

Votants	Pour	Contre	
30	30	0	
Abstentions			0
N'ont pas pris part au vote			7

Publié le
Notifié le

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'AUDE

Séance du 18 décembre 2020

Dossier n° 5

Objet de l'affaire : Adoption du nouveau règlement des garanties d'emprunt

VU le code général des collectivités territoriales, articles L.3212-4, L.3231-4 à 3231-5 et D.1511-30 à D.1511-35, relatifs aux garanties d'emprunt accordées par les collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, articles L312-2-1 à L312-5-2, R312-8 à R312-13 et R431-57 à R431-61, relatifs à l'action des collectivités territoriales dans le domaine du logement social,

VU la loi n°90-449 du 31 mai 1990, article 2 relative au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,

VU la délibération de la Commission permanente du Conseil général de l'Aude du 24 juin 2013 approuvant le règlement d'attribution des garanties d'emprunt

VU la délibération du Conseil général de l'Aude du 16 octobre 2013 adoptant le plan départemental de l'habitat de l'Aude,

VU la délibération du Conseil départemental du 28 février 2017 adoptant le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,

VU la délibération du Conseil départemental du 18 décembre 2020 adoptant le schéma départemental des solidarités 2021-2025.

CONSIDERANT que le dispositif d'attribution des garanties d'emprunt par le Département découle de l'application d'une délibération de la Commission permanente du 24 juin 2013 relative aux modalités d'octroi des garanties d'emprunt aux organismes HLM et aux associations œuvrant dans le domaine de l'enfance, de l'insertion, des personnes âgées et personnes handicapées. Cette délibération pose notamment le principe d'une quotité garantie selon la population du lieu d'implantation de l'opération à garantir.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de revoir ce règlement pour intégrer les évolutions de ces dernières années en matière de logements. En effet, la modification du paysage des acteurs au travers de la Loi Elan de 2019 qui incite au regroupement des bailleurs sociaux,

des changements des périmètres des intercommunalités et l'évolution de leurs compétences en matière de logements ainsi que la refonte du règlement « départemental des aides aux tiers – volet logement », font que ce règlement ne répond plus aux besoins actuels. Il convient d'en avoir une vision globale en prévoyant, en parallèle, les modalités d'octroi des garanties à d'autres organismes que les bailleurs sociaux telles que les associations intervenant dans les secteurs de l'enfance, de l'insertion sociale et professionnelle et des personnes âgées et personnes handicapées.

CONSIDERANT que les garanties d'emprunts sont fortement encadrées par les textes et soumises à des ratios prudentiels visant à limiter les risques pris par les collectivités, lesdits ratios ne s'appliquant pas au domaine du logement social.

CONSIDERANT que le dispositif suivant pourrait donc être envisagé :

- l'octroi des garanties sera étudié tant d'un point de vue financier du projet, du risque pour le Département que de son opportunité au regard d'un ensemble de critères :
 - intérêt pour les usagers et principalement le public pris en charge dans le domaine social par le Département,
 - prise en compte des critères de développement durable
 - aménagement du territoire.
 Les dossiers de demande devront comprendre toutes les pièces nécessaires à l'évaluation de ces critères,
- les quotités de garanties d'emprunt seront notamment modulées en fonction de la nature de l'opération, du porteur du projet, de l'implantation de l'opération sur le territoire départemental et des besoins du Département en logements,
- en contrepartie des garanties d'emprunt, les modalités de réservation en logement feront l'objet d'une convention spécifique entre l'emprunteur et le Département,
- les modalités de mise en jeu des garanties, en cas de défaillance de l'organisme, sont précisées dans le règlement,
- les quotités retenues dans le secteur du logement social seraient :

RÈGLEMENT EN VIGUEUR				NOUVEAU RÈGLEMENT			
BAILLEURS SOCIAUX	LIEU DE L'OPÉRATION			BAILLEURS SOCIAUX	LIEU DE L'OPÉRATION		
	DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION	DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLUS DE 10 000 HABITANTS	AUTRES ZONES RURALES		DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION	HORS PÉRIMÈTRE D'UNE COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION	
OPH départemental	100%			OPH départemental	100%		
Autres bailleurs sociaux	50%	60%	100%	Bailleurs sociaux dont le Département détient plus de 50% de parts en capital	50%	100%	
				Autres bailleurs sociaux (à l'exclusion des OPH*) et principalement pour les opérations de construction et de réhabilitation / rénovation : - énergétique - d'adaptation pour les PA/PH - des centres-bourgs * Les OPH appartenant à une SAC (Sté anonyme de coordination) dont l'office départemental serait membre pourront être éligibles à ces garanties	de 0% à 50%	de 30% à 100%	

- les quotités retenues dans les autres secteurs d'intervention seraient :

REGLEMENT EN VIGUEUR			NOUVEAU REGLEMENT	
NATURE DES ASSOCIATIONS	LIEU DE L'OPERATION		NATURE DES ASSOCIATIONS	QUOTITES RETENUES
	DANS LE PERIMETRE D'UNE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION OU D'UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLUS DE 10 000 HABITANTS	AUTRES ZONES RURALES		
Associations oeuvrant dans les secteurs de l'enfance, de l'insertion sociale et professionnelle, des personnes âgées et handicapées	50%	100%	En lien avec l'accueil des PA/PH : - Structure habilitée à l'aide sociale - Structure non ou partiellement habilitée à l'aide sociale	de 50% à 100% de 0% à 50%
			En lien avec l'hébergement de l'enfance	de 30% à 100%
			En lien avec l'insertion	de 50% à 100%

VU l'avis de la commission ressources,

VU le rapport de la Présidente du Conseil départemental,

VU l'amendement présenté en séance par la Présidente du Conseil départemental,

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

après en avoir délibéré

DECIDE

- de retenir les orientations présentées ci-dessus,
- d'abroger le règlement d'attribution des garanties d'emprunt validé lors de la commission permanente du 24 juin 2013,
- d'adopter le règlement d'attribution des garanties d'emprunt du Département de l'Aude présenté en annexe, pour une mise en application le 1er janvier 2021,
- que les dossiers de demande de garantie d'emprunt arrivés avant le 31 décembre 2020 seront administrés selon le règlement d'attribution des garanties d'emprunts du 24 juin 2013.

