



ALDA

LE JOURNAL DES QUARTIERS
POPULAIRES DU PAYS BASQUE

N°09

SEPTEMBRE - DÉCEMBRE 2023

« Il faut choisir entre le champagne pour quelques-uns, et l'eau potable pour tous. » THOMAS SANKARA

EDITO

L'IMPUNITÉ PERD DU TERRAIN

Quand Alda a commencé à défendre les personnes et familles victimes de problèmes avec leur logement, nous avons eu l'impression de nous retrouver au Far West : propriétaires et agences sans foi ni loi multipliaient les abus au droit, la loi du plus fort l'emportant sur la législation existante. Bonne nouvelle : les choses changent.

PRIS LA MAIN DANS LE SAC

Le premier problème ce n'est pas que la loi n'existe pas : c'est qu'elle n'est pas appliquée. Grâce à un travail minutieux d'investigation, nous avons pris ces derniers mois la main dans le sac plusieurs fraudeurs : qui ne respectaient pas la mise en place du règlement de compensation et continuaient de louer leur Airbnb sans compenser, qui violaient l'encadrement des loyers et avaient augmenté le loyer entre deux locataires, qui continuaient de proposer des baux frauduleux, qui mettaient en place un système de magouilles entre différentes sociétés... la liste est longue.

NOUVELLE VICTOIRE : DES LOYERS PLAFONNÉS AU PAYS BASQUE !

Et quand la loi ne suffit pas, il faut la faire changer ! Demande récurrente d'Alda, d'élus du Pays Basque et de la plateforme Herrerian Bizi - Se loger au Pays, l'encadrement renforcé des loyers pourrait être appliqué sur les 24 communes de la zone tendue, comme l'a confirmé ce 25 août le Ministre du logement Patrice Vergriete. Ce serait une vraie avancée pour les locataires, qui limiterait la flambée des loyers !



Le 25 août 2023, Alda interpelle directement le tout nouveau ministre du logement.

LES VAUTOURS

MAIS QUI EST DONC JULIA ?

Le 3 février 2023, une vingtaine de militants d'Alda ont occupé l'agence immobilière Immo Consulting Services (ICS) de Bayonne, en présence de nombreux médias. Cette agence avait contraint un couple, de façon tout à fait illégale, à verser un an de loyers et de charges d'avance, soit 16 560 euros, pour pouvoir signer le bail de leur appartement situé à Anglet (18 736 euros à déboursier d'un coup en rajoutant un mois de dépôt de garantie et les frais de constitution de dossier !).

L'action avait pris fin après que la gérante de cette agence, Julia Perrochon, avait procédé au remboursement de l'argent séquestré illégalement.

Devant la presse, Julia avait juré sur tous les tons sa bonne foi, sa gentillesse hors du commun et son honnêteté viscérale mais Alda avait démonté un à un ses arguments. L'association était pourtant loin de se douter à ce moment-là à qui elle avait réellement affaire.

LIRE LA SUITE P.04 >



Julia, lors de l'occupation de son agence par Alda.

HENDAYE

RECYCL'ARTE, LES ROIS DU SYSTÈME D

C'est dans la zone des Joncaux, à Hendaye, que se trouve Recycl'arte. Une association créée en 2015 par un petit groupe de copains, qui mène aujourd'hui divers projets tout aussi conviviaux qu'utiles pour le porte-monnaie

et l'environnement : activités autour du vélo, ateliers couture avec des matériaux de récup', réparation d'objets en tout genre, etc.

LIRE LA SUITE P.04 >



AU PROGRAMME

P.2 / NOS QUARTIERS SE BOUGENT

- Hendaye : Recycl'arte, les rois du système D
- À Lespes et Habas, pas résignés face aux problèmes d'humidité
- Samedi 14 octobre, c'est la Zuperfête

P.3 / DOSSIER : LES CONGÉS POUR VENTE

P.4 / LES VAUTOURS

- Mais qui est donc Julia ?
- Quand les agents immobiliers harcèlent les habitants de la côte basque

P.5 / ENSEMBLE, ON GAGNE

- Logement : agir pour améliorer les choses
- Encadrement renforcé des loyers : c'est oui !

P.6 / ENSEMBLE, ON GAGNE

- Compensation : fin de l'impunité
- 3 questions à Xantiana Cachenaute, avocate défendant le droit au logement

P.7 / LES BONS PLANS

- Euskal Herria Burujabe, une fête populaire et engagée en plein coeur de Bayonne
- 3 questions à Vincent Sanchez, chanteur du groupe Zoufris Maracas

P.8 / PORTRAIT

- Malika Merzouki, motivée !

HENDAYE

RECYCL'ARTE, LES ROIS DU SYSTÈME D



(suite de la page 1)

« Notre objectif est de permettre aux personnes qui n'ont pas beaucoup d'argent de pouvoir elles-mêmes venir réparer »

Lorsque nous poussons pour la première fois la porte du local de l'association, nous tombons nez à nez avec une ribambelle de vélos. Nul doute, nous sommes au bon endroit ! Dans la salle d'à côté, quelques rires se font entendre... Nadine, Sylvie et Élodie sont en plein atelier couture. L'ambiance est conviviale. Pendant que Nadine et Sylvie font quelques ajustements sur l'un de leurs vêtements, Élodie se fabrique un sac à main... et tout ça, uniquement avec du matériel de récup' ! « Notre objectif est de permettre aux personnes qui n'ont pas beaucoup d'argent de pouvoir elles-mêmes venir réparer, voire fabriquer, leurs vêtements et accessoires. » explique Nadine, animatrice bénévole de l'atelier couture et résidente au quartier HLM Dongotxenia.

APPRENDRE À RÉPARER PLUTÔT QUE DE RACHETER

Deux fois par mois, l'association organise un Repair Café, c'est-à-dire un atelier de réparation d'objets en tout genre... « Les gens viennent souvent avec des sèche-cheveux, aspirateurs, grille-pain... qui ne fonctionnent plus. Ensemble, on va essayer de trouver une solution. » raconte Alain, animateur bénévole du Repair Café.

Cet atelier permet, quand c'est possible, de redonner vie à un objet qui semblait défectueux et d'éviter de dépenser de l'argent pour en acheter un nouveau.

