè exactamain, ch'i fiss er pussaivel da deducir il basegn d'agir precis. La situaziun generala da datas davart las differentas problematicas che sa mussan, n'è betg exprimida, betg exacta resp. betg segira avunda. Qua vegnan menziunadas duas analisis che mettan in focus spezial sin il chantun Grischun.

Il Forum economic è sa deditgà l'onn 2023 a la dumonda, sch'igl exista propi ina stgarsezza d'abitaziuns en il Grischun e – sche gea – tge ch'èn ils motivs per ina tala stgarsezza. Plinavant ha el empruvà d'eruir, sch'ina stgarsezza d'abitaziuns sa reducescha u s'augmenta vinvant ils proxims onns. L'avust 2023 ha il Forum economic publitgà il rapport correspondent «Wohnungsmangel in GR?!» (www.wirtschaftsforum-gr.ch → Projekte → Erstwohnungsbedarf in GR).

Il Departament d'economia publica e fatgs socials (DES) ha organisà l'avust 2023 in barat d'infurmaziuns e d'experienceschas cun las represchentantas ed ils represchentants interessads da las vischnancas grischunas davart il tema «spazi d'abitar stgars». Silsuenter ha il DES incumbensà l'Avobis Group, ina interpresa da servetschs independenta en il sector dal svilup e da la gestiun d'immobiglias, d'analisar las basas. Questa analisa da las basas è vegnida elaborada la segunda mesadad dal 2023 ed è publitgada dapi il cumenzament da favrer 2024 sin la pagina d'internet dal UAG (www.alg.gr.ch → Rumantsch → Promoziun da la construcziun d'abitaziuns → Meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna → Formulars e documents) u da l'Uffizi per il svilup dal territori (www.are.gr.ch → Rumantsch → Publicaziuns → Rapports e studis).

2.3.1 Rapport «Wohnungsmangel in GR?!»

Tenor il Forum economic è s'accumulada ils ultims 10 onns, en ina part dal territori da muntogna dal Grischun, ina mancanza da 1000 fin 2500 abitaziuns. Manegiadas èn qua emprimas abitaziuns che na servan betg ad intents da vacanzas e che pertutgan tut ils territoris, independentamain da la legislaziun davart las abitaziuns secundaras. Questa mancanza impedescha tranter auter che forzas da lavur pudessan sa domiciliar al lieu. En las bleras regiuns dal Grischun exista ina stgarsezza d'abitaziuns, perquai ch'il basegn d'abitaziuns è creschì ils ultims onns pli svelt che la produziun d'abitaziuns. Fitg marcant è quest basegn en tshertas regiuns turisticas. En emprima lingia è la midada demografica in ferm motor en connex cun la dumonda d'abitaziuns, lura il dumber da plazzas da lavur ch'èn sa svilupadas pli fitg che la populaziun existenta cun activitad da gudogn. Il fatg che las emprimas abitaziuns da dretg vegl èn vegnidas supprimidas en lieus turistics pervia da la dumonda d'abitaziuns secundaras, n'è percenter betg stà in motor essenzial en connex cun la stgarsezza d'abitaziuns en il passà. Per la dumonda d'abitaziuns existan en mintga cas trais grondas tendenzas: l'inveteraziun demografica da la populaziun, la creschientscha dal dumber da persunas occupadas ed il basegn d'abitaziuns secundaras.

En l'avegnir dastgass la dumonda d'emprimas abitaziuns crescer er senza augment dal dumber da plazzas da lavur. Ils motors decisivs en quest connex dastgassan esser vinavant l'inveteraziun e da nov eventualmain in effect da suppressiun tras la dumonda d'abitaziuns secundaras.

Cun «inveteraziun demografica» è manegià l'effect che la cumpart da la populaziun pensiunada crescha en cumparegliaziun cun l'entira populaziun. En il Grischun è la cumpart da la populaziun sur 64 onns s'augmentada da 18,4 pertschient l'onn 2011 a 22,4 pertschient l'onn 2021 mesirà cun l'entira populaziun. Sch'ins parta dal fatg che la grondezza media da las chasadas importa en questa fasa da la vita 1,4 persunas per abitaziun, dovri abitaziuns supplementaras, sch'il rest da la populaziun resta constant. Dal svilup demografic pon ins deducir ch'il dumber da chasadas creschia – pervia da la pitschna grondezza da las chasadas – pli fitg che la populaziun, uschia ch'i resulta in pli grond basegn d'abitaziuns che quai che la prognosa demografica laschass supponer.

En il Grischun è il dumber da plazzas da lavur s'augmentà dal 2011 fin il 2019. A medem temp è er creschì il saldo interchantunal da pendularias e pendularis d'ordaifer. Quai vul dir che las plazzas da lavur supplementaras èn vegnidas occupadas da persunas che n'abitan betg en il Grischun. Sche questas persunas na vulan betg u na pon betg abitar en il Grischun, resta avert. En mintga cas duess l'augment dal dumber d'abitaziuns pudair tegnair pass cun il

basegn da forzas da lavur. Malgrà tut las intschertezzas na vegn quai actualmain strusch ad esser il cas en vista als svilups vertents, cunzunt betg en las regions turisticas.

Il rapport dal Forum economic tematisescha er las midadas d'utilisaziun, perquai ch'er ellas èn in factur che sa manifestescha en il basegn d'abitaziuns. Ellas n'èn però betg il motor principal en connex cun la stgarsezza d'emprimas abitaziuns. Decisivs èn auters facturs (demografia, svilup economic). Il Forum economic stima che la quota da midadas d'utilisaziun importia en il chantun 0,4 pertschient per onn. Per l'avegnir quinta el cun 0,5 pertschient.

Tut en tut vegn il Forum economic a la conclusiun, ch'i saja s'accumulà ils ultims 10 onns in basegn d'abitaziuns betg cuvri da 1500 fin 3500 abitaziuns en il Grischun. En vista a quests fatgs fetschian il chantun e las vischnancas bain d'acceptar la sfida, cunzunt er per che la creschientscha economica potenziala en il territori da muntogna na vegnia betg impedita.

2.3.2 Rapport «Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden»: analisa da las basas

Il dumber d'abitaziuns vidas è sa reduci svelt e fermamain ils ultims 4 onns en il chantun Grischun. Correspondentamain è la purschida d'abitaziuns pitschna, entant ch'ils pretschs èn auts e creschan. I sa tschenta la dumonda davart ils motivs per quest svilup. En vista al fatg ch'ils pretschs da las abitaziuns èn creschids e ch'il dumber d'abitaziuns vidas è sa reduci fermamain ils ultims 4 onns, ha l'analisa da las basas la finamira da valitar la situaziun actuala sin il martgà e da dar ina perspectiva a curta vista per il chantun. I sto vegnir menziunà, che l'analisa mussa la situaziun da la segunda mesadad dal 2023 sin fundament da las datas disponiblas il fanadur, avust e settember 2023. Perquai pon las relaziuns actualas eventualmain puspè gia esser in pau differentas.

Tenor l'analisa da las basas è l'**augment dal dumber da chasadas** decisiv per il basegn d'abitaziuns. Il dumber da chasadas è s'augmentà ils ultims onns pli fitg che la populaziun. Dal 2012 fin il 2022 (plus 4,4 pertschient) è la creschientscha da la populaziun permanenta stada cleramain sut l'augment dal dumber da chasadas (plus 12,1 pertschient). Quest svilup è d'attribuir a la midada demografica. Il dumber da personas pli giuvnas sa reducescha, entant ch'il dumber da personas pli veglias crescha. En il Grischun è quest svilup progredi pli fitg che en la media svizra; il quozient da vegliadetgna (relaziun da las personas sur 65 onns envers las personas da 20 fin 64 onns) importava l'onn 2020 en il Grischun 37 pertschient, en Svizra 31 pertschient (l'onn 1980 importava questa quota 24 pertschient tant en il Grischun sco en Svizra). Cun 2,13 personas per chasada era la grondezza da las chasadas en il Grischun l'onn 2021 sut la valur svizra da 2,25. Mo en 16 pertschient da las chasadas vivan quatter personas u dapli (Svizra: 18 pertschient), en 28 pertschient trais personas e dapli (Svizra:

31 pertschient). 72 pertschient èn chasadas d'ina e da duas personas (Svizra: 70 pertschient). Sco la populaziun è er il martgà da lavur creschì ils ultims onns. Areguard il svilup demografic datti dentant differenzas regionalas. In basegn supplementar na resulta betg mo tras l'augment dal dumber da chasadas, mabain er tras las forzas da lavur stagiunalas ch'èn engaschadas durant main ch'in onn e che na vegnan – sco populaziun betg permanenta – betg resguardadas en l'enquista davart las chasadas, per part ed a curta vista tras fugitivas e fugitivs sco er tras manaschis d'alloschament e tras personas privatas concernent abitaziuns da vacanzas explotadas e betg explotadas.

