



Rapport moral 2022



Ensemble, on gagne !

Bonds de géant

Alda fête ses deux ans. C'est au moment de préparer l'Assemblée générale annuelle que l'on prend un moment pour regarder l'année dans le rétroviseur... et que l'on se rend compte de l'ampleur du chemin parcouru, et à quelle vitesse.

De septembre 2021 à septembre 2022, Alda a soutenu et accompagné 357 familles ou personnes au total, et bien souvent résolu leur problème ou situation. Cela représente un travail énorme car ce sont souvent des problèmes qui demandent plusieurs semaines ou mois de suivi. Et on comprend le changement d'échelle de l'action d'Alda quand on se rappelle qu'à la précédente d'AG annuelle, nous comptabilisions une soixantaine de familles et personnes soutenues par Alda en un an.

Alda a également obtenu 2 victoires globales qui vont commencer à changer la situation du logement au Pays Basque : le vote du règlement de compensation qui empêche la transformation des logements habités à l'année par les gens d'ici en meublés de tourisme permanents de type Airbnb. Et la création par l'État d'un Comité de lutte contre les baux frauduleux en Pays Basque, une première en France.

Nous avons multiplié les actions contre les pratiques illégales ou abusives de certains professionnels de l'immobilier, propriétaires sans scrupules ou agences véreuses, de grandes compagnies voire de multinationales comme SFR et Airbnb, ou certaines aberrations de l'administration. Et nous obtenons le plus souvent des résultats : requalification de contrats de location ou relogement de personnes vivant dans des appartements insalubres ; Airbnb forcée de respecter la loi sur l'enregistrement des logements mis en location sur la côte basque ; SFR qui crée une interlocution spéciale pour résoudre au plus vite les situations des familles soutenues par Alda ; annulation du rejet de la naturalisation d'une personne immigrée aux revenus jugés insuffisants pour prétendre à la nationalité française !

Le journal Alda, dont le tirage est passé de 20 000 à 35 000 exemplaires, est désormais distribué dans les quartiers populaires et immeubles HLM de tout Iparralde, d'Hendaye à Mauléon, et plus seulement sur Bayonne.

Nous avons acté lors de notre AG d'octobre 2021 d'impulser un travail d'auto-organisation des habitants de certains quartiers, visant à gagner des solutions collectives à certains problèmes ou besoins du quartier. Un an après, deux collectifs d'habitants ont été créés dans les quartiers HLM Cam de Prats et Habas à Bayonne.

Enfin, Alda a vu le nombre de ses membres se multiplier par 4, passant d'une centaine à plus de 400 ! Une petite communauté solidaire se constitue, avec ses temps de mobilisation mais également ses moments festifs, joyeux, conviviaux qui, toute l'année, nous rappellent que se serrer les coudes, ça rend aussi heureux.



1. S'organiser pour défendre nos droits

De plus en plus de sollicitations...et de forces pour y faire face

En un an, ce sont donc 357 personnes et familles qui ont été soutenues et accompagnées par la commission "Batailles du quotidien" d'Alda. Ce qui nous satisfait au-delà de ce nombre, c'est que nous arrivons à gagner de plus en plus de batailles. Parfois importantes, qui changent la vie des personnes concernées. Comme quand on annule le congé pour vente d'un locataire ou quand on réussit un recours Dalo (Droit au logement opposable) et du coup à reloger dans un logement social des personnes qui vivent dans leur voiture, un cabanon de jardin ou le canapé d'une connaissance. Parfois, ces victoires peuvent paraître anecdotiques, quand on obtient le remboursement d'une somme indûment débitée par SFR, la requalification d'un contrat d'assurance ou la restitution d'un dépôt de garantie. Mais les sommes de 400 ou 500 euros souvent en jeu dans ces batailles suffisent parfois à faire basculer dans le rouge les personnes des milieux populaires qui sollicitent le soutien d'Alda.

Ce travail d'accompagnement, de soutien et de mise en place de stratégies pour trouver des solutions concrètes aux problèmes rencontrés par les gens est porté par une équipe reposant principalement sur des bénévoles, la commission Batailles du quotidien. Elle-même peut compter sur l'engagement et le soutien des plus de 400 membres d'Alda qui donnent vie à cette solidarité concrète. Ils le font en donnant des coups de main, en participant à telle ou telle action ou mobilisation, en apportant leur expérience, leur expertise et leurs connaissances ou en adhérant, c'est-à-dire en contribuant financièrement chaque mois à la caisse collective, qui permet de mettre en place les soutiens et la solidarité concrète envers les secteurs les plus vulnérables de la population : recours juridiques ou administratifs, local pour les réunions et les permanences, salariés de l'association, journal etc.



En 1 an, 357 personnes et familles ont été soutenues et accompagnées par la commission "Batailles du quotidien" d'Alda.

N'importe quel habitant des milieux populaires subissant un problème ou une injustice peut venir solliciter l'aide d'Alda. Nous le recevons, l'écoutons puis décidons avec lui quoi faire. Jamais, on ne fait "à la place" : c'est ensemble, avec la personne directement concernée, que l'on va chercher les solutions. Certaines situations sont médiatisées, toujours avec l'accord des premiers concernés bien évidemment, ou des actions sont menées pour débloquer un dossier, et servir d'exemple : comme lorsque 35 militants se sont mobilisés au Boucau un jeudi matin devant le domicile d'un couple et leur fille de 3 ans victimes d'un bail frauduleux pour expliquer à l'huissier, venu leur demander de partir, qu'ils resteraient là, avec le soutien total et résolu d'Alda.

