

Basse-Terre, le 18 décembre 2025

Pôle Habitat

Unité Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat

**APPEL A CANDIDATURES
POUR L'AGRÉMENT DES OPÉRATEURS
EN CHARGE DE L'ASSISTANCE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE (AMO), SUR LES VOLETS
ADMINISTRATIFS, TECHNIQUES, SOCIAUX ET FINANCIERS
DANS LE CADRE DES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION ET D'ACQUISITION-
AMÉLIORATION DE L'HABITAT (AH ET AAH) EN GUADELOUPE
EN SECTEUR DIFFUS**

1) OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État 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 (cf. annexe 1), a créé une aide pour financer l'amélioration et l'acquisition-amélioration de l'habitat dans les territoires d'Outre-Mer, afin de prévenir et d'éradiquer l'insalubrité.

Localement, ce sont deux arrêtés préfectoraux distincts qui ont été pris et, sur lesquels reposent les dispositifs existants :

- 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 ayant-droit dans le département de la Guadeloupe,
- 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.

Un premier appel à candidatures a été lancé en 2024. 5 opérateurs ont été retenus dont 4 sont en activité à ce jour.

Le présent appel à candidatures a pour objet de renforcer le vivier d'opérateurs existant mais aussi de répondre, d'une part, à des besoins d'amélioration de l'habitat de plus en plus importants sur le territoire et, d'autre part, aux objectifs de programmation budgétaire rehaussés.

Pour ce faire, l'appel à candidatures vise à agréer un maximum de 5 opérateurs supplémentaires pour assurer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des bénéficiaires des dispositifs d'amélioration et d'acquisition-amélioration de l'habitat, et ce pour une durée de 5 ans.

2) AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR DÉLIVRER L'AGRÉMENT

Monsieur le Préfet de la Guadeloupe
Préfecture de la Guadeloupe
Palais d'Orléans
Rue Lardenoy
97109 BASSE-TERRE

3) CONTEXTE

Les problématiques liées à l'habitat en Guadeloupe sont multiples :

- une tendance marquée à l'étalement urbain, notamment pour l'habitat, alors qu'il existe un fort potentiel de logements vacants et de dents creuses dans les centres-bourgs ;
- un net vieillissement de la population qui nécessite, d'une part d'adapter les logements et, d'autre part, de développer des petites opérations à proximité des services ;
- des revenus moyens plus faibles que sur le reste du territoire national, qui ne permettent pas toujours d'accéder à un logement décent ;
- un archipel qui doit faire face à la quasi-totalité des risques naturels majeurs, nécessitant de réhabiliter les logements, voire de déplacer certains habitants, notamment eu égard à la problématique des Zones de Menace Grave pour la Vie Humaine (ZMGVH) ;
- des coûts de construction en très forte augmentation et, qui, de fait, rendent compliqués la mise en œuvre de nouvelles opérations ;
- une problématique fondamentale à régler : la question des réseaux, notamment eau potable et assainissement ;
- manque de planification habitat : 1 seul Programme Local de l'Habitat (CAPEX) exécutoire depuis 2022 parmi les 5 à élaborer. Sur ce point, il est précisé les avancées sur les territoires couverts par la CANGT, la CARL et la CASGC.

La politique du logement en Guadeloupe doit, en conséquence, répondre à ces forts enjeux . La mise en œuvre des dispositifs de l'amélioration et de l'acquisition-amélioration de l'habitat sont des réponses à la réalité du territoire qui impose de trouver des solutions efficaces pour procéder à la résorption massive au sein du parc de logements dégradés, et mobiliser le parc vacant pour pallier à la rareté du foncier. La Guadeloupe compte en effet 34 600 logements potentiellement indignes ou indécents, reflets du mal logement.

Le dispositif de l'amélioration de l'habitat permettra aux occupants d'effectuer des travaux pour un cadre plus en conformité du bâti dont ils sont propriétaires, et en cas d'habitat informel, d'initier les démarches de régularisation foncière en vue d'acquérir le parcellaire. Ce dernier dispositif sera traité en étroite collaboration avec les autorités compétentes, notamment l'Agence des 50 pas, dont la mission première est la régularisation des occupants sans droit ni titre du domaine public maritime.

Le dispositif d'acquisition-amélioration permettra de créer un nouveau mode d'accession sociale à la propriété en faveur des politiques de lutte contre l'habitat indigne, la résorption et de la vacance, tout en limitant l'étalement urbain, en parfaite compatibilité avec les objectifs du ZAN.

