



Reconstruire l'espoir !

Esperantza berreraiki!



RAPPORT MORAL 2024

Introduction / Sarrera

Dèjà 1000 adhérents ! / Jada 1000 kide

Depuis sa naissance il y a 4 ans, Alda connaît une progression extrêmement rapide. À Lurrarama, le 10 novembre, Alda a franchi le cap symbolique des 1000 adhérents, cotisant via un virement mensuel, pour un total de 1281 membres.

Le nombre des collectifs de quartiers a doublé : de trois collectifs (Alda Habas et Alda Cam de Prats à Bayonne, et Alda Lespes à Anglet), le nombre est passé à six avec la naissance de Mieux vivre au Grand Basque avec Alda (Bayonne), Alda Hiri Artea (Bidart) et Alda Caradoc (Bayonne). 14 dynamiques d'habitants qui contactent Alda pour être accompagnés dans leurs démarches de revendication ou d'amélioration de la vie du quartier ont été épaulées par Alda ou le sont encore.

Alda a désormais l'usage de 6 locaux (sa permanence place des Gascons à Bayonne, le local inter-associatif de la Fondation Manu Robles Arangiz à Bayonne, et 4 nouveaux locaux à Lahubiague à Bayonne, Hendaye, Ciboure, et Saint-Jean-de-Luz), qui s'ajoutent aux 4 locaux mis à disposition pour ses collectifs de quartier (Cam de Prats, Habas, Lespes, Hiri Artea), dans l'objectif d'être au plus près des gens. C'est dans cette idée que les antennes de Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz ont ouvert leurs portes et ont commencé à s'occuper de l'accompagnement des personnes et familles victimes d'injustices dans le Sud Labourd.

Le journal, sorti à 40 000 exemplaires, est distribué dans tous les quartiers populaires du Pays Basque par une équipe de 157 distributeurs.

Orain dela 4 urte sortu zenetik, Aldak hedatze ezin azkarragoa izan du . Lurraman, azaroaren 10ean, Aldak 1000 kideen maila sinbolikoa gainditu du, urtesaria hilabeteroko biramendu baten bidez ordaintzen dutelarik. Gainditze berri horri esker kide kopurua 1281etan kokatzen da.

Auzo kolektiboen kopurua bikoiztu da: Hiru kolektiboetatik (Baionako Alda Habas eta Alda Cam de Prats, eta Angeluko Alda Lespes) kopurua seietara pasa da Aldarekin Grand Basquen hobeto bizi (Baiona), Alda Hiri Artea (Bidarte) eta Alda Caradoc (Baiona) taldeen sorrerarekin. Auzoaren egunerokoa hobetzeko edo aldarrikapenak eramateko elkartearekin harremanetan jarri diren 14 dinamika lagundu ditu eta laguntzen ditu oraindik ere Aldak.

Aldak sei egoitza erabiltzen ditu dagoeneko (Baionako Gaskoinen plazako elkartearen egoitza nagusia, Manu Robles Arangiz Fundazioaren elkarteen arteko Baionako lokala, eta lau egoitza berri (Baionako Lahubiaguen, Hendaian, Ziburun eta Donibane Lohizunen). Hauek gehitzen zaizkio auzoetako kolektiboen erabilpenerako utziak izan zaizkigun beste lau lokalei (Cam de Prats, Habas, Lespes eta Hiri Artea), helburua herritarrengandik ahal bezain hurbil izatea delarik. Xede horrekin ireki dituzte ateak Hendaia eta Donibane Lohizungo egoitzak eta injustiziak pairatzen dituzten Hego Lapurdiko familia eta pertsonak laguntzen hasi dira bertan.

Egunkaria, 40 000 aletan kaleratua, 157 banatzailez osaturiko taldeak Ipar Euskal Herriko auzo herrikoi guztietan banatzen du.

4 ans de soutien / 4 urteko sustengua

Depuis la naissance d'Alda, l'association a accompagné 1 833 personnes et familles. Des chiffres énormes pour un petit territoire de 330 000 habitants comme le nôtre et pour une équipe principalement composée de bénévoles.

La première année, nous avons soutenu et accompagné une soixantaine de familles ou personnes ; elles étaient 357 l'année suivante, et 749 la troisième année, parmi lesquelles 659 nouvelles sollicitations. Cette année, pour la première fois, le nombre de nouvelles sollicitations semble se stabiliser, un effet nuancé par le fait que ces nouvelles situations s'ajoutent à celles toujours en cours de suivi, donc le nombre de situations globales accompagnées par Alda ne cesse de croître. Il y a eu cette année 775 nouvelles sollicitations (112 de plus que l'année dernière), qui s'ajoutent aux sollicitations toujours en cours de suivi, pour atteindre un total toujours plus élevé de 891 familles et personnes victimes d'injustices dans leur quotidien suivies par Alda entre le 10 octobre 2023 et le 10 octobre 2024. On peut espérer que cette stabilisation relative reflète une progression de la lutte contre les pratiques frauduleuses (entrée en vigueur de la compensation et premiers contrôles qui commencent à avoir un impact sur la diminution des baux précaires forçant les locataires à quitter leurs logement l'été, absence constatée par Alda de baux frauduleux réalisés par des agences immobilières, effet dissuasif de la dénonciation régulière des pratiques abusives).

Le nombre de nouveaux cas et situations, toujours très élevé, prouve qu'il reste encore énormément à faire. Chaque semaine, les équipes bénévoles de Bayonne qui accompagnent les sollicitations individuelles, rejointes à présent par celles d'Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz, n'ont

pas moins de 450 dossiers en cours de suivi. Le nombre de situations en cours de suivi a atteint le chiffre inédit de 490 personnes et familles en novembre 2024.

Autre phénomène nouveau : le nombre croissant des sollicitations collectives. Des groupes d'habitants contactent Alda parce qu'ils sont plusieurs à subir des problèmes dans leur résidence ou leurs logements : charges très élevées, problèmes d'humidité, de vétusté, d'isolation, etc. Au total, Alda a accompagné cette année 14 sollicitations de ce type, qui concernent 850 habitants (sans compter les démarches des 6 collectifs de quartier). Derrière ces sollicitations, on voit qu'en peu de temps, il est possible de faire évoluer les façons de faire et de penser : c'est l'expérience des batailles collectives menées par les premiers collectifs Alda (à Habas, Cam de Prats) qui sert d'inspiration pour que d'autres dynamiques d'habitants se rassemblent et jouent la carte du collectif pour faire valoir leurs droits. Ensemble, on est plus forts !

Alda sortu denetik, elkarteak 1833 pertsona eta familia lagundu ditu. Izugarritzko zenbakiak dira horiek gurea den 330 000 biztanleko lurralde ttiki batendako eta bereziki laguntzailez osaturiko talde batentzat.

Lehen urtean 60 familia edo pertsona sustengatu eta lagundu genituen; ondoko urtean 357 ziren eta hirugarren urtean 749, hauetatik 659 eskaera berriak izan ziren. Aurten lehen aldikotz eskaera berrien kopurua orekatu da, baina argitu behar da eskaera berri horiek jadanik martxan direnei gehitu behar zaizkiela. Beraz Aldak laguntzen dituen egoera orokorrak gora egiten segitzen dute. Aurten 775 eskaera berri izan ditugu (iaz baino 112 gehiago), beti segituak diren eskaereri gehitu behar direnak. Aldak injustiziak pairatzen dituzten 891 famili eta pertsona segitu ditu 2023ko urriaren 10etik 2024ko urriaren 10era.

Espero dezakegu orekatze erlatibo honek erakusten duela iruzurrezko praktiken aurkako borrokaren igoera (konpentsazio legearen abiatzeak eta lehen kontrolen eraginak hasten dira nabaritzen kontratu prekarioen guttitzeen gainean nun alokatzaileak behartuak ziren haien etxebizitza udan uzten, higiezin agentziak egiten dituzten kontratu faltsuen desagertzea ere egiaztatu du Aldak, salaketen disuasio-efektua neurritz gaineko egiteko maneren kontra.)

Oraindik asko badela egiteko erakusten du oso gora den egoera eta kasu berrien zenbatekoak. Astero, Baionako laguntzaileen taldeak eta orain Hendaiako eta Donibane Lohitzuneko taldeek elkarturik, 450 dosierren segipena egiten dute.

Beste gertakari berri bat: eskaera kolektiboen hazkundera. Herritar talde batzuk haien etxebizitzetan arazo berdinak jasaiten dituztelako Aldarekin harremanetan jartzen dira: kargu oso altuak, hezetasun arazoak, zahartzeak, isolazioak etb. Orotara, aurten 850 herritarrei eragin dieten holako 14 eskaera lagundu ditu Aldak (6 auzo kolektiboen kudeaketatik kanpo). Eskaera hauek erakusten digute epe laburrean egin moldeak eta pentsa moldeak aldatzen ahal direla: lehen Alda kolektiboek (Habas, Cam de Prats) egindako borroken esperientziak inspiratzen ditu beste herritar dinamikak bateratzeko eta haiek ere haien eskubideak errespetarazteko. Elgarrekin azkarragoak gira!

Toujours plus de victoires / Geroz eta garaipen gehiago

Cette année, l'un de nos slogans favoris s'est révélé plus vrai que jamais : ensemble, on gagne ! Nous avons obtenu de nombreuses victoires pour des situations individuelles : en permettant à des locataires victimes de baux frauduleux de se maintenir dans leur logement, en défendant des locataires menacés de délogement illégal, en accompagnant des locataires pour qu'ils obtiennent réparation en justice, etc. Parfois même sans avoir à intervenir directement : comme le témoignage de cette personne qui pendant plusieurs mois ne parvenait pas à récupérer son dépôt de garantie, et qui, lorsqu'elle a annoncé saisir Alda, s'est vue contactée dans les 30 minutes par son agence immobilière et remboursée dans les 24h. Bien sûr, tous les accompagnements ne sont pas aussi faciles : certains prennent des mois, voire des années, de suivi administratif, de conseils, de recours juridiques, mais cet exemple parmi d'autres montre la force de dissuasion que nous construisons petit à petit collectivement.

Nous avons également obtenu de nombreuses victoires à l'échelle collective, par des collectifs de quartier ou dynamiques d'habitants : cela va de l'obtention d'aménagements dans une résidence pour s'adapter au handicap ou de locaux pour se réunir, à des victoires structurelles comme la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments d'un quartier. La preuve que, ensemble, on peut retrouver une capacité collective à peser, à se faire entendre et respecter !

