



# ETXALDE

**NI PROPRIÉTAIRE,**

**NI LOCATAIRE,**

**TOUS HABITANTS !**

[www.etxalde.eu](http://www.etxalde.eu)



# L'ÉVOLUTION DES PRIX DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EXCLUT LA POPULATION DE SON TERRITOIRE

- › A cause de l'augmentation des prix du marché, les propriétaires ont du mal à transmettre leur bien aux enfants.
- › Les descendants héritent d'un capital insuffisant pour acheter un nouveau bien.

## PROPRIETAIRE

## LOCATAIRE

- › Reste à la population, la solution de la location : habiter chez un propriétaire.
- › Paiement de loyers à fonds perdus. Fragilisation sociale.
- › Impossibilité de transmettre le logement.

- › Acquérir le droit d'habiter.
- › Coopérer dans la définition des règles de gestion du bien.
- › La solution se trouve dans la création d'un fonds commun.

## PROPRIETAIRE DU DROIT D'HABITER

## CREATION D'UN FONDS D'AUTOFINANCEMENT DES ACQUISITIONS

Chaque bien financé en commun génère l'autofinancement de nouveaux biens qui viennent renforcer la capacité d'action d'Etxalde.

# DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ À ETXALDE



De l'évolution du marché de l'immobilier naît Etxalde, avec une réflexion sur l'accès au logement pour tous.

La location ne peut être que transitoire. Elle ne répond pas à l'objectif d'un logement durable pour tous.

L'usufruit apparaît comme la solution la plus pertinente.

2005

La solution se trouve dans la création d'une propriété commune détenue et gérée par la population locale.

2007

Etxalde,  
Propriété commune,  
achète des biens,  
qu'elle met en location,  
à Mauléon.

2018

2023

La solution est prête.  
Démarrage d'une  
opération concrète  
et innovante.

# NOTRE SOLUTION

› Etxalde achète des biens et en vend les usufruits (droit d'habiter).

**L'usufruitier acquiert l'usufruit, à 50 % du prix de revient du bien et en assure l'entretien total**

**L'usufruitier verse une contribution au développement**  
*24 €/mois/tranche de 10 000 € d'usufruit*

**L'usufruit peut être transmis aux descendants**  
**qui ont la capacité de le céder à leur tour**

**L'usufruitier peut vendre son usufruit**  
*Valeur : 90 % de la valeur d'achat, indexée sur le revenu médian des ménages de la commune*

# ACTION BOUCAU

## Les 8 premiers appartements

**Coût total**                    **1 270 000 €**

*Surface habitable*    *460 m<sup>2</sup>*                    *Prix / m<sup>2</sup>*    *2 761 €*

L'acquisition de ce bien doit être financée pour un coût total de 1 270 000 €

**Ce financement sera possible grâce au soutien de la population**

**Nous avons besoin de vous !**

Cette somme sera remboursée :

- › pour moitié, par la vente des usufruits, dans les 7 premières années ;
- › pour moitié, par une contribution mensuelle des usagers sur 35 ans



# L'INTÉRÊT DE L'USUFRUIT

## Illustration sur un appartement

**Coût total**                    **1 270 000 €**

*Surface habitable*    *460 m<sup>2</sup>*                    *Prix / m<sup>2</sup>*    *2 761 €*

**1 - Prix d'acquisition d'un usufruit**                    **85 725 €**

50 % du coût d'acquisition du bien

Valeur moyenne appartement = 1 270 000 € / 2 / 8 appartements

(+ 8 % de frais de notaire)

