



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

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

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

Sous-direction des Politiques de l'Habitat

Bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat

Paris, le 8 mars 2011

Note

à
Mesdames et Messieurs

Les chefs de services habitat en DREAL
Les chefs de services habitat en DDT et DDCS
Les chefs de services habitat des délégataires
des aides à la pierre

Affaire suivie par : Mathieu Przybylski
mathieu.przybylski@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 99 18 – Fax : 01 40 81 90 03

Objet : traitement et suivi des dossiers du financement du logement en 2011

Le pilotage du programme 135 « développement et amélioration de l'offre de logements », tant par le responsable de programme que par les responsables de BOP ou les unités opérationnelles, nécessite de s'appuyer sur des informations fiables, détaillées et régulièrement mises à jour sur les opérations financées.

La DGALN (DHUP/PH4) met à votre disposition le logiciel GALION, outil d'aide à l'instruction et à l'édition des décisions de financement correspondantes dans le respect de la réglementation pour les services instructeurs de l'État et les délégataires.

Il assure également la transmission automatique des données obligatoires à l'infocentre SISAL auquel ont accès les services régionaux (DREAL) et départementaux de l'État (DDT) ainsi que les délégataires des aides à la pierre.

L'année 2010 a été une année record concernant le nombre de logements financés.

Le bilan 2011 vient d'être adressé aux DREAL pour validation. D'ici fin mai, il sera disponible sur les différents sites dédiés (logement.gouv.fr, dgaln.fr, GALION-SISAL.info, intranet DGALN) et sera adressé sous format papier à tous les services déconcentrés, aux délégataires de compétences, aux associations d'élus et de bailleurs sociaux.

L'infocentre SISAL est maintenant la source de données partagée incontournable pour assurer le suivi des opérations. Néanmoins, le gouvernement, les délégataires de compétence et les élus en général souhaitent dès maintenant être en mesure de quantifier l'avancée des chantiers et la mise en service des logements. En conséquence, il vous est demandé de fournir un effort particulier sur la saisie au fil de l'eau et la consolidation des paiements sur opération concernant les délégataires, des numéros de permis de construire, des dates et numéros de conventionnement APL et enfin des dates de mise en service prévisionnelles. Ces indicateurs constitueront un ensemble de faisceaux d'indices qui permettront d'effectuer une traçabilité efficace de la production réelle de logements de leur financement jusqu'à leur mise en location.

Au regard des attentes énoncées, un ensemble de fonctionnalités seront mises en place dès cette année :

- La transmission de SITADEL vers SISAL des informations relatives aux permis de construire attachés aux opérations
- La mise en place de l'interface entre le nouvel outil comptable de l'Etat Chorus et GALION qui permettra, pour les engagements sur opérations hors délégataires, de recevoir de CHORUS les informations sur les mandatements
- L'intégration des informations de clôture sur les opérations

L'enjeu de suivi des opérations n'est pas exclusivement tourné vers l'aval mais aussi vers l'amont. En partenariat avec les acteurs de l'habitat, un module de programmation des opérations à l'attention des bailleurs sera développé dans le courant d'année pour enrichir les connaissances sur les stocks d'opérations potentiellement finançables.

L'exhaustivité des données passe également par la poursuite des efforts d'adaptation du système d'information aux besoins des utilisateurs, notamment avec la possibilité de prise en compte des aides propres du délégataire lors de l'instruction. Des discussions sont en cours avec certains délégataires, d'autres bénéficient déjà de ces fonctionnalités pour le début d'année. Nous demandons aux services délégants d'informer les délégataires qui prennent en charge l'instruction des dossiers qu'ils ont la possibilité de réaliser l'instruction complète à partir de GALION (aides de l'Etat et aides propres).

Un choix organisationnel devra être opéré au sein de chaque territoire concernant la saisie dans GALION des opérations MOUS ou gens du voyage traitées directement par les DDCS. Vous devez nous indiquer dans les plus brefs délais si la saisie reste à la charge de la DDT ou dans le cas contraire nous transmettre le contact au sein de la DDCS qui deviendra notre correspondant direct.

La fin de l'exercice 2011 aura lieu le 16 janvier 2012.

Un document récapitulatif des points importants du suivi et constituant le document de référence d'utilisation de GALION et SISAL pour 2011 est annexé à cette note. Il constitue une synthèse des informations déjà présentes sur le site dédié (GALION-SISAL.info.application.logement.gouv.fr) complétée d'analyses particulières au regard des enjeux de l'année en cours.

Pour vous aider dans le cadre de l'utilisation des applications et pour l'instruction de vos dossiers :

- le site d'information sur les applications : <http://GALION-SISAL.info.application.logement.gouv.fr/>
- le site d'information sur la réglementation et la délégation des aides à la pierre : <http://www.dgaln.fr/>
- le point d'appui pour l'assistance dans le fonctionnement des applications : pnd-logement@equipement.gouv.fr

Enfin, un séminaire sera organisé à l'intention des correspondants SISAL en DREAL en mai ou juin prochain pour continuer à professionnaliser l'échelon régional dans sa mission d'animation et de suivi des systèmes d'information.

La sous-directrice des politiques de l'habitat

signé

Hélène Dadou

copie : Correspondants fonctionnels des applications GALION et SISAL.

DHUP : PH1,PH2,PH3,FL1,FL2,FL3,QC4

Exercice 2011

Les informations de référence de ce document peuvent être amenées à évoluer en cours d'année. Tout changement est diffusé sur le site GALION-SISAL.info, directement sur GALION par l'intermédiaire du fil d'actualité et enfin aux correspondants fonctionnels des applications. Merci de nous transmettre tout changement de correspondant sur ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr.

