

Annexe 4



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

**Arrêté DEAL HBD du 25 septembre 2025
relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour
l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale dans le département de la
Guadeloupe**

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
Chevalier de la Légion d'Honneur, officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié par le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté du 27 avril 2023 modifié relatif aux aides de l'Etat à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;

Vu l'arrêté DEAL / HBD du 06 mai 2024 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'Etat pour l'amélioration des logements existants des propriétaires occupants et ayants-droit dans le département de la Guadeloupe ;

Vu l'avis préalable favorable du contrôleur budgétaire régional en date du 28 août 2025 ;

Sur proposition du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

PREAMBULE

Définitions

Bénéficiaire : personne physique à l'origine de la demande de l'aide de l'Etat pour l'acquisition-amélioration de l'habitat. Il est aussi l'attributaire de la subvention.

Mandataire : personne physique ou morale avec laquelle le mandant a contracté un mandat (procédure civile). Il est le mandataire administratif qui effectue les démarches et le mandataire financier qui perçoit la subvention.

Démolition-reconstruction : opération qui désigne la remise en état d'un bâtiment sans le détruire, elle s'entend comme l'une des combinaisons suivantes :

- réfection de charpente-couverture + travaux dont la part du gros œuvre est supérieure ou égale à 30 % du montant du devis des travaux ;
- réfection de charpente-couverture + démolition de plus du quart du linéaire total de murs et cloisons.

Opérateur : opérateur agréé par l'État en charge de l'assistance administrative, technique, sociale et financière auprès du maître d'ouvrage c'est-à-dire du bénéficiaire. Il est mandataire administratif et financier.

Service instructeur : Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL).

Convention partenariale : convention établie entre les financeurs publics dans le cadre du Dispositif Partenarial de l'Amélioration de l'Habitat (DPAH).

Article 1^{er} – OBJET

Une aide de l'État pour l'acquisition-amélioration des logements existants peut être attribuée aux personnes physiques, à faible revenu, pour financer l'acquisition-amélioration du logement qui constitue leur habitation principale et visant prioritairement à la prévention et l'éradication et de l'insalubrité. Ces habitations doivent être achevées depuis au moins 10 ans. Sont exclues de l'aide de l'État les opérations de démolition-reconstruction.

Article 2 – CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Il ne peut être accordé qu'une seule subvention par opération et par ménage. L'ensemble des personnes vivant dans le foyer du bénéficiaire constitue le ménage. Une opération est un projet d'acquisition joint à des travaux d'amélioration effectués sur un bâtiment à usage d'habitation principale.

2.1 – Bénéficiaires de la subvention

2.1.1 – Conditions générales

L'aide peut être attribuée aux personnes physiques accédant à la propriété.

2.1.2 – Conditions de ressources

Les bénéficiaires de la subvention mentionnés aux articles 2.1.1 et 2.1.2 sont des personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par le présent arrêté préfectoral, en fonction de la composition familiale du ménage, sans toutefois pouvoir excéder les plafonds prévus à l'article R. 372-2 du code de la construction et de l'habitation et décrits en annexe 1 du présent arrêté. Dans le cas de l'article 2.2.1, le respect de cette condition incombe également à l'occupant. Les montants, qui servent de revenu fiscal de référence, font l'objet d'une actualisation chaque année à la date du 1^{er} janvier.

Ces plafonds sont révisés chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre de l'année précédente.

Le montant des ressources à prendre en compte lors du dépôt d'une demande de subvention à l'année N, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage figurant sur les avis d'imposition de l'année N-1 pour les revenus de l'année N-2.

Seront prises en compte les personnes ci-après dénommées, à la condition qu'elles résident en permanence dans le logement :

- le bénéficiaire ;
- son conjoint, concubin au sens de l'article 515-8 du code civil, ou le cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil ;
- ses ascendants et descendants ;
- ses frères et sœurs, leur conjoint ou concubin et leurs enfants ;
- les autres personnes considérées à charge au sens du code général des impôts et de l'arrêté du 29 juillet 1987, ou considérées fiscalement à charge.

