

LOGEMENT

Etxalde est sur le point de racheter huit appartements à Boucau

L'association Etxalde, qui œuvre pour le droit à se loger, a signé un compromis de vente pour l'acquisition de huit appartements à Boucau. Elle propose une nouvelle conception de la propriété sous la forme d'un bien commun via l'usufruit.

Iker LAGRENADE

L'aventure sociale la plus ambitieuse de ces dernières années est lancée.

L'association Etxalde a signé un compromis de vente pour l'acquisition de huit appartements sur la côte basque, à Boucau pour être précis. "Reconquérir notre habitat par une démarche innovante" est le mot d'ordre de l'association fondée en 2005.

À ses débuts, l'association avait surpris avec l'achat collectif de biens immobiliers pour offrir des logements sociaux et des locaux commerciaux en location. Une façon de sortir de la propriété individuelle et d'éviter la spéculation. Cependant "la location ne peut être que transitoire, elle ne répond pas à l'objectif d'un logement durable pour tous", selon l'association. En 2018, elle s'est penchée sur la notion d'usufruitier. Une idée approfondie depuis et qui est sur le point d'être réalisée.

Une démarche innovante

Avec le potentiel achat de huit logements pour 1,27 millions d'euros et une surface habitable de 460 m², ce serait la concrétisation d'une première étape de la démarche d'Etxalde. Mais l'usufruitier (droit d'habiter), c'est quoi ? Pour faire simple, il s'agit de passer du tandem classique "bailleur-locataire" à celui de "nu-propriétaire - usufruitier". Ce passage de locataire à usufruitier garantit à l'occupant du logement de rester dans son habitation aussi longtemps qu'il le souhaite en acquérant l'usufruit à 50% du prix du bien, et à condition

Pour Etxalde, il s'agit de loger la population locale à moindres coûts et de protéger les acquisitions communes de la spéculation immobilière

de verser à Etxalde, qui devient nu-propriétaire, une contribution mensuelle de l'ordre de 24 euros par mois par tranche de 10 000 euros d'usufruit et d'en assurer l'entretien.

Concrètement, d'après les estimations de l'association, sur un de ces appartements, un ménage paierait l'acquisition de l'usufruit 85 725 euros ainsi que 205 euros de contribution mensuelle. L'intérêt de cette solution est double. Pour Etxalde, il s'agit de loger la population locale à moindre coût et de protéger les acquisitions communes de la spéculation immobilière. Sur 40 ans, des économies de 205 877 euros seraient réa-

lisées pour l'usufruitier, par rapport à une location ordinaire, selon Etxalde. "La chose formidable, c'est que l'usufruitier aura la possibilité de transmettre son usufruit à ses descendants en cas de décès. Normalement l'usufruit vient rejoindre la nue-propriété lorsque l'on décède, mais nous avons mis dans nos clauses que nous allons le repropager aux descendants", précise Beñat Etchebest, le président et fondateur d'Etxalde.

Appel au prêt

Cependant, l'acquisition de ces biens a un coût pour l'association. Elle cherche ainsi des contributeurs via un appel au prêt pour financer le projet. Pour cela, elle fait appel à la population pour souscrire à des parts de 100 euros l'unité au capital d'Etxalde (avec abattement de 25% des apports sur les impôts) ou pour recevoir des dons. Ces sommes seront remboursées aux contributeurs. La moitié des 1,27 million d'euros sera remboursée par la vente des usufruits à court terme et l'autre moitié par la contribution mensuelle des usufruitiers sur 35 ans.

Pour Etxalde, la concrétisation de ce premier projet va créer un fond de rachat de l'immobilier au Pays Basque grâce au versement de la contribution au développement d'Etxalde par les usufruitiers. "C'est à la population de reprendre les choses en main", réplique Beñat Etchebest. "Nous devons financer Boucau, au plus tard, pour le 31 mars 2023", ajoute-t-il. Pour cela rendez-vous sur leur site internet Etxalde.eu.