Ces deux dispositifs permettront aux ménages, sous réserve de leur éligibilité, en application des arrêtés préfectoraux ci-avant précités, de bénéficier d'aides (subventions et prêts éventuels) aux fins de réaliser des travaux d'amélioration jugés nécessaires et d'acquérir, le cas échéant, un bien dégradé.

Les arrêtés mentionnés en Objet (1) précisent :

- les conditions d'octroi de l'aide ;
- les opérations éligibles ;
- la constitution du prix du logement en ce qui concerne le dispositif AAH ;
- la nature et les délais de réalisation des travaux ;
- les modalités de calcul et de versement de la subvention ;
- les modalités d'accompagnement des bénéficiaires ;
- les modalités de contrôle.

4) MISSIONS ATTENDUES DES OPÉRATEURS AGRÉÉS

Pour les deux dispositifs, les prestations attendues sont décrites dans la charte des opérateurs relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage administrative, technique, financière et sociale aux maîtres d'ouvrage dans le cadre de l'Amélioration de l'Habitat (AH) et de l'Acquisition-Amélioration de l'Habitat (AAH) des propriétaires occupants en Guadeloupe (cf. annexe 6).

5) SÉLECTION DES CANDIDATS

5.1) Conditions liées au dépôt de la candidature

Les opérateurs sont agréés au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui stipule : « **Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants** ».

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne peut pas être assurée par le maître d'œuvre de l'opération d'amélioration ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le prestataire réalisant la mission est indépendant de tout fournisseur de matériaux, d'énergie ou d'équipements.

Le cas de groupement (plusieurs structures disposant de compétences complémentaires et réalisant ensemble les prestations d'AMO dans le cadre d'un contrat unique passé avec le propriétaire) est admis. L'agrément est alors demandé au nom du groupement par l'une des structures avec mandat des autres structures associées.

5.2) Composition de la commission de l'appel à candidature

L'examen des candidatures sera réalisé par une commission de sélection.

En vue de garantir l'impartialité des décisions, cette commission sera constituée d'une équipe pluridisciplinaire (financeurs, techniciens et membres spécialisés).

Elle est composée de représentants des structures suivantes : Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), du conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), d'ATRIOM, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de l'Agence des 50 pas géométriques, et de l'Établissement Public Foncier Terres Caraïbes.

La commission se réunira dans les conditions suivantes :

- au titre de la pré-sélection, seuls 10 candidats seront retenus ;
- entretiens à l'issue de la pré-sélection : 2 jurys composés, au minimum de 5 membres (DEAL et 4 membres issus de la commission) ;
- sélection définitive : seulement 5 candidats seront retenus.

La commission de sélection se réserve le droit de recourir à une expertise, en appui d'un expert comptable ,en tant que de besoin, pour l'analyse de la santé financière des organismes dont les dossiers seront jugés recevables.

5.3) Critères de sélection

5.3.1) Recevabilité des dossiers

Seront rejettés :

- les dossiers transmis hors délais ;
- les dossiers incomplets (la DEAL se réserve toutefois le droit de demander des pièces non essentielles au dossier) ;
- les organismes pour lesquels les attestations fiscales, sociales et les assurances ne seront pas à jour à la date de dépôt des dossiers ;
- les organismes dont la gestion des dirigeants n'est pas à caractère désintéressé ;
- les dossiers pour lesquels l'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est pas séparée de la maîtrise d'œuvre.

5.3.2) Pré-sélection

CRITÈRES	PONDÉRATION
<p>Capacité à exercer des prestations d'AMO dans les domaines de l'habitat, de l'accompagnement social, des champs technique et financier) :</p> <ul style="list-style-type: none">• analyse des enjeux / qualité de l'offre (adaptation aux besoins et à la précarité sociale et financière des ménages) : 20 % ;• fonctionnement et références de la structure (moyens humains et matériels) : 20 % ;• compétences des personnes intervenant dans les projets (qualifications et expérience) : 20 %. <p>Outre les compétences sociales, financières, en technique du bâtiment et en réhabilitation, préalables nécessaires à la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les candidats devront posséder une qualification au titre de l'expertise immobilière, et en particulier démontrer leur capacité à déterminer la valeur vénale d'un bien. À défaut de cette qualification présentée au moment du dépôt du dossier de candidature, le candidat fournit une attestation sur l'honneur par laquelle il s'engage à suivre une formation qualifiante dans les trois mois qui suivent l'obtention de son agrément.</p>	60 %
<p>Capacités financières de l'organisme</p> <p>La capacité financière sera évaluée sur la base de la solidité financière de la structure à partir des documents comptables fournis. Une attention particulière sera portée sur le taux d'endettement, le fonds de roulement et la trésorerie.</p>	40 %

Les candidats jugés recevables au regard des critères ci-dessus seront pré-sélectionnés et convoqués pour un entretien (10 au maximum).