Et nous continuons à faire des combats individuels des luttes collectives pour s'attaquer à la racine des problèmes et obtenir de grandes victoires qui changent concrètement les choses à l'échelle du territoire et au-delà. La mise en place de la Bourse d'échanges des logements dans le parc social améliore le quotidien des personnes et familles en attente de mutation. La mise en place de l'encadrement renforcé des loyers au niveau de la zone tendue historique du Pays

Basque, à partir du 25 novembre 2024, est une nouvelle avancée majeure pour stopper l'envolée des montants des loyers et garder le parc privé accessible au plus grand nombre.

Aurten, gure lelo gogokoenetarik bat sekula baino gehiago egiaztatu da: elkarrekin, irabazten dugu! Lorpen ugari erdietsi ditugu egoera indibidualen kasuan: alokatze-kontratu iruzurtien biktima ziren etxetiarrei haien etxebizitza mantentzea ahalbidetuz, kanporatze illegalen mehatxupearan ziren etxetiarrak defendatuz, etxetiarrak lagunduz justiziaren aitzinean kalte-ordainak ukan ditzaten, etab. Batzuetan, zuzenki eskua hartu beharrik gabe ere: pertsona baten lekukotasunaren arabera, hilabete luzaz bere berme dirua ezin berreskuratuz ibili ondotik, Aldarengana joanen zela jakinarazi eta 30 minutura bere higiezin agentzia berarekin harremanetan sartu zen, bai eta zor zioten dirua itzuli ere 24 orenen buruan. Bistan da, kasu guztiak ez dira hain errazak: batzuk hilabeteetan edo urteetan zehar luzatzen dira, jarraipen administratiboa dela, aholkuak direla, helegiteak direla... baina adibide honek, beste hainbaten artean, erakusten du nolako disuasio indarra eraikitzen ari garen elkarrekin, pittaka-pittaka.

Maila kolektiboan ere garaipen anitz erdietsi ditugu, auzo-kolektiboek edo biztanle dinamikei esker: bizitegi bat elbarritasunera egokitzeko lanak eginaraztetik, elkartzeko lokalak lortzeraino; baina baita egiturazko garaipenak ere, hala nola auzo bateko eraikinen osotasuna zaharberritzea. Honek frogatzen du elkarrekin, indar kolektibo bat lor dezakegula, gure botza entzunarazi eta errespetatuak izateko!

Eta borroka kolektiboak kasu indibidualetan eramaten segitzen dugu, arazoaren erroen kontra jotzeko eta lurralde mailan (eta haratago) gauzak konkretuki aldatzen dituzten garaipen handiak erdiesteko. Parke sozialean etxebizitzaren trukatzeko azoka plantan emateak leku aldaketaren beha diren pertsonen eta familien egunerokoa hobetzen du. 2024ko azaroaren 24tik goiti Ipar Euskal Herriko tentsiopeko eremu historikoan alokairuen arautze indartua plantan ematea, alokairuen prezioen emendatzeko basa geldiaraziko duen aitzinamendu handi bat da, eta parke pribatua jende gehiagorentzat izanen da eskuragarria.

Surprise annoncée / *Ustekabea iragarria*

L'année a été marquée par une situation politique inédite avec la dissolution de l'Assemblée nationale et les élections législatives anticipées de juin 2023, ouvrant une période d'instabilité politique pour les années à venir et amenant mécaniquement le Rassemblement national aux portes du pouvoir.

Pour Alda, mouvement travaillant au quotidien au sein des milieux et des classes populaires du Pays Basque, la situation actuelle tout comme le score exceptionnellement élevé du RN est tout sauf une surprise. Un sentiment croissant d'abandon, d'injustice, de manque d'écoute et pire, de manque de respect, a peu à peu poussé les gens à s'emparer du bulletin de vote qui semblait le plus efficace pour exprimer ces souffrances et cette colère. Geste irresponsable d'Emmanuel Macron, la dissolution a renforcé durablement l'impression d'efficacité du vote du RN : "Le matin je vote RN, le soir, les 577 députés sont dégagés ! Quelle puissance retrouvée !" Même sentiment lorsque, après des semaines d'attente, le premier ministre retenu est choisi avec l'assentiment de la cheffe de file du Rassemblement national, de peur d'une motion de censure, et qu'il est issu du parti Les Républicains, arrivé 4ème aux législatives et n'ayant obtenu que 47 sièges sur 577.

Legebiltzarraren desagiteak eta 2023ko ekaineko hauteskunde aitzinatuekin, sekula ikusi gabetako egoera politiko batek markatu dute urtea, ondoko urteentzat aldakortasun garai bat zabalduz eta RN alderdia boterearen atarira mekanikoki ekarriz.

Alda, Euskal Herriko langile klase eta jendartean egunero aritzen den mogimenduarentzat, gaurko egoera eta RN-aren ez ohiko emaitza ez dira ustekabeak. Goratuz doan bazter uzte, injustizi, entzute falta eta pisago, errespetu eskas sentimendu batek, jendea emeki emeki bozka paperaren hartzerat bultzatu du, iduritzen baitzaio hau dela sofrikario eta kolera horien adierazteko molde eraginkorrena. Emmanuel Macronen jestu arduragabea, legebiltzarraren desagiteak luzarako indartu du RN-aren aldeko bozaren eraginkortasunaren irudipena : "goizean RN bozkatzen dut, arratsean, 577 deputatuak haizatuak! Boterearen berreskuratzea!"

Sentimendu berbera, asteak igurikatu ondoan, RN-eko lehendakarisaren baimenarekin hautatua delarik lehen ministroa, Les Républicains alderdiko lerroetarik ateratua, legebiltzarreko hauteskundeetan 4garren arribatu alderdia eta 577 jarlekuetarik 47 baizik lortu ez dituen.

Le droit de se loger au Pays en danger / Herrian bizitzeko eskubidea arriskuan

Si l'accession possible du RN au pouvoir a été retardée, elle plane toujours avec le risque de nouvelles élections législatives anticipées en juin 2025 et l'élection présidentielle théoriquement prévue au printemps 2027. Elle constitue une menace sans précédent pour le droit de vivre et se loger au Pays et pour nos systèmes de solidarité. En effet, le RN, qui sait voler au secours des plus riches en s'opposant par exemple au retour de l'Impôt Sur la Fortune (ISF), aux côtés des Républicains et des macronistes, a des votes et un programme allant frontalement contre l'intérêt des milieux populaires en matière de politique du logement. Tout au long du débat sur la proposition de loi Echaniz – Le Meur visant à supprimer les abattements fiscaux injustes et aberrants avantageant les propriétaires louant en courte durée sur ceux qui louent avec un bail de trois ans, le RN s'est révélé être totalement inféodé au lobby Airbnb. Proposition de loi qui couperait court à l'obligation de production de logements sociaux alors que la pénurie se fait cruellement sentir, remise en cause de l'encadrement renforcé des loyers, cadeaux fiscaux sur les Airbnb : l'arrivée du RN au pouvoir serait synonyme de retours en arrière et d'atteintes graves au droit au logement.

Pendant cette campagne électorale, nous avons pu constater à quel point le logement, première préoccupation des habitants des quartiers et milieux populaires était devenu un sujet pivot : incontournable des arguments de campagne, il a probablement joué sur les résultats dans les urnes. Les candidats du Nouveau front populaire arrivés en tête dans les 3 circonscriptions du Pays Basque ont pu défendre le bilan du député sortant Iñaki Echaniz qui a porté deux propositions de loi à l'Assemblée nationale, l'une pour limiter les meublés de tourisme, l'autre pour encadrer les congés locatifs, ou encore de la formation abertzale EH Bai qui défend sur le terrain la lutte contre les résidences secondaires ou la mise en place d'un statut de résident. Le centriste Christian Devèze, qui s'est maintenu dans la 6ème circonscription malgré l'arrivée en tête du NFP, a payé ses prises de position contre le règlement de compensation alors que, comme l'a montré Alda, dans la ville de Cambo où il est maire, 301 logements ont été transformés en meublés de tourisme au détriment de la population locale.

RN-aren podere hartzea atzeratua izan bada ere, oraindik mehatsatzen gaitu 2025-eko hauteskunde legegile aitzinatuen eta 2027eko lehendakaritzarako hauteskunde bidez.

Alimaleko arriskua errepresentatzen dute Euskal Herrian bizitzeko eskubidea eta gure elkartasun sistementzat. Alabaina, RN-ak erakutsi digu aberatsen alde zela : ISF-aren berrezartzearen kontra izanez adibidez, macronistekin batera. Bere egitaraua, etxebizitzari doakionez, jende xumeen interesen kontra doa argiki. "Echaniz-Le Meur" legea bozkatzera koan, hots denbora-laburreko alokatzeen kontrako lege baten inguruko eztabaidan, RNak bere hurbiltasuna erakutsi du AirBnB-rekiko.

Bestalde , etxebizitza sozialen eraikuntza behartzen duten legeen kontra joan ziren, jakinez haien eskasia geroz eta nabariagoa zela, eta alokairuen mugatze-neurrien kontra agertu ziren ere bai. Argiki agertzen da RN-ak mehatsu bat adierazten duela etxebizitza-eskubidearentzat.

Azken hauteskunde kanpainan, ohartu ginen etxebizitzaren problematikak jende xumea zein heinetaraino kezkatzen zuen. NFP-ko hautagaiak Euskal Herriko 3 hautesbarrutietan lehen iritsi ziren, eta Iñaki Echaniz-ek eramandako bi legeak untsa defenditu zituzten : turismorako apartamenduak mugatzeko eta jendeen kanporaketak mugatzeko legeak. Bestalde, EH Bai-ek eramandako borrokak, bigarren etxebizitzaren kontra edo tokiko biztanleen alde, garrantzitsuak izan dira ere.

Christian Devèzek, 6.hautesbarrutian bere hautagaitza mantendu zuen zentristak, bere porrota merezitu du. Izan ere, konpentsazio legearen kontra joan zen, jakinez Aldak, Kanboko hiria eredutzat hartuz, frogatu zuela 301 etxebizitza eraldatuak izan zirela turismo-etxe gisa.

Reconstruire l'espoir / *Esperantza berreraiki*

Il faudra du temps pour reconstruire ce que des années de libéralisme ont détruit. L'individualisme a été poussé à l'extrême, les structures de solidarité ont été démantelées, les écarts de richesses entre les plus riches et les plus pauvres ont atteint des niveaux indécents, les ressources de la planète ont été exploitées sans limites avec des conséquences sur le climat et l'environnement qui touchent en première ligne les plus pauvres, et la haine de l'autre a été utilisée comme chiffon rouge pour détourner l'attention des véritables responsables.