1) Informations générales	4
a) Nouveautés concernant les applications à l'ouverture de l'exercice.....	4
b) Ouverture des accès et fonctionnement du dispositif	5
c) Assistance aux utilisateurs	6
2) Ouverture de l'exercice de gestion 2011	6
a) Exercice et nomenclature	6
b) Les données de référence	8
<i>Les maîtres d'ouvrage de type associatif</i>	8
c) Les produits de financements.....	9
d) Rappel concernant la localisation des opérations	9
3) Rappel sur l'instruction des dossiers	10
a) Suivi des dispositifs et des populations particulières.....	10
<i>Suivi des structures pour personnes âgées</i>	11
b) Les prêts réglementés dans les plans de financement.....	11
<i>Focus sur les prêts réglementés développement durable</i>	11
c) Point sur l'hébergement.....	12
d) Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).....	13
e) Programme d'investissement d'avenir (PIA).....	13
f) Suivi des « études » au sens GALION	13
4) Les données de suivi des opérations	16
a) Les permis de construire	16
b) Les paiements	16
c) Les numéros et dates de convention APL.....	16
d) La date de mise en service prévisionnelle	16
5) Règle de montant de subvention minimum	17
<i>Annexe 1 : Accueil des gens du voyage : modalité de financement en 2011</i>	18
<i>Annexe 2 : Note relative aux MOUS remise lors du club des DREAL du 2 décembre 2010 et du club des DDT et DDCS les plus urbanisées du 27 janvier 2011</i>	20

1) Informations générales

a) *Nouveautés concernant les applications à l'ouverture de l'exercice*

GALION – nouvelle version 1.5.3

- compatibilité avec la dernière version d'Internet explorer
- préparation à la remontée des informations de clôture

SISAL

- disponibilité du calcul des aides directes et indirectes pour 2010
- ajout de données de suivi :
 - les logements vacants
 - le nombre de places déclarées pour les opérations de structures collectives
 - pour les PLS, les agréments sur opération (permettra de comparer le nombre de logements financés au regard des logements produits)
 - information sur les modes d'acquisition du foncier et la période d'estimation du prix de revient
 - date de mise en location prévisionnelle

b) Ouverture des accès et fonctionnement du dispositif

GALION

L'accès à GALION ou au dispositif de transmission de données à l'infocentre nécessite l'utilisation du dispositif Cerbère d'authentification et de gestion des droits des utilisateurs mis en place par le ministère.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site Internet de GALION

http://GALION.info.application.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=52

La création des comptes est de la responsabilité de chaque AQSSI dans les DDT ou DREAL ; elle est assurée par la DGALN/DHUP/PH4 pour les délégataires.

L'authentification est liée à une personne physique (adresse de courriel et mot de passe). De plus, chaque utilisateur peut s'inscrire sous un ou plusieurs profils selon les fonctions qu'il souhaite utiliser dans GALION.

1- L'administration du système comprend deux niveaux totalement distincts :

a) Le niveau national est chargé du paramétrage national des aides, de la prise en compte de nouveaux barèmes d'aide, de la mise à jour du référentiel...

b) Au niveau local, on distingue deux fonctions.

- Chaque gestionnaire (DDT ou délégataire) dispose d'un administrateur local qui est responsable de la mise à jour des paramètres locaux de l'application : ouverture et clôture des exercices, dotations, éditions, marges locales sur l'assiette de subvention, majorations de taux de subvention... Le délégataire peut confier ce rôle à la DDT dans le cadre de la mise à disposition.

- La DDT dans le rôle de l'Etat délégrant a la responsabilité de créer dans GALION une convention pour chaque gestionnaire.

2- L'instruction des dossiers et la saisie des données de suivi (paiement, avancement physique des opérations, signature de la convention APL...).

3- La consultation des dossiers, l'édition des fiches d'opération, l'export de données sur les opérations financées. Cette fonction peut par exemple être utilisée par le délégataire auprès duquel la DDT est mise à disposition.

Les DDT mises à la disposition de délégataires doivent être très attentives à changer de profil à chaque fois qu'elles doivent assurer une instruction pour un gestionnaire différent.

Tableau récapitulatif des différents profils utilisateurs :

http://GALION.info.application.i2/article.php3?id_article=144&var_recherche=profil

SISAL

ACCES DDT/DREAL

L'ouverture de l'accès à SISAL s'effectue en 2 étapes :

Etape 1 : Une demande d'ouverture de droit pour l'accès à SISAL à effectuer auprès de votre DREAL

Etape 2 : Une déclaration CERBERE à fournir à votre AQSSI

ACCES DELEGATAIRE

L'accès à SISAL doit être demandé par l'intermédiaire de la DREAL de rattachement du délégataire.

2 types de profil :

en lecture : permet à l'utilisateur de consulter, rafraîchir et moduler certaines requêtes créées par les utilisateurs possédant le profil de création de requête

Création de requête possible par l'utilisateur

L'accès à SISAL aux personnels de DREAL/DDT/délégataires est délivré sous réserve de participer à la formation spécifique.

c) Assistance aux utilisateurs

Une assistance technique (tant pour les DDT que pour les délégataires) est disponible pour l'ensemble de ces outils en adressant un mail à pnd-logement@developpement-durable.gouv.fr

Par ailleurs, sur le site Internet de l'application (<http://www.GALION.info.application.logement.gouv.fr>) sont disponibles la documentation de l'application, des fiches techniques sur les données, la synthèse des réponses aux questions posées... L'accès à ce site ne nécessite aucune authentification de l'utilisateur.

En tant que de besoin, de nouvelles formations seront mises en place pour de nouveaux utilisateurs. Toute demande de formation doit faire l'objet d'un message au PND logement.