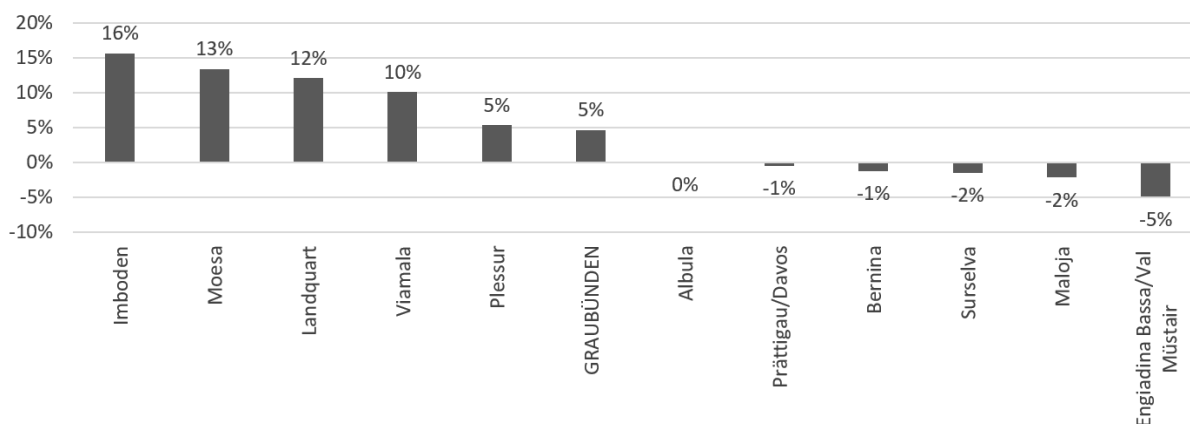
Indicatsur chantun Grischun

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Populaziun (permanenta)	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	199'021	200'096	201'376	202'538
Augment da la populaziun	0,5%	0,4%	0,5%	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%	0,6%	0,6%
Dumber da chasadas privatas	88'663	89'406	90'136	90'936	91'447	92'439	93'642	94'660	95'381
Augment dal dumber da chasadas	1,4%	0,8%	0,8%	0,9%	0,6%	1,1%	1,3%	1,1%	0,8%
Grondezza da la chasada	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1
Quota dad esters	18.1%	18.3%	18.5%	18.6%	18.6%	18.8%	19.0%	19.3%	19.7%
Occupaziun*	98'347	97'037	98'118	98'952	101'172	101'231	100'793	103'068	
Augment da l'occupaziun	0,5%	-1,3%	1,1%	0,8%	2,2%	0,1%	-0,4%	2,3%	
Chasadas / piazza da lavur	0,69	0,70	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	

*en plazzas a temp cumplain

Funtauna: UST, modellaziun Avobis.

Midada da la populaziun permanenta en las regions, 2010 fin 2021



Funtauna: UST (STATPOP)

L'**extensiun dal dumber d'abitaziuns** ha importà ils ultims 10 onns en media passa 2000 abitaziuns per onn (plus 1,3 pertschient abitaziuns supplementaras per onn). La fin da l'onn 2022 devi var 180 000 abitaziuns. Las datas da la Confederaziun che sa basan sin il REA e che vegnan duvradas per l'inventari d'abitaziuns tenor la LAS sco er per la cifra d'abitaziuns vidas, n'èn betg dal tutfatg exactas, perquai ch'il REA è vegnì rectificgà cuntinuadamain ils ultims onns. Er il dumber d'abitaziuns vidas n'è betg exact, perquai ch'el sa basa sin indicaziuns da las vischnancas, che ageschan tenor agen apprezzar cun differentas metodos. Ins po

dentant deducir la tendenza, che l'extensiun dal dumber d'abitaziuns è sa reducida fermamain a partir dal 2018 ed ha pir puspè cumenzà a crescer il 2022. Dal 2018 fin il 2021 è correspondentamain vegnidas construidas memia paucas abitaziuns per pudair cuvrir la dumonda. Perquai è la cifra d'abitaziuns vidas sa reducida durant quels onns dad 1,68 a 0,58. Sin il martgà d'abitaziuns da locaziun è la situaziun pli critica che sin il martgà d'abitaziuns da proprietad. Bain maina la cifra in zic en errur en il Grischun, perquai ch'il dumber total cumpiglia er las abitaziuns secundaras che n'èn strusch relevantas per giuditgar il dumber d'abitaziuns vidas. La cifra d'abitaziuns vidas sa chatta perquai plitgusch tar 1. Per ch'il martgà d'abitaziuns da locaziun funcziunia, duess questa cifra dentant importar circa 1,5 (per il martgà da proprietad d'abitar basta per regla ina cifra da 0,5). Ils dumbers d'abitaziuns vidas sa differenzieschan dentant da regiun a regiun, gea schizunt da vischnanca a vischnanca.

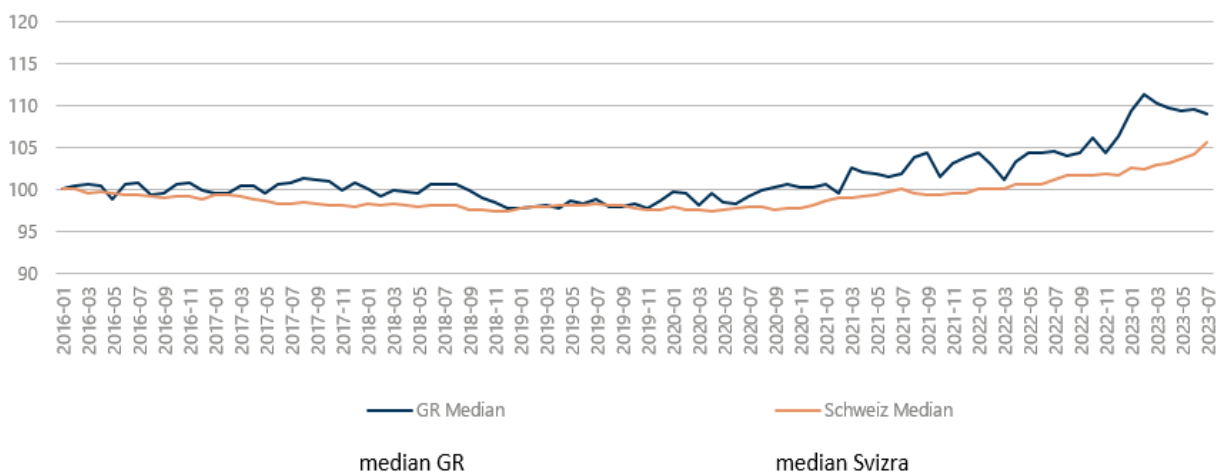
Sco menziunà sto dentant vegnir relativada l'extensiun dal dumber d'abitaziuns tenor las datas dal REA. Pli utilis èn las datas davart l'**activitad da construcziun d'edifizis novs** resp. davart ils edifizis novs permess. Natiralmain n'èn er questas datas betg cumpletas, perquai che novas abitaziuns pon er resultar en il rom da midadas da construcziun. La chausa vegn ultra da quai sfalsifigada tras la circumstanza, che las abitaziuns secundaras permessas e contingentadas han anc dastgà vegnir construidas a partir da l'onn 2013. Cunzunt ils onns 2020 e 2021 ston ins constatar, ch'i èn vegnidas permessas damain abitaziuns (ca. 800 visavi normalmain ca. 1100 fin 1200 abitaziuns per onn). En mintga cas ha l'activitad da construcziun puspè survegnì schlantsch l'onn 2022 (ca. 1100 fin 1200) e l'onn 2023 (ca. 1300).

Sco menziunà qua survart ha l'enquista da la cifra d'abitaziuns vidas mancanzas. Pli relevantas per ina vista sin il martgà èn eventualmain las datas davart la purschida (abitaziuns inseradas). La **quota da la purschida** actuala tenor la retschertga dad Avobis ha importà 1,57 pertschient per il chantun Grischun il mais d'avust 2023 (proprietad ed abitaziuns da locaziun). Cumpareglia cun la Svizra (3,14 pertschient) signifitga quai ina pitschna liquiditad sin il martgà. Ella mussa dentant er, ch'i èn avant maun dapli pussaivladads da cumpra e da locaziun che tenor la cifra d'abitaziuns vidas. Visiblas èn tendenzas che la quota da la purschida s'augmentia. Tenor l'enquista da la cifra d'abitaziuns vidas avevi 1057 abitaziuns vidas en il Grischun il 1. da zercladur 2023. En il rom da las datas davart la purschida han ins dentant dumbrà 2863 abitaziuns inseradas l'avust 2023. In ulteriur factur per valitar la situaziun dal martgà è la **proporziun tranter il dumber d'abunaments da tschertga per localitads d'abitar ed il dumber d'inserats**. L'avust 2023 era la proporziun tranter abunaments da tschertga (incl. tschertgas en il conturn) ed inserats tar 3,7 per abitaziuns da locaziun en il Grischun (Svizra: 4,4). En la cumparegliaziun naziunala sto la tensiun sin il martgà pia vegnir validada sco levamain sut la media. Per abitaziuns da proprietad è la tensiun sin il martgà in pau pli auta en il Grischun (4,1) ed in pau pli bassa (2,5) en Svizra. En cumparegliaziun cun l'onn

precedent è il dumber d'abunaments da tschertga sa reducì levamain en il chantun Grischun, entant ch'il dumber d'inserats è quasi tuttina aut. Tar la proprietad d'abitar dastgassan tranter auter ils custs da finanziaziun esser responsabels per quai. Quest svilup sustegna la supposiziun, che la tensiun sin il martgà dastgass gia avair cuntanschì ses punct culminant en il Grischun. Las pli grondas tensiuns sin il martgà existan en ils territoris dals hotspots turistics.

