

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

*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 14 avril 2017

Note

à
Mesdames et Messieurs

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

Affaire suivie par : Véronique Coutant
veronique.coutant@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 81 77 13

Objet : traitement et suivi des dossiers du financement du logement en 2017

La mise en œuvre des actions du programme 135 «Urbanisme, Territoire, Amélioration de l'Habitat», notamment celle relative au financement du logement locatif social, par le responsable de programme, les responsables de BOP ou les unités opérationnelles ainsi que par les délégataires de compétences nécessite de s'appuyer sur des informations fiables, détaillées et régulièrement mises à jour sur les opérations financées.

Le contexte de ce programme a évolué en 2016 avec la création du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) par décret du 1^{er} juillet 2016, qui a pour objet principal de contribuer au financement des aides à la pierre. Il peut également financer des activités annexes aux aides à la pierre : actions d'ingénierie ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées (ex : MOUS), actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social. En 2017, plus de 445 M€ d'autorisations d'engagement (AE) seront consacrées par le fonds à ces actions, les AE étant rattachées au programme 135 par voie de fonds de concours.

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.

Cet outil de gestion assure également la transmission automatique des données obligatoires à l'infocentre SISAL auquel ont accès la DGALN, les services régionaux et départementaux de l'État et les délégataires des aides à la pierre, ainsi que nos partenaires extérieurs notamment les acteurs de l'habitat¹.

En 2016, l'évolution fonctionnelle majeure de l'application Galion a concerné la prise en compte du FNAP par l'intermédiaire de la sélection d'un fonds de concours au moment de l'émission des engagements juridiques dans l'interface Galion-Chorus.

En ce qui concerne le portail SPLS (suivi et programmation des logements sociaux) dédié à la programmation, la version déployée en avril 2016 a introduit de nouvelles fonctionnalités telles que la

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

géolocalisation des demandes et la bourse aux opérations. La version de juillet 2016 a amélioré sensiblement l'édition des états récapitulatifs pour assurer un suivi par produit de financement.

En 2017, la dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement sera effective sur de nouveaux territoires notamment en Normandie et en Occitanie au 1^{er} semestre. D'autres régions seront déployées à compter de septembre 2017. Cette fonctionnalité participe à la stratégie de modernisation de l'action publique. Il s'agit de réduire graduellement l'utilisation de documents papiers avec l'objectif à terme du « Zéro Papier ». Les maîtres d'ouvrage pourront d'une part téléverser leurs pièces jointes au sein de SPLS et d'autre part, initier leurs demandes de paiement. Le Cerema accompagnera les régions lors des sessions de prise en main de la nouvelle fonctionnalité.

En outre, cette année, l'application Galion s'ouvre aux départements et régions d'outre-mer pour l'instruction des demandes de subvention pour l'offre nouvelle. Ce déploiement entraîne la création d'une nouvelle nomenclature dédiée au programme « 123 - Conditions de vie outre-mer » et de nouveaux produits de financement liés aux dispositions fiscales de crédit d'impôt et de défiscalisation propres aux outre-mer.

Une nouvelle version de Galion a été mise en place le 7 mars 2017. Elle comprend notamment diverses corrections sur la gestion des paiements (suppression des paiements possible sur les aides complémentaires, saisie des paiements des délégataires sur les aides complémentaires ...). Cette nouvelle version comprend également des améliorations techniques qui vont permettre la mise à disposition des gestionnaires de nouveaux rapports jaspersoft pré-définis. Le cachetage et l'horodatage des documents pour les régions expérimentatrices seront disponibles dans une version prochaine.

Par ailleurs, un changement d'assignation comptable en 2017 dans Chorus pour les territoires de la Bretagne, de l'Ardèche et de la Loire implique une modification de l'application Galion qui sera effective au second semestre 2017 : les engagements juridiques et les lignes de poste dupliqués dans Chorus par le CPCM seront visibles dans Galion.

En 2017, l'infocentre SISAL 3 remplacera progressivement SISAL 2. Au-delà de ses performances techniques (ETL² Talend) , il fournira un environnement unique et de nouveaux indicateurs de suivi (Informations d'avancement saisies dans Galion par exemple). Des sessions de formation aux référents faciliteront sa prise en main et les principaux rapports du Vademecum seront transposés dans le nouvel infocentre.

Enfin, la reconduction des dispositifs de l'année 2016 détaillés dans le document de référence accompagnant cette note nécessite encore cette année une attention particulière.

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).

Votre vigilance est donc de nouveau attirée sur ce point.

La fin de l'exercice 2017 aura lieu le 8 janvier 2018 à 18h.

Le site <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr> 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>
- une foire aux questions : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/foire-aux-questions-r26.html>

² extraction, transformation et chargement des données

Les notes d'ouverture d'exercices précédents restent applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux instructions données dans la présente note ; pour les consulter : <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/les-exercices-de-gestion-r99.html>

Il est rappelé que le point d'appui pour l'assistance concernant le fonctionnement des applications est : galion-assistance@developpement-durable.gouv.fr

Le sous-directeur des politiques de l'habitat


Yann LUDMANN


L'Adjointe au Sous-Directeur
des Politiques de l'Habitat
Claire LEPLAT

copie : Correspondants fonctionnels des applications GALION et SISAL.

Correspondants SISAL

DHUP : PH1, PH2, PH3, FE1, FE2, QC4, LO2, LO4, AD2,AD5, le coordinateur des SI DHUP.

Exercice 2017

Les informations de référence de ce document peuvent être amenées à évoluer en cours d'année. Tout changement est diffusé sur le site <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/>, 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 galion-assistance@developpement-durable.gouv.fr.

1) Informations générales.....	5
a) Les évolutions prévues pour 2017	5
b) L'ouverture des accès et le fonctionnement du dispositif	6
c) L'assistance aux utilisateurs	8
2) Ouverture de l'exercice de gestion 2017.....	8
a) Exercice et nomenclature	8
b) Les barèmes	9
c) Les produits de financements	10
d) Introduction de deux nouveaux types d'opération : « LLS autonomie » (art. L. 441-2 du CCH) et « transformation de locaux en LLS »	12
e) Rappel sur la localisation des opérations	13
3) Point sur les aides à la pierre.....	14
a) Le PLAI adapté	14
b) les agréments octroyés au logement intermédiaire	16
c) Suivi des MOUS	16
d) Le suivi de l'enveloppe globale de prêts PLS et PSLA	18
4) Instruction des dossiers.....	19
a) Foncier public : suivi des cessions de terrains publics avec décote	19
b) Régime juridique du foncier :	20
c) Prise en compte de la performance énergétique et environnementale dans les bâtiments	21
d) Suivi des natures de logements et des populations particulières	22
e) Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)	24
f) Programme d'investissement d'avenir (PIA)	25
g) Suivi des opérations dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « centre-bourgs »	25
h) CHORUS	26
5) Les données de suivi des opérations.....	28
a) Les permis de construire	28
b) Les numéros et dates de convention APL	29
6) Règle de montant de subvention minimum.....	29
7) Généralisation du suivi des délégations de compétence au sein de Galion.....	30
Annexe : Tableau récapitulatif des possibilités de l'interface GALION/CHORUS en rapport avec la nomenclature budgétaire 2017.....	31