La bataille SFR est un bon exemple de ce qui peut se faire grâce à une association originale et déterminée comme la nôtre : le journal Alda a raconté l'expérience personnelle d'une adhérente d'Alda victime d'un prélèvement abusif par SFR. Elle a dû passer une énergie et un temps fous, 6 mois en tout, pour récupérer 296 euros que la compagnie téléphonique avait abusivement prélevé sur son compte. Elle était à deux doigts de renoncer, ce qui est d'ailleurs leur objectif. Mais elle a tenu bon et a obtenu gain de cause. Très vite, de nombreuses personnes ont témoigné se retrouver dans des situations similaires : prélèvements abusifs, démarches qui n'en finissent pas et poussent au renoncement ou au pétage de câble... Alda a organisé l'occupation d'une agence SFR avec la participation de ces personnes et a obtenu non seulement que leur cas soit réglé en suivant, mais qu'un responsable régional serve désormais d'interlocuteur officiel et immédiat à toutes les familles accompagnées par l'association pour qu'elles n'aient plus à s'épuiser pour récupérer leur dû.



D'autres démarches collectives voient ainsi le jour dans Alda : par exemple, les familles frappées de congés pour vente ou pour reprise, qui demandent aux autorités des mesures politiques et collectives pour résoudre leur situation. A l'instar des personnes qui doivent déménager suite à des catastrophes naturelles, elles se retrouvent aujourd'hui délogées par le tsunami de la spéculation immobilière. C'est un problème collectif, qui nécessite des mesures politiques : contingent spécialement fléché dans le parc social pour ces familles là ; évolutions législatives augmentant le délai de préavis dans les zones tendues, ou interdisant le congé pour vente quand le logement est destiné à devenir une résidence secondaire ou un meublé de tourisme.

En effet, la valeur ajoutée d'Alda, c'est aussi de transformer les injustices individuelles en luttes collectives : quand plusieurs personnes sont concernées par le même problème, on l'analyse collectivement et on voit comment s'organiser pour s'attaquer à ses causes.



Les sollicitations individuelles que nous recevons chaque jour, les personnes venant dans nos permanences, le journal que nous distribuons à 35 000 exemplaires et qui sont autant d'occasions d'échanges et de discussions, la présence sur le terrain, tout cela nous donne des antennes pour détecter les injustices affectant des nombres importants de personnes, les véritables tendances de fond, les problèmes structurels à résoudre. C'est en recevant de plus en plus de gens devant partir de leur logement fin mai ou fin juin et faisant appel à Alda paniqués parce que ne trouvant pas de solutions de relogement, que nous nous sommes intéressés à leurs contrats de location... et rendus compte de la multiplication des baux frauduleux. C'est en voyant de plus en plus de femmes seules ou personnes invalides délogées de leur petits studios ou T2 aux bas loyers que nous avons compris que la vampirisation par Airbnb et compagnie des logements habités à l'année, et notamment les moins chers d'entre eux au retour sur investissement plus rapides, représentait une menace structurelle pour les classes populaires du Pays Basque nord.

2. En un an, deux victoires globales venant protéger les locataires du Pays Basque

La mobilisation paie : la formule n'a jamais été aussi vraie qu'après cette année décisive dans la lutte pour le droit de vivre et se loger au pays.

Le problème n°1

La crise actuelle du logement devient le problème n°1 des milieux populaires du Pays Basque : de moins en moins de logements sont accessibles dans le parc privé sous l'effet de la spéculation immobilière, de la flambée des prix, de la transformation massive de logements en meublés de tourisme permanents de type Airbnb, de la prolifération des résidences secondaires, tandis que le parc social est sous-dimensionné et qu'en moyenne seule 1 demande de logement social sur 6,5 aboutit. Une situation intolérable : si rien n'est fait, on assistera à court terme à un exil massif et forcé de la jeunesse et des secteurs les plus populaires, remplacés par des multi-propriétaires fortunés, meublés de tourisme et résidences secondaires. Le droit à avoir un logement doit passer avant celui d'en avoir deux, et nous refusons de voir le Pays Basque nord transformé en cité balnéaire vidée d'une partie entière de sa population, et de son âme populaire. Nous défendrons jusqu'au bout le droit de vivre et se loger au pays. Nous nous battons avec détermination et sans concession pour un Pays Basque vivant, solidaire et inclusif.

Coup d'arrêt à l'expansion d'Airbnb



Alda a consacré beaucoup de ses moyens et énergie à faire sa part dans cette lutte. Nous nous sommes d'abord attaqués à la question des meublés de tourisme permanents, objectif identifié comme stratégique et prioritaire dès le printemps 2021 et la parution de notre [diagnostic remarqué sur la crise du logement au Pays Basque](#). Grâce à notre travail de fond fait de chiffrages, pédagogie et notes juridiques et techniques ; grâce à nos occupations d'Airbnb frauduleux, à d'autres actions originales et symboliques comme le chemin de tentes à Urrugne ou la mise en location de l'Hôtel de Ville d'Anglet sur Airbnb ; nous avons peu à peu gagné la bataille de l'opinion et su établir un dialogue constructif avec les élus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB). Démontrant une vraie volonté d'agir à ce niveau, cette dernière a travaillé d'arrache-pied de son côté, notamment avec les maires et services des 24 communes de la zone tendue. La CAPB a finalement voté à une écrasante majorité (95 % des suffrages exprimés) en faveur d'un mécanisme de compensation ambitieux permettant de mettre un coup d'arrêt à l'expansion d'Airbnb. La compensation consiste à devoir produire un nouveau logement de surface équivalente et dans la même commune pour tout logement d'habitation transformé en meublé de tourisme, ce qui rend très difficile voire impossible ces transformations, protège définitivement le parc locatif à l'année, et permet de récupérer un grand nombre de logements perdus pour la population locale, sans bétonner davantage ni artificialiser de nouveaux sols.



