



PLUS FORTS

AU SERVICE DES PLUS FAIBLES



Rapport moral 2023

Trois ans déjà

Le 10 octobre 2023, Alda a fêté ses trois ans. Ce fut l'occasion de mesurer le chemin parcouru, sur le plan quantitatif autant que sur le plan qualitatif.

Au cours de sa première année d'existence, l'association avait soutenu et accompagné une soixantaine de familles ou personnes, et l'année d'après pas moins de 357.

Du 10 octobre 2022 au 10 octobre 2023, 659 nouvelles familles ou personnes ont sollicité Alda à la recherche d'un soutien pour se défendre face à leurs problèmes et injustices, ce qui a fait un total de 749 familles et personnes accompagnées au total par Alda en un an (et pendant les premiers mois de l'année 2023 nous recevions même de 20 à 25 nouvelles appels à l'aide par semaine, ce qui donnait un rythme interannuel de plus de 1000 !). C'est énorme dans un petit territoire de 320 000 habitants et pour une jeune association comme la nôtre. Sachant que l'accompagnement d'une famille ou d'une personne peut durer quelques semaines si le problème est facile et rapide à régler ou plusieurs mois voire plus d'un an parfois, le nombre moyen de foyers accompagnés par Alda chaque semaine a été en moyenne de 320 cette dernière année contre 65 en moyenne par semaine la précédente. Des chiffres qui révèlent le changement d'échelle que nous avons connu pendant cette année 2023, marquée par de nombreuses victoires individuelles et collectives, et de grandes avancées.

Deux fois plus nombreux

En un an, Alda a vu le nombre de ses adhérents, cotisant via un virement mensuel, doubler, en passant de 304 en octobre 2022 à 617 en octobre 2023 (et 685 adhérents au 18 novembre 2023). Les bénévoles actifs non adhérents sont eux passés de 142 à 217, ce qui porte le nombre total de membres à 834 en octobre 2023 contre 446 un an auparavant.

Les deux premiers collectifs de quartier à Bayonne ont obtenu leurs premières victoires, et leur exemple a poussé de nombreux groupes d'habitants sur le reste du Pays Basque à solliciter le soutien d'Alda, à s'organiser collectivement pour porter telle ou telle demande auprès de leurs bailleurs.

Le journal Alda, dont le tirage est passé de 35 000 à 40 000 exemplaires, est désormais

distribué par près de 136 bénévoles dans les quartiers populaires et immeubles HLM de tout Iparralde.

Nous sommes aujourd'hui plus forts qu'il y a un an, et toujours au service des plus faibles.

Un nouveau sujet politique : les locataires

Jusqu'en 2020, le débat public portait essentiellement sur la difficulté grandissante, voire l'impossibilité d'acquérir une maison ou un appartement, voire du foncier constructible. Alda a fait émerger un nouvel acteur dans la bataille pour le droit de vivre et se loger au Pays Basque, un nouveau sujet politique : les locataires. 110 000 personnes, un tiers de la population, et notamment les classes populaires et la jeunesse, font partie de foyers qui sont locataires, la majorité dans le parc locatif privé, et une partie dans le parc HLM.

Par nos actions collectives et notre travail de fond, nous avons rendu visibles et fait rentrer dans le débat public des problèmes et questions trop longtemps passés sous les radars : le nombre anormalement élevé de congés pour vente et pour reprise en Iparralde, l'urgence à protéger le parc locatif privé de sa vampirisation par les airbnb permanents et les résidences secondaires, les pratiques abusives menées par des propriétaires avides et des agences peu scrupuleuses, la nécessité de plafonner les loyers et tout d'abord de faire respecter le gel à la relocation en vigueur dans la zone tendue.

Nous avons continué de nous mobiliser collectivement et de travailler pour faire changer les règles du jeu, comme par exemple en plaidant au niveau local et hexagonal pour l'encadrement renforcé des loyers ou à l'échelle de l'Hexagone pour un changement de la fiscalité avantageant aujourd'hui et de manière honteuse et aberrante les meublés et les meublés de tourisme (et donc désavantageant les propriétaires qui louent sur le long terme, avec un bail de 3 ans). Nous avons également veillé à ce que la loi soit respectée, en montant notre propre cellule d'investigation ou en épingleant propriétaires et agences qui fraudent le nouveau règlement de compensation, le gel à la relocation des loyers ou la loi sur les baux.

Nous avons également mené un travail constant et rigoureux de défense des locataires du parc social, qui nous a permis de gagner leur confiance : pour preuve les résultats exceptionnels obtenus aux élections des représentants des locataires HLM où, alors que nous nous présentions pour la première fois, nous avons obtenu la majorité absolue (52,8 % des voix) chez le bailleur

social du Pays Basque HSA dans un scrutin à 7 listes, et la première place de très loin, avec 39,1 % des voix, chez le bailleur départemental Office 64 dans un scrutin à 8 listes.

Urgence sociale ET écologique !

Nous avons constamment défendu et porté une vision à la fois sociale et écologique de la question de l'habitat. Nous combattons l'étalement urbain et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles en plaidant pour une densification maîtrisée, l'habitat collectif, la construction de la ville sur de la ville, la rénovation ou réoccupation des logements vides etc. Nous luttons contre le délogement des personnes loin de leur lieux de travail et de leurs centres de services et d'activités diverses (leurs anciens logements se transformant en meublés de tourisme ou en résidences secondaires), ou pour faciliter les mutations et échanges de logements permettant de rapprocher les familles de leur travail ou activités quotidiennes. Nous avons gagné une importante victoire, la compensation anti-airbnb, permettant de récupérer des logements sans avoir à bétonner davantage ou à artificialiser plus de sols. Nous luttons désormais contre la fraude à ce niveau et pour l'application stricte de ce règlement de compensation, et l'élargissement de cette application à de nouvelles communes.

Nous suivons de près les plans de réhabilitation de certaines cités HLM et d'isolation thermiques de certains immeubles ou résidences. Nous plaidons pour des systèmes de chauffage plus efficaces et plus économes. Nous menons un travail permanent de pédagogie et de formation pour valoriser et faire connaître les différents moyens d'économiser l'énergie de manière à avoir des factures moins salées et un bilan carbone plus léger. Le journal d'Alda met systématiquement un coup de projecteur sur les alternatives et démarches citoyennes permettant de faire du bien aussi bien à notre portefeuille qu'à la planète et au climat.

De notre travail dans les quartiers populaires à nos engagements globaux en tant que mouvement à Euskal Herria burujabe ou pendant les fêtes de Bayonne en passant par Lurrama-La ferme Pays Basque ou l'Eusko Eguna, nous poussons à privilégier les relations humaines, les solidarités, la convivialité, la culture populaire et participative face à l'individualisme, au chacun pour sa pomme et à la surconsommation.

Essaimer tout en poursuivant sur notre lancée

Régulièrement, nous sommes contactés par des collectifs de tout l'Hexagone, ou du Pays Basque sud, pour un retour d'expérience. Nous sommes également de plus en plus sollicités par des médias hexagonaux, ou des parlementaires travaillant sur la question du logement et prenant comme cas d'école ce qui se passe en Pays Basque. L'expérimentation menée par Alda dans ce laboratoire qu'est Iparralde est devenu un objet d'attention. Ici, nous réussissons, par la force de l'organisation collective et de stratégies bien précises, à défendre les droits des habitants des quartiers et des milieux populaires, avec efficacité et résultats concrets à la clé. Nous retrouvons collectivement confiance dans notre capacité à peser dans les décisions et à faire changer les choses, dans un contexte général pourtant souvent morose. Nous nous serrons les coudes, réouvrons des espaces où c'est l'entraide collective qui règne, pas la logique du profit et de l'individualisme. Nous construisons, ensemble, avec gaieté et optimisme, le territoire juste, soutenable, solidaire, dans lequel nous voulons vivre.

Ensemble, on gagne !

C'est un de nos slogans préférés : ensemble on gagne ! Oui, ensemble on gagne, à la fois au niveau individuel, en faisant baisser le loyer de telle famille ou en requalifiant tel bail, et au niveau collectif, en arrachant l'encadrement renforcé des loyers ou l'élargissement de l'objet initial du comité de lutte contre les baux frauduleux.

Ensemble, on gagne au niveau local, comme avec la compensation ou les élections HLM, et au niveau hexagonal, avec les premiers engagements à faire bouger les règles pour les territoires fortement attractifs comme le nôtre.

Ensemble on gagne dans les faits, en cassant un congé pour vente qui allait déloger telle ou telle famille ; en gagnant un recours DALO pour tel travailleur vivant dans sa voiture depuis 2 ou 3 ans ou s'abimant la santé dans un taudis insalubre ; mais aussi dans les esprits. Une large majorité de la population du Pays Basque nord s'est déclarée en mars dernier, dans le cadre d'un sondage IFOP sur le logement, favorable à la régulation du marché par la puissance publique et à l'encadrement des loyers et même des prix de vente du foncier et du bâti.

Et ensemble nous gagnons toutes et tous sur plein d'autres niveaux : nous nous faisons mieux entendre et davantage respecter ; nous avons plus confiance en nous-mêmes et en notre

pouvoir de faire bouger les choses, de construire un Pays Basque et une société plus justes, plus solidaires et plus soutenables ; en notre valeur individuelle et collective et en notre capacité à évaluer, proposer, choisir, décider ce que nous voulons pour nos vies et pour ce Pays.

En renforçant Alda cette année, les habitants des milieux et quartiers populaires du Pays Basque nord ont rendu plus fort un important outil collectif au service des plus faibles ! Continuons plus que jamais sur cette lancée !



SOMMAIRE

1) Logement : la loi de la jungle bat de l'aile	8
La compensation pour limiter l'expansion d'Airbnb : une victoire importante mais le combat continue	9
Lutter sans relâche contre l'injustice	12
Nouvelle avancée : le Pays Basque est éligible à l'encadrement renforcé des loyers	14
Congés pour vente et pour reprise : l'épée de Damoclès	15
Travail de fond, dialogue et dynamiques collectives	17
2) Logement social : Alda devient la 1ere association de défense des locataires	18
Une victoire haut la main	19
Crise démocratique chez les Offices HLM	21
Premières avancées pour la nouvelle association de défense des locataires	23
3) Communauté, entraide, solidarité : Alda, le syndicat du quotidien	25
Croissance importante des appels à l'aide	25
La force d'Alda : ses membres et son organisation	27
L'auto-organisation collective pour reprendre du pouvoir dans nos quartiers	29
Ensemble, construire le territoire et lutter contre un système injuste	32
4) 2024 : l'année de la consolidation	33
Développer nos outils d'auto-organisation collective et de défense de nos droits	34
Logement social : être à la hauteur de l'espoir suscité	36
Résidences secondaires Stop ! Ask!	37
Protéger le parc locatif privé	38
Alda, une passerelle	40
D'une AG à l'autre... moments choisis :	41

1) Logement : la loi de la jungle bat de l'aile

On l'écrivait l'année dernière, celle d'avant, et c'est malheureusement encore valable aujourd'hui : la crise du logement frappe très durement les milieux populaires au Pays Basque. Se loger à prix raisonnable dans la commune de son enfance, dans les quartiers qu'on aime, près de son travail ou de l'école de ses enfants est devenu mission impossible pour les revenus les plus modestes. Ce sont les jeunes, les femmes seules avec leurs enfants, les personnes âgées à petite retraite, les personnes invalides, les travailleurs précaires, les familles avec de petits salaires, qui sont obligés d'accepter des conditions de logement indécentes, des prix fous ou des baux précaires... sans compter ceux qui doivent s'exiler, toujours plus loin, pour pouvoir se loger, s'éloignant de leurs amis, de leur famille, de leur travail, et ajoutant à leurs difficultés de nouvelles galères de transport.