1) Informations générales

a) Les évolutions prévues pour 2017

GALION

De nouveaux éléments sont ou seront pris en compte pour l'instruction des dossiers :

- Le changement d'assignation comptable en Bretagne et dans les départements d'Ardèche et de la Loire qui sera effectif dans la version de Galion prévue au second semestre 2017 (cf. partie 4.h).
- En 2017, les « MOUS » (sauf de type 8 campements et squats) seront financées par le FNAP, il conviendra donc de sélectionner le fonds de concours «1-2-00479 FNAP-Opérations nouvelles » lors de l'émission de l'engagement juridique dans l'interface Galion-Chorus.
- La mise à jour du périmètre des EPCI au 1^{er} janvier 2017 permettant aux demandes d'être dirigées automatiquement vers le territoire de gestion adéquat (délégué ou DDT(M)).
- Les communes fusionnées au 1^{er} janvier 2017 ont été intégrées à l'application.
- Un décret sur les résidences hôtelières à vocation sociale est prévu en 2017. Il distinguera les résidences « Mobilité » (contingent préfectoral de 30 % minimum) des résidences d'intérêt général (contingent préfectoral de 80 % minimum). A cette occasion, un nouveau type de bénéficiaire « Demandeurs d'asile » est d'ores et déjà ajouté dans Galion.
- De nouveaux labels environnementaux pour la construction neuve basés sur une démarche d'expérimentation du Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone.
- La création du bail réel immobilier (BRI) par l'ordonnance du 20 février 2014. Ce nouveau bail de longue durée destiné à promouvoir la réalisation de logement intermédiaire peut être mis en œuvre depuis la publication du décret du 27 juin 2016 et pris en compte par Galion.
- La création du bail réel solidaire (BRS) par l'ordonnance du 20 juillet 2016. Ce nouveau bail, destiné à loger des ménages sous conditions de ressources, peut être prorogé de la durée initiale à chaque mutation
- Un nouveau type de Plan d'investissement d'avenir (PIA) est disponible pour suivre les PIA « Ville de demain »
- La création d'une nouvelle nomenclature pour le programme 123 et de nouveaux produits de financement (cf partie 2.a et c)
- Le cachetage et l'horodatage des documents téléversés dans l'application que ce soit dans le cadre de l'interface chorus ou de la dématérialisation

SISAL

- Mise en production de SISAL 3 prévue à l'été 2017
- Les rapports du Vademecum seront mis à jour

- Dans un premier temps, les correspondants SISAL en DREAL seront formés à cette nouvelle version et à partir de septembre 2017, les formations à l'attention des débutants se feront sur la nouvelle version

b) L'ouverture des accès et le fonctionnement du dispositif

- **GALION**

L'accès à GALION 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 ci-dessous :

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/comment-acceder-a-galion-r79.html>

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). Chaque utilisateur peut s'inscrire sous un ou plusieurs profils selon les fonctions qu'il souhaite utiliser dans GALION.

Ces profils concernent les fonctions suivantes :

1- L'administration du système avec 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 (EPCI, communes, bailleurs dont maîtres d'ouvrage d'insertion...)

b) Au niveau local, on distingue deux fonctions :

1. chaque gestionnaire (DDT ou délégataire) dispose d'un administrateur local 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.
2. la DDT, dans le rôle de l'État déléguant, a la responsabilité de gérer dans GALION les conventions de chaque délégataire.

Les services ne doivent pas créer par eux-mêmes les nouvelles conventions de délégation de compétences dans le module Convention. Il convient de contacter l'assistance en cas de besoin.

2- L'instruction des dossiers et la saisie des données de suivi (paiement, avancement physique des opérations, date du permis de construire, date de 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://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/profils-galion-a1603.html>

4- Point particulier concernant l'accès des DDCS

L'accès est attribué aux DDCS sous deux conditions :

- Déclaration par la DREAL compétente du mode de prise en charge des financements concernant la DDCS
- Suivi de la formation allégée en ligne proposée sur le site suivant : <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/espace-ddcs-r206.html>

- SISAL

L'adresse de connexion est : <https://sid.din.developpement-durable.gouv.fr/>

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 requêtes** 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) L'assistance aux utilisateurs

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

Par ailleurs, sur le site <http://www.financement-logement-social.territoires.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 à Galion assistance.

Enfin, vous trouverez l'ensemble de la réglementation des aides à la pierre - ainsi que des informations complémentaires - sur ce même site.

2) Ouverture de l'exercice de gestion 2017

Voir : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/annee-2017-r562.html>

a) Exercice et nomenclature

(Pour les délégués : voir la circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005)

Ouverture de la gestion 2017

Profil : administrateur local État ou délégué. A effectuer pour chaque entité.

Première étape : Ouvrir l'exercice 2017

Menu « convention »

Rubrique « gestion des exercices »

Ouvrir « 2017 »

Rappel : pour ouvrir 2017 les exercices 2015 et antérieurs doivent être « clos »³.

Deuxième étape : Vérifier et éventuellement créer les nomenclatures « exécution »

Menu « administration »

Rubrique « rubrique nomenclature »



En 2017, une nouvelle nomenclature est présente au sein de Galion (Programme 123 - Conditions de vie outre-mer) mais ne doit pas être utilisée par les services métropolitains.

³ Dans Galion, seuls deux exercices peuvent être ouverts simultanément. Contacter PH4 pour les rattrapages sur les autres années.

- Pour l'État – 1 nomenclature d'exécution

Code 13501

Libellé : Action 01 – Construction locative et amélioration du parc

- Pour le Conseil départemental – 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

Troisième étape : Création de l'enveloppe de dotation

Menu « convention »

Rubrique « enveloppe de dotation »

Quatrième étape : Création de l'enveloppe de contingents de logements pour le PLS, PSLA et le LI

Menu « convention »

Rubrique « enveloppe de contingent »

L'enveloppe de dotation 2017 doit obligatoirement être ouverte en même temps que l'exercice même si des mouvements de dotation ne sont pas encore renseignés. **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 barèmes



Depuis l'ouverture de l'application aux bailleurs, les dossiers à instruire proviennent majoritairement de SPLS (pré-programmation). Les dossiers au statut « programmée » comprennent des aides pour lesquelles le barème **DOIT être MODIFIÉ**.

Si le barème n'est pas modifié, les calculs de loyers et de subvention seront erronés.