Mmes BOSSIS, BOURREL, GAUTIER, JALABERT-TAILHAN, MM. ALRIC, LLOZE et RAYNAUD n'ont pas pris part au vote.

La Présidente du Conseil départemental,



Hélène Sandragne

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES GARANTIES D'EMPRUNT DU DEPARTEMENT DE L'AUDE

1. Aspects réglementaires :

1.1. Cadre général de l'octroi des garanties d'emprunt : dispositions du code général des collectivités territoriales (CGCT)

Le CGCT dispose en son article L.3212-4 que le conseil départemental décide des garanties d'emprunt dans les conditions prévues aux articles L.3231-4 et L.3231-5. Ces dispositions prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par un Département à une personne de droit privé, et les exceptions qui y sont apportées.

L'article 3 -I-12° de la loi NOTRe n° 2015-991 du 07/08/2015 est venu modifier les dispositions de l'article L.3231-4 en énumérant exhaustivement la catégorie des personnes privées ou les opérations pouvant bénéficier d'une garantie d'emprunt par le Département. Il s'agit :

- des organismes d'intérêt général visés aux articles 200 et 238 bis du code général des impôts,
- des organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte,
- des personnes réalisant les opérations suivantes :
 - les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte,
 - les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées.
 - en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,
 - pour les opérations prévues à l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - les opérations d'aménagement réalisées dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2 du code de l'urbanisme (concession d'aménagement foncier).

Les articles D.1511-30 à D.1511-35 du CGCT précisent les conditions d'application de ces articles.

Sont définis trois ratios prudentiels. Ils visent à limiter les risques encourus par les collectivités lors de l'attribution de garanties d'emprunt :

- règle du plafonnement : l'annuité de la dette garantie, l'annuité de la dette du Département et la première annuité du nouvel emprunt garanti ne doivent pas dépasser 50% des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget en cours,

- règle de division du risque : le montant des annuités annuelles garanties au profit d'un même débiteur, ne doit pas dépasser 10 % de la capacité totale du Département à garantir. Cette règle a pour objectif de ne pas mettre en danger l'équilibre budgétaire de la collectivité en cas de défaut d'un bénéficiaire,
- règle de partage du risque : la quotité garantie sur un même emprunt ne doit pas dépasser 50 %.

Toutefois, les ratios de la loi Galland ne sont pas applicables :

- pour les organismes d'intérêt général de caractère philanthropique, éducatif, scientifique ou familial (seule la règle de partage du risque ne s'applique pas),
- pour les associations reconnues d'utilité publique et organismes assimilés,
- pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés immobilières d'économie mixte (SEM),
- pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou en partie à des ressources défiscalisées,
- pour les garanties octroyées en application du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),
- pour les opérations au titre de l'article L312-3-1 du code de l'urbanisme.

1.2. Régime particulier des aides dans le secteur du logement : dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Le CCH apporte également des précisions relatives à l'octroi de garanties d'emprunt au travers des articles L312-2-1 à 312-5-2, R312-8 à R312-13 et R431-57 à R431-61,

1.3. Relations entre le public et l'administration :

Concernant la saisine du Département pour les différents organismes, opérateurs, le code des relations entre le public et l'administration règlemente les relations entre l'usager et le Département à travers les articles L.112-8 à L.112-12.

1.4. Dispositions départementales applicables :

- Le plan départemental de l'habitat (PDH) :

Un Plan départemental de l'Habitat, introduit par l'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, est élaboré dans chaque département à partir d'une démarche concertée des acteurs locaux. Il est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Le PDH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département, en liaison avec les autres dispositifs d'observation existants.

- Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) :

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), prévu à l'article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990, signé entre l'Etat et le Département, rassemble les actions visant à faciliter l'accès de tous au logement décent et indépendant. Il s'appuie sur l'élaboration d'un diagnostic partagé entre l'Etat, le Département et les représentants des acteurs locaux impliqués dans les questions de logement, en particulier des plus démunis et de groupes de travail réunis autour de 5 thématiques associant notamment les intercommunalités porteuses d'un PLH d'une étude territorialisée, quantitative et qualitative des besoins des personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement.

- Le schéma départemental des solidarités :

Un schéma départemental des solidarités est mis en place depuis 2014 et renouvelé en 2020. Il est destiné notamment à accompagner les personnes sur l'ensemble du territoire. Il met en évidence différents enjeux sociaux liés au vieillissement et à la dépendance, à la jeunesse, à la cohésion sociale et la précarité et au logement. Les actions menées par le Département et ses partenaires en relation avec ce schéma doivent œuvrer dans ce sens.

- Le règlement départemental d'aides aux tiers relatif aux équipements sociaux et médico-sociaux :

Le règlement départemental d'aides aux tiers relatif aux équipements sociaux et médico-sociaux a été consolidé en octobre 2016. Le public concerné est celui des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des mineurs et jeunes majeurs relevant de l'aide sociale à l'enfance. Il est destiné notamment à adapter qualitativement et quantitativement l'offre d'hébergement en établissement médico-social aux besoins des Audois.

2. Garanties d'emprunt en faveur de l'habitat, au profit des organismes d'habitations à loyer modéré :

2.1. Contexte, enjeux et objectifs :

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour le Département de l'Aude. Cela étant, la production de logements locatifs sociaux serait un exercice difficile pour les bailleurs sociaux sans le soutien des collectivités publiques, en premier lieu le Département, qui apporte, sur son territoire, des aides directes et des garanties d'emprunt. Ces dernières représentent une aide financière indirecte non négligeable pour les organismes concernés.

