



Etxalde,
reconquérir
nos logements
en "communs",
pour en
sécuriser l'usage



ETXALDE

TOUS HABITANTS !

Etxalde est née en 2005 d'une réflexion sur l'accès au logement pour tous.

Partant du constat que l'évolution du marché immobilier au Pays Basque limitait fortement la capacité de certains habitants à pouvoir se loger, un collectif d'acteurs d'origines diverses (entrepreneurs de PME, enseignants, acteurs du logement social, professionnels de l'immobilier, retraités, ...) a souhaité se saisir du sujet et proposer une manière d'y répondre sur le principe des « communs ».

Acquérir individuellement des logements, au nom de M. ou Mme ..., revient à remettre en cause leur propriété et donc leur usage, à chaque changement de situation personnelle ou professionnelle.

A l'inverse, la propriété en commun sécurise un usage stable, de génération en génération.

Cela permet un usage privé, en résidence principale, transmissible au sein des familles. Cet usage peut être vendu à prix mesuré, lorsque cela s'avère nécessaire.

La mission de la Société Civile d'Intérêt Collectif Etxalde est de développer ce modèle sur l'ensemble du Pays Basque Nord.

Plusieurs projets sont en préparation, notamment à Boucau.

Etxalde en quelques dates

- 2023 Action Boucau
- 2022 Lancement des premières opérations en usufruit
- 2021 Création de la SCIC
- 2018 Introduction de la notion de vente d'usufruit
- 2007 Acquisition de 2 immeubles à Mauléon
- 2005 Création du groupe fondateur d'Etxalde

Propriété - Propriété - Propriété - Propriété - Propriété - Propriété - Propriété - Propriété	Propriété						
Nue-Propriété <i>Jabego hutsa</i>	Usufruit = Usage + Fruit <i>Gozamena</i>						
Nue – Propriété Etxalde.	Usufruit						
Nue-propriété commune. Garantie de non revente des biens Définit et contrôle l'usage du bien. Cède l'usufruit aux descendants. A 5% de la valeur du bien.	Droits et obligations d'un propriétaire classique. Moins, possibilité plus-value à la revente. Plus, garantie de transmission aux descendants.						
50% de la valeur du bien à son achat initial.	Coût : 50 % de la valeur du bien à son achat initial*, + 24 €/mois/10 000 € d'usufruit. *indexé sur le revenu médian des ménages de la commune.						
	<table border="1"> <tr> <td>USAGE</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Residence principale. Activité à l'année. Droit, acquis par acte notarié. Transmissible à tout moment (vente à prix plafonné, don). </td> </tr> <tr> <td>FRUIT</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité de location. Valeur sociale, maximum 10 ans. </td> </tr> <tr> <td>TRANS-MISSION</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier choisit son successeur. A défaut, à son décès, Etxalde donne la préférence aux descendants (frères et sœurs, enfants, neveux et nièces). </td> </tr> </table>	USAGE	<ul style="list-style-type: none"> Residence principale. Activité à l'année. Droit, acquis par acte notarié. Transmissible à tout moment (vente à prix plafonné, don). 	FRUIT	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de location. Valeur sociale, maximum 10 ans. 	TRANS-MISSION	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier choisit son successeur. A défaut, à son décès, Etxalde donne la préférence aux descendants (frères et sœurs, enfants, neveux et nièces).
USAGE	<ul style="list-style-type: none"> Residence principale. Activité à l'année. Droit, acquis par acte notarié. Transmissible à tout moment (vente à prix plafonné, don). 						
FRUIT	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de location. Valeur sociale, maximum 10 ans. 						
TRANS-MISSION	<ul style="list-style-type: none"> L'usufruitier choisit son successeur. A défaut, à son décès, Etxalde donne la préférence aux descendants (frères et sœurs, enfants, neveux et nièces). 						

Ni propriétaire, ni locataire, tous habitants !

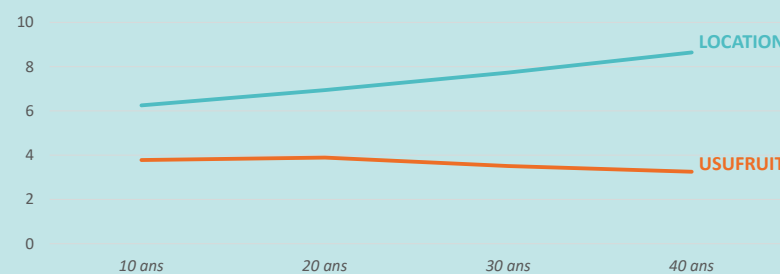
Etxalde achète et porte la nue-propriété d'immeubles dont elle vend l'usufruit aux habitants pour la moitié de leur valeur d'achat.

- L'usufruitier acquiert l'usage à vie du bien, par acte notarié. Il peut :
- > le vendre à tout moment ou le transmettre dans le respect des critères Etxalde,
 - > le louer pour une durée maximale de 10 ans au tarif social

Il assume la vie globale du bien (travaux, impôt foncier, ...) en bon voisin.

Il participe à la gouvernance d'Etxalde et lui verse une contribution mensuelle à son développement.

L'intérêt de l'usufruit - COMPARAISON PRIX M² MENSUEL



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

ACTION BOUCAU

Une 1^{ère} opportunité avec un immeuble de 8 appartements à Boucau pour une surface habitable de 460 m² et un coût total de 1 270 000 €.

Cette somme sera remboursée :

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

IL Y A URGENCE

Pour réaliser cette opération et relever le challenge de sortir ce bien du marché spéculatif immobilier, Etxalde doit **RÉUNIR 1 270 000 €** d'ici le **23 JUIN 2023**.

Pour cela, Etxalde procède à un **appel à contribution** auprès des particuliers et des entreprises du territoire, et lance par ailleurs le **Livret Logement Etxalde**.

- › Il permet d'acquérir des logements et d'en définir l'usage.
- › Il apporte aux contributeurs des avantages en réduction d'impôt et en rémunération.
- › Chaque contributeur adapte et fait évoluer son livret en fonction de sa situation personnelle.

4 possibilités :

ACHAT DE PARTS SOCIALES

Réduction d'impôt = 25 % de l'apport.

Le contributeur devient associé, membre du collège des financeurs Etxalde SCIC.

APPORT EN TRÉSORERIE

Rémunération entre 1 et 5 % selon durée d'engagement.
Convention de compte-courant d'associé.

L'associé fait un apport en compte-courant d'associé à la SCIC SA ETXALDE.

DON

Réduction d'impôts de 66 % (particuliers) et 60 % (entreprises).

Le contributeur fait un don à EtxaldeA, association d'animation des communs pour le logement.

APPORT DE GARANTIE

Toute personne peut se porter caution simple pour une valeur plafonnée à 1 000 €.

Cette démarche renforce le capital confiance d'Etxalde.





ETXALDE

CONTACT PRESSE

Beñat Etchebest

06 08 64 79 27

contact@etxalde.eu

Etxalde Chez Hemen

22 allée Marcel Suares 64100 Bayonne

www.etxalde.eu

www.facebook.com/etxalde.eu

www.linkedin.com/company/etxalde