2.1.3 – Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à :

1° rester propriétaire et occuper le logement à titre de résidence principale, et ce au moins huit mois par an (dérogation éventuelle pouvant être accordée pour un motif légitime examiné au cas par cas), durant une période de douze ans suivant la déclaration d'achèvement des travaux, sous peine de devoir rembourser la subvention de l'État selon les modalités définies à l'article 9 du présent arrêté ;

2° ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel, ni en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;

3° ne pas entreprendre, à son compte, la réalisation de quelconques travaux, objet de la demande d'aide, que ce soit avant la décision d'octroi de la subvention ou bien durant la durée de validité de cette décision ;

4° ne pas gêner le bon déroulement des travaux.

Ces conditions s'imposent à l'ensemble des occupants du logement sous peine de devoir rembourser la subvention selon les modalités définies à l'article 9.

2.2 – Logement

2.2.1 – Conditions générales

Sont éligibles à l'aide de l'État les logements achevés depuis au moins dix ans considérés comme indignes notamment :

1° les logements non conformes aux conditions minimales de décence telles que décrites dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

2° les logements qui font l'objet d'une procédure de mise en sécurité, de péril ou de traitement de l'insalubrité remédiable. L'insalubrité est qualifiée de remédiable lorsque que des travaux peuvent être réalisés (hors confortement du bâti) pour garantir une mise aux normes de solidité et une sortie d'insalubrité ;

3° les logements comprenant l'existence avérée d'une situation de dégradation importante ou très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;

4° les logements avec l'existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;

5° les logements sur-occupés. Pour ces derniers, les travaux d'agrandissement seuls peuvent être éligibles dans le respect des surfaces de l'article 3. Dans ce cas, la grille de dégradation sera requise afin de s'assurer de l'état de l'existant mais ne sera pas un critère de priorisation (confer article 2.2.3) ;

6° les logements ayant subi un sinistre (en raison d'une catastrophe naturelle ou technologique, ou des effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances) qui rend impossible l'habitabilité de ceux-ci sans une intervention complémentaire de l'État, dès lors que l'indemnisation de l'assurance ne permettrait pas d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires. Un justificatif des travaux pris en charge par l'assurance sera joint au dossier de demande d'aide de l'État.

2.2.2 – Cas particuliers

L'aide peut également être attribuée, à titre dérogatoire, dans le cadre de la relocalisation d'un ménage dont la résidence principale est située :

- soit en Zone de Menace Gravé pour la Vie Humaine (ZMGVH) ;
- soit en périmètre couvert par un arrêté d'insalubrité conduisant à la démolition de cette résidence dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Dans les deux cas, le logement subventionné devra être localisé dans une zone urbanisée.

2.2.3 - Critères de priorisation

L'aide de l'État sera attribuée, par ordre de priorité, aux logements ci-après décrits :

1- les cas mentionnés à l'article 2.2.2 ;

2- les logements reconnus très dégradés à l'aide d'un rapport technique argumenté et de l'évaluation de la dégradation du bâti (grille ANAH), avec un indice de dégradation supérieur ou égal à 0,50 ;

3- les logements reconnus dégradés à l'aide d'un rapport technique argumenté et de l'évaluation de la dégradation du bâti (grille ANAH), avec un indice de dégradation compris entre 0,40 et 0,50.

2.2.4 – Exclusions

Sont exclus de cette aide tout projet d'acquisition-amélioration en ce qui concerne :