Cette longue reconstruction relève autant du travail de fourmi que, une fois n'est pas coutume, du travail de cigale. De fourmi parce que ça n'est que petit à petit, patiemment, en montrant la force de l'action collective, qu'on réussira à tordre le cou aux "à quoi bon se mobiliser ?"; qu'on réussira à

faire tomber les masques des véritables responsables au lieu de faire croire que c'est la faute de ceux qui viennent d'ailleurs ou de prétendus "assistés". Que, dans chaque foyer, dans chaque résidence, dans chaque quartier, on fasse la démonstration par la preuve de l'intérêt de la solidarité, de l'entraide, de sortir de la culture du chacun contre tous.

Un travail de cigale, aussi, parce que dans ces périodes à l'actualité sombre et chargée de conflits, il faut se serrer les coudes et créer de la gaîté pour résister aux difficultés du quotidien, faire la fête pour célébrer nos victoires collectives, et ne jamais cesser, dans la force de la puissance collective, de se redonner de l'espoir.

Urteak beharko dira liberalismoak desegin dituenak berreraikitzeke. Indibidualismoa muturrerat bultzatua izan da, elkartasun egiturak deseginak izan dira, aberatsenen eta pobreenen arteko aberastasun artekak hein ahalkegarriak jo ditu, planetaren baliabideak mugarik gabe ustiatuak izan dira, ondorioekin pobreenak lehen lerroan hunkitzen dituen kliman eta ingurumenean, eta bestearen herra trapu gorri gisa baliatua izan da egiazko arduradunetarik arreta galaraziz.

Berreraikitze luze hori xinaurri lan bat izanen da, eta aldi berean, ttirritta lan bat. Xinaurri lana zeren emeki emeki, pazientziaz eta elkarlanaren indarra erakutsiz baizik ez baitugu "zergatik mobilizatu?" galderei lepoa bihurtuko, egiazko arduradunen maskak eroraraztea lortuko nunbaitik jin edo delako "lagunduen" falta dela sinestarazten uztea baino. Familia bakoitzean, etxebizitza bakoitzean, auzotegi bakoitzean, elkartasunaren, elkar laguntzearen, "nor bera beste guzien kontra" kulturatik ateratzeko interesa froga dezagun.

Ttirrita lan bat, ere, zeren berri ilun eta gatazkaz kargatu garai hauetan, elkar atxiki behar da eta alaitasuna sortu eguneroko zailtasunei buru egiteko, besta egin gure garaipen kolektiboen ospatzeko, eta botere kolektiboaren indarrean, esperantza hartzen sekulan ez gelditu.

Sommaire / Aurkibidea

Introduction / Sarrera	1
Dèjà 1000 adhérents ! / <i>Jada 1000 kide</i>	1
4 ans de soutien / <i>4 urteko sustengua</i>	2
Surprise annoncée / <i>Ustekabea iragarria</i>	6
Le droit de se loger au Pays en danger / <i>Herrian bizitzeko eskubidea arriskuan</i>	7
Reconstruire l'espoir / <i>Esperantza berreraiki</i>	8
Sommaire / Aurkibidea	10
1) Logement privé : multiplier les moyens d'action / <i>Etxebizitza pribatua: ekintza bideak biderkatu</i>	11
Nouvelle victoire de taille : l'entrée en vigueur de l'encadrement renforcé des loyers / <i>Maila gorako Garaipen Berria: etxebizitza alokairuen mugatze azkartua indarrean jartzea</i>	12
Lutte contre l'expansion des meublés de tourisme : des résultats prometteurs / <i>Etxebizitza turistikoen hedapenaren aurkako borroka: etorkizun oneko emaitzak</i>	13
Congés locatifs : protéger les victimes, changer les lois / <i>Alokatzaileen kanporatzeak: biktimak babestu, legea aldatu</i>	15
Encadrer les prix de vente du foncier et du bâti / <i>Lurra eta etxebizitzaren prezioak mugatu</i>	16
Cellule d'investigation, lutte contre la fraude, terrain juridique : les outils d'Alda pour mettre fin à l'impunité... et leurs limites / <i>Ikerketa taldea, iruzurraren aurkako borroka, eremu juridikoa: zigorgabetasunarekin amaitzeko Aldaren tresnak... eta beraien mugak</i>	17
Une nouvelle date à l'agenda : Auzolan - La journée du droit au logement / <i>Data berri bat agendan: Auzolan (etxebizitza eskubidearen eguna)</i>	18
2) Logement social : être à la hauteur de l'espoir / <i>Etxebizitza soziala: dagoen esperantzaren mailan kokatu</i>	19
Victoire : mise en place de la Bourse d'échanges des logements / <i>Garaipena: etxebizitza trukaketen Boltsaren indarrean jartzea</i>	22
Vieillesse, handicap : quand le logement devient un obstacle / <i>Zahartzea, elbarritzea: etxebizitza oztopo bat bilakatzen delarik</i>	23
Contribuer à améliorer le fonctionnement de l'attribution des logements sociaux / <i>Etxebizitza sozialen banaketaren funtzionamendua hobetzeko lana segitu</i>	23
Mi-mandat : Alda fait le point avec les locataires / <i>Mandatu-erdia: Aldak alokatzaileekin puntua egiten du</i>	24
3) Communauté, entraide, solidarité : Alda, le syndicat du quotidien / <i>Komunitate, elkarlaguntza, elkartasuna: Alda, eguneroko sindikatua</i>	25
Des sollicitations individuelles aux victoires collectives / <i>Banakako eskaeretatik garaipen kolektiboetara</i>	25
Auto-organisation collective : l'essai transformé / <i>Auto-antolaketa kolektiboa: entsegu lortua</i>	28
Une organisation par les gens, et pour les gens / <i>Jendeek jendeentzat egindako egitura bat</i>	32
	10

Alda, une passerelle / <i>Alda, pasabidea</i>	33
4) 2025 : ne rien lâcher / 2025: ez dugu deus uzten	34
Défendre le parc locatif privé / <i>Parke lokatibo pribatua defendiatu</i>	35
Protéger et améliorer le parc social / <i>Babestu eta hobetu parke pribatua</i>	37
S'organiser pour résister au monde qui vient / <i>Heldu zaigun munduari gogor egiteko antolatu</i>	37

1) Logement privé : multiplier les moyens d'action / *Etxebizitza pribatua: ekintza bideak biderkatu*

Comme dans un puzzle, il n'y a qu'en assemblant un ensemble d'actions et de mesures qu'il est possible d'avoir un plan d'action efficace pour mettre fin à l'envolée générale des prix des logements qui empêche la population du Pays Basque nord de se loger, et principalement les plus modestes. La pénurie de logements abordables dans le parc privé pousse les ménages aux revenus faibles et moyens à rejoindre la file d'attente des demandeurs de logement social, alors que le parc social est déjà complètement saturé. Or, pour qu'il y ait plus d'offres de logements abordables dans le parc privé, il faut agir sur différents leviers, et n'en oublier aucun. Il faut limiter les prix des loyers auxquels peuvent être loués les logements en zone tendue pour qu'ils soient accessibles pour les locataires, mais si les montants des logements à l'achat sont exorbitants, personne ne voudra acheter pour louer, ou bien les propriétaires trouveront plus rentable de vendre que de louer. Il faut donc encadrer aussi les prix de vente du foncier et du bâti pour diminuer les prix. Il faut également rendre plus rentables les locations à l'année que les locations touristiques de courte durée : pour cela, il faut mettre un coup d'arrêt à l'expansion des meublés de tourisme type Airbnb, s'assurer de l'efficacité du mécanisme adopté, et inciter à la location longue durée notamment par des mesures fiscales. Pour éviter une fuite de ces logements vers le marché des résidences secondaires, il faut plaider pour renouveler à moyen terme l'arsenal permettant de lutter contre la prolifération des résidences secondaires, et à court terme dissuader les acheteurs d'investir au Pays Basque, ce que nous faisons au sein de la plateforme Herrian Bizi. Enfin, augmenter le nombre de logements abordables ne suffit pas : il faut également que ceux-ci offrent des conditions de vie décentes et dignes à leurs habitants. Pour cela, il faut donc traquer les marchands de sommeil, les habitats indignes, s'assurer des rénovations et de l'adaptation des logements aux défis de la vie comme la vieillesse et le handicap. C'est pour qu'il n'y ait aucune pièce manquante dans le puzzle qu'Alda mène des actions sur tous ces fronts.

Nouvelle victoire de taille : l'entrée en vigueur de l'encadrement renforcé des loyers / *Maila gorako Garaipen Berria: etxebizitza alokairuen mugatze azkartua indarrean jartzea*

Dès son diagnostic "*Crise du logement au Pays Basque : 5 urgences*" paru en juin 2021 quelques mois après sa création, Alda a demandé à ce que le Pays Basque puisse être éligible à l'encadrement renforcé des loyers. Cette mesure permet de définir un plafond de loyer maximum auquel le propriétaire a droit de louer son bien, sous peine d'une amende allant jusqu'à 5 000 € pour les personnes physiques, et 15 000 € pour les personnes morales.

L'éligibilité de la CAPB à l'encadrement renforcé des loyers est, une fois de plus, le résultat d'une mobilisation de la société civile et d'une démarche volontariste des élus. La demande a été reprise lors de la manifestation massive du 20 novembre 2021 organisée par la plateforme unitaire Herrian Bizi à Bayonne. En réaction à cette mobilisation inédite (8 000 personnes manifestant pour le logement, énorme pour une ville de Bayonne) le Préfet de l'époque, M. Spitz, avait annoncé que la CAPB pourrait candidater au dispositif. En septembre 2022, le Président de la CAPB M. Etchegaray annonçait le dépôt de cette candidature. L'accord du gouvernement fut annoncé le 25 août 2023 à Bunus, aux entretiens d'Inxauseta, par le ministre délégué au Logement de l'époque, M. Vergriete.

La zone tendue du Pays Basque était déjà soumise à l'encadrement simple des loyers, à savoir l'interdiction pour un propriétaire d'augmenter le loyer entre deux baux locatifs au-delà de l'évolution de l'indice IRL. L'encadrement renforcé des loyers, qui s'appliquera aux 24 communes de la zone tendue historique, aura un effet massue sur l'envolée des montants des loyers. À Paris, la mesure a conduit à une baisse des loyers de 4,2 %¹ par rapport à ce qu'aurait été la situation sans encadrement des loyers. Entre juillet 2022 et juin 2023, la mesure a fait économiser en moyenne 1164 € sur l'année aux locataires parisiens en comparaison avec ce qu'auraient été les loyers sans cet encadrement !

L'encadrement renforcé des loyers va s'appliquer à partir du 25 novembre, à partir de quoi plusieurs défis l'attendent : la communication afin que le plus grand nombre de locataires soient au courant de leurs droits, le contrôle et la sanction pour dissuader les propriétaires de frauder et le bilan pour que l'expérimentation, qui doit prendre fin à l'automne 2026 à l'échelle nationale, soit poursuivie.