L'emprunt constitue en effet le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. Or, la garantie d'emprunt est la condition sine qua non de l'obtention des prêts, principalement de la Caisse des dépôts et consignations. Ce mode d'intervention représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique de l'habitat, d'autant que le Département est la principale entité publique à octroyer des garanties d'emprunts sur son territoire essentiellement rural. La solvabilité du Département permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Le niveau de l'encours de la dette garantie, qui s'élève à la fin de l'exercice 2019 à 500 M€ témoigne bien de l'enjeu que représente cet engagement pour le logement social.

L'objectif est de faciliter l'accès aux prêts et aux conditions de crédit pour les opérateurs intervenant dans la production de logements locatifs sociaux.

2.2. Périmètre d'intervention :

Le périmètre d'intervention est le territoire du Département de l'Aude en favorisant notamment les territoires en tension, et les zones prioritaires comme défini dans le PDH.

2.3. Opérations éligibles et caractéristiques des prêts garantis :

Sont considérées comme éligibles à la garantie les opérations destinées au logement locatif social (cf. loi SRU : loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) : acquisition de terrain pour donner suite à construction, construction et VEFA, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, réhabilitation et rénovation, location-accession.

Le Département accorde sa garantie pour les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens des articles L.302-10 à L.302-12 du CCH (en application du PDH).

En cas de réaménagement d'un prêt qui fait l'objet d'une garantie, le bénéficiaire, quel qu'il soit, en informe sans délai le Département de l'Aude qui doit reconsidérer l'opportunité de la garantie.

Sont exclues de la garantie :

- les opérations ne relevant pas du logement social au sens des articles L.302-10 à L.302-12 du CCH,
- les annexes au logement social (jardins, clôtures, parkings, aménagements de loisir...),
- les locaux commerciaux, administratifs et professionnels attachés aux opérations,

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe, à taux variable (Euribor notamment) ou indexés sur le livret A. Ils devront impérativement s'inscrire dans le cadre de la charte Gissler et répondre à un niveau de risque égal au niveau 1A de la classification. Le tableau des risques de cette classification est joint en annexe n°1.

2.4. Bénéficiaires et quotité :

- Opérations de l'OPH départemental, la garantie d'emprunt est de 100 %
- Opérations de bailleurs sociaux dont le Département de l'Aude détient plus de 50 % de parts au capital, la garantie d'emprunt est de :
 - 50 % dans le périmètre des communautés d'agglomération
 - 100 % hors du périmètre des communautés d'agglomération
- Opérations des autres bailleurs sociaux, (à l'exclusion des OPH*), la garantie d'emprunt est :
 - de 0 % à 50 % dans le périmètre des communautés d'agglomération pour les opérations de :
 - rénovation / réhabilitation des centres-bourgs
 - rénovation / réhabilitation portant sur la performance énergétique ou l'adaptation en lien avec la perte d'autonomie
 - construction (mais les opérations de rénovation / réhabilitation resteront privilégiées)

- de 30 % à 100 % hors du périmètre des communautés d'agglomération pour les opérations de :

- rénovation / réhabilitation des centres-bourgs
- rénovation / réhabilitation portant sur la performance énergétique ou l'adaptation en lien avec la perte d'autonomie
- construction (mais les opérations de rénovation / réhabilitation resteront privilégiées)

- ces différentes quotités seront arbitrées en lien avec le PDALHPD et les besoins en logements du Département

**Les OPH appartenant à une SAC (Sté anonyme de coordination) dont l'office départemental serait membre pourront être éligibles à ces garanties.*

2.5. Cas de refus :

Le Département se réserve le droit de refuser une demande de garantie d'emprunt notamment s'il estime que l'opération ne rentre pas dans les opérations éligibles et/ou les caractéristiques des prêts souhaités (art. 2.3 du présent règlement) ou si la santé financière de l'organisme n'est pas jugée satisfaisante. Tout cas de refus sera notifié par courrier.

2.6. Pièces exigées :

2.6.1. Pièces à produire annuellement :

Au plus tard le 15 septembre, les livres et documents comptables certifiés conformes relatifs à l'année écoulée : le compte de résultat et le bilan avec ses annexes, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent.

2.6.2. Pièces à produire à l'appui de chaque demande de garantie :

- la délibération du conseil d'administration relative à la décision de recours à l'emprunt et de demande de garantie du Département,
- la décision de financement et/ou l'accord de l'Etat daté de moins de 18 mois en application de l'article R331-7 du CCH,
- le contrat de prêt signé accompagné du tableau d'amortissement ou l'accord de principe de la banque,
- le plan de financement de l'opération,
- le contrat de réservation pour les opérations en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou vente sur plans),
- le formulaire de demande déposé par les bailleurs sociaux, annexé ci-après (cf. annexe 2) au présent règlement, dûment renseigné et signé. Ce document permet à l'organisme demandeur d'assurer la présentation détaillée de l'opération concernée,
- pour les opérations de rénovation et de réhabilitation, la dérogation ayant été accordée par le Préfet dans le cas où l'opération ne pourrait pas, pour des raisons et contraintes techniques particulières, satisfaire aux obligations d'accessibilité,

Le Département de l'Aude portera une attention particulière à la santé des bailleurs sociaux. Dans l'hypothèse d'une première demande, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapport du commissaire aux comptes (CAC), rapports d'activité et ce pour les 3 dernières années,
- les statuts,
- le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

La demande de garantie d'emprunt doit parvenir au Département avant le début des travaux sous peine de rejet.