1. un logement impliquant de la démolition-reconstruction. Cette règle ne s'applique pas au 3° de l'article 2.2.1 ;
2. l'aménagement à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation ;
3. l'aménagement d'une partie d'habitation dévolue à l'exercice d'une activité rémunératrice ;
4. un logement loué ;
5. un logement à usage mixte professionnel et d'habitation, sauf cas particulier soumis à la validation du service instructeur ;
6. un logement financé avec une aide de l'État depuis moins de cinq ans. Toutefois, ce délai peut être réduit :
 - lorsque le projet vise l'adaptation du logement aux besoins spécifiques d'une personne âgée ou handicapée ;
 - lorsque le logement a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre d'une Opération Groupée d'Amélioration Légère de l'Habitat (OGRAL) ;
 - en cas de travaux consécutifs à une catastrophe naturelle ou technologique, ou aux effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances ;
7. les logements qui ont fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité assortie d'une interdiction définitive d'habiter et d'une prescription de démolition ou d'une ordonnance d'expropriation ou d'une procédure de traitement de l'insalubrité (concluant à l'absence de remédiabilité de l'insalubrité) ;
8. les logements sur lesquels les travaux d'amélioration ont commencé avant la notification de la décision attributive de subvention, sauf pour des travaux de sécurité présentant un caractère d'urgence et après accord du service instructeur ;
9. un logement classé en Zone de Menace Grave pour la Vie Humaine (ZMGVH).

Article 3 – NATURE DE LA DÉPENSE SUBVENTIONNABLE

La dépense subventionnable permet de définir le prix du logement. Ce prix servira de base pour déterminer le montant de la subvention (article 4).

La dépense subventionnable se décompose en deux temps :

1. La charge foncière, qui comprend :
 - a) Le prix du terrain, les frais d'acquisition et, le cas échéant, de régularisation des titres de propriété foncière ;
 - b) Les honoraires des géomètres ;
 - c) Les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires correspondants aux études et taxes diverses ;
2. Le prix Bâtiment, qui comprend :
 - a) La valeur du bâti s'il n'est pas déjà propriété de l'accédant ;
 - b) Le coût des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement, qui

doit être au moins égal à 25 % du prix de revient total de l'opération ;

3. Les honoraires correspondants à l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les frais divers liés aux travaux.

S'agissant des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement ou les honoraires de la prestation de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et les frais divers liés aux travaux, se référer aux articles 3.2 et 3.3 de l'arrêté DEAL / HBD du 06 mai 2024.

Les caractéristiques techniques des logements destinés à être acquis et améliorés, notamment en matière de normes de surface en fonction de la taille des ménages, de réseaux d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux, sont précisées dans l'annexe 2 de l'arrêté DEAL / HBD du 06 mai 2024.

Article 4 – MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA SUBVENTION

a) Pour les ménages dont les ressources sont inférieures au montant déterminé par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article D. 372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs sociaux (bénéficiaires « modestes ») et dans la limite du plafond défini à l'annexe 1, 50 % du prix du logement définis à l'article 3, dans la limite des plafonds définis ci-dessous :

Catégorie de ménage	Plafonds de subvention ménages modestes
1	25 523 €
2	31 146 €
3	38 334 €
4	42 568 €
5	42 568 €
6 et au-delà	45 335 €

b) Pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés au deuxième alinéa de l'article D. 372-7 du code de la construction et de l'habitation pour l'accès aux logements locatifs très sociaux (bénéficiaires « très modestes ») et dans la limite du plafond défini à l'annexe 1, 50 % du prix du logement définis à l'article 3, dans la limite des plafonds également définis ci-dessous :

Catégorie de ménage	Plafonds de subvention ménages très modestes
1	31 904 €
2	38 993 €
3	47 918 €
4	53 210 €
5	53 210 €
6 et au-delà	56 669 €

Article 5 – AGRÉMENT DES OPÉRATEURS

Les opérateurs en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage sont les opérateurs agréés par le représentant de l'Etat dans le département.

Cet agrément établi pour une durée de 5 ans fait l'objet d'un contrôle annuel dans des conditions définies par le cahier des charges de cet agrément. Il peut être suspendu ou retiré dans les conditions fixées par ce même cahier des charges. Il peut également être modifié pour tenir compte des

évolutions réglementaires.

Article 6 – DISPOSITIF PARTENARIAL DE L’AMÉLIORATION DE L’HABITAT

L'aide de l'État intervient dans le cadre d'un dispositif de cofinancement partenarial de l'amélioration de l'habitat régi par une convention partenariale.

