Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

Avenant n° 1 au PROTOCOLE TRANSACTIONNEL du 29 décembre 2023

ENTRE

La Société dénommée Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), Société Anonyme d'Economie Mixte (SEM), créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 125 000 000 euros, dont le siège social est à Saint Denis, 12, rue Félix Guyon – CS 71090- 97404 Saint Denis Cedex, identifiée au SIRET : 310 863 592 00013 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Denis sous le numéro 74 B 118.
Représentée par : M. Laurent PINSEL.

Agissant en qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé en vertu des délibérations du Conseil d'administration de la SIDR en date du 04 avril 2023 et du 22 juin 2023, et dument autorisé à signer le présent avenant au protocole transactionnel par délibération en date du XX/XX/2025.

ci-après désignée « la SIDR » ou « le Concessionnaire » ,

D'UNE PART

ET

La Commune de Saint Leu représentée par M. Bruno DOMEN, Maire de la ville de Saint-Leu en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 05 juillet 2020, et dûment autorisé à signer le présent avenant au protocole transactionnel par délibération du Conseil Municipal en date du XX/XX/2025.

et désignée ci-après par le terme « la Commune » ou « le concédant »

D'AUTRE PART

Ci-après ensemble les « **Parties** »

Rappel des conditions initiales du protocole transactionnel :

Par délibération du 8 Mars 2007, la Commune de Saint Leu a confié à la SIDR, l'aménagement de la RHI BOIS DE NEFLES par Convention Publique d'Aménagement signée le 18 juin 2007, prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 par avenant n° 13, délibéré en conseil municipal le 14 décembre 2023.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de 2016-2021 arrêté au 31 décembre 2021 et approuvé par délibération n°06/29062023 du Conseil Municipal en date du 29 juin 2023 avait validé le bilan de l'opération pour un montant de **9 418 071 € HT** et une participation prévisionnelle du concédant de **6 298 700 € HT**.

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

Le montant de la participation prévisionnelle du concédant, tel que stipule au CRAC 2016-2021 et à la délibération du Conseil Municipal intégrait une participation versée par l'EPFR de **67 962 € HT.**

Aussi, le montant de la participation prévisionnelle à verser par le concédant a été ramené à **6 230 738 € HT,** soit **6 543 659 € TTC.** La Commune avait versé à la SIDR, dans le cadre de la RHI Bois de Nèfles, une somme de 1 799 943 € correspondant à 1 249 943 € au titre du déficit et 550 000 € au titre de la convention d'avance de trésorerie.

A noter également que la Commune s'était engagée à racheter sous forme de biens de reprise du foncier valorisé à titre indicatif à la somme de **411 891 € HT**, dans le cadre du CRAC 2016-2021.Ce rachat fera l'objet d'un acte authentique qui stipulera les modalités et échéancier de paiement du prix.

Compte tenu du montant de la créance et du montant de la participation, la Commune a émis le souhait de régler les sommes, suivant un échéancier qui va au-delà de la date de fin de la concession. C'est ainsi que les Parties ont décidé de la mise en place d'un protocole transactionnel afin de mettre fin à tout litige né ou à naitre, actant un échéancier annuel de paiement des créances et des participations dont la première échéance était actée à décembre 2023, et la dernière échéance au 31 mai 2029 :

PARTICIPATION PREVISIONNELLE DU CONCEDANT / RHI BOIS DE NEFLE	HT	TVA	TTC	Dont MT encaissé	Reste à percevoir	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Au titre du déficit	2 303 203		2 303 203	1 249 943	1 053 260		225 503	170 000	170 000	170 000	170 000	147 757
Dont appelé non versé					*55 503*		*55 503*					
Au titre du coût des équipements publics	3 681 420	312 921	3 994 341		3 994 341		1 288 951	550 000	550 000	550 000	555 000	500 390
Dont appelé non versé												
Participation MOUS	246 115		246 115		246 115	89 150	78 000	78 965				
Dont appelé non versé					*89 150*	*89 150*						
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**6 230 738**	**312 921**	**6 543 659**	**1 249 943**	**5 293 716**	**89 150**	**1 592 454**	**798 965**	**720 000**	**720 000**	**725 000**	**648 147**
Convention d'avance de trésorerie				*550 000*	*-550 000*	*450 000*	*-1 000 000*					
TOTAL ECHEANCIER	**6 230 738**	**312 921**	**6 543 659**	**1 799 943**	**4 743 716**	**539 150**	**592 454**	**798 965**	**720 000**	**720 000**	**725 000**	**648 147**
Pour mémoire :												
Foncier - Biens de reprise Commune	411 891		411 891		411 891		211 891	200 000				

Ce protocole transactionnel a été approuvé par délibération n°13/14122023 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023, et signé par les parties le 29 décembre 2023.

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT N° 1 AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le présent avenant n°1 a pour objet d'actualiser le montant de la participation prévisionnelle de la Collectivité conformément aux données exposées dans le cadre du CRAC 2024 et, par voie de conséquence, d'actualiser l'échéancier des versements à réaliser par la Commune tel qu'il avait été acté dans le protocole transactionnel du 29 décembre 2023.

