

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et la nature*

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme,
et des paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat*

Vos réf. : dhup_ph2&4_190510_ouverture-galion2019
Affaire suivie par : bureaux PH2 et PH4

Courriels : ph2.dgaln@developpement-durable.gouv.fr
ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Paris, le 10 mai 2019

Note
à
Mesdames et Messieurs

Les chefs de services habitat en DREAL/DRIHL
Les chefs de services habitat en DDT(M)
et DDCS(PP)
Les chefs de services habitat des délégataires
des aides à la pierre

Objet : traitement et suivi des dossiers du financement du logement en 2019

En 2019, plus de 467 millions d'euros d'autorisations d'engagement (AE) sont consacrés au développement et à l'amélioration du parc locatif social, et à des actions d'ingénierie (MOUS, etc.) visant à promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées.

La bonne gestion de ces AE provenant du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), rattachée au programme 135 « Urbanisme, Territoire, Amélioration de l'Habitat » (UTAH) par voie de fonds de concours, nécessite de s'appuyer sur des informations fiables, détaillées et régulièrement mises à jour sur les opérations financées.

A cette fin, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN/ DHUP/PH4) met à disposition des services instructeurs des « aides à la pierre » (DDT(M), UD-Drihl ou délégataires), l'application GALION. Elle permet l'instruction et l'édition des décisions de financement dans le respect de la réglementation, mais aussi la transmission automatique des données obligatoires à l'infocentre SISAL, auquel ont accès la DGALN, les services déconcentrés de l'État, mais aussi les délégataires ainsi que nos partenaires extérieurs acteurs de l'habitat¹.

¹ AdCF, ADF, France urbaine, USH, ARHLM, CDC, Action Logement

◆ **ouverture et clôture de GALION en 2019**

Après mise à jour des barèmes réglementaires ainsi que des périmètres géographiques applicables au 1^{er} janvier de cette année, je vous informe que **l'instruction des dossiers de financement sur l'application GALION est ouverte depuis le 26 avril 2019**, à l'exclusion des PLS et PSLA refinancés sur fonds d'épargne.

Toutefois, contrairement aux années précédentes, **l'instruction de ces prêts PLS et PSLA refinancés sur fonds d'épargnes sera ouverte dans GALION d'ici la fin du mois de mai 2019**. Cette ouverture anticipée doit permettre **d'avancer le calendrier** d'instruction des opérations, de **limiter l'engorgement des services** gestionnaires en fin d'exercice, mais aussi de **maximiser le volume et la qualité de la production** sur le territoire.

A noter que, bien que la Caisse des dépôts et consignations (CDC) soit en mesure de délivrer d'ores-et-déjà des offres de prêts PLS et PSLA, leur instruction ne peut être ouverte plus rapidement dans l'application. Pour des questions juridiques, il convient d'attendre que les établissements de crédits souhaitant également distribuer des enveloppes de prêts PLS et PSLA (hors CDC) aient transmis leur déclaration d'intention à la CDC de participer à la procédure de refinancement pour 2019. Or cette procédure est encore en cours et prendra fin très prochainement.

En cohérence avec la fin de l'exercice budgétaire, mais aussi pour inciter à l'anticipation des dépôts de dossiers par les bailleurs, **la fin de l'exercice interviendra le 31 décembre 2019**, et ce pour l'ensemble des financements. **Il est primordial d'en informer aussi vite que possible les territoires de gestion, en particulier les délégataires de compétences ainsi que les bailleurs sociaux**, afin que les dossiers de demande de subvention puissent être déposés, instruits au plus tôt dans l'année et que la production atteigne les objectifs qui ont été fixés dans les meilleures conditions.

◆ **programmation 2020 via le module SPLS**

Le module SPLS de l'application GALION est encore trop peu utilisé par les services. Cet outil désormais déployé sur la totalité du territoire, permet pourtant de faciliter et rationaliser les programmations nationale, régionale et locale, tout en fluidifiant les relations bailleurs – gestionnaires dans le cadre de l'instruction des dossiers.

L'utilisation de SPLS devra donc être privilégiée cette année. L'objectif à terme, est que ce module devienne le canal principal de la remontée des informations vers les gestionnaires et l'administration centrale et le fonds national des aides à la pierre, et ce dès la préparation de la programmation des objectifs et enveloppes de l'exercice 2020.

◆ **recommandations relatives à la procédure de clôture des dossiers et à l'instruction des demandes de financements**

Les organismes de contrôle tels que la Cour des comptes mettent l'accent sur le fait que, contrairement au flux des nouvelles opérations de financement, **le suivi et la clôture des opérations ne sont pas assez renseignés tant sur le plan financier** (suivi des paiements et clôture avec plan de financement définitif) **que sur le plan opérationnel** (date du permis de construire, date de la mise en service et date du conventionnement). Or, la systématisation de la clôture de toute opération ayant bénéficié des aides à la pierre est motivée par la nécessité de fiabiliser le nombre de logements sociaux mis effectivement en service et leurs caractéristiques finales. **Aussi, je vous demande de veiller à la stricte application des dispositions réglementaires introduites par le décret n° 2017-760 du 3 mai 2017 et son arrêté d'application daté du 5 mai 2017, visant à renforcer le suivi des opérations au-delà de la seule décision de financement.**

Ces textes ont permis d'instituer une procédure de clôture de la décision d'agrément uniforme, obligatoire pour toute opération de construction neuve ou d'acquisition amélioration, qu'il y ait versement d'un solde de subvention ou non, et quel que soit le type de financement concerné (PLAI, PLUS ou PLS). Par ailleurs, l'annexe IV de l'arrêté du 5 mai 2017 harmonise les pièces à fournir pour l'édition de la décision de clôture, laquelle constitue une pièce obligatoire à fournir au moment de la demande de versement du solde.

J'appelle, par ailleurs, votre attention sur la parution prochaine du décret portant diverses dispositions relatives aux procédures d'octroi des aides à l'investissement pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs et pris pour application de l'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui permettra :

- ➔ de définir les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de trente ans », instituée par l'article 109 de la loi ELAN, qui permet, à titre dérogatoire, l'attribution prioritaire des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans ;
- ➔ de simplifier les dispositions prévues à l'article R. 331-7 du CCH définissant les obligations incombant aux bénéficiaires d'une décision favorable mentionnée à l'article R. 331-3 du même code (suppression des délais intermédiaires entre l'octroi de la décision favorable et sa clôture ; amélioration de la procédure de clôture, dans le sens d'un meilleur suivi de la réalisation des opérations) ;
- ➔ de redéfinir les conditions dans lesquelles les subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés peuvent être cumulés avec les subventions des actions du programme d'investissements d'avenir.

Enfin, je vous invite à consulter très attentivement le vade-mecum joint en annexe à la présente note, qui vous présente les principales évolutions relatives au financement des aides à la pierre pour 2019, ainsi que les points de vigilance à prendre en compte pour l'instruction des dossiers de financement.

Vous trouverez également ci-joint le calendrier des ouvertures par financement, ainsi que la liste des outils d'aide à l'instruction qui sont mis à votre disposition par le bureau PH4.

Le sous-directeur des politiques de l'habitat

Signé
Olivier Morzelle