La saturation des logements touche le parc privé comme les logements HLM. En cause : la spéculation immobilière, la flambée des prix, la perte des logements transformés en meublés permanents type Airbnb, la prolifération des résidences secondaires. Et pour ceux qui ont la chance d'avoir un toit, reste la menace, permanente, de se voir expulsé, parce que le propriétaire veut vendre en délogant ses locataires avant pour en obtenir encore plus d'argent.

Si chaque année le constat est dur, chaque année on s'aperçoit, en revanche, qu'il n'y a pas de fatalité. Au contraire : le vent est en train de tourner ! Ça ne va pas plaire à tous ceux qui profitent (encore) de ce système, mais les habitants du Pays Basque ont soif de justice : pour eux-mêmes évidemment, parce qu'ils veulent un toit convenable sur la tête, mais aussi pour Iparralde (le Pays Basque nord). Car derrière la question du logement, c'est toute la question du territoire dans lequel nous voulons vivre qui se révèle : un territoire où celles et ceux qui habitent ici, qui travaillent ici, quelques soient leurs origines, peuvent vivre dans des conditions décentes pour eux et pour leurs enfants, s'investir pleinement pour donner de la vie à leurs quartiers, y créer des espaces de convivialité, d'entraide, de solidarité... bien loin d'un terrain de jeu pour multi-propriétaires fortunés où les prix seraient inabordables et les volets fermés une bonne partie de l'année. Pour la première fois cette année paraissait un sondage IFOP sur la question du logement au Pays Basque, publié en mars 2023 par Sud-Ouest. Le résultat y était sans appel : les ¾ de la population interrogée constatait, une pénurie de logements au Pays Basque et une grande majorité se disait en faveur de mesures de régulation (71% en faveur du règlement de compensation voté par l'Agglo et mettant fin à la transformation des meublés de tourisme en Airbnb permanents, 63 % en faveur d'un encadrement renforcé des loyers et 55 % en faveur de l'encadrement des prix de vente du bâti et du foncier). Ça montre bien que cette soif de justice se généralise...

La compensation pour limiter l'expansion d'Airbnb : une victoire importante mais le combat continue

C'était le premier gros combat d'Alda, et la victoire est très importante, sur le plan politique comme juridique : après le vote par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) du règlement de compensation mettant fin à la transformation des logements en meublés de tourisme permanents le 9 juillet 2022, celui-ci est entré en vigueur le 1er mars 2023. À partir de cette date, toutes les sociétés (SARL, SCI) doivent demander une autorisation de changement d'usage pour louer un bien en Airbnb, autorisation soumise à la compensation. Les propriétaires personnes physiques qui bénéficiaient déjà d'une autorisation de changement d'usage devront appliquer la compensation au moment du renouvellement de cette autorisation.

Le premier effet, et sans doute le plus important, de cette victoire est qu'elle a complètement stoppé l'hémorragie qui frappait le parc locatif privé du Pays Basque. Il n'y a plus de logements habités à l'année transformé en Airbnb permanent. Ça a été le sort de 11 600 d'entre eux au cours de ces quelques dernières années et Alda estimait que nous risquions d'en

perdre 16000 de plus au cours des années à venir. Rarement la mobilisation unie de la société civile et des élus locaux aura pu arracher aussi vite une avancée aux effets aussi importants pour le Pays Basque nord (tant sur le plan social qu'écologique quand on pense à ce qu'il aurait fallu artificialiser comme sol et produire comme empreinte carbone pour reloger ces 16 000 foyers).



Reste maintenant à récupérer le maximum possible des 11 600 logements perdus. Et dans un premier temps ceux dont les propriétaires sont des SCI ou des SARL car les sociétés sont soumises à compensation depuis le 1er mars 2023. Nous avons ainsi organisé une veille citoyenne pour suivre les conséquences de l'application du règlement, et ses fraudes potentielles. Nous avons estimé qu'il y a près de 2000 logements qui continuent à être loués en toute illégalité, notamment par des SCI ou des SARL, comme des meublés de tourisme et cela sans compenser (c'est-à-dire sans produire un nouveau logement habitable à l'année de surface au moins équivalente et dans la même commune, à partir de locaux qui ne sont pas à usage d'habitation). Quand on sait que la production annuelle de logements dans le parc privé prévue par le Plan local de l'habitat du Pays Basque est de 1680, on se rend compte de l'importance de l'enjeu qu'il y a à faire immédiatement cesser cette fraude massive et à récupérer ces logements pour l'habitat à l'année.

C'est donc pour envoyer un signal à tous ceux qui pensaient que l'impunité était encore de mise et pour demander aux collectivités locales de faire leur travail de lutte contre cette fraude

massive qu'Alda a démarré le 19 juin à Biarritz l'occupation d'un Airbnb loué par une SARL, en violation totale du nouveau règlement de compensation. Le message est clair : vous fraudez ? On vous occupe, et on est prêts à le faire longtemps ! Le logement occupé finira par être remis en location à l'année. Dans la foulée, la Mairie de Biarritz a déclaré à la presse avoir repéré près de 1 000 infractions dans sa seule commune ! Elle s'est engagée à mettre en demeure les propriétaires de ce millier de logements, et à les poursuivre devant les tribunaux s'ils n'obtempèrent pas. La CAPB a annoncé quant à elle son intention d'envoyer également plusieurs centaines de mises en demeure dans la zone tendue hors BAB et Boucau (ces 4 communes gérant directement le contrôle de l'application du règlement de compensation). Alda a demandé à Anglet, Bayonne et Boucau ce qu'elles comptent faire de leur côté et attend leurs réponses.

Alda a analysé le décret gouvernemental du 25 août 2023 sur les communes pouvant instaurer la taxe logement vacants et en a tiré comme conclusion, que nous avons rendu publique, que non seulement 3 communes supplémentaires du Pays Basque à savoir Espelette, Cambo et Halsou faisaient désormais partie de la zone tendue (et donc le gel à la relocation des loyers s'y applique désormais) mais que 11 nouvelles communes pouvaient bénéficier du règlement de compensation. Alda a donc interpellé leurs maires et la CAPB en ce sens.

Nous travaillons également sur de nouvelles pistes pour avoir des armes supplémentaires pour empêcher la transformation de logements habités à l'année en meublés de tourisme, que les communes soient ou pas en zone tendue. L'une d'entre elles consiste à utiliser les règlements de copropriété qui la plupart du temps interdisent la destination commerciale des appartements. Nous étudions également la manière dont nous pourrions nous appuyer sur les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour bannir les airbnb permanents de quartiers entiers. Nous espérons que l'assemblée générale 2024 sera l'occasion d'annoncer de nouvelles perspectives dans ces nouvelles batailles pour protéger l'habitat à l'année de sa vampirisation par Airbnb et compagnie.

Depuis 2021, Alda mène un travail de plaidoyer au plus haut niveau (préfet, parlementaires de tout l'hexagone, ministère du logement...) pour demander la suppression des abattements fiscaux qui avantagent fortement la location courte (en bail meublé ou pire en meublé de tourisme) sur la location longue (bail normal de 3 ans). C'est une véritable incitation fiscale à précariser gravement les locataires, voire à leur faire perdre les logements habitables à l'année. C'est aberrant et scandaleux. De nombreux élus du territoire, comme le président de la CAPB Jean-René Etchegaray ou le député Iñaki Echaniz, et la Fondation Abbé Pierre France mènent également le combat en ce sens, de manière déterminée et constante. Alors que nous avions l'impression de prêcher dans le désert en 2021, ces propositions s'imposent peu à peu

dans le débat et font même partie des 14 mesures annoncées par le gouvernement pour lutter contre "l'attrition des logements en zone touristique" ou reçoivent l'appui du ministre du logement. La partie est encore loin d'être gagnée : Bercy et le ministre Bruno Lemaire pèsent de tout leur poids pour continuer à favoriser la précarisation des familles locataires et la transformation de l'habitat à l'année en biens spéculatifs. Mais nous ne lâcherons rien avant d'avoir emporté cette bataille là également.

Lutter sans relâche contre l'injustice

L'an dernier, nous nous étions donné 3 ans pour assainir le secteur du logement au Pays Basque, marqué par une multiplication des pratiques frauduleuses et un sentiment d'impunité. Nous avons adopté une stratégie à 4 niveaux.



- 1) Nous avons suivi et alimenté le travail du Comité de lutte contre les baux frauduleux (une première en France, créée fin août 2022 par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et le Procureur de Bayonne suite aux actions menées par Alda et à notre réunion du 20 juin 2022 avec le Préfet et ses services). Celui-ci s'est majoritairement appuyé sur des signalements que nous lui avons transmis. Nous serons par la suite particulièrement vigilants à ce que ce Comité aboutisse à de réelles sanctions, administratives, fiscales voire pénales, et ne soit pas une coquille vide. Une avancée notable dès cette année 2023

a consisté pour le Comité en question d'élargir son action aux infractions portant sur le gel à la relocation des loyers ou les faux congés pour reprise par exemple.

2) Alda a renforcé son travail de veille citoyenne en mettant sur pied une véritable cellule d'investigation dans laquelle s'investissent déjà une vingtaine de personnes aux compétences diverses. L'enjeu de son action est particulièrement décisif : elle doit contribuer à permettre l'application complète du règlement de compensation, et donc la récupération de milliers de logements pour la population locale ; le strict respect du gel à la relocation des loyers qui maintient ces loyers à un niveau relativement accessible dans le parc ancien et la chasse aux faux congés pour vente ou pour reprise qui permettent aux spéculateurs de déloger en toute illégalité des centaines de familles qui se retrouvent dès lors dans des situations souvent dramatiques.

3) Nous utilisons les outils citoyens que nous pouvons mobiliser pour créer de la dissuasion : même sans grands moyens, en s'organisant, nous pouvons avoir beaucoup d'impact.

Souvent sur la base du travail d'investigation de l'association, nous menons des actions sur des agences ou propriétaires violant la loi et les droits des locataires. Nos armes ? Des actions déterminées mais toujours non-violentes, parfois très largement médiatisées. Une exigence très forte et une rigueur irréprochable dans les faits que nous avançons. Pour ne citer que les agences, nous en avons occupé 4 cette année pour obliger à refaire un bail qui ne respectait pas le gel à la relocation des loyers, pour interdire de demander des dépôts de garantie lors de l'établissement de baux mobilités, pour faire rembourser les séquestres équivalent à un an de loyers payables à l'avance, ou tout simplement pour les faire répondre à des appels ou messages de locataires leur demandant d'intervenir face à tel problème de leur ressort, appels à l'aide ne recevant jusque là aucune réponse etc.

Et, parfois, la peur de l'impact sur la réputation est tellement fort qu'un simple post facebook suffit ! Après plusieurs tentatives de médiation à l'amiable avec l'agence Donibane de Ciboure pour qu'elle rembourse Sarah, qui depuis 2 ans payait en fait et sans le savoir l'électricité de son propriétaire et de sa famille, il a suffi d'une publication facebook d'Alda pour que l'agence rembourse les 2282 euros demandés à Sarah. Il faut dire que ce post facebook a été très largement partagé par la communauté Alda et a été vu pas moins de 38 000 fois dans un petit territoire de 320 000 habitants ! Le quotidien local Sud-Ouest en a même fait un long article. Et tout ça marche au final, les directeurs d'agence entendent désormais parler d'Alda dans les formations qu'ils suivent, les agences locales ont quasiment toutes cessé d'établir des baux frauduleux, elles répondent

de plus en plus vite aux sollicitations d'Alda et nous pouvons régler de plus en plus de situations par la seule discussion, voire de simples courriers, sans avoir à recourir à des actions ou occupations.

