

« Qui ne veut rien faire trouve un prétexte,
qui veut faire quelque chose trouve un moyen. »



EDITO

CASSER LA SPIRALE DES PRIX

Oxfam est une ONG particulièrement active et utile qui travaille contre la pauvreté et pour un développement soutenable. Ses études font référence et permettent de mieux prendre conscience des énormes inégalités qui gangrènent nos sociétés.

Oxfam a par exemple mis en lumière que 10% des Français les plus riches possèdent 44% de tout le patrimoine immobilier et que 3,5% des ménages détiennent 50% des logements mis en location dans le parc privé! Ou encore que chez les 25% les plus modestes, la part des revenus consacrée au logement est de 32%, soit deux fois plus que pour les 25% les plus aisés.

Le logement est devenu un des principaux leviers par lequel les plus riches accroissent leur patrimoine en soutirant une part toujours plus importante du revenu des plus modestes (*). C'est une spirale sans fin.

C'est pourquoi nous nous mobilisons avec détermination, souvent avec succès, pour protéger les plus vulnérables, dans l'objectif de casser cette spirale infernale. Le prochain temps fort de cette mobilisation sera la journée Auzolan pour le droit au logement, le samedi 15 juin à Bayonne. Cécile Dufлот, ancienne ministre du logement et actuelle directrice d'Oxfam, nous y fera l'honneur de sa présence aux côtés de plusieurs autres personnalités (voir programme en page 7).

Nous y mettrons notamment en avant l'encadrement renforcé des loyers, et l'encadrement des prix du foncier et de l'immobilier. L'intérêt général commande en effet de mettre en place des mesures pour limiter les prix de vente des terrains et des logements. Des urgences pour remettre un peu d'égalité dans nos sociétés ; des évolutions indispensables pour pouvoir continuer à vivre et se loger au Pays.

(*). Il y a également des petits propriétaires qu'il faut mieux protéger. La journée Auzolan abordera à ce sujet la question de la garantie universelle, destinée à mieux les sécuriser quand ils louent leur bien à l'année.



ENSEMBLE, ON GAGNE

UNE BELLE VICTOIRE : LA BOURSE D'ÉCHANGE DES LOGEMENTS HLM

La bourse d'échange des logements HLM a enfin été mise en place. C'était l'une des principales propositions de l'association Alda lors de sa campagne pour les élections HLM fin 2022. Cette demande a depuis été portée avec constance et détermination par le collectif de locataires «Alda Mutations»

et se traduit donc aujourd'hui par une avancée de plus, particulièrement utile pour les locataires du Pays Basque. La bourse d'échange est une solution efficace qui peut changer la vie des plus de 3000 familles en demande de mutation au Pays Basque.

[LIRE LA SUITE P.03 >](#)

VRAI OU FAUX ?

C'EST LES BASQUES

QUI VENDENT ?

On aime bien savoir de quoi il en retourne quand le système nous balance telle ou telle soi-disant «évidence». Alors quand certains élus ou agences immobilières proclament à tout va que «c'est les Basques qui vendent», on demande à voir. En effet, depuis les décennies que cela achète et vend ou

revend de tous les côtés dans ce petit Pays Basque nord de 320 000 habitants, sur quoi se base-t-on pour affirmer cela en 2024?

[LIRE LA SUITE P.05 >](#)



LA FÊTE À NE PAS MANQUER

AUZOLAN, JOURNÉE DU DROIT AU LOGEMENT

Réservez-vous le samedi 15 juin! Ce jour-là à Bayonne, nombreux seront ceux qui se retrouveront pour faire la fête et en même temps réclamer le droit de toutes et de tous à un logement digne et accessible. Concerts, repas, bar, talos, animations diverses, village associatif, conférences et tables-rondes,

AU PROGRAMME

P.2-3 / NOS QUARTIERS SE BOUGENT

- Bayonne : Mieux vivre au Grand Basque
 - Saint-Jean-de-Luz : se serrer les coudes
 - Saint-Palais : faire entendre nos voix
 - Victoire!
- La bourse d'échange est là!

P.4 / DOSSIER : DEVANT LES TRIBUNAUX

- Du nouveau au service des locataires
- Lourdes condamnations dans l'affaire Julia
- Une multipropriétaire de Bassussary condamnée

P.5 / LES VAUTOURS

- Alain Lalande, un champion
- Les drôles de pratiques de l'agence Adour Gestion Locative
- C'est les Basques qui vendent?

P.6 / ENSEMBLE ON GAGNE

- Congés locatifs : les propositions d'Alda gagnent du terrain
- Rencontre avec Annick Hiairassary et Andde Artayet, 2 bénévoles d'Alda

P.7 / LES BONS PLANS

- Fête Auzolan, journée du droit au logement
- 2 questions à Catherine Sabbah et Ian Brossat
- 2 questions à Pog Mahone et Andoni Oilokiegi
- Aupa: un service de voitures partagées pour faire des économies

P.8 / PORTRAIT

- Amélie, la sage
- Eraiki, pour les legs et donations

AUZOLAN
JOURNÉE DU DROIT
AU LOGEMENT

SAMEDI 15 JUIN
BAYONNE

15H00 Tablers-rondes à l'IUT
18H00 Place Patxa : village associatif, stands, expos, bar, talos, paella géante, txaranga, animations diverses

LARUNBATA
EKAINAREN 15A
BAIONA

15:00 Mahai inguruko IUT-an
18:00 Patxa Plazan: elkarleen herricka, erakusmahaiak, erakusketak, ostalua, taloak, paella erraldoia, txaranga, animazioak

20:30 Patxa Plazan
Concerti/Kontertuzia
Prix libre/Borondatea

Nat eta Watson
Andoni Oilokiegi
Pog Mahone -
Tribute The Pogues
La Main Courante

il y en aura pour tous les goûts. Avec des personnalités comme Cécile Dufлот, Christophe Robert ou Ian Brossat, et des artistes comme Andoni Oilokiegi, Nat eta Watson, La Main Courante ou Pog Mahone - Tribute The Pogues qui mettront le feu!

