



castors d'alsace

**bâtir - aménager - rénover
soi-même**



L'APPORT-TRAVAIL

La spécificité du système Castor, « l'apport-travail » qui date des années de reconstruction après la seconde guerre mondiale, a été reprise dans la loi ALUR du 24 mars 2014.

En période de pénurie de logements, les Castors ont joué un rôle majeur pour loger la population au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Ce mouvement d'auto-construction coopérative, c'est d'abord un système qui consiste à s'unir avec ses voisins pour construire une cité de maisons individuelles. Des ouvriers décident de donner, sur leurs temps de loisir, des heures de travail pour construire leur habitation et celles de leurs voisins.

Le mouvement est né en 1948 à Pessac, près de Bordeaux, où 150 ouvriers ont construit 150 maisons individuelles et leurs équipements collectifs en trois ans. Ce mouvement d'auto-construction coopérative a été particulièrement actif dans l'Ouest de la France, notamment dans le Finistère.

En choisissant de réaliser eux-mêmes les travaux, les Castors permettent de réduire sensiblement les coûts. Il s'agit d'un véritable défi. Les premiers d'entre eux s'engagent sans savoir où ils vont. Ils ne peuvent pas s'appuyer sur des expériences passées et certains chantiers vont durer plusieurs années.

Surtout, ils ne disposent pas de statut juridique véritable. Ils inventent la notion « apport-travail » qui permet qu'un emprunt soit garanti, non plus par des biens matériels, mais par le travail fourni.

Cette notion « apport-travail » a été définie le 5 mai 1949 à PESSAC (Gironde) et reconnue officiellement le 12 août 1951 par décret MRU (*) n°52/125 sous la pression de l'Union Nationale des Castors.

(*) MRU : Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

Ce décret est la reconnaissance par les pouvoirs publics de l'effort d'auto-construction fourni par les Castors qui compensait le manque de possibilités financières.

L'apport-travail permettait à ceux qui n'avaient pas les moyens d'avoir un apport personnel et de prétendre à la propriété de leur logement. Il est important de préciser que la quasi-totalité des Castors étaient dans ce cas..

L'apport-travail servait de garantie pour les emprunts contractés auprès des établissements financiers et permettait de bénéficier des aides de l'état et des organismes sociaux comme les Caisses d'Allocations Familiales qui joueront un rôle déterminant dans la réussite des Castors.



Une notion toujours d'actualité ...

La notion d'apport-travail a été reprise dans la loi ALUR du 24 mars 2014 (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

L'art. L. 201-13 de cette loi mentionne que des « parts sociales en industrie » qui correspondent à un apport-travail peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal ».

Cet article précise aussi que « ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport-travail. Un décret en Conseil d'Etat définit l'apport-travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures ».

Non seulement l'apport-travail permet toujours de servir de garantie auprès des banques et organismes de crédits pour obtenir un financement, mais du fait de son caractère cessible ou remboursable énoncé dans la loi ALUR, l'apport-travail fourni peut être transformé sous certaines conditions en liquidités financières.