**2 - Contribution au développement**                    **205 €/mois**

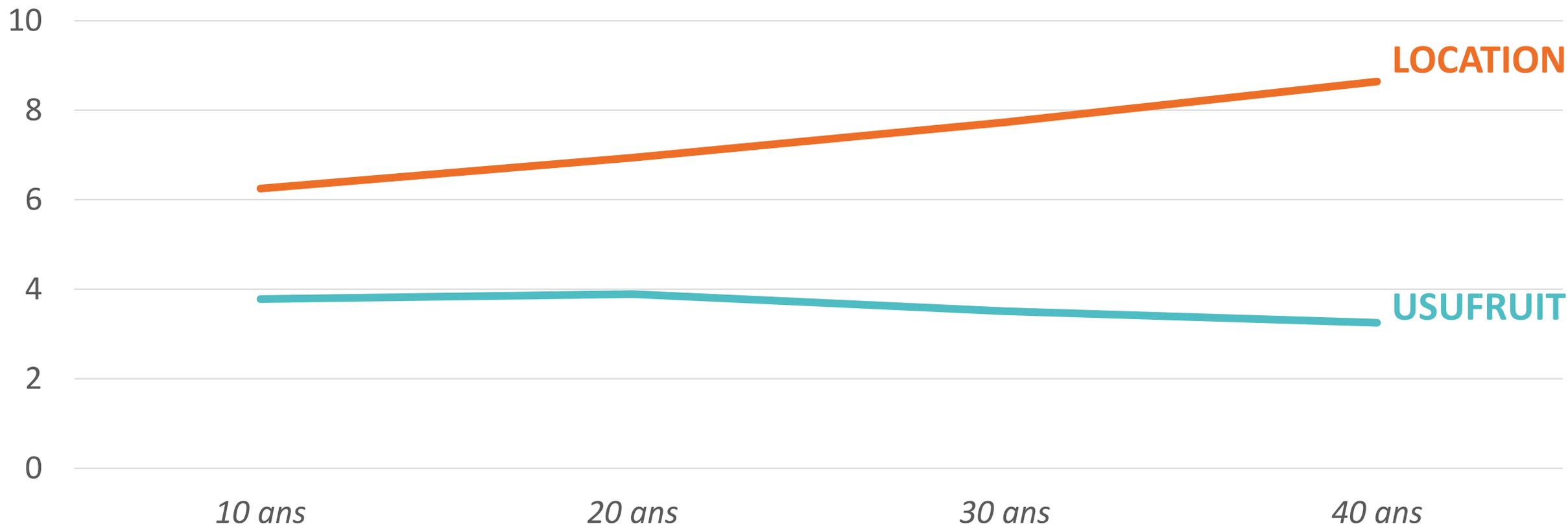
= 24 €/mois/tranche de 10 000 € d'usufruit



# L'intérêt de l'usufruit - COMPARAISON LOCATION ET USUFRUIT

	10 ans	20 ans	30 ans	40 ans
<b>LOCATION. Coût des loyers versés.</b> Loyer moyen 465€/mois ( <i>Indexation 2 %/an</i> )	-61 782	-137 231	- 229 369	-341 887
Hypothèse allocations logement de 30 % des loyers. Coût pour l'Etat.	18 735	41 149	68 811	102 566
<b>Coût net pour le locataire</b> (Loyer – Allocations)	<b>-43 248</b>	<b>-96 062</b>	<b>-160 558</b>	<b>-239 321</b>
<b>Coût net LOCATAIRE ramené au m<sup>2</sup>/mois</b> (Appart moyen : 57 m <sup>2</sup> )	<b>6,25</b>	<b>6,94</b>	<b>7,73</b>	<b>8,64</b>
<b>USUFRUIT. Coût pour l'usufruitier Etxalde</b> (valeur initiale 85 709 €)				
1 - Acquisition Usufruit : hypothèse 40 % d'apport personnel	-34 284	-34 284	-34 284	-34 284
1 - Acquisition Usufruit : hypothèse 60 % d'emprunt	-56 231	-63 612	-63 612	-63 612
2 - Contribution au développement d'Etxalde (valeur constante)	-24 684	-49 368	-74 053	-98 737
Taxe foncière, assurance ( <i>Indexation 2 %/an</i> )	-4 140	-9 142	-15 141	-22 289
Entretien immeuble (1,5 €/m <sup>2</sup> /mois) ( <i>indexation 2 %/an</i> )	-11 464	-25 315	-41 925	-61 717
<b>Coût pour l'usufruitier</b> (dont valeur usufruit et choix successeur)	<b>-130 803</b>	<b>-181 722</b>	<b>-229 014</b>	<b>-280 640</b>
Valeur de l'usufruit, à terme ( <i>Indexation 2 %/an</i> )	104 668	127 820	156 094	-190 622
<b>Coût net pour l'usufruitier (- Acquisition - Contribution + Valeur du bien)</b>	<b>-26 135</b>	<b>-53 902</b>	<b>-72 720</b>	<b>-90 018</b>
<b>Coût net USUFRUITIER ramené au m<sup>2</sup>/mois</b> (Appart moyen : 57 m <sup>2</sup> )	<b>3,78</b>	<b>3,89</b>	<b>3,51</b>	<b>3,25</b>
<b>Economie faite par l'usufruitier, par rapport au locataire</b>	<b>17 112</b>	<b>42 160</b>	<b>87 638</b>	<b>149 303</b>