Il faut mesurer la portée de cette victoire citoyenne : comment, en quelques mois seulement, un phénomène responsable de la perte de milliers de logements a été mis au jour, a donné lieu à une coopération constructive entre la société civile, les élus et les services techniques, et a fait l'objet d'un débat public tenace pendant lequel lobbies du secteur et multi-propriétaires ont tout fait pour s'y opposer. Mais, malgré le recours en justice qu'ils ont déposé et qui a donné lieu en procédure d'urgence à une suspension de l'application de la mesure, la Communauté d'Agglomération a tenu bon et a voté, encore plus massivement (97,8 % des suffrages exprimés), un règlement modifié mais tout aussi ambitieux le 9 juillet. Jeu, set, et match : le vendredi 16 septembre, les juges ont levé la suspension de la mesure du 5 mars et la compensation entrera en vigueur le 1er mars 2023. S'il reste l'examen au fond des différents recours portés, tout cela représente un énorme camouflet pour les lobbies et multi-propriétaires et envoie un signal très fort : oui, face à la loi du marché, il est possible de s'organiser et de gagner. Société civile et élus peuvent, main dans la main, réussir à défendre l'intérêt général. Ce sont ainsi dans les quelques années à venir près de 20 000 logements qui seront sauvés ou récupérés pour la population locale !

La bataille des baux frauduleux

Seconde victoire de poids obtenue par Alda la même année : la création par l'État d'un Comité de lutte contre les baux frauduleux en Pays Basque. Il réunit les différents services de l'État et le Parquet, et représente une première en France. Cette nouveauté est directement due à nos actions et notre travail.

Nous avons en 2022 requalifié directement une soixantaine de baux illégaux et ainsi permis à autant de familles ou de personnes de rester chez elle l'été, ou d'avoir des quittances de loyer et de pouvoir ainsi toucher les APL. Nous avons assisté à un concours d'imagination et de créativité pour détourner la loi : baux étudiants ou mobilité proposés à des gens qui ne sont ni étudiants ni travailleurs mobiles, baux de 12 mois mais avec obligation de signature d'un préavis post-daté forçant le locataire à partir au bout de 8, 9 ou 10 mois, bail meublé pour un logement vide, bail de 4 ou 6 mois sans aucune justification... en tout, nous avons recensé 14 types de pratiques frauduleuses différentes, correspondant à des centaines et des centaines de locataires qui en sont victimes !

Mais on ne pouvait pas s'arrêter là : que faire face aux propriétaires qui refusaient la requalification, se sentant protégés par un sentiment d'impunité totale ? Et surtout, comment mettre fin à une pratique quasi-généralisée dont la conséquence était l'extrême précarisation des locataires ? Le 18 mai, nous avons publiquement interpellé l'État en installant un "Camping des Baux Frauduleux" devant la Sous-Préfecture à Bayonne.



Suite à cela, nous avons obtenu le 20 juin une réunion entre Alda, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et ses services pour discuter des moyens à entreprendre afin de stopper au plus vite la prolifération des baux frauduleux en Pays Basque nord. Le Préfet s'est alors engagé à tenter de mettre en place, dès la rentrée, un comité inter-services de lutte contre les baux frauduleux en Pays Basque. Il a tenu parole et a annoncé publiquement la création de ce Comité dès le 26 août.



Réunion avec le Préfet des Pyrénées Atlantiques au sujet de la prolifération des baux frauduleux en Pays Basque nord.

Alda a remis un rapport décrivant le problème global et signalant 8 cas de propriétaires ou agences particulièrement retors en la matière, ayant refusé nos propositions de régularisation, voire ayant employé pressions, chantages et menaces à l'égard de leurs locataires. Ce rapport a servi à préparer la première réunion de ce nouveau Comité, qui s'est tenue le 27 septembre 2022. Cette réunion s'est conclue par l'annonce publique du signalement des 8 cas présentés par Alda aux services concernés (administration fiscale, Direction Départementale de la Protection des Personnes, mairies) et de deux signalements au Parquet pour d'éventuelles poursuites. Une adresse mail permanente a été créée pour que les locataires puissent signaler les pratiques abusives dont ils sont victimes, et une campagne officielle d'information et sensibilisation doit être lancée.

En attendant que des sanctions dissuasives soient prononcées contre les propriétaires et agences signalées, nous avons déjà là un signal fort contre le sentiment global d'impunité qui poussait agences et propriétaires à violer massivement la loi et précariser chaque fois davantage les locataires.

Alda s'était donné comme objectif d'éradiquer totalement et en 3 ans cette pratique massive des baux frauduleux. Cette nouvelle victoire politique va sans doute accélérer les choses.

Les chantiers avancent

En parallèle de ces deux batailles victorieuses, nous avons continué de sensibiliser et de plaider pour la mise en place de l'encadrement renforcé des loyers afin que le montant du loyer au mètre carré ne soit plus soumis à la folie du marché immobilier, mais plafonné par l'État. La Communauté d'Agglomération Pays Basque a enclenché le processus de candidature à ce dispositif.

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques s'est engagé à faciliter cette candidature, après l'énorme succès de la manifestation du 20 novembre qui a rassemblé 8000 personnes dans les rues de Bayonne, ce qui en a fait la plus importante mobilisation pour le logement organisée dans l'Hexagone ces 25 dernières années. «L'État, le conseil départemental et la communauté d'agglomération ont entendu ce que les manifestants nous ont crié très fort il y a quelques semaines» avait déclaré le Préfet.

Alda a joué un rôle particulièrement actif dans la mobilisation et l'organisation de cette grande manifestation et dans l'animation de la plateforme unitaire qui l'a organisée, aux côtés notamment d'EH Bai, de Bâtir les Solidarités, de Bizi et d'une trentaine d'associations, mouvements, syndicats. Nous continuons aujourd'hui plus que jamais et la plateforme Se loger au pays – Herrian bizi a d'ores et déjà annoncé sa prochaine manifestation massive, le samedi 1er avril 2023, qui devra réunir plus de monde encore que celle du 20 novembre 2021. Le même jour, fin de la trêve hivernale, partout en France et ailleurs en Europe auront lieu actions et mobilisations pour le droit à un logement pour toutes et tous.