[LIRE LA SUITE P.07 >](#)

BAYONNE

LANCEMENT DU COLLECTIF

« MIEUX VIVRE AU GRAND BASQUE

AVEC ALDA »

Suite à la naissance du collectif le dimanche 14 avril 2024, les habitants prennent la parole :

Ce dimanche 14 avril, nous nous sommes rassemblés pour la première assemblée de quartier du Grand Basque à Bayonne pour lancer notre collectif «Mieux vivre au Grand Basque avec Alda». Nous étions 45 habitants du quartier réunis sur la pelouse, allée de Potus, pour se mobiliser pour la réhabilitation de l'ensemble de la résidence, dynamiser la vie de quartier, et créer un esprit de solidarité entre voisins!

Avant même le lancement officiel du collectif, nous, locataires du Grand Basque, avons déjà obtenu une première grande avancée collective sur les problèmes de chauffe-eaux de la résidence qui tombaient régulièrement en panne lors d'intempéries. Grâce à notre mobilisation, l'office HLM HSA a commencé les réparations cette semaine en changeant les caissons de ventilation des bâtiments et la rénovation devrait être achevée en juin. Lors de l'assemblée, nous avons échangé sur les problèmes et envies des locataires pour la résidence et avons lancé une première



Lancement du collectif «Mieux vivre au Grand Basque avec Alda».

démarche. Nous avons validé un courrier à envoyer au bailleur HSA sur les problèmes prioritaires de la résidence: humidité, adaptation des logements au handicap, présence de rats ou encore ménage mal fait. Pour la suite, nous souhaitons être nombreux

pour dynamiser le quartier, évoluer sur ces sujets qui nous tiennent à cœur et obtenir un local pour se rencontrer entre locataires.

TOUS ENSEMBLE POUR MIEUX VIVRE AU GRAND BASQUE! ■

ENSEMBLE, ON GAGNE

PLANS DE TRAVAUX DANS LES QUARTIERS, LES COLLECTIFS FONT BOUGER LES LIGNES



Le collectif Alda Habas au siège d'HSA.

À Anglet, Bayonne et Bidart, dans les quartiers Lespes, Habas et Hiri Artea, les choses bougent, et des travaux importants vont avoir lieu dans les résidences grâce aux collectifs d'habitants qui se sont mobilisés. En discutant entre voisins, les locataires se sont rendus compte qu'ils avaient les mêmes problèmes: humidité, moisissures, froid dans les logements, ou air qui passe par les fenêtres et les portes-fenêtres, selon le quartier.

APRÈS LES DISCUSSIONS INFORMELLES ENTRE VOISINS, LE TEMPS DE L'ACTION EST VENU

Lassés de râler entre eux sans que rien ne change, ils ont décidé de s'organiser. Le plan d'action varie selon les quartiers mais on retrouve des ingrédients communs: organisation de réunions d'habitants, sollicitation auprès d'Alda, lancement d'un collectif de quartier, recensement

des problèmes en faisant du porte-à-porte, interpellation des bailleurs HLM via courrier et demande de rendez-vous pour présenter les problèmes et demander des engagements pour les résoudre. L'objectif des collectifs: mettre en place un dialogue constructif pour que la voix des locataires soit pleinement entendue et que des réponses claires soient apportées par leurs bailleurs, HSA et Office 64. Si les échanges ont globalement bien lieu, la rupture du dialogue chez HSA a conduit le collectif Alda Habas à se rendre directement au siège d'HSA pour obtenir des réponses inexistantes depuis 2 mois, et ce malgré l'annonce qu'en l'absence de ces réponses le collectif se présenterait sans carton d'invitation au siège du bailleur social. Tout est bien qui finit bien et, là également, le dialogue renoué a permis de faire avancer les choses.

« Les collectifs ont finalement tous obtenu des engagements qui devraient vraiment améliorer les conditions de vie dans les quartiers »

UN TRAVAIL QUI PAYE

Les collectifs ont finalement tous obtenu des engagements qui devraient vraiment améliorer les conditions de vie dans les quartiers. À Bidart, l'Office 64 doit faire changer toutes les fenêtres et portes-fenêtres d'ici la fin de l'année 2024. À Habas, le nettoyage des vides-sanitaires et des conduits de ventilation a été réalisé, un plan de rénovation est prévu d'ici 2028 par HSA, et des travaux intermédiaires pour refaire les ventilations ont été obtenus par le collectif Alda Habas. À Lespes, c'est carrément un plan de rénovation de la résidence qui est prévu par l'Office 64 pour l'année 2025 suite à la sollicitation d'Alda Lespes! Les collectifs restent maintenant mobilisés pour faire le suivi des travaux et s'assurer que ces engagements se concrétiseront bien.

LE PASSAGE AU COLLECTIF FAIT LA DIFFÉRENCE

En se regroupant on se renforce. On évite de se faire renvoyer à ses pratiques individuelles et on montre que les problèmes sont communs et bien liés aux



Les représentants de 5 collectifs de quartier partagent leurs expériences

bâtiments plutôt qu'à leurs habitants. On se motive, on se donne la force de poursuivre les démarches et d'aller jusqu'au bout, alors que tout seul on est tenté de baisser les bras. On bénéficie de l'expérience et des compétences de chacun, dans le quartier, mais aussi en dehors avec le soutien d'Alda.

SI VOUS AUSSI VOUS AVEZ ENVIE DE VOUS ORGANISER AVEC VOS VOISINS ET DE LANCER VOTRE COLLECTIF DE QUARTIER, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER ALDA. ■

SAINT-JEAN-DE-LUZ

SE SERRER LES COUDES

FACE À L'ÉPREUVE

D'UN INCENDIE

Dans la nuit du dimanche 3 au lundi 4 mars, un incendie s'est déclaré dans le parking d'un immeuble HLM de l'Office 64 à Saint-Jean-de-Luz, entraînant l'évacuation d'une cinquantaine de locataires. Cet incendie a rendu les logements de 22 familles

inhabitables. Un tel événement entraîne énormément d'inquiétude et de questions: où aller? Vais-je retrouver mon logement? Avec quel argent je vais pouvoir meubler mon logement temporaire? Isolés, les locataires peuvent être perdus et débordés par les démarches.

