מנהלת התחדשות עירונית ירושלים
הרשות לפיתוח ירושלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
www.jerusalem.muni.il
שוהה לחיות בירושלים
משאבי קהילה ועבודה קהילתית

JERUSALEM

القدس

Иерусалим

ירושלים

ירושלים

Ерусалим

エルサレム

Le guide du nouveau propriétaire foncier

Évacuation - Construction

Checklist

Astuce!
Avant de commencer, vérifiez ce que vos voisins pensent du programme Evacuation - Construction

- [ ] **Convenez** ensemble avec l'équipe sociétale de l'administration d'un séminaire sur la sensibilisation, l'information, les droits etc.
- [ ] **Concertez-vous** et mandatez un comité représentatif qui accompagnera le projet et sélectionnera **les professionnels** qui vous conviennent :
  - Choisissez un avocat, c'est votre partenaire le plus important dans cette démarche. La bonne exécution de cette procédure est essentielle, même si cela prend du temps.
  - Désignez un inspecteur des travaux de construction.
  - Publiez un appel d'offre pour obtenir des propositions de promoteurs.
  - Engagez un conseiller social – le rôle du conseiller est de vous renseigner, vous accompagner et vous assister en tant que propriétaires des appartements dans ce processus.
- [ ] **La planification démarre!** Le comité représentatif est un allié du promoteur dans la procédure de planification. Le promoteur doit présenter la planification aux propriétaires des appartements.
- [ ] **Désignez un conseiller en maintenance** qui optimisera la conception de la construction pour améliorer la maintenance future du bâtiment.
- [ ] **Désignez un expert qui évaluera** vos appartements.
- [ ] **Le plan est validé!** Au bout de 3 ans en moyenne, le plan est validé. (Plan d'urbanisme validé).
- [ ] **Lancez la procédure d'autorisation de la nouvelle construction.** (Permis de construire).
- [ ] **Sélectionnez des appartements!** L'estimation de l'expert détermine la valeur des anciens appartements qui permet de classer les propriétaires des appartements dans la liste de sélection. Le propriétaire de l'appartement le plus cher d'après l'estimation de l'expert sera le premier à choisir son appartement et ainsi de suite.
- [ ] **On obtient le permis! On démolit les anciens immeubles.** Le promoteur a la responsabilité d'informer les propriétaires des appartements 3 mois à l'avance de leur obligation d'évacuer les lieux. Les frais de déménagement ainsi que le paiement des loyers pour un appartement de substitution sont à la charge du promoteur !

FÉLICITATIONS! Dans 3-4 ans* vous recevrez les clefs de votre nouvelle maison ! * (Le délai varie d'un projet à l'autre).

Bon à savoir !

Rentabilité économique
Pour réaliser un projet de type Evacuation-Construction, il faut vérifier la viabilité du projet. A ce jour, à Jérusalem, le bénéfice du promoteur est au minimum de 18%. Le bénéfice est calculé dans un rapport d'expert – Norme 21.

Norme 21
Il s'agit d'un rapport économique qui prend en compte d'une part les charges prévisionnelles du promoteur sur le projet, telles que: la rémunération des conseillers, la planification, les contreparties aux propriétaires des appartements, les garanties, les coûts de construction et autres. Et d'autre part, il estime les revenus prévisionnels du promoteur sur la vente des nouveaux appartements.

Produits de la vente – Charges = Profit d'entreprise

Coefficient
Le rapport entre le nombre d'appartements existants à ce jour et le nombre d'appartements qu'il faut construire pour que le projet soit rentable.

Par exemple
Coefficient 3 signifie que pour chaque appartement restitué aux propriétaires des appartements, le promoteur doit construire 2 nouveaux appartements. C'est-à-dire que pour des projets de 100 appartements existants, le promoteur construira au total 300 appartements.

L'appartement de la contrepartie
D'après la politique urbaine, le nouvel appartement comprendra **un complément de 25 m² sur la surface de l'appartement** + une terrasse (jusqu'à 12 m^2). En outre, vous recevrez une place de stationnement dans le parking souterrain et une cave.