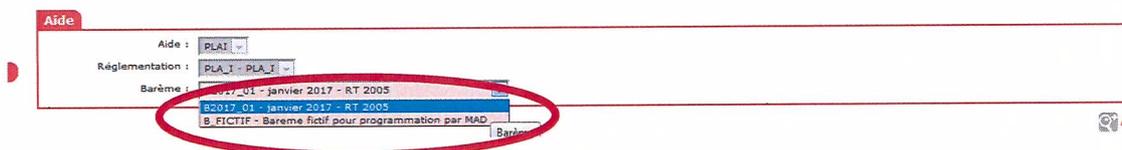
Au moment de la programmation, le barème de l'année en question n'est pas encore connu et celui retenu est alors soit le barème fictif soit le barème de l'année précédente comme dans l'exemple ci-après :

Infos générales Localisations Aides Dates du dossier Echanges

Aides principales

Liste des aides principales				
Code	Libellé	Réglementation	Mod.	
PLA_I	PLAI	PLA_I	janvier 2016 - RT 2005	
PLUS	PLUS	PLUS	janvier 2016 - RT 2005	

Si le numéro du dossier commence par 2017... alors il est possible de modifier le barème à ce niveau en cliquant sur l'icône Mod puis sur rechercher :



Et sélectionner le barème 2017

Si le dossier a un numéro commençant par 2016 (ou 2015...), il convient de modifier la date de création du dossier dans l'onglet « Infos générales ».

La procédure est décrite dans le guide disponible à l'adresse suivante :

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

c) Les produits de financements

A partir de 2017, de nouveaux produits de financement à destination des territoires d'outre-mer sont disponibles dans l'application mais ne doivent pas être adaptés par les territoires métropolitains.

i. Possibilité de créer un produit de financement local

Outre les produits de financement classiques, Galion permet de suivre plus précisément des subventions locales dans les décisions 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://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/les-produits-de-financements-a326.html>

ii. Les prêts réglementés dans les plans de financement

Les prêts réglementés offre nouvelle

Pour l'offre nouvelle : PLUS/PLAI	item GALION : CDC_35 : Prêt CDC logement et/ou item GALION : CDC_50 : Prêt CDC foncier pas de PAM_CDC (prêt à l'amélioration)⁴
--	--

Les prêts réglementés développement durable

Pour la réhabilitation	Eco-prêt Logement social : item GALION : ECO CDC
-------------------------------	---

Cf. partie 3d) pour les prêts PLS et PSLA

iii. Action Logement

Depuis 2016, il n'est pas prévu de subvention PEEC, par conséquent le produit de financement rattaché n'est plus disponible dans Galion.

Suite à la réforme d'Action Logement, les CIL ont été dissous le 31 décembre 2016¹. Les aides au titre de la PEEC sont désormais octroyées par Action Logement Services, collecteur unique d'Action Logement.

A noter qu'il reste un collecteur hors Action Logement : ICF Habitat, collecteur de la SNCF, qui délivre des aides au logement social.

Il convient d'inscrire toute participation d'Action Logement en **renseignant le plan de financement.**

Pour rappel, voici les différents produits de financement nationaux liés à Action Logement dans GALION. **Vous devez vous assurer que tous les produits de financement locaux liés à Action Logement sont bien attachés à un des produits de financement national pour assurer un suivi efficace des différents apports en prêts et subventions.**

Pour les prêts	- item GALION : Prêts PEEC (cf. point 2.1 de la Convention Etat-UESL 2015-2019) - item GALION : Prêt PEEC remboursement IN FINE (cf. point 2.1 de la Convention Etat-UESL 2015-2019)
-----------------------	---

Le prêt à remboursement *in fine* est un prêt pour lequel le capital est remboursé en une fois à l'échéance du prêt (pendant la durée du prêt, seuls sont payés des intérêts).

Par ailleurs, depuis septembre 2015, un accord de principe de financement PEEC est à demander aux maîtres d'ouvrage afin de fiabiliser le plan de financement des opérations : <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/financements-action-logement-a1706.html>

⁴ Les prêts PAM (prêt à l'amélioration) financent exclusivement des opérations de réhabilitation.

¹ En application de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC.

d) Introduction de deux nouveaux types d'opération : « LLS autonomie » (art. L. 441-2 du CCH) et « transformation de locaux en LLS »

Au niveau des informations techniques à renseigner, deux nouvelles modalités ont été introduites dans la liste déroulante liée au type d'opération :

- « LLS "autonomie" art. L441-2 du CCH » : ces opérations concernant les logements visés à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation doivent bénéficier d'une autorisation spécifique. Dès lors, pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département en application du quatorzième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Le projet de décret pris pour application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et portant diverses dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement de logements sociaux, actuellement en cours de signature et dont la publication est attendue dans le premier semestre 2017, prévoit que l'autorisation spécifique ci-dessus mentionnée est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation. **Ainsi, la décision issue de Galion comportera sous peu une mention spéciale « LLS "autonomie" art. L441-2 du CCH ». Dès publication de ce décret, une communication vous sera faite.**

- « Transformation de locaux en LLS » : ces opérations concernent la transformation de local ou d'immeuble non affecté à l'habitation et transformé ou aménagé en logements acquisition-amélioration. Cette modalité est à choisir dans le cas d'une opération d'acquisition-amélioration.

Il conviendra de sélectionner ces modalités le cas échéant.

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Données générales du dossier

INFORMATIONS GENERALES SUR LE DOSSIER	
Type de conventionnement pour les loyers	Global
Type de construction ("Ind", "coll", "Mixte")	Individuel
Taux de subvention dérogatoire	<input type="checkbox"/>
Nature de logement	Logements ordinaires
Type d'opération	<ul style="list-style-type: none"> Transformation de locaux en LLS Hors opération spécifique Opération expérimentale PNRQAD Programme invest avenir alternance Programme invest avenir Ecocités Bourse LLS "autonomie" art. L441-2 du CCH Transformation de locaux en LLS
Type d'opération complémentaire	
Dévolution	
Bénéficiaire	
Localisation	
N° de convention APL	
Opération bénéficiant d'une cession de foncier public	<input type="checkbox"/>

e) Rappel sur 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 la DDT(M) ou le conseil départemental et la commune de référence pour l'EPCI délégataire.

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

Cette localisation doit être précisée pour toutes les opérations dans Galion :

INFORMATIONS GENERALES SUR LE DOSSIER	
Type de conventionnement pour les loyers	Global
Type de construction ("Ind", "coll", "Mixte")	Individuel
Taux de subvention dérogatoire	<input type="checkbox"/>
Nature de logement	Logements ordinaires
Type d'opération	Hors opération spécifique
Type d'opération complémentaire	Néant
Dévolution	Entreprise générale
Bénéficiaire	Ménages
Localisation	Hors QPV et Territoires de veille
N° de convention APL	
Opération bénéficiant d'une cession de foncier public	

Imprimer Bilan Rétablir Suivant

Pour rappel, 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 les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont les contours ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants.