Quai che pertutga il svilup dals **pretschs da las immobiglias**, è il median dal tschains da locaziun che vegn dumandà per abitaziuns da locaziun s'augmentà surproporzionalmain ils ultims 3 onns en il chantun Grischun, e quai per 10,1 pertschient (Svizra: plus 7,7 pertschient). Quai suenter ina fasa da stagnaziun fin reducziun pli lunga dals tschains da locaziun dumandads e concludids. Dapi il 2023 è il median dal tschains da locaziun dumandà dentant stà pli u main sin il medem nivel.

Svilup dals tschains da locaziun dumandads (indexà schaner 2016 = 100)



Funtauna: Avobis Index immobigliar

I sto vegnir menziunà che la media da las entradas nettas è s'augmentada dal 2008 fin il 2019 per 6,2 pertschient en il Grischun e ch'ils tschains da locaziun concludids èn sa reducids per 5,1 pertschient. Ils onns 2016 fin 2019 èn ils tschains da locaziun concludids sa reducids per passa 5 pertschient, ils tschains da locaziun dumandads èn percunter sa sbassads per 1,5 pertschient, entant che las entradas èn s'augmentadas per var 2 pertschient. La situaziun è sa midada dapi circa mez dal 2020 ed è ina sfida cunzunt per las chasadas cun entradas bassas.

Er sch'i n'èn betg disponiblas datas exactas, pon ins **resumar** dal rapport, ch'i vegnan construidas memia paucas abitaziuns per cuvrir la dumonda da differentas categorias d'abitaziuns, numnadamain d'emprimas abitaziuns, d'abitaziuns da personal per forzas da lavur stagionalas sco er d'abitaziuns da vacanzas. Ils svilupps en consequenza da l'Iniziativa cunter

las abitaziuns secundaras han sfalsifitgà il maletg ed er diminuì l'attractividad d'emprimas abitaziuns (cun cundiziun), entant che las abitaziuns tenor il dretg vegl resp. las abitaziuns da vacanzas èn daventadas pli charas pervia da la dumonda. Ils onns 2014 fin 2019 importava l'augment dal dumber da chasadas var 800. A partir dal 2019 è l'augment creschì sin passa 1000. Els onns 2021 e 2022 è el percunter puspè sa reduci sin in pau dapli che 700. Vitiers vegn il basegn d'abitaziuns per forzas da lavur stagionalas, per abitaziuns da vacanzas explotadas cun cundiziun tenor la LAS sco er pervia da la midada d'utilisaziun d'abitaziuns tenor il dretg vegl. Durant in tshert temp dovri ultra da quai abitaziuns supplementaras per augmentar il dumber d'abitaziuns vidas, per ch'il martgà funcziunia. Eventualmain bastan 1300 abitaziuns novas per onn, ma a curta ed a media vista dastgassan bain esser necessarias dapli abitaziuns per pudair per schlucclar pli fitg la situaziun actuala zunt difficila sin il martgà.

La Strategia dal spazi d'abitar da la vischnanca da Tavau dals 14 d'avust 2023 (www.gemeindedavos.ch → Neuigkeiten → 23 d'avust 2023, Medienmitteilung: Kleiner Landrat verabschiedet Wohnraumstrategie für Davos → Dokumente) parta d'in basegn da 90 fin 100 abitaziuns per onn en la vischnanca. A Tavau sa chattan circa 6,5 pertschient da las abitaziuns dal Grischun. Sche las relaziuns da Tavau vegnissan pia extrapoladas sin il Grischun, importass il basegn chantunal stgars 1400 fin 1540 abitaziuns per onn. Cunquei che la tensiun sin il martgà è segiramain pli marcanta a Tavau che en l'entir chantun, pudess il dumber da 1300 abitaziuns tuttavia esser plausibel.

En quest regard ston las vischnancas ed il chantun acceptar la sfida e betg surlaschar la construcziun d'abitaziuns exclusivamain a las forzas dal martgà. Ina promoziun chantunala da purtaders d'abitaziuns d'utilidad publica po gidar a mitigiar in pau la situaziun a vista mesauna fin a lunga vista.

2.4 Plan d'acziun da la Confederaziun cunter la stgarsezza d'abitaziuns

Ils 13 da favrer 2024 ha il Departament federal d'economia, furmaziun e retschertga (DEFR) publictà in Plan d'acziun cunter la stgarsezza d'abitaziuns (www.bwo.admin.ch → Wohnungspolitik → Wohnungspolitik Bund). A la segunda Maisa radunda davart il tema «stgarsezza d'abitaziuns» èn represchentantas e represchentants dals chantuns, da las citads e da las vischnancas sco er da l'economia da construcziun e d'immobiglias e da la societad civila sa convegnids ad in plan d'acziun, quai sut l'egida dal schef dal DEFR. Il plan d'acziun recumonda passa 30 mesiras per augmentar la purschida d'abitaziuns en ils suandants secturs tematics: facilitar il svilup intern e realisar tal cun auta qualidad, accelerar las proceduras sco er procurar per avunda abitaziuns favuraivlas che correspundan als basegns. In punct central da quest ultim sector è la promoziun indirecta d'abitaziuns. Als chantuns, a las citads ed a las

vischnancas vegni recumandà d'examinar mesiras da promoziun per cumplettar la promoziun indirecta da la Confederaziun.

Il plan d'acziun sco catalog d'ideas cun pussaivladads e cun recumandaziuns vegn giuditgà en moda plitgusch cuntraversa, perquai che las ideas n'èn betg novas e per part memia pauc adattadas u strusch realisablas.

3. Revisiun da la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna

3.1 Promoziun actuala

En il rom da la MRA vegnan pajadas oz contribuziuns d'investiziun da totalmain var 1,3 miliuns francs per acquistar e per sanar edifizis d'abitar. Er en il quint d'investiziun dal preventiv 2024 (conto 567011) èn previs meds finanzials en questa dimensiun. Cun questas contribuziuns pon vegnir promovids mintga onn circa 20 projects (quai correspunda en media ad ina contribuziun da var 65 000 francs a favur da custs d'investiziun da circa 700 000 francs). Fin avant l'onn 2020 avess il chantun pudì promover anc dapli projects, sch'i fissan stads a disposiziun dapli meds finanzials. L'ultim temp han ils meds finanzials bastà. Las dumondas èn sa reducidas oravant tut, perquai ch'ils custs da construcziun èn s'augmentads uschè fitg, ch'igl è daventà pli difficil da financiar projects. Las limitas da las entradas e da la facultad, a las qualas las prestaziuns èn suttamessas, han medemamain in effect limitant.

Sustegnida vegn la populaziun purila e betg purila che viva en relaziuns finanzialas modestas, e quai en tut las valladas dal chantun en il territori da muntogna e da collinas (zonas da muntogna I fin IV e zona da collinas) tenor la classificaziun agricola da zonas. Ultra da las limitas da las entradas e da la facultad valan plinavant las pretensiuns da construcziun minimalas e las limitas concernent ils custs da construcziun. La contribuziun chantunala importa 50 per-tschient dals custs imputabels. L'istanza da permissiun cumpetenta fixescha ils custs imputabels tenor la dimensiun da las mesiras previsas sco er tenor la situaziun finanziaria e famigliara da las petentas e dals petents.

Survista da las dumondas 2018 fin 2023

Onn	Dumondas	Entrà	Sisti	Refusà	Garanti	Sanaziun	Edifizi nov	Cumpra
2023	35	18	1	16	20	6	8	6
2022	42	23	2	17	14	9	2	3
2021	37	18	7	12	15	11	2	2
2020	45	27	1	17	20	10	6	4
2019	58	37	2	19	24	10	5	9
2018	66	44	4	18	22	10	4	8

La differenza tranter «entrà» e «garanti» resulta d'ina vart dal fatg, che las limitas dals custs na vegnan – en il rom da la projectaziun pli detagliada suenter l'entrada – savens betg observadas, che la supportabladad u la finanziabladad n'è betg dada u che las petentas ed ils petents sisteschon il project per auters motivs. Da l'autra vart n'han las entradas e las garanzias betg adina lieu il medem onn.