Exonération de la taxe sur l'amélioration de l'habitat
Pour les projets de type Evacuation-Construction, la municipalité de Jérusalem accorde au promoteur une exonération du paiement de la taxe sur l'amélioration de l'habitat. Cette exonération s'applique à certains quartiers de la ville, dans ces quartiers le promoteur s'engage à mettre à disposition des propriétaires des appartements qui reviennent s'installer, un fonds de maintenance d'une période de 10 ans.

Tab'a
Le plan d'urbanisme. Il s'agit de la nouvelle planification qui doit être validée par des commissions.

Usages mixtes
Les plans de type Evacuation-Construction qui sont mis en place aujourd'hui ont pour but de permettre à chacun une accessibilité maximale à tout ce qui lui est nécessaire et à une distance de marche. Par conséquent, les rez-de-chaussée des immeubles renfermeront des boutiques, des bureaux et des bâtiments publics (jardins d'enfants, services petite enfance, centre communautaire, etc.)

On recrute des délégués

Qu'est-ce qu'un comité représentatif?

Un certain nombre de propriétaires d'appartements qui œuvrent ensemble bénévolement dans l'intérêt de l'ensemble des propriétaires des appartements. Le comité représentatif préserve vos intérêts et vos droits.

Qui peut en faire partie?

Tout propriétaire d'appartement qui le souhaite.

Comité recommandé :

- Un comité composé de 5% à 10% de propriétaires d'appartements.
- Un comité renfermant au moins un représentant pour chaque immeuble et plus souhaitable encore, un représentant pour chaque entrée d'immeuble.
- Un comité diversifié et représentant le plus d'intérêts possibles – une représentation pour les différents types d'appartements (petits/grands, population âgée, jeunes familles, identité religieuse, etc.)

Comment désigne-t-on les membres du comité?

On organise une assemblée pour l'élection du comité représentatif.
Si au moins 50% des propriétaires des appartements ayant donné leur consentement sont présents à cette assemblée, le comité représentatif est alors mandaté. Autrement, les délégués doivent faire signer un document de consentement à un minimum de 50% des propriétaires des appartements.

Quelles sont les fonctions du comité représentatif?

a. Se constituer le porte-parole des propriétaires des appartements dans cette procédure.
b. Mettre en place une procédure ordonnée pour le choix de l'avocat.
c. Agir pour désigner d'autres professionnels (inspecteur, expert évaluateur, etc.)
d. Publier un appel d'offre en collaboration avec l'avocat pour recevoir des propositions de la part de promoteurs.
e. Être impliqué dans le processus de planification.
f. Prendre soin d'informer régulièrement les propriétaires des appartements.

Le comité représentatif ne constitue pas une entité légale et il n'est donc pas autorisé à signer des accords et des contrats au nom des propriétaires des appartements, ni à signer une procuration à l'avocat au nom des propriétaires des appartements.

DÉLÉGUÉS?
Nous possédons des documents qui vous faciliteront un petit peu la vie, accédez au QR code ou contactez-nous.

***8223**

Avocat
et autres…

À savoir absolument !

1. L'avocat représente uniquement les propriétaires des appartements et non pas le promoteur. Toutefois, il est mandaté par le promoteur sinon il n'y aurait personne pour le payer, mais les négociations se rapportant à son contrat sont menées avec le comité représentatif et il ne signe ce contrat qu'avec vous les propriétaires des appartements.
2. Un avocat ne peut pas représenter à la fois le promoteur/organisateur et les propriétaires des appartements.
3. Il est important que le comité représentatif procède au choix de l'avocat indépendamment du promoteur ou de l'organisateur.

Contactez-nous pour obtenir des noms de délégués qui ont déjà été confrontés à cette démarche.

- **Quel est le rôle de votre avocat?**

1. Défendre vos intérêts face à l'organisateur/au promoteur.
2. Optimiser la contrepartie en votre nom.
3. Vous protéger de toute situation à risque.
4. Contrôler l'exécution effective du contrat.

- **Quand doit-on désigner l'avocat?**

Il faut engager l'avocat le plus tôt possible.

Notre recommandation : ne signer aucun accord ni contrat avant la mise en place d'un comité représentatif et la désignation d'un avocat pour vous représenter.