DÉVELOPPER LA PRATIQUE DU VÉLO

Mais l'association est surtout reconnue pour tout le travail qu'elle effectue autour du vélo et de la mobilité douce. Elle organise notamment régulièrement des ateliers d'auto-réparation de vélo, parfois dans la rue (à Hendaye mais aussi Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, Urrugne...), où chacun peut venir apprendre à réparer son vélo. C'est comme ça que Sylvie, mère de 3 enfants avec un tout petit revenu, est arrivée à Recycl'arte. « Il fallait que je répare les vélos de mes enfants mais dans un magasin classique j'en avais pour 30 euros de réparation minimum pour chaque vélo... soit 150 euros pour réparer tous les vélos de la famille. Avec Recycl'arte, je paie une adhésion annuelle de 40 euros pour toute la famille et j'ai accès à tous les ateliers tout au long de l'année... Ça me permet donc de réparer nos vélos à un tout petit prix et d'être maintenant capable de faire moi-même les réparations, alors qu'à la base je n'y connaissais absolument rien ! »

Recycl'arte organise aussi une vélo-école qui intervient dans toutes les écoles primaires de la commune d'Hendaye et propose des ateliers de « remise en selle » aux seniors pour leur permettre de conserver de l'autonomie dans leurs déplacements... sans oublier les promenades à vélo organisées tout au long de l'année, ambiance conviviale garantie !

PASSER DU BON TEMPS... SANS DÉPENSER D'ARGENT

« On s'est rendu compte que les gens avaient vraiment besoin de passer des moments conviviaux, de se rencontrer et d'échanger », observe Claire, co-fondatrice de l'association. Participer à Recycl'arte c'est donc aussi passer du bon temps, apprendre des choses tout en se faisant des amis. Et tout ça, sans dépenser d'argent et en faisant des économies ! « Quand tu fabriques tes lingettes démaquillantes au lieu d'acheter du coton tous les mois, ça te fait faire des économies. Pareil avec les marmites norvégiennes... Nous en avons fabriqué quelques-unes dans les ateliers couture. Ces marmites permettent de faire 80% d'économie à la cuisson : tu peux faire cuire des patates et des haricots rouges en utilisant les feux de cuisson seulement 10 minutes et donc utiliser moins de gaz ou d'électricité ! ». Pour cette rentrée 2023, l'association lance également un projet autour de la précarité menstruelle. « Aujourd'hui, il y a des femmes qui n'ont pas les moyens de s'acheter des serviettes hygiéniques lorsqu'elles ont leurs règles et qui galèrent... On a donc décidé d'en fabriquer lors des ateliers coutures et d'ouvrir ces ateliers à des femmes précaires. Nous sommes notamment en lien avec les centres sociaux Denentzat à Hendaye et Sagardian à Saint-Jean-de-Luz. » L'adhésion à l'association est à partir de 25 euros par an mais il existe aussi des « adhésions suspendues » qui permettent à ceux qui ont du mal financièrement de pouvoir être adhérent... gratuitement ! Alors n'hésitez pas à pousser la porte de Recycl'arte. ■

BAYONNE ET ANGLET

À LESPES ET HABAS, ON NE RESTE PAS RÉSIGNÉS FACE AUX PROBLÈMES D'HUMIDITÉ

Dans les quartiers HLM de Lespes (Anglet) et Habas (Bayonne), les collectifs d'habitants Alda Lespes et Alda Habas ont pris à bras le corps les problèmes d'humidité. À Habas, après l'envoi d'un dossier regroupant les logements avec des problèmes d'humidité, un expert indépendant s'est rendu dans 10 logements. Ces derniers serviront d'échantillon pour faire des propositions de travaux et résoudre les problèmes d'humidité. Le collectif restera particulièrement vigilant pour que l'intervention traite le problème à l'échelle du quartier et ne se limite pas aux quelques logements visités. Suivant la voie du collectif Alda Habas, les habitants de Lespes ont décidé de rédiger un courrier à leur bailleur Office 64 pour l'interpeller sur ces problèmes d'humidité et lui annoncer qu'ils allaient recenser les logements du quartier ayant des problèmes d'humidité. Office 64 a répondu qu'ils feraient des visites de contrôle dans les logements dont Alda Lespes leur transmettrait la liste. ■

**SI VOUS HABITEZ À HABAS
OU LESPES ET ÊTES CONCERNÉS
PAR DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ,
REJOIGNEZ VOTRE COLLECTIF
DE QUARTIER** en envoyant un mail
à habas-la-plaine@alda.eus
ou lespes@alda.eus.

TÉMOIGNAGES

Et chez vous, il se passe aussi des choses que vous aimeriez partager ? Des projets ou associations qui pourraient inspirer d'autres quartiers ? Contactez Alda pour nous parler de ces projets et pour qu'on puisse aussi en parler !

AGENDA

SAMEDI 14 OCTOBRE, C'EST LA ZUPERFÊTE !



La Zuperfête revient au quartier Sainte-Croix à Bayonne le samedi 14 octobre ! De 11h à 22h30, le quartier s'anime autour des associations, habitants et structures du quartier qui organisent, tous ensemble, cet événement incontournable de partage, de rencontres et de découvertes. Au programme : des ateliers et animations (sport, lectures, mur d'escalade, arts plastiques, récup, repair café, contes, spectacle de cirque, musique, stands associatifs, expositions), un repas des habitants « du monde et du quartier » à midi, une buvette et une plancha à partir de 15h (au profit de l'association

de soutien aux migrants Etorkekin), et des concerts à partir de 18h. Une fête bien entendue gratuite qui met à l'honneur celles et ceux qui habitent et donnent vie au quartier, et permet de renforcer les liens. Elle sera précédée de deux événements : l'ouverture le mercredi 11 octobre à l'Artotekafé par une après-midi festive pour fabriquer les décors de la fête autour d'un concert et d'un goûter, pour les enfants, familles, et lycéens d'Etchepare, et deux lectures musicales le jeudi 12 au collège Camus autour du thème de la langue maternelle, à l'initiative de l'association Euskal Babel. ■

Ils n'ont commis aucun délit. Ils n'ont pas d'impayés de loyers, pas commis de dégradations dans leurs logements ni connu de problèmes de voisinage. Ils n'ont aucune responsabilité individuelle dans ce qui leur arrive, et pourtant, ils se retrouvent mis à la rue de leur logement et contraints d'affronter seuls une véritable catastrophe, un tsunami, celui de la spéculation immobilière, de la crise du logement. Ils font partie des visages de la crise du logement au Pays Basque : ce sont les victimes des congés locatifs (pour vente ou pour reprise).

