



**DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DE SAINT-LEU**

**AVENANT N° 5  
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT  
DE LA RHI LE PLATE  
DCM DU XX XXXXX 2026**



**Entre**

La Commune de Saint-Leu (Réunion), représentée par son Maire, Monsieur Karim JUHOOR, habilité aux présentes,

**D'une part,**

**Et**

La SHLMR, Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion, dont le siège se situe au n° 31 rue Léon Dierx – Le Ruisseau A - 97400 Saint-Denis et enregistrée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 310 895 172, représentée par sa Directrice Générale Madame Valérie LENORMAND,

**D'autre part,**

**Préambule**

Par un traité de concession d'aménagement rendu exécutoire le 23 septembre 2015, la Commune de Saint-Leu a confié à la SHLMR la réalisation de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre RHI Le Plate.

Cette concession a fait l'objet de plusieurs avenants successifs, et notamment :

- L'avenant n°1 du 22 juillet 2021, prorogeant la durée de la concession ;
- L'avenant n°2 du 11 janvier 2022, ajustant les modalités financières de l'opération ;
- L'avenant n°3 du 7 novembre 2023, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- L'avenant n°4 du 11 décembre 2024, prorogeant la concession jusqu'au 30 juin 2026 et ajustant les rémunérations.

Il apparaît que :

- Des travaux de reprise subsistent, notamment sur la voie A ;
- Les obligations liées à la garantie de parfait achèvement (GPA) se poursuivent au-delà du terme contractuel actuel ;
- La commercialisation de lots libres doit être finalisée ;
- Le bilan financier prévisionnel actualisé intègre des ajustements liés à la prorogation de l'opération ainsi que des cessions foncières réalisées au motif d'intérêt général.

Il est en outre précisé que, dans le cadre de l'avenant n°4, l'objectif initial consistait à permettre l'achèvement des travaux de reprise au cours du premier trimestre 2026, afin de procéder à la clôture de l'opération dans les délais contractuels.

Toutefois, le phasage des interventions, notamment avec l'opérateur historique d'électricité, n'a pas permis de respecter ce calendrier, entraînant un décalage des travaux et de leur coordination, comme fréquemment constaté sur ce type d'opération.

Par ailleurs, les travaux liés à l'opération de construction ELIE 1, en interaction directe avec les aménagements de voirie, restent soumis à des délais contractuels courant jusqu'à fin septembre 2026, impliquant la poursuite du suivi technique et de la coordination des interventions.

Dans ce contexte, et afin de garantir l'achèvement complet de l'opération dans des conditions techniques, administratives et financières satisfaisantes, il est apparu nécessaire de proroger la concession.

**Il est arrêté et convenu ce qui suit :**

**Article 1 – Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet :

- De proroger la durée de la concession d'aménagement afin d'en permettre l'achèvement complet ;
- D'assurer la réalisation des travaux de reprise, notamment sur la voie A ;
- De permettre le suivi des obligations relatives à la garantie de parfait achèvement ;
- De poursuivre et achever la commercialisation des lots libres restants ;
- D'ajuster les conditions financières de la concession conformément au bilan financier prévisionnel actualisé annexé.

## **Article 2 – Durée de la concession**

La durée de la concession, telle que modifiée par l'avenant n°4, est à nouveau prorogée.

En conséquence, la date d'achèvement de la concession d'aménagement est fixée au :

- **31 décembre 2027**

## **Article 3 – Travaux de reprise, voiries et garantie de parfait achèvement**

La prorogation de la concession a notamment pour finalité :

- La réalisation des travaux de reprise et de remise en état des voiries, sur les voie A et C ;
- Le suivi technique des ouvrages ;
- La gestion de la GPA.

Les travaux de reprise s'inscrivent en interaction avec les opérations de construction, notamment ELIE 1, dont les délais contractuels se poursuivent jusqu'à fin septembre 2026.

Le concessionnaire assure :

- La coordination des interventions ;
- Le suivi des entreprises ;
- La prise en compte des contraintes liées aux concessionnaires de réseaux.

Ces contraintes externes peuvent entraîner des ajustements de planning indépendants de la volonté des parties.

Les garanties réglementaires se poursuivent jusqu'à leur terme normal.

## **Article 4 – Accompagnement des familles bénéficiaires des cessions à prix minoré**

À la suite de la demande formulée par la Commune au mois de juillet 2025, le concessionnaire assure un accompagnement des familles bénéficiaires de cessions à prix minoré, réalisées au motif d'intérêt général.

Cet accompagnement comprend notamment :

- L'assistance à l'acquisition des parcelles ;
- L'information sur les contraintes réglementaires et techniques ;
- L'accompagnement dans la définition et la faisabilité des projets ;
- L'appui aux démarches administratives et opérationnelles.

Les projets de construction portés par ces familles sont appelés à démarrer prochainement.

Cet accompagnement implique un suivi individualisé renforcé jusqu'à la réalisation effective des opérations de construction.