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>

Cette loi a, par ailleurs, créé le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui concentre l'effort public sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Dans ce contexte, parmi les 1 500 QPV, on dénombre 216 quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt national et 260 quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional. Les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt national sont fixés par arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les délimitations des quartiers concernés sont consultables sur le Géoportail (www.geoportail.gouv.fr) ou sur le système d'information géographique de la politique de la ville.

Pour rappel également, les opérations de reconstitution financées dans le cadre du NPNRU par l'ANRU ne sont pas à instruire dans GALION, mais dans l'outil prochainement mis en place par l'agence.

3) Point sur les aides à la pierre

a) Le PLAI adapté

Un nouveau cahier des charges devrait être publié d'ici fin mai, reprenant les critères à respecter par les programmes pour être éligibles à cette subvention en 2017 ainsi que les nouvelles modalités d'attribution des subventions. L'application Galion sera mise à jour à cette occasion.

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 co-financeurs, 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 par le fonds national des aides à la pierre (FNAP). La mise en place de ce fond, en juillet 2016, a conduit à la suppression du fonds national pour le développement d'une offre locative très sociale et du comité de gestion FNDOLLTS qui sélectionnait les opérations PLAI adaptés. La majoration du prélèvement SRU est désormais versée au FNAP (en lieu et place du FNDOLLTS), qui détermine l'emploi de ces fonds, destinés majoritairement au financement de la réalisation de LLS à destination des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement (cette

ressource pouvant également être affectée à la mise en œuvre de dispositif d'intermédiation locative en communes carencées).

Une réflexion est actuellement conduite dans le cadre du FNAP, à la fois pour redéfinir les critères d'éligibilité à ce programme et pour définir les modalités d'instruction et de sélection des opérations. Une de ces évolutions porte sur l'ouverture du programme aux projets de résidences sociales de petite taille, sous réserve du respect des critères fixés par le cahier des charges.

Les opérations sélectionnées feront l'objet d'une notification spécifique à chaque préfet de régions et les logements ainsi sélectionnés seront 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 prévoient 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
----------	-------------

The screenshot shows the 'Ajout d'une aide à un dossier' screen in Galion. On the left is a navigation menu with 'Dossiers de financement' selected. The main area has a 'Caractéristiques du dossier' section with fields for Code - Description, Nature, Type, Commune, and État. Below this is an 'Aide' section with a dropdown menu. The dropdown menu is highlighted with a red circle and shows 'PLAI_ADP - PLAI adapté'.

This screenshot is a zoomed-in view of the 'Aide' section from the previous screenshot. It shows the 'Aide' dropdown menu with 'PLAI_ADP - PLAI adapté' selected. Below it is the 'Réglementation' dropdown menu, which is highlighted with a red circle and shows 'PLAIADP5 - Plai adapté 5ème édition'.

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 ».

Une fiche utilisateur est disponible à l'adresse suivante :

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

Remarque importante : 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.

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 du solde de l'opération (article R. 331-25-1 du CCH).

b) les agréments octroyés au logement intermédiaire

La loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 prévoit l'**application du taux de TVA réduit de 10 % pour la construction de logements neufs intermédiaires** ayant fait l'objet d'un agrément préalable du préfet de département.

Plusieurs conditions sont à respecter :

- l'ensemble immobilier doit comprendre au minimum 25 % de surface de logements sociaux ;
- les **logements doivent être situés dans les zones : A et B1 du dispositif d'aide à l'investissement locatif dit «Pinel» ;**
- **les occupants doivent respecter les plafonds de ressources du logement intermédiaire ;**
- les loyers des logements sont inférieurs aux plafonds **du logement intermédiaire.**

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) est venue assouplir ce régime en ouvrant le dispositif aux délégataires des aides à la pierre.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2016 a supprimé l'exigence d'une surface minimum de logements sociaux pour les programmes qui se situent dans une commune comprenant plus de 50 % de logements locatifs sociaux, ou dans un quartier du NPNRU (nouvelle rédaction du b) de l'article 279-0 bis A du CGI).

Pour traiter ce type de dossier, utiliser l'item suivant lors du choix de l'aide principale :

LI	LI_logement_intermédiaire
----	---------------------------

L'ouverture dans Galion de l'instruction des agréments est intervenue le 14 février 2017.

Deux fiches utilisateur relatives aux dossiers **Logement intermédiaire** sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/operation-de-logement-intermediaire-fiches-a1551.html>

Elles concernent l'instruction d'un dossier et le transfert d'agrément.

c) Suivi des MOUS

En 2017, les MOUS (sauf de type 8 campements et squats) sont financées par le FNAP et il convient donc de sélectionner le fonds de concours «1-2-00479 FNAP-Opérations nouvelles» lors de l'émission de l'engagement juridique dans l'interface Galion-Chorus.

La démarche de la MOUS est définie par la circulaire n° 95-63 du 2 août 1995 (<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/circulaire-du-2-aout-1995-relative-aux-mous-pour-l-a1295.html>)

Il vous est demandé de définir dans GALION les MOUS que vous financez selon la typologie suivante :

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 ;

Type 6 : déclaration d'une situation exceptionnelle officialisée par l'administration centrale (ex : Xynthia*) ;

Type 7 : portage du dispositif d'hébergement d'urgence en IDF* ;

Type 8 : campements et squats. ([circulaire interministérielle du 26 août 2012](#))

(*) La circulaire n° 95-63 du 2 août 1995 relative aux maîtrises d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées limite le taux de subvention à 50 % de la dépense. Les seules dérogations prévues figurent dans le décret n° 2000-967 du 3 octobre 2000 qui dispose qu'il « peut être fait application d'un taux maximal de subvention, toutes aides publiques directes confondues, de 100 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable pour les aides versées au titre de :

1° La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, sur l'ensemble du territoire, lorsque la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée par une collectivité territoriale ; l'aide publique peut être constituée uniquement de l'aide de l'État :

- en Île-de-France, pour la mise en œuvre du dispositif d'hébergement d'urgence;
- sur l'ensemble du territoire, pour la gestion, à la demande de l'État, de situations exceptionnelles nécessitant l'accompagnement d'urgence de ménages, en vue de leur relogement. »

ATTENTION

Une MOUS n'est pas une « ETUDE HABITAT ». Vous veillerez à instruire les dossiers avec la bonne aide dans GALION (se reporter au manuel d'utilisation si nécessaire : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/fiche-utilisateur-4-a1968.html>)

d) Le suivi de l'enveloppe globale de prêts PLS et PSLA

Il est nécessaire que soit systématiquement précisé dans GALION le nom de la banque prêteuse, l'infocentre SISAL étant la source d'information de référence concernant la consommation de l'enveloppe globale de refinancement.