Nous avons continué d'accompagner les copropriétaires qui voudraient faire interdire Airbnb dans leurs copropriétés, et explorons d'autres pistes pour rendre impossible les Airbnb permanents dans nos communes et nos quartiers. Nous travaillons, notamment avec la Fondation Abbé Pierre (FAP), à tenter de changer la fiscalité qui avantage de manière aberrante les baux meublés sur les locations de longue durée. Nous réfléchissons également, toujours avec la FAP, à comment faire évoluer la législation sur les congés pour vente etc.

Autre cause structurelle de précarisation des locataires que nous détectons et comptons combattre avec vigueur : la multiplication des congés pour vente ou pour reprise factice (les propriétaires invoquant de faux prétextes pour virer leurs locataires et récupérer le logement par exemple pour le relouer derrière dans des conditions plus avantageuses). Nous étudions la manière de stopper cette pratique choquante et aux conséquences souvent dramatiques pour nombre de familles.

3. Le défi des élections HLM

Si Alda est particulièrement actif dans le parc privé, où les locataires ont souvent les problèmes les plus aigus (expulsés suite à des congés pour vente ou pour reprise, étranglés par des loyers hors-sol, habitant des appartements insalubres etc.), nous accompagnons également un certain nombre de locataires du parc social. Les batailles ne manquent pas là non plus : moisissures, vétusté de certains logements, difficultés d'obtenir une mutation pour changer d'appartement alors que les besoins ou la structure du foyer a changé, manque de considération et d'écoute de la part du bailleur social, problèmes d'équipements collectifs du quartier etc.

Les locataires HLM vont connaître une situation bien plus difficile dans les années à venir : explosion des charges, mauvaise isolation des immeubles dans les anciennes cités HLM et situations de précarité énergétique, réduction des aides de l'État au logement social, voire ponctions dans les caisses des bailleurs sociaux qui ont moins de moyens pour entretenir leur parc et produire de nouveaux logements etc.

Pour mieux se préparer à ces nouveaux défis, Alda a décidé de se présenter dès cette année aux élections des représentants de locataires HLM, qui ont lieu tous les 4 ans. Nous pouvons le faire car nous sommes affiliés à la Fédération DAL (Droit au Logement), qui est habilitée à présenter des listes aux élections HLM. Il y aura donc deux listes Alda (chez Habitat Sud Atlantic et Office 64) et une candidate Alda sur la liste nationale du DAL chez CDC Habitat.



Les candidats Alda aux élections des locataires HLM.

Si les locataires HLM nous accordent leur confiance, Alda aura des élus, deviendra une « association représentative ». Cela nous ouvrira la porte de diverses instances et commissions, sources d'informations, possibilités de défense auxquelles nous n'avons pas accès aujourd'hui. Calcul des charges, projets de réhabilitation, isolation des immeubles et appartements, mutations, équipements collectifs, procédures de conciliation, nous pourrions être bien plus efficaces et réactifs dans notre défense des locataires du parc social.

L'objectif est également de renforcer la légitimité d'Alda en tant qu'association de défense des locataires, du privé comme des HLM, auprès de ses interlocuteurs locaux (communes, aggro, bailleurs sociaux) ou nationaux (parlementaires, ministères).

Nous avons déjà beaucoup travaillé pour préparer cette nouvelle campagne qui durera deux semaines et demi (du 16 novembre au 4 décembre). Nous avons 23 locataires HLM candidats (10 chez HSA, 8 chez Office 64 et 5 "réservistes", plus notre représentante sur la liste CDC du DAL). Nous avons élaboré un véritable programme, fruit des différentes enquêtes et consultations réalisées auprès des locataires HLM du Pays Basque nord, des témoignages recueillis dans nos permanences. Nous l'avons retravaillé collectivement, avec l'aide de spécialistes du logement social et c'est ce programme que nous défendrons durant ces élections et les 4 années à venir. Nous avons préparé une édition spéciale du journal Alda qui sera distribuée à 35 000 exemplaires, dans tous les quartiers HLM d'Iparralde. Nous commençons à chercher les volontaires qui seront prêts à afficher, faire du porte-à-porte, distribuer les programmes.

Et nous avons programmé une conférence exceptionnelle le lundi 21 novembre à la grande salle Glain à Bayonne avec la directrice d'Oxfam et ancienne ministre du logement Cécile Duflot, le député et essayiste François Ruffin, la responsable Europe de la Fondation Abbé Pierre Sarah Coupechoux ou encore le porte-parole et cofondateur du DAL Jean-Baptiste Eyraud "Babar".

CONFÉRENCE URGENCE LOGEMENT



Jean-Baptiste Eyraud
Porte parole de la Fédération
DAL Droit au logement



Cécile Duflot
Directrice générale d'Oxfam France
et ancienne ministre du logement



François Ruffin
Réalisateur, journaliste,
essayiste et député



Sarah Coupechoux
de la Fondation Abbé Pierre

Ça sera une campagne de mobilisation intense et originale, à l'image de ce que fait Alda au quotidien, et qui nous l'espérons marquera à la fois les esprits et un tournant dans la défense, la mobilisation et l'organisation collective des locataires HLM en Pays Basque.