Face à cela, le collectif Elkarrekin s'est organisé: réunion entre tous les locataires affectés, recensement des situations et des besoins, réunion d'information avec Alda et des avocats spécialistes pour

être accompagnés dans les démarches et lancement d'une cagnotte solidaire. Cette initiative a permis de ne laisser personne de côté: «Nous avons trouvé la force de nous rassembler et de faire face ensemble. Au-delà du soutien administratif ou juridique, être solidaire réchauffe les cœurs alors qu'on traverse une période difficile» explique Yoann, du collectif Elkarrekin. À la résidence Elgar, la solidarité a fait ses preuves face aux épreuves! ■



SAINT-PALAIS

FAIRE ENTENDRE NOS VOIX

L'été dernier, l'Office 64 contacte Alda afin de demander son avis pour des travaux prévus dans la résidence Saint Jaymes à Saint-Palais. Alda s'est donc rendue à la résidence pour parler aux habitants des travaux prévus, afin de faire remonter leurs avis à l'Office 64. Les habitants étaient satisfaits des travaux d'isolation prévus. Mais ils avaient des choses à redire sur les travaux proposés en option.

L'Office 64 prévoyait dans ces travaux optionnels l'installation de panneaux d'affichage lumineux, mais les locataires

n'en voyaient pas l'intérêt. D'autant plus que ces panneaux leur auraient coûté 23€ par an en électricité. Par contre, certains souhaitaient l'installation de volets pour mieux supporter la chaleur en été. Alda a donc fait remonter ces avis et l'Office 64 les a entendus, en choisissant d'intégrer dans les travaux l'installation de volets pour l'été, et en retirant de la liste les panneaux d'affichage lumineux. Si vous aussi vous avez des travaux prévus dans votre résidence, contactez Alda et faites entendre votre voix! ■

AU PLUS PRÈS DES GENS

INAUGURATION

DES NOUVEAUX LOCAUX D'ALDA



Le 19 avril : inauguration du local d'Alda à Ciboure.



Le 23 février 2024 et le 22 mars 2024 : inauguration des locaux d'Alda à Hendaye et à Lahubiague.

LOCAL D'HENDAYE:

21, rue Bigarena (entrée B), quartier Irandatz (local en rez-de-chaussée, face à l'Intermarché).

LOCAL DE CIBOURE :

5 Allée Zaldi Xurito (à côté du cimetière Sainte-Croix, au bout de l'impasse)

LOCAL DE SAINT JEAN DE LUZ:

12, place de Biscaye, Urdazuri (en face du Carrefour Market)

LOCAL DE LAHUBIAGUE À BAYONNE:

6 rue Alberic Poitrenaud

BON À SAVOIR

ALDA OUVRE UNE ANTENNE

À SAINT-JEAN-DE-LUZ-CIBOURE

Après Hendaye, une antenne locale d'Alda s'est également créée à Saint Jean de Luz / Ciboure. Les réunions et permanences se font dans un local situé à côté du siège d'Office 64 à Urdazuri,

juste en face du Carrefour Market. Si vous habitez sur ces deux communes ou dans les environs, n'hésitez pas à nous contacter pour connaître les dates des réunions. ■

VICTOIRE!

LA BOURSE D'ÉCHANGE EST LÀ!



Grâce à la Bourse d'échange, Mélissa et Stéphanie ont pu échanger leur logement !

En 2022, deux locataires HLM se présentaient à la permanence d'Alda. Elles avaient des logements inadaptés à leur situation, trop éloignés des services de santé ou dans un environnement trop bruyant pour les enfants. Leur demande de mutation n'aboutissant pas, elles ont cherché un autre logement dans le parc social qui pourrait mieux convenir et elles se sont trouvées: pourquoi ne pas échanger? Les deux font cette demande à leur bailleur social. Alors que cette solution de bon sens répondait aux besoins des deux familles, leur bailleur refuse pourtant la demande. Pour Alda, c'est le début de la bataille pour la mise en place d'une Bourse d'échange des logements HLM.

RETOUR SUR LA BATAILLE POUR LA BOURSE D'ÉCHANGE

Alda apprend qu'il existe en Gironde une «Bourse d'échange», un site internet où les personnes peuvent poster des annonces de leur logement et en chercher un qui les intéresse afin de procéder à un échange. L'association inscrit la demande d'une bourse d'échange inter-bailleurs comme l'une des principales propositions de sa campagne pour les élections HLM fin 2022, et la large majorité obtenue par Alda est venue la renforcer. En avril 2023, des locataires se mobilisent au sein du collectif Alda Mutations et adressent un courrier aux bailleurs sociaux du territoire. En juin 2023, Alda consacre un dossier spécial sur le sujet dans son journal diffusé à 40 000 exemplaires. Le collectif Alda Mutations continue à se mobiliser avec détermination: lancement d'un répertoire de 210 familles prêtes à échanger leur logement, création d'un groupe Facebook qui compte plus de 600 membres... Jusqu'à ce que la Bourse d'échange des logements soit enfin créée par les bailleurs HLM le 18 mars 2024: c'est gagné ! Alda félicite les bailleurs pour leur réactivité.

PREMIER ÉCHANGE: MODE D'EMPLOI!

Et ça y est, le premier échange a eu lieu le 4 mai 2024: alors qu'elles avaient toutes les 2 fait une demande de mutation depuis plusieurs années, sans que cela n'aboutisse, Mélissa et Stéphanie ont enfin pu changer de logement! Mélissa, membre du collectif Alda Mutations, emménagera dans son nouvel appartement début mai avec son enfant. Elle va enfin avoir une chambre pour elle, alors qu'elle était jusqu'à présent obligée de dormir sur son canapé.

«Mélissa, membre du collectif Alda Mutations, emménagera dans son nouvel appartement début mai avec son enfant. Elle va enfin avoir une chambre pour elle, alors qu'elle était jusqu'à présent obligée de dormir sur son canapé.»

Stéphanie, qui vit seule depuis que sa fille a quitté le foyer, cherchait quant à elle un logement plus petit. Si vous aussi vous voulez changer de logement mais que votre demande de mutation n'aboutit pas, inscrivez-vous sur la Bourse d'échange sur www.bel-nouvelleaquitaine.fr. Vous pourrez contacter les locataires des logements qui vous intéressent directement via le site afin de visiter les logements respectifs. Ensuite, il suffira d'indiquer sur le site que la visite est concluante, puis votre bailleur traitera votre demande afin de la valider si vous respectez les critères. Si vous rencontrez des difficultés pour vous inscrire, n'hésitez pas à contacter Alda.