UNE ÉPÉE DE DAMOCLÈS AU-DESSUS DE LA TÊTE DE TOUS LES LOCATAIRES

Il n'y a aucun recensement officiel du nombre de congés pour vente ou pour reprise délivrés au Pays Basque. Pourtant, depuis deux ans, la permanence d'Alda en voit défiler un grand nombre, et les acteurs du secteur confirment qu'il s'agit d'un phénomène d'ampleur.

Alda a décidé d'investiguer et, avec l'aide de la Fondation Abbé Pierre, a découvert un indicateur inédit qui confirme le caractère complètement disproportionné des congés locatifs au Pays Basque.

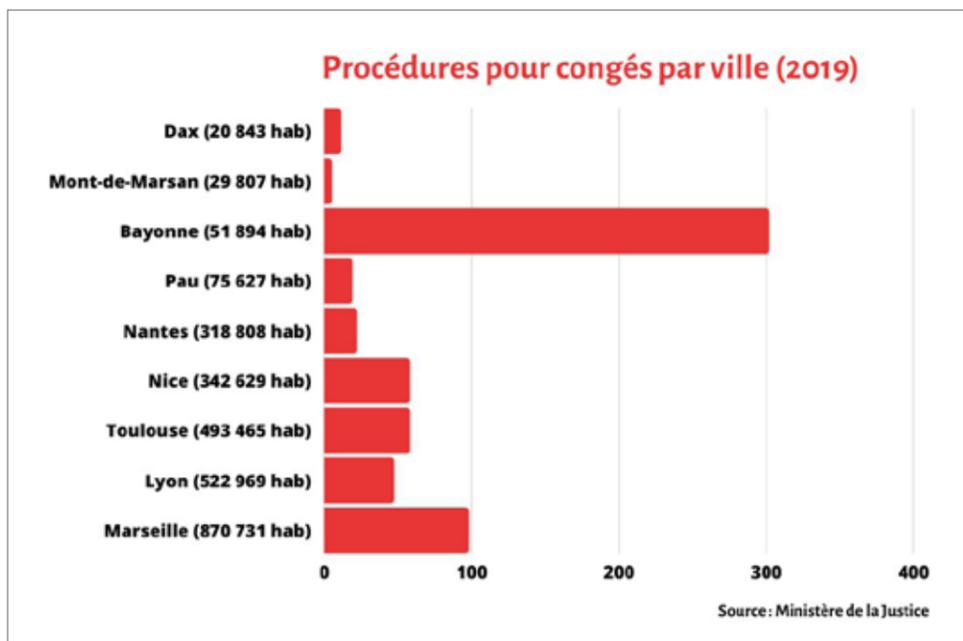
Les assignations devant le juge pour

«validité de congés» au Tribunal de Bayonne n'ont cessé d'augmenter depuis 2012 pour passer de 228 en 2016 à 302 en 2019. Pour ne prendre que cette dernière année 2019, ce chiffre est supérieur au nombre de procédures similaires pour les tribunaux de Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes... réunis ! Cela ne veut pas dire qu'il n'y a eu que 302 congés délivrés cette année-là au Pays Basque : on ne parle que des congés qui ont fait l'objet de litiges et ont fini au tribunal. Pour ce chiffre-là, combien de départs silencieux ? ■

LEXIQUE

CONGÉ POUR VENTE : congé délivré par le propriétaire quelques mois avant l'issue du bail locatif (6 mois pour un bail non meublé, 3 mois pour un bail meublé) car il veut vendre le logement.

CONGÉ POUR REPRISSE : congé délivré dans les mêmes délais, car le propriétaire veut récupérer le logement, pour lui ou un proche (conjoint, parents ou enfants).



Congés pour vente et pour reprise :

9 propositions d'Alda

1 Recenser les congés pour vente 

2 En zone tendue : plus de limitations et d'encadrement des congés pour vente

3 Des places réservées dans le parc social 

4 Possibilité de recours DALO dès la délivrance du congé

5 Pas d'expulsion sans relogement 

6 Limitations des protections : conditions de ressources du propriétaire, et non pas d'âge

7 Extension des protections aux personnes reconnues invalides

8 Pas de congés pour vente pour les résidences secondaires

9 Traque aux congés pour reprise frauduleux 

CONGÉ LOCATIF : QUE FAIRE QUAND ON EN REÇOIT UN ?

Alda n'attend pas de faire évoluer la loi pour protéger au quotidien les habitants des congés locatifs.

L'association étudie le cas de toutes les familles qui la contactent après avoir reçu un congé pour vente ou pour reprise. Elle met alors en place l'accompagnement personnalisé et adapté à chaque situation. Cela va de l'annulation immédiate du congé locatif quand des irrégularités sont découvertes à diverses démarches pour accélérer l'obtention d'un logement social (demander un classement syplu, déposer un recours DALO...) ou encore par une négociation avec les propriétaires ou les agences immobilières dans le but d'obtenir un relogement adapté dans le parc privé, avant tout délogement.

L'EXEMPLE D'ÉLIANE ET DE FRANCK

Depuis le début de l'année 2023, Alda a accompagné près de 80 familles victimes d'un congé locatif. Parmi elles, Éliane, Franck et leurs deux filles.

Cela fait 6 ans que cette famille loue un appartement T3 à Anglet mais leur propriétaire leur donne congé pour le vendre. Sans eux dedans car la plus value sera plus grande ainsi.

Éliane et Franck ont un bail meublé d'une durée d'un an. Et, dans ce cas là, le préavis du propriétaire n'est que de 3 mois, contre 6 mois pour les baux normaux. Le bail meublé précarise sérieusement les locataires !

Éliane est théoriquement une locataire protégée car elle fête ses 65 ans avant la fin de son bail et les revenus de la famille se situent en dessous d'un certain plafond. Mais le propriétaire fait valoir qu'il a lui-même plus de 65 ans ce qui fait sauter la clause protégeant les locataires âgés.