Enfin, vous pouvez trouver l'ensemble de la réglementation des aides à la pierre - ainsi que des informations complémentaires - sur le site Internet dédié aux délégations de compétences : <http://www.dgaln.fr/>

2) Ouverture de l'exercice de gestion 2011

a) Exercice et nomenclature

Ouverture de la gestion 2011

Profil : administrateur local Etat ou délégataire. A effectuer pour chaque entité

1. Ouvrir l'exercice 2011

Menu « convention »

Rubrique « gestion des exercices »

Ouvrir « 2011 »

Rappel : pour ouvrir 2011 les exercices 2009 et antérieurs doivent être « clos »

2. Créer les nomenclatures « exécution »

Menu « administration »

Rubrique « rubrique nomenclature »

- Pour l'Etat – 1 nomenclature d'exécution

Code 13501

Libellé : Action 01 – Construction locative et amélioration du parc

- Pour le Conseil général – 3 nomenclatures d'exécution

Code 204C02

Libellé : subvention versée aux personnes de droit privé

Code : 204C14

Libellé : subvention versée aux autres établissements publics locaux

Code 204C17

Libellé : subvention versée aux organismes publics divers

- Pour l'EPCI – 3 nomenclatures d'exécution

Code 20402

Libellé : subvention versée aux personnes de droit privé

Code : 20414

Libellé : subvention versée aux autres établissements publics locaux

Code 20417

Libellé : subvention versée aux organismes publics divers

3. Création de l'enveloppe de dotation

Menu « convention »

rubrique « enveloppe de dotation »

4. Création de l'enveloppe de contingents de logements pour le PLS et le PSLA

Menu « convention »

Rubrique « enveloppe de contingent »

L'enveloppe de dotation 2011 doit obligatoirement être ouverte en même temps que l'exercice même à 0 le cas échéant. Explication : lors des clôtures d'opération, un contrôle de la présence d'enveloppe sur l'année en cours est effectué. En l'absence de cette enveloppe, la décision de clôture ne pourra être imputée.

b) Les données de référence

Le système d'information comporte les données suivantes utilisées par GALION pour l'instruction des dossiers et SISAL pour le reporting :

- 1- un état des communes et des EPCI au 1er janvier de chaque année à partir des informations communiquées par le ministère de l'intérieur ;
- 2- les zonages de financement ;
- 3- la liste des établissements prêteurs pouvant distribuer des prêts PLS ou PSLA suite à l'adjudication annuelle ;
- 4- un annuaire des maîtres d'ouvrage potentiels de logement social, comprenant :
 - les organismes HLM et SEM logement,
 - les organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées,
 - les communes,
 - l'association Foncière Logement,
 - un maître d'ouvrage générique pour les personnes physiques dont le code SIREN sur 9 caractères commence par la lettre P (voir sur le site ses principes de composition).

Chaque bénéficiaire d'une décision de financement **doit toujours être renseigné avec son n° SIREN** (9 caractères).

Les maîtres d'ouvrage de type associatif

A compter du 1er janvier 2011 entre pleinement en vigueur **la réforme du régime des agréments** des activités menées en faveur du logement des personnes défavorisées (article 2 de la loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009).

En conséquence, les agréments délivrés par les préfets à des associations pour assurer la maîtrise d'ouvrage de PLAI n'ont plus cours. Ces maîtres d'ouvrages restent présents dans le référentiel et sont utilisables dans SISAL pour établir des statistiques sur les années antérieures, mais vous ne pouvez plus les sélectionner lors de l'instruction d'un nouveau dossier dans GALION.

Une information sera présente dans le référentiel SISAL permettant de distinguer ces nouveaux types d'agrément (cela permettra donc un suivi approprié dans SISAL), en indiquant s'il s'agit

- d'un agrément de type 1 (maîtrise d'ouvrage d'insertion) dont l'agrément est donné par le ministre du logement ;
- ou de type 2 (Ingénierie sociale, financière et technique) dont l'agrément est donné par le préfet de département ou de région visant les activités de conseil, d'assistance et de soutien apportés aux particuliers : amélioration du logement, accompagnement social, assistance DALO, recherche de logements, commission d'attribution ;
- ou de type 3 (intermédiation locative et gestion locative sociale) dont l'agrément est donné par le préfet de département ou de région visant les activités de location de logements, de gestion immobilière en tant que mandataire et de gestion de résidence sociale.

http://www.dquhc-logement.fr/infolog/droit_au_logement.php#organismes

Ce référentiel est administré par la DGALN. Il est mis à jour au début de chaque exercice et au fur et à mesure des changements intervenants en cours d'année (notamment sur les maîtres d'ouvrage). S'il apparaît en cours d'année que vous avez besoin de données nouvelles pour l'instruction de vos dossiers, en ce qui concerne les points 1 et 4 (modification du périmètre d'un EPCI, fusion ou division de communes, nouveau maître d'ouvrage), contactez la DGALN.

(ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

La création de maîtres d'ouvrage « personnes physiques » et « entreprises commerciales » est possible à l'échelon local. Le reste des maîtres d'ouvrage est créé par PH4 sur demande des services. Des contrôles empêchent leur création par le niveau local sauf pour les associations. Pour mettre en oeuvre cette dernière restriction, une évolution de GALION sera faite dans l'année. Dans l'attente, nous vous demandons de respecter la procédure de demande de création auprès de PH4 pour assurer un recensement efficace des associations agréées.

Familles et catégories des maîtres d'ouvrage du référentiel

CODE FAMILLE	FAMILLE	CODE CATEGORIE	NOM CATEGORIE
1	Entreprises HLM	111	Office public de l'habitat (OPH)
		112	SA HLM / ESH
		113	Société coopérative HLM / SCIC
		114	SACI CAP
		115	SEM / EPL
		116	Fondation HLM
2	Entreprises commerciales	211	Exemples d'entreprises commerciales :
			SCI (Société civile immobilière);
			SNC (société en nom collectif);
			SARL (société à responsabilité limitée);
			SAS (société par action simplifiée);
			Sociétés anonymes autres qu'HLM; GIE (Groupement d'intérêt économique)
3	Collectivités locales	311	EPCI (tous établissements de coopération intercommunale)
		312	Commune
		313	Département
		314	Région
		315	établissement public local (CCAS, CIAS...etc)
4	Tiers Secteur	411	Associations
		412	PACT-ARIM
		413	UES
		414	Mutuelle ; Mutualité
		415	Etablissement hospitalier
		416	Fondation
		417	CROUS
5	Administrations Publiques	511	Préfectures; DRE ; DDE ; Administration centrale ; CETE... etc
		512	GIP (groupement d'intérêt public)
6	Personnes physiques	611	Particuliers
7	Foncière logement	711	Tous établissements locaux de la Foncière Logement

http://GALION.info.application.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=158

c) Les produits de financements

Si vous souhaitez identifier plus précisément la subvention sur votre décision de financement, vous avez la possibilité de créer un produit de financement dit «subvention locale» ou « prêt local »

