

epf

Réunion

Etablissement Public Foncier
de La Réunion

Livret des *nouvelles* subventions



PPIF MODIFIÉ

2024-2028

Directrice d'édition
Christine PARAMÉ
Directrice Générale
de l'EPF Réunion

Edition décembre 2025



mode d'emploi

Le livret des subventions de l'Etablissement Public Foncier de La Réunion est issu du Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières 2024-2028.

Conformément au code de l'urbanisme, l'établissement public foncier de La Réunion élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

- Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre,
- Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Les orientations votées par le conseil d'administration de l'établissement le 12 décembre 2023 sont les suivantes :

- Soutenir la production de logements,
- Accompagner les villes et villages de demain,
- Permettre la résilience urbaine en s'inscrivant dans l'objectif ZAN,
- Préserver le patrimoine architectural.

Les subventions décrites dans ce document sont issues du PPIF.

Il est ici précisé qu'à l'exception des opérations d'aménagement, dans lesquelles la cession de charges foncières à destination de projets privés est autorisée, les biens immobiliers objet des portages de l'EPF Réunion devront recevoir uniquement des projets d'intérêt général, conformes aux objets de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que l'EPF Réunion rétrocède les biens portés à des tiers publics ou des bailleurs sociaux.

Enfin, l'établissement n'intervient qu'après validation du prix et des conditions d'acquisition par la direction générale de l'établissement confirmée le cas échéant par la commission foncière et le conseil d'administration.

des subventions cumulatives

[frais de notaire
frais de géomètre
taxe foncière
expertises
proto-aménagement]



Désamiantage, déplombage,
frais d'acte, de géomètre, de
démolition
Taxe foncière inférieure à
5000 €

+

[une subvention
liée au projet
d'intérêt général]



Logements, équipements,
aménagement, économie,
tourisme, patrimoine,
renaturation, lutte contre
les îlots de chaleur

+

*selon les critères
d'éligibilité définis
par l'EPF Réunion**

[Bonus]



5 bonus sont accordés
sous conditions



études et **proto aménagement**

Frais notariés et frais de géomètre

Pour les terrains acquis depuis 2019 et pendant la durée du PPIF 2024/2028, l'EPF Réunion prend en charge sur ses fonds propres la totalité des frais notariés et de géomètre lors de l'acquisition des terrains ainsi que les frais d'expertise agricole ou immobilière.

Les frais notariés et de géomètre à la revente restent à la charge du repreneur.

Proto-aménagement

Pour les terrains en stock, l'EPF Réunion pourra prendre à sa charge les opérations, notamment, de préparation du foncier (diagnostics, dépollution des sols, démolition des bâtis existants, clôture), de dépollution des bâtis (diagnostics, déplombage, désamiantage), de sécurisation des bâtis (condamnation des portes et fenêtres, clôture) et de désartificialisation des sols (diagnostics état du sol, préparation du sol en vue de son verdissement), dès lors que le tiers public ou son repreneur a pris l'engagement de réaliser sur ces terrains un projet d'intérêt général conforme à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Participation de l'EPF Réunion en faveur des prestations d'études pour les biens à acquérir ou déjà acquis par l'EPF Réunion

Les études concernées sont, notamment, les études de capacité ou faisabilité, études pré-opérationnelles, sur accord express, et dans le cadre des priorités de l'établissement.

des frais **pris en charge**

A l'acquisition
frais de notaire
frais de géomètre
frais d'expertise
agricole et immobilière



diagnostics
dépollution
désamiantage
déplombage
démolition
désartificialisation
sécurisation



**Prise en charge
par l'EPF Réunion**

A partir de 2026, taxe foncière inférieure à 5000 € prise en charge pendant le portage pour tous les biens en stock



**Prise en charge
par l'EPF Réunion
à concurrence de
300 000 € HT***

* Jusqu'à 500 000 € HT pour les opérations de grande envergure (sur agrément de l'établissement)

des subventions **facultatives**

Etudes
sur foncier
en stock
ou à acquérir



**Sur agrément
de l'EPF, à
concurrence de
30 000 € HT**



les projets d'intérêt général

Catégories de projets d'intérêt général justifiant l'appui de l'EPF Réunion

- Les opérations de logements comportant des logements aidés,
- Les opérations d'aménagement complexes comportant des logements aidés,
- Les opérations situées dans les périmètres labellisés,
- Les équipements publics,
- Les opérations à vocation économique et/ou touristique,
- Les opérations de renaturation, les opérations de lutte contre les îlots de chaleur,
- Le patrimoine architectural à conserver,
- Les biens portés à destination d'un Office Foncier Solidaire.