Cette saisie a pour objet de permettre un pilotage des enveloppes (en cas de sur- ou sous-consommation). Si, dans le cadre d'une demande d'instruction, le nom de la banque ayant émis l'offre de prêt ne figure pas dans la liste, il convient de vérifier si la banque proposée fait partie d'un groupe bancaire mentionné sur la liste des établissements distributeurs et, le cas échéant, de rattacher dans Galion le prêt consenti à l'établissement figurant dans la liste correspondant.

La liste des établissements bancaires participant au refinancement par produit PLS et PSLA pour 2017 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 2017.

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

Il est néanmoins possible de créer des produits de financement locaux à partir des nouvelles nomenclatures si une banque ayant une dénomination spécifique est rattachée à un des réseaux bancaires pris en compte dans la nouvelle adjudication.

Voir <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/les-produits-de-financements-a326.html>

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

Cas particulier du PSLA

Il est possible pour tout établissement de crédit habilité à délivrer des prêts conventionnés d'octroyer des prêts PSLA refinancés sur des ressources libres de la banque, et non sur le fonds d'épargne – la liste des établissements distributeurs est donc plus large que celle donnée ci-dessus. Dans ce cas, le taux du prêt est libre, dans la limite des taux plafonds des prêts conventionnés. A l'inverse, un prêt sur fonds d'épargne sera nécessairement délivré par l'une des banques conventionnées, indexé sur livret A et au taux fixé dans le cadre de la procédure de refinancement. Le moyen de savoir si un prêt est financé sur fonds d'épargne ou non est de vérifier l'existence dans l'offre de clauses résolutoires liées au refinancement du prêt auprès des fonds d'épargne.

Pour traiter ce type de dossier, utiliser l'item suivant :

PSLA_LIBRE	divers banque - PSLA refinancement fond propre
------------	--

4) Instruction des dossiers

a) Foncier public : suivi des cessions de terrains publics avec décote

GALION permet la collecte d'informations liées à l'identité du propriétaire du terrain cédé, lorsqu'il s'agit d'une entité publique (Etat, établissements publics de l'Etat), ainsi que sur le prix de cession du terrain et le niveau de décote consentie en vertu de la loi 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

La SOVAFIM, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 116), complète la liste des opérateurs de l'État pouvant céder une partie de leur actif immobilier dans le cadre de réalisation de logements sociaux.

Les informations générales liées à une opération sont dès lors complétées par la possibilité de signifier que l'opération bénéficie d'une cession de foncier public par une case à cocher.

Caractéristiques du dossier

Code - Description :	2013DD0930004 - test foncier	Commune :	Bobigny
Nature :	Offre Nouvelle	État :	Contrôlé
Type :	Prévisionnel		

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Données générales du dossier

INFORMATIONS GENERALES SUR LE DOSSIER	
Type de conventionnement pour les loyers	Global
Type de construction ("Ind", "coll", "Mixte")	Individuel
Taux de subvention dérogatoire	<input type="checkbox"/>
Nature de logement	Logements ordinaires
Type d'opération	Hors opération spécifique
Type d'opération complémentaire	Programme invest avenir alternance
Dévolution	Entreprise générale
Bénéficiaire	Ménages
Localisation	Hors ZUS
N° de convention APL	
Opération bénéficiant d'une cession de foncier public	<input checked="" type="checkbox"/>

Imprimer Bilan Suivant Enregistrer Retour

L'information est reportée automatiquement à titre indicatif sur l'écran de saisie des données relatives au prix de revient permettant une vérification en cours de saisie du dossier pour éviter les oublis.

Sur cet onglet, l'enregistrement des coûts relatifs à l'acquisition du foncier, et plus particulièrement, du coût du terrain hors VRD, est particulièrement important.

Enfin un nouvel écran supplémentaire vient compléter l'instruction. Celui-ci est composé des champs suivants :

- un rappel du prix de revient du foncier déclaré dans l'écran précédent considéré comme le prix de cession après décote ;
- une case permettant la saisie de la **valeur foncière avant décote – cette information est disponible dans l'acte d'aliénation, liant l'Etat et l'opérateur**, prévu au V de l'article L3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. Il faut prendre garde au fait que, dans l'acte d'aliénation, cette valeur vénale du foncier s'entend comme le coût du terrain (hors VRD). Il s'agira donc d'y additionner le coût des VRD pour obtenir une donnée comparable au prix de revient du foncier de l'écran précédent ;
- Le pourcentage de décote calculé par GALION en comparaison des deux valeurs foncières (une fois pris en compte les VRD dans les deux valeurs) ;
- Une liste déroulante permettant de sélectionner le type de vendeur : Etat, établissements publics nationaux listés dans le décret n°2013-937 du 18 octobre 2013 (RFF, SNCF, VNF, RATP), les établissements publics de santé, depuis le décret du 30 décembre 2014 et la SOVAFIM depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 116) ;
- Un champ permettant la saisie de toute précision que vous jugerez utile.

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Information cession foncier public

INFORMATION DANS LE CADRE D'UNE CESSION DE FONCIER PUBLIC		
Prix de revient après décote		
Prix de revient avant décote	€	Pourcentage de la décote
Vendeur	Etat	
Précision(s)		

Etat
 Etablissement public
 SNCF
 RFF
 VNF
 RATP
 Commune
 Département
 Région
 SOVAFIM

Imprimer

Version 1.15.0 • Mise à jour le : 25/08/2016 • Aide générale

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
DGALN / DHUP / PH4

A noter que les saisies liées au foncier peuvent être complétées avant, voire après, imputation pour éviter de bloquer l'instruction des dossiers dans l'attente d'obtention des informations.

b) Régime juridique du foncier :

Une nouvelle modalité relative au bail réel immobilier (BRI) a été ajoutée à la liste du régime juridique du foncier.

Le BRI a été créé par l'ordonnance du 20 février 2014 et peut être mis en œuvre depuis la publication du décret du 27 juin 2016. Il concerne le logement intermédiaire et vise à faciliter l'accès des classes moyennes au logement. Il concernera tout le

territoire. Il se caractérise par une affectation du bâti (construit ou réhabilité) à du logement intermédiaire sur le long terme.

Le bail réel solidaire (BRS) est également ajouté à la liste du régime juridique du foncier. Le BRS a été créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016. Ce régime foncier est à sélectionner dans Galion dans le cas d'un projet d'offre nouvelle par un bailleur social qui s'engage à louer des logements à des ménages sous conditions de ressources. Le BRS ne peut être mis en œuvre que par un organisme de foncier solidaire (OFS), à but non lucratif et agréé, créé par le décret du 12 septembre 2016.

Dans Galion, le régime juridique du foncier est à renseigner au niveau des informations techniques dans le tableau sur le prix de revient.