Alda continuera plus que jamais à faire entendre la voix et les besoins des locataires HLM, à porter des propositions constructives pour améliorer la vie quotidienne, ainsi qu'à se mobiliser avec détermination pour faire de ces propositions des réalités concrètes.

ENSEMBLE, ON GAGNE! ■

ENSEMBLE, ON GAGNE

DU NOUVEAU AU SERVICE DES LOCATAIRES



Rassemblement en soutien à Fabrice Dupont.

Depuis l'an dernier, Alda a investi un nouveau champ d'action, toujours au service des locataires et des habitants des milieux populaires du Pays Basque: les tribunaux.

Nous aidons désormais les locataires victimes de fraudes de propriétaires, ou d'agences, à saisir la justice. Nous avons commencé à contester en justice des congés locatifs (*) pour tenter de les faire annuler. Ou dans le cas d'une famille entière qui a été délogée par un congé pour reprise factice, Alda l'accompagne au tribunal pour obtenir la condamnation du propriétaire et de l'agence, et des dommages et intérêts que nous espérons conséquents. Nous faisons également poursuivre des propriétaires refusant, sans justification, de rendre leur dépôt de garantie à leurs ex-locataires. Et nous en avons fait condamner plusieurs à rendre les sommes dues, majorées de 10 % du dépôt de garantie par mois de retard. Enfin, il faut parfois recourir à la justice pour contester des décisions juridiques obtenues par les propriétaires et qui risquent de créer des jurisprudences dangereuses pour tous les locataires. C'est le sens de l'appel fait

dans le cas de Fabrice Dupont, locataire victime d'un congé pour vente qui le déloge du studio dans lequel il vivait depuis 20 ans, sans aucun problème de voisinage ou d'impayés. Alors que la propriétaire pouvait très bien vendre le bien avec son locataire dedans, celui-ci est condamné par le tribunal à payer 1500 euros pour participer aux frais de son propre délogement! Les victimes transformées en coupables, Alda ne peut en aucun cas accepter cette décision qui menace tous les locataires du parc privé. ■

« Nous aidons désormais les locataires victimes de fraudes de propriétaires, ou d'agences, à saisir la justice. »

(*) Le congé locatif est un acte par lequel un propriétaire demande à son locataire de libérer son logement dans le respect d'un cadre juridique fixé par la loi.

LES VAUTOURS LOURDES CONDAMNATIONS DANS L'AFFAIRE JULIA



Julia jure son innocence devant la presse lors d'une occupation de son agence par Alda.

Nous avons déjà rendu compte dans les derniers numéros du journal Alda des poursuites engagées par plusieurs locataires accompagnés par Alda contre Julia Perrochon, ou Dordain, ou Claudia Antonio, ou Antonio Perrochon, selon les identités qu'elle a coutume d'utiliser.

**12 MOIS DE PRISON AVEC SURSIS
ET 5 ANS D'INTERDICTION
PROFESSIONNELLE**

Le 15 février dernier, le tribunal de Bayonne a rendu une décision particulièrement sévère. La gérante de l'agence ICS, ancienne gérante de l'agence ADP et ancienne associée de

l'agence Avantages Immo, a été lourdement condamnée dans l'affaire des dépôts de garantie, allant de 6 à 12 mois de loyers, exigés à des locataires. Ces personnes, pauvres voire vulnérables, n'avaient jamais revu la couleur de leurs économies, dilapidées par l'agence Avantage Immo qui avait depuis déposé son bilan. Ses victimes devront être remboursées des sommes qui leur ont été ainsi illégalement soutirées. Julia est reconnue coupable de complicité de pratiques commerciales trompeuses. Le tribunal a été au-delà des réquisitions du parquet en la condamnant à 12 mois de prison avec sursis, contre les 6 mois demandés par le procureur, et à une interdiction professionnelle de 5 ans. Julia est en outre, de manière solidaire avec l'agence Avantages Immo et son gérant,

condamnée à payer près de 36 000 euros en préjudice et en frais divers, plus la diffusion de la décision de justice à 2 reprises dans les éditions de Sud-Ouest Pays Basque et Landes.

AFFAIRE À SUIVRE

Julia a bien sûr fait appel de sa condamnation. Mais dans l'immédiat, Alda se réjouit de la décision de justice du 15 février qui pour la première fois depuis le début de notre action vient porter un rude coup à la fraude immobilière, jusque-là trop souvent impunie. Nous espérons qu'elle contribuera à dissuader les candidats à la fraude. Précisons qu'Alda n'en a pas terminé avec Julia car nous accompagnons devant les tribunaux d'autres locataires victimes de ses pratiques. ■

ENSEMBLE, ON GAGNE

UNE MULTIPROPRIÉTAIRE DE BASSUSSARY CONDAMNÉE



Mme Marianne Larcebeau est une multipropriétaire résidant à Bassussary. Elle a établi trois années de suite un bail étudiant à Jeanne Busson, une femme de 36 ans qui n'était absolument pas étudiante, l'obligeant à déménager les étés afin de louer son appartement, situé sur Anglet, en meublé de tourisme. À chaque nouveau

bail en septembre, Mme Larcebeau lui a augmenté illégalement le loyer, le passant de 520 à 550 puis à 580 €. La locataire a fini par partir, n'en pouvant plus des pratiques de Mme Larcebeau. Et là, non seulement la propriétaire a refusé de lui rendre son dépôt de garantie, mais elle lui a demandé par huissier de payer 1626 € de frais et charges diverses, dont il était impossible de savoir à quoi ils correspondaient et surtout s'ils incombaient à la locataire ou aux touristes ayant résidé là l'été, aucun état des lieux ni relevé de compteurs n'étant fait au début ni à la fin de l'été.

AVERTISSEMENTS D'ALDA

Alda avait tenté de ramener la propriétaire à la raison, en lui expliquant que tout cela était illégal, et qu'elle ferait mieux de rendre le dépôt de garantie illico. Dans le cas contraire, Alda la signalerait au comité de lutte contre les baux frauduleux et aiderait sa locataire à aller devant les tribunaux. Mme Larcebeau n'avait rien voulu entendre.

