



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

Paris, le 5 mai 2020

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction des politiques de l'habitat

Note

à

Mesdames et Messieurs

Vos réf. : dhup_ph2&4_200409_ouverture-LLS2020

Affaire suivie par : bureaux PH2 et PH4

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

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 délégués
des aides à la pierre

Objet : traitement et suivi des dossiers du financement du logement en 2020

En 2020, plus de 485 millions d'euros d'autorisations d'engagement (AE) sont consacrées au développement et à l'amélioration du parc locatif social, et à des actions d'ingénierie 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), rattachées au programme 135 « Urbanisme, Territoire, Amélioration de l'Habitat » 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 (DDT(M), UD-DRIHL ou délégués), 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 délégués ainsi que certains partenaires nationaux.¹

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

◆ ouverture et clôture de GALION en 2020

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 30 avril 2020**, à l'exclusion des PSLA refinancés sur fonds d'épargne.

Contrairement aux années précédentes, **il est possible dès l'ouverture de l'application GALION d'instruire des dossiers d'agrément de logements financés en Prêt locatif social (PLS)**, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la parution de la liste des banques habilitées à octroyer ces prêts (habituellement en mai/juin). Cette évolution a été rendue possible par l'arrêté du 10 février 2020 modifiant l'arrêté du 5 mai 2017 ² qui a supprimé, parmi les pièces à fournir à l'appui d'une demande d'agrément en PLS, l'accord de principe d'un prêteur bancaire habilité. Elle devrait 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.

Par ailleurs, l'instruction des prêts PSLA refinancés sur fonds d'épargnes sera ouverte dans GALION d'ici la fin premier semestre 2020. 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 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 PSLA (hors CDC) aient transmis leur déclaration d'intention à la CDC de participer à la procédure de refinancement pour 2020. Or cette procédure est encore en cours et prendra fin très prochainement.

En cohérence avec la fin de l'exercice budgétaire, la clôture interviendra le 31 décembre 2020, et ce pour l'ensemble des financements. Il convient d'en informer 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 et instruits au plus tôt dans l'année.

◆ Suivi de l'exercice 2020 et programmation 2021 via le module SPLS

Le module SPLS de l'application GALION est encore trop peu utilisé. 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 doit donc être privilégiée. L'objectif, à terme, est que ce module devienne le canal principal de la remontée des informations vers les gestionnaires, l'administration centrale et le fonds national des aides à la pierre, et ce dès la préparation de la programmation 2021.

Par ailleurs, ce module sera également employé pour assurer le suivi de l'exécution de programmation 2020 et notamment l'atteinte des objectifs de dépôts de dossiers validés, en concertation avec les partenaires locaux, aux dates jalons du 30 juin, 1^{er} septembre, 15 octobre et 1^{er} décembre. Ainsi, dès 2020, l'enquête sur l'avancement de l'année de programmation et le rythme des dépôts dossiers s'appuiera sur les informations extraites de SPLS. Les modalités d'utilisation de l'outil de programmation ainsi que la validation des données feront l'objet d'une communication ultérieure.

² Arrêté du 10 février 2020 modifiant l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif,

◆ **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 remercie de veiller à l'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.

Par ailleurs, le décret n°2019-624 du 21 juin 2019 a modifié les délais encadrant les décisions d'agrément, prévus à l'article D331-7 du CCH, en supprimant l'ensemble des échéances intermédiaires (commencement des travaux dans un délai de 18 mois, déclaration d'achèvement des travaux dans un délai de 4 ans, clôture dans un délai de 2 ans après l'achèvement des travaux). Ces nouvelles dispositions sont applicables aux décisions signées avant la parution du décret, sauf mentions contraires comprises indiquées dans l'acte individuel d'agrément. Il est impératif que toutes les opérations soient clôturées dans un délai de sept ans à compter de la date de notification de cette décision favorable. A titre indicatif, je vous invite à renforcer votre vigilance quant aux décisions signées avant le 21 juin 2012 non encore clôturées voire soldées. Une campagne d'apurement des engagements juridiques relatifs à ces anciennes décisions sera lancée en 2020 par la sous-direction FE.

Enfin, **l'arrêté du 10 février 2020** modifiant l'arrêté du 5 mai 2017 intègre les évolutions réglementaires liées à la parution du décret n° 2019-624 du 21 juin 2019 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), et définit les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de 30 ans ».

Je vous invite à consulter 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 2020, 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 contexte totalement exceptionnel de mise en œuvre de la programmation 2020 implique que nous partagions un suivi régulier et précis des engagements, mais aussi des difficultés susceptibles d'être rencontrées par les organismes dans le montage des opérations et de leurs incidences sur les objectifs de l'année.

A cette fin, je vous remercie de bien vouloir m'adresser d'ici le 30 juin, après examen approfondi avec les bailleurs sociaux et les délégataires, une analyse de capacités réelles d'atteinte des objectifs notifiés à chaque région.

Je vous remercie par avance pour votre mobilisation, et vous assure de la totale disponibilité de bureaux PH2 et PH4 pour vous aider à résoudre toute difficulté que vous pourriez rencontrer.

Le sous-directeur des politiques de l'habitat



Laurent BRESSON