5.3.3) Sélection : entretiens

CRITÈRES DE SÉLECTION	PONDÉRATION
Note attribuée lors de la pré-sélection	50 %
Note attribuée à l'entretien : <ul style="list-style-type: none">• clarification de points du dossier non explicites ;• négociations ;• évaluation du niveau de connaissance des enjeux du territoire.	50 %

À l'issue de l'entretien, seul seront retenus 5 candidats.

Un rapport d'analyse sera signé par les membres de la commission pour clore la procédure.

6) RÉMUNÉRATION

La rémunération est limitée, et ce sur la base des travaux Hors Taxes (HT), à hauteur de 9 % pour l'AMO, et 10 % pour la maîtrise d'œuvre (MOE) (article 3.3.1.2 de l'arrêté DEAL / HBD du 06 mai 2024 et article 3 de l'arrêté HBD/APAH du 25 septembre 2025).

7) AGRÉMENT DES OPÉRATEURS

Les opérateurs agréés s'engagent à respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux, les exigences de la charte des opérateurs (cf. annexe 6) et la grille de prix (cf. annexe 7) en date de valeur (août 2024). Des contrôles sur place seront organisés, et ce en application des conditions prévues dans les arrêtés préfectoraux ci-dessus.

Tous les trois mois, sous l'égide de la DEAL, un reporting sera organisé. Dans ce cadre, les opérateurs ont pour obligation de transmettre leur bilan annuel d'exécution, accompagné d'une analyse, ainsi que d'une version actualisée du descriptif relatif aux compétences. À cette occasion, ils indiqueront leurs perspectives d'activité pour l'année à venir, les évolutions de leur organisme (organigramme, recrutements, acquisition/vente de structure, ...). Ces éléments serviront de base au « dialogue de gestion bilatéral » conduit en début d'année par la DEAL.

La décision d'agrément fera l'objet d'une procédure de retrait dans les conditions suivantes :

- dès 30 % d'annulation des dossiers pour non respect des délais réglementaires ayant fait l'objet d'une attribution d'aide ;
- dès 3 manquements graves ou défaillances au titre de la prestation d'AMO (dysfonctionnements dans les pratiques ou mauvaise qualité récurrente de la prestation), dans les formes prescrites par le droit commun (notamment procédure contradictoire prévue par les articles L. 121-1 et 122-1 du code des relations entre le public et l'administration). Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'après rappel(s) à l'ordre écrit(s) non suivi(s) d'effet.

À terme, la DEAL aura recours à une application de dématérialisation des procédures pour l'instruction des dossiers de demande de subvention, ce qui pourrait engendrer des coûts supplémentaires.

8) MODALITÉS DE DÉPÔT DES DOSSIERS

Chaque candidat déposera :

Un dossier complet contre accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi à :

DEAL Guadeloupe
HBD/APAH (3^e étage)
AAC opérateurs agrés AH-AAH
Route de Saint-Phy
97100 Basse-Terre

ET

Un dossier numérisé à transmettre à l'adresse mail suivante :

dpah-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr

La liste des pièces à fournir est jointe en annexe 8.

La date limite de réception des candidatures est fixée au lundi 02 février 2026 à 12h00 (heure de Guadeloupe). Les dossiers, parvenus après la date limite, ne seront pas recevables.

Des demandes d'informations complémentaires pourront être sollicitées par les candidats avant le 27 janvier 2026 à 12h00, uniquement par messagerie, à l'adresse suivante :

dpah-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr

9) DÉCISION D'AGRÉMENT

La décision d'agrément sera notifiée par arrêté préfectoral inséré au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Guadeloupe. De manière prévisionnelle, cette décision devrait intervenir d'ici début avril 2026.

10) ANNEXES

- **Annexe 1** : arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'État 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 ;
- **Annexe 2** : 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 ayant-droit dans le département de la Guadeloupe ;
- **Annexe 3** : fiche de présentation de l'aide à l'amélioration de l'habitat en Guadeloupe pour l'année 2025 ;
- **Annexe 4** : 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 ;
- **Annexe 5** : fiche de présentation de l'aide à l'acquisition-amélioration de l'habitat en Guadeloupe pour l'année 2025 ;
- **Annexe 6** : charte des engagements des opérateurs de l'amélioration de l'habitat et de l'acquisition-amélioration de l'habitat ;
- **Annexe 7** : grille de prix en date de valeur 2024 ;
- **Annexe 8** : liste des pièces à fournir.