3.2 Realisaziun da l'incumbensa dal Cussegl grond

En la resposta a la dumonda Roffler ed a l'incumbensa Derungs concernent la promoziun dal spazi d'abitar en il territori da muntogna ha la Regenza explitgà, ch'il dumber da dumondas ed uschia er il dumber da projects promovids pudessan vegnir augmentads, sch'i na vegniss betg mo mess a disposiziun dapli meds finanzials e resursas da persunal, mabain sch'i vegnissan auzadas er las limitas da las entradas e da la facultad. Nagut auter na pretenda er l'incumbensa ch'il Cussegl grond ha acceptà: La Regenza duai elavurar in project da lescha che augmenta – en il rom da la MRA – las limitas da las entradas e da la facultad sco er ils meds finanzials generals per las contribuziuns a la sanaziun ed a l'acquisiziun da proprietad d'abitar.

L'incumbensa dal Cussegl grond ha pia la finamira da schlucclar las pretensiuns actualas areguard las limitas da las entradas e da la facultad, per che dapli persunas possian profitar d'ina promoziun. Quai augmentass pia il dumber da dumondas ed er il dumber da garantias. Correspondentamain dovri er dapli meds finanzials. Igl è difficil da stimar, tge consequenzas che las adattaziuns han la finala sin il dumber da dumondas resp. da garantias.

3.3 Cuntegn da la revisiun

I vegn proponì ch'il Cussegl grond possia fixar en il preventiv almain 2 e maximalmain 5 milliuns francs per la MRA. En quai che riguarda las relaziuns finanzialas modestas, duain las limitas vegnir auzadas. Da nov duai la limita da las entradas importar 60 000 francs (fin ussa 50 000 francs) e la limita da la facultad 170 000 francs (fin ussa 144 000 francs). Ultra da quai duai la Regenza pudair adattar questas limitas, sch'i dat midadas da l'index naziunal dals pretschs da consum (INPC). Per facilitar l'execuziun vegn la contribuziun ultra da quai calculada da nov sin basa dals custs d'acquisiziun u da construcziun resp. da renovaziun (corresponda als custs d'investiziun minus ils custs dal bain immobigliar) e betg pli sin basa dals custs imputabels.

Areguard la MRA na resultan dal rest da princip naginas midadas materialas en connex cun la promoziun. Bleras disposiziuns da la LCAS actuala (e da la OEtLCAS appartegnenta) na vegnan dentant betg transferidas en il nov relasch, perquai ch'i sa tracta da disposiziuns complementaras als differents relaschs federals da promoziun. Questas disposiziuns n'èn oz betg pli applitgables resp. na vegnan oz betg pli applitgadas. Ina revisiun totala è ultra da quai er necessaria, perquai ch'i dat actualmain – tranter la lescha e l'ordinaziun – anc in'ordinaziun executiva dal Cussegl grond. Da nov vegnan las disposiziuns repartidas mo sin dus stgalims da norma. L'art. 31 da la Constituziun dal chantun Grischun (CC; DG 110.100) fixescha, che tut las disposiziuns impurtantas vegnian relaschadas dal Cussegl grond en furma d'ina lescha,

e circumscriva, tge disposiziuns ch'èn impurtantas. Tut las autras disposiziuns main impurtantas vegnan relaschadas en furma d'ina ordinaziun da la Regenza (cf. art. 45 al. 1 CC).

4. Nova promoziun da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica en il chantun

Sco menziunà al cumenzament sut la cifra 1, resulta il basegn d'agir en connex cun in nov instrument da promoziun en il sector da las abitaziuns en emprima lingia, perquai che l'incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns è vegnida acceptada. En vista al fatg ch'il chantun, cun las prescripziuns da la planisaziun dal territori, e las vischnancas, cun la realisaziun da talas sco er cun ina politica da terren e d'abitaziuns activa, possedan ils instruments principals per construir avunda abitaziuns pajablas u favuraivlas che correspundan als basegns, è la Regenza sa declerada pronta d'examinar – ultra da l'extensiun da la MRA – ina promoziun indirecta da pertaders d'abitaziuns d'utilitad publica per cumpletter il FdR da la Confederaziun. En general è il Cussegl grond s'exprimì en moda plitgunsch reservada davart ulteriurs instruments per promover la construcziun d'abitaziuns. L'introducziun d'ina promoziun indirecta da pertaders d'abitaziuns d'utilitad publica pudess dentant esser ina mesira che satisfa il meglier als interess. L'intervenziun en il martgà è plitgunsch moderada. I vegn tegnì quint dal cumportament ciclic dal martgà (cun promover mo, sch'i vegn er construì). Prendidas en mira vegnan abitaziuns da locaziun plitgunsch favuraivlas (entant che la MRA è drizzata sin la proprietad da personas èn relaziuns finanzialas main bunas en il territori da muntogna). Plinavant èsi pussaivel da tegnair bass la lavur ed ils custs per il chantun, sche la mesira vegn concepida sco promoziun complementara a la promoziun federala.

Ina mesira da promoziun ch'intervegn en il martgà è ultra da quai giustifitgada, sch'in basegn d'agir objectiv è cumprovà. D'ina vart èn las duas organisaziuns da tetg da l'avis, ch'ina tala promoziun complementara chantunala saja cunvegna, utila ed efficazia per cuntanscher las finamiras che vegnan persequitadas cun la promoziun da la Confederaziun resp. cun il FdR. Da l'autra vart mussan differentas analisas, ch'il martgà sulet na po actualmain betg cuvrire il basegn d'abitaziuns. Perquai duessan er vegnir prendidas mesiras statalas. En ses Plan d'acziun cunter la stgarsezza d'abitaziuns recumonda la finala er la Confederaziun da rinforzar la promoziun indirecta d'abitaziuns. Ils chantuns duain examinar mesiras da promoziun per cumpletter la promoziun indirecta da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica tras la Confederaziun, ch'è sa cumprovada e che gida a crear ed a mantegnair abitaziuns favuraivlas.

Ultra dals emprests a tschains moderads duai dal rest vegnir integrada ina segunda mesira da promoziun en il sector da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica. I sa tracta dal pajament da contribuziuns betg rembursablas resp. da contribuziuns à fonds perdu per rinforzar l'agen

chapital. Quel sto numnadain importar almain 10 pertschient dals custs d'investiziun, per che la Confederaziun concedia ina promoziun. Purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica han savens difficultads da sa procurar l'agen chapital necessari. Supplementarmain als emprests a tschains favuraivels pari perquai dad esser inditgà da pajar er anc ina contribuziun che po vegnir attribuida a l'agen chapital.

4.1 Il fond da rotaziun da la Confederaziun

Las organisaziuns da tetg ch'èn reconuschidas da la Confederaziun administreschan – sco menziunà – fiduziarmain in FdR per incumbensa da la Confederaziun. Quel è dotà cun credits da la Confederaziun. Or dal fond vegnan concedids emprests a tschains favuraivels a purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica che appartegnan ad in'organisaziun da tetg, quai per construir edifizis novs, per renovar e per cumprar abitaziuns favuraivlas sco er per cumprar terren. En l'entira Svizra èn vegnids pajads dapi l'onn 2004 emprests da totalmain passa 868 milliuns francs. Da quai èn 9,1 milliuns francs vegnids pajads per projects en il chantun Grischun (stadi: fin da l'onn 2023). Qua tras han pudì vegnir promovidas 26 615 abitaziuns, 250 da quellas en il chantun Grischun. En media èn quai 12 fin 13 abitaziuns per onn en noss chantun.

La dumonda vegn inoltrada a quella organisaziun da tetg, da la quala il purtader d'abitaziuns d'utilitad publica è commember. Las organisaziuns da tetg tramettan la dumonda al UFAB, il qual examinescha preliminarmain la dumonda tenor il catalog da criteris dal sistem da validaziun d'abitaziuns (SVA) (www.wbs.admin.ch → Anwendung → Kriterienkatalog). Las organisaziuns da tetg porschan dal rest ina cussegliaziun preliminar a lur commembers. Il SVA è in instrument dal UFAB che serve a planisar, a giuditgar ed a cumparegliar edifizis d'abitar. A maun da 25 criteris vegn eruida la valur da diever en ils trais secturs «lieu d'abitar», «stabiliment d'abitar» ed «abitaziun». En il center stattan qua il niz concret sco er la plivalur per las abitantas ed ils abitants. Il proceder per giuditgar ils secturs «lieu d'abitar», «stabiliment d'abitar» ed «abitaziun» sco er l'eruida da la valur d'utilisaziun cumpiglian trais stgalims. Sin l'emprim stgalim vegnan stimads, mesirads ed examinads la quantidad ed il potenzial. Cun ina seleccziun da characteristics pertutgant la qualitad vegn approfondà il grad da giudicament sin il segund stgalim. Sco terz stgalim suonda l'innovaziun che onurescha e promova propostas da soluziun innovativas. Suenter questa examinaziun preliminar trametta il UFAB in rapport d'examinaziun tecnic a l'organisaziun da tetg respectiva.