- 4) Dans cette même idée de créer de l'exemplarité, nous avons cette année développé la cellule juridique d'Alda qui réunit désormais une quinzaine de bénévoles, juristes, étudiantes en droit, avocats... Nous travaillons également régulièrement avec l'avocate Maître Xantiana Cachenaute qui se spécialise sur les questions logement. Elle suit une bonne partie des affaires portées en justice par des personnes accompagnées par Alda. Certaines d'entre elles ont pour vocation de créer des précédents juridiques (de la jurisprudence) afin de faire avancer le droit et la pratique des tribunaux locaux. Enfin, nous réfléchissons également à la manière d'investir le terrain judiciaire pour obliger à clarifier des dispositions législatives dont l'ambiguïté précarise sérieusement les locataires et le droit à un logement stable (congé pour vente, bail mobilité...).

Nouvelle avancée : le Pays Basque est éligible à l'encadrement renforcé des loyers

Nous nous battons pour faire respecter le gel à la relocation des loyers qui évite aux loyers du parc ancien de la zone tendue de devenir hors de tout contrôle. Mais le parc neuf lui n'est pas tenu par ce dispositif et les loyers des nouveaux logements explosent, devenant clairement inaccessibles à la population locale ou ruinant les économies des familles.

C'est pour cela que dès notre création, nous avons plaidé sans relâche pour la mise en œuvre de l'encadrement renforcé des loyers en Pays Basque.

Là également les choses avancent nettement, grâce à la mobilisation de la société civile et notamment les 2 manifestations massives organisées par la plateforme unitaire Se loger au Pays - Herrian bizi, dont Alda est une composante particulièrement active, et grâce à l'engagement des élus de la Communauté d'agglomération Pays Basque. La CAPB a officiellement candidaté à ce dispositif dès novembre 2022. Le ministre du logement a annoncé le 25 août 2023 que le Pays Basque serait bien éligible, pour ce qui concerne sa zone tendue, concentrant les trois quarts de la population, "le plus rapidement possible". Un vote doit avoir lieu lors d'un prochain conseil communautaire de la CAPB et nous espérons que le décret préfectoral déterminera les prix plafonds par m2 et par type de logements et de communes dès la fin 2024 (un long processus de collecte de données devant être obligatoirement mené à bien avant l'établissement d'un tel décret).



Congés pour vente et pour reprise : l'épée de Damoclès

Les congés pour reprise ou pour vente sont une véritable menace qui plane sur la tête de tous les locataires du parc privé du Pays Basque nord. Dans nos permanences, nous nous sommes rendus compte du nombre très élevé de locataires victimes de ce type de congés : alors qu'ils ont toujours payé leur loyer et entretenu leur logement, enrichissant le patrimoine de leur propriétaire, ils doivent soudain abandonner leur logement et cherchent à se reloger, souvent bien plus cher ou bien plus loin, et avec des conséquences financières, psychologiques ou familiales parfois dramatiques. Nous arrivons parfois à faire annuler certains congés pour vente frappés de nullité ou délivrés en toute illégalité et les familles peuvent alors se maintenir dans le logement. Et nous luttons contre les faux congés pour reprise. Mais dans la majorité des cas, au vu de la législation actuelle, nous ne pouvons qu'accompagner les locataires dans leurs recherches de logement et empêcher toute expulsion avant qu'une solution de relogement ait été trouvée.

Premier constat hallucinant : il n'y a aucun chiffre qui permet de dire combien de locataires sont victimes de congés pour vente et pour reprise chaque année au Pays Basque. Le 14 mars, nous avons rendu public un indicateur que nous avons identifié avec l'aide de la Fondation Abbé

Pierre, et qui montre que ce phénomène connaît une ampleur anormale en Pays Basque : en 2019, les assignations devant le juge du Tribunal de Bayonne pour validation de congés locatifs (qui ne sont que la partie émergée de l'iceberg) étaient de 302, soit un chiffre supérieur au nombre de procédures similaires pour les tribunaux de Marseille, Lyon, Toulouse, Nice et Nantes réunis (alors que le nombre de procédures pour impayés par exemple correspond proportionnellement à la population de chacun des territoires couverts par les tribunaux en question) !

CONGÉ POUR VENTE : À QUI LE TOUR ?



HERRIAN BIZI NAHI DUGU!
DÉFENDONS NOUS !



Nous avons alors listé 9 propositions pour encadrer et répondre à ces congés pour vente et pour reprise, à l'échelle du Pays Basque et à l'échelle nationale, que nous avons plaidé auprès de la CAPB, de la sous-préfète en charge du logement au Pays basque, et même auprès du nouveau Ministre du logement Patrice Vergriete à qui nous avons pu remettre en mains propres nos propositions.

Nous participons à des réunions avec la Fondation Abbé Pierre France et d'autres acteurs hexagonaux pour établir une stratégie visant à faire évoluer la législation concernant les congés locatifs.

Enfin, nous travaillons à dessiner une stratégie juridique pour pouvoir contester une bonne partie des congés pour vente délivrés en Pays Basque.

Travail de fond, dialogue et dynamiques collectives

Quand on pense Alda, on peut avoir en tête les actions menées tous les mois, les scoops réguliers, les sujets médiatiques...mais ça n'est que la partie émergée du travail mené quotidiennement. L'autre, c'est un long travail de fond, de dossiers, de plaidoyer auprès des autorités locales ou nationales pour faire avancer nos sujets.

Régulièrement, nous échangeons avec les acteurs concernés par les questions du logement. Par exemple, en janvier, nous avons rencontré une délégation de l'évêché suite à l'annonce de la vente de la maison Diocésaine à Bayonne pour laquelle nous nous étions étonnés qu'elle ait été proposée à un promoteur privé et non pas à un bailleur social. Nous avons interpellé tant l'évêché que la mairie au sujet du nombre de logements sociaux qui sera prévu dans ce projet d'ampleur, afin qu'il ne se contente pas de respecter les seuils trop bas du PLU actuel.. Et nous avons lancé une proposition de rencontre entre l'église (diocèse, différentes congrégations) qui est un des principaux propriétaires immobiliers du Pays Basque et l'ensemble des organismes HLM locaux, proposition sur laquelle nous comptons bien revenir prochainement.

Autre exemple parmi bien d'autres, nous participons activement aux groupes de travail de la Conférence intercommunale du logement pour fluidifier les mutations ou mettre en place le système de cotation pour les demandes de logement social, dans lequel nous plaçons pour augmenter la priorité accordée à certains publics (appartenant aux 30 % les moins riches de la population, qui ne peuvent quasiment plus trouver à se loger dans le parc locatif privé, ceux habitant ou travaillant dans les communes concernées par l'attribution du logement pour des raisons sociales et écologiques évidentes, ou encore les familles ou personnes victimes de congés pour vente ou pour reprise, dès la réception de ces congés).

Cette année encore, nous nous sommes fortement investis dans l'animation générale et les différents groupes de travail de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays, qui réunit de nombreux acteurs de la société civile autour de la question du logement. Les bénévoles d'Alda se

sont massivement investis dans l'organisation de la seconde manifestation pour le droit de vivre et se loger au pays, organisée le 1er avril 2023 à Bayonne et qui, malgré une pluie diluvienne, a réuni près de 3 500 personnes. Ce jour-là était organisée une journée d'action européenne pour le droit au logement, et la mobilisation de Bayonne a compté parmi ses plus fortes manifestations.

Alda a également commencé à être identifiée en dehors du Pays Basque comme une référence en matière de mobilisation citoyenne sur les questions du logement. Très régulièrement, nous échangeons avec de nombreux collectifs de l'Hexagone concernés par des problèmes similaires de type airbnb ou résidences secondaires : à Douarnenez, à Saint-Malo, à Paris, à Marseille,... Une partie de ces collectifs s'est d'ailleurs regroupée et a donné naissance au Comité National des Habitants Permanents auquel nous participons et qui a pour objectif de donner plus de poids à nos luttes locales respectives et de peser sur l'évolution des lois et réglementations diverses.

2) Logement social : Alda devient la 1ere association de défense des locataires

À l'automne dernier, nous nous sommes lancés dans un nouveau défi : se présenter aux élections des représentants des locataires HLM qui ont lieu tous les 4 ans et qui permettent aux habitants des quartiers HLM de choisir quelles associations vont les représenter au sein des Conseils d'administration de leurs offices HLM et des différentes commissions de travail. Avec nos deux ans d'existence, nous étions les petits novices, mais l'enjeu nous semblait clé : nous accompagnions déjà de nombreux locataires du parc social qui font face à des difficultés (humidité, moisissures, demandes de mutation, inadaptation du logement au handicap, etc), avions déjà deux collectifs de quartiers à Habas et Cam de Prats (Habitat Sud Atlantic) qui s'efforçaient d'améliorer la vie dans leurs quartiers. Et dans le parc privé, nous nous heurtions régulièrement au refus d'attribution de logement social à des personnes ou familles que nous estimions pourtant plus prioritaires que d'autres qui elles obtenaient pourtant une réponse positive. Tout cela se déroulait sans que nous ne puissions comprendre pourquoi, ni vérifier sur quels critères s'étaient basées ces différentes décisions. Obtenir des sièges allait nous permettre de mieux défendre encore les personnes qui venaient nous solliciter, de renforcer notre capacité à changer les choses en observant les espaces où se prennent les décisions, et ainsi de pouvoir contribuer à faire face aux nombreux défis que vont connaître les locataires HLM dans les années

à venir (explosion des charges, bâtiments vieillissants et mal isolés, réduction des aides de l'Etat au logement social, ralentissement de la production de logement social,...).

Une victoire haut la main

Cette première "campagne électorale" (même si ce sont des élections associatives), qui a duré de septembre 2022 à décembre 2022 a été ultra formatrice pour Alda. Non seulement elle a permis d'obtenir des résultats qui dépassaient de loin nos espérances, mais elle a également marqué un tournant dans la vie d'Alda : elle nous a permis de toucher massivement les locataires du parc social, de faire émerger une nouvelle génération de bénévoles qui, pour certains, s'investissaient pour la première fois, et a ouvert la porte d'un nouveau champ entier de travail.