- **Qu'est-il donc important de vérifier lors du choix d'un avocat?**

Une expérience avérée dans des projets de type Evacuation-Construction, une expérience sur des projets de type Tam'a n'est pas suffisante. De plus, il est recommandé de vérifier l'expérience de l'avocat concernant des cas où il fallait agir pour mettre fin à un contrat avec la société d'un promoteur n'ayant pas respecté les conditions du contrat. Qu'a-t-il fait? Comment a-t-il procédé? A-t-il réussi?

Disponibilité - il est important de connaître la personne avec laquelle vous serez en contact au cabinet et sa disponibilité. Nous nous sommes heurtés plus d'une fois à des propriétaires d'appartements qui n'obtiennent pas de réponse de l'avocat qui les représente.

Notre recommandation – contactez directement des propriétaires d'appartements sur des projets pour lesquels l'avocat les représente. Recueillez leur avis sur la qualité du travail de l'avocat.

Comment choisit-on un avocat?

Nous vous recommandons de procéder selon les étapes suivantes :

- **Rédigez** une liste d'avocats à vérifier.
- **Définissez** des critères et réduisez la liste (3 à 5 avocats à vérifier)
- **Demandez** des devis aux avocats sélectionnés.
- **Faites passer** un entretien aux avocats candidats et notez-les en fonction des critères.
- **Choisissez** l'avocat ayant obtenu la note la plus élevée.
- **Organisez** une assemblée pour présenter le processus et l'avocat désigné.
- **Signature** d'un mandat de représentation par les propriétaires des appartements.

- **Mode de paiement et devoir de loyauté**
  Les honoraires de l'avocat seront payés par le promoteur, cependant ce dernier n'est pas impliqué dans le processus de sélection de l'avocat et il ne participe pas aux négociations sur les conditions de la transaction avec l'avocat. C'est le comité représentatif qui gère le processus de sélection de l'avocat et les négociations sur le montant des honoraires de l'avocat et l'échéancier de paiement du promoteur. Il faut gérer le processus de sélection de l'avocat indépendamment du promoteur.

L'avocat ne représente que ceux qui lui ont signé un mandat de représentation.

- Il est possible de mettre fin à un contrat avec un avocat. Il est important de rajouter dans le contrat de représentation un paragraphe à ce sujet établissant les conditions du paiement à l'avocat dans la mesure où la majorité des propriétaires des appartements souhaitent mettre fin au contrat.
- **Étapes recommandées pour le paiement des honoraires**

Il faut ajouter la TVA à chaque échéance de paiement.

25% dès lors que 80% des propriétaires des droits ont signé un contrat engageant avec le promoteur.

20% lorsqu'un contrat d'accompagnement bancaire est signé ou lorsque les garanties d'exécution sont délivrées.

25% à la fin de la procédure de remise de possession de tous les appartements existants au promoteur.

20% à la date de remise de possession du nouvel appartement à 100% des résidents.

10% à la fin de la période de contrôle et à l'issue de l'enregistrement de l'acte de copropriété – à la date la plus tardive des deux.

Evacuation Construction
Contrats

Avant de vous expliquer quels sont les types de contrats existants, **nous devons nous assurer qu'avant de signer vous vérifiez bien :**

- Que vous connaissez vos droits
- Qu'un comité représentatif a été mandaté et accepté par les propriétaires des appartements.
- Qu'un avocat a été désigné et qu'il détient un mandat de représentation.
- Qu'une assemblée s'est tenue avant de commencer à vous faire signer et qu'au moins 40% des propriétaires des appartements y étaient présents.
- Que vous avez compris ce que vous signez et que vous avez posé toutes les questions.

Quelle est la différence entre un organisateur et un promoteur?

- **Organisateur**

  Une personne ou une société qui aide les propriétaires des appartements à s'organiser et leur fait signer une convention d'organisation. La plupart du temps l'organisateur n'est pas le facteur en charge de la planification et de l'exécution du projet et il introduira par la suite un promoteur sur le projet.

- **Promoteur**

  Le facteur responsable de la planification, qui finance et réalise le projet.
  Le contrat définitif est signé avec le promoteur.