Le montant de la participation de la Commune restant à percevoir au titre de la Convention Publique d'Aménagement RHI BOIS DE NEFLES est actualisé comme suit : 4 244 845 € TTC.

Ce montant correspond au montant global prévisionnel des participations de la collectivité actualisées dans le cadre du CRAC 2024, soit 6 864 253 € TTC, déduction faite des participations facturées et payées par la Collectivité ainsi que des avances de trésorerie versées par cette dernière.

Il est réparti comme suit :

PARTICIPATION PREVISIONNELLE DU CONCEDANT / RHI BOIS DE NEFLES	HT	TVA	TTC	Dont MT encaissé	Reste à percevoir
Au titre de la participation aux subventions	2 563 961		2 563 961	1 465 674	1 098 287
Dont appelé non versé					
Au titre du coût des équipements publics	3 681 420	312 921	3 994 341		3 994 341
Dont appelé non versé					
Participation MOUS	288 967	16 984	305 951	153 734	152 217
Dont appelé non versé					
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**1 619 408**	**5 244 845**
Convention d'avance de trésorerie				*1 000 000*	*-1 000 000*
TOTAL ECHEANCIER	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**2 619 408**	**4 244 845**

Pour rappel, la SIDR était titulaire d'une créance de 144 652.77 € inclus au protocole initial de 2023 détaillée comme suit :

Objet	Date facture	Montant appelé TTC	Remarque
Acompte n°3 Participation Déficit	18/12/2013	55 502,54 €	
SOUS TOTAL Participation de la Collectivité au Foncier		***55 502,54 €***	
Participation Af Mous n° 1et Solde Arrêté 16-0022	24/02/2022	48 777,14 €	MOUS 2017-2018 (Arrêté 16-022)
Participation Af Mous n° 1 et Solde Arrêté n° 19-00012	24/02/2022	40 373,09 €	MOUS 2020-2021 (Arrêté 19-0012)
SOUS TOTAL Participation de la Collectivité a la Mous		**89 150,23 €**	
Montant TTC Appelé Non Payé		**144 652,77 €**	

Les participations MOUS liées aux arrêtés de subvention n°19-00012 et 16-0022, représentant un volume cumulé de 89 150,23 € TTC, ont été réglées le 15/12/2023.

L'acompte n°3 au titre du déficit réalisé sur la Tranche 2 d'un montant de 55 502,54 € a été annulé le 18/09/2024.

Il n'y a donc plus aucune créance en cours.

Enfin, dans le cadre du protocole financier et conformément à l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie, la Ville de Saint-Leu a versé une avance au titre de la participation aux équipements publics, d'un montant de 450 000€ TTC le 28 décembre 2023.

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 « ENGAGEMENTS DES PARTIES »

L'article 2 du protocole est remplacé par les éléments suivants :

« Concessions réciproques des Parties :

- **SIDR**

La SIDR accepte de maintenir le principe d'étalement du paiement par la Commune des sommes correspondantes susmentionnées sur une période de 5 années soit de 2024 à 2029.

La SIDR facturera la Commune à la date et au montant convenu dans l'échéancier suivant :

PARTICIPATION PREVISIONNELLE DU CONCEDANT / RHI BOIS DE NEFLES	HT	TVA	TTC	Dont MT encaissé	Reste à percevoir	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Au titre de la participation aux subventions	2 563 961		2 563 961	1 465 674	1 098 287		225 503			366 096	366 096	366 096
Dont appelé non versé												
Au titre du coût des équipements publics	3 681 420	312 921	3 994 341		3 994 341				3 994 341			
Dont appelé non versé												
Participation MOUS	288 967	16 984	305 951	153 734	152 217	89 150		64 584	152 217			
Dont appelé non versé							*64 584*					
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**1 619 408**	**5 244 845**	**89 150**	**225 503**	**64 584**	**4 146 558**	**366 096**	**366 096**	**366 096**
Convention d'avance de trésorerie				*1 000 000*	*-1 000 000*	*450 000*			*-1 000 000*			
TOTAL ECHEANCIER	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**2 619 408**	**4 244 845**	**539 150**	**225 503**	**64 584**	**3 146 558**	**366 096**	**366 096**	**366 096**
Foncier - Biens de reprise Commune	1 728 438	111 906	1 840 344		1 840 345					411 891	414 227	1 014 227
TOTAL	**8 262 786**	**441 811**	**8 704 597**		**6 085 190**	**539 150**	**225 503**	**64 584**	**3 146 558**	**777 987**	**780 323**	**1 380 323**

A noter que la ligne « foncier – biens de reprise commune » est mentionnée pour mémoire à titre indicatif, et pour les besoins de projection des dépenses consolidées à faire par la commune ; cette dépense devant être réglée dans le cadre de l'acte authentique nécessaire à sa réalisation. Il est toutefois porté à l'attention de la Collectivité que le montant de cette ligne augmente conformément aux détails exposés au CRAC 2024.