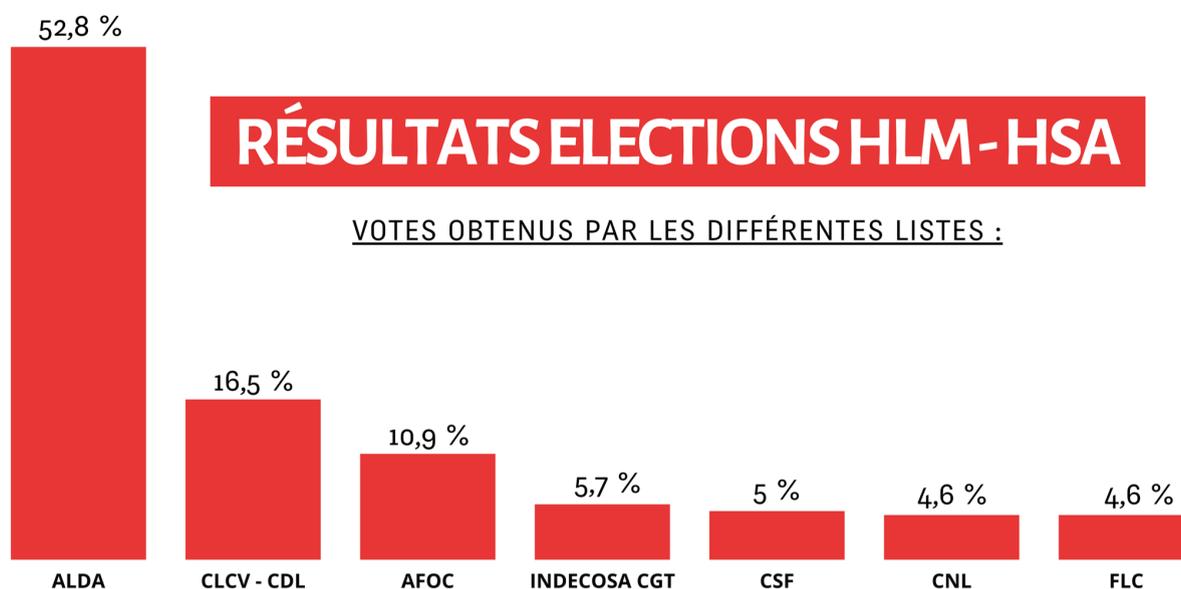
Pour nous qui étions nouveaux, cette campagne allait de défis en défis. Les premiers : constituer des listes complètes et mettre sur pied un programme. La constitution de deux listes de locataires chez les deux principaux bailleurs sociaux du Pays Basque, Habitat Sud Atlantic (HSA) et Office 64 nous a permis de rencontrer ou de renforcer le lien avec des candidats volontaires pour représenter Alda et défendre nos idées communes. Aux 18 candidats s'est même ajoutée une candidate Alda sur la liste nationale du DAL (Droit au Logement) auprès du bailleur CDC Habitat. Les 21 mesures de notre programme ont été, quant à elles, élaborées directement en concertation avec les locataires HLM, via un questionnaire en ligne, le journal Alda, les retours faits par les locataires dans nos permanences, et avec des experts du logement social. Alda a pu se présenter aux élections HLM grâce à son affiliation au DAL, association habilitée au niveau national à représenter les locataires.

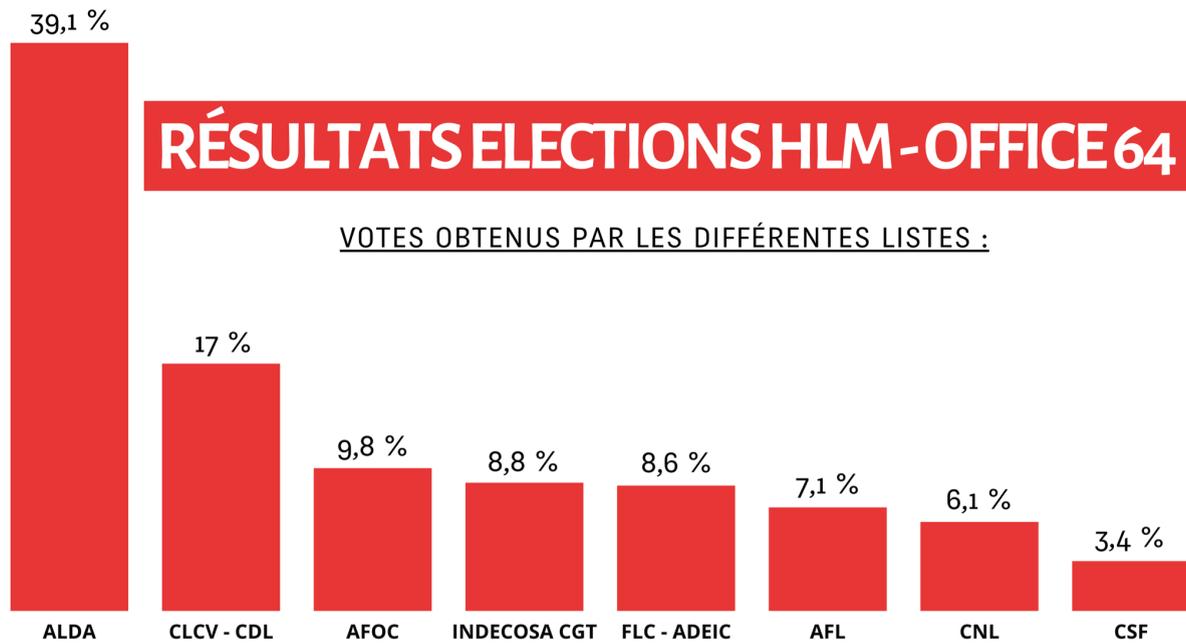
Le 16 novembre, la campagne se lançait officiellement avec l'ouverture des votes, et ce pour deux semaines. Près de 170 bénévoles Alda se sont alors mobilisés non-stop : porte-à-porte auprès de 8 000 logements pour expliquer le programme d'Alda, affichage de rue et de proximité dans tous les halls d'immeubles, distribution d'un journal spécial élections à 35 000 exemplaires dans les quartiers HLM, publication d'un clip de campagne sur les réseaux sociaux, conférence Urgence Logement en présence du député et journaliste François Ruffin, de la directrice d'Oxfam et ancienne ministre du logement Cécile Duflot, de la représentante de la Fondation Abbé Pierre Sarah Coupechoux, du co-fondateur du DAL Jean-Baptiste Eyraud, qui a réuni 500 personnes. Et pour mesurer ce que ça représentait en termes de forces, il faut bien voir que tout cela se faisait en parallèle du cours normal des activités d'Alda : pendant cette période, nous avons continué de

défendre les personnes victimes de problèmes et d'injustices qui nous sollicitaient, mené des actions, etc...

Les résultats de décembre sont en grande partie à mettre sur le compte de cette mobilisation intensive, mais pas uniquement : celle-ci n'a fait que révéler à quel point le travail mené par Alda depuis ses débuts, avec le soutien concret et efficace apporté aux gens qui viennent nous solliciter, la présence continue dans les quartiers, la parution régulière d'un journal qui se fait l'écho de ce qui s'y passe, avait acquis une vraie reconnaissance auprès des locataires. Très souvent, quand la porte s'ouvrait, on pouvait entendre à Bayonne comme à Hendaye : "Vous êtes d'Alda ? J'ai déjà voté... mais c'est justement pour vous !".

C'est donc une vraie marque de confiance que nous ont fait les locataires : Alda a obtenu la majorité absolue des voix, soit 52,76 %, chez HSA, obtenant 3 sièges sur 5, devant CLCV-CDL, AFOC, CNL, CSF, Indecosa-CGT et FLC-Adeic. Et nous avons obtenu 39,14 % des voix face à 7 autres listes chez le bailleur départemental Office 64, et ce alors que nous n'avons fait campagne que sur la partie basque de son parc ! Nous y avons donc obtenu 2 sièges de représentants des locataires sur 4. Des résultats particulièrement exceptionnels pour une jeune association de deux ans, pour qui c'était la première candidature !





Crise démocratique chez les Offices HLM

Et, visiblement, ce soutien massif des locataires à Alda n'a pas été du goût de tous car, quelques jours à peine après les résultats et alors que nous pensions pouvoir souffler après 4 mois intensifs de mobilisation, coup de tréfalgar : lors du Conseil d'administration d'HSA du 15 décembre, les 25 membres (dont la plupart sont des élus locaux de droite) ont bloqué l'accès de deux représentantes d'Alda aux commissions auxquelles elles se présentaient, c'est-à-dire le Bureau et la Commission d'attribution des logements (Caleol), où sont décidées les attributions et les mutations des logements, refusant de prendre en compte le vote massif des locataires ! C'est le même représentant de la CLCV, représentant 16,47 % des locataires, qui a été élu dans les 3 commissions en jeu ! Rebelote quelques jours plus tard au Conseil d'administration d'Office 64 : les deux élus Alda se sont vus refuser les sièges aux deux commissions auxquelles ils se présentaient. Nous avons pourtant décidé de siéger seulement dans deux commissions : le Bureau, et la Commission d'attribution des logements Pays Basque, sachant qu'il existe aussi chez Office 64 une Caleol Béarn. Nous refuser l'accès dans ces deux commissions stratégiques était clairement un déni de démocratie, puisque avec 39 % sur l'ensemble du département nous avons là aussi recueilli la majorité absolue des voix des locataires du Pays Basque, et que l'AFOC qui fut nommée à notre place dans toutes les commissions ne représentait elle que 9,77 % sur l'ensemble du département ! Mais cela attisait également la suspicion : qu'avaient donc les Offices

à cacher à une nouvelle association qui faisait de la transparence et de l'équité l'un des points forts de son programme ?



Cette position des conseils d'administration nous a obligés à entamer un bras de fer, alors que nous concevons plutôt notre rôle d'association des locataires de façon constructive, sans opposition de principe face aux offices HLM mais dans la perspective de trouver collectivement des solutions et de servir d'aiguillon. Mais nous ne pouvions en aucun cas accepter une telle situation. D'abord parce qu'elle signifiait clairement que ces élections étaient une farce et que les 2 conseils d'administration ne comptaient pas tenir compte de leur résultat, signifiant dès lors un incroyable mépris pour les locataires HLM, dont la voix n'était ni entendue ni respectée. Ensuite parce qu'elle jetait carrément le doute sur ce qui pouvait se passer au niveau du bureau et des commissions d'attribution de logement d'HSA et d'Office 64. Nous avons donc dénoncé publiquement et médiatiquement le problème, rencontré les directeurs et présidents des deux offices, organisé une mobilisation lors d'un CA d'Office 64. Le 2 février, sortie de crise chez HSA : le représentant de la CLCV démissionne de son poste au Bureau, qui est attribué à une représentante d'Alda, et un siège de suppléant pouvant siéger automatiquement est attribué à une seconde représentante. Même direction chez Office 64, après une campagne de dénonciation menée sur toutes les résidences de ce bailleur social : le 28 mars, Alda obtient un siège de titulaire et un siège de suppléant au sein de la Caleol Pays Basque. Les locataires HLM voyaient enfin leur voix entendue et prise en compte.

Premières avancées pour la nouvelle association de défense des locataires

Nous n'avions pas attendu d'être élus pour défendre les locataires du parc HLM et pousser leurs revendications auprès des offices, mais l'accès aux Conseils d'administration et aux différentes commissions de travail nous permet de mieux comprendre leur fonctionnement, d'avoir une plus grande légitimité et un meilleur accès aux informations.

Cette première année, il a justement fallu apprendre ce fonctionnement, se familiariser avec les sujets, parfois très techniques, pour voir concrètement comment peser pour améliorer la vie quotidienne des locataires. Par exemple, une commission charges s'est constituée pour évaluer comment nous pouvons agir face à l'envolée des charges locatives, notamment énergétiques.

Nous avons rapidement pu obtenir des avancées concrètes, qui permettent d'améliorer la situation des locataires. Chez HSA par exemple, nous nous étions rendus compte que les locataires en situation de handicap qui avaient besoin d'une adaptation de leurs logements, et notamment de leur salle de bains, devaient payer à leurs frais 200 € auprès de HSA qui réalisait les travaux. Une double peine que nous avons dénoncée. De plus, Alda avait pris connaissance d'aides financières pour les bailleurs qui leur permettent de faire ces installations sans que ça ne leur coûte d'argent (en déduisant ces travaux de la taxe foncière). Alda a donc interpellé HSA, suite à quoi le bailleur social a annoncé lors d'une réunion des locataires tenue le 10 mai la fin de cette pratique, ce qui doit être confirmé par un vote du Conseil d'administration du 25 octobre 2023.