Appelée à l'aide, Alda rédige pour Éliane un courrier de contestation du congé. En effet, le propriétaire est en SCI (société civile immobilière) ce qui annule l'avantage que lui donnait son âge : Éliane et sa famille sont donc bien des «locataires protégés». Pour leur délivrer un congé pour vente, leur propriétaire doit d'abord leur proposer un nouveau logement, similaire à celui qu'ils

occupent, adéquat à leurs ressources et à leurs besoins, et situé dans une zone géographique limitrophe de leur lieu actuel d'habitation. ■



ON SE MOBILISE !

Les personnes et familles victimes de congés locatifs ont commencé à s'organiser pour faire valoir leurs droits. Alda porte ainsi une série de propositions pour faire évoluer la législation, qui a été remise aux institutions locales (Communauté d'agglomération, Comité de pilotage territorial pour le logement) et même remise en main propre au nouveau Ministre du Logement Patrice Vergriete ! ■



Isabelle Marticorena, élue HLM d'Alda et Txetx Etcheverry, de la commission logement, présentent et remettent en mains propres au Ministre du logement Patrice Vergriete les 9 propositions d'Alda pour protéger et accompagner les locataires victimes de congés locatifs.



MAIS QUI EST DONC JULIA ?

(suite de la page 1)

CONGÉ POUR VENTE SUSPECT

Alda retrouvera bientôt Julia sur son chemin. Un locataire appelle l'association à l'aide car il vient de recevoir ce mois de juin 2023 un congé pour vente de la part de la SCI Gendor propriétaire de la maison qu'il loue avec 6 autres colocataires. Au mois de mai 2023, Rémi (le prénom a été modifié) avait refusé une augmentation de loyer illégale de 50 euros (le loyer de sa chambre de 10 m2 est de 450 euros + 50 euros de charges), que voulait lui imposer l'agence gérant la maison et qui n'est autre... qu'ICS. Ce qui est plus que bizarre dans cette affaire, c'est que les autres colocataires n'ont pas reçu eux de congé pour vente. On a pourtant du mal à imaginer que seule la chambre de ce colocataire puisse être mise en vente... Alda va aider le locataire à contester le congé locatif et l'augmentation illégale de loyer.

En travaillant sur ce dossier, un des responsables d'Alda se rend compte qu'il y a des connexions entre la SCI Gendor, propriétaire de cette maison, l'agence ICS, qui gère la location, mais aussi une autre agence immobilière nommée Avantages Immo. Ça lui dit quelque chose... Mais où a-t-il déjà vu ce nom ? Tout d'un coup, ça lui revient, c'est une agence impliquée dans un autre dossier suivi par l'association Alda !

AVANTAGES IMMO, PARTIS AVEC LA CAISSE ?

De juillet 2022 à février 2023, Alda a été appelée à l'aide par plusieurs personnes ou familles ayant été victimes de cette agence Avantages Immo. Ces locataires, qui ne se connaissent pas entre eux et habitent différentes communes du Labourd, ont tous été victimes du même procédé. Pour

pouvoir signer leur bail et rentrer dans leur maison ou leur appartement, en 2018 ou en 2019, ils ont dû payer un mois de dépôt de garantie mais également un séquestre via un chèque adressé à l'agence Avantages Immo qui assure la gestion locative de leur logement. Ce séquestre peut monter jusqu'à l'équivalent de 12 mois de loyers. Tout cela est illégal. Mais le plus grave n'est pas là. Car ils ont tous appris un beau jour, et à des moments différents, parfois par un simple mail envoyé par Carmen Immobilier, que c'est désormais cette agence qui assure la gestion locative de leur logement. Tous s'inquiètent alors de ce qu'est devenu leur séquestre, payé à Avantages Immo, et demandent comment ils peuvent le récupérer. Mais Carmen Immobilier botte en touche. Ils apprennent alors qu'Avantages Immo est entrée en liquidation judiciaire vers la fin de l'année 2019 et a été déclarée en cessation de paiement le 1er février 2020. Ils ont beau multiplier les démarches dans tous les sens et auprès de tous les interlocuteurs, il ne pourront pas récupérer leur argent qui représente souvent une partie conséquente de leurs économies. Combien de pauvres gens au total auront été ainsi victimes d'Avantages Immo, impossible de le savoir. Alda de son côté accompagne en tout 4 anciens locataires de cette agence mais a eu connaissance d'une dizaine de personnes dans la même situation.

« Les bénévoles d'Alda enquêtent donc sur les connexions étranges semblent exister entre les différents dossiers SCI Gendor, agence ICS et Avantages Immo. »

JULIA EST PARTOUT !

Les bénévoles d'Alda enquêtent donc sur les connexions étranges semblant exister entre les différents dossiers SCI Gendor, agence ICS et Avantages Immo. Ils découvrent alors un lien inattendu entre toutes ces affaires. Accrochez-vous ! Julia Dordain, l'une des 4 actionnaires de la SCI Gendor qui a délivré en juin 2023 un congé pour vente à Rémi n'est autre que Julia Perrochon, la gérante de l'agence ICS qui a voulu lui appliquer en mai 2023 une augmentation illégale de loyer qu'il a refusée ! Julia a en fait plusieurs identités selon les périodes, apparaissant parfois sous son nom de jeune fille (Julia Claudio Antonio), parfois sous le nom de son premier mari (Julia Dordain) et parfois sous le nom de son mari actuel (Julia Perrochon ou Julia Antonio Perrochon). Elle est membre de plusieurs SCI (Iris, GVDP, Gendor, 2J).

Julia Dordain a été gérante puis actionnaire à 43% de l'Agence des particuliers créée en 1999, qui après une procédure de redressement judiciaire va être vendue en 2018 à l'agence Avantages Immo, créée

en 2017, et dont les 2 actionnaires sont le gérant Christophe Winants et... Julia Dordain (avec 49% des parts).

L'agence Avantages Immo a été mise en cessation de paiements le 1er février 2020. Et l'agence ICS, elle, a été créée le 15 janvier 2020, avec Julia Perrochon (donc Julia Dordain) comme gérante (avec 33% des parts). C'est cette même agence qui a donc été occupée par Alda en février 2023 parce qu'elle demandait elle aussi des séquestres (égaux à 12 mois de loyers) en plus du dépôt de garantie...

