

Les ouvertures GALION 2019 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												
Accession	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 31/12/2019**

Outils d'aide à l'instruction

La note d'ouverture 2019 ainsi que son annexe sont téléchargeables sur le site :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/galion-ouverture-de-gestion-2019-a2045.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>

**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 2019

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 2019 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 caisse des dépôts délivre d'ores-et-déjà des offres de prêts. Toutefois, les enveloppes de prêts PLS et PSLA seront ouvertes dans GALION d'ici la fin du mois de mai 2019, dès que les distributeurs des enveloppes de prêt auront signé les règlements relatifs à leur distribution. Il n'est donc pas possible à ce jour d'agréer ces opérations dans GALION pour des raisons juridiques.

Dans le cas du PSLA, les opérations sur fonds propres des organismes et les opérations financées par des prêts sur fonds propres des établissements bancaires peuvent être agréées dès l'ouverture de GALION.

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, accompagné de la liste complète des établissements bancaires participant au refinancement par produit PLS et PSLA pour 2019, sera envoyé aux CFA des DDT/M et Délégués, ainsi qu'aux DREAL/DRIHL dès l'ouverture de l'instruction de nouvelles opérations financées en PLS/PSLA.

➤ Logements en usufruit locatif social

Une note technique relative à l'usufruit locatif social, définissant les conditions de mobilisation de ce dispositif, est en cours de signature et sera transmise aux services dans le courant du mois de mai. Il conviendra de veiller à ce que les informations relatives aux opérations en ULS soient correctement saisies dans l'outil GALION.

➤ 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 jusqu'alors 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.**

➤ Autorisations spécifiques intégrées à la décision favorable octroyée au titre du logement locatif social (ASV, résidences universitaires, jeunes de moins de trente ans)

Pour répondre aux besoins de certaines catégories de population (personnes en perte d'autonomie en raison de l'avancée en âge ou d'un handicap, jeunes de moins de trente ans, étudiant), le législateur a institué la possibilité de développer des programmes de logements locatifs sociaux spécifiquement dédiés à ces publics.

Ces programmes doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique respectivement prévues aux troisième (autorisation « adaptation de la société au vieillissement ») et cinquième (autorisation « jeunes de moins de trente ans ») du III de l'article L.441-2 du CCH et à l'article L.631-12 du CCH (autorisation « résidence universitaire »), laquelle permet de déroger aux règles générales d'attribution et de dédier prioritairement tout ou partie des logements aux publics cibles du logement.

Par simplicité administrative, le choix a été fait de fusionner ces autorisations spécifiques octroyées par le préfet avec la décision favorable de financement du logement social, prévue à l'article R.331-6 du CCH, permettant au demandeur de ne déposer qu'une seule demande visant à la fois l'autorisation spécifique et le financement au titre du logement locatif social, et aux services instructeurs d'instruire les deux demandes de manière concomitante. Toutefois, le dossier de demande visant à la réalisation de ce type de programme est conditionné à la transmission de pièces complémentaires listées par l'arrêté du 5 mai 2017.

Il est d'ores-et-déjà possible d'octroyer, dans GALION, l'autorisation spécifique « ASV ». La décision favorable de financement comporte une mention spécifique « logement autonomie en application de l'article 20 de la loi ASV », permettant de la distinguer des décisions de financement classiques. Le nombre de logements dédiés au public en perte d'autonomie doit être indiqué sur la décision de financement.

Ces dispositions ne concernent que l'offre nouvelle et ne permettent pas l'intervention sur le parc existant des bailleurs en vue de son adaptation à la perte d'autonomie.

Points de vigilance : s'agissant d'un produit dédié à un public présentant des besoins spécifiques, il est recommandé que les services instructeurs (DDT(M), délégataire) de la demande de financement au titre du LLS prennent l'attache des services de la direction départementale de la cohésion sociale pour apprécier la qualité et la pertinence du projet social.

Les logements ordinaires à destination des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap peuvent être financés en PLAI et/ou PLUS et/ou PLS. Les bailleurs devront mobiliser les trois types de produits financiers (PLAI, PLUS, PLS) garantissant une mixité sociale au sein de ces programmes.