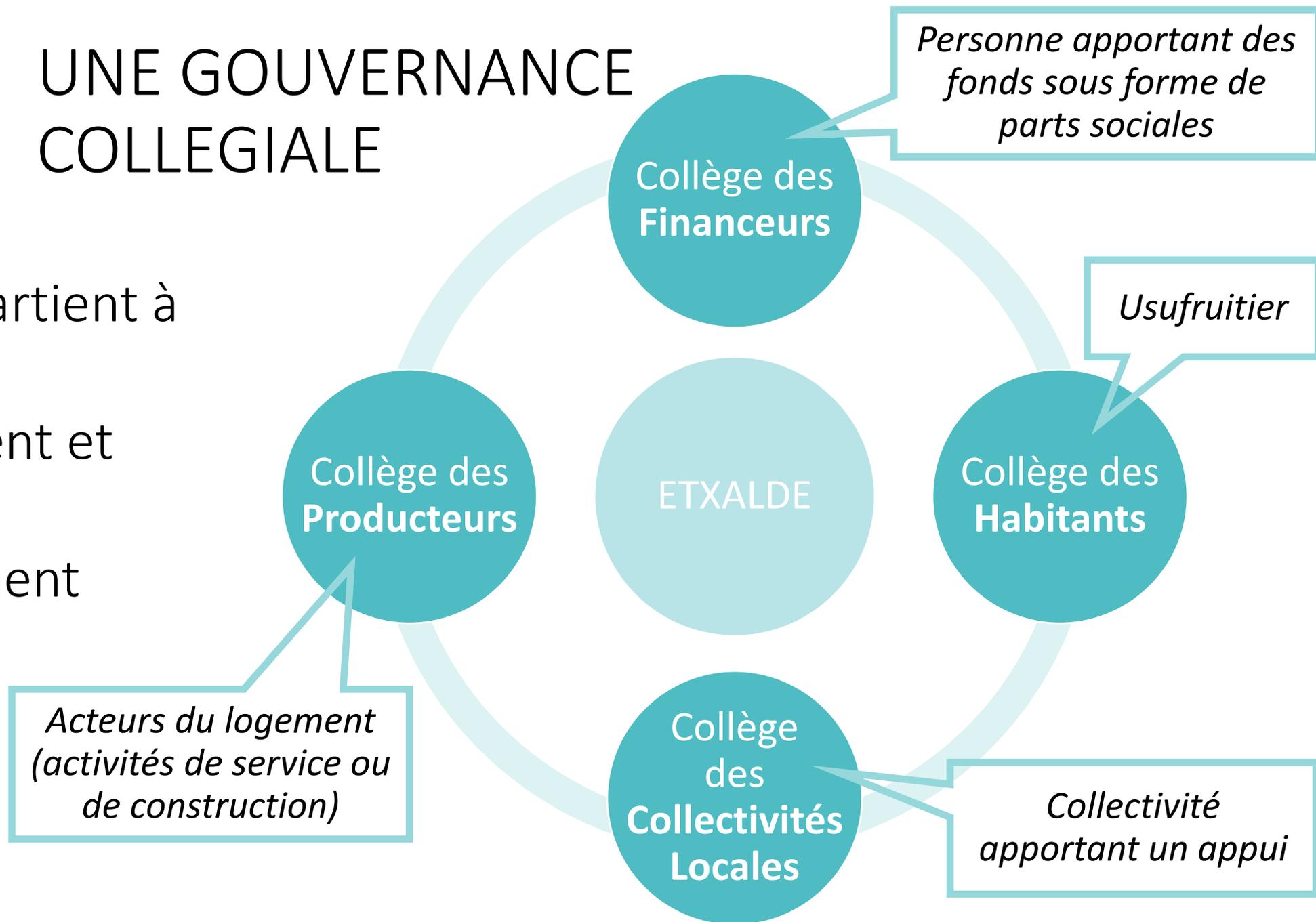
# L'intérêt de l'usufruit - COMPARAISON PRIX M<sup>2</sup> MENSUEL



