



**Etablissement Public Foncier
de La Réunion**

Livret des **subventions**



2024

2028

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

Edition avril 2024

mode d'emploi



Le livret des subventions de l'Établissement 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
expertises
proto-aménagement



Désamiantage,
déplombage, frais
d'acte, de géomètre, de
démolition

+

une subvention
liée au projet
d'intérêt général



Logements,
équipements,
aménagement,
économie, tourisme,
patrimoine,
renaturation

+

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

Bonus
*concerne la catégorie
"logements aidés"



Logements édités en
centre-ville,
programmes avec a
minima 40 % de petits
logements, LLTSA ou
équivalent

des subventions facultatives

Des études de faisabilité pourront être réalisées par l'établissement selon des modalités définies dans ce livret.



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



Prise en charge
par l'EPF Réunion

+

diagnostics
dépollution
désamiantage
déplombage
démolition
désartificialisation
sécurisation



Prise en charge
par l'EPF Réunion
à concurrence de
100 000 € HT*

*Jusqu'à 300 000 € 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,
- 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
**concerne la catégorie
"logements aidés"*



logements édifiés en
centre-ville,
programmes avec a
minima 40 % de petits
logements,
LLTSA ou équivalent





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 (4 maximum subventionnés par programme).

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



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

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

+

Bonus



Programmes avec a
minima 40 % de petits
logements

+

Bonus



Programmes
en centre-ville

+












Bonus



Programmes avec
LLTSA ou équivalents
dans la limite de
4 par opération












tableau

des frais pris en charge

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 <p>Frais notariés Frais de géomètre à l'acquisition</p>	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 € HT Prise en charge EPF frais de notaire 6 000 € HT + frais de géomètre 2 500 € HT soit 8 500 € HT
 <p>Etudes pré-opérationnelles Terrains à acquérir ou acquis</p>	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 Etude de faisabilité financée et pilotée par l'EPF
 <p>Proto aménagement Diagnostics Dépollution Démolition Sécurisation Préparation sols</p>	tous biens en stock ou à acquérir	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux établissements publics tout tiers public	100 %	100 000 € *	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 € HT *

*Jusqu'à 300 000 euros pour les opérations de grande envergure (sur agrément de l'établissement)

tableau des 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	20 %	1 000 000 € plafonné au pourcentage de superficie conservée par la collectivité	cumulable avec les mesures 1 et 2	60 % minimum de l'emprise est conservée par la collectivité qui fait construire une opération** via un bail	acquisition d'un bien à 3 000 000 € HT Subvention EPF 600 000 € HT Prix de revient 2 400 000 HT
 Minoration apportée par les EPCI en faveur des logements aidés	selon 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 € HT 60 logements sociaux (total de 100 logements dont 30 LLTS) Subvention de la CINOR dans le cadre de la convention 2021-2025 : 200 000 €
 Logements sociaux LLTS LLS	tous biens en stock sauf ceux ayant déjà bénéficié d'une délibération de minoration de l'établissement	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	30 %	300 000 €	cumulable avec les mesures 1, 2, 4 + bonus si éligible	quotité de LLTS, LLS : 60 % tous périmètres <i>sauf</i> : 25 % en QPV et NPNRU	acquisition d'un bien 1 200 000€ HT Réalisation d'une opération de logements aidés comprenant 60 % de LLS et LLTS subvention plafonnée de 300 000 € HT soit un coût de revient à 900 000 € HT