Article 7 – INSTRUCTION DES DEMANDES ET DÉCISION D'ATTRIBUTION

7.1 – Dépôt du dossier de demande de subvention

Un exemplaire du dossier de demande de subvention (volets administratif, technique et financier) sera obligatoirement déposé au service instructeur par l'opérateur (version papier et numérisée) en attente de la mise en place d'une plateforme dématérialisée dédiée.

Un exemplaire devra obligatoirement être transmis à l'ensemble des financeurs de l'opération dans le cadre du dispositif partenarial et selon les mêmes modalités.

Il est rappelé qu'un exemplaire du dossier comprenant a minima les volets technique et financier devra impérativement être remis au demandeur de l'aide par l'opérateur.

Toute mise à jour devra faire l'objet d'un envoi complémentaire.

7.2 – Composition des dossiers

La demande d'aide doit comprendre les pièces figurant à l'annexe 3.

7.3 – Instruction des dossiers

L'instruction des dossiers est menée par le service instructeur.

7.4 – Décision

La décision d'attribution de l'aide, ou de son rejet, est prise dans la limite des autorisations d'engagement annuelles et dans le respect de la réglementation en vigueur. La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

Article 8 – ATTRIBUTION, VERSEMENT ET VALIDITÉ DE LA SUBVENTION

8.1 – Attribution

La subvention est attribuée nominativement au demandeur.

8.2 – Versement

La subvention est forfaitaire et non révisable. Une fois la décision d'attribution prise, la subvention est versée sur demande à l'opérateur agréé ayant reçu mandat par l'attributaire pour la perception des fonds, dans les conditions suivantes :

- Une avance correspondant à 15 % du montant des travaux HT ;
- Un premier acompte correspondant à 40 % de la subvention, y compris l'avance susmentionnée, pourra être versé sur présentation de l'attestation de démarrage de travaux ;
- Il sera versé jusqu'à 80 % de la subvention, y compris l'acompte de 40 %, sur justification des travaux réalisés ;
- Le solde sera versé à l'achèvement des travaux.

Les pièces à fournir au service instructeur sont listées en annexe 3.

8.3 – Validité de la décision de subvention

I - Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date la décision attributive de la subvention, l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution, la décision attributive de l'aide sera considérée comme caduque.

Ce délai de démarrage peut être prorogé d'un an, soit un démarrage de travaux dans un délai maximum de trois ans à compter de la décision de subvention, sur demande motivée de l'opérateur et au plus tard deux mois avant son terme, notamment lorsque les circonstances extérieures à sa volonté ont fait obstacle au commencement des travaux, telles que :

- un grave motif d'ordre familial ou de santé du bénéficiaire ;
- l'indisponibilité ou la défaillance de l'entreprise chargée de réaliser les travaux, attestée par l'opérateur agréé ;
- un retard non imputable à l'attributaire lié à une délibération tardive des collectivités ou tout autre organisme sur leur part de financement du projet ;
- un événement extérieur non prévisible à la date de décision d'attribution de l'aide et non imputable à l'opérateur ou à l'attributaire.

Ces motifs devront être justifiés.

II – L'achèvement des travaux doit être justifié par l'opérateur agréé et le bénéficiaire de la subvention sous peine de retrait de la décision d'octroi de la subvention et du remboursement des sommes déjà perçues, dans un délai de quatre ans à compter de la décision attributive de la subvention.

Un report de ce délai ne peut être accordé.

III – Les études de maîtrise d'œuvre et les travaux qui comprennent nécessairement les fournitures et la main d'œuvre doivent être réalisés par des entreprises professionnelles inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers et ayant les assurances et garanties nécessaires. Des contrôles pourront être effectués par l'État.

L'opérateur agréé mandaté par le bénéficiaire est responsable de la régularité administrative du chantier.

En cas de travaux mal exécutés, constatés lors d'un contrôle de la DEAL après réception, l'opérateur agréé s'engage à poursuivre son rôle en exigeant que le maître d'œuvre mobilise, le cas échéant, ses assurances et celle des artisans/entreprises intervenant afin de réaliser les travaux et les ajustements nécessaires. La répétition de ce genre de manquements ou leurs résolutions laborieuses peuvent exposer à un retrait de l'agrément.