Caractéristiques du dossier

Code - Description : 2017000770043 - RUF - VAIRES-SUR-MARNE - 35 PLS
 Nature : Offre Nouvelle
 Commune : Vaires-sur-Marne
 Type : Prévisionnel
 État : Prévisionnel

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Prix de revient

PRIX DE REVIENT		Estimation effectuée :	Avant appel d'offre
Régime juridique du foncier	pleine propriété		
Cession foncier public	pleine propriété	Prix H.T.	
Prix de revient Prévisionnel	bail à réhabilitation bail emphytéotique bail à construction usufruit autres		0,00 €
Dont foncier Total	Bail réel immobilier Bail réel solidaire (coût des biens et droits de ZAC)		€
	Dont VRD (et honoraires VRD)		€
Dont Bâtiment	(Préfinancement et révisions de prix compris)		€
Dont Prestations intellectuelles et frais			€
Montant total de la TVA			
Coût Net (TVA Incluse)			
Date de référence des prix du ou des marchés			

c) Prise en compte de la performance énergétique et environnementale dans les bâtiments

Concernant les travaux de rénovation des bâtiments existants, des labels existent depuis septembre 2009, délivrés par des organismes certificateurs accrédités selon la norme EN 45011 par le COFRAC et ayant passé une convention avec l'État : le label « HPE rénovation » et le label « BBC rénovation ». Leurs exigences sont spécifiques aux bâtiments existants. Ces labels n'ont pas fait l'objet de modification depuis 2009 et peuvent encore être délivrés.

Concernant les opérations de construction neuve, afin de préparer la prochaine réglementation environnementale des bâtiments, l'Etat a lancé en novembre 2016 une démarche d'expérimentation du Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone. Cette démarche s'appuie sur le label E+C- dont le cadre repose sur celui de la RT 2012 et qui définit en plus des performances graduelles sur l'Énergie (Énergie 1, Énergie 2, Énergie 3 et Énergie 4) et les émissions Carbone (Carbone 1 et Carbone 2). Ce label est délivré

par les certificateurs accrédités (COFRAC ou homologues européens) ayant conventionné avec l'État à cet effet.

L'obtention des niveaux "Energie 2 et Carbone 1" et "Energie 3 Carbone 1" ouvre droit à des aides financières à destination des bailleurs sociaux, aussi il convient de remplir rigoureusement le champ Labels dans Galion au niveau des critères de qualité :

- atteinte du niveau Energie 1 et du niveau Carbone 1 ou 2
⇒ Sélectionner « label E+C- Energie 1 Carbone 1-2 » dans Galion
- atteinte du niveau Energie 2 et du niveau Carbone 1 ou 2
⇒ Sélectionner « label E+C- Energie 2 Carbone 1-2 » dans Galion
- atteinte du niveau Energie 3 et du niveau Carbone 1 ou 2
⇒ Sélectionner « label E+C- Energie 3 Carbone 1-2 » dans Galion
- Si pas de mention explicite au label E+C- ,si le niveau atteint est inconnu ou s'il s'agit d'une autre labellisation
⇒ Sélectionner « Autre label ou certification » dans Galion
- Si aucun label
⇒ Sélectionner « Aucun » dans Galion

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Critères de qualité (arr. 17 oct 2011)

CARACTERISTIQUES DE QUALITE	
	Collectif
Energie de chauffage	Electricité
Énergie renouvelable de complément de chauffage	Autre
Type de chauffage	Individuel
Énergie E.C.S.	Autre
Énergie renouvelable de complément pour E.C.S.	Autre
Type d'énergie E.C.S.	Individuel
Label Qualitel ou équivalent	
complément label qualitel (H&E)	
Labels	Aucun
Exonération de TFPB étendue pour qualité environnementale (Art. 1384-a-1bis du CGI)	Aucun Label E+C- Energie 1 Carbone 1 ou 2 Label E+C- Energie 2 Carbone 1 ou 2 Label E+C- Energie 3 Carbone 1 ou 2 Autre label ou certification
Nombre de logements adaptés	

d) Suivi des natures de logements et des populations particulières

En 2017, un nouveau type de bénéficiaire « Demandeurs d'asile » est ajouté dans Galion afin d'anticiper le décret sur les résidences hôtelières à vocation sociale prévu en 2017.

Ce décret distinguera les résidences « Mobilité » (contingent préfectoral de 30 % minimum) des résidences d'intérêt général (contingent préfectoral de 80 % minimum)

Un instructeur spécifie son dossier par trois choix :

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

Par ailleurs, 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.

Voir : <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/populations-specifiques-r448.html>

Populations cibles et nature de logements							
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 9
Jeunes	* Circulaire du 13 octobre 2006 * Mesures de la loi du 25 mars 2009	* Note 1 * Guide page 16 * Guide page 19					Mesures de la loi du 25 mars 2009
Publics issus de FTM		Circulaire du 4 juillet 2006 - annexe 3 Guide pages 16 et 20 Note 2					
Publics de maisons relais ou de résidences d'accueil			Guide page 17	Guide page 18			
Gens du Voyage	Pour les populations sédentarisées, un habitat adapté peut être réalisé en logement ordinaire financé en PLAI. Consulter le guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage (pages 22-23, 49-...)						
Autres publics spécifiques		Guide pages 16				X	Guide page 9
		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. 331-85 à -95 du CCH

Note 1 : croisement « jeunes » et « résidences sociales classiques ». Ce cas correspond à la création d'une nouvelle 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 foyer dédié aux jeunes travailleurs 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 : croisement « publics issus de FTM » et « résidences sociales classiques ». Ce cas correspond à la transformation d'un FTM en résidence sociale.

Des données spécifiques peuvent être demandées en fonction des natures d'opérations traitées :

Structure collective pour personnes âgées	nombre de places EHPAD
Structures collectives	nombre de places
Opération d'acquisition amélioration	nombre de logements vacants

Vous veillerez à effectuer un suivi efficace de ces données « optionnelles ». Pour plus d'information, se reporter à la note d'ouverture d'exercice 2011 (Suivi des dispositifs et des populations particulières : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/ouverture-annee-2011-a548.html>).

Pour les logements vacants nous soulignons la nécessité de bien saisir cette donnée pour les opérations d'acquisition-amélioration.

Pour les structures personnes âgées, il vous est demandé d'indiquer le nombre de logements pour personnes âgées dépendantes créés à l'occasion des opérations relatives aux structures collectives de type foyer pour personnes âgées.

Cette information permet de distinguer l'offre financée en établissement d'hébergement pour personnes âgées autonomes (résidences « Autonomie », nouvelle dénomination des logements-foyers pour personnes âgées autonomes depuis la loi adaptation au vieillissement du 28 décembre 2015) de celle financée en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il est donc important que vous identifiez le nombre de nouveaux logements se rapportant exclusivement à l'opération. Cette information ne porte donc pas sur le nombre total d'agréments délivrés à l'établissement par l'ARS ou le conseil départemental, qui prennent en compte les places pré-existantes comprises en cas d'opération d'extension.

