

# Etxalde achète huit appartements pour les sortir de la spéculation

Acquérir des logements, les extraire du marché devenu fou pour en céder le seul usage à des propriétaires d'un nouveau genre : c'est le pari d'Etxalde. Cela grâce à un financement par les habitants

Pierre Penin  
p.penin@sudouest.fr

C'est un immeuble de douze logements, rue Joseph-Duprat, à Boucau. Duprat, c'est aussi le nom des propriétaires, frères de cette famille de négociants en vin toujours bien implantée à Bayonne. « Ce sont des Boucauais. Historiquement, ils avaient leurs chais ici. Le nom de la résidence témoigne de ces origines : Les vieux chais », indique Beñat Etchebest, porte-parole de la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Etxalde. Celle-ci va acheter huit de ces appartements, pour empêcher leur départ dans le marché libre, de plus en plus spéculatif.

Etxalde repère des logements à vendre. Elle les acquiert pour les proposer à des habitants selon le principe de la nue-propiété. On dissocie les murs de l'usufruit, à savoir l'usage. « Etxalde reste propriétaire du bâti et vend l'usufruit. Celui qui l'acquiert devient propriétaire de l'usage. » Il a acheté le droit d'y habiter. Un acte notarié encadre le tout. L'usufruitier peut jouir du logement toute sa vie, le transmettre à ses descendants, qui pourront à leur tour le transmettre... Il peut aussi le vendre, mais sans plus value. « Et toujours à quelqu'un du territoire, pour y habiter. »

## Appel à la population

À Boucau, Beñat Etchebest a vu une annonce sur le site « Leboncoin ». « Nous avons appelé les propriétaires. Pour les huit appartements, du studio au T3, ils demandent 1,27 million d'euros.



Beñat Etchebest, à Boucau, devant l'immeuble où Etxalde va acheter huit appartements sociaux. P.P.

ros. C'est environ 2 800 euros du mètre carré au lieu de 3 000 à 3 500 dans le secteur. On a proposé d'acheter au prix. » Etxalde explique son projet antispéculatif. Les frères Duprat louent déjà en loyers modérés, sous convention avec l'État. « L'idée que ça reste du social, de la résidence principale et pour les gens d'ici, leur a plu. »

Ne reste « plus qu'à » réunir 1,27 million d'euros. Dont un acompte de 60 000 très rapidement, pour valider l'accord. « On a trouvé 65 personnes qui nous prêtent la somme. » Pour

le reste, Etxalde en appelle littéralement à la population. « Nous demandons aux Boucauais qui souhaitent s'associer au projet d'investir dans celui-ci. En lui consacrant un peu de leur épargne. » Un financement populaire à taux zéro, en lieu et place de la banque. Remboursable.

## Moins cher

Comment ? Par les futurs habitants, ou usufruitiers. « Chacun achète l'usufruit de son appartement. On est en moyenne à 80 000 euros pour 55 m<sup>2</sup>. » Mul-

tiplié par huit logements, voilà environ la moitié de la somme, remboursable dans les sept premières années. L'autre moitié est couverte par la « contribution au développement » de 200 euros mensuels versés par le propriétaire d'usage. « La deuxième moitié de l'investissement sera ainsi remboursée en 35 ans. Mais l'usufruitier continuera de payer cette contribution au-delà. Elle permettra de réaliser d'autres opérations selon le même modèle. »

Quel avantage ledit usufruitier trouve-t-il dans ce sys-

tème ? Sur la durée, la nue-propiété lui coûte moins cher que la location, fut-elle « HLM ». « Le loyer moyen aux Vieux chais est de 465 euros. Au bout de sept ans, l'usufruit remboursé, il ne reste que les 200 euros mensuels à payer. » Beñat Etchebest fait le calcul à dix ans : « Pour le locataire actuel, les 10 ans de loyers, une fois déduites les APL, représentent environ 43 000 euros. Pour l'usufruitier, ce sera 26 000 euros sur la même période. » Projection sur 40 ans : 239 000 euros de loyers contre 90 000 de contribution.

## Rassurer

Autre point important pour évaluer cette construction singulière : les usufruitiers sont des personnes exclues de l'accession classique. Donc de l'épargne dans la pierre. « Sans être propriétaires des murs, l'économie qu'ils réalisent au fil des ans peut se traduire en épargne pour eux. »

Etxalde va donc proposer aux locataires actuels de devenir usufruitiers. « La première question qu'ils nous posent c'est "est-ce qu'on va pouvoir rester" ? Il y a une inquiétude initiale. Il faut les rassurer sur leur capacité à acheter en nue-propiété. » Beñat Etchebest sait la difficulté à se penser autrement que locataire, « quand la fatalité de dépendre d'un propriétaire est installée depuis toujours ». Quid de ceux qui n'adhéreront pas ? « Etxalde sera leur bailleur social privé. Mais ce que nous leur proposons est plus intéressant. » Quoique complexe dans sa construction. Ses promoteurs vont devoir se montrer pédagogues.