Quels types de contrats existe-t-il?

- **Un contrat Non-Shop (exclusivité)**

  Un document par lequel les propriétaires des appartements accordent à l'organisateur ou au promoteur le pouvoir d'effectuer des vérifications en leurs noms auprès des facteurs de planification et de promouvoir également la planification en leurs noms. Le contrat doit être limité dans le temps et n'implique pas la signature du contrat définitif.

Combien de temps le contrat Non-Shop est-il valide?

Tel que prévu par la loi sur la rénovation urbaine (contrats de structuration de transactions), 5777-2017

Des délais précis ont été établis concernant la durée d'un contrat Non-Shop :

1. A compter de la date de signature du contrat par la première personne de l'immeuble (qui est en fait **«la date déterminante»**), sa validité est de **six mois.**
2. Ensuite, si l'organisateur/le promoteur a rempli les conditions suivantes, le contrat Non-Shop demeurera **valide pendant une année supplémentaire** : (c-à-d pendant 18 mois à compter de la date déterminante)*
   - Si dans un immeuble renfermant un maximum de 16 appartements, au moins 50% des propriétaires des appartements ont signé ce contrat.

- Si dans un immeuble renfermant entre 17 et 35 appartements, au moins 40% des propriétaires des appartements ont signé ce contrat.
- Si dans un immeuble renfermant plus de 35 appartements, au moins 35% des propriétaires des appartements ont signé ce contrat.

3. Dans la mesure où plus de 66% des propriétaires des appartements ont signé ce contrat, alors la durée de validité du contrat de structuration est prolongée de six mois supplémentaires. **C'est-à-dire une durée de 24 mois à compter de la date déterminante*.**
4. D'autres prolongations sont possibles uniquement en fonction de l'avancée de la planification. La durée maximale du contrat Non-Shop est de 5 ans.

***La date déterminante** = la date à laquelle la première personne de l'immeuble a signé le contrat.

• Contrat définitif (contrat de vente)

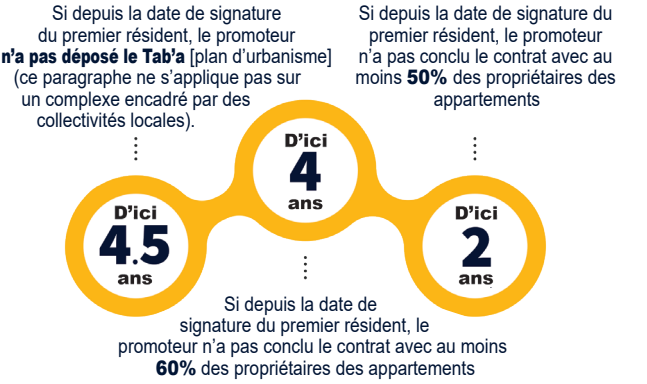
Dans ce contrat, les contreparties et les garanties bancaires que vous propose le promoteur sont définies. Il s'agit d'un document juridique approfondi et engageant. Par ce contrat, vous cédez au promoteur vos droits sur la maison et une mention de mise en garde est inscrite au Tabo [titre de propriété] au bénéfice du promoteur.

Peut-on annuler un contrat définitif?

Dans le cadre de la loi sur les accords qui est entrée en vigueur (en janvier 2022), **des délais ont été fixés durant lesquels les propriétaires d'appartements peuvent annuler un contrat définitif.**

L'annulation d'un contrat se fera en assemblée générale à laquelle la majorité des propriétaires des appartements souhaitant annuler le contrat sera présente, même les propriétaires d'appartements ne l'ayant pas signé.

Les conditions d'annulation d'un contrat sont :



De plus, sans aucun rapport avec la loi, tout contrat définitif renferme des conditions suspensives, qui ont été établies dans le cadre des négociations sur le contrat.

Dans la mesure où une condition suspensive est remplie, les propriétaires des appartements ont le droit d'agir ensemble avec l'avocat pour l'annulation du contrat.

Par conséquent il est important de vérifier que dans le cadre du contrat définitif, il est possible d'apporter une réponse à l'ensemble des cas dans lesquels vous, les propriétaires des appartements, serez prêts à renoncer au projet et à ne pas vous y engager.

