Envoyé en préfecture le 13/11/2025
Reçu en préfecture le 13/11/2025
Publié le 13/11/2025
ID : 974-219740131-20251105-18B_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 26 février 2007, la Commune de Saint Leu avait confié à la SIDR, l'aménagement de la RHI LES ATTES par Convention Publique d'Aménagement signée le 22 juin 2007, prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 par avenant n° 14 délibéré en conseil municipal le 11 décembre 2024.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de 2016-2021 arrêté au 31 décembre 2021 et approuvé par délibération n°07/29062023 du Conseil Municipal en date du 29 juin 2023 avait validé le bilan de l'opération pour un montant de **12 235 551 € HT** et une participation

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 : 974-219740131-20251105-18B_05112025-DE

prévisionnelle du concédant de **5 017 047 € HT**, incluant la participation versée par les constructeurs de 126 448 €HT, ramenant ainsi le montant de la participation prévisionnelle de la commune à **4 890 599 € HT**, soit **5 203 971 € TTC**.

La commune a versé à la SIDR une somme de **2 794 501 € TTC** au titre de la convention d'avance de trésorerie établie entre les parties.

Dans ce même CRAC 2016-2021, la Commune s'était engagée à racheter sous forme de biens de reprise le foncier restant, alors valorisé à titre indicatif à la somme de 585 000 € HT, par acte authentique, lui-même définissant les modalités de paiement dudit prix.

A noter pour mémoire, le CRAC 2022/2023 approuvé par le conseil municipal en date du 11/04/2025.

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 LES ATTES	HT	TVA	TTC	Dont Mt encaissé	Reste à percevoir	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Au titre du déficit	968 038		968 038		968 038		162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	158 038
Dont appelé non versé												
Au titre du coût des équipements publics	3 686 731	313 372	4 000 103		4 000 103		3 044 501	200 000	200 000	200 000	200 000	155 602
Dont appelé non versé												
Participation MOUS	235 830		235 830		235 830	116 396	119 434					
Dont appelé non versé					*116 396*	*116 396*						
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	4 890 599	313 372	5 203 971	0	5 203 971	116 396	3 325 935	362 000	362 000	362 000	362 000	313 640
Convention d'avance de trésorerie				*2 794 501*	*-2 794 501*		*-2 794 501*					
TOTAL ECHEANCIER	4 890 599	313 372	5 203 971	2 794 501	2 409 470	116 396	531 434	362 000	362 000	362 000	362 000	313 640
Pour mémoire :												
Foncier - Biens de reprise Commune	585 000	49 725	634 725		634 725		334 725	300 000				

Ce protocole transactionnel a été approuvé par délibération n°15/14122023 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023, et signé par les parties le 29 décembre 2023.

Depuis la mise en place du protocole transactionnel, la commune a réglé la somme de 278 396 € :

Règlement	Montant	Date	
n°1	*30 409*	*20-déc.*	*2023*
n°2	*45 614*	*14-déc.*	*2024*
n°3	*162 000*	*28-déc.*	*2024*
n°4	*40 373*	*28-févr.*	*2025*

TOTAL	278 396

Soit un montant perçu total de **3 072 897 €** (2 794 501 €+ 278 396 €) dont 2 794 501 € sous forme d'avance de trésorerie au titre de la participation concédant pour la RHI LES ATTES.

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 : 974-219740131-20251105-18B_05112025-DE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT N° 1 AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DU 29 DECEMBRE 2023

Le CRAC 2024 ayant été approuvé par délibération en date du xxxxxxxxxxxxx 2025, une actualisation du montant de la participation prévisionnelle de la Collectivité et son échéancier doit être réalisée.

Suivant ledit CRAC, le montant de la participation de la Commune restant à percevoir est de **3 029 560 € TTC**, montant incluant la valorisation des 9 fonciers - biens de reprise telle que définie à l'annexe 3 du CRAC 2024)

A noter que ce montant restant à percevoir intègre la créance en attente de règlement depuis le 05 juin 2025 d'un montant de 23 692.50 € TTC relative à la participation MOUS, et liée à l'appel de fonds n°1 et solde du financement SHLS RHI 24-0002 du 25/03/2024, portant attribution d'une subvention à la commune en versement direct à la SIDR.

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, titulaire d'une créance d'un montant global de 23 692,50 € TTC et d'un reste à percevoir de participation au titre de la concession d'aménagement d'un montant de 3 029 560 € TTC, accepte de maintenir le principe d'étalement du paiement par la Commune des sommes correspondantes dues, sur la durée globale initialement définie, soit jusqu'à fin 2029, par actualisation de l'échéancier défini ci-après :