¹ Selon l'Apur

Alda s'était déjà régulièrement mobilisée pour faire connaître l'encadrement simple des loyers, et a contribué à ce qu'une mesure peu connue il y a 4 ans soit désormais bien plus appropriée par les locataires aujourd'hui. Nous avons également dénoncé une faille juridique : aujourd'hui seuls les locataires peuvent saisir la justice pour demander une réévaluation de leur loyer et un dédommagement à leur propriétaire. Mais les victimes, ce sont également tous les locataires qui n'ont pas pu accéder aux logements en question parce que ceux-ci étaient trop chers ! Il faut donc que les collectivités aient la compétence pour contrôler et sanctionner les abus passés et à venir. Le 30 septembre 2024, Alda a mené une action simultanée à Lahonce et à Nice pour dénoncer la récidive de la propriétaire, Stéphanie Detchenique qui, malgré une action d'Alda le 2 juin 2023, a continué d'enfreindre l'encadrement simple des loyers en augmentant le loyer de 16 %, et a alerté sur le fait que cette même propriétaire s'apprêtait à se maintenir dans l'illégalité car elle remettait en location son logement au même prix.

Lutte contre l'expansion des meublés de tourisme : des résultats prometteurs / ***Etxebizitza turistikoen hedapenaren aurkako borroka: etorkizun oneko emaitzak***

Les premiers chiffres prouvent l'efficacité du règlement de compensation entré en vigueur le 1er mars 2022. Selon les chiffres de la CAPB, entre 2020 et 2022, 12 000 demandes d'autorisation de changement d'usage avaient été déposées, et plus de 9 600 accordées. Entre le 1er mars et le 31 décembre 2023, ce sont seulement 741 demandes qui ont été déposées. Parmi celles-ci, seules 2 autorisations avec compensation ont été accordées, et 399 pour les deux exceptions prévues par le règlement : 77 pour des meublés de tourisme attachés à la résidence principale, et 322 pour de la location mixte, c'est-à-dire l'autorisation de louer en meublé de tourisme l'été, à condition de prouver qu'on loue à un étudiant pendant l'année.

Il n'existe pas de chiffres officiels globaux permettant de quantifier le retour des meublés de tourisme en logements à l'année. La Ville de Biarritz, elle, a estimé en juillet que 37 meublés de tourisme ont été vendus, 155 ne seraient plus loués du tout et 64 sont devenus des locations à l'année. Ces chiffres sont certainement bien inférieurs à la réalité car ils reposent sur les déclarations des loueurs de meublés de tourisme. Or, Alda a révélé le 1er février 2024 les courriers envoyés par l'Union des Loueurs de Meublés de Tourisme 64 (ULMT 64) qui incitait ses adhérents à ne pas donner d'information ou à mentir sur ce que devenaient les logements qu'ils n'avaient plus le droit de louer en meublés de tourisme ! Ils appelaient notamment à ne rien

déclarer quand ils avaient remis leurs appartements en location à l'année ou à dire qu'ils les avaient vendus en résidence secondaire même quand la vente était à destination des gens d'ici pour en faire leur résidence principale, afin que les statistiques ne reflètent pas le bien-fondé de la compensation.

Malgré l'absence de données fiables à ce stade, les indicateurs sont extrêmement positifs. Les logements transformés en location mixte sont des logements revenus sur le marché de la location à l'année qui permettent aux étudiants de se loger. Pratiquement plus personne n'achète ou ne transforme ses logements en meublés de tourisme : l'hémorragie est stoppée. Alda l'observe au quotidien : de nombreux témoignages font état de logements autrefois loués en meublés de tourisme et désormais occupés à l'année. Et nous ne sommes qu'au début des effets positifs puisque la moitié des autorisations de changement d'usage délivrées avant l'entrée en vigueur du règlement de compensation sont toujours actives, et ce jusqu'en 2025.

L'un des enjeux de l'efficacité du règlement de compensation est celui de la traque aux fraudes et de leurs sanctions afin de dissuader tous ceux qui pensent pouvoir passer au travers des mailles du filet. Alda a poursuivi son travail pour débusquer les fraudes : en se réunissant avec les élus et les services de la CAPB et de la Ville de Biarritz, en leur signalant les nouvelles fraudes et techniques identifiées, et en continuant de mener des actions médiatiques pour attirer l'attention sur le sujet. Le 14 mai 2024, nous avons mené une action à Biarritz contre un propriétaire soupçonné de multiples fraudes dont une fraude à la compensation. Sur ce sujet aussi, les lignes bougent : la CAPB a annoncé mi-août avoir recruté des agents assermentés et commencé les premiers contrôles. La Ville de Biarritz, elle, a annoncé une première assignation au tribunal d'un propriétaire qui loue 2 appartements sans autorisation. L'audience est prévue le 3 février 2025, et le propriétaire risque jusqu'à 100 000 € d'amende (50 000 € par logement).

Pour que la lutte contre la transformation des logements en meublés de tourisme soit la plus efficace et la moins dépendante possible de changements de bords politiques, il faut multiplier les outils à différentes échelles. Alda a fait un certain nombre de recommandations reprises dans la proposition de loi portée par les députés Echaniz et Le Meur pour mieux encadrer les meublés de tourisme et a été auditionnée le 15 novembre 2023 par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. Cette loi votée le 7 novembre 2024 permettra notamment aux communes d'instaurer un quota de meublés de tourisme dans certains secteurs ou encore de créer des zones réservées à la résidence principale dans leur plan local d'urbanisme (PLU), élargira à toutes les communes la possibilité de mettre en place la compensation, et diminuera l'avantage fiscal dont bénéficient les meublés de tourisme.

Congés locatifs : protéger les victimes, changer les lois / *Alokatzaileen kanporatzeak: biktimak babestu, legea aldatu*

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 soudainement 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.

Cette année, nous avons mené plusieurs actions médiatiques pour interpeller sur le sujet. Après une réunion des victimes de congés pour vente ou pour reprise le mardi 16 janvier 2024, nous avons organisé une action le 1er février 2024 devant la sous-préfecture de Bayonne, à l'occasion de la publication du rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre. Mais nous nous sommes également mobilisés pour défendre des victimes de congés locatifs. Le 24 février 2024, nous organisons une soirée de soutien à Fabrice Dupont, victime d'un congé pour vente qui a été condamné par la justice à payer les dépens et frais d'huissiers (1509 € au total), c'est-à-dire condamné à participer aux frais de procédure engagés pour le déloger... Le 25 juin, 40 bénévoles d'Alda se mobilisaient pour empêcher le délogement illégal à Ciboure d'une locataire ayant eu un congé pour reprise et n'ayant pas trouvé de solution de relogement.



Le vendredi 29 mars 2024, Alda organise un rassemblement en soutien à Fabrice Dupont dans le cadre des journées d'action et de mobilisation organisées par la coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville.

En parallèle de ces actions visibles, nous avons mené un travail de plaidoyer pour porter les 9 propositions d'Alda sur les congés locatifs : auprès du ministre délégué au logement Guillaume Kasbarian, en échangeant avec le député Iñaki Echaniz dont la proposition de loi sur les congés locatifs et les baux frauduleux a repris une partie des revendications d'Alda ou encore à l'occasion de la campagne des élections législatives, en rencontrant les candidats nous en ayant fait la demande (la LR Emmanuelle Brisson et les candidats du Nouveau front populaire).

Encadrer les prix de vente du foncier et du bâti / *Lurra eta etxebizitzaren prezioak mugatu*

Depuis 15 ans, 80 % des biens revendus au Pays Basque le sont à la hausse, dont 36 % en forte hausse (+ 50% du prix). Le prix médian de vente au mètre carré pour une maison était de 2 895 € en 2010 contre 4 927 € en 2022 (+70%). Le prix médian de vente au mètre carré pour un appartement était de 3 418 € en 2010 contre 4 896 € en 2022 (+43%). L'envolée des prix de vente, constante, sans limites ni marche arrière, a des impacts en cascade. La population locale a de moins en moins la possibilité d'accéder à la propriété. Les parcours résidentiels sont figés : les propriétaires occupants qui voudraient se reloger ailleurs sont eux aussi confrontés à la flambée des prix. Incapables de se loger dans le parc privé en raison des prix des loyers, les ménages les plus modestes ne trouveront pas non plus refuge dans le parc social, complètement saturé. Et les

prix élevés du foncier rendent difficile, voire impossible, la production de logements sociaux. Seuls les plus riches peuvent acheter, et le nombre de résidences secondaires ne cesse d'augmenter.

Après un cycle de discussions avec des experts du logement (l'organisateur des entretiens d'Inxauseta et membre du Conseil National de l'Habitat Jean-Luc Berho, le directeur de l'AUDAP Denis Caniaux, le directeur de l'EPFL Arnaud Portier, la déléguée générale de l'Idheal Catherine Sabbah), nous avons élaboré une série de 10 propositions de dispositifs réglementaires ou d'évolutions législatives pour mettre fin à l'envolée sans limites des prix de vente du foncier et du bâti, qui ont été présentées lors de la conférence organisée dans le cadre de la 1ère édition d'Auzolan, la journée du droit au logement, le 15 juin. Première étape : l'une de ces propositions, portant sur la suppression de l'exonération fiscale pour la revente de résidences principales si elle intervient moins de 5 ans après le dernier achat afin de limiter le phénomène des culbutes spéculatives, a été reprise sous forme d'amendement par les 3 députés de la circonscription et adoptée en Commission des finances dans le cadre de la discussion sur le Projet de loi de finances pour 2025.

Cellule d'investigation, lutte contre la fraude, terrain juridique : les outils d'Alda pour mettre fin à l'impunité... et leurs limites / *Ikerketa taldea, iruzurraren aurkako borroka, eremu juridikoa: zigorgabetasunarekin amaitzeko Aldaren tresnak... eta beraien mugak*

Alda poursuit son travail pour assainir le marché du logement au Pays Basque et, pour cela, nous nous appuyons sur plusieurs outils. Notre cellule d'investigation, mise sur pied l'année dernière, s'est emparée de plusieurs dossiers sur lesquels elle mène des recherches en ligne et sur le terrain. Nous suivons ainsi l'évolution de logements pour lesquels nous avons des suspicions de faux congés pour reprise ou pour vente, traquons les fraudes au règlement de compensation, faisons une veille sur la transformation des résidences principales en résidences secondaires, surveillons des multi-propriétaires aux pratiques abusives, etc.