Le produit de financement que vous créez doit obligatoirement être rattaché à un produit de financement de type «subvention nationale» ou « prêt national »

voir : http://GALION.info.application.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=326

d) Rappel concernant la localisation des opérations

Pour certaines opérations qui ne peuvent être situées précisément comme les études, vous veillerez à la localiser sur le chef-lieu du département pour le département ou le conseil général et la commune de référence pour l'EPCI délégataire.

3) Rappel sur l'instruction des dossiers

a) Suivi des dispositifs et des populations particulières

Un instructeur spécifie son dossier par trois choix indépendants :

- un produit financier : PLUS, PLUS-CD, PALULOS communale, PLAI, produit spécifique hébergement, PLS etc.;
- une nature de logements : logements ordinaires, foyers/résidences sociales, hébergement, etc. ;
- le type de bénéficiaires potentiels : personnes âgées, étudiants, etc.

Un document a été mis en place courant 2010 pour synthétiser les convergences possibles entre les aides, les structures et les types de population au regard de la réglementation.

Publics cibles (bénéficiaires)	Logements ordinaires	Résidences sociales classiques	Pensions de familles (Maisons relais)	Résidences d'accueil	Autres logements foyers	Hébergement	RHVS
Ménages ordinaires	PLAI, PLUS, PLUS-CD, Palulos communale, PLS						
Personnes âgées					Les logements foyers pour PA sont financés en PLS, jamais en PLAI, Guide page 21		
Personnes handicapées					Les logements foyers pour PH sont financés en PLS, jamais en PLAI, Guide page 22		
Etudiants	Les logements pour étudiants sont financés en PLS, jamais en PLAI						
Saisonniers	PLUS ou PLS						Guide page 0
Jeunes	* Circulaire du 11 octobre 2006 * Mesures de la loi du 25 mars 2009	* Note 1 * Guide page 16 * Guide page 10					Mesures de la loi du 25 mars 2009
Publics issus de FTM		Circulaire du 4 juillet 2006 - annexe 1 Guide pages 16 et 20 Note 2					
Publics de maisons relais ou de résidences d'accueil			Guide page 17	Guide page 18			
Autres publics spécifiques		Guide pages 16				X	Guide page 0
		Les résidences sociales sont financées en PLAI (à titre exceptionnel en PLUS) Guide pages 15 Circulaire résidences sociales				Ces opérations peuvent être financées, soit en PLAI, soit avec le produit spécifique du décret du 26 octobre 2009	Les modalités de financement d'une résidence hôtelière à vocation sociale sont définies aux articles R. 712-05 à -05 du CCH

Note 1 : Ce cas correspond à la création d'une résidence sociale ayant vocation à accueillir principalement un public jeune. Cette résidence peut aussi avoir le statut de FJT (institution sociale au sens du 10° de [l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles](#)). Un nouveau FJT se crée obligatoirement sous forme de résidence sociale. Dans certains cas, un maître d'ouvrage acquérant des logements foyers existants non conventionnés à l'APL peut bénéficier d'un financement en PLUS ou PLAI. Le nouveau foyer est alors obligatoirement conventionné en résidence sociale - Cf. la [circulaire du 4 juillet 2006 - annexe 2](#)

Note 2 : Ce cas correspond à la transformation d'un FTM en résidence sociale, ou à la création d'une résidence sociale destinée à reloger des résidents de FTM dont le foyer a été démolit. Les RHVS correspondent à la fois à une nature de logement et à un produit financier.

Ce document est consultable accompagné de références plus précises sur le site délégation de compétence : http://www.dgaln.fr/infolog/filog/GALION_SISAL_pop_cibles.php

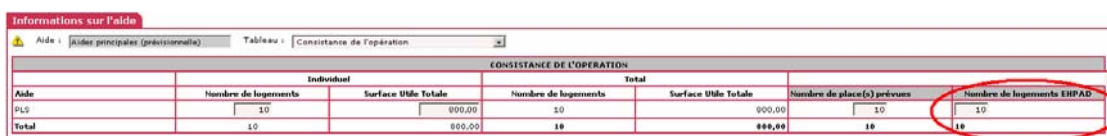
Suivi des structures pour personnes âgées

Ces établissements se répartissent entre des structures accueillant des personnes autonomes, dénommés EHPA, et les établissements destinés à l'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD, unités pour personnes désorientées). La mission de ces établissements est d'accueillir à titre de résidence principale des personnes qui peuvent également y bénéficier de soins.

Concernant les personnes âgées dépendantes, le Président de la République a annoncé l'ouverture, au premier semestre 2011, d'une phase de concertation nationale sur la création du cinquième risque destiné à mieux couvrir les personnes en perte d'autonomie et leurs familles. Dans ce cadre, nous voulons pouvoir distinguer le nombre de logements financés qui sont destinés à accueillir spécifiquement ces publics.

Formellement, l'EHPAD se distingue de l'EHPA par la signature d'une convention tripartite entre l'établissement, le Conseil Général et l'État. La convention peut être partielle, pour des établissements accueillant à la fois des publics dépendants et des publics autonomes, mais elle distingue alors les logements destinés à chaque public.

