

730 - Soutien à la construction et à la rénovation de logements

Contrat départemental : proposition d'adaptation des modalités de gestion du fonds de développement et d'attractivité

CD/2020/057

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le Conseil départemental du Bas-Rhin a décidé, par délibération n° CD/2016/158 du 8 décembre 2016 et CD/2017/004 du 26 mars 2017 de développer un partenariat renforcé avec les acteurs locaux au travers de contrats départementaux de développement territorial et humain. Ces contrats constituent le volet stratégique du partenariat engagé par le Département avec les acteurs locaux sur la période 2018 – 2021. Ils ont vocation à traduire l'ambition collective à l'échelle de chaque territoire d'action du Département et à définir les enjeux prioritaires d'aménagement et de développement co-construits avec les acteurs des territoires. Dans ce cadre, le Conseil départemental a également fixé par délibération n° CD/2017/004 les modalités de gestion du Fonds de développement et d'attractivité, du Fonds de solidarité communale, et du Fonds d'innovation territoriale sur lesquelles s'appuient les contrats départementaux.

Dans le prolongement de ces délibérations, le présent rapport propose à l'Assemblée départementale de décider de compléter les modalités de gestion du Fonds de développement et d'attractivité (FDA) ainsi que celles du Fonds de solidarité communale (FSC) pour prendre en compte, d'une part, le portage de projet par un maître d'ouvrage par le biais de la vente en l'état futur d'achèvement pour ce qui concerne uniquement les projets financés au titre du FDA ainsi que, d'autre part, la préservation et la valorisation du patrimoine traditionnel en articulation avec la Démarche Maison Alsacienne du 21ème siècle pour ce qui concerne les projets financés au titre du FDA et du FSC.

Vente en l'état futur d'achèvement – modification des modalités de gestion du Fonds de développement et d'attractivité

Le fonds de développement et d'attractivité (FDA), au travers des contrats départementaux de développement territorial et humain, est une subvention d'investissement accordée à des projets fédérateurs, issus de l'alliance des territoires et des acteurs locaux.

Le Fonds de développement et d'attractivité est mobilisé pour soutenir les projets structurants répondant aux enjeux prioritaires définis par les partenaires concernés à l'échelle de chaque territoire d'action. Ce fonds d'investissement est destiné aux partenaires engagés avec le Département autour de projets fédérateurs et à fort effet levier pour le développement du territoire et s'inscrivant dans le prolongement des

politiques publiques départementales.

Les modalités de gestion du Fonds de développement et d'attractivité prévoient actuellement que peuvent bénéficier de ce fonds, les maîtres d'ouvrage suivants : une Commune, une intercommunalité, un établissement public, un opérateur, ou une association.

Plusieurs des porteurs de projets cités ci-dessus envisagent, pour la réalisation de leur projet, l'acquisition de biens immobilier par le biais de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) défini par l'article 1601-3 du Code civil¹.

Or, selon cet article 1601-3 « [...] le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Ainsi, pour ce motif, le maître d'ouvrage précité ne serait pas éligible à une subvention au titre du Fonds de développement et d'attractivité si le projet qu'il porte doit se réaliser pour partie par le biais d'une VEFA.

De manière générale, et notamment pour les résidences seniors 2^{ème} génération répondant au cahier des charges départemental adopté par délibération n°CP/2019/144 de la commission permanente du 06 mai 2019, une aide financière au titre du Fonds de développement et d'attractivité pourrait être accordée lorsque les porteurs de projets acquerraient un bien immobilier pour la réalisation de leur projet par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sous réserve que les engagements réciproques et multi-partenariaux des projets soient portés par l'acquéreur.

Il est donc proposé de compléter en ce sens la délibération n°CD/2017/004 du 26 mars 2017, modifiée.

Maison alsacienne du 21^{ème} siècle – modification des modalités de gestion du Fonds de développement et d'attractivité et du Fonds de solidarité communale

Par ailleurs, il est proposé d'ajouter au Fonds de Développement et d'Attractivité ainsi qu'au Fonds de solidarité communale un critère d'éligibilité relatif à la préservation et à la valorisation du patrimoine traditionnel en articulation avec la Démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle, axe de la stratégie habitat départementale adopté le 26 mars 2018 (délibération n°CD/2018/008).

Appuyée sur des méthodologies innovantes, expérimentales et territorialisées à l'échelle de l'Alsace, la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle propose un programme d'actions efficient, qui privilégie la co-construction et la contractualisation par projets sous forme d'engagements réciproques, et qui participe activement à la dynamique de l'économie du territoire alsacien et répond aux attentes et aux besoins de la population.

A ce titre, il est proposé que les projets soutenus au titre du Fonds de développement et

¹ Article 1601-3 du Code civil : « la vente en l'état futur d'achèvement [VEFA] est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

d'attractivité ainsi qu'au titre du Fonds de solidarité communale² devront s'inscrire dans la démarche Maison Alsacienne du 21^{ème} siècle, dont les objectifs et le plan d'actions ont été approuvés le 22 juin 2020 en séance plénière (CD/2020/17).

Il est donc proposé de compléter en ce sens la délibération n°CD/2017/004 du 26 mars 2017, modifiée ainsi que la délibération n°CD/2018/078 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018, modifiée.

La commission des Dynamiques territoriales, réunie le 9 novembre 2020, a émis un avis favorable à ces propositions.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental du Bas-Rhin :

- décide de compléter la délibération n°CD/2017/004 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2017, modifiée, ainsi que la délibération n°CD/2018/078 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018, modifiée, comme suit

o une contribution financière du Département du Bas-Rhin au titre du Fonds de développement et d'attractivité peut être accordée lorsque, pour la réalisation de son projet, le porteur de projet (une Commune, une intercommunalité, un établissement public, un opérateur, ou une association) acquiert un bien immobilier par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sous réserve que les engagements réciproques et multi-partenariaux des projets soient portés par le porteur de projet acquéreur ;

o les projets soutenus par le Département du Bas-Rhin, au titre du Fonds de développement et d'attractivité ainsi que du Fonds de solidarité communale, devront s'inscrire dans la démarche « Maison Alsacienne du 21ème siècle » et devront ainsi satisfaire aux objectifs et au plan d'actions définis par la délibération n°CD/2020/17 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 22 juin 2020.

Strasbourg, le 18/11/20
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY

² Le Fonds de solidarité communale a quant à lui vocation à aider les Communes bas-rhinoises à financer des investissements indispensables à la vie locale et sous réserve qu'elles assurent la maîtrise d'ouvrage du projet subventionnable.