PARTICIPATION PREVISIONNELLE DU CONCEDANT / RHI LES ATTES	Montant actualisé CRAC 2024			Montant encaissé au 24/10/2025	Reste à percevoir au 24/10/2025	Nouvel échéancier				
	HT	TVA	TTC			2025	2026	2027	2028	2029
Au titre de la participation aux subventions	709 079		709 079	162 000	547 079			182 360	182 360	182 360
Dont appelé non versé										
Au titre du coût des équipements publics	3 656 048	310 764	3 966 812		3 966 812	3 966 812				
Dont appelé non versé										
Participation MOUS	262 976	14 181	277 157	116 396	160 761		137 068			
Dont appelé non versé					*23 693*	*23 693*				
Foncier - Biens de reprise Commune	1 061 714	87 696	1 149 410		1 149 410			574 705	574 705	
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**5 689 817**	**412 640**	**6 102 457**	**278 396**	**5 824 061**	**3 990 505**	**137 068**	**757 065**	**757 065**	**182 360**
Convention d'avance de trésorerie				*2 794 501*	*-2 794 501*	*-2 794 501*				
TOTAL ECHEANCIER	**5 689 817**	**412 640**	**6 102 457**	**3 072 897**	**3 029 560**	**1 196 004**	**137 068**	**757 065**	**757 065**	**182 360**
Pour mémoire :										
Foncier - Biens de reprise complémentaire	*190 500*	*16 193*	*206 693*		*206 693*			*103 346*	*103 346*	
TAL yc Biens de reprise complémenta	**5 880 317**	**428 833**	**6 309 150**	**3 072 897**	**3 236 253**	**1 196 004**	**137 068**	**860 411**	**860 411**	**182 360**

A noter :
La valeur de la ligne « foncier – biens de reprise commune[1i] » : 9 actes authentiques en 2026.

[1] FILAOS, pour un montant de 350 000 € HT, et 379 750 € TTC,
- PORCELAINE, pour un montant de 235 000 € HT, et 254 975 € TTC,
- Lot 29, pour un montant de 15 000 € HT/TTC,
- Lots 18 et 5B, chacune pour un montant de 8 000 € HT et 8 680 € TTC,
- Lot 28, pour un montant de 15 000 € HT/TTC,
- Lot 4, pour un montant de 15 000 € HT, et 16 275 € TTC
- Lots 3 et 19, pour des montants respectifs de 196 664 € HT (213 380,44€TTC) et 219 050 € HT (237 669,25 €TTC).

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 : 974-219740131-20251105-18B_05112025-DE

La ligne « Foncier - Biens de reprise complémentaire » intègre quant à elle, la valorisation des lots 6 (montant de 16 275 €TTC) et 16 (montant de 190 417.50 €TTC) prochainement sous compromis de vente et pour lesquels la SIDR a été mandatée pour finaliser la vente quand bien même celles-ci seraient postérieures à la date de fin de la concession.
Précision faite que dans la mesure où les ventes ne se réaliseraient pas, ces biens seraient alors requalifiés en biens de reprise et retraités dans le CRAC de clôture et dans un avenant au présent.

Le remboursement de l'avance de trésorerie initialement fixé en 2024, sera réalisé en 2025.

En contrepartie :

➢ **LA COMMUNE DE SAINT –LEU**

S'engage à payer dans les conditions de paiement réglementaires, les sommes appelées par la SIDR suivant l'échéancier défini à l'article 3.

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 LES ATTES	Montant actualisé CRAC 2024			Montant encaissé au 24/10/2025	Reste à percevoir au 24/10/2025	Nouvel échéancier				
	HT	TVA	TTC			2025	2026	2027	2028	2029
Au titre de la participation aux subventions	709 079		709 079	162 000	547 079			182 360	182 360	182 360
Dont appelé non versé										
Au titre du coût des équipements publics	3 656 048	310 764	3 966 812		3 966 812	3 966 812				
Dont appelé non versé										
Participation MOUS	262 976	14 181	277 157	116 396	160 761		137 068			
Dont appelé non versé					*23 693*	*23 693*				
Foncier - Biens de reprise Commune	1 061 714	87 696	1 149 410		1 149 410			574 705	574 705	
TOTAL PARTICPATION CONCEDANT	**5 689 817**	**412 640**	**6 102 457**	**278 396**	**5 824 061**	**3 990 505**	**137 068**	**757 065**	**757 065**	**182 360**
Convention d'avance de trésorerie				*2 794 501*	*-2 794 501*	*-2 794 501*				
TOTAL ECHEANCIER	**5 689 817**	**412 640**	**6 102 457**	**3 072 897**	**3 029 560**	**1 196 004**	**137 068**	**757 065**	**757 065**	**182 360**
Pour mémoire :										
Foncier - Biens de reprise complémentaire	*190 500*	*16 193*	*206 693*		*206 693*			*103 346*	*103 346*	
TAL yc Biens de reprise complémenta	**5 880 317**	**428 833**	**6 309 150**	**3 072 897**	**3 236 253**	**1 196 004**	**137 068**	**860 411**	**860 411**	**182 360**

Détail de l'échéancier :

Nouvelle échéance	Montant	Date	
n°1	1 196 004	31-déc.	2025
n°2	137 068	31-déc.	2026
n°3	757 065	31-déc.	2027
n°4	757 065	31-déc.	2028
n°5	182 360	31-déc.	2029

TOTAL Reste à régler	**3 029 560**

Le montant global du reste à régler intègre la facture déjà émise de 23 692,50 €TTC.
Les paiements devront s'effectuer par virement de la commune, à la SIDR sur le compte **BRED FR76 1010 7004 9100 1409 1274 743.**

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 : 974-219740131-20251105-18B_05112025-DE

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

i

PROJET

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