Il est important de vérifier que vous avez entériné dans le contrat définitif, un mécanisme d'annulation du contrat en cas de besoin. (Il est possible de décider d'une annulation par un protocole d'assemblée des résidents – tel qu'indiqué ci-dessus.)

Pourcentages de consentement pour le projet :
Afin de pouvoir **réaliser un projet** de type Evacuation-Construction, il faut recueillir 100% des consentements sur un contrat définitif.

Afin de pouvoir **lancer la phase de planification**, le promoteur ou l'organisateur doit présenter à la commission départementale un contrat Non-Shop/un contrat définitif portant au moins 60% de signatures sur l'ensemble de la résidence et 50% de signatures pour chaque immeuble.

Un moment ! Mais alors pourquoi dit-on qu'il faut 66% de signatures?
Dans la mesure où un contrat définitif renferme 66% de signatures, le promoteur a le droit de se tourner vers le tribunal au nom des propriétaires des appartements s'étant portés signataires et d'assigner les propriétaires des appartements qui n'ont pas signé, sur le motif de résidents réfractaires.

Garanties du promoteur

Les faillites des sociétés de promotion immobilière préoccupent beaucoup les propriétaires d'appartements. Au cours de la dernière décennie, on compte quelques cas isolés de promoteurs ayant fait faillite après avoir obtenu un accompagnement bancaire.

Les garanties délivrées dans le cadre d'un accompagnement bancaire :

- **La garantie de la loi sur les ventes**

Une garantie bancaire de la valeur du nouvel appartement. La banque s'occupe de désigner un autre promoteur dans la mesure où le promoteur a fait faillite.

- **La garantie autonome des loyers**

La banque s'engage à verser les sommes de la garantie en raison d'un retard de paiement des loyers.

- **La garantie du contrôle**

Elle assure une couverture en cas de vices de construction constatés pendant la période de contrôle. (Un an après l'occupation des lieux).

- **La garantie d'enregistrement**

Une garantie d'enregistrement de la copropriété par le promoteur à la fin du projet.

- **La garantie des frais juridiques**

Une garantie de financement des procédures judiciaires et des requêtes dans la mesure où la garantie de la loi sur les ventes doit être exercée.

Comment vérifie-t-on la stabilité financière d'un promoteur?

S'il s'agit d'une société publique – les données sont visibles et transparentes.

S'il s'agit d'une société privée – il faut demander au promoteur un rapport de solvabilité (B.D.A), le rapport d'un expert-comptable et une recommandation de la banque.

Régles d'or

1. On ne signe pas avant d'avoir désigné un comité représentatif, un avocat et avant d'être certain d'avoir parfaitement compris le contrat de structuration/le contrat définitif.
2. Engagez un processus d'appel d'offre pour le choix du promoteur. L'avocat peut commencer à travailler avant même qu'un promoteur ne soit sélectionné.
3. L'avocat est votre allié le plus important dans cette procédure. Choisissez-le minutieusement et uniquement d'après les recommandations reçues de la part d'autres comités représentatifs.
4. Soyez informés de vos droits et de la procédure. N'hésitez pas à poser des questions !
5. Avant toute assemblée, l'organisateur/le promoteur doit envoyer une convocation à la direction. Vérifiez si une convocation nous a aussi été envoyée !
6. Pour que l'organisateur/le promoteur puisse vous faire signer un contrat de structuration/un contrat définitif, il doit réunir une assemblée avec la présence d'au moins 40% des propriétaires des appartements. A la fin de l'assemblée, il doit envoyer à l'administration une liste de **présence signée**.
7. Le promoteur a l'obligation de remettre aux propriétaires des appartements, sous 14 jours au moins avant la signature du contrat définitif, un document récapitulant les principaux points de la proposition et entre autres, tous les paragraphes fondamentaux du contrat.
8. La planification initiale qui vous a été présentée ne correspondra pas **la plupart du temps au plan qui sera finalement validé**. En cas de limites à ne pas franchir en ce qui vous concerne d'un point de vue conceptuel (par exemple une hauteur d'étages), il faut les entériner en tant que clauses d'annulation du contrat.
9. Conformément à la procédure municipale, le promoteur a l'obligation de présenter un rapport social. En l'absence de remise d'un rapport social soigneusement vérifié et validé par l'équipe sociale, **nous ne permettrons pas au promoteur de poursuivre le processus de planification.**
10. **Le chemin le plus long est le plus court vers la réussite du projet.**

UN LITIGE?