IV – En cas de modification ou d'extension de travaux au projet initial, dûment approuvé au préalable par la DEAL, aucune subvention supplémentaire ne peut être attribuée sans dépôt d'une demande complémentaire dans la limite du plafond applicable.

L'opérateur agréé est tenu d'informer et de transmettre au service instructeur, sans délai et pendant toute la durée de l'opération, tous les éléments nouveaux concourant à une modification de l'opération financée. Tout changement au projet initial doit faire l'objet d'un accord préalable du service instructeur sous peine de versement de la subvention. Ce dernier en informera les autres financeurs.

Article 9 – CONDITIONS DE CUMUL

9.1 – Obligation de déclarer les aides complémentaires

Le bénéficiaire de l'aide déclare au représentant de l'État dans la collectivité toutes les aides reçues pour le financement de son projet, notamment la prime de transition énergétique, les aides des collectivités territoriales, les aides perçues au titre des certificats d'économie d'énergie prévus aux articles L. 221-1 et suivants du code de l'énergie, les aides aux actions de maîtrise de la demande en énergie en outre-mer mentionnées par la délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 17 janvier 2019 ainsi que les aides mentionnées à l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et toutes autres aides en lien avec des travaux concernant le logement.

L'aide de l'État n'est pas cumulable avec l'Aide Régionale en faveur de l'Amélioration de l'Habitat portée par le Conseil Régional et l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (régime cadre) portée par le Conseil Départemental. S'il était constaté le versement d'une telle aide, elle serait déduite de la subvention de l'État dans les conditions définies à l'article 10.

9.2 – Apport personnel et prêt complémentaire

Le plan de financement de l'opération comportera obligatoirement, outre la subvention de l'État et les autres concours financiers mobilisables, une participation financière (apport personnel) de l'attributaire dont le taux sera déterminé par la convention partenariale, le cas échéant.

Cette participation financière sera constituée de fonds propres et/ou d'un prêt complémentaire. Interface financière et sociale agréée par l'État, ATRIOM devra être sollicitée en tant que de besoin dans le cas de recours à un prêt complémentaire. En effet, les aides de l'État ouvrent droit à la mise en place d'un prêt complémentaire, garanti par le fonds de garantie de l'habitat social, dont les remboursements sont couverts partiellement par l'allocation logement versée par la caisse d'allocations familiales par l'intermédiaire de cet organisme.

Article 10 – CONTRÔLES ET SANCTIONS

Le contrôle des conditions d'application du présent arrêté est exercé par le représentant de l'Etat.

a) Des contrôles a priori et a posteriori seront diligentés par la DEAL pour vérifier le respect des dispositions du présent arrêté, en l'occurrence les éléments présentés dans la demande d'aide validée par la DEAL et dans la demande de versement de subvention.

Il s'agit de :

- valider la nature des travaux prévus au devis et leur pertinence au regard des besoins du bénéficiaire ;
- finaliser l'opération et payer le solde de la subvention. En cas de malfaçons avérées, les travaux devront être repris par les entreprises après avis du maître d'œuvre qui est responsable de la vérification de la bonne exécution des règles de l'art.

Des contrôles pourront également être menés en phase intermédiaire (démarrage de travaux, demande de modification de projet, signalement d'un bénéficiaire...).

Ces contrôles seront réalisés à l'initiative de la DEAL et pourront l'être à la demande de l'opérateur après accord de la DEAL.

L'attributaire doit se rendre disponible le jour où ces contrôles sont effectués. Dans le cas où l'attributaire serait absent à deux rendez-vous consécutifs sans justification, il devra rembourser la subvention octroyée.

La DEAL effectuera ces contrôles en régie ou en recourant à un prestataire extérieur.

b) En cas de non-respect des délais de réalisation ou conditions d'engagement de la subvention, l'aide fera l'objet d'un retrait et d'un versement au prorata temporis de la durée d'occupation à compter de la date de leur rupture, en fonction du nombre d'années complètes d'engagement restantes à courir, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure soumis à l'appréciation du représentant de l'État en Guadeloupe.