Si votre opération est conforme à la grille d'analyse de suivi des dispositifs et des populations particulières, il vous sera possible de renseigner le nombre de logements EHPAD au regard du nombre de logements total de l'opération dans la partie « consistance de l'opération »



Aide	Individuel		Total		Nombre de place(s) prévues	Nombre de logements EHPAD
	Nombre de logements	Surface Utile Totale	Nombre de logements	Surface Utile Totale		
PLS	10	900,00	10	900,00	10	10
Total	10	900,00	10	900,00	10	10

b) Les prêts réglementés dans les plans de financement

Pour l'offre nouvelle : PLUS/PLAI

prêt CDC_35 (partie logement) et éventuellement prêt CDC_50 (partie foncière)

pas de PAM_CDC (prêt à l'amélioration)

Pour l'offre nouvelle : PLS

prêt principal PLS

pas de PAM_CDC (prêt à l'amélioration)

Si vous avez créé des produits de financement pour votre suivi local, assurez-vous que ceux-ci soient bien rattachés à l'un des produits nationaux précités (voir 2c du présent guide).

Focus sur les prêts réglementés développement durable

Pour l'offre nouvelle : PLUS/PLAI

Prêt énergie performance construction

Pour la réhabilitation

Eco-prêt Logement social

c) Point sur l'hébergement

Un programme d'humanisation des centres d'hébergement a été engagé en 2008. Le financement de la rénovation des centres d'hébergement se fait par l'Anah. Les nouvelles structures pour reconstitution de la capacité d'offre suite aux opérations de desserrement, quant à elles, sont financées sous forme de PLAI, de produit spécifique hébergement, de RHVS ou de PALULOS hébergement (pour la transformation de logements sociaux vacants en hébergement).

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles R.331-96 à R.331-110 vous permet de financer des structures d'hébergement et des RHVS.

1 –Décret du 26 octobre 2009

Mode opératoire :

pour le produit spécifique hébergement créer une opération « offre nouvelle»

>> type d'aide : « produit spécifique hébergement »

pour le produit RHVS créer une opération « LLS complémentaire»

>> type d'aide : « RHVS »

Ces aides ne peuvent bénéficier d'aides complémentaires type surcharge foncière ou prime d'insertion.

2 –Financement PLAI

La circulaire de programmation 2008 indique que « pour faciliter la reconstitution de l'offre d'hébergement qui peut disparaître à l'occasion de la rénovation et de l'humanisation des hébergements existants, **le financement de nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration**, de quelque nature que ce soit, principalement les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) mais également les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), si le besoin est avéré, **pourra désormais être financés en PLAI**.

Rappel : La création de structures d'hébergement ne peut plus être financée au titre de la circulaire du 9 mars 2000 qui est abrogée par la circulaire du 5 mars 2009 .

(http://www.dguhclogement.fr/infolog/circprog/circ_prog_2008.php#popspecif)

Mode opératoire :

pour le PLAI hébergement créer une opération « offre nouvelle»

>> type d'aide : « PLA-I»

>> type nature logement : «hébergement»

3 –Financement en PALULOS

La lettre de notification des aides pour 2011 adressée au préfet de région indique la possibilité pour les zones B2 et C d'utiliser le mode de financement PALULOS pour créer des places d'hébergement à partir de logements sociaux vacants.

Mode opératoire :

pour la PALULOS hébergement créer une opération « Réhabilitation»

>> type d'aide : « PALULOS»

>> type nature logement : «hébergement»

d) Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Pour un dossier entrant dans le cadre du programme. Ce type d'opération pourra être sélectionné lors de la saisie des "informations techniques" dans le tableau "données générales du dossier"

Nature de logement	Résidence Sociale
Type d'opération	Hors opération spécifique
Dévolution	
Bénéficiaire	Jeune
Localisation	PNRQAD

e) Programme d'investissement d'avenir (PIA)

Le programme d'investissement d'avenir est défini dans le cadre de la convention Etat/CDC du 11 septembre 2010 et de l'appel à projet approuvé par l'arrêté du premier ministre du 12 novembre 2010.

Pour plus d'informations :

https://cdcinvestissementsdavenir.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?selected=0&PCSLID=CSL_2010_VkAucd2Ze

Certaines structures correspondent aux produits de droit commun soutenus par des aides à la pierre de l'Etat (résidences sociales, RHVS...).

Le suivi des dossiers entrant dans le cadre du programme est assuré à partir du plan de financement.

Subventions		PLA 1	TOTAL	Qualité (%)	Prod.	Sup.
Subvention Etat		0,00		0,00		
programme d'investissement d'avenir		606 065,80		606 065,80	1,97	
TOTAL		606 065,80		606 065,80		

Item pour le plan de financement : PIA – programme d'investissement d'avenir

f) Suivi des « études » au sens GALION

I - Les MOUS : (cf annexe2)

Le financement des MOUS est défini par la circulaire n° 95-63 du 2 août 1995 (http://www.dguhc-logement.fr/infolog/droit_logt/mous_circ_02_08_1995.php)

A compter de 2011, il vous est demandé de définir dans GALION les MOUS que vous financez suivant l'un des 5 types suivants :

Type 1 : réponse à des problèmes de logement rencontrés par des groupes de personnes identifiées (Les MOUS pour les gens du voyage sont affectées au type 1.)

Type 2 : production de logements à destination très sociale sans connaître les personnes qui en bénéficient

Type 3 : mobilisation de logements à destination très sociale (AIVS, bureau d'aide ou d'accès au logement, logement dans le parc privé...)

Type 4 : aide au maintien dans le logement (amélioration du logement, diagnostic social FTM...)

Type 5 : assistance à maîtrise d'ouvrage, animation du PDALPD.

Le mode opératoire dans GALION est le suivant :

Type 1- Problèmes identifiés

Type 2- Production de LLTS

Type 3- Mobilisation de LLTS

Type 4- Aide au maintien

Type 5- AMO

Vous trouverez également en annexe une note relative aux MOUS qui a été remise aux participants du club des DREAL le 2 décembre 2010 et du club des DDT et DDCS les plus urbanisées du 27 janvier 2011.

II - Les études

Ne sont saisies dans GALION que les études financées par les services déconcentrés, nécessaires à la mise en oeuvre de la politique du logement.