4. La construction d'un contre-pouvoir populaire et citoyen

Syndicat de locataires et d'usagers

La pratique concrète d'Alda l'amène à peu à peu devenir un véritable syndicat des locataires, des usagers, bref un vrai syndicat du quotidien. C'est un contre-pouvoir populaire et citoyen qui redonne aux habitants des milieux populaires du pouvoir, du poids, une parole écoutée, une capacité à changer les choses, à peser sur les décisions, à peser sur l'évolution de son quartier, de son environnement, sur la manière dont ils sont traités, entendus et respectés. Cela peut changer beaucoup de choses, dans tous les domaines.



Cet outil que nous construisons ensemble depuis 2 ans maintenant progresse à la fois quantitativement et qualitativement.

Actuellement, Alda est déjà forte de 411 membres dont la plupart étaient inconnus des fondateurs de l'association. 271 d'entre eux sont adhérents, et contribuent ainsi aux moyens économiques réguliers de l'association. 233 sont bénévoles, donnant un coup de main de temps en temps (Sont considérés comme membres d'Alda les adhérents, qu'ils soient ou non bénévoles de l'association, et les bénévoles non adhérents). La distribution des 35 000 exemplaires du N°5 du journal Alda a par exemple été assurée par 82 personnes différentes. Ce journal, qui se veut la voix des milieux et des quartiers populaires, est donc désormais diffusé non plus seulement sur Bayonne mais sur tous les paillassons des quartiers populaires et immeubles HLM d'Iparralde. C'était un véritable défi, qui s'est passé mieux que nous ne l'avions pensé.

Il y a entre 60 et 70 militants réguliers animant les divers groupes de travail et campagnes d'Alda. Entre les adhérents et les bénévoles pas encore adhérents, Alda atteint donc aujourd'hui le total de 411 membres, ce qui représente 4 fois le nombre que nous étions il y a à peine un an. Nous avons comme objectif de rassembler 350 adhérents réguliers pour la fin de l'année et 700 à la fin de l'année prochaine. Nous avons aujourd'hui 3 permanentes, payées au smic, et qui sont pour beaucoup dans la bonne marche quotidienne de l'association. Le conseil d'administration qui se réunit tous les mois et l'EGQ (Equipe de Gestion Quotidienne) qui se réunit chaque semaine sont 2 équipes particulièrement motivées, qui arrivent à coordonner et animer les innombrables chantiers et commissions de l'association.

Tout cela fonctionne aussi bien, malgré la jeunesse de notre association et l'immensité du travail à accomplir, grâce à la méthode utilisée d'entrée de jeu dans Alda et qui avait auparavant été expérimentée dans d'autres structures qui gravitent autour de la Fondation Manu Robles-Arangiz. Marcher systématiquement sur 2 jambes : dénoncer les problèmes et en faire le diagnostic exact, mais aussi proposer des solutions gagnables. Être à la fois radicaux et pragmatiques. Aller vers les gens, sans attendre qu'ils viennent à nous, c'est fondamental notamment si on veut travailler avec les classes les plus populaires d'Iparralde. Avancer avec eux : les écouter et avancer en tenant compte de comment ils voient les choses, imaginent les solutions. Comme diraient les gens du syndicat paysan ELB, faire 10 pas à 100 personnes plus tôt que 100 pas à 10.

Et dans cette méthode globale, il y a l'organisation qui a une place importante. Tout est question d'organisation dit un de nos slogans, illustré par plein de petits poissons qui en s'organisant deviennent plus forts que le gros poisson qui jusque là les mangeaient un à un. Le fonctionnement efficace des réunions en est un des piliers. Et nous misons beaucoup sur l'organisation collective des gens qui viennent à Alda. Ils se structurent en comités d'habitants, en collectifs d'usagers, en commissions diverses (logement, batailles du quotidien, juridique, journal, logistique, etc.). Cela permet de faire monter des gens en compétence, en devenant de plus en plus responsables et acteurs à part entière.



Alda Habas et Alda Cam de Prats : deux collectifs d'habitants déterminés à se faire entendre !

Cette année, deux collectifs de quartier sont donc nés suite à l'impulsion donnée par la commission "Auto-organisation collective" : Alda Cam de Prats et Alda Habas, fondés respectivement les 3 avril et 25 septembre à Bayonne, dans les 2 quartiers HLM du même nom. À Cam de Prats, les habitants ont identifié collectivement plusieurs revendications : l'accès à un local désaffecté afin de pouvoir se réunir et organiser des événements dynamisant la vie de quartier, le meilleur aménagement des espaces extérieurs et notamment l'installation d'équipements sportifs, de bancs en nombre suffisant et de jeux adaptés aux enfants du quartier, et être partie prenante du plan de réhabilitation du quartier. Dès l'Assemblée de lancement du collectif, les habitants sont passés à l'action car, à Alda, on n'attend pas que la solution vienne d'en haut quand, avec de l'organisation, on peut la mettre en place directement : le terrain de pétanque a été rénové par les habitants, et inauguré autour d'un pot partagé. À Habas, malgré un véritable déluge, c'était 47 personnes qui se sont réunies pour l'Assemblée de lancement, autour de plusieurs revendications : un local pour le quartier, la lutte contre les problèmes d'humidité et de moisissures, avec comme première étape un état des lieux général, plus de structures pour les plus jeunes qui étaient venus bien organisés avec des revendications précises !



Le collectif de quartier Alda Cam de Prats rénove lui-même le terrain de pétanque.

Les premières avancées obtenues par ces collectifs ont prouvé l'intérêt et la force de l'action collective : engagement du bailleur pour l'accès au local et l'installation de nouveaux jeux et bancs à Cam de Prats, engagement de la Poste à réinstaller une boîte postale à Habas la Plaine. Mais le parcours pour se réapproprier nos quartiers n'est pas un long fleuve tranquille et les habitants se heurtent à un vrai paradoxe de l'administration des offices HLM : alors que les discours officiels des offices HLM prônent une plus grande responsabilisation et participation des habitants à la vie des quartiers, quand ces mêmes habitants s'organisent, ils ont du mal à avoir des réponses à leurs questions et leurs attentes, et cela devient un parcours du combattant pour avoir ne serait-ce que l'accès permanent à un local, qui permette de se réunir et d'organiser les activités pensées pour tous le quartier. Une situation qu'Alda et ses collectifs sont bien déterminés à voir changer !