Las organisaziuns da tetg controlleschan, che las cundiziuns finanzialas ed economicas sajan ademplidas tenor il fegl d'infurmaziun «Wohnraumförderungsgesetz WFG» (www.bwo.admin.ch → Wohnraumförderung → Indirekte Förderung des gemeinnützigen

Wohnungsbaus → WFG-Merkblatt). Ultra da quai vegni controllà, che las limitas dals custs d'investiziun (www.bwo.admin.ch → Wohnraumförderung → Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus → Anlagekostenlimiten) na vegnian betg surpassadas. Il UFAB controlla pia ils criteris architectonics, entant che las organisaziuns da tetg controlla schan ils aspects finanzials ed economics da la dumonda, sco p.ex. la situaziun finanziaria u la supportabladad dal project da construcziun.

Per controllar e per approvar las dumondas è cumpetenta la cumissiun respectiva dal fond da las organisaziuns da tetg, en la quala er il UFAB è represchentà. Ella decida davart la concessiun resp. davart l'autozza dals emprests. Ils emprests vegnan concedids observond differentas cundiziuns generalas. Tar intginas cundiziuns pon ins – sut tschertas circumstanças – divergiar da la regla. Quai vegn giuditgà per mintga singula dumonda. Tut tenor sch'i sa tracta da la construcziun d'edifizis novs u da la renovaziun d'edifizis existents resp. da l'acquist d'in edifizis d'abitar (cun terren u cun terren en il dretg da construcziun) ubain da l'acquist da terren da construcziun, ston vegnir ademplidas differentas ulteriuras cundiziuns. Las cundiziuns sa movan entaifer in tschert rom e vegnan determinadas individualmain per mintga singula dumonda. Ils emprests importan 15 000 fin 60 000 francs per abitaziun, en media circa 50 000 francs. La reducziun dal tschains importa maximalmain 2 pertschient cumpareglia cun il tschains ipotecar da referenza per adattaziuns dal tschains da locaziun (numnà qua sutvart tschains da referenza). Il tschains minimal importa 1 pertschient. Emprests fin 30 000 francs per abitaziun han ina durada da 20 onns, emprests pli auts ina durada da 25 onns. L'amortisaziun cumenza tut tenor la situaziun suenter 1, 3 u 6 onns. Ella è lineara. Betg concedids na vegnan emprests per regla, sche la cifra d'abitaziuns vidas importa dapli che 1,5 pertschient en la vischnanca respectiva. Quai è però plitgusch da chapir sco valor directiva. Sch'i vegn p.ex. cumprovà in basegn d'abitaziuns per personas attempadas u sch'in auter basegn po vegnir motivà en moda chapaipla, pon emprests tuttina vegnir concedids.

L'administraziun dals emprests, la controlla dal mantegniment da l'intent sco er il giudicament annual da las ristgas resp. il rating dals purtaders d'abitaziuns d'utilidad publica succedan tras las organisaziuns da tetg.

4.2 Promoziun complementara chantunala al fond da rotaziun

La promoziun sur il FdR da la Confederaziun duai vegnir cumplettada cun in FdR chantunal (FdRch). Purschidas d'abitar cooperativas d'utilidad publica n'èn anc strusch etablidas en il Grischun. In augment da talas purschidas po avair effects positivs en plirs secturs. Uschia èsi pussaivel da promover l'urbanisaziun decentrala, la maschaida sociala d'in quartier ed auters aspects (p.ex. er l'abitar adattà per personas attempadas).

Cun la promoziun complementara chantunala al FdR, pia cun il FdRch, duai vegnir augmentà il dumber d'abitaziuns ch'èn vegnidas promovidas ils ultims onns. Finamiras en cifras absolutas èn difficilas da formular, perquai che l'impuls vegn la finala d'ordaiifer, vul dir da purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica. Tuttina fissi giavischabel, sche la media annuala da 12 fin 13 abitaziuns pudess vegnir augmentada a 30 abitaziuns. Questa cifra po eventualmain er vegnir deducida statisticamain, er sch'i sa tracta plitgusch da gieus da cifras. Uschia importa la cumpart da las abitaziuns ch'èn vegnidas promovidas dapi l'onn 2004 en il chantun Grischun 0,94 pertschient e la cumpart dal volumen dals emprests concedids 1,05 pertschient en cumparegliaziun cun la Svizra. La cumpart dal chantun Grischun al product naziunal brut svizzer (PNB) importa percunter circa 2,1 pertschient (per la fin da l'onn 2021), la cumpart da la populaziun permanenta a la populaziun da l'entira Svizra circa 2,3 pertschient (per il 3. quartal da l'onn 2022). Sch'il chantun Grischun vul pia sa posizunar en la media svizra areguard abitaziuns da purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica, stuess il dumber da talas circa vegnir dublegià. I sto dentant vegnir menziunà, ch'ils blers chantuns sa chattan sut lur cumparts al PNB ed a la populaziun en quai che concerna la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica. Excepziuns èn Basilea-Citad, Genevra, Lucerna, fitg exprimids èn Vad e Turitg, minimal èn Sutsilvania e Schaffusa.

Chantun	Dumber d'abitaziuns	Cumpart d'abitaziuns	Total emprests (en francs)	Cumpart d'emprests	Cumpart da la populaziun CH (Q3 2023)	Cumpart dal PNB CH (2021)
AG	579	2,18 %	20 179 000	2,32 %	8,09 %	6,05 %
AI	0	0,00 %	0	0,00 %	0,19 %	0,15 %
AR	43	0,16 %	735 000	0,08 %	0,63 %	0,48 %
BE	2 008	7,54 %	65 560 000	7,55 %	11,89 %	11,42 %
BL	683	2,57 %	25 950 000	2,99 %	3,34 %	2,90 %
BS	1 747	6,56 %	54 395 500	6,26 %	2,24 %	5,39 %
FR	461	1,73 %	17 110 000	1,97 %	3,80 %	2,72 %
GE	2 980	11,20 %	100 996 400	11,63 %	5,85 %	7,58 %
GL	103	0,39 %	3 300 000	0,38 %	0,47 %	0,40 %
GR	250	0,94 %	9 100 000	1,05 %	2,28 %	2,08 %
JU	88	0,33 %	2 955 000	0,34 %	0,83 %	0,72 %
LU	2 992	11,24 %	97 122 000	11,18 %	4,83 %	4,05 %
NE	535	2,01 %	16 908 000	1,95 %	1,99 %	2,37 %
NW	278	1,04 %	9 310 000	1,07 %	0,50 %	0,42 %
OW	0	0,00 %	0	0,00 %	0,44 %	0,36 %
SG	1 071	4,02 %	33 200 000	3,82 %	5,98 %	5,65 %
SH	395	1,48 %	13 390 000	1,54 %	0,97 %	1,11 %
SO	194	0,73 %	6 362 000	0,73 %	3,20 %	2,61 %
SZ	69	0,26 %	2 050 000	0,24 %	1,86 %	1,45 %
TG	378	1,42 %	11 860 000	1,37 %	3,29 %	2,59 %

TI	555	2,09 %	11 290 000	1,30 %	4 %	4,46 %
UR	48	0,18 %	1 440 000	0,17 %	0,42 %	0,28 %
VD	3 814	14,33 %	132 045 750	15,21 %	9,41 %	8,46 %
VS	74	0,28 %	2 440 000	0,28 %	4,07 %	2,71 %
ZG	140	0,53 %	4 700 000	0,54 %	1,47 %	3,04 %
ZH	7 130	26,79 %	225 978 000	26,02 %	17,93 %	20,52 %
Total	26 615		868 376 650			

Per motivs d'effizienz e per evitar lavur e custs unnecessaris cunzunt er per las petentas ed ils petents, duain valair – per ina promoziun or dal FdRch – ils medems criteris sco per il FdR da la Confederaziun. Sch'i vegn pia concedì in emprst or dal FdR da la Confederaziun, duai er vegnir garantida ina contribuziun da promoziun complementara or dal FdRch. Correspundentmain surpiglia il UFAB ils criteris dal SVA ed il giudicament da tals; l'organisaziun da tetg giuditgescha las cundiziuns finanzialas resp. economicas. Er la dimensiun dals emprsts concedids duai esser tuttina gronda sco quella tenor la promoziun federala. Da la vart dals purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica permetta pia la promoziun complementara chantunala da dublegiar la cumpart da la finanziaziun estra a tschains moderads. Tenor la valitaziun da las organisaziuns da tetg èn tals emprsts supplementars cunvegnents per promover la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica.

