

Madame Catherine DELPRAT  
Maire d'ÉCOUEN  
9 Place de la Mairie  
95440 Écouen

LETTRE RECOMMANDEE AR

Paris, le 22 juillet 2020

Madame le Maire,

Nous faisons suite à notre précédent courrier vous informant de l'engagement de la **procédure d'élaboration de notre Convention d'Utilité Sociale (CUS)**.

En application de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi dite « ELAN »), la CUS comporte désormais un **plan de mise en vente**. La signature de la CUS vaudra **autorisation de vendre** les logements mentionnés dans ce plan. Cette autorisation sera valable pendant la durée de la convention.

Par la présente, conformément à l'article L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation, nous sollicitons **votre avis** sur la partie du plan de mise en vente qui concerne votre commune, étant ici précisé que les ensembles immobiliers ci-après listés s'ajoutent à ceux dont la vente a déjà été autorisée par le Préfet.

Nous vous invitons à **nous faire part**, dans un délai maximal de **2 mois**, de votre avis en nous retournant la page ci-jointe complétée (annexe 1). Nous vous rappelons qu'à défaut de réponse dans ce délai, votre avis sera réputé favorable.

Les ensembles immobiliers concernés sont les suivants :

- FERME HEBERT – 47 logements – 6 bis rue Adeline

Les mises en vente des logements figurant dans le plan s'inscriront dans le cadre des articles L. 443-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation visant à favoriser **l'accession à la propriété** des locataires de statut HLM.

En effet, les **locataires HLM, occupant** leur logement depuis au moins 2 ans, pourront se porter acquéreurs, ou, à leur demande expresse, solliciter que le logement soit cédé à leur conjoint, ou, sous condition de ressources, à un ascendant ou descendant de leur choix.

Après une première réunion d'information, nous prendrons contact avec tous les occupants, afin d'examiner avec eux les conditions optimales dans lesquelles ils pourraient concrétiser un projet d'achat.

Les locataires non désireux ou dans l'incapacité d'accéder à la propriété conservent leur statut locatif et bénéficient du maintien dans les lieux, les conditions de leur bail demeurant inchangées.

Quant aux logements **vacants**, les **locataires HLM du département** sous plafonds de ressources (PLI + 11 %) pourront se porter acquéreurs et leur offre d'achat sera classée prioritairement par rapport aux autres acquéreurs potentiels, en vertu des mesures de publicité et de départage des offres prescrites par la législation spécifique (Code de la construction art. R. 443-12).

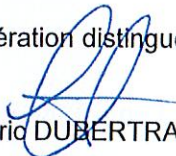
Tous les logements vendus respecteront les **normes** minimales d'habitabilité et seuls ceux classés entre A et E au titre du diagnostic de performance énergétique (**DPE**) pourront être vendus. Par ailleurs, afin de garantir la pérennité du bâti à nos futurs acquéreurs, nous analyserons systématiquement la nécessité d'effectuer des **travaux** dans les logements ou les parties communes, dans le cadre de notre « Standard de qualité » (cf. descriptif joint – annexe 2).

Outre la garantie de rachat devenue légale (article L. 443-15-8), nous proposons aux acquéreurs de logements sociaux une garantie conventionnelle de relogement (cf. délibération du Directoire jointe – annexe 3).

Enfin, nous vous rappelons que les logements HLM vendus à leurs locataires resteront décomptés dans le nombre de logements locatifs sociaux (**quota SRU**) pendant 10 ans à compter de leur vente (article L. 302-5).

Pour vous permettre de rendre votre avis, vous trouverez dans le tableau ci-joint (annexe 1) les informations essentielles sur les ensembles immobiliers que nous souhaitons intégrer au plan de mise en vente. Nous restons, toutefois, à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Eric DUBERTRAND

Directeur Interrégional Ile de France

**Avis sur le plan de mise en vente de la CUS (CCH art. L. 445-1)**

A renvoyer dans les 2 mois à l'adresse suivante :

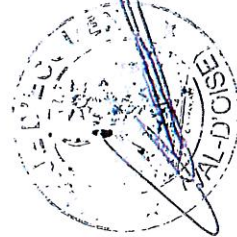
CDC HABITAT SOCIAL  
 SERVICE VENTES – DIR IDF  
 Mme CAROLINE RICHARD – Responsable des Ventes  
 33 rue Pierre Mendès France  
 75013 PARIS.

Commune : ECOUEN

N° EI	Nom de la résidence	Adresse	Financement	DPE	Travaux envisagés	Année prévisionnelle de mise en vente **	nombre de logements	AVIS		Motivation de l'avis défavorable
								Favorable	Défavorable	
147D	FERME HEBERT	6 bis rue Adeline	PLA	D		2023	47		X	voir courrier ci-joint

*\*En cas de bâtiment collectif, le classement DPE indiqué concerne le bâtiment. Le DPE par logement sera réalisé ultérieurement et fourni à chaque acquéreur. Conformément à la législation, seuls les logements classés entre A et E pourront être vendus (Code de la construction et de l'habitation art. L. 443-7 al. 1er).*