Nous continuons également à soutenir les locataires victimes de baux frauduleux. Depuis la mobilisation d'Alda pour dénoncer ces pratiques par des particuliers et des agences immobilières, nous n'avons eu connaissance d'aucun nouveau bail frauduleux réalisé par une agence. Une belle avancée d'étape ! Pour que l'ensemble des propriétaires mettent également fin à ces pratiques, nous poursuivons nos mobilisations, et continuons de travailler en coopération

avec le Comité de lutte contre les baux frauduleux auquel nous faisons régulièrement remonter des signalements. Nous avons également rencontré à deux reprises cette année la Sous-Préfète en charge du Logement pour exposer un certain nombre de situations et de nouvelles tendances problématiques, comme les baux mobilité, les baux en résidence secondaires ou l'absence de bail.

Enfin, Alda occupe également de plus en plus le champ judiciaire, épaulée par sa cellule juridique forte d'une quinzaine de bénévoles spécialistes du droit et par l'avocate Maître Xantiana Cachenaut qui suit une bonne partie des affaires portées en justice par des personnes accompagnées par Alda. Du dépôt de plainte au verdict, nous commençons à constater une série de dysfonctionnements dans la chaîne judiciaire ou de décisions injustes qui continuent d'alimenter un sentiment généralisé d'impunité et dissuadent les locataires de faire valoir leurs droits. À plusieurs reprises, des locataires abusés nous ont fait part du refus de la police d'enregistrer leurs plaintes, ou de la transformation de plaintes en mains-courantes (qui n'enclenchent pas de poursuites), comme si le droit au logement était un sous-droit. Pire : Alda est intervenue dans une situation où un propriétaire tentait de déloger illégalement et brutalement une famille ayant accepté un bail mobilité et n'ayant pas trouvé à se reloger à l'issue de celui-ci, ce qui est complètement illégal, et où la police, sollicitée par les locataires, leur a demandé de quitter le logement, méconnaissant manifestement la procédure. Nous constatons ensuite des procédures particulièrement longues et laborieuses pour les locataires, très dissuasives. Ou bien des décisions injustes comme la condamnation de Fabrice Dupont, victime d'un congé pour vente et condamné à rembourser les frais de son expulsion ! En plus de la formation des différents maillons de la chaîne judiciaire sur les enjeux du droit au logement et la protection des locataires victimes, des batailles législatives sont à mener pour corriger des manquements juridiques (comme par exemple le fait que les collectivités ne peuvent pas intervenir pour empêcher un propriétaire de louer un logement en ne respectant pas l'encadrement des loyers), d'augmenter les peines encourues, d'encadrer des dérives et pratiques abusives comme les congés vente, les baux mobilité, les compléments de loyers injustifiés.

Une nouvelle date à l'agenda : Auzolan - La journée du droit au logement / *Data berri bat agendan: Auzolan (etxebizitza eskubidearen eguna)*

Pour la première année, Alda a organisé le 15 juin 2024 la Journée du droit au Logement - Auzolan qui a réuni plus de 1000 personnes dans le Petit Bayonne. La journée a commencé par une conférence dans un amphithéâtre plein à craquer autour des thématiques de l'encadrement

des loyers et des prix de vente, en présence de différents experts du logement. Elle s'est poursuivie ensuite par un village associatif place Patxa, dans le Petit Bayonne, et un rassemblement contre le Rassemblement national lors duquel une représentante de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays et un représentant de la Confédération Nationale du Logement, ont lu une déclaration unitaire signée par plusieurs associations oeuvrant pour le droit au logement appelant à se mobiliser contre le Rassemblement national. La journée s'est finie avec une soirée de concerts.

Les propositions exposées par Alda lors de cette journée ont déjà été traduites en amendements lors des discussions du Projet de Loi Finances 2025 et l'une d'elle, permettant de lutter contre les culbutes spéculatives, a été votée en première lecture à l'Assemblée nationale !

2) Logement social : être à la hauteur de l'espoir / *Etxebizitza soziala: dagoen esperantzaren mailan kokatu*

Depuis les élections HLM qui ont eu lieu il y a presque deux ans, Alda poursuit et développe son travail pour répondre aux besoins et aux sollicitations des locataires du parc social, et met en place des outils pour leur permettre de s'organiser et être acteurs de la vie de leur quartier. Alda et ses élus des locataires ont non seulement assuré une présence constante aux différentes réunions organisées par les bailleurs sociaux, mais l'association et ses membres se sont assurés d'inclure les locataires dans le travail de préparation et de participation à ces réunions. Alda a fait un travail important pour recueillir l'opinion des locataires avant de donner son avis sur les sujets pour lesquels l'association était sollicitée comme des programmes de travaux dans certaines résidences. L'association sollicite les locataires par l'intermédiaire du journal, de ses réseaux sociaux et de ses newsletters, mais c'est aussi un réel travail de terrain, d'échanges directs avec et entre les locataires dans les locaux, lors des permanences et aussi en allant à la rencontre des locataires en porte-à-porte. Au cours de la dernière année, Alda a frappé à la porte de 2164 logements dans les quartiers. Les remontées faites par Alda à l'Office 64 suite à un passage en porte-à-porte et plusieurs échanges avec les locataires ont par exemple permis de faire intégrer des volets à un plan de rénovation prévu à Saint-Palais, et de mettre de côté l'installation d'un panneau numérique lumineux inutile.

Cette dernière année a aussi été marquée par l'ouverture attendue des nouveaux locaux, mis à disposition par les bailleurs sociaux suite aux résultats de l'association aux élections des

locataires HLM. En plus des locaux dont elle disposait déjà à la place des Gascons ou qu'elle utilise dans le Petit Bayonne, Alda a donc désormais pignon sur rue à :

- Hendaye, quartier Irandatz
- Ciboure, quartier Zaldi Xurito
- Saint-Jean-de-Luz, quartier Urdazuri
- Bayonne, quartier Lahubiague

Ces locaux sont de nouveaux outils à disposition des habitants des quartiers dans lesquels ils sont implantés, habitants qui sont invités à les utiliser pour y organiser la vie de leur quartier et répondre à leurs besoins. L'association s'en sert actuellement pour organiser des réunions et constituer de nouvelles antennes Batailles du Quotidien avec les bénévoles des communes concernées. L'ouverture des locaux a aussi été l'occasion d'organiser des fêtes d'inauguration permettant de préfigurer la vie qui pourrait s'organiser autour de ceux-ci dans les quartiers. Ces locaux s'ajoutent aux locaux mis à disposition des collectifs de quartier.



Vendredi 23 février 2024 : inauguration du local d'Hendaye.



Vendredi 22 mars 2024 : inauguration du local de Lahubiague (Bayonne).



Vendredi 19 avril 2024 : inauguration du local de Ciboure.



Vendredi 20 septembre 2024 : inauguration du local de Saint-Jean-de-Luz.

Victoire : mise en place de la Bourse d'échanges des logements / Garaipena: etxebizitza trukaketen Boltsaren indarrean jartzea

En 2024, 3346 familles et personnes attendaient de pouvoir changer de logement social en demandant une mutation au sein du parc HLM. Demande historique portée par Alda lors de sa campagne pour les élections HLM en octobre 2022, la mise en place le 18 mars 2024 d'une Bourse d'échange des logements au Pays Basque et entre tous les offices HLM du territoire est une avancée majeure qui va faciliter les mutations au sein du parc social. Le collectif Alda Mutations, qui regroupe des personnes en attente de mutation et s'était mobilisé pour la mise en place de cet outil, s'organise à présent pour accompagner les personnes qui sollicitent l'aide d'Alda (organisation de permanences spéciales pour aider à s'inscrire sur la Bourse d'échange), faire un travail technique sur le fonctionnement du site de la Bourse d'échange (signalement des bugs aux offices HLM) et de communication (groupe Facebook dédié qui compte près de 700 membres, affichage en bas des immeubles). Le collectif a accompagné 46 familles depuis sa création.

Sept mois après sa mise en place, la Bourse d'échange des logements compte 870 inscrits. Les premiers mois, Alda s'est mobilisée pour s'assurer que l'outil était le plus fonctionnel possible en faisant remonter les bugs, en sollicitant les bailleurs qui n'avaient pas encore fait le

nécessaire pour que leurs locataires puissent s'inscrire. Maintenant que l'outil est pleinement opérationnel, l'année qui vient doit être consacrée à démultiplier ses effets.

Vieillesse, handicap : quand le logement devient un obstacle / *Zahartzea, elbarritzea: etxebizitza oztopo bat bilakatzen delarik*

Un accident, l'âge qui avance, un état de santé qui se dégrade : notre propre logement peut devenir un environnement hostile. Gravier les marches de l'entrée de sa résidence ou enjamber sa baignoire au risque de perdre l'équilibre peuvent devenir une épreuve du quotidien.

Selon le Conseil social de l'Union Sociale pour l'Habitat, 30,4 % des locataires HLM ont 60 ans et plus. Dans son parc, Office 64 estime le nombre de locataires de plus de 50 ans à 60 %. L'adaptation des logements (neufs et anciens), la facilitation des mutations pour aller vers des logements plus adaptés, l'aide au déménagement permettent aux personnes âgées qui ne souhaitent pas être déracinées ou qui ne peuvent pas payer un Ehpad de rester chez elles le plus longtemps possible.

Alda accompagne les locataires ayant besoin de faire adapter leur logement, et se mobilise pour que les bailleurs sociaux trouvent des solutions adaptées et dans des délais raisonnables (plusieurs locataires pourtant dans des situations urgentes parce qu'ils n'ont plus la possibilité d'utiliser leur douche ou de monter un escalier, se trouvent face à des délais à rallonge). Nous avons mené bataille (et obtenu le 26 octobre 2023) la suppression d'un forfait de 200 € demandé chez HSA aux locataires ayant besoin de faire adapter leur salle de bains. Nous avons également porté la voix et les revendications des locataires lors des ateliers menés par Office 64, qui est actuellement en train de redéfinir sa politique d'adaptation des logements au vieillissement. À ce stade, il est difficile d'en déterminer les effets, mais déjà plusieurs locataires ont vu les aménagements demandés réalisés chez eux.

Contribuer à améliorer le fonctionnement de l'attribution des logements sociaux / *Etxebizitza sozialen banaketaren funtzionamendua hobetzeko lana segitu*

La situation du nombre de demandeurs de logements sociaux ne fait qu'empirer. Aujourd'hui, seule une demande sur 12,6 aboutit. La CAPB compte 15 515 demandes de

personnes et familles cherchant à se loger dans le parc social, soit + 7% par rapport à 2023.

Alda défend, quand elle le peut, l'augmentation des fonds alloués aux bailleurs HLM pour la production de nouveaux logements sociaux et la réhabilitation du parc. Elle contribue également au quotidien à différentes réunions de travail et processus visant à améliorer le fonctionnement des instances. 2 représentants d'Alda ont participé à pas moins de 10 réunions de travail du groupe cotation de la Conférence intercommunale du logement de la CAPB, constitué pour mettre en œuvre un système de cotation des demandes de logement social sur l'agglomération Pays basque. Cela consiste à coter le dossier du demandeur en fonction d'une liste de critères objectifs, critères qu'il fallait définir et auxquels il fallait donner un nombre précis de points. Ce système permettra de prioriser les demandes de façon plus impartiale et d'éviter au maximum "piston" et clientélisme.