Nous nous sommes attaqués à l'une des demandes phares du programme d'Alda : une plus grande efficacité dans la mutation des logements, problème concernant plus de 3000 foyers actuellement en attente d'une telle mutation (du fait de l'évolution de leur situation familiale, ou de problèmes de santé, ou de changements dans leur vie professionnelle etc.). Nous avons ainsi permis fin 2022 à deux locataires d'HSA d'échanger entre eux leurs logements, après avoir convaincu l'office HLM qui, jusque-là, leur opposait un refus ferme. La création d'une bourse d'échange sur le modèle de ce qui existe dans d'autres régions comme la Gironde ou la Haute-Savoie, a été une des principales propositions mises en avant durant la campagne d'Alda lors des élections HLM. Nous avons lancé dès avril 2023 un collectif des personnes et familles demandeuses de mutation : Alda Mutations, qui a écrit aux 7 principaux Offices HLM du Pays Basque pour leur demander la mise en place de la bourse d'échange. Un dossier spécial sur les bourses d'échanges existant déjà dans d'autres régions (Gironde, Ile-de-France, Savoie...),

accompagné d'un système de petites annonces pour commencer à mettre les locataires en lien, a été publié dans le journal Alda n°8 diffusé à 40 000 exemplaires dans tout le Pays Basque nord.



Et les choses commencent à bouger ! Le collectif Alda Mutations a reçu de premières réponses encourageantes suite à son courrier envoyé aux 7 principaux Offices HLM. Ces derniers nous ont notamment annoncé que le sujet avait été abordé lors d'une rencontre inter bailleur au niveau du département et semblent se montrer favorables à la mise en place de la bourse d'échange. Alors, plus que jamais : on y croit, on ne lâche rien, jusqu'à obtenir la mise en place d'une bourse d'échange HLM au Pays Basque !

Alda a également activement participé à la rédaction du document "Pour une politique courageuse du logement social au Pays Basque nord", qui a été notamment distribué le 30 septembre 2023 à tous les conseillers communautaires de la CAPB. Ce document établit un diagnostic précis de la situation et de la production du logement social dans la CAPB et formule 9 propositions pour améliorer la situation à ce niveau.

3) Communauté, entraide, solidarité : Alda, le syndicat du quotidien

Ensemble, au sein d'Alda, nous réussissons à nous défendre collectivement, nous retrouvons le pouvoir de peser, de nous faire entendre, nous réussissons à changer les conditions du quotidien, en tordant le cou à l'idée que se mobiliser ne sert à rien, au fatalisme et au découragement. Une part de cette confiance retrouvée tient au fait que, chaque semaine, chaque mois, nous arrachons des victoires. Certains nous diront qu'avoir relugé René qui dormait depuis 18 mois dans sa voiture ou avoir permis à Julie de récupérer les 2 500 € que son propriétaire lui avait injustement extorqué, ce ne sont "que" des petites victoires individuelles, que ça ne change pas le système. Mais ne dit-on pas que ce sont les petits ruisseaux qui font les grandes rivières ? Ces victoires n'en sont pas que pour Julie ou pour René : elles nous redonnent à tous l'espoir et la confiance dans notre capacité à changer les choses. Et ce sont cet espoir et cette confiance qui nous permettent de soulever les montagnes.

Croissance importante des appels à l'aide

L'année dernière, la commission BQ "Batailles du quotidien" d'Alda (celle qui se charge d'accompagner et de défendre les personnes victimes de problèmes ou d'injustices qui sollicitent l'aide d'Alda) avait soutenu 357 personnes et familles. Cette année, le nombre de familles et personnes accompagnées est passé à 749 !

Sachant que l'accompagnement d'une famille ou d'une personne peut durer quelques semaines si le problème est facile et rapide à régler ou plusieurs mois voire plus d'un an parfois, le nombre moyen de foyers accompagnés chaque semaine par Alda cette année a été en moyenne de 320. Un chiffre énorme pour un petit territoire de 320 000 habitants et une jeune association comme la nôtre, qui montre à quel point le besoin existait... et qui pose un vrai défi d'organisation à Alda pour réussir à faire face à ce flot de sollicitations avec une rigueur et une efficacité constantes.

Tout habitant des milieux populaires peut venir solliciter l'aide d'Alda, en passant par ses différents canaux de communication ou sa permanence, place des Gascons à Bayonne. Ensemble (et jamais à sa place !), nous voyons quelles solutions mettre en place. La Commission BQ est principalement composée de bénévoles, certains ayant rejoint la commission après avoir

eux-mêmes sollicité l'aide d'Alda, trouvé une solution à leur problème... et décidé de mettre leur expérience au service des autres.

La commission BQ est organisée en 2 sous-commissions, une pour le parc privé et une pour le parc social. Elle compte aujourd'hui pas moins de 42 bénévoles et peut s'appuyer sur les autres groupes de travail d'Alda (juridique, groupe action, groupe communication, élus HLM, cellule d'investigation).

Pas besoin d'être un expert en droit du logement, en logement social ou en administratif (même s'il y en a !) pour rejoindre la commission : ici, on se forme mutuellement, on décide collectivement des stratégies et on apprend sur le tas. L'accompagnement peut aller du simple soutien administratif (rédaction de courriers, démarches administratives), à la médiation et négociation avec le responsable du problème, voire à la dénonciation publique si nécessaire ou à l'action en justice. C'est notre indépendance par rapport aux pouvoirs publics ou à tout autre type d'organismes (offices HLM, entreprises, ...) qui nous donne cette force : pouvoir mobiliser plusieurs outils différents sans craindre le retour de bâton ou la suppression de subventions ou aides diverses.



Ce flux de sollicitations nous permet de détecter dans ces injustices individuelles des phénomènes systématiques, et de créer alors des dynamiques collectives pour s'attaquer à la racine des problèmes. C'est ainsi que sont nées les dynamiques collectives pour les mutations

dans le parc social, contre les baux frauduleux, contre la transformation des logements en Airbnb permanents, pour la défense des personnes et familles victimes de congés pour vente et pour reprise, etc. La force du collectif, nous en faisons l'expérience quotidiennement. Un exemple parmi beaucoup d'autres : le 2 décembre, en pleine dernière ligne droite de la campagne pour les élections HLM, un appel est lancé pour se mobiliser le lendemain matin afin de s'opposer au délogement illégal d'un jeune locataire menacé d'expulsion. Malgré l'annonce de dernière minute en plein sprint final de la campagne pour les élections HLM et l'heure matinale un samedi, ce ne sont pas moins d'une vingtaine de militants Alda qui répondent présents !

Alda soutient également les habitants des milieux populaires sur d'autres problématiques que celle du logement. Une commission "Alda consommation" a notamment vu le jour pour répondre aux difficultés rencontrées par certaines personnes avec leur banque, leur assurance, leur compagnie de téléphonie ou encore leur garage... Dernièrement, nous avons par exemple aidé une personne dont la voiture était en réparation dans un garage depuis plus 2 mois et qui n'avait pas de nouvelle du garagiste (malgré de nombreuses relances) et donc plus de voiture pour se déplacer. Là encore, c'est la force du collectif qui a permis de résoudre cette situation. Alda a lancé un appel à ses membres... à la recherche de quelqu'un qui pourrait la conseiller. Très vite, le père d'une adhérente, garagiste de profession, a répondu à l'appel. Par son biais, nous avons pu échanger avec les responsables du garage pour essayer de comprendre, faire pression et débloquer la situation. Quelques semaines plus tard, la personne qui nous avait sollicités a pu récupérer sa voiture... réparée et fonctionnelle !

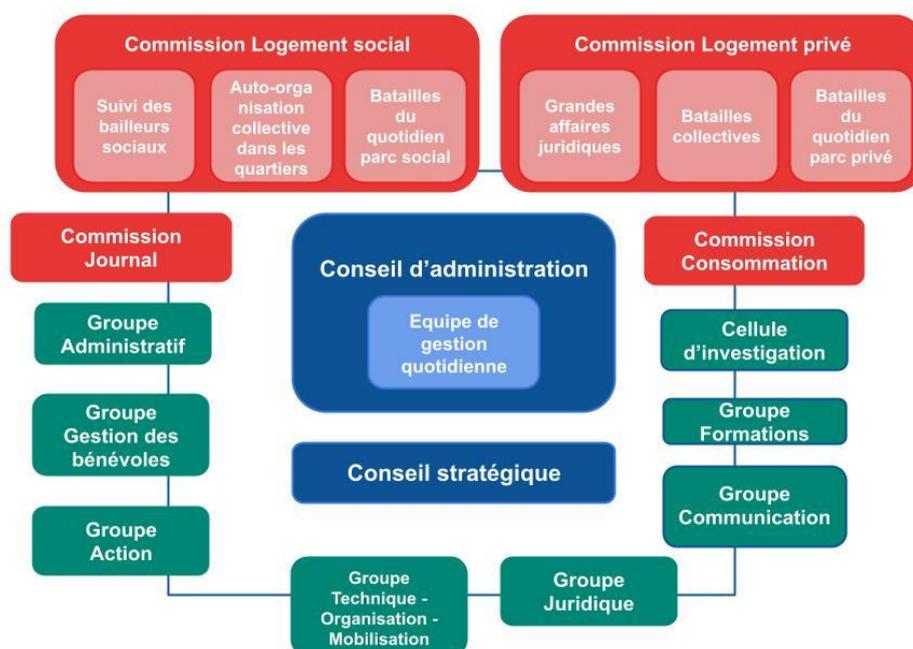
La force d'Alda : ses membres et son organisation

Au 10 octobre 2023, Alda comptait 834 membres, chiffre qui comprend les adhérents cotisants, avec un virement mensuel (617), et les bénévoles actifs non adhérents (217). Nous sommes donc deux fois plus nombreux qu'il y a un an : lors de notre dernière AG annuelle du 8 octobre 2022, nous étions 446 membres dont 304 étaient adhérents-cotisants et 142 bénévoles actifs non adhérents (et nous étions déjà 685 adhérents cotisants au 18 novembre 2023 !).

Ce sont, en partie aujourd'hui et complètement demain, les cotisations des adhérents qui font vivre Alda : l'adhésion n'est pas un droit d'entrée mais bien une contribution à un véritable mécanisme de solidarité. L'apport de chacun alimente la caisse collective qui finance les recours juridiques, les capacités médiatiques d'Alda, le journal, les locaux pour les permanences, les

salariés. Même si on n'a pas de temps à consacrer à l'association, on peut renforcer son travail et ses moyens en adhérant.

Si, par contre, on a un peu de temps, alors on peut devenir bénévole : il suffit de s'inscrire en ligne ou de pousser la porte d'un des locaux. En fonction de ses centres d'intérêt, envies et disponibilités, chacun peut rejoindre les commissions de son choix.



Nous menons un travail permanent de formation de nos bénévoles mais aussi des familles et personnes que nous accompagnons ou avec qui nous travaillons dans les quartiers. Nous faisons monter en compétence nos bénévoles, avec des formations et un accompagnement sur l'animation de réunions, l'organisation d'actions, la communication en public, les questions de stratégie. Nous organisons des formations, internes ou ouvertes, parfois avec des intervenants externes spécialistes des questions traitées ou souvent avec nos propres ressources internes, sur les dossiers et questions que nous sommes régulièrement amenés à traiter : recours DALO ; fonctionnement des instances HLM ; règlements en lien avec l'hygiène et la sécurité, l'insalubrité ; problèmes d'humidité et de chauffage ; précarité énergétique et isolation thermique etc.