*\*\* Année indicative, la mise en vente étant prévue sur la durée de la CUS*



Le Maire,  
**Catherine DELPRAT**



Ecoen, le 23 septembre 2020

■ DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

■ Hôtel de Ville

■ Place de la Mairie 95440 ECOUEN

■ Tél : 01.39.33.09.00

■ Fax : 01.34.19.63.29

CDC Habitat Social

Monsieur Eric DUBERTRAND

Directeur Interrégional France

33 avenue Pierre Mendès France

75013 PARIS

Nos références : CD/SF 64/2020

**Lettre en recommandée avec Accusé de Réception 1A 166 699 9947 8**

Affaire suivie par Sandrine FERRERO, responsable service urbanisme  
sferrero@ecouen.fr

Objet : Avis vente 47 logements Ferme Hébert – 6 bis Adeline

Monsieur le Directeur Interrégional,

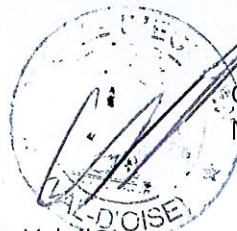
J'ai pris connaissance de votre courrier du 22 juillet 2020, reçu le 30 juillet 2020, par lequel vous sollicitez mon avis quant à la vente de 47 logements sis à Ecoen 6 bis rue Adeline.

La commune d'Ecoen est, sur la majeure partie de son territoire, incluse en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle qui limite très fortement, voire interdit la construction de nouveaux logements (seules les maisons individuelles non groupées, n'entraînant qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil sont autorisées).

De plus, une étude récente de la situation sociodémographique et constructive de la commune a fait ressortir une baisse de la population au cours des dernières années avec un solde migratoire négatif, un vieillissement de la population due notamment à un faible renouvellement des familles par manque de logements, des difficultés de cohabitation par manque de petits logements et une baisse des effectifs scolaires due au déficit en grands logements familiaux.

C'est pourquoi, malgré les avantages que peuvent représenter ces cessions aux locataires en place, je suis au regret d'émettre un **avis défavorable** au projet de vente. Cet avis sera présenté au Conseil Municipal du 19 novembre 2020 et je ne manquerai pas de vous en adresser une copie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Interrégional France, l'expression de mes sincères salutations.



Catherine DELPRAT  
Maire d'Ecoen

Copie :

Monsieur Amaury de Saint Quentin, Préfet du Val d'Oise

Monsieur Pascal DOLL, Président de la CARPF

Destinataire

CDJ Hab 141 Social  
Monsieur Eric DUBERTAND  
Département Inter Régional France  
33 Avenue Paris Nanterre France  
92503 Paris

Les avantages du service suivi :

- Vous pouvez connaître, à tout moment 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

- 3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

- Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 620 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).

- Sur Internet : [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr) (consultation gratuite hors coût de connexion).

- Par téléphone :

- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :  
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.  
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/m à partir d'un téléphone fixe) :  
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 €  153 €  458 €

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris

~~En provenance de :~~  
CDJ Hab 141 Social  
Eric DUBERTAND  
Département Inter Régional France  
33 Avenue Paris Nanterre France  
92503 Paris

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CN/Permis de conduire

Autre : .....

**COUREUR ARRIVE**  
Signature  
**25 SEP. 2007**  
si mandataire  
**SAULE COURRIER GROUPE**

SGR 2 V22 MSR 2A 15-1092930 05-19



LA POSTE  
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
Numéro de l'envoi : 1A 166 699 9941 8

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

PAÏE COREN  
Service Urbanisme  
Place de la Navire  
95410 COREN

FRANCE  
0202  
07 72  
0212719141

SGR 2 V22 MSR 1B 15-1092930 05-19

NEUTRE  
EN  
CO<sub>2</sub>  
[laposte.fr/neutraliteco2](http://laposte.fr/neutraliteco2)

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr/boutiquecourrier](http://www.laposte.fr/boutiquecourrier).



RECOMMANDÉ :

LA POSTE  
AVIS DE RÉCEPTION  
Numéro de l'AR : AR 1A 166 699 9941 8



Renvoyer à FRAB



T14848 / 135



PAÏE COREN  
Service Urbanisme  
Place de la Navire  
95410 COREN

PREUVE DE DÉPÔT  
À CONSERVER PAR LE CLIENT



## Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 01 janvier 2005

### Article L445-1

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans. Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine. La convention globale comporte : - le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ; - l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ; - les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ; - un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

### Article L445-2

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel. Le cahier des charges est révisé tous les six ans. Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier : - les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ; - les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ; - le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1. Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement. Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.

### Article L445-3

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

### Article L445-4

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social. Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

### Article L445-5

Abrogé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 82 (V)

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les dispositions de l'article L. 441-4 sont applicables au supplément de loyer de solidarité prévu par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2. Toutefois, l'organisme peut, pour la durée de la convention et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger à ces dispositions.

### Article L445-6

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

## **Article L445-7**

**Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005**

Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'Etat une convention globale de patrimoine.



## Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 21 septembre 2020

### Article L445-1

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 114  
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 88 (V)  
Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 81 (V)

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9, le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.

La convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.

Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris, l'établissement public territorial, la métropole de Lyon ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

La convention d'utilité sociale comporte :

-l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

-l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

-l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion. Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. **L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés.** La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée ;

-les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

-les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;

- les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

-les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;

-les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'Etat.