Le retrait et le versement seront effectués dans les conditions suivantes :

- 100 % avant la 6^{ème} année suivant la date d'achèvement des travaux ;
- 75 % entre la 6^{ème} année et la 9^{ème} année incluse suivant la date d'achèvement des travaux ;
- 50 % entre la 9^{ème} année et la 12^{ème} année incluse suivant la date d'achèvement des travaux.

En outre, la subvention pourra être soumise à retrait et versement selon les mêmes modalités dans les cas suivants :

- non respect des dispositions du présent arrêté ;
- fausse déclaration, une inexactitude des renseignements produits et manœuvre frauduleuse en vue d'obtenir la subvention de l'État ;
- non respect du descriptif des travaux figurant au dossier d'instruction (sauf cas spécifique à apprécier par le service instructeur) ;

- changement de destination du logement.

Toutefois, afin de couvrir les frais d'ingénierie et de prestations intellectuelles engagées dans le cas où le projet d'acquisition-amélioration n'est pas mené à son terme pour des raisons non imputables à l'opérateur et au bénéficiaire, une indemnité sera versée dans les conditions suivantes :

- 30 % du montant des honoraires HT si les travaux n'ont pas démarré ;
- 50 % du montant des honoraires si les travaux ont démarré.

Une exonération de versement en cas de mutation de propriété est accordée dans les cas suivants :

- lorsque la mutation résulte d'une expropriation ou de l'exercice d'un droit de préemption ;
- en cas de vente du logement, si les acquéreurs justifient, de façon expresse, du respect de l'ensemble des engagements d'occupation fixés au présent arrêté ;
- en cas de décès du bénéficiaire de l'aide, sauf dans le cas où une avance a été versée et que les travaux n'ont pas commencé.

Article 11 – ANNEXES JOINTES AU PRÉSENT ARRÊTÉ

- Annexe 1 : Plafonds de ressources annuelles au 1^{er} janvier 2025
- Annexe 2 : Constitution du dossier de demande de subvention AAH
- Annexe 3 : Modalités de versement de la subvention AAH

Article 12 – APPLICATION ET EXÉCUTION

Le présent arrêté est applicable à compter de sa date de publication.

Article 13

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Basse-Terre, le 25 SEP. 2025

Thierry DEVIMEUX

Délais et voies de recours – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Cette décision peut faire l'objet dans le même délai d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a délivrée.

ANNEXE 1

**Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) applicables
à partir du 1^{er} janvier 2025 dans le département de la Guadeloupe,
pour l'acquisition-amélioration de l'habitat**

Catégorie de ménages	Equivalent (1)	Nombre occupants supposé	Nombre de personnes composant le ménage (3)	Plafond de ressources (2)	
				LLTS	LLS
1	Isolé	1	Une personne seule	15 661 €	20 881 €
2	M + 0	2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (**)	20 914 €	27 886 €
3	M + 1	2	Une personne seule avec une personne à charge	25 150 €	33 533 €
		2	Un jeune ménage sans personnes à charge		
		3	Trois personnes		
4	M + 2	3	Une personne seule avec deux personnes à charge	30 363 €	40 484 €
		4	Quatre personnes		
5	M + 3	4	Une personne seule avec trois personnes à charge	35 718 €	47 624 €
		5	Cinq personnes		
6	M + 4	5	Une personne seule avec quatre personnes à charge	40 254 €	53 672 €
		6	Six personnes		
Par personne supplémentaire				4 490 €	5 987 €

Ces montants font l'objet d'une actualisation chaque année à la date du 1^{er} janvier.

(1) Arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'Etat à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

(2) Article 10 de l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation

(3) Le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à cinquante-cinq ans constitue une jeune ménage

ANNEXE 2

ACQUISITION-AMELIORATION DE L'HABITAT CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION DE L'ETAT

Tout dossier incomplet sera retourné sous 30 jours à l'opérateur agréé qui le complétera dans les meilleurs délais.