Alda a donc fait le signalement annoncé et a accompagné Mme Jeanne Busson devant la commission de conciliation d'abord puis devant les tribunaux ensuite.

À TROP VOULOIR GAGNER, ON FINIT PAR PERDRE

La locataire défendue par Maître Xantiana Cachena a gagné sur toute la ligne. Le bail étudiant a été requalifié en bail 12 mois, le montant du loyer a été fixé à 520 euros, la locataire n'a pas à payer 1626 euros à Madame Larcebeau et au contraire cette dernière a été condamnée à lui payer un total de 2110 euros, en plus des dépens de l'instance et des frais de procédure.

MULTIPROPRIÉTAIRE ET MULTIFRAUDEUSE

Ayant appris que Mme Larcebeau a par la suite loué l'appartement de Jeanne Busson, dont le loyer de 520 euros a été confirmé par la décision de justice, à un jeune travailleur pour un loyer de 650 euros, commettant ainsi une nouvelle infraction, Alda a contacté ce dernier pour l'aider à se faire rembourser les sommes payées en trop.

Si vous aussi avez été ou connaissez des locataires étant ou ayant été victimes des pratiques de Mme Marianne Larcebeau,

**CONTACTEZ L'ASSOCIATION
DÈS QUE POSSIBLE**

(INFO@ALDA.EUS OU 07 77 88 89 23) ■



Qui ne veut rien faire trouve un prétexte, qui veut faire quelque chose trouve un moyen.

Ezer egin nahi ez duenak aitzakia aurkitzen du, zerbait egin nahi duenak bidea aurkitzen du.

Qui non vòu har tròba pretèxte, qui vòu har tròba manièra.

Doketali be kunfò; jalafarin be jenetabò

Quien no quiere hacer nada encuentra una excusa, quien quiere hacer algo encuentra la manera.

Quem tem a vontade de não fazer nada encontra uma desculpa, e quem quer fazer sempre encontra uma maneira.

Kim hiçbir şey yapmazsa bahane bulur Bir şey yapmak isteyen bir yolunu bulur.

Ki naxwazi tişteki bike hincetene dibine Ki bixwaze tişteki bike reyake dibine.

من لا يريد أن يفعل شيئاً
يجد له عذراً، ومن يريد أن
يفعل شيئاً يجد له مخرجاً.



SERIAL FRAUDEUR

ALAIN LALANDE, UN CHAMPION



40 militants d'Alda réunis devant les locaux d'AFC Promotion jusqu'à que M. Lalande rende 1500 euros à une de ses ex-locataires.

Le 14 décembre dernier, Alda se rendait dans les locaux d'AFC Promotion à Biarritz, entreprise de promotion immobilière dont le directeur opérationnel est Alain

Lalande. Alda venait chercher, avec succès, la somme de 1500 euros que ce dernier retenait illégalement et refusait de rendre à une de ses ex-locataires. M. Lalande

semble être un champion car il cumulait les pratiques frauduleuses pour un même logement. Son bail ne faisait pas mention du loyer de l'ancien locataire, comme c'est obligatoire en zone tendue. De plus, alors qu'il s'agissait d'un logement nu et que le loyer était de 527 euros, M. Lalande avait exigé 1500 euros de dépôt de garantie. Pourtant il n'avait le droit de demander que l'équivalent d'un mois de loyer. Enfin, il refusait de rendre cette somme malgré un état des lieux de sortie impeccable ne mentionnant aucun problème, et le fait que la locataire avait quitté le logement depuis le 28 septembre déjà.

DÉTOURNEMENT DU PINEL

Mais ce n'est pas tout... L'appartement était un dispositif Pinel, permettant à M. Lalande de défiscaliser en échange du fait de le louer à des prix plafonds. Ce plafond Pinel était, pour la zone de Biarritz et à la signature du bail en 2021, de 10,51 €/m², soit pour la surface de 45 m² indiquée dans le bail un total d'environ 472,95 euros, et non de 527 euros. La locataire devait également louer une place de parking

située dans la résidence en question, pour un loyer tout à fait inhabituel de 213 euros par mois! On voit là une claire manœuvre de détournement du dispositif Pinel.

VIOLATION DU GEL DES LOYERS À LA RELOCATION

Comme si cela ne suffisait pas, le 28 septembre 2023, M. Lalande a remis ce logement en location pour 1050 euros mensuels (sans qu'aucuns travaux n'aient été réalisés entre les 2 locations), soit une augmentation de 310 euros complètement illégale et en totale infraction au gel des loyers à la relocation, en vigueur sur la zone tendue du Pays Basque et donc sur Biarritz.

QUELLES SUITES DONNERA LA JUSTICE ?

Alda a signalé le 22 janvier 2024 ce propriétaire indélicat au procureur de la République et au Comité de lutte contre les baux frauduleux. Nous attendons de savoir quelles suites seront données à ce signalement. L'impunité en matière de fraudes immobilières et locatives doit cesser une bonne fois pour toutes! ■

VIGILANCE

LES DRÔLES DE PRATIQUES DE L'AGENCE ADOUR GESTION LOCATIVE



Le 1er juillet 2020, Magali et Lara (les prénoms ont été changés) louent une maison d'une superficie de 182 m² à Anglet,

pour un loyer de 2300 euros + 200 € de charges locatives. Le bail, établi par l'agence Adour Gestion Locative, ne mentionne pas

le montant du loyer de l'ancien locataire comme c'est pourtant obligatoire dans la zone tendue du Pays Basque, et stipule qu'il s'agit d'une première location. Magali et Lara entendront pourtant par la suite qu'il y avait bien une locataire auparavant et qu'elle payait 1670 € hors charges.

Assez rapidement, elles se rendent compte que la surface de leur logement ne correspond pas du tout aux 182 m² indiqués. Un organisme de contrôle relève alors une surface de 132 m², soit 50 m² de moins que celle indiquée sur leur bail. Elles font alors une demande de révision du loyer et le font baisser de 2300 à 1670 euros le 1er juillet 2021.

Mais le 21 septembre 2021, la propriétaire leur fait délivrer un congé pour reprise au bénéfice de sa fille qui doit s'y installer. Magali et Lara recherchent donc une

autre maison à acheter, et quitteront leur location d'Anglet le 31 août 2022.