Nous avons lancé cette année deux nouvelles commissions : la commission Technique - Organisation - Mobilisation en charge de l'organisation des événements, fêtes et de la dimension

logistique des activités d'Alda, et la commission Action qui prépare les actions coups de poing organisées par Alda.

Nous avons participé à la co-crédation d'un Fonds de dotation d'nomm' Eraiki notamment destin' à recevoir et g'rer des legs, donations et à mettre en place et s'curiser, sur le long terme, un patrimoine immobilier commun à l'eco-syst'eme alternatif travaillant à la m'tamorphose 'cologique et sociale du Pays Basque.

La gouvernance interne se renforce 'galement petit à petit. Cette ann'ee, nous avons cr'ee le Conseil strat'egique, espace qui permet à toutes les commissions, collectifs d'habitants, collectifs d'usagers et Conseil d'administration d'Alda, de se r'unionir et d'affiner la strat'egie g'n'rale de l'organisation. 27 repr'sentants de groupes de travail, de comit'es de quartier ou 'lus HLM ont particip' à sa premi'ere r'union ce jeudi 12 octobre.

Le journal Alda, devenu la voix incontournable des habitants des quartiers populaires d'Iparalde, est d'sormais tir' à 40 000 exemplaires. Chaque num'ero est distribu' en moins d'un mois, et ce gr'ace au d'veloppement d'un r'eseau de b'n'voles distributeurs qui compte aujourd'hui 136 personnes r'eparties sur tout le territoire.

L'auto-organisation collective pour reprendre du pouvoir dans nos quartiers

Au lancement d'Alda, les collectifs d'habitants ont 't' pens's au c'oeur du dispositif pour permettre aux habitants des quartiers de s'organiser pour porter les revendications propres à leur quartier, et recrer des liens et de la solidarit' au plus proche de leur quotidien. C'est aujourd'hui un travail de fourmis qui est men' sur le terrain par les collectifs de quartier existants qui se heurtent souvent à l'inertie des bailleurs, et qui s'attellent à la t'ache de recrer du collectif à un moment où tout nous pousse à nous replier chez nous et où la mobilisation est un vrai d'fi.

Cette ann'ee, les deux collectifs de quartier Alda Habas et Alda Cam de Prats lanc's en mars et septembre 2022 ont continu' à s'organiser, se structurer, et sont parvenus à obtenir de premi'eres victoires. À Cam de Prats, le collectif a obtenu un local pour ses activit'es, la mise en place de bancs suppl'ementaires, la modification de l'intersection dangereuse à la sortie du quartier, et l'installation d'une nouvelle structure de jeux adapt'ee aux besoins des enfants du quartier. Une victoire pour laquelle il a fallu bien batailler puisque, dans un premier temps, HSA n'a install' qu'une seule cage de foot et un seul panier de basket...geste tr's mal v'cu par les

habitants qui ont le sentiment de vivre dans un quartier déclassé et pour qui ce travail à moitié fait révélait le peu de considération de leur office HLM à leur égard. En ne baissant pas les bras et en s'organisant pour qu'HSA mette fin à cette situation absurde, c'est les conditions de leur considération auprès de l'office HLM qu'ont obtenu les habitants qui restent mobilisés en vue du projet de réhabilitation de leur quartier prévu pour 2024..



À Habas, les habitants ont obtenu en octobre la réinstallation de la boîte postale supprimée au moment de travaux. En novembre, suite à une rencontre avec le directeur général de HSA, ils ont également obtenu un accord pour l'octroi d'un local et l'engagement à mener des diagnostics sur les logements touchés par les problèmes d'humidité, diagnostics qui ont eu lieu au mois de juillet et dont les résultats sont en cours de discussion avec le collectif Alda Habas pour définir les travaux qui seront réalisés dans le quartier. Le local de Habas a ouvert ses portes le 31 mars et a commencé à accueillir les réunions du collectif, et même une permanence de soutien aux droits pour les gens du quartier comme il en existe au local d'Alda place des Gascons. Se réapproprier nos quartiers, c'est non seulement obtenir des changements pour améliorer les conditions de vie, mais aussi recréer des espaces de convivialité, de lien, à partir desquels peuvent naître l'entraide et la solidarité. C'est pourquoi le collectif Alda Habas a organisé sa fête de quartier le 3 juin, où 300 personnes ont pu profiter et échanger autour d'un vide-grenier, d'une buvette, de concerts et plusieurs animations.

Poussés par l'expérience des deux collectifs existants à Bayonne, et par la dynamique autour des élections HLM, plusieurs groupes d'habitants nous ont contacté pour avoir du soutien d'Alda. À Ichaca (Saint-Jean-de-Luz), c'était pour avoir des retours d'expérience pour le lancement d'un collectif d'habitants, à la résidence Jean D'Amou (Bayonne) pour s'organiser pour résoudre des problèmes d'inaccessibilité pour des personnes en fauteuil roulant et à mobilité réduite et de maintenance, à la résidence Hiri Artea (Bidart) pour des problèmes de vétusté... Alda a ainsi apporté son soutien et a accompagné dans leurs démarches collectives les habitants de 11 quartiers dans 7 communes en organisant des réunions de quartiers, apportant un soutien dans la préparation de courriers et de réunions avec les bailleurs, faisant intervenir des bénévoles experts sur des thématiques concernant le quartier (ex : système de chauffage, humidité), mettant des outils à disposition pour faciliter les échanges entre les locataires et avec le bailleur (liste mail, adresse mail...).



Un nouveau collectif Alda Lespes est aussi né suite à une première réunion le 4 mai dans le quartier Lespes à Anglet, notamment après avoir vu le travail mené par le collectif Habas sur les questions d'humidité, problème qui affecte également les habitants de Lespes et face auquel le collectif a lancé des premières démarches.

L'auto-organisation collective est un travail de longue haleine et Alda continue à mettre en place des outils pour mieux accompagner les collectifs de quartier, faciliter les partages d'expérience entre collectifs et l'articulation du travail des collectifs avec le reste du travail fait par

Alda (lancement du conseil stratégique, intégration de points d'étape sur les collectifs dans les réunions logement social, réflexion sur l'articulation avec le rôle des élus Alda chez les bailleurs...), et réfléchir à la manière dont de nouveaux collectifs peuvent se lancer (organisation d'un atelier par les collectifs sur "Comment lancer son collectif de quartier" à Euskal Herria Burujabe, travail rapprochés en cours avec certains quartiers pour les accompagner vers la création potentielle d'un collectif...).

Ensemble, construire le territoire et lutter contre un système injuste

Notre combat pour la défense des droits des habitants des quartiers et des milieux populaires est un combat qui s'intègre dans un projet plus large, celui du type de Pays Basque dans lequel on veut vivre, du type de société que l'on veut construire.

Alda est une passerelle, une porte d'entrée vers ce territoire. Régulièrement, nous allons participer à des fêtes populaires ou des événements organisés par les associations et mouvements qui travaillent au quotidien à créer une société basée sur des valeurs de solidarité, d'équité, de revendication d'une souveraineté réelle, de respect des limites de la planète : Lurrama-La Ferme Pays Basque organisée par la chambre d'agriculture alternative, l'Eusko eguna (la fête de la monnaie locale, écologique et solidaire eusko), l'Aberri Eguna ou bien la tenue du Patxoki pendant les fêtes de Bayonne.

Nous nous sommes également mobilisés contre la réforme des retraites. Pour Alda, reporter l'âge légal de départ à la retraite à 64 ans traduisait un choix de société clair, allant contre l'intérêt des populations et de la planète. Le gouvernement choisissait de régler les éventuels déficits à venir du système de retraite en produisant plus, et donc en faisant travailler plus longtemps, et non en partageant les richesses. Nous avons organisé avec Bizi un cortège spécifique qui a réuni plus de 500 personnes sur le thème de "Capitalisme = mort / Alternatives = vie" lors de la traditionnelle manifestation du 1er Mai à Bayonne.

Nous intervenons régulièrement dans divers forums, conférences, formations pour expliquer le travail quotidien que nous menons et les différentes facettes de notre projet, pour mettre en valeur les dimensions écologiques de notre action (par exemple dans notre combat contre airbnb ou dans le travail d'auto-organisation collective des quartiers) ou contribuer à des réflexions collectives comme celles sur les Communs ou sur type de Pays Basque que nous voulons construire.



En octobre, Alda a participé activement à l'événement "Euskal Herria Burujabe / Au Pays Basque, relevons le défi climatique !" qui a réuni 8000 personnes sur 2 jours à Bayonne. De très nombreux membres d'Alda figuraient parmi les 750 bénévoles qui ont organisé cet événement majeur. En plus de cela, nous avons tenu des stands montrant le travail quotidien d'Alda dans les espaces Solidarités et Habitat de l'événement. Nous y avons entre autres exposé notre fameuse Galerie des Baux Frauduleux, présenté le Collectif Alda travaillant sur les mutations HLM, animé un atelier "comment lancer son collectif de quartier ?" ou donné des conférences comme "Fin du monde, fin du mois : construire une écologie populaire", "Loger l'ensemble des habitants dans les territoires attractifs : quels leviers ?" ou encore "La lutte anti-Airbnb : Une bataille sociale et écologique".

4) 2024 : l'année de la consolidation

Le contexte de 2024 s'annonce chargé de défis. Le logement, jusque-là hors des radars du gouvernement, est qualifié de "bombe sociale". Il fait de plus en plus irruption dans le débat public hexagonal, sans que les mesures proposées ne soient à la hauteur des enjeux. En Iparralde, il

s'agira de transformer l'essai et de continuer au plus vite à obtenir des avancées, localement mais aussi pour l'ensemble de l'hexagone. Les actions et mobilisations du Pays Basque sur la question du logement contribuent depuis 2 ans à mettre ce problème au centre de l'agenda politique et médiatique. Nous faisons bouger les lignes bien au-delà de l'échelle locale. Nous devons utiliser ce potentiel surprenant pour faire bouger la législation hexagonale dans le bon sens : proposition de loi transpartisane sur les meublés de tourisme et projet de loi gouvernemental sur le logement constituent en ce sens deux fenêtres d'opportunité dans les mois à venir, que nous travaillons à transformer en avancées pour le droit au logement pour toutes et tous.

Les différentes crises, que ce soit l'inflation ou la flambée des prix énergétiques qui pénalise d'abord les locataires des logements mal isolés, continuent de prendre à la gorge les ménages les plus modestes.

Face à cela, nous devons répondre avec plus de solidarité, plus d'entraide, en agissant à partir de nos territoires : ce n'est que comme ça que nous pourrons éviter que les plus fragiles d'entre nous ne se fassent broyer, et que nous pourrons nous donner les moyens de construire une société plus juste.

Nous devons aussi faire face à des défis internes : des transitions au sein d'Alda avec le renouvellement de certains membres de l'équipe de gestion quotidienne ; le développement de la commission Batailles du Quotidien qui s'attaque au défi de la décentralisation ; la mise sur pied de nouvelles commissions comme le groupe Actions, le groupe MAT (Logistique-évènementiel), la cellule d'investigation ; le renforcement des équipes pour faire face au changement d'échelle ; et le travail quotidien de développement des adhérents et d'accueil des bénévoles.

