

Les ouvertures GALION 2018 par financement

calendrier prévisionnel hors DOM

		janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Offre nouvelle	PLAI												
	PLUS												
	PLUS-CD												
	PLS												
	PSH												
	LI												
	PLAI adapté												
	Surcharge foncière												
	Prime d'insertion IDF												
Accession	PSLA												
Réhabilitation	PALULOS												
	AQS												
Aires GDV	Aires GDV												
Démolition	Démolition												
Etude	MOUS												
	EtudesHabitat												
LLS Complémentaire	PALULOS Communale												
	RHVS												

Légende

	Programmation
	Instruction

**CLÔTURE GALION
LE 31/12/2018**

Outils d'aide à l'instruction

La note d'ouverture 2018 ainsi que son annexe sont téléchargeables sur le site :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/galion-ouverture-de-gestion-2018-a2020.html>

Celui-ci comprend une rubrique « Systèmes d'information » regroupant l'ensemble des guides utilisateurs :

- <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-fiches-utilisateurs-galion-r177.html>

Ce site fera l'objet d'une refonte dans le courant de l'année 2018.

**Le point d'appui pour l'assistance concernant le fonctionnement
de l'application GALION est :**

galion-assistance@developpement-durable.gouv.fr

Évolutions sur les aides à la pierre 2018 et points de vigilance

Les notes d'ouverture d'exercices précédents restent applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux instructions données dans la note d'ouverture 2018 ou son annexe. Pour les consulter : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/vie-de-l-application-r76.html>

I. Développement de l'offre nouvelle

1-1. Décisions principales

➤ [Enveloppe globale de prêts PLS et PSLA](#)

La liste des établissements bancaires participant au refinancement par produit PLS et PSLA pour 2018 vous sera communiquée au fil de l'eau, et le tableau définitif lorsque les distributeurs des enveloppes de prêt auront signé les règlements relatifs à leur distribution. Ces informations vous seront communiquées au 2ème trimestre 2018.

Aucun agrément PLS ne peut être octroyé avant la diffusion de la liste des banques.

Le produit de financement PLS PRET - Prêt principal PLS (ou PLI ou PSLA) et les produits de financement locaux créés à partir de ce produit national ne doivent plus être utilisés.

Un message sera envoyé aux CFA des DDT/Délégués/DREAL dès l'ouverture de l'instruction de nouvelles opérations PLS/PSLA.

➤ [Financement des structures d'hébergement](#)

Galion ne prévoit plus la possibilité de financer en PLAI les établissements d'hébergement mentionnés à l'article R.331-98 du CCH.

Par ailleurs, le décret n°2017-760 du 3 mai 2017 a modifié l'article R.331-98 pour permettre le financement des centres d'accueil pour les demandeurs d'asile en produit spécifique hébergement, lesquels ne pouvaient être financés qu'en PLAI, ce qui impliquait la signature d'une convention APL non applicable.

En application des articles R.331-96 du CCH et suivants, le produit spécifique hébergement doit être mobilisé pour le financement des structures d'hébergement.

➤ [Création d'une autorisation spécifique « Résidence universitaire »](#)

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ouvre la possibilité pour les bailleurs sociaux de construire, d'acquérir et de gérer des résidences universitaires, destinées au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et

des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. Elle prévoit que ces résidences universitaires fassent l'objet d'une autorisation spécifique dont les modalités d'octroi sont définies par décret.

Cette autorisation spécifique sera intégrée à la décision favorable prise en application de l'article R.331-3 du CCH.

Le décret d'application devrait être publié courant 2018 et nécessitera une adaptation de l'outil d'instruction GALION. Dans l'attente aucune décision d'octroi ne peut être prise.

1-2. Autres subventions

➤ Logements très sociaux financés en « PLAI adapté »

Le décret n°2013-670 du 24 juillet 2013 a créé une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux à bas niveau de quittance, destinés à être occupés par des ménages rencontrant des difficultés de logement du fait de leur situation économique et sociale. Cette subvention est accordée en complément des aides actuellement octroyées pour un « PLAI classique » en contrepartie de la maîtrise du loyer et des charges et d'une gestion locative adaptée et ne doit ni se substituer aux subventions des autres cofinanceurs, ni à la subvention classique de l'État (principale et surcharge foncière). Le cumul des subventions est autorisé par le 4° de l'article R. 331-15 du CCH.