Cun quest proceder vegnan las basas legalas e la burocrazia concentradas sin il necessari. Ultra da quai po vegnir surpigliada la procedura etablida per la promoziun federala. En quest regard giogan las organisaziuns da tetg ina rolla essenziala per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica. Cura che las cumissiuns dals fonds da las organisaziuns da tetg decidan davart la concessiun d'emprsts da la Confederaziun, fan ellas – conform al senn – a medem temp ina recumandaziun davart la promoziun chantunala. Sin fundament da quai po il chantun prender sia decisiun da promoziun; ils documents èn gia vegnids examinads e giuditgads detagliadamain.

Er areguard las cundiziuns dals emprsts, pia la tschainsida e l'amortisaziun, duai la decisiun da las organisaziuns da tetg da princip vegnir surpigliada. Igl è dentant inditgà ch'il chantun possa divergiar da quai tut tenor la situaziun.

Sco gia menziunà prevesa la promoziun federala tenor il FdR, che la reducziun dal tschains dals emprsts dastga importar maximalmain 2 pertschient cumpareglià cun il tschains da referenza; il tschains minimal importa 1 pertschient. En il rom da la reducziun maximala da 2 pertschient duai il chantun pudair conceder qua ina reducziun fin ad in tschains minimal da 0,5 pertschient. En quels cas, nua che la Confederaziun fixescha ina reducziun da main che 2 pertschient, resulta pia ina reducziun chantunala pli auta fin maximalmain 2 pertschient.

Plinavant pudessi eventualmain capitar, che la Confederaziun na promova betg (resp. ch'i na vegnan fatgas naginas dumondas), perquai ch'il tschains da referenza è tuttina aut u pli bass ch'il tschains minimal. En quests cas duai il chantun tuttina pudair promover, senza ch'i saja avant maun ina promoziun da la Confederaziun, quai che fiss uschiglio ina premissa.

Per reducir la chargia dals purtaders d'abitaziuns en connex cun l'amortisaziun cunzunt durant ils emprims onns, durant ils quals els ston per regla pajar giu ina segunda ipoteka, pudess l'amortisaziun da la promoziun complementara chantunala cumenzar fin 5 onns pli tard (pia suenter 6, 8 u 11 onns). La durada dals emprests restass dentant tala e quala.

4.3 Finanziaziun dal fond da rotaziun chantunal

Per financiar il FdRch èsi previs, che la Regenza dumondia il Cussegl grond d'endrizzar in credit d'impegn da – per entant – 15 milliuns francs en furma d'in credit general tenor l'art. 15 da la Lescha da finanzas dal chantun Grischun (LFC; DG 710.100) resp. tenor l'art. 6 al. 2 da l'Ordinaziun da finanzas dal chantun Grischun (OFC; DG 710.110). Il credit d'impegn FdRch duai mintgamai vegnir concedì per ina durada limitada, p.ex. per 10 onns. Sch'ins quinta cun 30 abitaziuns per onn e cun emprests da 50 000 francs per abitaziun, pon ins partir dal fatg che var 15 milliuns francs stuessan bastar per ils emprims 10 onns. Cunquai ch'ils emprests dal FdR ston vegnir tschainsids ed er vegnir amortisads suenter in tschert temp, uschia ch'i vegnan generads retgavs resp. reffluss da daners, vegn il basegn da meds finansials calculà e dumandà da nov per la proxima perioda suenter la scadenza da l'emprima perioda. Dal rest duai il credit d'impegn vegnir concludì sco credit net tenor l'art. 16 LFC, perquai ch'i sa tracta d'in FdR.

Ils credits annuals vegnan suttamess al Cussegl grond en il rom da las missivas tar il preventiv, quai entaifer il quint d'investiziun per ils emprests. Cunquai ch'i na dovra, tenor l'art. 21 al. 1 lit. c LFC, nagin credit supplementar per expensas supplementaras annualas da fin 20 pertschient dal credit d'impegn, stessan a disposiziun – ultra dals credits budgetads – tscherts meds supplementars per onn per projects pli gronds ch'èn da promover. Ils emprests concedids na vegnan betg preschentads detagliadamain en ils quints annuals, mabain sco survista en l'aggiunta tar ils credits d'impegn.

I sto vegnir menziunà che la gronda part dals meds finansials vegn duvrada, sch'ils tschains s'augmentan. Il tschains minimal per emprests or dal FdR importa numnadamain almain 1 pertschient, sa chatta dentant maximalmain 2 puncts procentuals sut il tschains da referenza. La reducziun maximala da 2 pertschient è pia pussaivla pir cun in tschains da referenza d'almain 3 pertschient. Eventualmain vegnan duvrads ils proxims onns circa 1,5 milliuns francs per onn per satisfar a la dumonda d'emprests a tschains favuraivels or dal FdRch. Sco fin ussa vegnan las contribuziuns dentant probablamain a variar considerablamain d'in onn a l'auter.

Sch'i sa mussass ch'ils meds finansials dal credit d'impegn d'ina perioda na bastassan betg per cuvrir il basegn d'emprests u da contribuziuns che pon da princip vegnir approvads, po vegnir suttamessa al Cussegl grond – en il rom d'ina missiva ordinaria tar il preventiv – la dumonda da conceder l'ulteriura alimentaziun sur in credit supplementar tenor l'art. 17 LFC, quai uschè ditg ch'il credit supplementar na surpassa betg 10 milliuns francs. Er las dumondas per novs credits d'impegn per ina proxima perioda pon vegnir fatgas sur la missiva tar il preventiv, uschè ditg ch'ils credits d'impegn importan mintgamai main che 10 milliuns francs.

4.4 Realisaziun ed executiun

Per realisar resp. per exequir il FdRch datti duas pussaivladads. Il chantun po surpigliar sez tut las incumbensas executivas u delegar quellas dal tuttafatg u per part a terzas parts. Perquai che la promoziun complementara chantunala duai succeder praticamain tenor las medemas reglas sco la promoziun federala e perquai che la savida e las structuradas correspundentas èn gia avant maun tar las organisaziuns da tetg, hai pauc senn d'installar sez l'entir apparat executiv. En quest regard èsi effizient e cunvegnent d'excorporar l'executiun. Er il fatg che las dumondas entran irregularmain, po vegnir cumpensà meglier uschia. Fitg impurtant èsi plinavant er, che quai scursaniss enormamain la fasa d'installaziun. Il chantun po pia sa concentrar sin l'ulteriura executiun administrativa ed uschia sin sia cumpetenzza centrala. Bain n'èn anc vegnidadas fatgas naginas experientschas fin ussa en quest sector (p.ex. areguard ina stretga collavuraziun tranter ils chantuns e las organisaziuns da tetg), ma emprims scleriments mussan, che quai po esser fitg effizient. Clers avantatgs resultan ultra da quai er per las petentas ed ils petents. Ellas ed els pon inoltrar la dumonda ad in unic post ed han uschia da princip mo in punct da contact.

En quest senn duai la liquidaziun da las dumondas vegnir surdada a las organisaziuns da tetg. Ellas han gia ina incarica correspudenta da vart da la Confederaziun. Il chantun percunter duai s'occupar da las incumbensas administrativas, sco las disposiziuns da garanzia, ils pajaments dals prests, ils quints da tschains e d'amortisaziun sco er la budgetaziun ed il rendaint annual. Er il giudicament annual da las ristgas duai vegnir affidà a las organisaziuns da tetg, perquai ch'ellas giuditgeschan er las ristgas per ils prests da la Confederaziun.

4.5 Contribuziuns chantunals betg reimbursablas

Per sustegnair vinavant en moda cunvegnenta la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, duain pudair vegnir concedidas – sco menziunà al cumenzament sut la cifra 4 – ultra dals prests a tschains moderads er anc contribuziuns à fonds perdu per rinforzar l'agen chapital dals portaders d'abitaziuns d'utilitad publica. Quai sco agid per acquistar l'agen chapital che

sto esser avant maun en ina dimensiun sufficiente d'almain 10 pertschient dals custs d'investiziun, per obtegnair ina promoziun federala. La tariffa da contribuziun unitara importass 2 pertschient dals custs d'investiziun. En l'execuziun pudessan las organisaziuns da tetg gist resguardar er quest punct. Las disposiziuns da garanzia vegnissan pronunziadas dal chantun.