Développer nos outils d'auto-organisation collective et de défense de nos droits

Nous allons commencer une dynamique de décentralisation de la commission Batailles du Quotidien, avec l'ouverture d'une antenne en sud Labourd (région d'Hendaye - Saint Jean de Luz - Urrugne - Bidart). L'objectif est d'y relocaliser les sollicitations provenant du Sud Labourd en recrutant une équipe bénévole locale. L'enjeu : parvenir à transmettre la recette méthodologique développée par Alda sur le BAB et, à terme, développer les activités militantes d'Alda dans le Sud Labourd. Si ce "test" fonctionne, nous pourrons ainsi envisager une décentralisation similaire dans différents secteurs d'Iparralde, afin que les actions menées par Alda le soient, sur chaque partie

du territoire, toujours au plus près des préoccupations et besoins des habitants. L'objectif est notamment que ce travail soit mené à bien par de plus en plus de bénévoles grâce à cette proximité de leur lieu d'habitation.

Au niveau du travail d'auto-organisation collective menée dans les quartiers aussi, il y aura des nouvelles expérimentations méthodologiques. En plus du soutien aux collectifs existants et aux collectifs qui se créent, avec l'objectif de favoriser leur autonomie, il faudra expérimenter de nouveaux outils méthodologiques, afin de répondre aux sollicitations d'habitants qui commencent à s'organiser dans leurs territoires et à créer de nouveaux collectifs tout en ayant des moyens limités.

Nous voulons faire de nos quartiers des lieux de vie et pas des quartiers dortoirs. Cela suppose des dynamiques collectives des habitants, des commerces de proximité, des équipements collectifs pour adultes et enfants, des moyens pour favoriser la vie citoyenne, le lien social et l'entraide. Nous faisons pression pour que les bailleurs sociaux mettent les moyens pour favoriser les initiatives de prise en charge collective des quartiers par leurs habitants, et surtout de la bonne volonté, par exemple en répondant avec des délais raisonnables et en manifestant une vraie écoute aux demandes collectivement formulées.

Des moyens à la hauteur du défi que l'on se pose : c'est l'une des obsessions d'Alda depuis sa naissance. Pour passer le cap du changement d'échelle, nous avons recruté une nouvelle permanente au sein de la Commission batailles du quotidien, et deux postes temporaires ont été ouverts pour la coordination du pôle Logement social et l'accompagnement des groupes technique-organisation-mobilisation et action.

Pour accueillir les familles et personnes en détresse, accompagner les dynamiques bénévoles réparties sur le territoire, faciliter l'organisation des réunions et des temps de rencontre, et créer une nouvelle permanence, nous allons ouvrir de nouvelles permanences, en plus de celle du 25, place des Gascons à Bayonne, du local interassociatif du 20, rue des Cordeliers dans le Petit Bayonne et des deux locaux mis à disposition des collectifs Habas et Cam de Prats. En effet, notre nouveau statut d'association représentante des locataires HLM, nous permet de négocier avec HSA, Office 64 et le COL la mise à disposition de nouveaux locaux, que nous espérons pouvoir utiliser dès la fin de cette année si ces négociations arrivent à leur terme. Derrière chaque local, c'est une nouvelle dynamique militante locale qui peut se mettre en place.

Enfin, il faudra tenir notre rythme de développement des adhésions, afin d'atteindre dès que possible l'indépendance financière totale qu'elles doivent permettre. Notre objectif est donc de passer de plus de 700 adhérents à la fin de l'année 2023 à 1000 à la fin de l'année 2024.

Logement social : être à la hauteur de l'espoir suscité

La marque de confiance particulièrement importante que nous a accordé la majorité des locataires HLM lors des élections de 2022 s'accompagne aussi d'une grande responsabilité : être à la hauteur de l'enjeu et de l'espoir suscité.

Nous nous donnons pour objectif de remporter au plus vite la bataille pour améliorer les conditions de mutation au sein du parc social d'Iparralde, et notamment la mise en place d'une bourse d'échange. Près de 3 000 familles sont en attente de mutation au Pays Basque (et le taux de rotation ne cesse de baisser), et bien d'autres seront concernées lorsque des changements dans leurs vies (naissance ou départ des enfants, séparations, recomposition de familles, changement de lieu de travail, problèmes de santé) les contraindront à demander un logement plus adapté. Parmi les outils possibles, une bourse d'échange réunissant les bailleurs sociaux d'Iparralde pour mettre en contact des locataires susceptibles d'échanger leurs logements et faciliter ces échanges, serait une première avancée.

Nous continuerons également de travailler sur la question de l'explosion des charges locatives, mais aussi de plaider et travailler pour l'amélioration des conditions du parc social (augmentation de la production de logement social, rénovation et isolation thermique du parc HLM, pression permanente pour qu'aucune accession sociale à la propriété ne se fasse sans un mécanisme de type BRS qui l'empêchera plus tard de basculer sur le marché spéculatif etc). Grâce à nos élus siégeant dans les Caleol, nous veillons à ce que soient respectés le maximum d'équité et de transparence dans l'attribution des logements sociaux. Le travail sur les charges nous amène à réfléchir aux différentes stratégies à mettre en œuvre sur la question de la précarité énergétique, des démarches auprès des locataires pour voir les économies réalisables au niveau de chaque logement (par exemple en améliorant l'efficacité de certains équipements, en plaidant le changement de certains systèmes de chauffage...), aux demandes de réhabilitation et d'isolation thermique de telles résidences ou cités particulièrement vétustes.

Nous travaillons à améliorer le traitement des sollicitations des locataires HLM rencontrant des problèmes et interpellant leur bailleur social. Une de nos propositions est

d'instaurer une charte de services aux locataires engageant vraiment le bailleur. Dans l'immédiat, nous suivons le traitement habituellement constaté et faisons le point avec les bailleurs en essayant qu'il soit constamment amélioré, et que les locataires soient traités avec considération et respect. Nous tentons d'associer les locataires dans le contrôle du travail des prestataires de services des HLM et sommes particulièrement vigilants sur la qualité du service réalisé.

Nous devons travailler à améliorer les conditions de représentation des représentants des locataires HLM. Notre première année de pratique nous a fait toucher du doigt qu'il est très difficile pour des élus des locataires qui sont dans la vie active ou ont des enfants à charge de suivre le rythme des nombreuses réunions des commissions des offices HLM, organisées la journée et en pleine semaine. Cela pose un vrai enjeu de représentation car dans les faits, cela aboutit à ce que seules les personnes à la retraite ou au chômage puissent se consacrer à la représentation des locataires, nous privant ainsi d'une certaine diversité dans cette représentation.

Résidences secondaires Stop ! Aski!

Plus de 20 % des logements au Pays Basque sont des résidences secondaires. L'année 2024 démarrera avec l'expiration d'une échéance : celle de l'ultimatum lancé par la société civile lors de la manifestation Se loger au Pays - Herrian Bizi du 1er avril. À partir du 1er janvier 2024, la transformation en résidences secondaires de logements habités en résidence principale, construits pour répondre à la pénurie actuelle et à la demande locale, ou revenant sur le marché suite à l'application du règlement de compensation ; sera considéré comme une atteinte directe au droit de la population locale à se loger et vivre au Pays.

Alda participera à la campagne qui sera discutée collectivement au sein de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays. Nous travaillerons notamment à la mise en place du répertoire d'actions et de mobilisation visant à faire respecter cette demande du territoire, et à obtenir que le législateur mette à la disposition des élus et collectivités locales de premiers outils légaux leur permettant de stopper ou limiter la prolifération des résidences secondaires dans les différents quartiers et communes (par exemple, l'instauration de servitudes de résidences principales dans les documents d'urbanisme tels que les PLU et PLUi).



Protéger le parc locatif privé

Nous avons obtenu de premières victoires importantes visant à protéger le parc locatif privé et le respect des droits des locataires, mais l'ampleur de la crise que connaît Iparralde demande que nous en gagnions bien d'autres. En nous appuyant sur l'expérience des dynamiques collectives, nous continuerons de nous mobiliser pour assainir le marché du logement et garantir le droit individuel de tous à un logement digne et accessible et le droit collectif de la population locale, et particulièrement de sa jeunesse et de ses classes populaires, de vivre et se loger au Pays:

- en portant nos 9 propositions pour encadrer les congés pour vente et pour reprise, auprès des décideurs tant locaux qu'hexagonaux, et en travaillant sur la question avec nos alliés afin de les voir peu à peu traduites en amendements législatifs. Nous continuerons également à rendre public le compte des victimes de ces congés qui sollicitent l'aide d'Alda, afin de faire prendre conscience du caractère massif du phénomène. Nous organiserons le cas échéant des mobilisations contre les conséquences les plus scandaleuses ou dramatiques de certains de ces congés locatifs. Nous allons explorer les possibilités juridiques de remettre en cause les congés pour vente guidés par le seul objectif de faire une plus grande plus-value ;
- en faisant respecter le plus strictement possible le gel à la relocation des loyers en vigueur dans la zone tendue du Pays Basque, désormais composée de 27 communes, et en suivant de près la mise en place et l'application de l'encadrement renforcé des loyers ;
- en développant la cellule d'investigation d'Alda pour assurer, notamment, le suivi de la compensation (lutte contre la fraude ou les contournements, chiffrage, analyse et

- résultats identifiables du règlement de compensation), et continuer de traquer les pratiques frauduleuses (comme les faux congés pour vente ou pour reprise par exemple) ;
- en continuant de combattre les baux frauduleux qui obligent les locataires à devenir SDF l'été, en menant des batailles juridiques et politiques pour limiter le nombre de locations meublées, et le nombre de baux mobilités ;
 - en multipliant les outils pour lutter contre les locations courtes durée et récupérer des logements à l'année : en explorant la possibilité d'utiliser les règlements de copropriété et les documents d'urbanisme, et en poursuivant activement notre travail de plaidoyer pour une réforme de la fiscalité avantageant les meublés et les meublés de tourisme ;
 - en poursuivant notre investissement au sein de la plateforme interorganisations Herrian Bizi - Se loger au Pays, outil majeur pour peser encore davantage lors de certains moments cruciaux ou face à des enjeux particulièrement importants ;
 - en continuant plus que jamais notre travail au niveau hexagonal pour faire avancer la législation sur le logement dans le bon sens, en pesant notamment sur la proposition de loi transpartisane sur les meublés de tourisme et le projet de loi gouvernemental sur le logement. Pour cela, nous devons poursuivre et renforcer notre coopération avec la Fondation Abbé Pierre, notre engagement au sein du DAL et du CNHP, nos interventions dans les médias hexagonaux, notre travail d'interpellation et de plaidoyer auprès des élus locaux et parlementaires nationaux etc.
 - en organisant le samedi 15 juin une journée du droit au logement qui soit à la fois un rassemblement festif et convivial et un moment de plaidoyer et d'interpellation des décideurs, point d'orgue d'une campagne pour le droit au logement pour toutes et tous.