AFFAIRE À SUIVRE

Alda travaille donc depuis plus d'un an dans plusieurs dossiers que l'association croyait indépendants entre eux mais qui se retrouvent en fait liés par la présence d'une même personne, Julia Claudia Antonio, ou Dordain, ou Perrochon, ou Antonio Perrochon. Si vous-même avez eu affaire à l'une de ces identités, n'hésitez pas à nous le faire savoir. Alda considère ces faits particulièrement graves et a décidé de les signaler au procureur de la République. ■



Julia, au centre de la photo, lors de l'occupation de son agence immobilière par Alda.

LOGEMENT : QUAND LES AGENTS IMMOBILIERS HARCÈLENT LES HABITANTS DE LA CÔTE BASQUE !

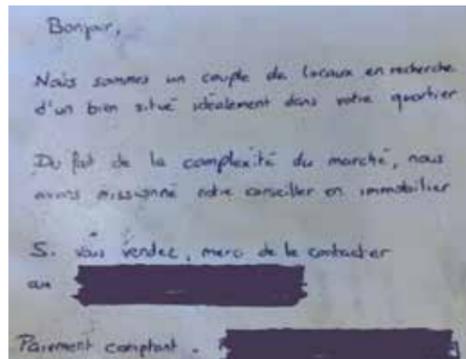
Régulièrement, des habitants de la côte basque viennent se plaindre auprès d'Alda des pratiques peu scrupuleuses qu'ils subissent de la part de certains agents immobiliers... Tour d'horizon non exhaustif :

CELUI QUI CHERCHE UN LOGEMENT POUR UN MEMBRE DE SA FAMILLE

Laurence, résidente à Biarritz, raconte : « Avant l'arrivée du covid, des agents immobiliers venaient régulièrement dans ma résidence faire du démarchage ». Suite à plusieurs plaintes pointant du doigt cette méthode abusive, les agents immobiliers se sont renouvelés. Un jour Laurence reçoit un petit mot écrit à la main. « C'était un individu qui cherchait un logement à l'achat pour quelqu'un de sa famille et qui demandait à être contacté si nous étions amenés à vendre le nôtre ». Manque de bol, Laurence a du flair quand il s'agit de charlatans du logement. « J'ai essayé de l'appeler et je suis tombée sur sa messagerie dans laquelle il donnait son identité. Deux clics sur google ont suffi : il s'agissait en réalité d'un agent immobilier ! ».

CEUX QUI SE FONT PASSER POUR UN PETIT COUPLE SYMPATHIQUE

À Saint-Jean-de-Luz, Jean-Pierre a reçu dans sa boîte aux lettres un mot manuscrit. « Un couple de locaux à la recherche d'un bien et qui aurait missionné un conseiller en immobilier du fait de la complexité du marché »... Un couple en toc, oui !



UN SERVICE « EN TOUTE DISCRÉTION »

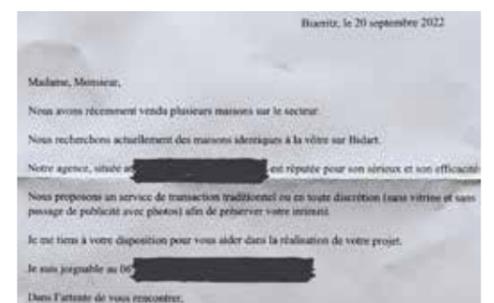
Après le décès de sa grand-mère, Haizea et sa famille ont bataillé pour essayer de garder la maison familiale de Bidart, malgré les frais d'héritage extrêmement coûteux. Repérés par des agences immobilières



(probablement en observant les hypothèques recensées par les notaires !), ils reçoivent à présent des sollicitations régulières (à l'adresse de la maison... mais aussi des autres membres de la famille !).

« Nous proposons un service de transaction traditionnel ou en toute discrétion (sans vitrine et sans passage de publicité avec photos) afin de préserver votre intimité » peut-on lire sur l'un d'entre eux. « Cette phrase est quand même super révélatrice. Ils savent qu'ils vendent le Pays Basque aux riches étrangers pour des résidences

secondaires, et, sachant la situation tendue, ils proposent de le faire discrètement. Ça me rend tellement triste, impuissante et en colère ! » témoigne Haizea. ■





ENCADREMENT RENFORCÉ

DES LOYERS : C'EST OUI !

Demande de longue date portée par Alda et la plateforme unitaire Se loger au Pays - Herriari Bizi, l'encadrement renforcé des loyers devrait bien être appliqué au Pays Basque ! La Communauté d'agglomération avait postulé à ce dispositif à l'automne 2022. Interpellé par Jean-René Etchegaray sur le sujet, le nouveau Ministre du logement Patrice Vergriete a confirmé le 25 août lors des Entretiens d'Inxauseta à Bunus que le Pays Basque pourrait bénéficier «le plus rapidement possible» de ce dispositif qui permet de fixer un prix plafond aux loyers

demandés par les propriétaires, dans les 24 communes de la zone tendue. Une grande avancée pour les locataires, qui contribuerait à lutter contre la flambée des prix. Et une décision qui montre que la mobilisation déterminée des habitants du Pays Basque et de ses élus paye ! ■

«Une grande avancée pour les locataires, qui contribuerait à lutter contre la flambée des prix.»



LOGEMENT : AGIR

POUR AMÉLIORER LES CHOSES

Vendredi 2 juin, les habitants de la rue Condisteguy de Lahonce assistent à un spectacle surréaliste. Des baigneurs allongés sur des transats ou circulant avec une planche de surf se pressent sur une plage imaginaire installée devant un appartement T3 du quartier. Une quarantaine de militants d'Alda ont rebaptisé ce quartier populaire Lahonce-sur-Mer et y mènent une action à la fois médiatique et humoristique.

de tourisme sans autorisation et sous un faux numéro d'enregistrement ; irruption à Bidart dans la villa d'un multipropriétaire louant également en toute illégalité une maison en airbnb permanent ; dénonciation d'un faux congé pour reprise à Guéthary ; occupation d'une agence immobilière à Saint-Geours-de-Maremne pour l'empêcher de continuer à établir des baux frauduleux à Arcangues ou à Anglet, baux illégaux qui obligent des travailleurs locaux à quitter leur logement l'été.