En revanche, les autorisations « Jeunes de moins de trente ans » et « résidences universitaires » ne peuvent être délivrées, tant que les décrets à prendre respectivement pour application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ne sont pas parus. Leur publication devrait intervenir prochainement et sera accompagnée d'une adaptation de l'outil d'instruction GALION. Dans l'attente aucune décision d'octroi ne peut être prise.

➤ Transfert d'agréments LLS

L'article R.331-6 du code de la construction et de l'habitation permet d'assurer la continuité des agréments pris au titre du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS), non cloturés, dans le cadre des réorganisations d'organismes, permettant de ne pas mettre en péril les opérations en cours de réalisation. Ces dispositions, récemment modifiées par le décret n°2018-1276 du 27 décembre 2018 relatif aux conditions de transfert des décisions favorables octroyées en application de l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation, autorisent en effet les transferts d'agréments LLS entre bailleurs, dans les cas limitatifs suivants :

- fusion ou scission d'organismes ;
- opération de réorganisation juridique au sein d'un même groupe au sens de l'article L. 423-1-1, soit des opérations de fusions, scissions, dissolutions sans liquidation, apports partiels d'actifs, transformations, augmentations et réductions de capital, réalisées au sein de groupes verticaux (groupes capitalistiques) ou de groupes horizontaux (société de coordination et ses associés (ie les organismes détenant son capital)) .

Tout transfert d'agrément est soumis à l'accord préalable du préfet du département sur lequel les opérations supports des agréments sont localisées, y compris lorsque ces agréments ont été octroyés par une intercommunalité ou un département délégataire des aides à la pierre (ce point sera clarifié dans le cadre du projet de décret précité en cours de publication¹). Le transfert d'agréments supports d'opérations localisées dans plusieurs départements nécessite de ce fait l'accord des préfets de chacun de ces départements. Il est recommandé d'instruire ces demandes de transfert d'agréments LLS dans le cadre plus global de l'examen de l'opération de réorganisation et, le cas échéant, en lien entre les différents préfets éventuellement impliqués.

L'accord du préfet de département mentionne, pour chacun des agréments LLS concernés, le nom de l'opération, sa localisation, le nombre de logements agréés (et leur typologie de financement) ainsi que son numéro d'opération Galion. Cet accord se matérialisera a minima par un courrier signé adressé aux bailleurs concernés mais peut également prendre la forme d'un arrêté ou d'une décision préfectorale. Une copie de cette décision d'accord du transfert d'agréments LLS est adressée au délégataire des aides à la pierre.

Opérationnellement, le transfert d'agrément se traduit par une modification du bénéficiaire des agréments via l'outil Galion, réalisé par les services des DDT(M) ou des délégataires des aides à la pierre.

S'agissant des PSLA, les transferts d'agréments sont possibles dans les mêmes conditions et par le biais des mêmes procédures que celles évoquées ci-dessus pour le LLS, sous réserve que le repreneur des agréments respecte les principes du PSLA (articles R. 331-76-1 et suivants du CCH ainsi que les circulaires n° 2004-11 du 26 mai 2004 et n° 2006-10 UHC/FB1-FB3 du 20 février 2006) et signe une convention Etat-opérateur.

La procédure à mettre en œuvre dans Galion est définie via le lien ci-dessous :

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

¹Projet de 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)

➤ 1-2. Autres subventions

➤ Logements très sociaux financés en « PLAI adapté »

La subvention spécifique « PLAI adapté », créée en 2013, vise au développement d'une offre nouvelle 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 voire d'un accompagnement social** et ne doit ni se substituer aux subventions des autres co-financeurs, ni à la subvention classique de l'État (principale et surcharge foncière).

Ce complément de financement est assuré par une enveloppe sanctuarisée pour le financement du logement très social au sein du fonds national des aides à la pierre (FNAP), laquelle est alimentée par les majorations des prélèvements SRU opérés sur le budget des communes carencées.

Pour la première année en 2019, les logements très sociaux ont été intégrés dans le cadre de la programmation des logements locatifs sociaux de droit commun ; des objectifs de financement de logements en « PLAI adapté » ont fait l'objet d'une notification spécifique à chaque préfet de région, de même que leur a été délégué une enveloppe de crédits permettant d'atteindre ces objectifs. 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.