Bonus

Pour les opérations de logements aidés spécifiques, des bonus existent :

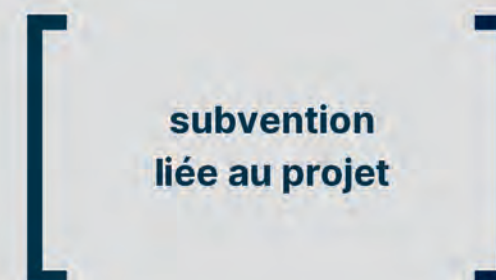
- Opérations en centre-ville,
- Opérations comportant a minima 40 % de petits logements,
- Opérations comportant des LLTSA ou (produit équivalent, en faveur des demandeurs très défavorisés).

Calcul

Chaque subvention est calculée par opération, une opération pouvant comporter plusieurs tènements fonciers.

Les plafonds de subvention s'entendent hors frais d'acquisition.

des subventions cumulatives



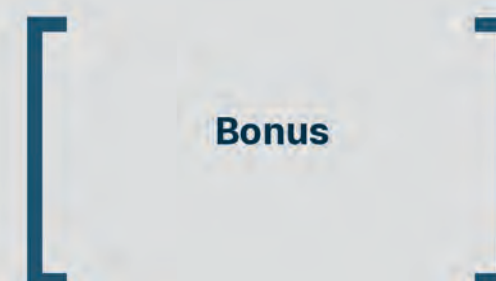
subvention
liée au projet



Prise en charge
selon la nature
du projet

*selon les critères
d'éligibilité définis
par l'EPF Réunion**

+



Bonus



4 bonus logements
1 bonus friches urbaines





les opérations de logements aidés

Subventions versées

- Pour les opérations de logements comportant au moins 60 % de logements LLTS et/ou LLS. Cette proportion étant ramenée à 25 % dans les zones identifiées Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),
- Pour les opérations de logement en mixité sociale intégrant moins de 60 % de LLS/LLTS, ainsi que pour les opérations de logements intermédiaires dont les PLS, PTZ, PSLA, LLI.

Bonus

Les opérations suivantes bénéficieront de fonds supplémentaires :

- Opérations comprenant a minima 40 % de petits logements (logements étudiants, logements personnes âgées, et tous autres logements aidés de type T1-T2),
- Opérations de logements situées dans les périmètres définis par l'EPF dans les centres-villes,
- Opérations de logements comprenant un ou plusieurs logements très sociaux de type LLTSA ou équivalent,
- Opérations de logements présentant des spécificités environnementales innovantes, sur présentation d'un document démontrant des caractéristiques supérieures aux contraintes réglementaires, la bonification supplémentaire sera de 10 %.

Ces bonus sont cumulatifs aux autres subventions liées aux logements aidés et sont cumulatifs entre eux.