Nous proposons un service municipal de médiation spécialisé dans la médiation en rénovation urbaine.

Pour obtenir le service, composez: ***8223**
Glomer1@jerusalem.muni.il

Enchanté

Faites connaissance avec les autorités de planification :

L'autorité locale

- **Au département de planification de la ville**, les professionnels étudient la planification et se concentrent sur les sujets de grande ampleur. Tels que : les besoins du public, les espaces extérieurs, des solutions de circulation et autres.
- **La commission locale** – la commission est composée de différents membres du conseil qui examinent la planification et transmettent leurs recommandations à la commission départementale.

L'autorité départementale

- **Le bureau départemental de planification** – c'est le facteur professionnel du département dans le domaine de la planification et de la construction. Son objectif est de promouvoir, d'équilibrer et de superviser la planification pour le développement du département.
- **La commission départementale** – c'est l'organisme professionnel qui a le pouvoir de valider les plans. Cette commission est formée de représentants des différents ministères d'état. Lors des débats, chaque représentant donne son avis et émet ses observations sur la planification.

Le processus de planification :*

(détail du processus à la page suivante)

1. Forum de discussion sur la rénovation urbaine
2. Ouverture d'un dossier de plan d'urbanisme à la municipalité
3. Débats aux commissions de planification (la commission locale et la commission départementale)
4. Dépôt du plan et sa publication au grand public
5. Débat sur les objections à la commission locale et à la commission départementale
6. Plan validé !

Quelle est la durée de la procédure jusqu'à l'obtention du nouvel appartement?

La validation du plan prend en moyenne 3 ans.

La délivrance du permis de construire prend en moyenne entre 1 an et un an et demi.

La démolition et la reconstruction prend en moyenne entre 3 et 4 ans.

*(Tout dépend de la planification et de ses étapes – si on démolit l'ensemble du projet ou si on le réalise par étapes).

*Détail du processus de planification :

Vous souhaitez savoir si la municipalité accepte le projet? Demandez à l'organisateur ou au promoteur le courrier de réponse du forum.

1 Débat du forum de rénovation urbaine

Le forum de rénovation urbaine est un forum professionnel de la municipalité de Jérusalem en partenariat avec le bureau départemental de planification. **A cette étape, un premier examen de la planification est effectué.**

Le forum examine le plan sous 3 aspects :

- Alternatives de planification suggérées et leur conformité avec la politique municipale et la région.
- Hypothèses d'évaluation fondamentales, dont : le coefficient, les contreparties aux propriétaires des appartements et le financement des charges d'entretien pour 10 ans.
- Situation sociale dans la résidence : existe-t-il un comité représentatif, comment a-t-il été désigné, comment a-t-on procédé pour choisir l'avocat et de quelle manière a été mené le processus d'intégration de l'organisateur/du promoteur dans le complexe.

Le promoteur reçoit un **courrier de réponse** et des directives sociales pour la poursuite du forum.*

2 Ouverture d'un dossier tab'a à la municipalité

Le promoteur présente le plan proposé à la municipalité. Le plan est vérifié par tous les départements de la municipalité qui délivrent leur avis sur le plan.

3 Débats aux commissions de planification

Audience sur le dépôt à la commission locale et audience sur le dépôt à la commission départementale :

- Lors de ces débats, le promoteur reçoit les observations qu'il doit appliquer à la planification. Parfois, la planification peut être modifiée de manière significative.

  Par exemple : réduction de la planification de deux immeubles bas à une tour élevée.

4 Dépôt

Après avoir complété toutes les observations et obtenu l'approbation du bureau de planification départemental, le promoteur dépose le plan. **C'est à cette étape que le plan est publié au grand public.** Une opposition au projet peut être déposée sous un délai de 60 jours.