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

Pour un dossier entrant dans le cadre de ce programme, ce type d'opération devra 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	Hors opération spécifique Opération expérimentale
Bénéficiaire	Jeune ICADE ICADE décret 2007
Localisation	PNRQAD

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

L'action « Ville de demain » des programmes d'investissement d'avenir (PIA VDD), pilotée par le Commissariat général à l'investissement et gérée par la Caisse des dépôts, accompagne depuis 2010 la démarche EcoCité lancée par les ministères en charge de l'environnement et du logement dans le cadre du plan Ville durable.

Expérimentale et partenariale, la démarche EcoCité, vise à favoriser un nouveau modèle urbain, l'évolution des usages et des pratiques en ville, en encourageant le développement de stratégies urbaines intégrées des transports et de la mobilité, de l'énergie et des ressources, de l'organisation urbaine et de l'habitat à l'échelle des métropoles.

Les opérations de logement social retenues dans le cadre du PIA VDD sont désormais **financées aux mêmes conditions que les autres opérations de logement social du territoire concerné**, le PIA VDD finançant les surcoûts liés à ces innovations .

Le cumul des aides à la pierre et des financements PIA pour une même opération sera effectif dès la publication du décret (prévue avant l'été).

Pour rappel, depuis 2016, les fonds du programme d'investissement d'avenir concernant les jeunes en alternances et les écocités ne sont plus suivis dans Galion.

g) Suivi des opérations dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « centre- bourgs »

La liste des 54 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt relatif à la revitalisation des centre-bourgs a été communiquée aux Préfets le 26 novembre 2014.

En matière d'aides à la pierre, les leviers d'action seront prioritairement constitués des opérations d'acquisition-amélioration et de PALULOS communale.

Ces deux leviers préférentiels n'excluent pas pour autant du dispositif le recours à la construction neuve de logements sociaux, pour autant que les besoins soient avérés et clairement identifiés, s'agissant notamment des opérations de reconstitution de l'offre qui seraient rendus nécessaires par des opérations de démolition de logements sociaux vacants et/ou vétustes ou encore de besoins identifiés localement à destination des publics spécifiques, par exemple en matière de logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées.

Les bailleurs sociaux mais aussi les associations agréées maîtres d'ouvrage d'insertion peuvent réaliser de telles opérations et bénéficier à ce titre des financements PLUS, PLAI ou PLS.

Toutefois, les services devront être vigilants quant aux loyers des opérations qui devront être inférieurs aux loyers des logements (décent) du parc privé.

Dans Galion, pour un dossier entrant dans le cadre de cet appel à manifestations d'intérêt, le type d'opération devra être sélectionné lors de la saisie des "informations techniques" dans le tableau "données générales du dossier".

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle) Tableau : Données générales du dossier

INFORMATIONS GENERALES SUR LE DOSSIER	
Type de conventionnement pour les loyers	Global
Type de construction ("Ind", "coll", "Mixte")	Individuel
Taux de subvention dérogatoire	
Nature de logement	Logements ordinaires
Type d'opération	Hors opération spécifique
Type d'opération complémentaire	Hors opération spécifique
Dévolution	Opération expérimentale
Bénéficiaire	PNR QAD
Localisation	Programme invest avenir alternance
N° de convention APL	Programme invest avenir Ecobât
Opération bénéficiant d'une cession de foncier public	Soucs ruraux - revitalisation
	Hors QAD

Imprimer Bilan Rétablir Suivant

h) CHORUS

Au 1^{er} janvier 2017, certains territoires ont fait l'objet d'un changement d'assignation comptable et/ou de CPCM (centre de prestations comptables mutualisé). Il s'agit des départements de Bretagne, de la Loire et de l'Ardèche.

Pour les nouveaux engagements juridiques (EJ) émis à compter de 2017, l'application a été paramétrée afin de diriger ces EJ vers le comptable adéquat (changement du groupe d'acheteurs au niveau de l'entité gestionnaire dans Galion).

Pour les EJ déjà émis de l'Ardèche et de la Loire, une duplication d'EJ est prévue dans Chorus.

Pour les EJ de Bretagne ayant connu un début d'exécution (SF), une duplication de ligne de poste est prévue dans Chorus. Pour ceux n'ayant pas connu de début d'exécution, le changement de comptable sera saisi manuellement dans Chorus.

Un changement dans l'application est nécessaire et sera effective au second semestre 2017 lors d'une nouvelle version. Les SF émis depuis Galion et les EJ déjà émis ne seront pas modifiés immédiatement dans Chorus afin d'assurer la bonne poursuite de leur exécution jusqu'à cette date.

Le manuel d'utilisation de l'interface CHORUS est disponible sur le site ci-dessous :
<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/fiches-utilisateur-r232.html>

Présentation

L'interface entre GALION et CHORUS prend en charge la transmission automatisée de tous les engagements juridiques et services faits liés aux opérations instruites par l'État pour son compte.

Cette interface permet par ailleurs de récupérer les informations comptables liées à une opération non prise en compte ou liée à une délégation de compétence dans le module GALION spécifique nouvellement créé à cet effet en référençant les codes EJ correspondants.

La non prise en charge d'une opération par l'interface totalement automatisée peut être liée aux opérations instruites antérieurement au déploiement de l'interface (opération antérieure à l'année 2012) ou aux opérations non prises en charge par l'interface dans le cas d'une demande d'achat liée à un marché public et non à une subvention ou tout simplement non prises en charge par GALION notamment pour la LHI et les dépenses liées aux commissions DALO.

L'utilisation de cette interface est obligatoire pour les transmissions d'EJ/SF référencées en annexe 2.

Fonctionnalités

Constitution automatique de demande d'EJ et de SF à partir des données GALION	Envoi des données de GALION vers CHORUS pour les EJ Etat sans intervention spécifique de l'instructeur
Profil spécifique de validation de demande d'EJ	Droits spécifiques d'envoi des demandes d'EJ et SF permettant de prendre en compte les responsabilités définies au sein du service
Notion de seuil CFR paramétrable localement	Le service paramètre par lui même le seuil d'engagement nécessitant l'intervention du contrôleur financier. Un indicateur dans le libellé de l'engagement prévient le CPCPM de la nécessité du contrôle.
Retour sur la validation de l'EJ	Les étapes de prise en compte de la demande (envoyé, sauvegardé, commandé...) sont consultables par l'instructeur directement à partir du dossier de financement GALION.
Émission du service fait pour chaque acompte	Procédure similaire à la demande d'EJ
Retour des informations de suivi concernant les demandes de paiement	Date de paiement effectif des acomptes également consultable.
Intégration des pièces jointes pour demande d'EJ et SF	Stockage des PJ nécessaires à la validation de l'EJ par le CPCPM ainsi que celles nécessaires à la justification du service fait. Transmission automatisée vers CHORUS.
Retour d'information concernant les avenants sur délégation de compétence	La demande d'EJ et de SF liée aux avenants de délégation de compétence reste gérée dans CHORUS FORMULAIRE mais le référencement du code EJ dans GALION permet de