## **Article 5 – Ajustement des conditions financières de la concession**

### **5.1 – Participation communale liées aux cessions à motif d'intérêt général**

Le bilan financier prévisionnel actualisé annexé au présent avenant intègre la vente à deux (2) familles de deux (2) parcelles, au prix unitaire de 20 000 €, réalisée au motif d'intérêt général, conformément à la délibération du Conseil municipal du 22 mai 2025.

Ces cessions entraînent une augmentation de la participation communale d'un montant de 102 290 €, destinée à compenser l'impact financier de ces ventes à prix minoré.

### **5.2 – Rémunération de l'aménageur**

Compte tenu de la prorogation de la concession pour une durée supplémentaire de dix-huit (18) mois, il est convenu une augmentation forfaitaire de la rémunération de l'aménageur de 60 000 € HT.

Cette augmentation est identique à celle accordée par l'avenant n°4, la durée et la nature des missions étant équivalentes.

### 5.3 – Frais financiers

Le bilan financier prévisionnel actualisé intègre une augmentation des frais financiers d'un montant initial de 26 288,85 €, correspondant aux besoins de trésorerie de l'opération jusqu'au terme de la concession fixé au 31 décembre 2027, et tenant compte de l'évolution des conditions de financement, notamment sur la base d'une hypothèse de taux pouvant être porté autour de 2 % à compter du mois d'août 2026.

À la suite des échanges intervenus entre les parties, il a été convenu d'ajuster ce poste afin de participer à l'effort global d'optimisation financière de l'opération.

Le montant de l'augmentation des frais financiers est ainsi ramené à 16 288,85 €, après application d'une réduction de 10 000 € par rapport au montant initialement projeté.

### 5.3 – Équilibre financier

Les ajustements financiers mentionnés au présent article, à savoir :

- +102 290 € de participation communale ;
- +60 000 € de rémunération aménageur ;
- +16 288,85 € de frais financiers,

L'équilibre global de l'opération est maintenu.

### Article 6 – Lots libres non commercialisés

Conformément aux stipulations de l'avenant n°4, la SHLMR conservera la cession des lots libres qui ne seraient pas vendus à l'issue du terme contractuel fixé au 31 décembre 2027.

### Article 7 – Maintien des stipulations contractuelles

Toutes les autres clauses du traité de concession d'aménagement et de ses avenants antérieurs demeurent inchangées et pleinement applicables.

A Saint-Leu, le .....

Pour la Commune de Saint-Leu,

Le Maire

Pour la SHLMR,

La Directrice Générale

**ANNEXE AFFAIRE N° 04 /09062026**

Envoyé en préfecture le 16/06/2026

Reçu en préfecture le 16/06/2026

Publié le 17/06/2026



ID : 974-219740131-20260609-04\_09062026-DE

Dépenses (en € HT)	Projet CRAC 2024	Réalisées en 2025	Réalisées au 31/12/2025	A réaliser en 2026	A réaliser au-delà	Projet CRAC 2025	Différence bilan actualisé / dernier bilan approuvé
- Frais de géomètre	34 024,89	0,00	32 181,57	1 843,32	0,00	34 024,89	0,00
- Géotechniques	22 400,00	0,00	22 400,00	0,00	0,00	22 400,00	0,00
<b>- ETUDES</b>	<b>56 424,89</b>	<b>0,00</b>	<b>54 581,57</b>	<b>1 843,32</b>	<b>0,00</b>	<b>56 424,89</b>	<b>0,00</b>
- Acquisitions	1 032 772,68	30,54	1 032 772,68	0,00	0,00	1 032 772,68	0,00
- Frais de relogement	9 475,00	0,00	0,00	9 475,00	0,00	9 475,00	0,00
- Frais d'acquisition notaire	36 126,10	-30,54	36 126,10	0,00	0,00	36 126,10	0,00
- Frais EPFR	10 860,58	0,00	10 860,58	0,00	0,00	10 860,58	0,00
- Assistance juridique expro.	18 333,33	0,00	18 333,33	0,00	0,00	18 333,33	0,00
<b>- FONCIER</b>	<b>1 107 567,69</b>	<b>0,00</b>	<b>1 098 092,69</b>	<b>9 475,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 107 567,69</b>	<b>0,00</b>
- Travaux VRD	2 480 434,60	11 611,07	2 370 450,07	109 984,53	0,00	2 480 434,60	0,00
- Refacturation travaux	-27 593,65	0,00	0,00	-27 593,65	0,00	-27 593,65	0,00
- Aléas et imprévus	35 653,64	3 897,00	35 653,64	6 562,00	0,00	42 215,64	6 562,00
- Entretien voiries, EV et lots	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00	0,00	30 000,00	0,00
- Démolitions	16 341,09	0,00	0,00	0,00	16 341,09	16 341,09	0,00
- Honoraires MOE	166 706,02	385,79	166 706,02	0,00	0,00	166 706,02	0,00
- Honoraires CSPS	14 125,00	0,00	14 125,00	0,00	0,00	14 125,00	0,00
- Mission évaluation RHI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Contribution SIDELEC	30 780,00	0,00	30 780,00	0,00	0,00	30 780,00	0,00
- Raccordement EDF	82 313,83	0,00	82 313,83	0,00	0,00	82 313,83	0,00
<b>- TRAVAUX</b>	<b>2 828 760,53</b>	<b>15 893,86</b>	<b>2 730 028,56</b>	<b>88 952,88</b>	<b>16 341,09</b>	<b>2 835 322,53</b>	<b>6 562,00</b>
- Réimputation charges M.O.U.S	281 540,00	11 540,00	281 540,00	0,00	0,00	281 540,00	0,00
<b>- INTERVENTIONS SOCIALES</b>	<b>281 540,00</b>	<b>11 540,00</b>	<b>281 540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>281 540,00</b>	<b>0,00</b>
- Frais divers	79 859,31	2 651,30	68 133,07	5 164,24	0,00	73 297,31	-6 562,00
- Charges Financières	482 000,00	21 580,00	466 778,85	20 510,00	11 000,00	498 288,85	16 288,85
- Réimputation charges forf.	478 000,00	40 000,00	458 000,00	40 000,00	40 000,00	538 000,00	60 000,00
<b>- FRAIS ANNEXES</b>	<b>1 039 859,31</b>	<b>64 231,30</b>	<b>992 911,92</b>	<b>65 674,24</b>	<b>51 000,00</b>	<b>1 109 586,16</b>	<b>69 726,85</b>
<b>Total</b>	<b>5 314 152,42</b>	<b>91 665,16</b>	<b>5 157 154,74</b>	<b>165 945,44</b>	<b>67 341,09</b>	<b>5 390 441,27</b>	<b>76 288,85</b>