Per la finanziaziun duai medemamain vegnir dumandà in credit d'impegn da plirs onns, che ha ina durada limitada. Partind dal fatg ch'ils custs d'investiziun importan en media var 600 000 fin 700 000 francs per abitaziun e vegnan promovids cun ina contribuziun da 2 pertschient, resultan 12 000 fin 14 000 francs per abitaziun. Sch'ins quinta cun ina media da 30 abitaziuns per onn, stuessan vegnir mess a disposiziun daners da promoziun da 360 000 fin 420 000 francs per onn. Per 10 onns bastass probablmain in credit d'impegn da circa 4 milliuns francs. Ils credits annuals vegnan suttamess al Cussegl grond en il rom da las missivas tar il preventiv, pia mintgamai circa 400 000 francs. Expensas supplementaras annualas da fin 20 pertschient dal credit d'impegn fissan pussaivlas senza credit supplementar, sch'ins duvrass dapli meds finansials entaifer 1 onn.

5. Explicaziuns davart las singulas disposiziuns

Artitgel 1

En quest artitgel davart l'intent vegnan numnads dus secturs da promoziun: per l'ina la nova promoziun da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, per l'otra la mesira existenta da la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il chantun, pia la MRA. Che questa ultima sa referescha mo al territori da muntogna (u pli exactamain: al territori da muntogna e da collinas), vegn concretisà en l'art. 2 al. 2.

Artitgel 2

En questa disposiziun vegnan descrittas in pau pli detagliadamain las mesiras che vegnan prendidas en ils dus secturs da promoziun. Quai è formulaziuns facultativas, perquai ch'i n'exista nagin dretg d'obtegnair questas mesiras da promoziun.

Alinea 1: La construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica vegn sustegnida cun pagar emprests a tschains moderads sco er contribuziuns a purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica che construeschan, acquistan u renoveschan abitaziuns da locaziun favuraivlas (concerna er la midada d'edifizis).

Alinea 2: La MRA succeda cun conceder contribuziuns a persunas en relaziuns finansialas main bunas che construeschan da nov, acquistan u renoveschan in edificis d'abitar per l'atgna utilisaziun en il territori da muntogna e da collinas (concerna er la midada d'in edificis). Il territori relevant cumpiglia dal rest tant il territori da muntogna sco er il territori da collinas dal chantun.

Tenor l'art. 4 da la Lescha federala davart l'agricultura (LAgr; CS 910.1) e tenor l'Ordinaziun davart il cataster da producziun agricula e la determinaziun da zonas (CS 912.1) èn cumpigliadas las zonas da muntogna I fin IV e la zona da collinas. Quai correspunda a la regulaziun ed a la pratica vertenta che sa basavan sin l'art. 2 al. 1 LMAM en cumbinaziun cun l'art. 2 al. 1 da l'Ordinaziun davart la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en territoris da muntogna (CS 844.1).

Artitgel 3

Il UAG surpiglia l'execuziun da questa lescha. Tenor la LFC è el er cumpetent per decider davart promoziuns che tutgan a ses champ da cumpetenzza. Il departament, en quest cas il DES, decida davart tut las prestaziuns da promoziun, sin basa da questa disposiziun da dretg spezial er davart talas d'ina dimensiun da passa 300 000 francs, natiralmain adina mo en il rom dals credits budgetads approvads. Il DES è er responsabel per concluder incaricas da prestaziun che servan a delegar incumbensas executivas (guardar er art. 12).

Artitgel 4

Qua vegnan numnadas las premissas per conceder emprests a tschains moderads. Il sistem è da princip simpel: tgi che survegn ina promoziun da la Confederaziun or dal FdR, survegn er ina promoziun chantunala. En l'alineia 3 vegni fatg attent explicitamain al fatg, che la valaivladad e l'observanza da tut las disposiziuns federalas valan per la promoziun chantunala. En l'alineia 2 vegn integrada in'excepziun. La Confederaziun reducescha ils tschains dal credit mo fin ad ina tariffa da tschains minimala dad 1 pertschient. La reducziun maximala dal tschains importa 2 pertschient (en cumparegliaziun cun la tariffa dal tschains da referenza). Il chantun duai dentant pudair promover, en spezial er sche la tariffa dal tschains da referenza è gia tar 1 pertschient u sut e sch'i na vegn perquai betg inoltrada ina dumonda a la Confederaziun resp. sche la Confederaziun na promova perquai eventualmain betg. La limita minimala chantunala è numnadamain tar 0,5 pertschient (guardar latiers art. 5).
L'alineia 4 fixescha, ch'ils emprests ston vegnir garantids cun in pegn immobigliar.

Artitgel 5

L'alineia 1 fixescha che l'autezza dals emprests a tschains moderads dal chantun correspundan a l'autezza dals emprests da la Confederaziun. En quest lieu stoi anc vegnir fatg attent a la suandanta constellaziun: sch'i resultass il cas da l'art. 4 al. 2, tenor il qual la Confederaziun na promova betg, il chantun dentant bain, sto l'emprest – conform a l'art. 5 al. 1 – vegnir fixà uschia, ch'el correspunda a quella autezza che la Confederaziun avess fixà.

En l'alineia 2 vegni fixà, che las cundiziuns da l'emprest, particularmain la tariffa da tschains, la durada e l'amortisaziun correspundian da princip a quellas da la Confederaziun. En ils alineas 3 e 4 vegnan dentant statuidas las suandantas excepziuns:

- En cas d'in emprést chantunal po la tariffa da tschains minimala importar er main che 1 pertschient (limita minimala da la Confederaziun), numnadamain 0,5 pertschient. La reducziun da la tariffa da tschains maximala da 2 pertschient corresponda però a quella da la Confederaziun. Sche la tariffa dal tschains da referenza importa pia 1,75 pertschient, po il chantun conceder ina reducziun da fin 1,25 pertschient, entant che la reducziun federala po importar maximalmain 0,75 pertschient.
- L'amortisaziun (lineara) cumenza tar la Confederaziun il pli tard suenter 1 onn (renovaziuns ed acquisiziuns), suenter 3 onns (construcziun d'edifizis novs) u suenter 6 onns (acquist da terren cun construcziun d'in edifizi nov). Per reducir la chargia dals purtaders d'abitaziuns en connex cun l'amortisaziun cunzunt durant ils emprims onns, durant ils quals els ston per regla pajar giu ina segunda ipoteka, po l'amortisaziun da l'emprest chantunal cumenzar fin 5 onns pli tard, q.v.d. il pli tard suenter 6, 8 u 11 onns. La durada dals emprésts resta dentant tala e quala.

Artitgel 6

Qua vegn prevista ina promoziun chantunala supplementara als emprésts a tschains moderads. Per facilitar l'acquisiziun da l'agen chapital necessari duai vegnir concedida als purtaders d'abitaziuns – supplementarmain als emprésts a tschains moderads – ina contribuziun à fonds perdu en la dimensiun da 2 pertschient dals custs d'investiziun sco agen chapital.

Artitgel 7

Alinea 1: Qua vegnan definidas las premissas per promover la MRA. Las famiglias e las persunas che na surpassan betg tschertas limitas da las entradas e da la facultad, pon survegnir contribuziuns per construir, acquistar u renovar (incl. midar) in edifizi d'abitar. L'edifizi d'abitar sto servir a las famiglias ed a las persunas respectivas per l'atgna utilisaziun sco emprima abitaziun e sto esser situà en il territori da muntogna e da collinas.

Alinea 2: Las limitas da las entradas e da la facultad vegnan augmentadas sin 60 000 francs resp. 170 000 francs. Las limitas actualas da 50 000 resp. 144 000 francs dateschan da l'onn 1993. Dapi lura è il INPC s'augmentà per 20 pertschient. Il matg 2024 adattescha er la Confederaziun sias limitas a 51 800 (fin ussa 42 700) resp. a 154 500 (fin ussa 127 300) francs.

Alinea 3: Las limitas da las entradas e da la facultad da las persunas respectivas s'augmentan, sche lur uffants ch'èn ubain minorens ubain en scolaziun e che n'han betg dapli che 25 onns, vivan en la medema chasada.

Tenor l'alineia 4 duai la Regenza adattar las limitas, sch'il INPC sa mida en ina tscherta dimensiun. In'adattaziun annuala na duai betg avair lieu, mabain mo en cas da midadas «essenzialas» che s'accumuleschan cun ils onns. Ils detagls vegnan fixads en l'ordinaziun.

Artitgel 8

Alinea 1: Las contribuziuns tenor la MRA importan da nov 12 pertschient dals custs d'acquisiziun u da construcziun resp. da renovaziun. Quai correspunda als custs d'investiziun minus ils custs dal bain immobigliar. Quai facilitescha l'execuziun. Oz vegnan fixads ils custs imputabels tenor differents criteris. A quests custs imputabels vegn alura garantida ina contribuziun da 50 pertschient. Tut en tut duain las contribuziuns restar circa sin il nivel d'ozendi.