2.6.3. Pièces à produire lors de cession de patrimoine entre bailleurs :

Lors d'une cession de patrimoine entre bailleurs, le bailleur « acquéreur » doit faire parvenir aux services financiers du Département les documents suivants :

- la délibération du conseil d'administration du bailleur autorisant la cession,
- la délibération du conseil d'administration du bailleur autorisant l'acquisition du patrimoine,
- l'accord de principe de la banque autorisant la cession,
- les comptes de bilan et de résultat des trois dernières années si le bailleur « acquéreur » est inconnu des services du Département

Ces éléments sont essentiels pour permettre au Département de réaliser le transfert de la garantie d'emprunt de l'opération du bailleur initial vers le nouveau bailleur.

2.6.4. Pièces à fournir en cas de vente aux particuliers :

Pour la vente aux particuliers et dans le cas de logements ayant fait l'objet d'une garantie, les documents suivants seront à envoyer aux services financiers du Département :

- une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine,
- l'autorisation de vendre du Préfet et du maire de la commune concernée,
- une copie de la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le remboursement du capital restant dû des logements destinés à la vente.

Il est à noter que le logement mis à la vente ne peut amputer la réserve départementale. A défaut, un autre logement du patrimoine de logements locatifs du bailleur intégrera ce contingent. Les incidences sur la garantie consentie par le Département seront prévues dans la convention de garantie d'emprunt.

2.6.5. Dématérialisation :

Désormais, et en vertu du code des relations entre le public et l'administration, le Département s'engage dans une voie de dématérialisation. Ainsi, toutes communications, avec les pièces jointes associées (demande de garantie, délibérations, notifications, contrat de prêt de la Banque des territoires (Caisse des dépôts et consignations) ou autres banques, tableaux d'amortissement...), se feront par voie électronique. Seuls quelques rares documents, devant être signés par les deux parties, nécessiteront toujours un envoi papier.

A la mise en place de la signature électronique, tout sera réalisé en dématérialisation totale.

2.7. Clause sociale :

Le Département s'engage dans une démarche d'insertion et dans cette optique les projets à garantir, devront permettre au public en insertion de bénéficier d'heures de travail par le biais de l'intégration de la clause sociale dans les marchés lancés. Le calcul des heures et le suivi des salariés sera assuré par les facilitateurs clauses en poste au sein du Département.

2.8. Mise en jeu des garanties :

Au cas où le bénéficiaire, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas du capital, des intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du prêt garanti, et conformément aux dispositions de l'article R431-58 CCH, le Département s'engage à en effectuer le paiement en lieu et place, sur simple notification de la banque adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

En cas de défaillance, l'organisme s'engage à prévenir le (la) Président(e) du Département de l'Aude deux mois avant la date de l'échéance initialement prévue au contrat de prêt. Le Département règle, en lieu et place, le montant des annuités, à concurrence de la défaillance.

En cas de mise en jeu de sa garantie, le Département fera procéder aux vérifications des opérations et des écritures de l'organisme par ses services financiers.

La convention signée avec le bénéficiaire de la garantie comportera une clause de remboursement en cas de retour à une meilleure santé financière après mise en jeu de la garantie. En effet, ces avances seront remboursables par l'organisme, elles ne porteront pas d'intérêt.

Dans l'hypothèse où la mise en jeu devait avoir lieu, le Département de l'Aude fera publier sa subrogation dans les droits du créancier.

2.9. Suretés :

Lorsque la garantie est accordée, le Conseil départemental se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les ensembles immobiliers garantis.

2.10. Réserve des logements :

Conformément à l'article R441-5 du CCH, le Département négociera annuellement et avec chaque bailleur un quota de réservation de logements en fonction des garanties et aides financières accordées ou prévues lors de la programmation départementale d'aides à la construction de logements locatifs sociaux. Ce quota se fera sur l'ensemble du parc du bailleur au regard des besoins du Département définis dans le PDALHPD.

Une convention annuelle de réservation sera établie entre le bailleur et le Département afin de définir les modalités pratiques de mise en œuvre de ce contingent départemental (cf. annexe 3)

3. Garanties d'emprunt en faveur des autres secteurs d'intervention :

3.1. Contexte, enjeux et objectifs :

Les secteurs d'intervention concernés sont ceux de l'enfance, de l'insertion sociale et professionnelle ainsi que des personnes âgées et handicapées. Il est donc également important, via les garanties d'emprunt, de favoriser la mise en place de ces compétences obligatoires en permettant la création, l'amélioration, la mise à niveau de structures pour les besoins d'hébergement des différents publics concernés. Les organismes visés sont des

associations ou des gestionnaires d'établissements sociaux et médico-sociaux comme les EHPAD, les foyers d'accueil médicalisé pour personnes handicapées, les maisons d'enfants à caractère social, les structures favorisant l'insertion sociale et professionnelle.

Comme pour le domaine du logement social, la garantie d'emprunt permet l'obtention de prêt sans surcoût et avec de meilleures conditions financières. Concernant ces secteurs d'intervention, le Département de l'Aude est la seule entité publique à octroyer des garanties d'emprunt sur son territoire. Le niveau de l'encours de la dette garantie, pour ces différents domaines s'élève à la fin de l'exercice 2019 à 50 M€.

L'objectif est de faciliter l'accès aux prêts et aux conditions de crédit pour les opérateurs intervenant dans la production de logements et bâtiments en faveur de l'enfance, de l'insertion sociale et professionnelle et des personnes âgées et personnes handicapées en lien avec les orientations du schéma unique des solidarités.

3.2. Définition annuelle d'un plafond des garanties d'emprunt :

Chaque année, le Conseil départemental accordera sa garantie mais sans jamais dépasser les ratios prudentiels cités ci-avant, qui permettent de plafonner les risques encourus par la collectivité notamment au regard de son budget ou de la qualité de l'emprunteur. Pour les organismes d'intérêt général, le 3^{ème} ratio de la loi Galland ne s'applique pas.