Recettes (en € HT)	Projet CRAC 2024	Réalisées en 2025	Réalisées au 31/12/2025	A réaliser en 2026	A réaliser au-delà	Projet CRAC 2025	Différence bilan actualisé / dernier bilan approuvé
- Logements aidés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Améliorations L.B.U	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Améliorations habitat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Lots libres	1 007 770,00	200 240,00	418 450,00	98 480,00	490 840,00	1 007 770,00	0,00
- Echange vente foncier	114 918,00	0,00	82 003,00	32 915,00	0,00	114 918,00	0,00
<b>- VENTES CHARGES FONCIERES</b>	<b>1 122 688,00</b>	<b>200 240,00</b>	<b>500 453,00</b>	<b>131 395,00</b>	<b>490 840,00</b>	<b>1 122 688,00</b>	<b>0,00</b>
- Logements L.L.T.S	199 500,00	0,00	199 500,00	0,00	0,00	199 500,00	0,00
- Foncier site 2	221 689,94	0,00	221 689,94	0,00	0,00	221 689,94	0,00
<b>- TRANSFERTS CHARGES FONCIERES</b>	<b>421 189,94</b>	<b>0,00</b>	<b>421 189,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>421 189,94</b>	<b>0,00</b>
- EDF	137 189,71	0,00	119 627,53	17 562,18	0,00	137 189,71	0,00
<b>- CONTRIBUTION EDF</b>	<b>137 189,71</b>	<b>0,00</b>	<b>119 627,53</b>	<b>17 562,18</b>	<b>0,00</b>	<b>137 189,71</b>	<b>0,00</b>
- EDF	30 259,04	0,00	0,00	30 259,04	0,00	30 259,04	0,00
<b>- REMBOURSEMENT FRAIS EDF</b>	<b>30 259,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 259,04</b>	<b>0,00</b>	<b>30 259,04</b>	<b>0,00</b>
- Subvention EPFR	12 094,50	0,00	12 094,50	0,00	0,00	12 094,50	0,00
- Subvention Etat MOUS	30 000,00	-875,00	23 125,00	6 875,00	0,00	30 000,00	0,00
- Subvention Etat	1 308 353,94	0,00	1 308 353,94	0,00	0,00	1 308 353,94	0,00
<b>- SUBVENTIONS</b>	<b>1 350 448,44</b>	<b>-875,00</b>	<b>1 343 573,44</b>	<b>6 875,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 350 448,44</b>	<b>0,00</b>
- Participation collectivité	2 112 533,08	0,00	2 112 533,08	0,00	76 288,85	2 188 821,93	76 288,85
- Participation motif IG	102 290,00	0,00	0,00	102 290,00	0,00	102 290,00	0,00
- Bien de retour (APAYA - MACE)	37 554,21	0,00	0,00	0,00	37 554,21	37 554,21	0,00
<b>- PARTICIPATION COLLECTIVITÉ</b>	<b>2 252 377,29</b>	<b>0,00</b>	<b>2 112 533,08</b>	<b>102 290,00</b>	<b>113 843,06</b>	<b>2 328 666,14</b>	<b>76 288,85</b>
<b>Total</b>	<b>5 314 152,42</b>	<b>199 365,00</b>	<b>4 497 376,99</b>	<b>288 381,22</b>	<b>604 683,06</b>	<b>5 390 441,27</b>	<b>76 288,85</b>