



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service Habitat et Bâtiment Durables

Pôle Habitat

Unité Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat

L'aide pour l'Acquisition-Amélioration de l'Habitat (AAH) 2025

Arrêté national du 27 avril 2023 modifié 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

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

Aide de l'État à l'acquisition-amélioration de logements constituée par une subvention forfaitaire couvrant une partie du coût de l'acquisition et des travaux d'amélioration du logements achevés il y a plus de 10 ans.

I. BENEFICIAIRES

Conditions d'occupation

- L'aide est destinée aux personnes physiques accédant à la propriété
- Le futur acquéreur s'engage à rester propriétaire et occuper le logement à titre de résidence principale pendant 12 ans

Justificatif de propriété

- Taxe Foncière. *Non exigée en cas de relogement suite à délocalisation (ZMGVH ou arrêté d'insalubrité imposant la démolition)*

Conditions de ressources

L'ensemble des ressources des occupants ne doit pas excéder les plafonds ci-après. Révisés annuellement, ils tiennent compte de la composition familiale.

Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) applicables à partir du 1er janvier 2025 pour l'acquisition-amélioration de l'habitat

Catégorie de ménages	Équivalent (1)	Nombre occupants supposé	Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources	
				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 €

* Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)

** Logements Locatifs Sociaux (LLS)

II. TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Les travaux qui ouvrent droit à la subvention sont :

1. Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et de nettoyage du chantier
2. Les travaux de renforcement du gros œuvre, de création ou de réaménagement de planchers, de mise en place d'un escalier ou d'une rampe, de création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries, des travaux de lutte contre l'humidité
3. Les travaux de création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie
4. La création d'une installation d'une citerne tampon d'eau potable et d'un dispositif permettant la récupération des eaux de pluie
5. Les travaux de création ou réfection du raccordement du logement au réseau d'électricité et la réalisation ou mise aux normes des installations électriques intérieures
6. Les travaux de création ou réfection du raccordement du logement au réseau d'eau potable et d'assainissement des eaux usées
7. Réfection de la toiture comprenant si nécessaire la reprise ou pose de la charpente. De fait, ces travaux impliqueront l'isolation de la toiture, la pose des gouttières et leurs descentes et, le cas échéant, la pose ou réparation du faux-plafond
8. Les menuiseries intérieures et extérieures
9. Les travaux de réaménagement intérieur (revêtement des sols, peinture consécutive aux travaux

- d'amélioration ou liée à des problèmes d'humidité non tellurique)
10. Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes en cas d'intervention sur le gros œuvre
 11. L'élimination ou l'isolation des matériaux contenant de l'amiante
 12. Les dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination Sécurité Protection de la Santé ou les coûts de diagnostics techniques (exposition au plomb, amiante, acoustique)
 13. Le traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites
 14. Travaux consécutifs à une catastrophe naturelle ou technologique, ou faisant suite aux effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones

Exclusions

- un logement loué
- les travaux impliquant une démolition-reconstruction lourde
- l'aménagement à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation
- l'aménagement d'une partie d'habitation dévolue à l'exercice d'une activité rémunératrice
- un logement à usage mixte professionnel et d'habitation, sauf cas particulier soumis à la validation du service instructeur
- un logement financé avec une aide de l'État depuis moins de cinq ans
- 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)
- 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
- un logement classé en Zone de Menace Grave pour la Vie Humaine (ZMGVH)

Dépense subventionnable

Elle permet de déterminer le prix du logement qui servira de base pour le calcul de la subvention.

1/ Charge foncière

- prix du terrain et frais d'acquisition
- honoraires du géomètre
- dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires correspondants aux études et taxes diverses

2/ Prix du bâtiment

- valeur de rachat du bâti, le cas échéant
- coût des travaux d'amélioration (au moins 25% du prix de revient total de l'opération)

3/ Les honoraires correspondants à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (opérateurs agréés) et les frais divers liés aux travaux (maîtrise d'œuvre).

III. SUBVENTION DE L'ÉTAT

La subvention est forfaitaire et non révisable. Elle est versée à l'opérateur agréé par l'État choisi par le demandeur (voir liste des opérateurs en annexe).

1/ Ménages LLS

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

2/ Ménages LLTS

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

Il ne peut être accordé qu'une subvention par opération et par ménage. L'aide de l'État est exclusive de toute autre aide de l'État.

Elle n'est pas cumulable avec l'Aide Régionale de Solidarité en faveur de l'Amélioration de l'Habitat portée par le Conseil Régional et l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat portée par le Conseil Départemental (régime cadre).

IV. FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES

Dispositif Partenarial de l'Amélioration de l'Habitat (DPAH)

Outre l'aide de l'État, d'autres financements sont mobilisés :

Organisme	Catégorie	Type de cofinancement	Montant (en €)
Conseil Départemental	- de 70 ans	subvention	2 286 €
	+ de 70 ans	subvention	5 335 €
	Bénéficiaires RSA	subvention	5 335 €
Conseil Régional	- de 70 ans	subvention	2 286 €
	+ de 70 ans	subvention	5 335 €
CAF (allocataire avec enfant à charge de moins de 20 ans)	QF inf ou égal à 500 €	subvention	6 000 €
	501 < QF < 600 €	prêt	7 600 €

Autres financements : CCAS, ...

IV. INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION

Le demandeur doit obligatoirement recourir à un opérateur agréé par l'État pour déposer sa demande de subvention auprès de la DEAL (liste des opérateurs en annexe). Ces opérateurs sont chargés d'accompagner les demandeurs dans leurs démarches «de A à Z» : aide à la décision, aide à l'élaboration du projet et au montage des dossiers financiers, aide au suivi des subventions et au paiement et suivi d'activité. Un contrat formalisé entre le demandeur et l'opérateur précisera notamment l'ensemble des prestations à réaliser.

Les frais de dossier plafonnés à 180 euros sont versés par le demandeur lors de la constitution du dossier.

Un avis est rendu dans le cadre de la commission DPAH et fera l'objet d'une convention d'attribution d'aide entre l'État et l'opérateur en cas d'avis favorable.

Renseignements - Service instructeur

DEAL

Service Habitat et Bâtiment Durables (HBD)

Unité Accession à la Propriété et Amélioration de l'Habitat (APAH)

Route de Saint-Phy BP 54

97102 Basse-Terre cedex

Evelyne URIE

evelyne.orie@developpement-durable.gouv.fr

Muriel AMBRY

muriel.ambry@developpement-durable.gouv.fr

Marie-Hélène BALTUS

marie-helene.baltus@developpement-durable.gouv.fr