3.3. Périmètre d'intervention :

Le territoire du Département de l'Aude en favorisant les territoires en tension, les zones prioritaires comme défini dans le schéma unique des solidarités et principalement le volet des personnes âgées et des personnes handicapées.

3.4. Opérations éligibles et caractéristiques des prêts garantis :

Sont considérées comme éligibles à la garantie les opérations entrant dans les secteurs d'intervention cités précédemment. Ces opérations peuvent être destinées à l'acquisition de terrain pour donner suite à construction, à la construction, l'acquisition d'immeubles, l'acquisition-amélioration, la réhabilitation.

Le projet devra répondre notamment aux questions suivantes :

- s'inscrit-il dans les compétences du Département ?
- est-il une priorité pour le Département ?
- va-t-il impacter le budget départemental ?
- quel est l'intérêt pour les usagers du Département ?
- est-il subventionné par le Département ?
- répond-il aux critères techniques demandés par le service instructeur de l'analyse ?
- le projet permet-il le développement de l'emploi pour les personnes en insertion notamment ?

En cas de réaménagement d'un prêt qui fait l'objet d'une garantie, le bénéficiaire, quel qu'il soit, en informe sans délai le Département de l'Aude qui doit reconsidérer l'opportunité de la garantie.

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe, à taux variable (Euribor notamment) ou indexés sur le livret A. Ils devront impérativement s'inscrire dans le

cadre de la charte Gissler et répondre à un niveau de risque égal au niveau 1A de la classification. Le tableau des risques de cette classification est joint en annexe n°1.

3.5. Bénéficiaires et quotité :

- Opérations en lien avec l'accueil des PA / PH (personnes âgées / personnes handicapées) :
 - si la structure est habilitée à l'aide sociale, la garantie d'emprunt est :
 - de 50 à 100 % selon le porteur, le lieu du projet et les besoins en places du schéma départemental des solidarités
 - si la structure n'est pas habilitée ou que partiellement à l'aide sociale, la garantie d'emprunt est :
 - de 0 à 50 % selon le territoire et les besoins en places sur ce dernier
- Opérations en lien avec l'hébergement de l'enfance, la garantie d'emprunt est :
 - de 30 à 100 % en fonction :
 - du schéma départemental des solidarités « volet ASE »
 - de l'implantation du projet sur le territoire audois
 - des besoins en places du Département
 - de la nature juridique du porteur de projet
- Opérations en lien avec l'insertion, la garantie d'emprunt est :
 - de 50 % à 100 % en lien avec le Plan Départemental d'Insertion et le volet insertion du schéma départemental des solidarités
 - et la prise d'une hypothèque sur le bien immobilier garanti, le cas échéant

Les associations d'intérêt général reconnues d'utilité publique pourraient, après étude de la demande, bénéficier d'une quotité jusqu'à 100 %.

3.6. Cas de refus :

Le Département se réserve le droit de refuser une demande de garantie d'emprunt s'il estime, notamment, que l'opération ou le prêt ne rentre pas dans les caractéristiques d'éligibilité (art. 3.4 du présent règlement) ou si la santé financière de l'opérateur n'est pas jugée satisfaisante. Tout cas de refus sera notifié par courrier.

3.7. Pièces exigées :

3.7.1. Pièces à produire annuellement :

Au plus tard le 15 septembre, les livres et documents comptables certifiés conformes relatifs à l'année écoulée : le compte d'exploitation, le compte de résultat et le bilan avec ses annexes, ainsi que le rapport du commissaire aux comptes y afférent.

3.7.2. Pièces à produire à l'appui de chaque demande de garantie :

Afin d'être instruit, le dossier doit comporter les pièces suivantes :

- la délibération du conseil d'administration relative à la décision de recours à l'emprunt et de demande de garantie du Département,
- l'agrément de l'Etat (l'ARS, la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection de la population, la DIRECCTE...)

- l'accord de principe de la banque ou le contrat de prêt signé accompagné du tableau d'amortissement,
- le plan de financement de l'opération avec la nature des subventions et leurs notifications
- le questionnaire dédié aux demandes déposées par l'opérateur, annexé ci-après (cf. annexe 2) au présent règlement, dûment renseigné et signé. Ce document permet à l'organisme demandeur d'assurer la présentation détaillée de l'opération concernée,
- un document détaillé du projet, réalisé par un cabinet d'expertise, certifiant la faisabilité technique du projet,

Le Département de l'Aude portera une attention particulière à la santé des associations et gestionnaires d'établissements sociaux et médico-sociaux. Dans l'hypothèse d'une première demande, l'opérateur devra transmettre tous les documents suivants :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapport CAC, rapports d'activité et ce pour les 3 dernières années,
- les statuts,
- le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

La demande de garantie d'emprunt doit parvenir au Département avant le début des travaux sous peine de rejet.

3.7.3. Dématérialisation :

Désormais, et en vertu du code des relations entre le public et l'administration, le Département s'engage dans une voie de dématérialisation. Ainsi, toutes communications, avec les pièces jointes associées (demande de garantie, délibérations, notifications, contrat de prêt de la Banque des territoires (Caisse des dépôts et consignations) ou autres banques, tableaux d'amortissement...), se feront par voie électronique. Seuls quelques rares documents, devant être signés par les deux parties, nécessiteront toujours un envoi papier.

A la mise en place de la signature électronique, tout sera réalisé en dématérialisation totale.

3.8. Clause sociale :

Le Département s'engage dans une démarche d'insertion et dans cette optique les projets à garantir, devront permettre au public en insertion de bénéficier d'heures de travail par le biais de l'intégration de la clause sociale dans les marchés lancés. Le calcul des heures et le suivi des salariés sera assuré par les facilitateurs clauses en poste.