«Un organisme de contrôle relève alors une surface de 132 m², soit 50 m² de moins que celle indiquée sur leur bail.»

Quelle ne sera pas leur surprise par la suite en apprenant que l'agence Adour Gestion Locative a remis la maison, qui devait soit-disant être reprise par la fille de la propriétaire, en location! Un nouveau locataire s'y est installé le 1er octobre 2022 et paie... 2500 euros de loyer! L'affaire est désormais en justice.

SI VOUS-MÊME AVEZ ÉTÉ VICTIMES DE CETTE AGENCE, SIGNEZ LE À ALDA. ■

BON À SAVOIR

C'EST LES BASQUES QUI VENDENT ?

«C'est les Basques qui vendent !» C'est étonnant comme on entend souvent cette affirmation dans la bouche de ceux qui s'opposent à toute mesure d'encadrement et de régulation du marché de l'immobilier. On comprend bien ce qu'elle signifie: pourquoi vous, les Basques, vous réclamez des mesures pour protéger le droit de la population locale de vivre et se loger au Pays? Si terres et logements sont proposés à des prix inaccessibles aux locaux, ou vendus comme résidences secondaires, c'est parce que les gens d'ici acceptent de les vendre. Donc, de quoi vous vous plaignez?

Bref, pouvoirs publics, élus, acheteurs de résidences secondaires, promoteurs immobiliers, agences immobilières, pourraient se dédouaner de toute

responsabilité dans la crise actuelle et donc dans les solutions à y apporter. Il suffirait que les Basques soient plus vertueux que les autres peuples de cette planète et résistent à l'appât du gain, à l'attrait des plus-values énormes qui sont proposées aux vendeurs potentiels par les acheteurs, les promoteurs ou agents immobiliers...

NI MEILLEURS NI PLUS MAUVAIS QUE LES AUTRES

Alda, qui pense que les Basques ne sont ni meilleurs ni plus mauvais que les autres, continuera à demander que la loi de l'argent, de l'offre et de la demande, ne puisse pas déterminer l'accès de la population locale à un droit aussi fondamental que celui au logement. Et donc, nous continuerons à demander plus d'encadrement et de régulation du marché immobilier, à tous les niveaux.

Mais comme nous aimons bien savoir de quoi il en retourne quand le système nous balance telle ou telle soi-disant



«évidence», nous avons voulu vérifier cette fameuse affirmation. En effet, depuis les décennies que cela achète et vend ou revend de tous les côtés dans ce petit Pays Basque nord de 320 000 habitants, sur quoi se base-t-on pour dire qu'en 2023 ou en 2024 «ce sont les Basques qui vendent»?

VOYONS LES CHIFFRES

En attendant que les auteurs d'une telle affirmation montrent sur quelles statistiques concrètes elle repose, Alda

a regardé celles dont nous disposons et ce que cela nous montre. Nous avons donc examiné les congés pour vente dont nous nous sommes occupés, c'est-à-dire les résiliations de bail liées à la vente du logement concerné. Dans la grande majorité des cas, nous ne disposons pas du lieu de naissance des propriétaires qui les délivrent, quand ces congés sont envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre avec signature d'un reçu.

Mais, la minorité des congés qui sont délivrés par huissier font eux mention de l'adresse actuelle du propriétaire, mais également de son lieu de naissance. Nous avons donc étudié les 47 en notre possession. C'est un échantillon statistique comme un autre et il est particulièrement révélateur! Car on y constate que sur les 47 propriétaires concernés, 23 seulement habitent le Pays Basque aujourd'hui, et 24 résident ailleurs. Et 20 seulement sont nés en Pays Basque, contre 27 ailleurs. Alors, si on se remettait à discuter des solutions? ■

FAIRE BOUGER LES LIGNES

CONGÉS LOCATIFS:

LES PROPOSITIONS D'ALDA

GAGNENT DU TERRAIN



Le 1^{er} février 2024, 70 ans après l'Appel de l'Abbé Pierre, Alda organise une action devant la Sous-Préfecture de Bayonne pour dénoncer la prolifération des congés locatifs au Pays Basque.

Le 31 mai 2022, Alda adressait au Préfet des Pyrénées-Atlantiques et au Vice-président de la Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB) en charge du logement, un courrier signé par une vingtaine de familles victimes de congés pour vente ou pour reprise. Des premières propositions y étaient formulées. Depuis, Alda n'a pas cessé de travailler pour approfondir ces propositions, notamment avec l'aide de la Fondation Abbé Pierre, et pour les populariser: actions, conférence de presse, plaidoyer auprès de parlementaires ou de différentes structures œuvrant sur le logement en France. Le 25 août 2023, Alda rencontrait même le ministre du Logement de l'époque, Patrick Vergriete, et pouvait lui expliquer directement l'intérêt de ses 9 propositions pour mieux encadrer les congés locatifs. Les propositions d'Alda commencent à susciter l'intérêt et l'association est invitée à participer au groupe de travail sur les nouveaux systèmes de cotation pour les demandes de logement social. Tant la CAPB que la sous-préfète en charge du logement soulignent que ce sera un bon espace pour y porter une des propositions

d'Alda, concernant les possibilités de logement des victimes de congés locatifs dans le parc HLM. Ce sera chose faite dans les mois suivants.

PROPOSITION DE LOI

Au niveau de l'Hexagone, les choses avancent également. Les Jeux Olympiques sont à l'origine, particulièrement en Île-de-France, d'une vague de faux congés pour reprise visant à faire partir illégalement les locataires pour louer à prix d'or les logements libérés. Cela jette un coup de projecteur inattendu sur les propositions d'Alda. Le député Iñaki Echaniz et ses équipes travaillent d'arrache-pied, en étroite coopération avec Alda et la Fondation Abbé Pierre, pour rédiger et faire inscrire à l'Assemblée nationale une proposition de loi «visant à lutter contre les congés locatifs frauduleux et à protéger les locataires». Elle reprend nombre des propositions d'Alda, et pas seulement en matière de congés locatifs mais également de baux mobilités et baux meublés. Bref, le Pays Basque continue de contribuer à faire bouger les lignes et le débat au niveau hexagonal et en matière de logement. ■

COMMENT AIDER

RENCONTRE AVEC

ANNICK HIAIRASSARY ET ANDDE ARTAYET,

BÉNÉVOLES DU GROUPE

BATAILLES DU QUOTIDIEN D'ALDA

Andde a 17 ans. Il est diplômé d'un CAP Pâtisserie et vit à Ahetze. À ses côtés, Annick, 63 ans, Bayonnaise, est une ancienne conseillère bancaire à la retraite. Au premier abord, rien ne semble les réunir... Et pourtant! Annick et Andde sont tous deux bénévoles dans le groupe *Batailles du Quotidien* d'Alda, un groupe de bénévoles qui accueillent les sollicitations des personnes venant demander de l'aide à l'association et proposent un accompagnement adapté.