5 Débat de la commission locale et de la commission départementale concernant les oppositions

Ces commissions traitent des oppositions qui ont été déposées. Certaines oppositions seront rejetées et d'autres seront en partie ou intégralement acceptées.

6 Plan validé !

A présent, il ne reste plus qu'à engager le processus d'enregistrement pour la délivrance du permis de construire.

Permettez-nous de vous aider

Au mois de novembre 2022, une lettre de l'ingénieur de la ville de Jérusalem aux propriétaires d'appartements a été publiée. Voici un extrait de cette lettre.

Contactez-nous et informez-nous, si vous avez été confrontés ou si vous avez eu connaissance de l'un des phénomènes suivants :

- Si un organisateur/un promoteur prétend devoir présenter les signatures des propriétaires des appartements **pour un entretien avec l'ingénieur de la ville** ou pour présenter le complexe à l'examen du forum de rénovation urbaine. **C'est faux et anormal !**
- Si un organisateur/un promoteur prétend qu'il représente l'administration et/ou la municipalité de Jérusalem, mais **sans vous présenter un document écrit** du forum de rénovation urbaine le justifiant.
- Si vous pensez ou estimez qu'un organisateur/un promoteur **n'agit pas en vertu de la loi et de la règlementation sur l'action sociale** à Jérusalem.
- Si toute personne au nom du promoteur ou de l'organisateur, ou tout autre facteur de votre entourage, **fait pression sur vous** pour toute raison et en particulier par la menace, **pour que vous signiez et deveniez des résidents réfractaires.**
- Si on vous a promis **une contrepartie au-delà du complément de surface de 25m²**. Il s'agit d'une promesse en l'air qui est irréalisable. Une telle promesse ne sera pas acceptée par les commissions de planification et **il n'est pas possible de promettre une telle contrepartie**.

Nous vous défendrons et prendrons des mesures contre de tels « organisateurs » ou promoteurs agissant de manière inappropriée et illégale. En cas de violations des procédures et de la règlementation, nous sommes susceptibles d'ajourner le processus de planification.

Veuillez scanner pour lire l'intégralité de la lettre

Ce qu'il vous **faut savoir**

Citoyens séniors
Lorsque des promoteurs/organisateurs frappent aux portes, nombreux sont ceux qui craignent devoir évacuer leur appartement dès le lendemain matin. Il faut répéter et expliquer qu'il s'agit d'un long processus qui laisse le temps de se préparer et de s'organiser.

Dans le cadre de la loi de juillet 2018, **les citoyens séniors qui habitent dans l'immeuble depuis au moins deux ans avant la date déterminante***, ont droit à des solutions supplémentaires :

A partir de 70 ans
Le promoteur a l'obligation de proposer à la personne âgée propriétaire de l'appartement, l'une des possibilités suivantes :

- Un déclassement – la remise d'un appartement plus petit et la différence de valeur en argent.
- La remise de deux appartements plus petits (la surface des appartements sera égale à la valeur de l'appartement de contrepartie qu'il aurait dû recevoir)
- Son retrait du projet **sans retour** dans le nouvel appartement :

Achat d'un appartement en résidence protégée (versement de la différence en argent) **ou** Achat d'un autre appartement de la valeur de l'appartement qu'il aurait dû recevoir. **ou** Versement d'une somme d'argent pour l'achat d'un autre appartement de la valeur de l'appartement de la contrepartie qu'il aurait dû recevoir.

A partir de 75 ans
Le promoteur a l'obligation de proposer au propriétaire de l'appartement la possibilité de se retirer du projet sans retour dans le nouvel appartement (possibilité 3 ci-dessus).

***«La date déterminante»** - pour déterminer l'âge du propriétaire de l'appartement, il s'agit de la date à laquelle le premier propriétaire d'un appartement de l'immeuble a signé le contrat définitif.

Entretien

Les tours constituent des défis de maintenance car l'installation de systèmes onéreux est indispensable dans des immeubles de plus de 10 étages. Dans les immeubles de plus de 20 étages, les frais d'entretien diminuent car la charge est répartie entre un plus grand nombre de propriétaires d'appartements.