3.9. Mise en jeu des garanties :

Au cas où le bénéficiaire, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas du capital, des intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du prêt garanti, le Département s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la banque adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le Département se réserve le droit de demander un cautionnement suite à l'octroi de la garantie d'emprunt, afin de réduire les risques encourus par la collectivité, particulièrement dans les cas où le Département n'est pas le seul garant. (article 2288 code civil).

Le cautionnement est une sureté personnelle qui peut être simple ou solidaire (article 2298 code civil).

Lorsque l'on est en présence d'un cautionnement simple, la caution peut exiger qu'avant de la poursuite, le créancier poursuive déjà le débiteur ; c'est le bénéfice de discussion. S'il y a plusieurs cautions, la caution simple peut exiger que le créancier divise ses poursuites entre les diverses cautions ; c'est le bénéfice de division.

Lorsque le cautionnement est solidaire, on ne retrouve que le bénéfice de la division (avec action récursoire contre débiteur principal, article 2305 code civil, et mécanisme de la subrogation dans les garanties du créancier, article 2306 code civil).

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

En cas de défaillance, l'organisme s'engage à prévenir le (la) Président(e) du Département de l'Aude deux mois avant la date de l'échéance initialement prévue au contrat de prêt. Le Département règle, en ses lieux et place, le montant des annuités, à concurrence de la défaillance.

En cas de mise en jeu de sa garantie, le Département fera procéder aux vérifications des opérations et des écritures de l'organisme par ses services financiers.

La convention signée avec le bénéficiaire de la garantie comportera également une clause de remboursement en cas de retour à une meilleure santé financière après mise en jeu de la garantie. En effet, ces avances seront remboursables par l'opérateur, elles ne porteront pas d'intérêt.

Dans l'hypothèse où la mise en jeu devait avoir lieu, le Département de l'Aude fera publier sa subrogation dans les droits du créancier.

3.10. Suretés :

Lorsque la garantie est accordée, le Conseil départemental se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les ensembles immobiliers garantis.

Annexe 1 : Charte de bonne conduite Gissler**Tableaux des risques**

Indices sous-jacents	
1	Indices zone euro
2	Indices inflation française ou inflation zone euro ou écart entre ces indices
3	Ecarts d'indices zone euro
4	Indices hors zone euro. Ecart d'indices dont l'un est un indice hors zone euro
5	Ecart d'indices hors zone euro

Structures	
A	Taux fixe simple. Taux variable simple. Echange de taux fixe contre taux variable ou inversement. Echange de taux structuré contre taux variable ou taux fixe (sens unique). Taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (tunnel)
B	Barrière simple. Pas d'effet de levier
C	Option d'échange (swaption)
D	Multiplicateur jusqu'à 3 ; multiplicateur jusqu'à 5 capé
E	Multiplicateur jusqu'à 5

Annexe 2 : Formulaire commun de demande des garanties d'emprunt et/ou de subvention



POLE DES SOLIDARITES HUMAINES
Direction action sociale et insertion
Service Action Sociale et Logement

POLE RESSOURCES
Direction des Finances et de la Commande Publique
Service Préparation Budgétaire et Prospective
Financière

DEMANDE DE SUBVENTION Aide à la construction et à la réhabilitation <input type="checkbox"/>	DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT <input type="checkbox"/>
---	--

Formulaire à retourner pour chaque projet, dûment rempli, tamponné et signé, accompagné des pièces justificatives obligatoires au service concerné :

Service Action Sociale et Logement asl@aude.fr	Service Préparation Budgétaire et Prospective Financière finances@aude.fr
---	---

Ou par voie postale à

Département de l'Aude
Service Action Sociale et Logement
Allée Raymond Courrière
11855 Carcassonne cedex 9

Merci de bien vouloir privilégier les envois par mail.

Ce questionnaire apporte les informations nécessaires pour l'instruction des demandes. Il doit être accompagné des différentes pièces mentionnées au chapitre II-1 du Règlement Départemental des Aides aux Tiers (<http://www.aude.fr/379-aides-subventions-reglements-formulaires.htm>). Et aux chapitres 2.6. et 3.7. du présent règlement d'attribution des garanties d'emprunt du Département de l'Aude.

Différents secteurs d'intervention sont concernés ; ceux du logement social, de l'enfance, de l'insertion professionnelle et des personnes âgées et handicapées. Ne remplir que les champs qui vous concernent.

En cas de besoin, les services du Département de l'Aude se tiennent à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire.

1. Dénomination de l'organisme

2. Opération :

Nom :

Commune : EPCI :

Nature de l'opération :

SRU : oui non QPV : oui non

Centre bourg : oui non

Projet social orienté vers l'accueil des publics prioritaires du département ?
Si oui (à développer) non

Projet répondant aux critères de la mixité sociale : (à développer)

3. Type d'opération :

- Construction logements neufs
- acquisition-amélioration sans travaux
- acquisition-amélioration avec travaux
- démolition-reconstruction
- amélioration (réhabilitation)
- amélioration (rénovation)
- VEFA

préciser nom et coordonnées du promoteur :

4. Type de programme :

- Logement familial avec conventionnement APL
- Opérations pour personnes âgées
- Opérations dans le domaine de l'enfance
- Bâtiment dans le domaine de l'insertion professionnelle

5. Nature et typologie des logements :

	Type de logement	Surface habitable	Montant Loyer	Montant Charges	Annexes (détailler)	Collectif (nombre)	Individuel (nombre)	Adapté à la perte d'autonomie (nombre)
PLUS	T1							
	T2							
	T3							
	T4							
	T5 et+							
PLAI	T1							
	T2							
	T3							
	T4							
	T5 et+							

6. Plan de financement de l'opération :

Types de prêts et subventions	Financeurs (banques, collectivités)	Montants
PLAI		
PLAI Foncier		
PLUS		
PLUS Foncier		
PSLA		
PAM		
PLS		
PHBB		
PTP		
Variable (Euribor...)		
Fixe		
Subventions (à préciser)	Etat	
Subventions (à préciser)	Région	
Subventions (à préciser)	Département	
Autofinancement		
Autres (à préciser)		
COUT ESTIMATIF (HT)		