	recupérer automatiquement l'ensemble des données de suivi.
Fonctionnalités de régularisation du lien entre GALION et CHORUS à partir de la saisie du ou des identifiants d'engagement juridiques liés à une opération ou un avenant (saisie directe de code EJ dans GALION)	Les services peuvent référencer les codes d'engagement juridiques directement dans GALION pour assurer le retour d'information de CHORUS pour les opérations issues de la bascule CHORUS de 2011 ou ne pouvant être traitées à travers les échanges complètement automatisés créés avec la première version de l'interface entre GALION et CHORUS.
Consolidation des données de reprise à partir des codes GALION saisis dans les fiches de 2011.	L'ensemble des données saisies en 2012 dans l'axe ministériel 2 de CHORUS formulaire est exploité pour éviter un travail de la part des services ayant effectué cette tâche.
Retours d'informations vers SISAL	Traitement des données de CHORUS avec les souplesses offertes par l'infocentre SISAL de croiser les données opérationnelles et comptables. Vue unifiée des paiements État et délégataire.

Attention : l'interface prévue entre GALION et CHORUS **gère exclusivement les subventions**. La fonctionnalité de régularisation d'EJ permet de gérer les cas de figures éventuels concernant des engagements créés par chorus formulaire.

L'annexe décrit le mode de fonctionnement des modes de gestion liés à l'interface actuelle.

Les demandes de services faits liés à des engagements effectués à partir du CHORUS formulaire ne peuvent être traités par l'interface GALION/CHORUS

NOUS VOUS INVITONS A LIRE CETTE ANNEXE AVEC ATTENTION.

5) 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 possible dans GALION de saisir plusieurs numéros de permis pour une seule opération.

Ces identifiants permettent la récupération des données relatives aux permis de construire issues de Sitadel à travers SISAL : un rapport est disponible sur le Vademecum au niveau du répertoire 13_SITADEL.

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

ex : PC07401907X0010 - dans GALION : 07401907X0010

b) Les numéros et dates de convention APL

Les dates de convention APL sont 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.

6) Règle de montant de subvention minimum

Il est rappelé que les textes permettent d'accorder des subventions à 0 €.

En effet, un 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. »

Enfin, la DHUP et les organismes de contrôle peuvent vérifier que les dispositions du dernier alinéa de l'article R. 331-6 sont bien respectées ; c'est-à-dire que les gestionnaires n'ont pas délivré plus d'agréments qu'ils n'en disposaient.

7) Généralisation du suivi des délégations de compétence au sein de Galion

Après une expérimentation en 2013 dans 4 régions, le suivi des conventions de délégation de compétences est opérationnel dans Galion.

Les services habitat en DDT ont ainsi à renseigner l'ensemble des données liées à la délégation de compétence en cours (parc public uniquement) pour :

- Les conventions : saisie des informations et téléversement des conventions « mères » (document pdf)
- Les avenants : saisie des informations et téléversement des avenants (document pdf)
- Les évaluations : téléversement des évaluations à mi-parcours et finales (documents pdf)
- Le suivi financier : saisie des numéros d'EJ pour chaque avenant annuel

Un point de suivi sera effectué au second semestre 2017 avec les services afin de mesurer l'avancée des saisies de ce module

Les informations saisies seront remontées dans l'infocentre SISAL et permettront l'élaboration et la consultation de rapports de suivi annuel des conventions. Le téléversement des documents alimente le site Grand Public dans le cadre de l'opendata. Ce site sera bientôt ouvert à tous.

La saisie du numéro CHORUS des EJ est obligatoire pour pouvoir récupérer les informations comptables. L'interface Galion-Chorus récupère ainsi les données comptables relatives à ces EJ : les engagements juridiques, les services faits et les paiements relatifs à la convention seront affichés dans les différents onglets.

Voir

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/module-de-suivi-des-delegations-de-r269.html>

Les conventions pluriannuelles sont saisies par l'administrateur national (PH4): elles se situent dans Galion au niveau de l'avenant de « début de période ».

Les services ne doivent pas créer par eux-mêmes les nouvelles conventions de délégation de compétences dans le module Convention. Il convient de contacter l'assistance en cas de besoin.

Annexe : Tableau récapitulatif des possibilités de l'interface GALION/CHORUS en rapport avec la nomenclature budgétaire 2017

Code OS	Opération stratégique	code OP	Opération programmée	Opération budgétaire	code activité	Activité - libellé long origine	Action/sous-action associée à l'activité (nouvelle nomenclature)	Interface	possibilité technique (voir partie C)
013501	LLS	0135010 1	LLS	LLS DAP	01350101010 1	Conventions de délégation de compétence des aides à la pierre	Action 1 sous-action 4 - Conventions de délégation de compétence	oui	2 (nouveau module de délégation de compétence)
013501	LLS	0135010 1	LLS	LLS hors DAP	01350101020 1	Hors conventions de délégation - offre nouvelle en construction neuve et acquisition -amélioration y compris surcharge foncière	Action 1 sous-action 6 - Hors conventions de délégation - offre nouvelle en construction neuve et acquisition-amélioration y compris surcharge foncière	oui	1
013501	LLS	0135010 1	LLS	LLS hors DAP	01350101020 2	Hors conventions de délégation - Réhabilitation et amélioration de la qualité de service	Action 1 sous-action 7 - Hors conventions de délégation - Réhabilitation et amélioration de la qualité de service	oui	1
013501	LLS	0135010 1	LLS	LLS hors DAP	01350101020 3	Hors conventions de délégation - Démolition et changement d'usage	Action 1 sous-action 8 - Hors conventions de délégation - démolition et changement d'usage	oui	1
013501	LLS	0135010 1	LLS	LLS hors DAP	01350101020 4	Hors conventions de délégation - Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, PDALPD et autres prestations d'ingénierie	Action 1 sous-action 11 - Hors conventions de délégation - Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, PDALPD et autres	oui	1

013508	Soutien	01350801	Soutien	Soutien	013508010103	Formation	Action 5 sous-action 3 - Formation : actions nationales et interrégionales	non	
013508	Soutien	01350801	Soutien	Soutien	013508010104	Informatique	Action 5 sous-action 4 - Applications informatiques nationales	non	
013508	Soutien	01350801	Soutien	Soutien	013508010105	Frais de déplacements de l'administration centrale et remboursement de personnel mis à disposition	Action 5 sous-action 5 - Déplacements des agents de l'administration centrale et remboursement de personnel mis à disposition	non	
013508	Soutien	01350801	Soutien	Soutien	013508010106	Etudes locales et observatoires	Action 5 sous-action 6 - Observation, études et évaluation : études locales	oui	2
013508	Soutien	01350801	Soutien	Soutien	013508010108	Commissions de médiation pour le DALO	Action 5 sous-action 10 - Commissions de médiation pour le droit au logement opposable	non	