Cette subvention concerne l'**offre nouvelle** de logements locatifs sociaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée soit par des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion soit par des bailleurs sociaux, le cas échéant en partenariat avec des organismes bénéficiant des agréments prévus aux articles L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation. Son financement est assuré une enveloppe du fonds national des aides à la pierre (FNAP), alimentée par les majorations des prélèvements SRU opérés sur le budget des communes carencées.

Les opérations sélectionnées font l'objet d'une notification spécifique à chaque préfet de région et les logements ainsi sélectionnés sont agréés par les préfets de départements ou par les délégataires des aides à la pierre dans le cadre de la programmation des logements locatifs sociaux de droit commun. Dans le cas des délégations de compétence, les avenants annuels et de fin de gestion aux conventions de délégation doivent prévoir le nombre de logements financés par cette subvention et l'enveloppe financière correspondante.

Dans Galion, il conviendra de sélectionner dans un premier temps l'aide principale PLAI et dans un second temps, l'aide complémentaire ci-dessous :

PLAI_ADP	PLAI adapté
----------	-------------

Aide

Aide : PLAI_ADP - PLAI adapté

Réglementation : PLAIADP5 - PLAI adaptés 2017

Barème : B2018_01 - Barème 2018_Métropole hors Corse

B2018_01 - Barème 2018_Métropole hors Corse

B2018_01_CORSE - Barème 2018_Corse

Cette aide complémentaire n'est disponible que pour une nature de dossier « offre nouvelle ». La sous-nature du dossier peut être « Neuf » ou « Acquisition-Amélioration ». **Les informations techniques de l'aide principale PLAI sont à remplir en premier car elles seront reprises au niveau de l'aide complémentaire PLAI adapté.** Pour les services de l'État, l'engagement de la subvention complémentaire pour PLAI adapté est pris en charge par l'interface Chorus.

Le cahier des charges 2017 reste applicable jusqu'à la validation d'un nouveau cahier des charges par les administrateurs du FNAP lors d'un prochain conseil d'administration. Ainsi, dès ouverture de GALION, des opérations de logements très sociaux pourront être instruites et bénéficier de la subvention PLAI adapté, en mobilisant les crédits dédiés 2017 non consommés et dûment reportés en 2018.

Ces opérations doivent faire l'objet d'une convention de réservation spécifique, signée avant la mise en location, qui devra être produite par le bailleur au moment de la clôture de l'opération.

Une fiche utilisateur est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/une-operation-plai-adapte-a1464.html>

➤ [Programme d'investissement d'avenir](#)

Le décret LHAL1705272D du 9 mai 2017 a permis de cumuler des aides à l'investissement pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs aidés, avec les subventions versées au titre des actions « Ville durable et solidaire » et « Ville de demain » du programme d'investissements d'avenir. Les opérations de logement social retenues dans le cadre du PIA VDS ou VDD sont désormais financées aux mêmes conditions que les autres opérations de logement social du territoire concerné, le PIA finançant les surcoûts liés à ces innovations. Ces actions sont ciblées sur les territoires concernés par le Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Un décret est en préparation afin de permettre le cumul des aides à la pierre avec celles relatives aux « Projets innovants en faveur de la jeunesse » (PIA).

1-3. Points de vigilance sur la localisation des opérations

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a conduit à une simplification de la géographie prioritaire de la politique de la ville. C'est ainsi que les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) ont été remplacées par 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont les contours ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants. Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) concentre l'effort public sur les QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, qui bénéficient des financements de l'agence nationale de rénovation urbaine.

Galion demande la localisation des opérations vis-à-vis des quartiers prioritaires de la politique de la ville, selon 5 catégories :

- Hors QPV et territoires de veille ;
- QPV hors PRU : quartiers prioritaires non concernés par une convention de renouvellement urbain ;
- QPV - PRU national : quartiers prioritaires figurant sur l'arrêté du 29 avril 2015 listant les 216 quartiers d'intérêt national ;

- QPV - PRU régional : quartiers prioritaires faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional – 260 quartiers ;
- Territoire de veille : territoires précédemment en ZUS mais qui ne figurent plus dans la géographie prioritaire.

Pour connaître la localisation d'une opération en QPV ou en territoire de veille (anciennes ZUS), il convient de saisir son adresse sur le système d'information géographique de la politique de la ville, accessible sur le site : <http://sig.ville.gouv.fr/adresses/recherche>

A priori, le nombre d'opérations localisées en QPV- PRU national ou PRU régional ne devrait concerner que des cas extrêmement très marginaux, à savoir des opérations déconnectées du projet de renouvellement urbain (résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs situés dans le quartier) et à ce titre, pouvant mobiliser des financements de droit commun. En effet, sur les territoires concernés par un projet de renouvellement urbain, le financement des opérations est pris en charge par l'ANRU.