Démarche de globalisation des prêts : oui non

Demande de garantie d'emprunt au Département : oui non

7. Calendrier prévisionnel :

Date acquisition du terrain ou de l'immeuble :

Date accord autorisation urbanisme :

Date permis de construire :

Date d'agrément / décision de financement :

Date démarrage des travaux :

Date fin des travaux :

Date de mise en location :

8. Respect des normes en matière d'accessibilité des bâtiments et d'adaptation des logements (CCH : R.111-18) aux personnes en situation de handicap et de dépendance :

- cheminements extérieurs
- stationnement automobile
- accès aux bâtiments
- circulation intérieure, horizontale et verticale
- ascenseur
- possibilité d'adaptation des logements
- nombre de logements adaptés : individuels ; collectifs
- préciser les raisons si certains de ces critères ne peuvent être respectés :

9. Qualité du projet en termes de développement durable :

- Respect des exigences de la réglementation thermique en vigueur :

Oui, précisez les caractéristiques :

Non, pourquoi :

- Recours aux énergies renouvelables ou à faible coût :

Oui, lesquelles :

Non, pourquoi :

- Quel gain énergétique attendu ?

Logements PLUS ?

Logements PLAI ?

10. **Caractéristiques particulières de l'opération l'inscrivant dans une démarche innovante** (partenariat mis en place, écoconstruction, mise en œuvre de solutions adaptées à des publics spécifiques ...) :

11. Responsabilité sociétale des entreprises (RSE) :

Oui

Non préciser pourquoi :

12. Intégration de la clause sociale :

Précisez les modalités de mise en application :

Autres éléments du projet en faveur du public en difficulté :

13. Modalités de relation locative / Projet social et suivi du parcours locatif des résidents :

Nom, qualité et coordonnées (adresse, téléphone, mail) de la personne en charge des relations avec les locataires :

.....

Engagements pris pour accompagner le parcours résidentiel des locataires :

.....

.....

.....

.....

Nom, qualité et coordonnées (adresse, téléphone, mail) de la personne en charge des relations avec le service Action Sociale et logement du département :

.....

14. Nombre prévisionnel de logements réservés au Département : compléter la fiche descriptive ci-jointe à la fin du questionnaire

15. Justificatifs à joindre à ce formulaire dûment complété

- la délibération du conseil d'administration relative à la décision de recours à l'emprunt et de demande de garantie du Département,
- la décision de financement et/ou l'accord de l'Etat daté de moins de 18 mois en application de l'article R331-7 du CCH,
- le contrat de prêt signé accompagné du tableau d'amortissement ou l'accord de principe de la banque,
- le plan de financement de l'opération,
- le contrat de réservation pour les opérations en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou vente sur plans),
- la notice du projet
- l'attestation de non commencement des travaux

Le Département de l'Aude portera une attention particulière à la santé des bailleurs sociaux. Dans l'hypothèse d'une première demande, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapport du commissaire aux comptes (CAC), rapports d'activité et ce pour les 3 dernières années,
- les statuts,
- le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

16. Attestation sur l'honneur

Je soussigné-e (civilité, prénom, nom) représentant-e légal-e de l'organisme (nom adresse)

- Certifie que ce dernier est régulièrement déclaré et en règle au regard de l'ensemble des déclarations sociales et fiscales ainsi que des cotisations et des paiements correspondants
- Certifie exactes et sincères les informations du présent dossier et notamment les éléments financiers relatifs au projet proposé
- Demande une subvention totale de Euros au Département de l'Aude
- Prends note que le projet, s'il est retenu, fera l'objet d'une convention précisant les engagements pris par la maîtrise d'ouvrage et les conditions et modalités de subvention par le conseil départemental
- Atteste que la demande de subvention est déposée avant le commencement d'exécution de l'opération
- Prends note qu'un dossier non retenu dans l'année de la demande, ayant connu un commencement d'exécution, ne pourra pas plus être présenté l'année suivante ;
- Prends note qu'une subvention attribuée pour une opération ne peut faire l'objet d'un transfert sur une autre ;
- M'engage à tenir informé les services du Département de tout changement majeur relatif aux statuts de l'organisme et de tout élément nouveau du présent dossier susceptible de compromettre la réalisation du projet dans les conditions et modalités présentées.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à, le.....

Signature

Cachet

Nombre prévisionnel de logements réservés au Département proposés par le bailleur

Fiche descriptive

Dénomination de l'organisme :

Nom de l'opération et commune d'implantation :

Droit de réservation de logements (Art R441-5 Code de la Construction et de l'Habitation) : ... logements

A compléter pour chaque logement et à dupliquer si besoin (inutile si gestion en flux)

Nombre de logements concernés (si mêmes critères) ...	Localisation : Type : Collectif : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Individuel : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Etage :	Ascenseur	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
		Garage	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
		Balcon	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
		Type d'énergie	Electrique <input type="checkbox"/>	Gaz <input type="checkbox"/>	Solaire <input type="checkbox"/>	
		Accessibilité PMR	Oui <input type="checkbox"/>		Non <input type="checkbox"/>	
		Surface habitable				
		Loyer			TOTAL =	
		Charges				

Fait à, le.....

Signature

Cachet

Annexe 3 : Convention de garantie d'emprunt



CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- le Département de l'Aude, représenté par Madame la Présidente du Conseil départemental autorisée par la délibération n° 06 de la commission permanente du 02 avril 2015 à signer la présente convention
- l'organisme (**nom**), représentée par son Président – ci-après « le bénéficiaire »

Vu la demande de garantie du bénéficiaire (**nom**) en date du (**date**) d'un prêt en vue d'assurer le financement principal pour la construction de (**nombre de logement et nom de l'opération**) à (**lieu**),

Vu la délibération n° (**numéro**) de la commission permanente du (**date**),

Considérant que,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie par le Département de l'Aude conformément au règlement départemental d'attribution des garanties d'emprunt consultable sur le site internet du Département de l'Aude (**indiquer le chemin**).