Elles se décomposent en trois catégories :

1) études générales : connaissance des besoins, projections de populations et de ménages, fonctionnement des marchés locaux de l'habitat (notamment dans le cadre des PDALPD), mise en place de dispositifs d'observations, évaluation des politiques locales (en termes d'imputation comptable action 5 du programme 135) ;

2) études pour la révision des schémas des gens du voyage (en termes d'imputation comptable action 1 du programme 135) ;

3) fonctionnement du « numéro unique » (en termes d'imputation comptable action 5 du programme 135).

Ne sont pas saisies dans GALION en 2011 :

- les actions financées sur l'action 4 (programme d'étude et de recherche sur la qualité de la construction), en centrale ou par un service déconcentré ;

- les dépenses au titre de l'action 5, à l'exception des études menées par les services déconcentrés dédiées à la politique du logement ;

- les engagements au titre du Contentieux DALO ;

- les crédits d'externalisations DALO.

Le mode opératoire dans GALION pour les études est le suivant :

1- Etudes générales

2- Etudes GDV

3- Numéro unique

Récapitulatif des études et dispositifs d'accompagnement.

Les références aux pages sont celles du document « Projet annuel de performance » annexé au projet de loi de finances pour 2011.

	Références aux actions du programme LOLF 135 (PAP 2011)		
	Action 1 Construction locative et amélioration du parc	Action 4 Réglementation de l'habitat, politique technique, qualité de la construction	Action 5 Soutien
Etudes locales habitat			(PAP page 123)
Etudes GDV	sous-action GDV (PAP page 117)		
MOUS - types 1 à 5	sous-action LLS (PAP page 116)		

- Contentieux Dalo		(PAP page 121)	
- Fonctionnement des commissions de médiation (externalisation)			
- Fonctionnement du numéro unique			(PAP page 123)
Dépenses de fonctionnement, formation , informatique ...			(PAP page 123)
Etudes centrales			(PAP page 123)

Légende :

- A saisir dans GALION
- Ne pas saisir dans GALION

4) Les données de suivi des opérations

a) Les permis de construire

Les numéros de permis de construire doivent être saisis pour chaque opération. Il est désormais possible dans la nouvelle version de GALION de saisir plusieurs numéros de permis pour une seule opération.

Ces identifiants vont permettre la récupération des données relatives aux permis de construire issues de Sitadel qui seront accessibles progressivement dans le courant de l'année à travers SISAL.

Pour la saisie veillez à ne saisir que le corps de l'identifiant sans le préfixe « PC ».

ex : PC07401907X0010 - dans GALION : 07401907X0010

b) Les paiements

Les paiements doivent être saisis pour tous les dossiers des délégataires.

Le premier acompte est un indicateur précieux de déduction de démarrage des travaux, le solde étant naturellement un indicateur de mise en service.

Les dates à renseigner dans GALION ne sont pas les dates du jour de la saisie mais les dates de paiements effectives.

c) Les numéros et dates de convention APL

Les dates de convention APL sont comme les paiements un indicateur important du démarrage de l'opération voire de la mise en service. Cette information vous est demandée au 1er acompte de paiement sur l'opération ou directement au début de la saisie du dossier.

Un champ de saisie libre du numéro de convention APL a été créé au sein des informations techniques du dossier d'opération GALION. En l'absence de nomenclature de codification homogène sur le territoire, nous vous demandons de saisir le code convention qui est disponible en local sur la convention (celui qui est communiqué au bailleur).

Le numéro de convention fait également partie du répertoire des données RPLS et permettra d'améliorer la traçabilité entre le flux des opérations de SISAL et leur intégration dans le stock de logements sociaux.

d) La date de mise en service prévisionnelle

Informations sur l'aide		
Aide :	Aides principales (prévisionnelle)	
Tableau :	Autres services au logement (Bas de tableau)	
	Produit locatif total "Autres Services Accessoires"	0,00 €
	Produit Locatif Accessoire Maximum	0,00 €
	Date prévisionnelle d'entrée dans les lieux des locataires	[20/01/2011]

La date d'entrée dans les lieux des locataires (mise en service) est une information qui était présente dans GALION mais n'était pas encore exploitée. En raison des enjeux actuels de suivi, celle-ci devra être renseignée. Les informations seront disponibles dans SISAL dès le début d'exercice.

La saisie de ces données est un enjeu important notamment pour la communication sur la livraison des opérations. Des tableaux de bord seront créés dans SISAL pour vérifier la réalité du suivi pour chaque gestionnaire.

5) Règle de montant de subvention minimum

Suite à une demande de certains gestionnaires quant à la possibilité d'accorder des subventions à 0 €, un nouvel examen des textes a été effectué, notamment de l'article R. 331-14 du CCH qui prévoit que « la décision favorable portant octroi de subvention de l'Etat, prise dans les conditions prévues aux [articles R. 331-3 et R. 331-6](#), porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations ».

Cependant le même article prévoit que « pour les opérations ne bénéficiant pas de subventions prévues à [l'article R. 331-15](#), la décision favorable, prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6, porte agrément de l'opération. Elle ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations. »

Dans ces conditions, la demande de ces gestionnaires a été prise en compte et GALION a été modifié pour permettre d'octroyer un agrément PLUS ou PLAI sans subvention Etat.

Il convient toutefois de rappeler que cette possibilité doit essentiellement être utilisée pour :

- faciliter l'équilibre d'opérations plus onéreuses ;
- dégager, à la marge, des financements pour les mesures d'accompagnement et éventuellement pour les démolitions ;
- dégager des marges de financement pour la réalisation des objectifs en zone tendue.

Cette interprétation va jusqu'au bout de la logique des dispositions de la lettre de notification du 17 janvier 2011 (modulation de la subvention PLUS) et permet, en outre, de faire coïncider les données GALION avec les documents comptables en prenant en compte les impératifs de gestion.