Ces actions médiatiques accompagnent le travail quotidien et moins visible de l'association. Elle multiplie les courriers, appels téléphoniques et visites aux multipropriétaires et agences immobilières qui violent la loi et rendent la situation des locataires de plus en plus précaire voire impossible : requalifications de bail, récupérations de caution, baisses de loyer, annulations de congé pour vente visant à déloger les locataires etc.

FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES ET LES LOIS

Parallèlement à cela, Alda multiplie les réunions pour plaider des propositions concrètes pour améliorer les choses. Rencontres avec la Communauté d'agglomération du Pays Basque ; réunions avec la Sous-Préfète en charge du logement au Pays Basque ; réunions sur Paris avec des parlementaires ou des acteurs majeurs comme la Fondation Abbé Pierre pour mettre en place des stratégies visant à faire évoluer la législation en vigueur sur ces questions etc. ■

FAIRE RESPECTER

L'ENCADREMENT DES LOYERS...

Le but ? Dénoncer l'augmentation abusive et illégale de 600 euros du loyer de ce T3. En effet, ce logement désormais proposé à 1460 euros était jusqu'à présent loué à 850 euros. La propriétaire, qui réside à Nice, veut-elle que Lahonce rejoigne la Côte d'Azur et ses prix délirants ? En tout cas, Alda l'a prise la main dans le sac. Elle viole l'encadrement des loyers en vigueur sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque, dont fait partie Lahonce.

Alda entend bien faire respecter la loi en la matière, de plus en plus bafouée sur la côte basque et le rétro-littoral. Si ce dispositif d'encadrement simple des loyers n'existait pas, la situation actuelle du logement serait bien pire et aurait échappé à tout contrôle.

...ET DÉFENDRE LE DROIT AU LOGEMENT

Cette affaire faisait la Une du dernier numéro du journal Alda. Depuis, de nombreuses autres actions médiatiques ont été menées à bien par l'association : occupation sur Biarritz d'un logement loué en meublé

C'EST DU PROPRE !

LES LOCATAIRES RÉCUPÈRENT

LES CHARGES PAYÉES INJUSTEMENT

POUR LE MÉNAGE NON FAIT

Depuis 2019, plusieurs locataires de l'office HLM Domofrance au Boucau constatent des défaillances sur les prestations de ménage réalisées par la société Wilau. Ils consignent leurs observations tout au long de l'année 2022 et le résultat est loin d'être net : le prestataire n'est venu que la moitié du temps prévu ! Alors que, bien sûr, les charges payées par les locataires de la résidence comprennent bien un forfait ménage... ce n'est pas parce qu'on habite en logement social qu'on doit accepter des parties communes sales ! Les résidents

s'organisent, rédigent une pétition, et contactent alors Alda pour obtenir le remboursement des charges payées pour un travail non effectué.

Alda se mobilise, et défend les locataires lors d'une conciliation organisée entre eux et Domofrance le 22 juin 2023. Victoire à la clé : puisque le travail n'a été fait qu'à moitié, les locataires vont récupérer la moitié de la facture payée à Wilau, soit 1 407€ à répartir entre l'ensemble des habitants en fonction de la surface de leur logement ! ■

AGENDA

TOUS À L'AG D'ALDA

LE 25 NOVEMBRE !

Le 25 novembre à 15h, au Gaztetxe Zizpa (7, quai de Lesseps à Bayonne), vous êtes toutes et tous invités* à participer à l'Assemblée Générale annuelle de l'association. C'est l'occasion de découvrir le bilan de l'année passée, de discuter des priorités pour l'année à venir, le tout en partageant un temps convivial ! ■

* Seuls les adhérents à jour de cotisation ont droit de vote. Possible d'adhérer sur place



COMPENSATION : FIN DE L'IMPUNITÉ



Depuis le 1^{er} mars 2023, le règlement de compensation qui stoppe la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme type Airbnb est entré en vigueur et concerne en premier chef les sociétés (SCI, SARL) car celles-ci n'avaient pas d'autorisation de changement d'usage (les propriétaires personnes physiques peuvent attendre l'expiration de leur autorisation en cours pour pratiquer la compensation). Petit hic : beaucoup de ces sociétés pensaient visiblement pouvoir passer entre les gouttes

et se moquer de ce règlement, pourtant voté à 98% des élus de la Communauté d'Agglo. C'était sans compter la vigilance citoyenne.

Le lundi 19 juin, 24 militants d'Alda ont investi le 6, Avenue Pestre à Biarritz, pour frapper un grand coup et faire un exemple dissuasif. La SARL familiale Elimala, qui louait ce logement avec un faux numéro d'enregistrement sur Booking.fr et Gîtes de France, n'avait demandé aucune autorisation de changement d'usage, et donc ne respectait pas le principe de compensation. Les militants ont levé le camp après 4 jours d'occupation et un succès total à la clé. La Mairie de Biarritz a confirmé avoir identifié 1 000 logements frauduleux rien que sur la commune et annoncé leur envoyer une mise en demeure, avec l'intention de poursuivre ceux qui s'obstineront à ne pas se régulariser. Et le logement occupé est désormais proposé à la location à l'année..

Alda ne compte pas en rester là. L'association estime entre 1600 et 2000 le nombre de logements en fraude sur l'ensemble de la zone tendue du Pays Basque, dont beaucoup déjà repérés et identifiés par elle. Elle suivra avec attention les poursuites enclenchées et compte bien repasser à l'action si la fraude massive se poursuit.

LE SERIAL FRAUDEUR MIS EN DEMEURE

Lors de l'occupation du 6, avenue Pestre, Alda s'est rendue compte que, non content de violer le règlement de compensation, le propriétaire arnaquait également sa locataire du dessus, une dame âgée de 79 ans, à qui il avait fait un bail meublé alors que le logement était nu... ce qui lui permettrait de bénéficier d'un abattement fiscal et donc d'escroquer aussi les impôts! Alda a obtenu la requalification du contrat de relocation en bail de 3 ans automatiquement renouvelable. ■

3 QUESTIONS À

XANTIANA

CACHENAUT

AVOCATE DÉFENDANT

LE DROIT AU LOGEMENT

L'avocate bayonnaise bien connue Xantiana Cachenaute a décidé de se spécialiser sur les questions de logement, et défend désormais les personnes suivies par Alda lorsque leurs démarches doivent passer par la case justice. 3 questions pour mieux comprendre l'intérêt de tels recours judiciaires.