Quelles sont vos missions au sein du groupe Batailles du Quotidien ?

-Annick: Alda reçoit tous les jours des sollicitations sur des problématiques liées au logement ou à la consommation (augmentation illégale de loyer, bail frauduleux, congé pour vente, logement insalubre, facturation internet douteuse, etc). Moi je participe à la réunion hebdo du mercredi durant laquelle on expose les différentes situations des personnes venues nous voir. Collectivement, avec les autres bénévoles, on décide des stratégies à adopter en fonction des cas. On voit aussi quels seront les bénévoles qui suivront et accompagneront les personnes. Pour ma part, j'accompagne des personnes ayant des problématiques diverses telles que: état du logement, charges, congé pour vente, etc..

-Andde: Je fais surtout la permanence

téléphonique. Je réponds au téléphone et j'accueille les nouvelles sollicitations, j'essaie de rassurer les personnes. Pour m'aider, j'ai une fiche type avec toutes les questions à poser. Ce qui est bien avec la permanence téléphonique c'est que tu peux la faire depuis chez toi, grâce à un système de renvoi d'appel sur ton téléphone.

-Est-ce qu'il faut des compétences particulières pour en faire partie ?

-Andde: Moi je n'ai que 17 ans, je n'ai jamais eu d'appart à moi et quand j'ai commencé à être bénévole à Alda je n'y connaissais rien en matière de logement. On est accompagné et formé par les autres bénévoles. On apprend sur le tas et c'est hyper enrichissant.

«Je suis contente d'aider les personnes, de leur apporter un soutien psychologique. Ça me rend fière de moi.»

-Annick: Si quelqu'un hésite à s'impliquer, je lui dirais simplement de venir essayer. Participer à une ou deux réunions en observation, ou voir comment se passe l'accueil téléphonique... Il faut bien savoir qu'on n'est jamais seul, qu'on peut poser des questions au groupe à tout moment, faire relire un courrier, etc. Personnellement, je n'y connaissais



rien en juridique. J'ai d'ailleurs souvent regretté de ne pas avoir fait d'étude de droit... Aujourd'hui, grâce à Alda, j'apprends beaucoup de choses en matière de droit au logement et j'y trouve mon compte!

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans vos missions ?

-Annick: Je suis contente d'aider les personnes, de leur apporter un soutien psychologique. Ça me rend fière de moi. Il n'y a pas longtemps j'ai accompagné une dame âgée à qui on avait injustement facturé des charges. Le jour où on a réussi, où elle a récupéré les charges qui lui avaient été indûment prélevées, j'étais tellement contente pour elle! C'était très touchant. J'avais un peu l'impression de faire ça pour ma mère, elle aussi âgée.

-Andde: J'aime le contact avec les gens. Souvent, on est un peu leur dernier rempart. Ils ont déjà fait plein de démarches et ne s'en sortent pas. Je suis heureux de pouvoir leur apporter un peu d'espoir. Ce qui me plaît aussi, c'est

la bienveillance des autres bénévoles, l'investissement de chacun, le respect apporté aux différentes personnes qu'on accompagne.

-Annick: ...Et en plus de tout ça, on fait de superbes rencontres! Dans le groupe de bénévoles, toutes les générations sont confondues... Des liens forts se sont créés. ■

COURRIER DES LECTEURS

LES REMERCIEMENTS

DE MICHÈLE

Merci pour votre action que je partage. Mon petit-fils qui avait loué un appart dans le Petit Bayonne avec la clause Airbnb, c'est-à-dire qu'il devait partir fin juin, a reçu de son propriétaire la proposition de transformer le bail en location à l'année. Ravie de voir que la lutte paie. Milesker.

Michèle

FÊTE AUZOLAN

LE SAMEDI 15 JUIN, TOUTES ET TOUS À BAYONNE!

Alda organise une Journée du Droit au Logement - Auzolan, le samedi 15 juin à Bayonne. Cette journée célébrera les premières victoires remportées (compensation anti-Airbnb, baux frauduleux, bourse d'échange des logements HLM, encadrement renforcé des loyers...) et posera les suites des combats à mener, notamment contre l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier. Venez nous y rejoindre, c'est important! Ce temps fort de fête et de mobilisation vaudra le détour:

- 15H00 Tables-rondes sur le logement à l'IUT place Paul Bert avec Ian Brossat, Léa Dallemagne, Cécile Duflot, Iñaki Echaniz, Jean-René Etchegaray, Malika Peyraut, Arnaud Portier, Christophe Robert et Catherine Sabbah.
- 18H00 Place Patxa: village associatif,



bar, talos, paella géante, txaranga, Compagnie Ziliportaka, Compagnie NOWhere Circus, animations diverses.

- 20H30 Concert sous chapiteau, entrée prix libre. Avec Nat eta Watson, Andoni Oilokiegi, Pog Mahone - Tribute The Pogues et La Main Courante. ■



2 QUESTIONS À

CATHERINE SABBAH

Vous êtes la déléguée générale d'IDHEAL, l'institut des hautes études pour l'action dans le logement, pouvez-vous nous le présenter en quelques mots?

L'IDHEAL est à la fois un lieu de recherche et de formation sur le logement. Par les études que nous produisons, que nous mettons en débat et les formations que nous dispensons, nous essayons de documenter des sujets très divers, qui

vont de l'espace intime aux politiques publiques, de la géographie des territoires et aux métiers. Nous parlons de sociologie, d'économie, d'environnement, et donc, de politique.