des subventions cumulatives

LLTS
LLS
tous logements aidés
intermédiaires

+

Bonus

+

Bonus

+

Bonus

+

Bonus



Subvention de
l'EPF Réunion*
+ celle des EPCI
le cas échéant

**selon les critères d'éligibilité définis par l'EPF Réunion*



Programmes avec a
minima 40 % de petits
logements



Programmes
en centre-ville



Programmes avec
LLTSA ou équivalents



Programmes
présentant des
spécificités
environnementales

les frais
pris en charge

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de prise en charge	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 1 Frais notariés Frais de géomètre à l'acquisition	biens acquis à partir de 2019	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux établissements publics tout tiers public	100 %	sans objet	cumulable avec toutes les autres mesures	réalisation d'un projet d'intérêt général au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme	acquisition d'un bien à 350 000 € Prise en charge EPF frais de notaire 6 000 € + frais de géomètre 2 500 € soit 8 500 € pris en charge
 2 Etudes pré-opérationnelles Terrains à acquérir ou acquis	tous biens en stock ou à acquérir	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux établissements publics tout tiers public	100 %	30 000 €	cumulable avec toutes les autres mesures	réalisation d'un projet d'intérêt général au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme	terrain en stock dit "en difficulté" car aucun repreneur, ni aucun projet étude de faisabilité financée et pilotée par l'EPF Réunion
 2^B Proto aménagement Diagnostics Dépollution Démolition Sécurisation Préparation sols	tous biens en stock ou à acquérir	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux établissements publics tout tiers public	100 %	300 000 € *	cumulable avec toutes les autres mesures	réalisation d'un projet d'intérêt général au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme	acquisition d'un bien nécessitant un désamiantage puis une démolition prise en charge EPF jusqu'à 100 000 € *
*Jusqu'à 500 000 euros pour les opérations de grande envergure (sur agrément de l'établissement)								
 T Taxe Foncière	tous biens en stock ou à acquérir	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux établissements publics tout tiers public	100 %	inférieur à 5000 € par convention	cumulable avec toutes les autres mesures	réalisation d'un projet d'intérêt général au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme	acquisition d'un bien dont la taxe foncière s'élève à 4500€ prise en charge totale par l'EPF

[les subventions]

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 Activité économique* et touristique	tous biens en stock	toute l'île	collectivités, établissements publics, tout tiers public, compétents en matière de développement économique et/ou touristique	40 %	plafonné au pourcentage de superficie conservée par la collectivité	cumulable avec les mesures 1 et 2	50 % minimum de l'emprise est conservée par la collectivité qui fait construire une opération** via un bail à construction/réhabilitation	acquisition d'un bien à 3 000 000 € 100% propriété conservée subvention EPF 1 200 000 € prix de revient 1 800 000 €
*Il est précisé que les activités marchandes purement commerciales du secteur tertiaire sont exclues de ce dispositif pour la partie du foncier conservée par la collectivité						** compatible avec les documents d'urbanisme supérieurs		
 Minoration apportée par les EPCI en faveur des logements aidés	selon priorités arrêtées par les EPCI convention cadre	territoires des EPCI ayant délibéré en faveur de la minoration	collectivités bailleurs sociaux	pourcentage selon les délibérations des EPCI et selon la convention cadre EPCI/EPF	montant selon les délibérations des EPCI et selon la convention cadre EPCI/EPF	cumulable avec les mesures 1, 2, 5, 6, 8	opération de logements aidés répondant aux conditions de la convention cadre	bien 1 000 000 € 60 logements sociaux (total de 100 logements dont 30 LLTS) subvention de la CINOR dans le cadre de la convention 2021-2027 200 000 €
 Logements sociaux LLTS LLS	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	50 %	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4 + bonus si éligible	quotité de LLTS, LLS : 60 % * tous périmètres sauf : 25 % en QPV et NPNRU	acquisition d'un bien 1 200 000€ réalisation d'une opération de logements aidés comprenant 60 % de LLS et LLTS subvention EPF de 600 000 € soit un coût de revient à 600 000 €
 Opérations de moins de 60 % de LLS/LLTS Opérations de logements intermédiaires	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	40 %	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4 + bonus si éligible	quotité de 60 %* logements aidés a minima	opération de 40 % LLTS + 60 % LLI acquisition d'un terrain 400 000 € sur le territoire de la CINOR subvention CINOR 80 000 € subvention EPF 160 000 € coût de revient 160 000 €

*s'entend en nombre ou en surface de plancher

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 Bonus en faveur des petits logements	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5 ou 6 et avec les autres bonus	opération de logements aidés présentant 40 % minimum de T1 et T2.	pour la même opération que 6 si les 40 % LLTS sont destinés à une RPA (totalité de T1-T2) : bonus complémentaire 40 000 € coût de revient 120 000 €
 Bonus en faveur des logements réalisés en centre-ville	tous biens en stock	Périmètres "centre-ville" et "centre bourg" validés par l'établissement en conseil d'administration de l'EPF Réunion	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5 ou 6 et avec les autres bonus	opérations situées dans les périmètres centre-ville	pour la même opération que 6 si les 40 % LLTS sont destinés à une RPA (totalité de T1-T2) situés en centre-ville bonus complémentaire 40 000 € coût de revient 80 000 €
 Bonus en faveur des LLTSA ou équivalents	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	+ 10 000 € par logement	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5 ou 6 et avec les autres bonus	opération intégrant des LLTSA ou équivalents	pour la même opération que 6 si dans les 40 % LLTS, il y a 2 LLTSA ou équivalents bonus complémentaire 20 000 € coût de revient 60 000 €
 Bonus en faveur des spécificités environnementales innovantes	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5 ou 6 et avec les autres bonus	opération intégrant des spécificités dépassant les obligations réglementaires	pour la même opération que 6 si le projet démontre un caractère environnemental innovant bonus complémentaire 40 000 € coût de revient 20 000 €