Assemblée de lancement du collectif Alda Habas

Se réunir pour ne plus subir : les collectifs d'usagers

Les premières dynamiques collectives réunissant non pas des habitants d'un même quartier mais des personnes victimes d'une même injustice ont également vu le jour et ont commencé à remporter de véritables victoires, comme pour les usagers de SFR. D'autres dynamiques sont en cours, visant à unir les victimes de congés pour vente ou pour reprise, celles de baux frauduleux, ou les demandeurs de logement social...

5. 2023 : on ne s'arrête pas là !

L'actualité plutôt morose, entre l'inflation et la crise énergétique qui menacent les petits budgets, les difficultés à se loger, le changement climatique, la guerre en Ukraine et autres, a de quoi démoraliser et pousser à la résignation. Plus que jamais, justement, nous devons renforcer Alda : c'est d'un véritable syndicat du quotidien dont nous avons besoin dans ces périodes, une organisation capable de recréer de l'entraide et de la solidarité en cas de coups durs, de faire bloc pour s'opposer aux agissements et aux décisions des multinationales, entreprises, spéculateurs immobiliers, administrations qui voudraient profiter de notre vulnérabilité. Mais il ne s'agit pas que de résister : c'est justement pour construire l'avenir que nous voulons nous réapproprier nos quartiers, nos territoires, en décidant nous-mêmes ce que nous voulons en faire.

Plusieurs défis nous attendent... même si la courte histoire d'Alda a déjà démontré qu'il fallait toujours se préparer à avoir des surprises.

Retrouver du pouvoir d'agir dans nos quartiers

En continuant de développer leurs collectifs à Cam de Prats et à Habas, et surtout en réussissant à arracher des changements concrets, les habitants vont pouvoir améliorer, concrètement, la vie dans leurs quartiers. Mais ils vont aussi pouvoir changer les rapports avec les offices HLM, afin que ceux-ci comprennent qu'une dynamique nouvelle, portée par des habitants bénévoles et volontaires, ne peut souffrir de réponses qui traînent en longueur, alambiquées, techno, ou d'une course d'obstacles administratifs qui découragent et briment toute nouvelle initiative, et démobilisent les dynamiques citoyennes naissantes.

C'est au sein de son nouveau Conseil stratégique qu'Alda réfléchira, dès l'année qui vient et à partir de l'expérience de ces 2 premiers collectifs, au lancement d'autres dynamiques d'auto-organisation collective, à Bayonne ou dans d'autres villes et villages d'Iparralde. Alda continuera d'ailleurs à apporter son soutien aux dynamiques existantes qui sollicitent son aide, ses conseils ou son relai, comme ça a été le cas cette année avec le collectif Donibaneko Geroa des habitants d'Ichaca à Saint Jean de Luz, les actions d'Ainhoa Beti contre la spéculation immobilière, la lutte contre une vente spéculative à Lacarry ou la vente aux enchères des terres et maisons d'Ascarat.

Si la mobilisation et les résultats des élections de représentants des locataires HLM sont à la hauteur de nos attentes et que nous y avons des élus, nous commencerons donc à siéger au sein des organismes HLM et de diverses autres instances et commissions : nos élus et bénévoles devront ainsi se former pour en apprendre le fonctionnement, et nous devons nous organiser pour que notre présence dans ces instances soient la plus efficace possible pour la défense des habitants et des quartiers.



Trois ans pour assainir le marché du logement

Véritable syndicat des locataires du parc social et du parc privé, Alda continuera de défendre toutes celles et ceux qui viennent solliciter son aide (victimes de baux frauduleux, logements insalubres, recours DALO pour le droit au logement opposable, congés pour vente ou congés pour reprise factices ou non, ...). Et chaque fois que c'est possible et nécessaire, nous lancerons des dynamiques collectives pour s'attaquer à la racine de ces problèmes.

Les avancées obtenues cette année en matière de droit au logement ne sont que des premières étapes et nous devons continuer de nous mobiliser pour que le droit de vivre et se loger au Pays soit garanti pour tous :

- en répondant massivement présents à l'appel à se mobiliser pour un logement digne pour toutes et tous le samedi 1er avril 2023, dans le cadre de la grande manifestation organisée par la plateforme Se loger au pays – Herrian Bizi ;



- en continuant de travailler au sein de cette Plateforme pour faire pression pour augmenter considérablement la production de logements social et très social, et pour stopper celle de nouvelles résidences secondaires ;
- en pesant de tout notre poids pour que la candidature de la CAPB au dispositif d'encadrement renforcé des loyers aille à son terme, dans les délais les plus raisonnables possibles ;
- en traçant une ligne rouge concernant les propositions de logements social, qui doivent se faire sur le territoire du Pays Basque, et non sur l'ensemble du département : c'est le droit de vivre et se loger au pays qui est en jeu dans cette affaire !
- en faisant face à celles et ceux (multi-proprétaires, conciergeries, lobbies, Airbnb) qui voudraient attaquer ou fragiliser le règlement de compensation adopté par la CAPB ;
- en développant de nouveaux fronts de lutte contre la transformation des logements habités à l'année en meublés de tourisme, comme avec le règlement de copropriété ou d'autres outils à étudier ;
- en faisant des exemples dissuasifs contre les baux frauduleux, les congés factices, les augmentations illicites de loyer, les refus de restitution des dépôts de garantie et toutes les pratiques illégales qui rendent chaque fois plus précaire la situation des locataires du Pays Basque. La fin de l'impunité doit sonner haut et fort ;
- en continuant de faire avancer la législation, sur la fiscalité ou sur les congés pour vente par exemple, aux côtés d'alliés comme la Fondation Abbé Pierre ou le DAL, et les parlementaires mobilisables sur ces sujets.