Que peut apporter le recours à la justice dans la lutte pour le droit de se loger au Pays ?

En me plongeant dans la problématique du logement, je savais qu'il y avait des abus, mais je ne m'attendais pas à découvrir qu'ils étaient d'une telle ampleur. Il y a de nombreux litiges en la matière, c'est-à-dire des cas de désaccords et d'injustices. Avec ses actions chocs et ses opérations de sensibilisation, Alda permet d'en régler une partie et c'est une très bonne chose. Cela dit, la tension du marché entraîne des conséquences tellement graves à tellement de niveaux que tous les secteurs de la société doivent s'emparer de cette problématique.

Les élus doivent prendre leurs responsabilités pour changer la réglementation et la faire respecter, et la justice a aussi son mot à dire, le juge devant garantir le respect des droits de chacun, dont le droit au logement. Saisir la justice permet de rappeler la réglementation, de contrôler son application et de créer ce qu'on appelle de la « jurisprudence », c'est-à-dire des décisions qui vont servir de références, d'exemple... et donc dissuader les propriétaires ou les agences immobilières qui voudraient continuer certaines pratiques illégales. On peut faire du Pays Basque un territoire précurseur en matière de décisions sur le droit au logement !

« On peut faire du Pays Basque un territoire précurseur en matière de décisions sur le droit au logement ! »

Dans quelles situations a-t-on alors intérêt à recourir aux services d'un avocat ?

Si on veut protéger les gens et créer de l'exemplarité, c'est très vaste : dans toutes les situations de désaccords entre un locataire et son propriétaire, lorsque le logement a des problèmes de décence (taudis mis en location par des marchands de sommeil, ou normes minimales de mise en location pas respectées), lorsqu'on est victime d'un congé pour vente ou pour reprise illégal, d'un bail frauduleux, lorsque



l'on fait l'objet d'une procédure d'expulsion et que l'on ne trouve pas de solution de relogement etc...

Mais quand on est victime d'une injustice logement, on n'ose pas forcément saisir la justice : parce qu'on est seulement locataire et qu'on se dit qu'il vaut mieux essayer de changer de logement plutôt que de se lancer dans une longue procédure, parce qu'on a peur que ça coûte cher, parce qu'on ne sait pas trop comment s'y prendre...

C'est vrai que ça peut paraître difficile de passer par la case justice. Mais nous sommes à un moment clé de la lutte pour le droit au logement où c'est devenu essentiel. Non seulement le juge va pouvoir apporter une réponse individuelle au problème que vous rencontrez, mais la décision pourra également avoir un effet collectif : dans le monde du droit nous travaillons essentiellement en nous appuyant sur des décisions de justice pour justifier nos arguments, une décision de justice intéressante peut avoir une portée beaucoup plus large que la situation individuelle qu'elle tranche et bénéficier à d'autres. Chaque personne peut donc à son niveau faire avancer la problématique collective de ce point de vue là également ! Plusieurs solutions existent pour pouvoir agir et faire respecter ses droits, sans que cela ne représente un énorme coût. Pour celles et ceux qui n'ont pas de revenus ou ont des petits revenus, l'aide juridictionnelle permet de prendre en charge les frais. Pour les autres, l'assurance du logement ou les garanties de la carte bancaire peuvent également offrir des protections juridiques et prendre en charge partie ou la totalité des frais. Et, si vous êtes reconnu « dans votre bon droit » à l'issue de la procédure, il est possible de demander au juge de condamner l'autre partie au remboursement des frais engagés. ■

VICTIME D'UNE INJUSTICE PAR RAPPORT À VOTRE LOGEMENT, COMMENT SAISIR LES TRIBUNAUX ?

Contactez Alda sans plus tarder (info@alda.eus) : une équipe vous accompagnera pour étudier la situation et vous conseiller.



Il faut choisir entre le champagne pour quelques-uns, et l'eau potable pour tous. (Thomas Sankara)

Xanpaina batzuentzat ala edateko ura guztientzat, hautatu behar da.

Que cau causir enter champanhe tà quauques uns, e aiga bevedera entà tots.

An ka penata ni an be champagne di mągą dą ma dąron, walima ni an be jimi di mągą caman ma

Hay que escoger entre el champán para algunos y el agua potable para todos.

Devemos escolher champanhe para alguns ou água potável para todos.

Bazıları için şampanya ve herkes için içme suyu arasında seçim yapmalısınız

Divê hûn ji bo hinekan şampanya û ji bo hemûyan ava vexwarinê hîlbijêrin

بين الشامبان للبعض
وماء الشرب للكل



RENDEZ-VOUS

EUSKAL HERRIA BURUJABE, UNE FÊTE POPULAIRE ET ENGAGÉE EN PLEIN CŒUR DE BAYONNE !

« Plus de dix mille personnes y sont attendues, et le programme vaut le détour. »

On a vu les affiches partout pendant les fêtes de Bayonne et des milliers de festayres portaient l'autocollant sur leur tee-shirt blanc : Euskal Herria burujabe. C'est le nom d'une grande fête populaire et engagée qui aura lieu les samedi 7 et dimanche 8 octobre à Bayonne. Un rendez-vous à ne pas rater ! Plus de dix mille personnes y sont attendues, et le programme vaut le détour.

ENTRÉE GRATUITE

Le Petit Bayonne sera ainsi transformé en village festif et instructif qu'on pourra visiter en famille, entre amis, quelles que soient les générations. L'entrée est gratuite et les prix des repas, talos, sandwiches et buvettes ouvertes au public seront des plus modérés.

« L'idée, c'est vraiment de rendre cet événement accessible à toutes et tous, de toucher le plus de monde possible et que l'aspect financier ne soit une limite pour personne » explique Maylis Garcia de l'association Bizi, qui organise cet événement peu ordinaire.

Car au-delà de la fête, de la gastronomie, de la musique et plein d'autres choses conviviales dont les rues du centre de Bayonne déborderont ce week-end là, il y aura plein de découvertes à y faire, qui intéressent tout le monde.

