

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE301

présenté par
Mme Bonneton et Mme Allain

ARTICLE 22

Après l'alinéa 50, insérer les deux alinéas suivants :

«*Art. L.201-13.*– Des parts sociales en industrie, correspondant 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, du respect du code du travail et d'un nombre d'heures minimales. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs et est supérieur au nombre d'heures minimales défini par décret. 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 après un délai d'au moins deux ans à compter de l'entrée en jouissance du logement, déduction faite d'un montant réparti correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport-travail.

«Un décret en Conseil d'État définit l'apport-travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi offre la possibilité aux coopératives d'habitants de se constituer sous les différentes formes de société prévues par la loi. Le capital social d'une société peut être constitué de trois façons : apports en numéraire, en nature et en industrie. L'apport en industrie, sous forme de services, de travail ou de mise à disposition de connaissances professionnelles, n'est pas considéré aujourd'hui comme un apport en capital social, et les parts afférentes ne sont donc pas cessibles.

Il ne s'agit donc pas de prendre en compte l'ensemble des parts sociales en industrie, mais seulement celles correspondant à un apport travail tel que défini ci-dessous.

Des coopératives souhaitent offrir la possibilité de valoriser le travail fourni pendant les heures de loisir par leurs membres lors de la construction, la rénovation ou la réhabilitation, c'est-à-dire lors d'une phase de travaux importante, délimitée dans le temps et en présence d'un dispositif

d'encadrement technique garantissant la qualité des travaux et la sécurité sur le chantier. Un minimum d'heures défini par décret doit être apporté, afin que cet apport travail soit représentatif.

Compte tenu de la spécificité que représentent les coopératives d'habitants, le nombre minimum d'heures, spécifique à la coopérative et supérieur au nombre défini par décret, sera fixé par vote unanime en assemblée générale. Cette procédure permettra de prendre en compte les spécificités tant au regard de l'âge que des qualifications et autres savoirs-faire propres à chaque coopérateur effectuant un apport en industrie.

Cette disposition contribue ainsi à rendre plus abordable l'accès à un logement

Par ailleurs, dans les autres statuts d'occupation du logement il est possible de tenir compte des travaux réalisés :

- par le locataire, sous forme d'une diminution du montant du loyer pendant une période donnée ;
- par le propriétaire, la valeur de cession des parts non encadrées ou du logement en tenant compte. La reconnaissance de l'apport travail par des parts sociales en industrie-travail, permet donc de tendre vers une équité de statuts d'occupation du logement.

Enfin, la garantie imposée dans le projet de loi (article L.203-7) permettra de sécuriser cette souscription et le délai de deux ans à compter de l'entrée en jouissance du logement permet d'éviter les dérives.

En l'espèce, il s'agit de permettre la reconnaissance des parts sociales en industrie et de préciser les conditions d'application par un décret en Conseil d'État.