Faire face à l'afflux grandissant de sollicitations

Le nombre de familles et personnes qui sollicitent le soutien d'Alda connaît une croissance exponentielle. D'une soixantaine de cas accompagnés la première année, nous sommes passés à 357. La crise sociale qui s'annonce et le bouche à oreille qui conduit de plus en plus de gens à nous connaître et à frapper à notre porte laissent penser que cette croissance n'est pas près de s'arrêter. Il nous faut réorganiser la Commission Batailles du Quotidien pour faire face à un tel changement d'échelle. Nous avons également besoin de nous renforcer en personnes ressources et en bénévoles prêts à se former et à se spécialiser dans le suivi de tel ou tel type de dossiers (CAF, Carsat, assurances, recours DALO, démarches de naturalisation etc.). Enfin, la commission juridique risque de prendre de plus en plus d'importance dans notre quotidien.

Nous devons également mieux travailler les aspects documentation, archivage...

Enfin, le local de la Place des Gascons se révèle désormais trop petit pour les besoins que nous avons en permanences et réunions. Si nous avons des élus aux élections HLM, nous devrions avoir mis à notre disposition des locaux par HSA et Office 64. Cela viendra peut-être résoudre le problème.



Une organisation au service de toujours plus de soutien et de solidarité

Pour mener à bien ces actions, il faudra continuer à développer Alda : permettre à chacun de trouver une place au sein de l'organisation, quels que soient ses envies, ses compétences ou son temps disponible. Chacun peut apporter sa pierre à l'édifice en s'impliquant dans les groupes de travail, en aidant à la logistique pour l'organisation des actions et des événements, en participant aux mobilisations, en donnant un coup de main au service ou à la cuisine pendant les soirées d'Alda, les happenings ou les fêtes, en distribuant le journal dans leur quartier, en partageant leur expertise au sein des commissions etc.

À côté des groupes thématiques (HLM, auto-organisation collective dans les quartiers, campagne logement, batailles du quotidien), les groupes support, ceux qui assurent le fonctionnement de base de la maison, doivent être renforcés : un groupe logistique pour augmenter notre capacité à organiser des événements de grande ampleur; un groupe action pour être capables de mener des actions réactives lorsqu'il faut dénoncer telle ou telle injustice ou mettre en lumière - avec le style original, pédagogique et parfois humoristique qui caractérise Alda - tel ou tel problème ; un groupe communication pour continuer à parler au plus grand monde avec modernité et simplicité ; une commission juridique pour mieux défendre les habitants des milieux populaires qui sollicitent notre aide, et pour prolonger nos batailles également sur le terrain du droit.

Nous devons continuer de développer le réseau de distributeurs autonomes du journal Alda, désormais diffusé à 35 000 exemplaires sur tout Iparralde, qui peuvent distribuer dans leurs quartiers. Si nous sommes 150, il ne nous faudra que 3h à chacun pour que le journal soit distribué partout !

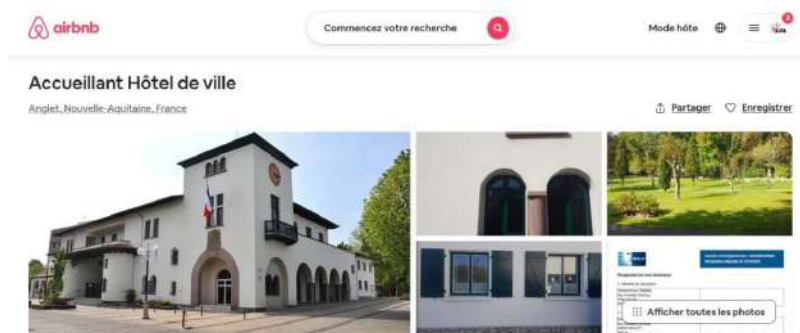
Nous allons mettre en place notre Conseil stratégique : prévu par nos statuts, il réunit tous les responsables des différentes commissions et collectifs d'habitants et d'usagers d'Alda et permet, tous les 3 mois, d'échanger sur les stratégies et de faire le bilan général du fonctionnement.

Enfin, il faudra mettre les bouchées doubles pour continuer de développer l'adhésion afin de renforcer les moyens d'Alda et garantir son indépendance. Adhérer à Alda, c'est participer au mécanisme de solidarité populaire mis en place pour financer le soutien à celles et ceux d'entre nous qui, à tel ou tel moment, se retrouvent victimes d'un problème, d'une injustice, d'une situation dramatique. Cela permet de financer les recours juridiques, les campagnes d'actions, les locaux, les salaires, les journaux, tout ce qui fera d'Alda un outil efficace et puissant au service de celles et ceux qui avant de s'unir et de s'organiser étaient trop souvent les plus vulnérables.



Frise chronologique

- **9 octobre 2021** : Seconde AG d'Alda, bilan de la première année d'existence.
- **15 octobre 2021**: Alda met la Mairie d'Anglet en location d'Airbnb pour dénoncer l'absurdité de son système d'enregistrement des meublés de tourisme et l'absence de contrôle de leur légalité.



- **16 octobre 2021** : Participation à une conférence de presse à Paris devant le siège d'Airbnb pour interpeller la ministre du logement Emmanuelle Wargon.
- **22 octobre 2021** : Occupation d'un Airbnb illégal (non enregistré) à la Côte des Basques de Biarritz et le transforme en "permanence logement". L'occupation durera 8 jours.