En contrepartie :

- **LA COMMUNE DE SAINT –LEU**

S'engage à payer les sommes appelées suivant et selon l'échéancier détaillé à l'article 3 et ce dans les conditions de paiement réglementaires. »

PROJET

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 « ECHEANCIER »

L'article 3 du protocole est remplacé par les éléments suivants :

L'échéancier annuel des sommes restant à régler à la SIDR par la commune, est actualisé de la manière suivante :

PARTICIPATION PREVISIONNELLE DU CONCEDANT / RHI BOIS DE NEFLES	HT	TVA	TTC	Dont MT encaissé	Reste à percevoir	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Au titre de la participation aux subventions	2 563 961		2 563 961	1 465 674	1 098 287		225 503			366 096	366 096	366 096
Dont appelé non versé												
Au titre du coût des équipements publics	3 681 420	312 921	3 994 341		3 994 341				3 994 341			
Dont appelé non versé												
Participation MOUS	288 967	16 984	305 951	153 734	152 217	89 150		64 584	152 217			
Dont appelé non versé							*64 584*					
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**1 619 408**	**5 244 845**	**89 150**	**225 503**	**64 584**	**4 146 558**	**366 096**	**366 096**	**366 096**
Convention d'avance de trésorerie				*1 000 000*	*-1 000 000*	*450 000*			*-1 000 000*			
TOTAL ECHEANCIER	**6 534 348**	**329 905**	**6 864 253**	**2 619 408**	**4 244 845**	**539 150**	**225 503**	**64 584**	**3 146 558**	**366 096**	**366 096**	**366 096**

Le remboursement de l'avance de trésorerie initialement fixé en 2024 sera réalisé en 2026.

La prochaine échéance visée supra, due au titre de l'opération RHI BOIS DE NEFLES pour l'année 2026, sera payable, par la commune, à la SIDR par virement sur le compte **BRED FR76 1010 7004 9100 1409 1274 743.**

D'un point de vue global, l'échéancier initial du protocole transactionnel signé le 29 décembre 2023 ainsi que les échéances annuelles restant à régler par la Commune sur le compte SIDR domicilié à la **BRED FR76 1010 7004 9100 1409 1274 743**, sont actualisés selon les montants et calendrier ci-dessous :

Échéance	Montant, € TTC	Date	
Réglé :			
n°1	*89 150*	*15-déc.*	*2023*
n°2	*450 000*	*28-déc.*	*2023*
n°3	*225 503*	*28-nov.*	*2024*
n°4	*64 584*	*28-févr.*	*2025*
Reste à régler			
n°5	3 146 558	31-déc.	2026
n°6	366 096	31-déc.	2027
n°7	366 096	31-déc.	2028
n°8	366 096	31-mai	2029

TOTAL Reste à régler	**4 244 845**

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149

Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-20B_05112025-DE

A ce calendrier, s'ajoute la cession des biens de reprise qui interviendra en 2026 par acte notarié pour les fonciers suivants, à hauteur de 1 840 345 € TTC :

- RHI tranche 1 : 1 428 454 € TTC
  - *les emprises des projets de LES non réalisables,*
  - *les lots libres non commercialisés,*
  - *les emprises occupées par les familles restées sur site*

- RHI Tranche 2 : Foncier non valorisé : 411 891 € TTC,

Le règlement s'effectuera en trois échéances de :

- 411 891 € TTC en 2027,
- 414 227 € TTC en 2028,
- 1 014 227 € TTC en 2029,

pour un montant cumulé de 1 840 345 € TTC

Enfin, il convient de préciser que toute modification d'échéancier devra respecter le même formalisme que le présent acte. Chacune des parties ne peut pas unilatéralement modifier l'échéancier.

ARTICLE 4 – DUREE DU PROTOCOLE – EFFET

Le présent avenant commence à courir à compter de sa signature et notification.

La durée globale initiale du protocole reste inchangée ; il a vocation à durer jusqu'au règlement intégral des sommes indiquées dans l'échéancier par la Commune à la SIDR.

ARTICLE 5 – AUTRES ARTICLES DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Les autres articles du protocole transactionnel initial demeurent inchangés.

Fait à Saint-Denis, le …….. 2025

En deux exemplaires sur 6 pages, chacune des parties attestant avoir reçu le sien.

(*) Faire précéder les signatures de la mention manuscrite : ***« Lu et approuvé, bon pour transaction globale, forfaitaire, définitive, irrévocable et sans réserve ».***

Pour la Société SIDR	Pour la Commune de Saint-Leu
Monsieur Laurent PINSEL	**Monsieur Bruno DOMEN**
Directeur Général	**Maire de la commune**

Publié le : 13/11/2025 12:18 (Asia/Dubai)
Collectivité : Saint-Leu
https://www.intramuros.org/saintleu/documents_administratifs/44149