

Avenant du 20/03/2026

Participation à la réalisation de travaux d'équipement
au titre d'un
Projet Urbain Partenarial

CONVENTION du 20/12/2021

Préalable à l'aménagement des terrains
Cadastrés section AE n°128, AE 132 et AE 133p
classés en zone 1 AU du PLU de la Commune de
BOISSY SOUS SAINT YON

à la délivrance des
Autorisations d'occuper le sol

En application des dispositions de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la Commune de BOISSY SOUS SAINT YON a, par délibération en date du 16 décembre 2021, approuvé le principe d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) destiné à financer et à répartir équitablement le coût des travaux de voirie et réseaux consistant en l'aménagement de la Zone 1 AU dite « OAP Clos de LA MOTTE » et notamment l'aménagement du carrefour route d'Avrainville et rue Jean Moulin.

En date du 30 décembre 2021, La société SAS KHOR IMMO a déposé une demande de Permis de construire pour réaliser 18 logements individuels groupés d'une surface de plancher total de 1528 m² sur le lot A défini dans la pièce graphique du périmètre du PUP. La Commune a délivré le permis de Construire le 17 mai 2022.

À la suite d'un recours auprès du Tribunal Administratif, puis auprès de la Cour d'appel de Versailles, le Permis de construire est devenu définitif en mai 2025.

Comme prévu par l'article 10 de la Convention PUP du 20 décembre 2021, La Commune et KHOR IMMO se sont consultées pour faire une mise à jour et modifications de la dite - convention.

L'avenant à la convention de participation au titre du PUP (Projet Urbain Partenarial), objet des présentes, a pour finalité de mettre à jour les modalités de réalisation de cette opération aux plans foncier, urbanistique et financier et de définir un nouveau calendrier d'intervention.

Par délibération du 20 mars 2026, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le MAIRE à signer le présent avenant à la convention du 20 décembre 2021.

En conséquence, entre la commune de BOISSY SOUS SAINT YON, représentée par Monsieur Jean-Marc PICHON, son Maire ;
Ci-après dénommée « **la COMMUNE** »,

Et la société KHOR IMMO S.A.S. au capital de 40.000.000 Euros, ayant son siège social à FOURQUEUX (78 112) 1, rue Alfred de Vigny immatriculée au registre du Commerce de



VERSAILLES sous le numéro B 802 980 185 –représentée par Monsieur Jean-Luc TISSIER, Directeur Régional – ZAC des Fossés Neufs – 4 rue du Parc des Vergers – 91250 TIGERY Ci-après dénommée « **le PROMOTEUR** »
Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Engagement du PROMOTEUR :

Acquittement de sa participation due au titre du PUP & Dépôt d'une demande de Permis de Construire conforme au programme prévisionnel défini en concertation avec la Commune

La société KHOR IMMO s'engage à verser à la commune de BOISSY SOUS SAINT YON le montant de la participation exigible qui lui est mise à sa charge pour le financement de l'ensemble des travaux d'équipements publics prévu à la délibération n°2021-142 prise en date du 16 décembre 2021, après délivrance d'un Permis de Construire libre de tout recours et acquisition de l'ensemble des terrains d'assiette dudit permis.

Comme exposé préalablement, l'opération projetée par la société KHOR IMMO portera sur la création de 18 logements.

L'OAP inscrit au PLU de la commune de BOISSY SOUS SAINT YON se traduira par l'objectif de réalisation suivante :

- 18 Logements INDIVIDUELS en accession réalisés en VEFA
- Les maisons individuelles groupées seront vendues selon la forme de la vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). La société de construction est la société SAS KHOR IMMO.

La SURFACE DE PLANCHER totale et maximale des habitations est fixée à 1700 m²

Il est précisé que la société KHOR IMMO réalisera l'intégralité de l'aménagement de la zone comprise dans l'ASSIETTE du Permis de Construire y compris les raccordements de réseaux et l'accès voirie sur la route d'Avrainville selon les Plans et le Programme des travaux VOIRIE-RESEAUX-DIVERS définis dans le PERMIS DE CONSTRUIRE.

KHOR IMMO s'engage donc à réaliser à ses frais sur l'assiette du Permis de construire l'ensemble des équipements d'infrastructures (TRAVAUX VRD) énumérés ci-après :

- Assainissement EU-EP
- Réseaux Adduction d'eau potable
- Réseaux secs
- Voirie partagée, accotement, trottoirs et stationnements visiteurs
- Liaison douce
- Aire de présentation pour les Ordures ménagères
- Aménagements paysagers et espaces Verts

Et plus généralement tous les travaux VRD qui seront définis dans le Programme des travaux du dossier de Permis de construire. Le coût prévisionnel global des travaux est évalué à la somme de 684 000 euros TTC.