Enfin, la DHUP vérifiera lors du point d'étape au 15 septembre 2011 que les dispositions du dernier alinéa de l'article R. 331-6 sont bien respectées. Les perspectives annoncées par les DREAL pour la fin 2011 devront être conformes aux objectifs de production prévus par le projet annuel de performance (PAP) du programme 135 : 22500 PLAI, 55500 PLUS et 42000 PLS.

Annexe 1 : Accueil des gens du voyage : modalité de financement en 2011

La dotation dédiée aux gens du voyage relève du programme 135 « [développement et amélioration de l'offre de logement](#) », action 1, sous-action 3 « Accueil des gens du voyage ».

Autres documents concernant [les gens du voyage](#)

En 2011, le champ du financement est le même qu'en 2010.

-les études préalables à la révision du schéma départemental, quand elles sont confiées à un prestataire ;

-les aires d'accueil ou de grand passage inscrits dans les schémas repris suite à une annulation par décision du tribunal administratif et dont le délai de 4 ans à compter de la publication du schéma n'a pas encore expiré. Sont concernés notamment les départements de Seine Saint Denis, du Val de Marne et du Pas de Calais.

-les aires d'accueil ou de grand passage des nouvelles communes de plus de 5 000 habitants inscrites dans les schémas révisés et publiés. Ce sont les communes qui ont franchi le seuil des 5 000 habitants lors du dernier recensement de la population de l'Insee (population totale) ;

-les projets de terrains familiaux locatifs équipés, raccordés aux réseaux et respectant les modalités de financement de la [circulaire du 17 décembre 2003](#). Ces terrains sont réalisés conformément à l'article [L444-1 du code de l'urbanisme](#).

A ce jour, quatre-vingt quatre départements ont engagé la révision de leurs schémas. La [circulaire du 28 août 2010](#) cosignée par les ministres chargés de l'intérieur et du logement rappelle aux préfets la nécessité d'engager cette révision si cela n'est pas encore fait. Cette révision permettra notamment d'évaluer le fonctionnement des aires existantes et d'actualiser les besoins des itinérants et des ménages en cours de sédentarisation.

Une attention particulière doit être accordée aux besoins des familles sédentaires. Le terrain familial locatif¹ répond aux besoins de certaines familles. Pour d'autres, un logement financé en PLAI est possible. Un [guide sur l'habitat adapté aux gens du voyage](#) a été diffusé fin 2009. Il a vocation à faire connaître les bonnes pratiques, susciter les initiatives et aider les porteurs de projet.

Programmation et instruction des dossiers

En 2011, la dotation de 5 M€ en AE (soit 4 750 000 € après déduction de la réserve Lolf de 5%) doit permettre de financer les projets dans le champ d'intervention décrit ci-dessus.

La notification des crédits (prise en compte de la demande) aux DREAL par la DHUP des crédits destinés au financement des opérations susmentionnées se fera au fur et à mesure des demandes exprimées par les DREAL. Les délégations de crédits feront l'objet, si nécessaire, d'une délégation spécifique, c'est-à-dire en cas d'indisponibilité de crédits au niveau local ; en tout état de cause la prise en compte de la demande se traduira dans le calcul des délégations de crédits prévues début octobre.

La procédure à suivre pour l'instruction des demandes de subvention est celle prévue par le [décret n°99-1060 du 16 décembre 1999](#) relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement et la circulaire d'application n°ECO [B0010036C du 19 octobre 2000](#). Il s'agit notamment de veiller à la composition des dossiers de demande de subvention, ainsi qu'au respect des délais d'instruction et d'engagement des travaux.

¹ Pour un terrain familial : 70% x 15245 € x nombre de places créées (circulaire du 17 décembre 2003).

Cas général : Comme en 2010, seuls les projets mentionnés au point 1-1 de la [circulaire sur la révision](#) peuvent bénéficier de la subvention². Ces projets ne seront éligibles qu'une fois le schéma révisé approuvé et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Cas particulier : les obligations inscrites dans les nouveaux schémas repris suite à une annulation du tribunal administratif peuvent bénéficier de la subvention Etat³ pour les dossiers complets (Pas de Calais, Seine Saint Denis et Val de Marne).

² Pour une aire d'accueil : 70% x 15245 € x nombre de places créées. Pour une aire de grand passage : 70% (ou 100% après avis de la commission consultative départementale) x 114336 € par opération.

³ Mêmes modalités de financement qu'en 1 et 2.

Annexe 2 : Note relative aux MOUS remise lors du club des DREAL du 2 décembre 2010 et du club des DDT et DDCS les plus urbanisées du 27 janvier 2011.

LES MAITRISES D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE (MOUS)

Dans les conclusions de son rapport rédigé en 2005 intitulé « les personnes sans domicile fixe », la Cour des comptes rappelle que pour les personnes sans domicile et les autres grands exclus, l'objectif final est le logement ordinaire dans un statut normal. Ceci suppose 2 conditions : l'existence d'une offre de logements accessibles et des dispositifs qui permettent la ré-accoutumance à un mode de vie nouveau après l'errance. L'accompagnement des personnes en vue de l'accès au logement et du maintien durable dans le logement est bien une des composantes des politiques publiques qui ont développé des outils pour l'organiser, le programmer et le gérer avec les PDALPD et les MOUS.

La Cour des comptes recommande de dresser un bilan des MOUS et de relancer leur intervention pour les programmes de logements très sociaux, en lançant des appels à projets élargis à tout organisme possédant les compétences techniques adéquates.

I- L'étude confiée au Cresge sur la pertinence, l'efficacité et l'efficience des Mous

Aussi, à la fin de l'année 2008 a été engagée une étude confiée après appel à candidatures au Cresge dont l'objectif était, à partir d'une sélection effectuée en lien étroit avec le bureau PH1 de 15 MOUS terminées de :

- procéder à une évaluation de leur pertinence, de leur efficacité et de leur efficience en dégagant leurs différentes caractéristiques, leurs points forts mais aussi leurs faiblesses pour proposer d'éventuelles pistes d'évolution
- dégager une méthode d'évaluation reproductible des différents types de MOUS par une grille d'analyse utilisable au niveau national, au niveau des services déconcentrés et au niveau des collectivités locales.