*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
*** consulter l'EPF Réunion

tableau des subventions

















	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 Opérations de moins de 60 % de LLS/LLTS Opérations de logements intermédiaires	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	20 %	200 000 €	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 € HT sur le territoire de la CINOR Subvention CINOR 80 000 € HT Subvention EPF 80 000 € HT Coût de revient 240 000 € HT
 Bonus en faveur des petits logements	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	plafond relevé de + 100 000 €	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5, 6 et avec les autres bonus	opération de logements aidés présentant 40 % minimum de T1 et T2.	pour la même opération si les 40 % LLTS sont destinés à une RPA (totalité de T1-T2) : Bonus complémentaire : 40 000 HT Coût de revient 200 000 € HT
 Bonus en faveur des logements réalisés en centre-ville	tous biens en stock	Périmètres "centre-ville" et "centre bourg" validés par l'établissement en CA	collectivités bailleurs sociaux	+ 10%	plafond relevé de + 100 000 €	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5, 6 et avec les autres bonus	opérations situées dans les périmètres centre-ville	pour la même opération si les 40 % LLTS sont destinés à une RPA (totalité de T1-T2) situés en centre-ville Bonus complémentaire 40 000 HT Coût de revient 160 000 € HT
 Bonus en faveur des LLTSA ou équivalents	tous biens en stock	toute l'île	collectivités bailleurs sociaux	+ 10 000 € par logement dans la limite de 4 logements par opération	plafond relevé de + 40 000 €	cumulable avec les mesures 1, 2, 4, 5, 6 et avec les autres bonus	opération intégrant des LLTSA ou équivalents	pour la même opération si dans les 40 % LLTS, il y a 4 LLTSA ou équivalents Bonus complémentaire 40 000 HT Coût de revient 120 000 € HT












tableau des subventions

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 Opérations d'aménagement complexe*	tous biens en stock	périmètres des opérations Saint-Leu Océan Cambaie, Savane des Tamarins, Zac Coeur de Ville de la Possession	collectivités, établissements publics, tout tiers public ou concessionnaire	20 %	500 000 €	cumulable avec les mesures 1 et 2	5 opérations maximum comprenant 50 % de logements aidés dans chacun des programmes	le concessionnaire de la 1ère tranche de l'opération Cambaie écocité intégrant +50% de logements aidés Subvention EPF jusqu'à 500 000 € HT
 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	sans objet	cumulable avec les mesures 1, 2, 4	quotité de logements aidés : 60 % tous périmètres	suite à appel à projet infructueux, une commune ou un bailleur social pourra présenter un mémoire annexé d'un bilan d'opération
 Equipements et activités ORT NPNRU RHI	tous biens en stock situés en périmètre ORT, NPNRU, RHI	communes concernées	collectivités, établissements publics, tout tiers public ou repreneur des collectivités compétent en matière d'aménagement	20 %	200 000 €	cumulable avec les mesures 1 et 2	100 % de l'emprise est conservée par la collectivité qui peut faire construire une opération via un bail	acquisition d'un bien de 350 000 € HT destiné à un équipement public au sein d'un périmètre ORT d'une commune PVD subvention EPF 70 000 € HT Coût de revient 280 000 € HT

*Pour toute nouvelle opération d'aménagement, nous consulter

Pour toute précision, contacter l'EPF Réunion

tableau des subventions

	 Biens concernés	 Etendue du dispositif	 Bénéficiaires	 Part de subvention	 Plafond de subvention	 Cumuls possibles	 Conditions d'éligibilité	 Exemples d'applications
 10 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	40 %	400 000 €	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 € HT Subvention 336 000 € HT Coût de revient 504 000 € HT
 11 Office Foncier Solidaire	tous biens acquis rétrocédés à un OFS	toute l'île	OFS	40 %	400 000 € 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 € HT Subvention EPF 400 000 € HT Subvention EPCI 400 000 € HT Coût de revient 400 000 € HT
 12 Renaturation	tous biens en stock destinés à la renaturation	toute l'île	collectivités, établissements publics, tout tiers public	20 %	200 000 €	cumulable avec les mesures 1 et 2	toute l'emprise est destinée à une renaturation définitive	acquisition d'un bien opération de renaturation Prix d'acquisition 400 000 € HT Subvention EPF 80 000 € HT Coût de revient 320 000 € HT

Pour toute précision, contacter l'EPF Réunion