Alinea 2: Sche la finanziaziun d'in edificis d'abitar duai vegnir promovida cun contribuziuns tenor la MRA, vegnan fatgas tschertas pretensiuns en chaussa. Ils edificis d'abitar ston esser convergents e construids tenor principis economics sco er tenor il stadi actual da la tecnica da construcziun, la surfatscha d'abitar sto observar tschertas dimensiuns e l'equipament tschertas prescripziuns. Er ils custs da construcziun resp. da midada da l'edificis u ils custs d'acquisiziun na dastgan betg surpassar tschertas limitas. Sche questas pretensiuns na vegnan betg observadas, na poi betg vegnir promovì.

Tenor l'alineia 3 sto l'investiziun esser supportabla per la persuna resp. la famiglia respectiva. La finanziaziun e la supportabladad ston vegnir cumprovadas.

Artitgel 9

Alinea 1: En il rom dal preventiv annual fixescha il Cussegl grond en atgna cumpetenza definitiva ils credits per ils custs tenor questa lescha. Las disposiziuns davart il referendum da finanzas tenor la Constituziun chantunala n'han pia nagin effect. Questa exclusiun dal referendum vala er per eventuels credits posteriurs che la Cumissiun da gestiun po concluder sa basond sin l'art. 36 al. 3 LFC.

Alinea 2: Per conceder emprests a tschains moderads vegn concludì in credit d'impegn da plirs onns. Quel furma il FdR chantunal (guardar cifra 4.3). Il medem vala per conceder contribuziuns a purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica (guardar cifra 4.5). Tenor l'alineia 1 vegnan las transchas annualas fixadas mintgamai en il preventiv.

Alinea 3: Il credit per la MRA vegn fixà mintga onn tenor l'alineia 1. El sto sa mover tranter 2 e 5 milliuns francs.

Artitgel 10

En questa disposiziun vegnan determinadas las mesiras da garanzia. I sa tracta da destinaziuns fixas, da scumonds d'ina utilisaziun per in auter intent e d'alienaziun d'ina durada limitada sco er da la pussaivladad da fixar generalmain ulteriuras cundiziuns e pretensiuns en

l'ordinaziun da la Regenza u en il cas singul. Questas cundiziuns e pretensiuns ston vegnir remartgadas en il register funsil. Plinavant sto il chantun controllar, che las prescripziuns vegnian observadas.

Artitgel 11

Alineas 1 e 2: Sche las premissas da promoziun na vegnan betg observadas, ston las prestaziuns da promoziun vegnir restituidas. Quai è il cas, sche edifizis d'abitar vegnan utilisads per in auter intent, sche las prestaziuns da promoziun èn vegnidas acquistadas faschond indicaziuns nunvairas u incumplettas u sche las cundiziuns e las pretensiuns na vegnan betg observadas. Er sche las limitas da las entradas e da la facultad vegnan surpassadas fundamentalmain e probablmain per adina suentar la promoziun, vegn fatga – sco quai ch'igl è gia oz il cas – ina restituziun. Ils detagls en chaussa vegnan fixads en l'ordinaziun.

Alinea 3: L'obligaziun da restituziun sto vegnir remartgada en il register funsil.

Tenor l'alineia 4 exista in dretg da pegn legal tenor l'art. 836 CCS dal Cudesch civil svizzer (CCS; CS 210) e tenor ils art. 130 ss. da la Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (LItCCS; DG 210.100) per ils dretgs da restituziun dal chantun. Correspondentamain vegn integrada cun agid d'ina revisiun en in auter relasch ina nova cifra 4 en l'art. 131 al. 1 LItCCS, perquai che là èn reglads ils dretgs chantunals da pegn legal.

Artitgel 12

Sin basa da la disposiziun pon incumbensas vegnir delegadas a las organisaziuns da tetg (u er ad outras terzas persunas) per exequir la promoziun d'abitaziuns. En il rom da la promoziun dals purtaders d'abitaziuns d'utilitad publica èsi central per in'execuziun simpla ed effizienta, da delegar las incumbensas respectivas a las organisaziuns da tetg, tant pli che talas exequeschon gia la promoziun federala.

Artitgel 13

Questa disposiziun è necessaria per motivs da la protecziun da datas.

Artitgel 14

Qua vegni reglà, ch'i n'exista – tenor questa lescha – naging dretg da survegnir prestaziuns da promoziun. Correspondentamain decida la Regenza (sco istanza da recurs cunter decisiuns dal DES) definitivamain davart las prestaziuns da promoziun. Silsuentar èsi mo pli pussaivel da far in recurs costituziunal a la Dretgira administrativa.

6. Consequenzas finanzialas e persunalas

6.1 Consequenzas finanzialas

6.1.1 *Meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (MRA)*

Il rom da la summa en il preventiv annual a favur da la promoziun d'edifizis d'abitar, che vegn fixada en connex cun la MRA, duai importar minimalmain 2 e maximalmain 5 milliuns francs (cf. cifra 3.3). Oz èn mintgamai budgetads meds finanzials dad 1,3 milliuns francs per onn. En il preventiv 2026 vegn probablmain fixà in import da 2,5 milliuns francs. L'emprim èsi perquai da far quint cun custs supplementars periodics annuals da var 1,2 milliuns francs.

6.1.2 *Promoziun chantunala complementara al fond da rotaziun (FdRch)*

Sco explitgà qua survast sut la cifra 4.3, duai il FdRch resp. il credit d'impegn correspondent vegnir alimentà cun 15 milliuns francs per 10 onns.

Ils custs materials per las incumbensas executivas che ston vegnir delegadas, numnadain il giudicament da las dumondas, il rating annual suandant e per part l'administraziun dals emprests, vegnan budgetads regularmain mintga onn. L'autozza dals custs dependa fermamain dal dumber e da la qualidad da las dumondas. Sin dumonda han las duas organisaziuns da tetg preparà cuminaivlamain in'offerta directiva per la cussegliaziun e per il tractament da las dumondas d'emprests a purtaders d'abitaziuns d'utilidad publica en il chantun Grischun. Ils pretschs directivs èn intscherts, perquai che las incumbensas e las cundiziuns n'èn anc betg fixadas definitivamain e sa refereschon a las dumondas resp. als emprests, betg dentant al dumber d'abitaziuns. Perquai ch'ina dumonda cumpiglia pliras abitaziuns, ston ins eventualmain far quint en media cun quatter fin sis dumondas per onn. Ils emprests ston però er vegnir administrads. Quai chaschuna custs periodics annuals. Tenor las offertas directivas ston ins far quint, pervia da custs unics da 3000 fin 4000 francs e pervia da custs periodics annuals da var 1000 francs fin a l'amortisaziun cumpletta da l'emprest, cun custs annuals da 1200 francs per dumonda ch'è en administraziun. Suenter 10 onns fissan 40 fin 60 dumondas en administraziun, suenter 20 fin 25 onns 80 fin 140. Silsuenter vegn la cifra a restar stabila. La finala èn quai fin var 170 000 francs per onn.

6.1.3 *Contribuziuns chantunals betg reimbursablas (contribuziuns à fonds perdu)*

Tenor las explicaziuns sut la cifra 4.5 stuess vegnir dumandà in credit d'impegn da 4 milliuns francs ch'è per entant limità a 10 onns, per las contribuziuns à fonds perdu en il rom da la construcziun d'abitaziuns d'utilidad publica.

6.2 Consequenzas persunalas

Per dumagnar il grond dumber da projects promovids che vegn spetgà en il rom da la MRA, vegnan duvradas resursas persunalas supplementaras. I vegn quintà cun in basegn supplementar da 0,5 equivalents a temp cumplain.

Per promover la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica vegn spetgà in basegn supplementar da ca. 1,0 equivalents a temp cumplain, quai per administrar ils emprests en il rom dal FdRch sco er per pajar las contribuziuns à fonds perdu. Al cumenzament ston vegnir definids ed implementads novs process, quai che signifitga relativamain blera lavur. Cun il temp s'augmentan ils emprests activs ed uschia er la lavur respectiva.

Per l'execuziun da questa lescha vegni fatg quint ch'il post da servetsch dovria novas resursas da persunal en la dimensiun da tut en tut 1,5 equivalents a temp cumplain.

7. Valitaziun da las consequenzas da la regulaziun

La revisiun qua avant maun tracta ina promoziun che po vegnir fatga valair facultativamain. Perquai vegni desisti da far ina valitaziun da las consequenzas da la regulaziun. Ma i po vegnir constatà, che la promoziun chantunala na duess betg chaschunar ina lavur supplementara essenziala per las petentas ed ils petents, tant pli ch'i vegn sa basà sin il sistem da la Confederaziun e che las dumondas duain vegnir controlladas en la medema procedura.

8. Entrada en vigur

La revisiun totala duai entrar en vigur il 1. da schaner 2026.