5 typologies de MOUS étudiées :

Type 1 : réponse à des problèmes de logement rencontrés par un ou des groupes de personnes identifiées (5 MOUS analysées)

Type 2 : production de logements très sociaux sans connaître les personnes qui en bénéficient (2 MOUS analysées)

Type 3 : mobilisation de logements à destination très sociale (AIVS, bureau d'aide ou d'accès au logement, ...) (3 MOUS analysées)

Type 4 : aide au maintien dans le logement (amélioration du logement, prévention des expulsions, diagnostic social FTM,...) (2 MOUS analysées)

Type 5 : assistance à maîtrise d'ouvrage (animation du PDALPD, observation de la demande locative sociale, mission de représentation des associations au sein des instances du PDALPD. (3 MOUS analysées)

La question posée est : Comment les MOUS s'inscrivent-elles dans la réponse aux enjeux actuels en matière d'accès et de maintien dans le logement des personnes défavorisées ?

II – Les principaux constats de l'étude du Cresge en termes d'efficacité des MOUS

- la souplesse du cadre d'application de la MOUS en fait un outil indispensable des pouvoirs publics, de dernier recours pour le relogement des personnes défavorisées.
- leur reconduction témoigne de la satisfaction des partenaires quant aux résultats obtenus.
- des solutions sont effectivement, la plupart du temps, trouvées pour les ménages les plus en difficulté.
- une efficacité qui dépasse souvent les objectifs visés dans la convention.
- la structuration d'un partenariat large autour d'une problématique de relogement.
- la constitution d'un réseau de bailleurs privés.
- l'acquisition d'un savoir-faire par un bailleur dans la production de logements adaptés
- des comités de pilotage indispensables au bon fonctionnement des MOUS, mais qui se limitent trop souvent au lancement et à la clôture de la MOUS
- le manque de définition des critères d'évaluation complique de fait la pratique évaluative.

III- Les principales préconisations du Cresge

- en termes d'opportunité et de pertinence :

- privilégier les MOUS ayant un impact direct sur l'accès ou le maintien dans le logement des personnes défavorisées, compte tenu de la pression de la demande très sociale et des contraintes budgétaires actuelles mais également compte tenu de l'efficacité avérée des MOUS relevant des typologies 1 à 4. Un recentrage sur ces dernières catégories est nécessaire,
- articuler et rendre cohérentes les différentes interventions en direction du logement des personnes défavorisées (dispositif d'accompagnement dans et vers le logement (ADVL)).

- en termes de formalisation :

- privilégier la procédure d'appel d'offres (au marché de gré à gré) qui permet de comparer des méthodes et des prix, de faciliter l'expression des objectifs et des critères d'évaluation par les contributeurs,
- privilégier l'établissement d'une seule et unique convention co-signée (éviter une convention par financeur car les objectifs peuvent manquer de cohérence),

- éviter de conjuguer des volets différents dans une même MOUS : une mission doit être égale à un volet unique,
- définir des objectifs réalistes, en phase avec les moyens alloués, en inscrivant dans la convention des objectifs quantifiés,
- préciser le plus possible les modalités de mise en oeuvre et de suivi de la MOUS.

- en termes de mise en oeuvre et de suivi :

- réaffirmer l'importance d'un suivi actif par les instances de pilotage et technique (éviter le seul comité de pilotage de début et de fin de mission)
- coupler le plus possible le versement des financements aux résultats de la MOUS.

- en termes de reconduction et d'évaluation :

- mettre en forme un historique de la MOUS (note d'opportunité, compte rendu systématique des comités de pilotage et comité technique) pour faciliter l'évaluation et la justification de la MOUS ainsi que le passage de relais en cas de changement de personnels,
- ré-interroger le bien fondé de la reconduction et mobiliser les éventuels nouveaux dispositifs mis en place,
- identifier dès la convention des indicateurs d'évaluation.

IV- Les recommandations de la DHUP

Dans un contexte budgétaire contraint (financement des MOUS sur le BOP 135), il s'agit de prioriser et de bien orienter les consommations.

Il est recommandé :

- une maîtrise d'ouvrage de la collectivité. L'Etat subventionne. Il n'est maître d'ouvrage que lorsque la ou les collectivités locales ne veulent pas l'être.
- au niveau national, les actions d'accompagnement représentent 1,5% des crédits du logement locatif social, il est recommandé de respecter ce pourcentage au niveau local.
- programmer les MOUS comme une action du PDALPD (sauf bien sûr quand le problème est urgent : catastrophe, squatt par exemple).
- centrer les crédits des MOUS essentiellement sur les MOUS relogement des personnes défavorisées comme dispositif de dernier recours.

- par conséquent, restreindre le financement des MOUS animation du PDALPD, sauf cas inévitables
- la MOUS doit financer des prestations.
- optimiser le coût de la MOUS. L'analyse des coûts des MOUS étudiées montre de forts écarts de prix d'un département à l'autre (7853€ pour un relogement dans le département 95, 3400€ dans le 59, 2735€ dans le 77 et 2275€ dans le 62). Travailler sur les échelles de coût suivantes :

- 3 500€/ménage pour une MOUS relogement,

- 2 500€/ménage pour une MOUS prospection foncière,

- 4 500€/ménage pour une MOUS développement d'une offre qui inclut la recherche foncière.

- les conventions de MOUS doivent être très explicites : bien préciser les attentes des maîtres d'ouvrages et détailler les critères d'évaluation,
- des évaluations régulières afin de vérifier l'opportunité le cas échéant de reconduire la MOUS.
- présenter et discuter des évaluations en comité responsable du PDALPD.

Enfin la DHUP prévoit de mettre à la disposition des services des exemples de cahier des charges de MOUS afin de faciliter le travail des services déconcentrés.