Mi-mandat : Alda fait le point avec les locataires / Mandatu-erdia: Aldak alokatzaileekin puntua egiten du

En décembre 2022, Alda a été élue première association représentante des locataires HLM chez HSA et Office 64 où elle se présentait pour la première fois. Elle a obtenu 2 des 4 sièges pour les représentants des locataires HLM au Conseil d'administration d'Office 64 et 3 sièges sur 5 à celui de HSA. Elle assiste également, avec un statut d'observateur, à la commission d'attribution des logements sociaux (CALEOL) d'HSA et à la CALEOL Pays Basque d'Office 64. Elle participe aussi aux conseils de concertation locative qui permettent de discuter de divers aspects concernant les locataires et à des groupes de travail *ad hoc* sur des sujets comme le ménage ou l'aménagement des logements pour accompagner la perte de mobilité et du vieillissement. À mi-chemin de notre premier mandat, nous avons lancé une grande consultation auprès des locataires à travers un porte-à-porte (1400 portes toquées), un formulaire en ligne et un cycle de discussions au sein des collectifs de quartier.

Ces discussions permettront de prendre le pouls et d'actualiser les priorités qu'Alda se donne pour la suite de son mandat. Rénovation des logements, prise en compte du handicap et du vieillissement, accessibilité des offices HLM (interlocuteurs faciles d'accès, dialogue, écoute et délais raisonnables de réponse), état des logements et des parties communes (choix des prestataires, entretien, nettoyage, ventilation, peintures), transparence et efficacité dans la mutation et l'attribution des logements sociaux, qualité de vie dans les quartiers : les sujets et

pistes d'amélioration feront l'objet d'un événement revendicatif et festif le 14 décembre au Patxoki à Bayonne.

3) Communauté, entraide, solidarité : Alda, le syndicat du quotidien / Komunitate, elkarlaguntza, elkartasuna: Alda, eguneroko sindikatua

Des sollicitations individuelles aux victoires collectives / Banakako eskaeretatik garaipen kolektiboetara

Cette année, la commission Batailles du Quotidien ("BQ") d'Alda a accompagné, soutenu et défendu 891 familles et personnes victimes d'injustices dans leur quotidien, pour un rythme annuel de 775 nouvelles sollicitations (entre le 10 octobre 2023 et le 10 octobre 2024). Un rythme qui se stabilise par rapport à l'année dernière, mais ces nouvelles sollicitations viennent s'ajouter aux situations suivies sur la durée, et chaque semaine, ce sont 450 dossiers ouverts suivis par l'équipe Alda. Pour un territoire de 330 000 habitants et une équipe constituée majoritairement de bénévoles, c'est un tour de force !

Tout habitant des milieux populaires peut solliciter le soutien d'Alda s'il fait face à un problème ou à une injustice dans son quotidien. Actrices de la résolution de leurs problèmes, les personnes sollicitant l'aide d'Alda vont pouvoir trouver des outils et des conseils : conseils juridiques ou administratifs, soutien pour la rédaction de courriers, accompagnements pour les démarches auprès des bailleurs ou des interlocuteurs pertinents, soutien juridique voire, quand c'est nécessaire, que cela permet de créer un exemple et que la personne est d'accord, actions médiatiques. La force collective d'Alda s'éprouve aussi lorsque, régulièrement, il s'agit de se mobiliser collectivement pour la défense d'une personne menacée, comme par exemple dans le cas de délogements illégaux.

Les batailles du quotidien s'organisent en trois sous-commissions : le logement privé, le logement social et la consommation. Si, au quotidien, le flux de sollicitations est croissant, celui de réussites et de victoires l'est tout autant : cette année encore, de nombreuses personnes ont,

grâce au soutien d'Alda, réussi à obtenir le remboursement de leur dépôt de garantie, pu se maintenir dans leur logement après avoir fait requalifier leur bail frauduleux, résisté aux tentatives de pression et d'intimidation de leur propriétaire, obtenu des réparations dans leurs logements, etc etc.



Grâce à la mise en œuvre de la Bourse d'Échange des Logements et au groupe mutations d'Alda, Mélissa (à droite sur la photo) a pu échanger son T2 contre un T3 plus grand et ainsi cesser de dormir sur le canapé !

Lorsque nous détectons dans ces injustices individuelles des phénomènes systématiques, nous créons des dynamiques collectives pour nous attaquer à la racine des problèmes. Aux groupes existants 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, est en train de s'ajouter une nouvelle dynamique pour l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.



Josette, 77 ans, a bataillé 2 ans pour avoir une douche accessible, et l'a obtenue avec le soutien d'Alda.

De plus en plus, Alda investit le champ judiciaire. L'association peut compter sur le soutien de l'avocate Maître Xantiana Cachenaout qui défend de nombreuses situations suivies par Alda, ainsi que sur une cellule juridique composée de spécialistes du droit. Des stagiaires avocats viennent régulièrement découvrir le travail mené dans Batailles du quotidien et donner un coup de main.

La commission Batailles du quotidien a poursuivi ses efforts pour se développer, se renforcer et faire face au mieux à la croissance constante de l'afflux de sollicitations. Deux antennes ont été créées en Sud Labourd : l'antenne d'Hendaye s'est ouverte en décembre 2023, et celle de Saint-Jean-de-Luz en mai 2024. Toutes deux bénéficient de locaux dans lesquels, comme cela se fait à Bayonne, des équipes de bénévoles se réunissent chaque semaine pour passer en revue les nouvelles situations et faire le suivi des situations en cours. Des réunions ont aussi lieu une fois par mois pour développer les antennes. L'équipe d'Hendaye compte 5 bénévoles et celle de Saint-Jean-de-Luz, 6. L'ouverture de ces antennes permet de renforcer le travail de proximité mené par Alda, avec des équipes bénévoles au plus près des gens qui sollicitent l'association : depuis sa création, l'antenne Sud Labourd a géré 124 situations. Aujourd'hui, l'équipe d'Hendaye compte 45 situations en cours, et celle de Saint Jean de Luz, 15.



*Des militants d'Alda sont venus défendre Martine, victime d'un congé locatif et menacée d'un délogement illégal à Ciboure.
Martine est suivie par la nouvelle antenne d'Alda à Saint-Jean-de-Luz.*

La commission compte également désormais un "Pôle accueil" composé de bénévoles volontaires pour gérer l'accueil des sollicitations (tenue de la permanence le lundi, gestion des appels téléphoniques) et propose régulièrement à ses 50 membres des formations pour permettre la montée en compétence (formation aux batailles du quotidien, formation humidité, formation "comment faire une demande de logement social", etc).

Auto-organisation collective : l'essai transformé / *Auto-antolaketa kolektiboa: entsegu lortua*

Des dynamiques qui se multiplient

Il y a un an, on dénombrait 3 collectifs Alda à : Cam de Prats (Bayonne), Habas (Bayonne) et Lespes (Anglet). Aujourd'hui, leur nombre a doublé et on compte 6 collectifs de quartier Alda. En effet, Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda (Bayonne), Alda Hiri Artea (Bidart) et Alda Caradoc (Bayonne) se sont lancés entre avril et juillet 2024.



Vendredi 3 mai 2024 : 1ère réunion du collectif de quartier Alda Caradoc.



Dimanche 14 avril 2024 : première assemblée de quartier du "Mieux vivre au Grand Basque avec Alda".

L'auto-organisation collective semble avoir franchi un cap depuis le début de l'année 2024 où de plus en plus de locataires nous contactent avec pour intention de faire des démarches collectives. En parallèle du lancement officiel de ces trois nouveaux collectifs, Alda a aussi accompagné 14 groupes d'habitants souhaitant un soutien dans leurs démarches collectives : les locataires des résidences HLM Elgar (Saint-Jean-de-Luz), Iguskierrekin (Briscous), Le Sextant (Anglet), Le Séqué

(Bayonne), Jean d'Amou (Bayonne), La Citadelle (Bayonne), Hauts du Bedat (Bayonne), Eden Lorategia (Bayonne), Le Bedat (Bayonne), Montaut (Bayonne), Lahubiague (Bayonne), ainsi que les résidences privées de Canopée (Bayonne) et de la rue Douer (Bayonne), et une démarche d'habitants de plusieurs résidences autour du dysfonctionnement du calcul des charges dans des résidences équipées de capteurs solaires.

4 de ces démarches se sont achevées (rue Douer, les Hauts du Bedat, Canopée à Bayonne et Elgar à St Jean de Luz) suite à l'obtention totale ou partielle des revendications des locataires comme par exemple la mise en place d'une barrière d'entrée du parking aux Hauts du Bedat.

Des victoires importantes

C'est un signal positif qui montre que les expériences gagnantes des collectifs de quartiers qui ont obtenu de réelles victoires inspirent en redonnant de l'espoir dans l'action collective et dans nos capacités à gagner et améliorer nos conditions de vie.

À Habas, Hiri Artea et Lespes, les locataires qui rencontrent des problèmes d'humidité, de moisissures, et de froid dans leur logement, ont obtenu des victoires structurantes. Les offices HLM HSA et Office 64 se sont engagés courant 2024 à mettre en œuvre des programmes de travaux pour résoudre ces problèmes.

L'organisation en janvier 2024 par Alda Habas d'une action d'occupation au siège d'HSA pour obtenir des réponses suite à la rupture du dialogue par le bailleur a aussi donné une nouvelle dimension à la mobilisation des collectifs. Sur la même ligne que le reste d'Alda, les collectifs souhaitent avant tout la mise en place d'un dialogue constructif et d'égal à égal avec leurs bailleurs, mais si les conditions de ce dialogue sont rompues ils sont aussi capables de créer un réel rapport de force. À Habas, les revendications des locataires ont été entendues, un dialogue constructif s'est ouvert avec HSA et des avancées obtenues pour la réhabilitation des logements ! Des travaux intermédiaires ont été obtenus et les locataires attendent les résultats des tests effectués sur certains logements et le vote de l'allocation budgétaire par le Conseil d'administration. La rénovation complète du quartier à ce jour est prévue entre 2028 (Habas la Plaine) et 2031 (Habas Ginsburger).



Le collectif de quartier Alda Habas occupe le siège central d'HSA.

