

Logement : Etxalde casse les codes de la propriété

MAULÉON L'association acquiert des appartements qu'elle propose en location et bientôt en usufruit. Une manière de sortir ces surfaces du marché et sécuriser l'habitation. Après la Soule, elle vise la Côte

Pierre Penin

p.penin@sudouest.fr

Le deux pièces sera bientôt comme neuf. À Mauléon, Beñat Etxebest travaille aux finitions du petit logement. « Huit personnes sont venues aider, c'est notre deuxième chantier participatif. Les bricoleurs bénévoles ont répondu à l'appel de l'association Etxalde, cet été. Celle-ci développe depuis 2005 une formule alternative de logement... sans propriétaire, pas au sens classique et dominant. Ici, c'est la personne morale qui achète les bâtiments pour les louer. Soit Etxalde.

L'initiative se fonde sur ce constat : « Tout le monde ne pourra pas être propriétaire. Il y aura des locataires éternels. » Beñat Etxebest appuie le propos par des chiffres de l'Agglomération Pays basque. « La part de propriétaires est passée chez nous de 59,20 % en 2011 à 57,60 en 2016. La location sera bientôt majoritaire. Il faut regarder la réalité en face. »



Beñat Etxebest, sur le chantier participatif pour rénover un appartement d'Etxalde. PHOTO PIERRE ALEX BARTHOLOME

Précarisation

Elle inspire Etxalde à cet ancien agent immobilier et quelques fondateurs du concept. « Au lieu d'être propriétaire privé individuel, on est propriétaire en commun. » Dès 2007, 50 membres s'unissent. Chacun abonde à hauteur de 500 euros la tirelire de l'association. « Ça nous a fait un apport de 25 000 euros. Nous avons pu acheter deux immeubles à Mauléon, avec un emprunt de 440 000 euros à la banque. »

Sans propriétaire physique, ces biens sortent du marché. Pas de spéculation. Pas de droits de succession, à terme. C'est pérenne dans les zones au marché de l'immobilier tendu. « Vous avez des enfants qui doivent vendre la maison familiale. Les droits de succession sont trop importants. Ou bien aucun ne peut racheter les parts des frères et sœurs. »

Insidieusement, la propriété devient l'apanage des plus à l'aise, si ce n'est aisé. Ils sont de moins en

moins nombreux. « On devient locataire de gens qui peuvent encore investir, de SCI, de sociétés privées. » Pour le promoteur de la propriété en commun, la précarisation grandit d'une génération à l'autre. »

L'usage en héritage

Etxalde loue six logements, dont trois au tarif social. Plus un local à une association. Dans une relation où l'enrichissement n'est pas une fin. L'association veut maintenant aller plus loin. Elle va « sortir de la relation propriétaire-locataire, où il reste un rapport de subordination. » Demain, un « nu-propriétaire » s'adressera à « son » usufructier.

« Nous allons cesser d'être bailleur. Quand nous aurons fini de payer le logement, nous proposerons à son locataire de devenir cet usufructier. Il aura la possibilité de transmettre l'usage du bien à qui il le souhaite. Soit l'occupation du logement. » Sans

l'avoir acheté, il pourra en faire bénéficier l'usage à ses enfants, qui eux-mêmes le pourront... » Une logique très proche de l'exercice basque traditionnelle.

À vie et au-delà

La relation sera formalisée devant notaire. « La loi le prévoit déjà, il n'y a pas besoin de faire du lobbying à l'Assemblée nationale. » Celui qui entrera dans l'appartement ou la maison ne devrait plus pouvoir prétendre à l'aide au logement de la CAF. Mais il ne sera plus soumis au traditionnel bail de trois ans. « Le locataire saura qu'il peut rester autant qu'il le souhaite et les siens bien après lui. Cette tranquillité fait que vous vous sentez plus de votre quartier. » Beñat Etxebest est convaincu qu'une telle stabilité favorisera l'intégration dans un lieu et le lien entre ceux qui y vivent.

Dans ce système, l'usufruitier a la responsabilité de l'entretien des lieux. Il verse aussi 4 euros du mé-

Des vues sur Bayonne

L'association Etxalde a acquis deux immeubles (six logements, un local professionnel) et des garages à Mauléon. Elle veut désormais en acheter un premier « sur la Côte basque ». Pas tout à fait sur le littoral, car elle vise Bayonne. Mais elle changerait de catégorie de prix au moment de l'acquisition. « Ce sera une façon pour nous de montrer que c'est possible », indique le président de l'association, Beñat Etxebest. Il pense envisageable, grâce aux garanties que présente la démarche collective d'Etxalde, d'obtenir des crédits plus longs des banques. « Nous allons aussi nous adresser à des partenaires. »

Etxalde deviendra une société coopérative d'intérêt collectif (SIC). « Un système de propriété en commun doit évoluer vers une gestion horizontale. » Un collège habitant fera partie des organes de décision. Beñat Etxebest croit en la responsabilisation, à une prise en main par la base des questions sociales.

tre carré, au titre de la « contribution à l'acquisition ». Une contribution permanente, même au-delà du remboursement par Etxalde du crédit immobilier initial. « Ça va alimenter un fonds pour acheter d'autres logements. Plus on en aura, plus on pourra en acquérir. » Et bientôt viser la Côte basque (lire par ailleurs).

Pour l'heure, Beñat Etxebest doit parfaire le « rafraîchissement » du deux pièces de Mauléon, où les huit artisans solistes auront cumulé 400 heures de travail. « Nous avons un locataire qui entre au 1^{er} septembre. » Jeune père avec son enfant 2 ans. Peut-être un futur utilisateur.