A Jérusalem, la politique en vigueur oblige le promoteur, uniquement pour des programmes de type Evacuation-Construction, de créer un fonds de maintenance d'une durée de 10 ans pour les propriétaires qui retournent dans leur appartement.

La vie dans les tours

Comment peut-on réduire les charges d'entretien?

- **Une planification axée sur la maintenance** – une construction écologique et l'utilisation d'éléments destinés à réduire à l'avenir les charges mensuelles d'électricité, d'eau etc.
- Des contrôles et un entretien régulier des systèmes peuvent réduire considérablement les pannes et les défaillances des systèmes.

Pourquoi est-il important d'intégrer au projet un conseiller en maintenance?

Le conseiller en maintenance vérifiera que la planification est effectivement axée sur la maintenance. Le conseiller accompagnera le processus tout au long de la phase de planification et jusqu'à la phase d'occupation et il vous aidera à mettre en place un plan économique de gestion de l'entretien de l'immeuble sur du long terme.

Qu'est-il important d'exiger dans le contrat avec le promoteur?

- Le recrutement d'un conseiller en maintenance.
- Ce sera le comité représentatif qui désignera la société de gestion.

Tours

La tendance de la construction en hauteur et la vie dans des tours nous sont étrangères et diffèrent de ce que nous connaissons tous. Nous sommes conscients des craintes qui planent autour de ce sujet et il nous parait important d'apporter un peu de lumière sur cette question.

Tremblement de terre

Les anciens immeubles n'ont pas été conçus pour résister aux tremblements de terre, alors que les tours sont conçues pour résister de façon optimale aux tremblements de terre.

Incendie

Dans les immeubles anciens/existants, il n'y a aucun système d'alerte ni d'équipement de lutte contre l'incendie ou de possibilité de fuite. En revanche, les tours sont équipées de détecteurs de fumée, de systèmes de lutte contre l'incendie, de fenêtres de secours, d'ouvertures d'extraction et offrent une possibilité de créer une zone stérile sur le toit de l'immeuble.

Régime des vents

Il faut exiger du promoteur de présenter un rapport sur le régime des vents et l'étudier pour atteindre une situation idéale. Ces rapports sont examinés par la municipalité et le bureau de planification.

Les immeubles neufs sont bien plus sûrs que les immeubles existants, ils sont conçus et construits selon des normes strictes.

Qui sommes-nous?

Nous sommes une équipe sociale qui œuvre en partenariat avec la direction de la rénovation urbaine et le département de l'action communautaire de la municipalité. Nous sommes à la disposition des propriétaires des appartements, depuis l'étape de la réflexion sur le concept jusqu'à la remise des clefs.

L'administration pour la rénovation urbaine

L'administration relève de la compétence de l'autorité d'état pour la rénovation urbaine, et au nom de l'autorité en charge du développement de Jérusalem. Son rôle est d'élargir la demande d'unités résidentielles de la ville par la promotion de programmes de type Evacuation-Construction, un soutien aux propriétaires d'appartements intéressés par ces initiatives et un accompagnement des promoteurs et autres professionnels dans ce processus.

Le département de l'action communautaire

Ce département se compose d'une équipe professionnelle de travailleurs sociaux communautaires dont le rôle est de superviser la démarche sociale, d'alerter en cas de violation des procédures et des lois et d'intervenir dans des situations de crise.

סטודיו 053-8235517

Comment pouvons-nous aider?

- Nous organisons des réunions d'information
- Un accompagnement pour l'organisation
- Un accompagnement pour le choix d'un avocat
- Nous mettrons à votre disposition des professionnels qui vous assisteront gratuitement pendant la phase des vérifications et de la faisabilité :
    - Elaboration d'une planification préliminaire du complexe
    - Rédaction d'un rapport d'expertise préliminaire
    - Un conseiller social pour la mise en place d'une infrastructure sociale
- **Vous souhaitez lancer un appel d'offre de résidents?** Nous vous accompagnerons tout au long de la procédure.

Nous vous invitons à prendre contact avec nous :

Administration pour la rénovation urbaine

***8223**

pniot@jda.gov.il