Cette voirie ainsi créée fera l'objet d'une rétrocession après la fin des travaux de l'ensemble de la Résidence et la non-contestation de la Déclaration administrative d'achèvement des travaux par la Commune.

Compte tenu du projet d'implantation des logements et des frais inhérents à l'obligation de créer un carrefour sur la route d'Avrainville offrant la seule possibilité d'entrée et de sortie sur la Zone 1 AU dite « OAP LA MOTTE, un partage des coûts inhérent à la réalisation de cet ouvrage est nécessaire entre Khor IMMO et la ville de BOISSY-SOUS-SAINT-YON. Ainsi,



KHOR IMMO prendra à sa charge la somme de 60.000 euros TTC. Etant précisé que L'ensemble des frais inhérent à l'aménagement du carrefour suivant le Programme des travaux et le plan des travaux extérieurs est estimé à 120.000 euros TTC.

Article 2 : Engagement de la Ville :

Nature des travaux d'équipement et calendrier prévisionnel de réalisation

La commune de BOISSY SOUS SAINT YON s'engage à réaliser l'ensemble des équipements d'infrastructures (TRAVAUX VRD) concernant les travaux extérieurs d'aménagement de carrefour énumérés ci-après :

- Assainissement EU -EP
- Voirie
- Feu tricolore
- Espaces verts et mobilier urbain

Ces travaux sont définis dans un Programme de travaux et des Plan VRD.

Le coût prévisionnel global de ces travaux est évalué à la somme de 120 000 euros TTC.

A ce titre, La Commune s'engage à prendre en charge une somme de 60 000 euros TTC (SOIXANTE MILLE EUROS TTC).

Il est précisé que le démarrage des travaux de ces équipements par la commune ne s'effectuera qu'au versement par la société KHOR IMMO SAS de la 2^{ème} fraction du montant de la participation.

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus sur le carrefour dans le délai de 36 mois du démarrage des travaux VRD par le Promoteur.

La Commune de BOISSY SOUS SAINT YON s'engage également à réaliser l'ensemble des travaux d'aménagement qui concernent exclusivement la partie SUD de la zone 1AU destinée à la Commune. Le coût prévisionnel global des travaux d'aménagement est évalué à la somme de 320 000 euros TTC.

Elle s'engage en outre à instaurer une communication permanente avec le promoteur pour coordonner la mise en œuvre de son projet d'implantation d'un ou plusieurs équipements publics sur le terrain dont elle se porte acquéreur.

La commune participera à hauteur de 90.000€ TTC au titre des servitudes de passage sur la voirie et de raccordement sur les réseaux du permis de construire réalisé par le promoteur. Cette disposition ne sera applicable qu'après acquisition du lot bâti par la commune et réalisation des travaux de VRD du permis de construire.

Article 3 : Montant de la participation mise à la charge du PROMOTEUR

Le montant global de la participation mise à la charge de la société KHOR IMMO et exigible au regard de son programme IMMOBILIER envisagé est fixé forfaitairement à 127 500 euros (cent vingt-sept mille cinq euros) TTC :

- Une participation à hauteur de 60.000 € TTC pour les travaux de carrefour
- La somme de 67 500 € TTC pour l'aménagement intérieure de la parcelle LOT B

Article 4 : Montant de la participation mise à la charge de la COMMUNE



Le montant global de la participation mise à la charge de la COMMUNE et exigible au regard du programme d'aménagement du nouveau quartier devant desservir une parcelle destinée à la réalisation d'équipements publics est fixé forfaitairement à 90 000 euros TTC.

Article 5 : Délais de paiement – Echancier

La société KHOR IMMO s'acquittera du montant de la participation de 127 500 euros mise à sa charge en DEUX versements, établis comme suit :

- 50% dans 12 mois du démarrage des travaux VRD (DROC déposée en Mairie)
- 50% dans 24 mois du démarrage des travaux VRD (DROC déposée en Mairie)

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société KHOR IMMO procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée.

La Commune **devenue propriétaire** du lot B versera le montant de sa participation de 90 000 euros ttc mise à sa charge en deux versement, établis comme suit :

- 50% dans les 12 mois du démarrage des travaux VRD (DROC déposée en Mairie)
- 50% dans les 24 mois du démarrage des travaux VRD (DROC déposée en Mairie)

Article 6 : Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération

- Acquisition prévisionnelle du lot A par KHOR IMMO : Février 2026
- Démarrage prévisionnel du Chantier : Avril – Mai 2026
- Acquisition prévisionnelle du lot B par la Commune : Mars-Avril 2027
- Achèvement prévisionnel des constructions : Septembre - Décembre 2028
- Réalisation du carrefour : au plus tard Mars 2029

Ce calendrier indicatif reste susceptible d'évolution en fonction de contraintes administratives, foncières, techniques ou commerciales.