Pièces à fournir pour tout dossier :

I. DOSSIER ADMINISTRATIF

Etat civil

- Original de la demande d'aide
- Copie de la pièce d'identité des occupants
- Copie du livret de famille
- Certificat de concubinage pour les personnes vivant en concubinage ou PACS
- Copie de la décision de tutelle ou curatelle le cas échéant

Ressources de tous les occupants

- Avis d'imposition ou de non-imposition de l'année n-1 pour les revenus fiscaux de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement
- Justificatif d'activité ou de non activité de moins de 6 mois des occupants de plus de 16 ans

Propriété du foncier et du logement

- Taxe Foncière n-1 (document non exigé en cas de relogement suite à délocalisation de la ZMGVH)
- Promesse de vente ou compromis de vente ou équivalent

Ancienneté du logement

- Justificatif de l'âge du logement de plus de 10 ans (facture eau, EDF, taxe foncière ou d'habitation, ...)

Engagement du demandeur

- Engagement à respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral

II. DOSSIER TECHNIQUE

- Attestation de non-commencement des travaux signée par l'opérateur et le demandeur
- Copie du contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage signé par le maître d'ouvrage et l'opérateur
- Copie du contrat de maîtrise d'œuvre signé par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et l'opérateur
- Plan de situation au 1/2500^e permettant de repérer la parcelle dans son environnement urbain et de pouvoir s'y rendre sans encombre (indication du Nord, voies d'accès, repères type mairie, église, ...)
- Plan de masse au 1/500^e de la construction sur la parcelle indiquant son implantation, son orientation, toute extension éventuelle, ses prospects, les courbes de niveau, l'évacuation des eaux pluviales
- Géolocalisation du logement
- Extrait du plan cadastral
- Extrait du Plan Local d'Urbanisme ou du Règlement National d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels ou Certificat d'Urbanisme
- Évaluation de la dégradation du bâti établie par un technicien compétent (grille ANAH et son mode d'emploi disponibles sur le site internet de la DEAL Guadeloupe : Thématiques/Habitat, Bâtiment/Aides au logement)
- Diagnostic technique préalable et présentation des propositions (descriptif) assorties de photographies dehors dedans pour appuyer l'argumentation de l'intervention (photos couleurs nettes, format minimum A5 : vue d'ensemble, sous tous les angles + désordres pour lesquels les travaux sont prévus)
- Original du devis quantitatif et estimatif détaillé (non forfaitaire) des travaux élaborés sur la base des entreprises et/ou artisans consultés et assortis du montant de la rémunération relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre signé par l'opérateur et le demandeur la proposition retenue
- Plans distincts avant et après travaux matérialisant précisément les travaux et précisant la surface habitable : distribution, façades et coupes

- Copie de la déclaration préalable de travaux ou de l'arrêté de permis de construire le cas échéant. Ces documents peuvent être fournis ultérieurement et au plus tard à la demande du 1^{er} mandatement.
- Diagnostic de détection de l'amiante si la construction est concernée et autres justificatifs concernés par l'alinéa 12 de l'article 3.2.2.1. de l'arrêté préfectoral
- Accord du syndicat gestionnaire des eaux usées ou du gestionnaire de réseaux de distribution d'électricité en cas de raccordement aux réseaux et/ou remise aux normes

Lorsque le logement a subi un sinistre dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral :

- Copie du justificatif d'indemnisation de l'assurance (montant et objet des travaux)