De leur côté, les jeunes collectifs Mieux vivre au Grand Basque avec Alda et Alda Caradoc ont aussi obtenu des victoires. Au Grand Basque, le collectif a permis la réparation du système de ventilation qui faisait tomber en panne les chaudières des locataires à chaque grosse pluie ou épisode de vent violent. Finie pour eux l'absence de chauffage et d'eau chaude parfois pendant plusieurs jours ! À Caradoc, après seulement 2 mois d'existence le collectif a aussi obtenu la remise en place de deux demi-journées par semaine de permanence du concierge, des travaux test sur un des bâtiments du quartier pour tenter de régler les problématiques d'humidité et voir ce qui est à mettre en place sur tous les bâtiments, la remise en état du parking dans le plan d'entretien 2025-2026 et le marquage des places, et l'annonce d'améliorations sur les prestations de ménage.

Des quartiers qui vivent

Les collectifs de quartiers permettent aussi de recréer du lien et de l'entraide entre voisins. Ils deviennent de vrais acteurs de la vie sociale de leur quartier grâce aux locaux qui deviennent des lieux où l'on peut se retrouver pour se réunir, organiser des animations, ou des permanences.

Les collectifs organisent aussi des événements qui apportent de la vie dans leur quartier et donnent l'occasion aux voisins de se retrouver comme les animations pour Noël, Halloween et Pâques à Habas, mais aussi des événements de plus grande ampleur comme la Fête de Habas en juin, ou les repas partagés pour la fête des voisins au Grand Basque et à Caradoc.

Ce travail de lien social est particulièrement important dans des périodes comme celle que nous vivons actuellement où la tendance est au repli sur soi et où les discours politiques et médiatiques vont plutôt dans le sens d'attiser la haine de l'autre et les divisions.

Poursuivre sur la lancée

La dynamique d'auto-organisation collective est maintenant bien lancée, avec une méthode qui se consolide, se transmet de quartier en quartier et de collectif en collectif. Une première réunion inter-collectifs a eu lieu en avril 2024 afin de permettre aux collectifs de partager entre eux leur expérience, d'échanger sur les problématiques communes qu'ils rencontrent, sur les solutions qu'ils ont trouvées pour les surmonter... Les enjeux à maintenir la mobilisation sur le long terme restent les mêmes mais la constitution de ce réseau de collectifs permet de se renforcer en créant une émulation collective. Plusieurs formations ont été organisées pour les collectifs pour leur permettre de se renforcer en communication, animation de groupes et de réunion.

Pour certains collectifs existants, comme Cam de Prats, Hiri Artea, Habas et Lespes, une phase de suivi des différents plans de travaux est maintenant lancée. Les collectifs vont devoir s'assurer que la volonté des locataires est bien prise en compte, et les délais respectés. L'équipe auto-organisation collective, de son côté, va devoir se renforcer avec de nouveaux bénévoles pour pouvoir répondre aux nouvelles sollicitations reçues, qui devraient se multiplier si les collectifs existants poursuivent sur leur trajectoire amenant des avancées concrètes dans leur quartier tout en recréant du lien entre voisins.

Une organisation par les gens, et pour les gens / *Jendeek jendeentzat egindako egitura bat*

Les membres d'Alda

La force d'Alda, ce sont ses membres. Au 14 octobre 2024, Alda comptait 1183 membres, chiffre qui comprend les adhérents cotisants, avec un virement mensuel (897) et les bénévoles actifs non adhérents (286). La barre symbolique des 1000 adhérents a été franchie le 10 novembre 2024 à Lurruma. Un chiffre en progression constante puisque l'année dernière au 10 octobre, nous comptions 617 adhérents et 834 membres au total !

Ce sont les cotisations des adhérents qui vont 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.

Le journal

Le journal est la vitrine d'Alda. Distribué à 40 000 exemplaires sur tous les paillassons des quartiers populaires du Pays Basque nord, il permet d'informer les habitants sur leurs droits, de constater peut-être que l'injustice qu'ils subissent peut être résolue parce que d'autres comme eux l'ont vécue et ont trouvé la solution, de découvrir des initiatives qui se passent dans les quartiers ou des alternatives concrètes qui améliorent le quotidien et de constater, en lisant le récit des victoires obtenues, la puissance de l'organisation collective.

Il est aujourd'hui distribué par un réseau de 157 distributrices et distributeurs implantés dans les quartiers (ils étaient 136 l'année dernière), ce qui permet de distribuer le journal en moins d'un mois.

Nouveaux groupes Alda

Alda poursuit petit à petit le développement de sa structuration interne. Le Conseil stratégique lancé en 2023 s'est réuni 2 fois cette année : il permet à toutes les commissions, groupes de travail, collectifs de quartiers ou collectifs thématiques de se rassembler tous les 4 mois environ et d'écrire ensuite la stratégie de l'organisation.

Les groupes bénévoles "Ekintz" (action) et "MAT" (mobilisation-logistique) ont poursuivi leur développement progressif.

Alda, une passerelle / *Alda, pasabidea*

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.

Ce travail de passerelle, difficilement quantifiable, porte pourtant ses fruits. Par exemple, lors de la distribution du journal n°12 à l'automne 2024 dont le dossier central était consacré au fournisseur d'électricité renouvelable et local Enargia, ce dernier a vu son nombre de nouveaux clients doubler par rapport à son rythme habituel !

Nous défendons une vision écologique et sociale 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 leurs 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 suivons de près les plans de réhabilitation de certaines cités HLM et d'isolation thermiques de certains immeubles ou résidences. Nous plaçons 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.

4) 2025 : ne rien lâcher / 2025: ez dugu deus uzten

L'année 2025 s'annonce lourde de défis. L'absence de majorité à l'Assemblée nationale et le risque d'une nouvelle dissolution à partir du printemps 2025 créent une instabilité politique inédite. Peut-être seul fait positif de la dissolution de juin 2024 : elle a coupé court au second projet de loi Kasbarian qui visait à démanteler la loi SRU en assouplissant les quotas de logements sociaux dans les villes et à augmenter le pouvoir d'attribution des logements sociaux aux maires, faisant courir le risque de plus de clientélisme. Mais dans une majorité de droite / centre-droite, mise au garde à vous par le Rassemblement national, il est peu probable que le nouveau Ministère du

Logement de Valérie Létard s'aventure en faveur de propositions ambitieuses pour le droit au logement. Nous devons toutefois tenter d'utiliser ce contexte politique pour parvenir à arracher des avancées, en s'appuyant sur le potentiel qu'a Alda pour faire bouger les lignes, non seulement au Pays Basque mais aussi au niveau hexagonal.

Défendre le parc locatif privé / *Parke lokatibo pribatua defendiatu*

Si nous progressons chaque année en obtenant des victoires importantes, nous devons continuer à faire évoluer les lois, les règlements, les mentalités, afin d'obtenir le droit de vivre et se loger au Pays, notamment pour les classes populaires et la jeunesse.

Cela passe par une série d'actions à mener :

- **S'attaquer à l'impunité** : le sentiment d'impunité diminue grâce aux victoires obtenues comme la création du Comité de lutte contre les baux frauduleux, le règlement de compensation anti-Airbnb. Mais le parcours du combattant que rencontrent les locataires qui veulent faire valoir leurs droits, du dépôt de plainte à la décision du juge, les peines faiblement incitatives, la méconnaissance du droit au logement de la part de certains acteurs de la chaîne judiciaire, la multiplication des récidives entravent encore le bon respect du droit en matière de logement. Alda poursuivra son dialogue avec les institutions (Sous-Préfète et diverses administrations) et continuera de dénoncer les situations d'abus de droit qu'elle rencontre.
- **Créer de l'exemplarité pour dissuader** : pour mettre à mal le sentiment d'impunité encore trop répandu chez certains propriétaires et agences véreuses, des procès-exemples et des condamnations fortes sont nécessaires. La condamnation de la dirigeante d'Homies Holidays à 3 mois de prison avec sursis, et 3000€ d'amende pour elle et 10 000 € pour sa société, lors de l'audience du 29 octobre suite à une action menée par Alda le 29 mars 2022, ainsi que la reconnaissance de la qualité de partie civile pour l'association, est à ce titre un premier signal positif. Autre procès attendu : l'audience spéciale logement annoncée par la Ville de Biarritz pour le 3 février 2025 pour condamner un propriétaire fraudant le règlement de compensation.
- **Contribuer à l'efficacité de l'encadrement renforcé des loyers** : alors que la mesure n'a jusque-là été adoptée que par des villes de gauche et que sa prolongation au niveau national doit être débattue en 2025, le rôle du Pays Basque va être clé. Le succès de son implantation dans la zone tendue du Pays Basque pourra servir d'illustration positive justifiant une extension de la durée de la période expérimentale qui s'achève en novembre

2026. Alda jouera sa part pour contribuer à dresser un bilan positif de l'encadrement renforcé des loyers: large campagne de communication pour informer propriétaires et locataires, mise en place d'une cellule spécifique d'accompagnement aux locataires lésés pour la renégociation de leur bail et accompagnement juridique si nécessaire, dénonciations médiatiques des fraudes identifiées.

- **Lutte contre Airbnb : défendre la compensation et multiplier les angles d'attaque.** La défense du règlement de compensation et la poursuite de la lutte contre la transformation des logements en meublés de tourisme permanents va passer par plusieurs angles d'attaque : répondre aux assauts réguliers des lobbies qui peuvent être renforcés par l'instabilité politique, s'assurer de l'effectivité de la mise en oeuvre de la compensation, plaider pour l'élargissement aux 11 nouvelles communes éligibles, poursuivre le travail pour l'interdiction des meublés de tourisme dans les règlements de copropriété, et utiliser le PLU pour interdire la location saisonnière dans certaines zones.
- **Congés locatifs : poursuivre le travail de plaidoyer et investir le champ judiciaire.** Alda continuera de promouvoir et défendre ses 9 propositions, et soutiendra la proposition de loi portée par le député Echaniz, si elle est mise à l'agenda de l'Assemblée nationale. Nous étudierons également la possibilité d'engager un travail contentieux pour contester la validité même du principe de congé pour vente.
- **Résidences secondaires : après l'ultimatum, le repérage.** Alda continuera à participer au travail de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays pour dénoncer la transformation des résidences à l'année en résidences secondaires.
- **Encadrer les prix de vente du foncier et du bâti :** nous continuerons de porter auprès des différents décideurs nos 10 propositions pour limiter l'envolée des prix de vente au Pays Basque, et mènerons des actions pour dénoncer toutes les pratiques qui leur font entrave (comme par exemple la fraude de plus en plus identifiée de fausses déclarations de résidences secondaires en résidences principales)
- **Baux frauduleux : documenter et rendre visibles les nouvelles tendances.** Dans nos permanences, nous continuons de détecter des nouvelles tendances, pour lesquelles nous continuerons de défendre les locataires et mènerons des actions pour y mettre fin : absence de bail, baux de résidences secondaires, baux mobilité abusifs ou détournés faute d'un cadre précis, colocations "co-living" précarisant les locataires.