ARTICLE 2 : Caractéristiques du prêt

Le Conseil départemental garantit à concurrence de (**quotité**) (**montant en € si différent de 100 %**) le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt n° (**numéro**) d'un montant de (**montant en €**). Les caractéristiques financières figurent dans le contrat de prêt souscrit auprès de (**organisme prêteur**). Ce prêt est constitué de (**nombre**) ligne(s) :
exemple :

- PLAI : (**indiquer montant total et montant garanti si différent de 100 %, taux, durée de préfinancement**)
- PLUS : (**indiquer montant total et montant garanti si différent de 100 %, taux, durée de préfinancement**)

ARTICLE 3 : Modification des caractéristiques du prêt et du bénéficiaire

Toute modification des caractéristiques essentielles du prêt (bénéficiaire, durée, montant, renégociation, remboursement anticipé, ...) doit faire l'objet d'un accord express par le Département.

Si le bénéficiaire devait changer suite à une cession de patrimoine ou à une réorganisation au sein d'une même société (changement de filiale), le bénéficiaire actuel doit en informer le Département qui donnera son accord express ou non de proroger sa garantie.

ARTICLE 4 : Durée de la garantie d'emprunt

Cette garantie est accordée au titre de l'exercice (année). Son application se poursuivra jusqu'à paiement complet des échéances contractuellement dues par la société (nom). Sa validité est subordonnée à la signature de la présente convention par les parties intéressées ainsi qu'à la délivrance du tableau d'amortissement définitif dans les meilleurs délais.

ARTICLE 5 : Informations

Afin de permettre au Département de l'Aude de suivre son état financier, le bénéficiaire de la garantie devra produire une fois par an, avant le 15 septembre, les documents comptables réglementaires (compte de bilan, de résultat, rapport CAC) de l'exercice N-1.

ARTICLE 6 : Vente de patrimoine

En cas de vente de patrimoine avant la fin de période de garantie, le montant perçu servira en premier lieu à rembourser le prêt garanti. En effet, le Département ne garantira plus le prêt souscrit du fait qu'il ne soit plus rattaché à un bien immobilier.

ARTICLE 7 : Mise en œuvre de la garantie

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire serait dans l'impossibilité de faire face à ses échéances, cette dernière s'engage à en informer sans délai le Département de l'Aude ainsi que l'organisme prêteur.

ARTICLE 8 : Mise en jeu et subrogation

Dans l'éventualité où le bénéficiaire ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements, au vu du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, cette dernière s'engage à prévenir le (la) Président(e) du Conseil départemental deux mois avant la date de l'échéance afin que le Département de l'Aude règle en ses lieux et place, au rythme de l'échéancier initialement prévu au contrat de prêt, le montant des annuités à concurrence de la défaillance de cet organisme, à titre d'avances remboursables par l'emprunteur.

Ces avances ne porteront pas d'intérêt.

Le Département s'engage à effectuer le paiement des sommes dues sur présentation par le prêteur d'une demande accompagnée d'un tableau d'amortissement actualisé et conforme au tableau produit lors de l'octroi de la garantie ainsi que d'un décompte des sommes dues.

Ces règlements institueront le Département de l'Aude créancier du bénéficiaire.

Dans l'hypothèse où sa garantie serait mise en œuvre, le Département de l'Aude fera publier sa subrogation, dans les droits du créancier selon les articles 2306 et 2430 du Code civil.

ARTICLE 9 : Clause de retour à meilleure fortune

Les paiements qui pourraient être imposés au Département de l'Aude, en exécution de la présente convention, auront le caractère d'avances recouvrables. Ainsi, le bénéficiaire s'engage à reverser les paiements dont le Département aurait eu à s'acquitter dès qu'une amélioration de la situation financière sera constatée par des résultats financiers excédentaires.

Ces excédents seront utilisés, à due concurrence, à l'amortissement de la dette contractée par le bénéficiaire vis-à-vis du Département et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures du bénéficiaire. Il comprendra :

- au crédit : le montant des remboursements effectués par le bénéficiaire, le solde constituera la dette de la société vis-à-vis du Département de l'Aude,
- au débit : le montant des versements effectués par le Département.

La créance ne sera éteinte que lorsque l'intégralité des avances versées par le Département de l'Aude aura été remboursée par le bénéficiaire.

Il est à noter que ce remboursement ne devra pas faire obstacle au service régulier des annuités qui resteraient encore dues à l'établissement prêteur.

En cas de défaut de paiement concernant le remboursement des avances ou de l'impossibilité de respecter les délais, le Département sera en droit de faire procéder à la réalisation de ses droits et privilèges.

ARTICLE 10 : Hypothèque

Lorsque la garantie est accordée, le Département de l'Aude se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les ensembles immobiliers garantis.

ARTICLE 11 : Clause sociale

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre la clause sociale d'insertion et l'ensemble de ses obligations sur l'opération concernée.

ARTICLE 12 : Réserve de logements sociaux

En référence au règlement départemental d'attribution des garanties d'emprunt, le bénéficiaire s'engage à respecter le quota de places allouées au Département de l'Aude. Les modalités de réservation feront l'objet d'une convention spécifique gérée par le service du Département en charge du contingent départemental et de la programmation des aides aux opérations visant des logements locatifs sociaux. Au titre de l'article L441-2 du CCH, le Département sera représenté lors des commissions d'attribution des logements.

Fait à Carcassonne, le

Le responsable de
l'organisme emprunteur
(nom, cachet et signature)

Le représentant du Département de l'Aude
(nom, cachet et signature)