Alda, une passerelle

Alda continuera d'ouvrir des portes entre le monde abertzale, les alternatives concrètes construisant au quotidien la métamorphose sociale et écologique du Pays Basque et les quartiers et milieux populaires, afin que celles et ceux qui vivent ici puissent ensemble construire un projet de territoire commun. Construire un projet de territoire, pour nous, ça n'est pas un exercice théorique. Nous pensons que la pratique crée la conscience, et non l'inverse : ce projet il faut l'expérimenter, le confronter sans cesse à la réalité, et cela se fait concrètement, quotidiennement, au travers de la mise en place des alternatives qui, petit à petit, se généralisent (l'énergie produite et distribuée localement, la monnaie locale qui relocalise l'économie, les voitures en auto-partage qui offrent une alternative à la voiture individuelle, l'agriculture paysanne et locale, les repairs café et recyclerie qui permettent de moins consommer d'énergie et de matières premières, les dynamiques de cohabitation par exemple entre jeunes précaires et seniors restés seuls dans de grands logements, les outils locaux de production et de rénovation de logements, les médias libres et à l'échelle du territoire, les dynamiques de réappropriation culturelle et linguistique, etc.) ; au travers des mobilisations collectives, de l'auto-organisation des habitants par quartiers, par communes et par territoires ; de la mise en place de réseaux d'entraide et de solidarité ; au travers de l'organisation et de la participation aux fêtes et évènements associatifs ou populaires, qui sont autant de temps de partages créant une connivence, des liens et des pratiques communes.

En 2024 plus que jamais, en avant Alda !

Denak elgarrekin badugu zer egin!

D'une AG à l'autre... moments choisis :

9 octobre 2022 : 3e Assemblée Générale d'Alda pour faire le bilan de la 2e année d'existence. La campagne d'Alda pour les élections HLM de l'automne est lancée, avec la présentation du programme et des candidats Alda chez Office 64 et HSA.

12 octobre 2022 : lancement de la distribution du journal n°6 d'Alda, passé à 35 000 exemplaires.

10-12 novembre : Alda tient un stand particulièrement visible pendant les 3 jours du salon de l'agriculture paysanne et durable de Lurrama.



15 novembre : présentation à la presse des 19 candidats d'Alda ainsi que du programme et des 21 mesures que l'association défendra lors des élections HLM.

16 novembre : ouverture des votes des élections HLM et lancement de la campagne d'Alda pour les élections HLM : affiches, tracts, réseaux sociaux et porte-à-porte massif.

21 novembre : plus de 500 personnes assistent à la conférence Urgence logement organisée par Alda en présence de François Ruffin, journaliste et député, Cécile Duflot, directrice générale d'Oxfam et ancienne ministre du logement, Sarah Coupechoux, responsable Europe de la Fondation Abbé Pierre et Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole et cofondateur du Droit au Logement.



24 novembre : pour la première fois, Alda fait constater par huissier de justice que de nouveaux locataires, payant un loyer plus important, occupent un logement dont une famille entière a été délogée suite à un faux congé pour reprise par lequel le propriétaire prétendait vouloir s'y installer. Agence immobilière et propriétaire feront l'objet d'une assignation à comparaître devant les tribunaux.

5 décembre : Alda obtient la majorité absolue aux élections HLM chez HSA (52,76 %) devant 6 autres listes, et décroche 3 sièges de représentants des locataires sur les 5

6 décembre : Chez Office 64, Alda prend également la tête des votes avec 39,14 % des suffrages exprimés, alors qu'elle n'a fait campagne que sur la partie basque du département. Elle remporte 2 des 4 sièges de représentants des locataires. Bénévoles et locataires HLM se retrouvent au Patxoki pour fêter la double victoire.

15 décembre : le Conseil d'administration de HSA refuse à Alda, qui représente pourtant la majorité absolue des locataires, les deux commissions où elle voulait siéger (le Bureau et la Commission d'attribution des logements), ouvrant une crise démocratique. Les élus d'Alda quittent la réunion.

19 décembre : 1000 citoyennes et citoyens du Pays Basque appellent à la seconde manifestation pour le droit de vivre et se loger au Pays organisée par la plateforme unitaire Herrian Bizi - Se loger au Pays le 1er avril 2023.

20 décembre : à son tour, le Conseil d'administration d'Office 64 barre la porte du Bureau et de la Commission d'attribution des logements Pays Basque aux représentants d'Alda, 1ère association élue des locataires. Qu'ont-ils à cacher ? Rassemblement et conférence de presse improvisée d'Alda dans les locaux d'Office 64.



25 janvier : Alda rencontre l'Evêché suite à la mise en vente de sa maison diocésaine de Bayonne au promoteur privé Alday. Alda s'étonne que l'église n'ait pas proposé cette vente à un bailleur social et demande que la proportion de logements sociaux prévue dans ce projet d'ampleur dépasse les seuils trop bas prévus dans l'actuel PLU.

Janvier - mai : Alda participe aux manifestations contre la réforme des retraites.

2 février : Sortie de crise chez HSA, Alda obtient un poste au Bureau et un à la Commission d'attribution des logements.

3 février : Alda occupe les locaux de l'agence immobilière ICS à Bayonne, qui avait demandé un an de loyers d'avance à ses locataires et augmenté le loyer du logement de 400 € malgré le gel à la relocation en vigueur dans la zone tendue. Victoire pour la vingtaine de militants : le couple repart avec un chèque de 12 420 €. Début de l'affaire Julia.



7 février : réunion entre Alda et les président et directeur d'Office 64, qui assument l'exclusion de l'association. Alda leur annonce son intention de mener bataille pendant 4 ans si nécessaire pour faire respecter le vote des locataires, et quitte la réunion. L'association lance une campagne de dénonciation sur toutes les résidences d'Office 64.

20 février : parution du journal n° 7 d'Alda.



23 février : Alda remporte les élections des représentants des locataires au sein de la SAC Habitat Pays Basque Adour Béarn, structure commune entre HSA et Office 64.

1er mars : entrée en vigueur de la mesure de compensation prise par l'Agglomération Pays Basque pour stopper la transformation des logements en meublés de tourisme. Alda organise une fête à Bayonne pour célébrer cette victoire.

5 mars : le collectif Alda Cam de Prats inaugure le local qu'il a obtenu au coeur du quartier



6 mars : le Tribunal de Pau rejette les recours en référé déposés par les lobbies Airbnb contre la mesure de compensation.

14 mars : action d'Alda devant un logement à l'année transformé en résidence secondaire après un congé pour vente, au pied de la ZUP de Bayonne. En présence de la Fondation Abbé Pierre, Alda révèle un indicateur inédit permettant de prendre la mesure du phénomène des congés pour vente au Pays Basque.



23 mars : Alda participe au forum "Demain, se loger au Pays Basque", organisé par Sud Ouest. Selon l'IFOP, les 2/3 des habitants du Pays Basque sont favorables à la compensation et à l'encadrement renforcé des loyers.

28 mars : après 3 mois de bras de fer permanent et de mobilisation de l'association, démocratie rétablie chez Office 64, Alda obtient de siéger au bureau et à la Commission d'attribution des logements Pays Basque.

31 mars : le collectif Alda Habas inaugure le local qu'il a obtenu au coeur du quartier.

1er avril : malgré des trombes d'eau, 3500 personnes manifestent à Bayonne pour le droit de vivre et se loger au Pays. Le manifeste "Stop Aski" pour dénoncer la prolifération des résidences secondaires est lancé et pose un ultimatum au 1er janvier 2024.



17 avril : création du collectif Alda Mutations, regroupant des personnes et familles demandeuses de mutation.

1er mai : Alda manifeste à Bayonne aux côtés de Bizi et appelle à l'organisation d'une chaîne humaine pour l'union face à Macron afin de dénoncer l'exclusion du syndicat LAB par l'intersyndicale.



4 mai : première réunion des habitants du quartier Lespes, à Anglet, pour identifier les problèmes rencontrés collectivement et la façon de les résoudre. Cette réunion mènera à la création du collectif Alda Lespes.

10 mai : suite à l'interpellation d'Alda, HSA annonce la fin du forfait de 200 € demandé aux locataires en situation de handicap pour adapter leur logement.

1er juin : parution du journal n°8 d'Alda. Il est désormais tiré à 40 000 exemplaires.

2 juin : Alda installe une plage devant un logement de Lahonce, devenue Lahonce-sur-mer, où la propriétaire a augmenté le loyer mensuel de 600 € en violation du gel à la relocation des loyers.

3 juin : première fête de quartier organisée par le collectif Alda Habas. Près de 300 personnes ont participé à la journée.



19 juin : Alda occupe un Airbnb loué de façon frauduleuse à Biarritz par une SARL qui ne respecte par le règlement de compensation. L'action durera 4 jours et s'achève après qu'Alda ait obtenu gain de cause sur toutes ses demandes.

26 juin : création de la cellule d'investigation d'Alda pour traquer les pratiques frauduleuses.

27 juin : Alda commence à recenser publiquement les victimes de congés locatifs qui viennent solliciter l'aide de l'association. Au lancement du comptage, c'est le cas de 57 personnes et familles depuis le début de l'année 2023. Au 19 octobre, nous en sommes à 86 personnes et familles.

21 juillet : série de trois actions pour faire respecter le droit au logement au Pays Basque. D'abord dans une agence immobilière landaise qui établit des baux mobilité frauduleux au Pays Basque, puis chez un propriétaire qui, sur deux de ses biens à Bidart et à Guéthary, cumule location en meublé de tourisme sans autorisation de changement d'usage et faux congé pour reprise.



26-30 juillet : Campagne massive d'affichage et de diffusion d'autocollants réclamant le droit de vivre et se loger au Pays pendant les fêtes de Bayonne qui rassemblent 1,3 millions de personnes sur 5 jours.

25 août à Bunus : Alda interpelle directement le Ministre du logement au sujet de l'inquiétante prolifération des congés locatifs en Pays Basque. Les représentants de l'association remettent en mains propres au ministre les 9 propositions de l'association pour améliorer la législation en matière de congés pour vente et pour reprise. Le ministre annonce que le gouvernement répondra favorablement à la candidature de la CAPB à l'encadrement renforcé des loyers.

13 septembre : Alda signale au procureur de la république et dénonce publiquement les implications de Julia Dordain, gérante de l'agence ICS, partie prenante de diverses sociétés et des agences ADP (agence des Particuliers) et Avantages Immo, dans divers procédés frauduleux particulièrement graves.

14 septembre : parution du journal n°9 d'Alda, tiré à 40 000 exemplaires.



25 septembre : Les 7 principaux Offices HLM ont été directement interpellés par Alda au sujet de la mise en place d'une bourse d'échange HLM et répondent les uns après les autres. La prochaine Conférence Départementale Interbailleurs pourrait valider cette demande et présenter le projet pour agrément de l'Etat début 2024. Affaire à suivre !

29 septembre : Alda occupe une agence immobilière à Biarritz pour dénoncer une augmentation illégale de loyer, en infraction avec le gel à la relocation des loyers. L'agence refait le bail incriminé en rabaisant le loyer au même montant que le précédent locataire.

2 octobre : Alda rend publique son analyse du décret n° 2023-822 du 25 août 2023, qui a modifié le décret n° 2013- 392 du 10 mai 2013 définissant le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. Outre les implications directes sur l'application possible de la TLV dans 11 communes supplémentaires du Pays Basque (1), Alda présente d'autres conséquences de ce nouveau décret : l'encadrement des loyers à la relocation entre en vigueur sur Cambo, Espelette et Halsou et 11 communes supplémentaires pourraient désormais bénéficier de la mesure de compensation anti-airbnb.

3-5 octobre : Alda présent au congrès annuel de l'Union sociale pour l'habitat à Nantes.

7-8 octobre : Alda participe activement à "Euskal Herria Burujabe / Au Pays Basque, relevons le défi climatique !"; rassemblement organisé par Bizi et qui réunit 8000 personnes sur 2 jours à Bayonne.

D'autres événements et dates clés ont eu lieu depuis le 8 octobre. Ils seront listés dans notre prochain rapport moral.



**POUR FAIRE ENTENDRE
NOS VOIX!**