Protéger et améliorer le parc social / *Babestu eta hobetu parke pribatua*

En s'appuyant sur son statut de 1ère association élue des locataires, sur ses collectifs de quartiers et sur le dialogue régulier avec les locataires HLM, Alda se mobilisera en faveur de la protection et de l'amélioration du parc social.

- **Protéger le parc social** : le parc social est régulièrement l'objet d'attaques des gouvernements libéraux, et subit de sérieux dommages depuis l'arrivée de Macron au pouvoir. La diminution des APL compensée pour les locataires HLM par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) impose aux bailleurs sociaux de pallier le retrait de l'Etat et diminue drastiquement leurs fonds propres. Autant d'argent qui ne peut pas être investi dans la construction de nouveaux logements sociaux ou la réhabilitation du parc vieillissant.
- **Écouter les priorités des locataires** : suite à la période de consultation de l'automne, nous organiserons un grand événement de mi-mandat pour annoncer les futures priorités émergeant des discussions avec les locataires. Celles-ci guideront nos actions au sein du parc social pour les deux années à venir. Nous formulerons notamment une série de conclusions suite à nos deux années d'expérience en tant qu'observateurs au sein des Commissions d'attribution des logements (Caleol).
- **Créer un collectif sur l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement** : un collectif réunissant des personnes concernées par les enjeux d'adaptation de leur logement au handicap poursuivra le travail de dialogue et d'interpellation des bailleurs du territoire afin de faire évoluer les pratiques, et suivra les situations individuelles rencontrées
- **Contribuer au bon fonctionnement de la Bourse d'échange des logements** : pour que l'outil mis en place au Pays Basque fonctionne à plein régime et permette de faciliter la vie des demandeurs de mutation, le groupe Mutations d'Alda, composé de personnes concernées par le sujet, continuera d'épauler les utilisateurs qui en auraient besoin, et demandera la mise en place d'un comité de suivi pour s'assurer de son efficacité.

S'organiser pour résister au monde qui vient / *Heldu zaigun munduari gogor egiteko antolatu*

L'arrivée du Rassemblement national au pouvoir serait un tremblement de terre dont on ne peut pas pleinement mesurer les conséquences. Une Assemblée nationale aux couleurs du Rassemblement national achèvera de saboter de façon systématique et sans états d'âme tous les

acquis sociaux arrachés de longue date, et déjà régulièrement attaqués par des années de politique libérale. Les droits et libertés fondamentales d'une grande partie de la population seront directement menacés. Il sera impossible de faire passer telle ou telle loi pour le droit au logement ou pour plus de solidarité et où toutes celles et ceux qui iront à contre-courant s'exposeront à des répercussions en matière de libertés associatives. Nous devons nous organiser pour résister : augmenter notre nombre d'adhérents pour nous diriger au plus vite vers une autonomie financière reposant sur la cotisation de nos membres, s'assurer de disposer des moyens matériels nous permettant de continuer nos batailles (locaux, matériel, journal), investir le champ juridique car le pouvoir judiciaire sera un acteur potentiellement clé de contre-pouvoir.

Nous devons continuer à développer notre organisation car dans un contexte d'inflation installée, d'instabilité politique et d'austérité budgétaire justifiant les attaques aux services publics, ce sont les plus pauvres et les plus isolés d'entre nous qui vont trinquer. Nous devons donc renforcer nos antennes et poursuivre l'ancrage d'Alda partout sur le territoire et notamment à l'intérieur, accompagner le développement des collectifs de quartier et leurs chantiers (gel des loyers pour les passoires énergétiques à Alda Lespes, suivi du plan de rénovation avec Alda Cam de Prats, suivi du chantier humidité avec Alda Habas), et accompagner les nouvelles dynamiques d'habitants qui solliciteront le soutien d'Alda. Nous renforcerons les groupes MAT et Action, et rythmeront l'année d'actions et d'événements réguliers, avec l'appui temporaire de deux nouveaux permanents. Nous organiserons une nouvelle édition de la Journée du droit au logement Auzolan pour installer cet événement dans l'agenda politique et militant comme une journée de revendication et de défense du droit au logement.

Ces chantiers, nous ne les pensons évidemment pas tous seuls, mais au sein de cet écosystème à la richesse inestimable dont nous avons la chance de disposer au Pays Basque. Energie produite et distribuée localement, relocalisation de l'économie par la monnaie locale, agriculture paysanne et locale, repairs cafés et recycleries qui permettent de moins consommer d'énergie et de matières premières, outils locaux de production et de rénovation des logements, médias libres à l'échelle du territoire, dynamiques de réappropriation culturelle et linguistique, voitures en auto-partage qui offrent une alternative à la voiture individuelle : les alternatives concrètes qui se mettent en place sur le territoire permettent de construire, ici et maintenant, une société plus juste, plus égalitaire, plus soutenable.

L'année en un coup d'oeil :

25 novembre 2023 : L'Assemblée Générale d'Alda réunit 123 personnes.

14 décembre : Action d'Alda au siège d'AFC Promotion, entreprise de promotion immobilière dont le directeur opérationnel M. Alain Lalande, également bailleur à titre personnel, s'est rendu coupable d'une série de fraudes sur un logement qu'il loue.



15 décembre : Fête des victoires pour bien finir l'année en célébrant les victoires et avancées de l'année écoulée.

18 décembre : Réunion à Cam de Prats avec les responsables d'HSA suite à l'interpellation des locataires sur le montant des charges dans le quartier.

31 décembre : Rassemblement Stop Aski avec la plateforme Herrian Bizi pour diffuser l'ultimatum sur les résidences secondaires qui entre en vigueur à compter du 1er janvier 2024.



24 janvier 2024 : A l'appel du collectif Alda Habas, 42 personnes ont occupé le siège central de l'office HLM Habitat Sud Atlantique à Bayonne, pour lui demander des solutions concrètes et rapides aux graves problèmes d'humidité et de moisissures et dénoncer l'absence de réponse du bailleur suite aux dernières interpellation du collectif.

29 janvier : Adoption par l'Assemblée nationale de la proposition de loi Echaniz – Le Meur qui vient réduire considérablement les avantages injustes et aberrants qui favorisent les loueurs de meublés de tourisme sur les propriétaires faisant l'effort de louer leur logement avec des baux de 3 ans.

1er février : Une soixantaine de militants d'Alda, dont de nombreuses personnes elles-mêmes victimes de congés, interpelle l'Etat devant la sous-préfecture de Bayonne pour alerter sur la prolifération des congés locatifs qui sont une véritable épée de Damoclès au-dessus de la tête de tous les locataires.



1er février : Sortie du journal n° 10 d'Alda.

15 février : Décision du tribunal de Bayonne qui condamne Julia, gérante de l'agence immobilière Avantages Immo, à de lourdes peines. Alda avait dénoncé les pratiques de Julia lors d'une action en février 2023 et accompagné plusieurs locataires victimes de ses pratiques frauduleuses au sein de différentes sociétés.

23 février : Inauguration du local d'Alda à Hendaye.



1er mars : Un an après l'entrée en vigueur de la compensation, Alda communique pour faire le bilan de la mesure.

7 mars : Publication dans Mediabask d'une lettre ouverte d'Alda au maire de Cambo, Christian Devèze, qui refuse de mettre en place la compensation sur son territoire et préfère produire des logements en artificialisant des terres agricoles, alors qu'il y a 301 meublés de tourisme dans sa commune.

18 mars : Lancement de la Bourse d'échange des logements HLM.



22 mars : Rassemblement pour la venue des ministres Kasbarian et Le Maire, et inauguration du nouveau local d'Alda à Lahubiague (Bayonne).

24 mars : Alda court un kilomètre de la Korrika, grande course de 2500 km qui rassemble des dizaines de milliers de personnes en faveur de la langue basque, dont l'arrivée a cette année eu lieu à Bayonne.



27 mars : Apéro de présentation de la Bourse d'échange des logements sociaux.

29 mars : Action "Délogements Stop ! / Kanporatzeak Geldi!" dans le cadre de la journée européenne Housing action day et soirée de soutien à Fabrice Dupont, locataire sous le coup d'une expulsion après avoir reçu un congé pour vente et qui a été condamné à verser 1500 euros à sa propriétaire : la victime transformée en coupable !

14 avril : Assemblée de quartier pour le lancement du collectif Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda.



19 avril : Inauguration du local de Ciboure.



1er mai : Cortège “Taxons les riches” festif et revendicatif avec Bizi! dans la manifestation du 1er mai, et vente de muguet par le collectif Alda Habas.

14 mai : Une trentaine de militants d’Alda se présente dans une villa à Biarritz pour vérifier une fraude à la compensation repérée sur les plateformes de location de meublés de tourisme. La fraude constatée sur place dépasse de loin les soupçons initiaux d’Alda et plusieurs baux frauduleux sont découverts.



16 mai : A peine 1 mois et demi après le lancement de la Bourse d’échange, premier échange de logement entre deux locataires du COL.

21 mai : Adoption en première lecture par le Sénat de la proposition de loi des députés Echaniz et Le Meur "visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale" et qui avait été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale le 29 janvier.

8 juin : 2ème édition de la fête d'Habas.

15 juin : La première édition d'Auzolan - Journée du droit au logement rassemble plus de 1000 personnes à Bayonne.

3 juillet : Assemblée de quartier pour le lancement du collectif Alda Caradoc.



24 juillet : Mobilisation gagnante contre le délogement illégal d'une locataire de 66 ans victime d'un congé pour reprise à Ciboure. Sa propriétaire voulait la déloger elle-même malgré la loi qui l'interdit. 6 jours après l'action d'Alda, Martine a obtenu un logement social à Ciboure !

14 septembre : Alda organise trois formations dans le cadre du Camp Climat de Bizi.



20 septembre : Inauguration du local d'Alda à Saint-Jean-de-Luz, quartier Urdazuri.



22 septembre : Vide-grenier organisé par Alda Habas.

24-26 septembre : Alda participe au Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des organismes HLM.

30 septembre : Action simultanée d'Alda à Lahonce et à Nice pour dénoncer une multipropriétaire récidiviste ne respectant pas l'encadrement des loyers à la relocation.



3 octobre : Première assemblée de quartier à Lespes, Anglet.

9 octobre : Sortie du 12ème journal d'Alda.



21 octobre : Publication de l'arrêté sur l'encadrement renforcé des loyers en Pays Basque, pour une entrée en vigueur le 25 novembre.

29 octobre : Procès d'Homies Holidays. L'agence et sa dirigeante sont condamnées et Alda reconnue partie civile.

7 novembre : Vote de la loi Echaniz-Le Meur pour réguler les meublés de tourisme.