	10 ans	20 ans	30 ans	40 ans
<b>COÛT LOYERS VERSÉS</b> › Coût net locataire ramené au m <sup>2</sup> /mois	6,25	6,94	7,73	8,64
<b>COÛT USUFRUIT AVEC ETXALDE</b> › Coût net usufruitier ramené au m <sup>2</sup> /mois	3,78	3,89	3,51	3,25

# UNE GOUVERNANCE COLLEGIALE

Etxalde appartient à 4 collèges, qui définissent et impulsent le développement



# COMMENT CONTRIBUER

## AU FONDS D'AUTOFINANCEMENT

Je deviens **SOCIÉTAIRE** en  
souscrivant à des parts sociales

*(réduction d'impôt 25 %)*

Je suis sociétaire et je fais un  
**APPORT** en trésorerie

*(rémunéré jusqu'à 5 % par année pleine)*

## AU DÉVELOPPEMENT

**J'OFFRE DE MON TEMPS**

*(Communication - Travaux -  
Administration)*

Je **PARRAINE** un usfruitier

*(dont je deviens le garant)*

Je fais un **DON** à *EtxaldeA*  
*l'association d'animation des  
communs*

*(réduction d'impôt 66 % ou 60 %)*

# IL Y A URGENCE

Nous devons financer Boucau,  
au plus tard,  
pour le 23 juin 2023

Rendez-vous sur  
[www.etxalde.eu](http://www.etxalde.eu)



# ETXALDE

**NI PROPRIÉTAIRE,**

**NI LOCATAIRE,**

**TOUS HABITANTS !**

[www.etxalde.eu](http://www.etxalde.eu)



## USUFRUITIER **ETXALDE**

= ACQUÉRIR un droit d'habiter. TRANSMETTRE un logement.



### ETXALDE

Personne morale qui détient la Nue-Propriété et permet la transmission de l'usufruit.

L'usufruitier intègre le collège des Habitants, pour une Gouvernance partagée avec les Financeurs (Particuliers, Entreprises, Collectivités)

**USAGE**

**FRUIT**

**TRANSMIS-  
SION**

- › Habitat ou activité à l'année.
- › Droit, acquis par acte notarié.
- › Transmissible à tout moment (vente à prix plafonné, don).

- › Possibilité de location sociale, maximum 10 ans.

- › L'usufruitier choisit son successeur.
- › A défaut, à son décès, Etxalde donne la préférence aux descendants (frères et sœurs, enfants, neveux et nièces).

## Usufruitier ETXALDE : Acquérir un droit d'habiter. Transmettre un logement.

Acquisition de  
l'usufruit : 50 % du  
prix du bien  
actualisé

*90 % réglé à  
l'usufruitier  
précédent  
(0 % en cas de don)  
+ 10 % réglé à  
Etxalde*

L'usufruitier  
s'engage ...

Ensemble de  
l'entretien et des  
améliorations du  
bien, impôt foncier,  
bon voisinage

Versement d'une  
contribution au  
développement  
d'Etxalde

Permet l'acquisition de nouveaux biens  
et/ou le remboursement des fonds apportés  
par les Sociétaires  
*24 €/mois/tranche de 10 000 € d'usufruit*

- › **Valeur de l'usufruit** : indexée sur le revenu médian des ménages de la commune (Données Insee).
- › **Evolution de la valeur de l'usufruit si amélioration ou agrandissement du bien** : usufruit initial + factures + suivi gros œuvre par maître d'œuvre. Amortissement des travaux : 5 %/an à partir de la 11<sup>e</sup> année. Valeur plancher : 1 500 €/m<sup>2</sup>.
- › **Non respect du contrat d'usufruit** : non résidence ou non activité principale, défaut d'entretien, non paiement de la contribution au développement, entraînent la perte de l'usufruit.
- › **Perte du droit d'usufruit** : l'usufruitier reste redevable de la valeur de l'usufruit.