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 Opérations d'aménagement	tous biens en stock	mixité de fonctions répond au L 300-1 du CU impact significatif sur le site concerné	collectivités, établissements publics, tout tiers public ou concessionnaire	20 %	Néant	cumulable avec les mesures 1 et 2	Opérations comprenant 50 % de logements aidés sur l'opération d'aménagement	acquisition de parcelles 2 000 000 € en vue de réaliser une opération d'aménagement concédée qui comprend 50% de logements aidés Subvention EPF 400 000 € Prix de revient 1 600 000 €
 Aide à l'équilibre du bilan d'opération de logements aidés	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	part de subvention évaluée par l'EPF	Néant	cumulable avec les mesures 1, 2, 4	quotité de logements aidés 60 % sauf QPV et NPNRU 25 % *	suite à un appel à projet infructueux, une commune ou un bailleur social pourra présenter un mémoire annexé d'un bilan d'opération soumis à l'arbitrage du CA de l'EPF Réunion
 Equipements et activités ORT PVD NPNRU ACV RHI	tous biens en stock situés en périmètre ORT, PVD, NPNRU, ACV, RHI	communes concernées	collectivités, établissements publics, tout tiers public ou repreneur des collectivités compétent en matière d'aménagement	40 %	Néant	cumulable avec les mesures 1 et 2	100 % de l'emprise conservée par la collectivité pour faire construire une opération via un bail à construction / réhabilitation	acquisition d'un bien de 350 000 € destiné à un équipement public au sein d'un périmètre ORT d'une commune PVD subvention EPF 140 000 € Coût de revient 210 000 €
 Bonus Friches urbaines	tous biens en stock	communes concernées par la mesure 9	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	Néant	cumulable avec les mesures 1 - 2 et 9	friche urbaine répondant aux critères de la délibération et sur présentation d'une étude	pour la même opération que ci-dessus, s'il s'agit d'une friche urbaine bonus complémentaire 35 000 € coût de revient 175 000 €

*s'entend en nombre ou en surface de plancher

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 10 Equipement Public	tout équipement public	en dehors des périmètres de la mesure 9	collectivités, établissements publics, tout tiers public	30 %	Néant	cumulable avec les mesures 1 et 2	100 % de l'emprise est conservée par la collectivité, l'établissement public, le tiers public	acquisition terrain pour construction d'une école prix d'acquisition 300 000 € subvention EPF 90 000 € coût de revient 210 000 €
 11 Patrimoine architectural	tout édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou inscrit dans les PLU ou SPR	toute l'île	collectivités, établissements publics, tout tiers public	60 %	Néant	cumulable avec les mesures 1 et 2	les édifices doivent a minima être repérés comme "remarquables" dans les PLU ou SPR	case créole inscrite à l'inventaire MH réalisation d'un musée prix d'acquisition 840 000 € subvention EPF 504 000 € coût de revient 336 000 €
 12 Office Foncier Solidaire	tous biens acquis rétrocédés à un OFS	toute l'île	OFS	50 %	dans la limite de 2 opérations	cumulable avec les mesures 1 et 2	subvention versée à dû concurrence de celle des EPCI en faveur de l'OFS, pour chaque opération	acquisition pour le compte d'un OFS prix d'acquisition 1 200 000 € subvention EPF 600 000 € subvention EPCI 600 000 €
 13 Mesures Climat et Résilience	tous biens en stock destinés à la renaturation ----- lutte contre les îlots de chaleur	toute l'île	collectivités, établissements publics, tout tiers public	60 % ----- 50 %	Néant	cumulable avec les mesures 1 et 2	toute l'emprise est renaturée définitivement ----- étude sur la réduction des effets du réchauffement	acquisition d'un bien à renaturer 300 000€ subvention EPF 180 000 € ----- acquisition d'un bien pour créer un potager urbain 300 000 € subvention EPF 150 000 €