DÉCOUVRIR LE PAYS BASQUE DE DEMAIN

L'objectif est de montrer pendant 2 jours à quoi pourrait ressembler un Pays Basque vivant, libre et solidaire qui prendrait en main son destin face aux crises climatiques, écologiques et sociales. À travers les rues du Petit Bayonne, on pourra découvrir et goûter aux manières concrètes, joyeuses et désirables de faire face dès aujourd'hui aux défis de demain. Spectacles de rue, espace enfants, stands, expositions, ateliers de sensibilisation, bons plans pour la planète

et le porte-monnaie, conférences, jeux pédagogiques... Les exemples concrets ne manqueront pas et montreront les nouvelles manières de voir et de pratiquer l'alimentation et l'agriculture, le logement et les transports, la solidarité, les emplois de demain etc.

UNE FÊTE POPULAIRE ET OUVERTE À TOUS

On pourra donc déambuler librement les journées du samedi et du dimanche dans des rues du Petit Bayonne redécorées, pleines d'animations en tout genre, spectacles de rue, musique et danses... On y trouvera à boire et à manger, local, de qualité et pour pas cher ! Et les soirées seront animées par des concerts avec notamment le samedi Zea Mays, un des groupes de pop-rock les plus populaires du Pays Basque, et le dimanche Zoufris Maracas, au style détonnant mélangeant chansons à texte et musiques du monde⁽¹⁾. Bref, grands et petits, jeunes et moins jeunes, on se retrouve toutes et tous dans le Petit Bayonne les 7 et 8 octobre prochain ! ■

(1) Le tout organisé par plus de 500 bénévoles. Si tu veux en faire partie, tu peux t'inscrire en remplissant le formulaire en ligne (<https://bit.ly/benevole-ehb>) ou en passant directement au 20 rue des Cordeliers dans le Petit Bayonne (du lundi au vendredi de 9H30 à 18H30).

ON CROISERA À EUSKAL HERRIA BURUJABE (ENTRE AUTRES)...

- Le collectif des personnes et familles en demande de mutation dans le parc social ainsi que la possibilité de venir proposer un échange de logement
- Une rencontre-discussion avec les collectifs de quartier Alda
- Une « gratuiterie » (don et acquisition gratuits de biens et d'objets) le samedi 7 après-midi esplanade Roland Barthes

EUSKAL HERRIA BURUJABE

Gure bizitokia dugun Europako alde honetan, historikoki bi elementu nagusik egituratu dute bizi soziala: auzolana eta tokiko auto-gobernamendua. Lehenak kolektiboko kide bakoitzaren etxean egiten diren obretan edo lanetan kolektiboki parte hartzea erran nahi du. Historian gehien bat egiten zen laborantzari loturiko lanetan (belarrak, uzta eta egurrak biltzeko...) edo eraikuntzan. Gaur egun, ekintza kolektiboak eta elkarlaguntzak banan banan burujabetza zehatzak eraikitzen dituzte (lurrak eta etxebizitzak neurtzeko, laborantza politikan, energia ekoizpenean, ekonomia birtokiratzeko dauden tresnetan...). Burujabetza zehatz horiek nortasun kolektiboak indartzen dituzte, elkarrekin eraikitzen duen «guaren» sentsazioa bizitzeko aukera ematen baitigu. Trukean, kolektiboak diren nortasun horiek gure baitan den zati bat defendatzeko bultzatzen diren ekintza kolektiborako beharrezkoa den indarra ematen digute. Horrela eginez, munduari zentzua ematen eta bertan

egiten dugunari buruzko kontakizun bat sortzen dugu, nortasun sortzaile den historio bat eraikitzen dugu, eta parte hartzearen kultura sortzen dugu ere non guztiok gure eguneroko bizian eragina duten erabaki kolektiboen partaide giren. Parte hartzearen kultura hori tokiko historiari segida bat ematen dio, luzaz erabaki publikoak Fuero, Biltzar, tokiko batzarretan hartuak izan baitira elkarlaguntzaren eta auto-antolaketaaren kultura erabiltzen zelarik. ■



Vous jouez le dimanche 8 octobre à Bayonne pour l'événement Euskal Herria Burujabe. Comment décririez-vous les Zoufris Maracas pour ceux qui ne vous connaissent pas ?

« Les 'Zoufris', à la base, ce sont les ouvriers algériens venus travailler en France après la seconde guerre mondiale pour nous aider à reconstruire le pays. En reprenant ce terme, on souhaitait faire un clin d'œil aux populations immigrées, rappeler les origines de leur présence. Nous, on aime bien dire qu'on est des ouvriers de la maracas, des ouvriers de la musique... On fait de la musique du monde mais avec des paroles en français. Nos mélodies ont des influences africaines, sud-américaines, d'Europe de l'Est... Dans le groupe il y a notamment un guitariste béninois et un percussionniste brésilien. À l'origine, on était 2 amis jouant dans le métro parisien, 15 ans plus tard on fait des albums, des tournées et on est 9 sur scène !

Pourquoi c'était important pour vous de participer à l'événement Euskal Herria Burujabe à Bayonne ?

Quand on m'a dit qu'on était invités à cet événement, j'ai dit oui tout de suite. On avait déjà entendu parler de l'association

Bizi à Bayonne et on avait vraiment envie de faire quelque chose pour eux. Ça nous paraît important de soutenir les associations qui sensibilisent la population et cherchent à construire une Terre plus soutenable, solidaire et accueillante. Dans nos musiques, en plus de dénoncer un système qui selon nous ne fonctionne pas et détruit la planète, on essaie aussi de susciter de la solidarité chez les gens, de l'entraide...

Le Pays Basque est actuellement touché par une crise du logement sans précédent. Que pensez-vous de ce problème touchant de nombreuses autres villes ou territoires ?

C'est toujours déplorable quand on voit les gens galérer pour se loger. Avec le groupe, on a joué quelques fois pour des associations qui luttent contre le mal logement, pour leur filer un peu des sous. Mais cela ne suffit clairement pas. Selon moi, le problème est politique. Cette situation est le résultat des politiques qui sont là depuis des années, qui ont foutu en l'air le logement social, l'accès aux services publics, les acquis sociaux... Comment changer les choses ? En votant ! Et en votant pour les bonnes personnes, qui feront passer des lois justes. ■