- **29 octobre 2021** : Réunion entre Alda et la direction d'Airbnb France. Alda exige la régularisation d'Airbnb en Pays Basque sous peine de nouvelles actions.
- **8 novembre 2021** : Occupation d'un Airbnb illégal au Victoria Surf, à Biarritz. Chacune des occupations donnera lieu à la régularisation des propriétaires.
- **20 novembre 2021** : Manifestation historique à Bayonne où 8 000 personnes défendent le droit de vivre et se loger au pays.

- **2 décembre 2021** : Réunion Alda, DAL et autres collectifs anti-Airbnb avec le cabinet de la ministre du logement
- **7 décembre 2021** : Régularisation à Bayonne et Anglet des Airbnb non enregistrés, suite aux actions d'Alda. Airbnb se régularisera ensuite sur plusieurs autres communes de la côte basque dont Biarritz.
- **26 janvier 2022** : Alda dénonce la pratique des baux mobilité frauduleux et lance un appel à témoins
- **2 février 2022** : Parution du journal n°4.
- **16 février 2022** : Début du porte-à-porte pour le lancement de la dynamique d'auto-organisation collective à Cam de Prats.
- **16 février 2022** : Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques dénonce les baux mobilités frauduleux et demande à la DDPP (Direction départementale de la protection des populations) de lancer des « contrôles dans les agences immobilières afin de s'assurer que ces contrats ne soient pas détournés de leur but premier ».
- **21 février 2022** : Premier contrôle de baux dits « mobilité » réalisé ce lundi 21 février par la DDPP dans une agence immobilière de Bayonne. Le problème est que la plupart des baux mobilités illégaux sont le fait de propriétaires seuls, les agences voulant frauder ayant des pratiques plus sophistiquées.
- **5 mars 2022** : Les élus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque votent à 95 % en faveur d'un règlement de compensation devant stopper la transformation des logements loués à l'année en meublés de tourisme permanents.
- **5 mars 2022** : Fête d'Alda et exposition sur sa campagne menée pour gagner la compensation.



- **14 mars 2022** : Mobilisation à Bordeaux pour défendre Charlène, apatride de fait en raison d'un injuste imbroglio administratif.



- **29 mars 2022** : Action devant l'agence immobilière Homies Holidays à Biarritz pour dénoncer les préavis postdatés imposés aux locataires et les rendant SDF l'été.
- **5 avril 2022** : Naissance du collectif Alda Cam de Prats lors d'une Assemblée de quartier.
- **20 avril 2022** : Occupation d'une agence SFR à Bayonne pour dénoncer les pratiques de la compagnie téléphonique et exiger le règlement de situations de personnes accompagnées par Alda. L'association obtient gain de cause et un canal d'interlocution est mis en place entre SFR et Alda pour régler les prochains cas sans avoir besoin d'occuper d'agences.
- **1er mai** : Manifestation du 1er mai, Alda et Bizi défilent ensemble sous le mot d'ordre " : LGV, spéculation, non au délogement des jeunes et des classes populaires ! ».
- **18 mai** : Installation d'un "Camping des baux frauduleux" devant la Sous-Préfecture et demande d'une réunion avec le Préfet



- **1er juin** : Conférence de presse devant un immeuble de Biarritz où la majorité des appartements sont devenus des airbnb ou des résidences secondaires pour expliquer comment interdire Airbnb dans sa copropriété.



- **3 juin** : Le Tribunal administratif de Pau suspend le règlement de compensation.
- **4 juin** : Forum Se loger au pays – Herrian bizi à Saint Pierre d'Irube. Assemblée générale de la plateforme du même nom.
- **8 juin** : À l'appel de la plateforme Se loger au pays – Herrian bizi, 300 personnes se rassemblent devant le siège de la CAPB pour lui demander de tenir bon malgré la suspension de la compensation. Réunion avec les représentants de la CAPB.



- **15 juin** : Parution du journal n°5 d'Alda.
- **15 juin** : Seconde réunion entre la plateforme et la CAPB : les élus de la CAPB s'engagent à représenter un règlement modifié dès le prochain conseil communautaire pour tenter de lever la suspension de la compensation.
- **20 juin** : Rencontre entre Alda, le Préfet et ses services pour discuter du combat de l'association contre les baux frauduleux. Le Préfet s'engage à tenter de créer un comité inter-services contre les baux frauduleux dès la rentrée.
- **29 juin** : Rassemblement au Boucau contre le délogement d'un couple et de leur fille de 3 ans.



- **9 juillet** : Les élus de la CAPB votent un nouveau règlement de compensation, au même niveau d'ambition, et cette fois-ci à 97,8 %.
- **14 au 17 juillet** : 4 jours de formations et de débats au camp climat et justice sociale co-organisé par Bizi et Alda.
- **31 juillet** : Photo géante d'appel à la prochaine manifestation Se loger au pays – Herrian bizi, organisée en pleine fêtes de Bayonne.
- **26 août** : Le Préfet annonce la création d'un Comité de Lutte contre les Baux Frauduleux en Pays Basque réunissant services de l'État et le Parquet, une première en France.

- **16 septembre** : après examen du règlement modifié le 9 juillet par la CAPB, le Tribunal Administratif lève la suspension de la compensation telle qu'adoptée le 5 mars 2022, et qui rentrera donc en application au 1er mars 2023.
- **24 septembre** : Une "galerie des baux frauduleux" est installée à Bayonne, pour montrer l'étendue du problème.



- **25 septembre** : 47 personnes actent la naissance du collectif Alda Habas la Plaine lors d'une Assemblée de quartier.



- **27 septembre** : première réunion du Comité de lutte contre les baux frauduleux, qui étudie un rapport de l'association Alda qui signale notamment 8 cas d'agences et de propriétaires particulièrement actifs dans le domaine.