Vous avez co-animé un des groupes de travail du CNR (Conseil national de la refondation) logement. Est-il possible d'encadrer les prix de vente du foncier et de l'immobilier, et les diverses pratiques spéculatives?

C'est une des questions que nous avons abordées dans les rapports du CNR. En proposant d'encadrer les prix des terrains, de taxer les plus values sur les résidences principales, dans certaines conditions... Tout cela dans l'idée d'enrayer les phénomènes spéculatifs. La métropole de Rennes va sortir réglementairement une bonne partie des logements neufs du système spéculatif. La réflexion avance dans d'autres villes d'Europe.

FÊTE AUZOLAN

APPEL À BÉNÉVOLES!

Pour faire de la journée Auzolan une grande journée de mobilisation, nous allons avoir besoin d'aide: collage d'affiches, phoning, installation et

décoration, service au bar, service repas, préparation des talo... Il y en aura pour tous les goûts.

PARTANTS POUR REJOINDRE L'AVENTURE? ÉCRIVEZ-NOUS PAR MAIL SUR INFO@ALDA.EUS ■



BI GALDERA

ANDONI OILOKIEGIRI

Euskal Herri osoan ezaguna zira gaur egun. Nola ulertzen duzu arrakasta hori?

Jendeek lotura berezia dute betiko euskal abestiekin. Berria da kantari bat ikustea abesti bat bestaren atzetik egiten bi orduz etengabe. Figura herriko hori gustatzen zaie.

Auzolan, etxebizitza eskubidearen aldeko egunean parte hartzeak badu zuretzat garrantzia berezi bat?

Etxebizitza denentzako eskubidea denez defenditu behar dela uste dut. Globalizazioak eta gehiegizko turismoak trabak ekartzen ditu. Erregulatu behar da. Alokairuei muga bat eman behar zaie bertan bizi direnentzako ez dadin traba izan eta etxebizitzatik kanpora joatea ez behartuak izateko.

Gainera, geroz eta turismo gehiago dagoelarik euskaldunek geroz eta borroka handiagoa egin behar dute bertakoa mantentzeko. Ni euskalduna eta bertakoa izanez uste dut horren alde borrokatzea zilegi dela eta egin behar dela. Zeren inork ez digu ezer oparitu. Guk egin behar duguna da geurea defenditu beti egin izan dugun bezala. ■



2 QUESTIONS À

IAN BROSSAT

Vous avez été maire adjoint de Paris en charge du logement et vous allez participer le 15 juin à Bayonne à une table-ronde sur l'encadrement des loyers mais également des prix de vente de l'immobilier et du foncier, qu'allez-vous y expliquer?

À Paris, nous avons choisi d'agir sur deux leviers pour maintenir la mixité sociale. D'abord, le logement social,

dont la part a doublé depuis 20 ans. Nous sommes passés de 13% à 25%. Ensuite, l'intervention sur les prix à la location avec l'encadrement des loyers, qui a permis de stopper l'envolée des prix grâce à des contrôles renforcés. Sur le foncier, nous avons besoin de changements législatifs qui, pour le moment, tardent à voir le jour.

Cette conférence se tient dans le cadre de la journée du droit au logement Auzolan organisée par l'association Alda, est-ce que cela vous inspire quelque chose en particulier?

Merci à vous d'aborder cette question du droit au logement! On en parle trop peu, alors que la crise est là. Quand on ne peut plus vivre là où on a grandi, c'est qu'il y a quelque chose qui ne tourne plus rond. Le gouvernement est depuis 7 ans aux abonnés absents sur ce sujet. Il est temps de construire des solutions ensemble pour y faire face. ■

BON À SAVOIR

AUPA: UN SERVICE

DE VOITURES PARTAGÉES

POUR FAIRE DES ÉCONOMIES

Achat du véhicule, assurance, entretien, essence, parking, péages: une voiture, ça coûte cher. Alors quand on habite en ville et qu'on ne s'en sert pas tous les jours, ça devient carrément un gouffre financier.

SIMPLE ET PAS CHER

C'est pour ceux qui n'ont pas un usage quotidien de la voiture que la coopérative Aupa propose une nouvelle initiative sur la côte basque: des voitures en autopartage. Le principe? Des stations sont réparties à plusieurs endroits, et il suffit de réserver la voiture près de chez soi quand on en a besoin. Une seule inscription suffit, en ligne ou en physique, avec son permis, et coûte 40€. Une fois qu'on a reçu son badge, on paye en fonction de ce qu'on choisit: tarif avec ou sans abonnement, à l'heure,



au jour, à la semaine, plus un forfait au kilomètre. Quand on ne se sert de sa voiture que pour les grosses courses ou pour des sorties occasionnelles, c'est la solution pour s'en débarrasser et faire des économies. Autres avantages: c'est Aupa qui s'occupe de la gestion des véhicules en cas de pépin, de leur entretien, du nettoyage. Et se garer en rentrant chez soi n'est plus un problème puisque les voitures Aupa ont leur place réservée. Depuis début avril, les abonnés annuels au réseau Txik Txak bénéficient de l'inscription gratuite à Aupa et de 20 € offerts pour s'initier au service.

DEMAIN DANS MON QUARTIER?

Et s'il n'y a pas de voiture Aupa dans mon quartier? Si plusieurs habitants d'un quartier sont motivés pour se débarrasser de leurs véhicules et utiliser une station, il est possible d'en parler à Aupa, qui pourra étudier l'installation d'une station pour une phase test. ■



2 QUESTIONS À

POG MAHONE -

TRIBUTE THE POGUES

Pourquoi un groupe de reprise des chansons des Pogues?

C'est une musique incroyable, à la fois nostalgique et joyeuse. Il y a deux ou trois morceaux très connus mais ce n'est pas

forcément un groupe à tubes. On prend plaisir à jouer.

Vous allez jouer à Auzolan, journée du droit au logement organisée par Alda, est-ce que cela a un sens particulier pour vous?

Ça fait partie des causes qui sont importantes pour nous, en tant que citoyens. Le logement est un droit fondamental. Et cette cause recouvre d'autres luttes sociales et même environnementales. C'est réjouissant de constater qu'Alda obtient des résultats avec cette fameuse mesure de compensation par exemple. Putain! Pour une fois, on est sortis dans la rue, on a gueulé et il s'est passé quelque chose! ■