III. DOSSIER FINANCIER

- Plan de financement prévisionnel du projet d'amélioration de l'habitat signé par l'opérateur et le demandeur, faisant apparaître, en deux parties distinctes, les éléments suivants :
 - DPAH
 - dépenses : coût des travaux à réaliser, coût de l'acquisition, honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage, honoraires de maîtrise d'œuvre et taxes
 - recettes : subventions de l'État (LBU), autres subventions (Région, Département, CAF, EPCI, commune), prêt complémentaire, apport personnel
 - Hors DPAH (autres aides publiques pour dispositifs spécifiques). Fournir les justificatifs.
 - dépenses : coût des travaux à réaliser
 - recettes : subventions, apport personnel
- Original du mandat administratif et financier à l'opérateur daté et signé par les 2 parties
- Accord de principe de l'organisme prêteur précisant le montant du prêt
- Echéancier de l'apport personnel (fonds propres) et engagement du demandeur à mobiliser l'intégralité de son apport prévu dans le plan de financement
- Attestation d'absence de demande d'aide à la Région (Aide Régionale à l'Amélioration de l'Habitat) ou au Département (Aide à l'Amélioration de l'Habitat – dispositif cadre)

Certaines pièces font l'objet de documents-types produits par la Deal qui seront transmis aux opérateurs en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage agréés par l'État. La liste des pièces pourra être amendée par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.

ANNEXE 3

ACQUISITION-AMELIORATION DE L'HABITAT MODALITES DE VERSEMENT DE L'AIDE DE L'ETAT

La subvention est forfaitaire et non révisable. Elle est versée sur demande à l'opérateur agréé chargé de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ayant reçu mandat par l'attributaire pour la perception des fonds. Le versement de la subvention s'effectuera sur justification des travaux et de leur conformité avec le projet pris en considération dans les conditions suivantes :

- 1) une avance correspondant à 15 % du montant des travaux HT** représentant une part de la subvention correspondant aux honoraires de l'AMO et de la MOe pourra, sur demande, être versée sur production de la décision attributive de l'aide de l'Etat.
- 2) un acompte correspondant à 40 % de la subvention, y compris l'avance, pourra être versé sur présentation des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Relevé d'identité bancaire si l'opérateur change de situation bancaire
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Original de l'attestation de démarrage des travaux signée par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre
 - Original des contrats de marché avec les artisans/entreprises ainsi que les ordres de service
 - Original du devis pour chaque artisan/entreprise
 - Copie de l'attestation décennale du maître d'œuvre et de chaque artisans/entreprise si ces assurances n'ont pas encore été fournies
 - Copie du justificatif d'attribution de prêt complémentaire le cas échéant
 - Original d'une facture (artisan/entreprise ou matériaux)
 - Attestation de déblocage de fonds relative au financement de l'acquisition
- 3) Il pourra être versé jusqu'à 80 % de la subvention, y compris, l'acompte des 40 %, sur présentation des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Justificatifs des travaux réalisés (photographies)
 - Original des factures signées par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre. Le montant total de ces factures devra au moins être égal à 80 % du montant total des travaux.

Lorsqu'un acompte de 40 % n'aura pas été demandé les pièces figurant en 1) seront également à produire.
- 4) Le solde sera versé à l'achèvement des travaux, sous-réserve de la production des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Original du relevé de dépenses
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Original des factures des honoraires de l'opérateur et du maître d'œuvre
 - Original des factures pour chaque artisan/entreprise (ainsi que celles de leurs sous-traitants)
 - Original du procès-verbal de réception des travaux pour chaque artisan/entreprise signé par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre
 - Rapport final assorti des photos illustrant le déroulement des travaux réalisés
 - Justificatif de fin de bail si l'attributaire occupait un logement locatif lors de la demande de subvention
 - Copie de la facture des travaux non financés par le DPAH mais prévus dans l'opération
 - Titre de propriété ou équivalent

- Original du justificatif attestant que le traitement préventif ou curatif anti-termite et contre les autres parasites xylophages réalisé est suffisant, en application de l'arrêté préfectoral régissant cette problématique sur le territoire
- Copie de l'attestation de conformité du consuel
- Attestation de conformité du syndicat d'assainissement
- Bordereau de suivi des déchets d'amiante si nécessaire

Lorsqu'un acompte de 40 % ou de 80 % n'aura pas été demandé les pièces figurant en 1) seront également à produire.

Certaines pièces font l'objet de documents-types produits par la Deal qui seront transmis aux opérateurs en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage agréés par l'Etat.

La liste des pièces pourra être amendée par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.