Les opérations de reconstitution financées dans le cadre du NPNRU, quelle que soit leur localisation (dans le quartier de renouvellement urbain ou en dehors), ne sont pas à instruire dans GALION, mais dans l'outil prochainement mis en place par l'agence.

Enfin, il convient de rappeler, que le développement de l'offre nouvelle de logement locatif sociaux dans les QPV-hors PRU est dérogatoire et nécessite une dérogation de la part de la DHUP ou du préfet de région.

II. Démolition de logements locatifs sociaux

Le fonds national des aides à la pierre a délibéré, lors du conseil d'administration du 15 décembre 2017, en faveur d'une enveloppe de 10 M€ destinées aux opérations de démolition de logements sociaux et a défini lors du CA du 14 mars les modalités d'emploi de cette enveloppe. **Les opérations éligibles à cette enveloppe doivent obligatoirement remplir les critères suivants :**

- les logements appartiennent au parc conventionné des bailleurs sociaux ;
- ils sont localisés dans des communes situées en zone B2 ou C ;
- ils ne sont pas localisés dans un territoire sous conventionnement ANRU au titre du PNRU ou du NPNRU ;
- les travaux de démolition n'ont pas débuté.

La subvention est égale à un tiers du prix de revient, et est plafonnée à 5 000 € par logements démolis.

Chaque région est chargée d'effectuer une priorisation des opérations à partir du stock d'opérations à financer sur la base des critères suivants (thématique non exhaustive) : taux de vacance du parc, démolition en QPV/hors QPV, bailleur social en protocole CGLLS, parc obsolète en comparaison à la situation locale du parc immobilier ainsi que du profil des demandeurs, parc amianté, inscription des démolitions dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs, inscription dans un projet de territoire plus large, si relogement, état du projet social, participation des collectivités sur le sujet : participation financière ou soutien technique, etc. Le niveau d'avancement de l'opération est aussi à prendre en compte afin de pouvoir engager les opérations en 2018.

2018 étant la première année de mobilisation de l'enveloppe, il n'y aura pas programmation et de notification d'enveloppe au niveau régional, la DHUP déléguera les crédits à la suite de trois recensements des opérations **le 15 mai, le 25 juin et le 17 septembre.**

La priorisation, par les DREAL, des opérations est essentielle en 2018 car l'enveloppe de 10M€ ne pourra

être ré abondée en cours d'année par des crédits supplémentaires. Au contraire, en cas de sous-consommation de cette enveloppe après les remontées du 17 septembre, les reliquats pourront être réorientés vers l'enveloppe d'offre nouvelle dès le 1^{er} octobre. Par ailleurs, aucune bonification locale n'est autorisée en 2018 à partir de l'enveloppe « offre nouvelle » qui a été notifiée en début d'année : le calcul des subventions des opérations respectera strictement le calcul évoqué plus haut (subvention= 1/3 du prix de revient plafonné à 5000€/logement démolé).

En 2018, il n'est pas possible de déposer des dossiers sous forme dématérialisée via la plateforme SPLS. Les maîtres d'ouvrage déposeront leur demande sous format papier et l'instruction sera réalisée via l'application GALION. Une fiche procédure sera prochainement mise en ligne sur cette thématique.

Vous devrez vous assurer lors de l'instruction de vos dossiers que les opérations ont bien été retenues par les DREAL et transmises à la DHUP.

Suite à l'instruction du dossier, hors territoire de délégation, l'engagement via l'interface Galion-Chorus ne pourra intervenir qu'après délégation des AE par la DREAL et signature de la décision favorable. En territoire de délégation, l'édition de la décision favorable interviendra après signature et validation comptable de l'avenant intégrant les AE pour les opérations de démolition.

La décision de subvention ne se substitue par aux autorisations d'urbanisme (permis de démolir par exemple) nécessaires à la mise en œuvre technique du projet ni à l'autorisation du préfet définie au L.443-15-1 préalable à la démolition de logements sociaux.

Sur les différents aspects du financement des opérations de logements locatifs sociaux (public spécifique, foncier, etc.), des fiches « utilisateurs » sont accessibles à l'adresse suivantes :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/assistance-r77.html>