Les demandes de subvention complémentaire « PLAI adapté » sont instruites concomitamment à la demande de « PLAI classique ». Les logements répondant aux conditions fixées par le document-cadre du programme de logements très sociaux « PLAI adapté », validé par le conseil d'administration du FNAP le 21 septembre 2018, sont ainsi sélectionnées par les préfets de départements ou par les délégataires des aides à la pierre.

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 :

Réglementation :

Barème :

- B2019_01 - Barème 2019_Métropole hors Corse
- B2019_01_CORSE - Barème 2019_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 subventions PLAI-adaptés étant une aide complémentaire à la subvention principale PLAI, **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 document-cadre du programme « PLAI adapté » 2018 a vocation à être pérennisé pour les années à venir. Par ailleurs les enveloppes et objectifs régionaux ont d'ors-et-déjà été notifiés.

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 notifiés en 2019.

Un décret devant être publié d'ici l'été 2019 supprimera les conventions spécifiques d'attributions (dont la signature, en l'état actuel du droit, conditionne le versement de la subvention PLAI adapté) et créera, en contrepartie, une obligation de reporting annuel du bailleur aux services de l'État sur les conditions d'occupation et de gestion des logements ayant bénéficié d'une subvention « PLAI adaptés » permettant de s'assurer, dans le temps, et au-delà de la première attribution, du caractère très social de ces logements.

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 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 peuvent désormais être 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.

Le projet de 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, devant paraître prochainement, prévoit d'étendre la possibilité de cumuler des aides à la pierre avec les subventions versées au titre des actions « Projets innovants en faveur de la jeunesse » et « Territoires d'innovation de grande ambition » du PIA à la condition, toutefois, de disposer d'un avis favorable du ministre du logement préalablement à l'octroi de l'agrément LLS.

Les opérations éligibles aux actions « Ville durable et solidaire » et « Ville de demain » peuvent bénéficier du cumul des aides sans nécessité d'un accord du ministre du logement.

[1-3. Points de vigilance sur l'instruction des opérations situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville](#)

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 (QPV *d'intérêt national et régional faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain*).

A priori, le nombre d'opérations localisées en QPV- PRU national ou PRU régional ne devrait concerner que des cas 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 (après validation de la DHUP (bureau PH2)). 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 AGORA transitoire (ou ultérieurement IODA, en cours de conception par l'agence).

Hors de ces quartiers bénéficiant du soutien financier de l'ANRU, le développement de l'offre nouvelle de logement locatif social dans les QPV a vocation à être limité et est également dérogoire, ce qui justifie une procédure spécifique d'agrément des opérations. Ainsi que le prévoit la **lettre de programmation des objectifs et des crédits LLS du 5 février 2019**, contrairement aux exercices antérieurs, **la délivrance des agréments dans les QPV hors quartiers ANRU ne suppose plus d'obtenir une décision dérogoire de la DHUP, mais devra répondre à un cadrage régional validé en CRHH. Les agréments resteront délivrés au niveau départemental ou par les délégués après avis favorable du préfet de département.**

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 => **se reporter, avant l'instruction, aux cadrages régionaux, validés en CRHH, qui définissent les conditions et la procédure d'octroi des agréments LLS, avec pour les délégués des aides à la pierre, demande de dérogoire au préfet de département** ;
- QPV - PRU national: quartiers prioritaires figurant sur l'arrêté du 29 avril 2015 listant les 216 quartiers d'intérêt national => **demande de dérogoire à la DHUP avant l'instruction** ;
- QPV - PRU régional : quartiers prioritaires faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional – 260 quartiers => **demande de dérogoire à la DHUP avant l'instruction** ;
- 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>

II. Démolition de logements locatifs sociaux

Le fonds national des aides à la pierre a délibéré, lors du conseil d'administration du 21 décembre 2018, en faveur d'une enveloppe de 15 M€ destinées aux opérations de démolition de logements sociaux. Comme en 2018, **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.**

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.

En 2019, 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 .

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.

La décision de subvention ne se substitue pas 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 suivante :

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