Article 7 : Conditions d'application de la convention

L'application de la présente convention reste soumise aux conditions suivantes :

Acquisition par le PROMOTEUR du lot A cadastré section AE n°128, AE 132 et AE 133p d'une contenance de 5 484 m², après accord du Conseil d'Administration de la Société KHOR IMMO.

L'acquisition du lot B cadastré section AE n°133p par la COMMUNE constitue une condition d'application des seuls engagements de la Commune relatifs audit lot, sans conditionner l'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial pour la partie relevant du programme immobilier porté par le PROMOTEUR.

Article 8 : Taxes et redevances applicables

La taxe d'aménagement défini par le conseil Municipal en date du 24 novembre 2015 au taux de 20% ne s'applique pas.



Les autres contributions d'urbanisme applicables aux terrains d'assiette de l'opération de la Société KHOR IMMO sont les suivantes :

- Part départementale de la TA au taux de 2.5%
- Part régionale de la TA au taux de 1%
- Redevance Archéologie Préventive
- 27 576 euros estimé au titre de la participation financière à l'assainissement collectif (soit 18 euros par m² de surface de plancher créée)
- 9 302 euros pour contribution de l'extension du réseau ENEDIS

Article 9 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) :

La durée d'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en MAIRIE de BOISSY SOUS SAINT YON et intégration au recueil des actes administratifs en vigueur.

Article 10 : Caractère exécutoire

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Article 11 : Modification éventuelle de la convention

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12 : Hypothèse de non-acquisition du lot B par la Commune

Il est expressément convenu entre les parties que la convention de participation au titre du Projet Urbain Partenarial du 20 décembre 2021, ainsi que le présent avenant, ont pour objet le financement et la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération immobilière portée par la société KHOR IMMO SAS, bénéficiaire du permis de construire délivré le 17 mai 2022 et devenu définitif.

À ce titre, l'exécution de la convention n'est pas subordonnée à l'acquisition par la Commune du lot B cadastré section AE n°133p.

Dans l'hypothèse où la Commune de BOISSY SOUS SAINT YON n'acquerrait pas le lot B cadastré section AE n°133p dans les délais envisagés, les stipulations de la convention et du présent avenant exclusivement liées à cette acquisition seront réputées résolues de plein droit.

Sont notamment concernés :

- L'engagement d'acquisition du lot B par la Commune ;
- La participation financière de la Commune d'un montant de 90 000 € TTC ;
- Les engagements relatifs à l'aménagement de la partie Sud de la zone 1AU destinée à l'accueil d'équipements publics.

Cette résolution partielle est sans incidence sur la validité, l'exécution et l'économie générale du Projet Urbain Partenarial.

Article 13 : Maintien des droits et obligations du Promoteur



La non-acquisition du lot B par la Commune, ainsi que la résolution partielle qui en résulte, sont sans incidence sur la validité et l'exécution du permis de construire délivré à la société KHOR IMMO SAS.

Mais cette non-acquisition aura pour conséquence la **non-exigibilité** de la fraction de la participation financière du Promoteur d'un montant de 67 500 € TTC correspondant à l'aménagement intérieur du lot B.

Les autres obligations financières, techniques et calendaires mises à la charge du Promoteur restent inchangées.

Les participations financières dues ou versées par le Promoteur au titre du Projet Urbain Partenarial, lesquelles demeurent définitivement acquises et ne pourront faire l'objet d'aucune restitution ou remise en cause.

Article 14 : Hypothèse d'un décalage ou défaut de versement de la participation de la Commune

Dans l'hypothèse où la Commune, après acquisition effective du lot B, rencontrerait un décalage dans le versement de la participation financière mise à sa charge au titre de la convention et du présent avenant, les parties conviennent de se rapprocher afin d'en assurer la régularisation dans les meilleurs délais.

Pendant cette période, la société KHOR IMMO SAS ne pourra se voir imputer aucune pénalité, sanction ou conséquence financière défavorable, dès lors que ce décalage n'est pas imputable au Promoteur.

Les obligations du Promoteur directement liées aux engagements financiers de la Commune pourront, le cas échéant, être adaptées ou différées d'un commun accord, sans que cela ne constitue un manquement contractuel ni ne remette en cause la validité des autorisations d'urbanisme délivrées.

Article 15 : Absence de remise en cause de l'économie générale

En toute hypothèse, la non-acquisition du lot B par la Commune ou le décalage dans le versement de sa participation financière ne sauraient être regardés comme privant la convention de Projet Urbain Partenarial de son objet, ni justifier une remise en cause de l'économie générale de l'opération ou des engagements du Promoteur.

Fait en deux exemplaires originaux

A BOISSY SOUS SAINT YON, Le 20 mars 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219100856-20260409-DEL2026-035-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/04/2026

