



**Tout peut changer !**

***Dena Aldatu daiteke!***



**RAPPORT MORAL 2025**

***TXOSTEN MORALA 2025***





## **Une mobilisation qui porte des fruits / *Fruituak ekartzen dituen mobilizazioa***

Certaines règles, lois, fonctionnements, sont présentés par ceux qui en tirent profit comme immuables. "C'est comme ça, et personne n'y peut rien." C'est faux : tout peut changer. Tout peut changer, à partir du moment où un petit groupe de gens commence à voir les choses autrement et à s'organiser collectivement. Des collectifs de quartier menés par des habitants qui s'organisent pour améliorer la vie dans leur quartier, des victimes d'une même injustice qui se réunissent pour s'attaquer à la racine du problème, des habitants de tout un territoire qui se mobilisent pour défendre leur droit à vivre et se loger au Pays : au quotidien, collectivement, nous prouvons au Pays Basque nord qu'aucune règle ou fonctionnement injuste n'est immuable.

C'est cette mobilisation collective qui, une fois de plus, a marqué l'année 2025 par de nombreuses victoires.

À l'échelle individuelle, d'abord, puisqu'Alda a permis à de nombreuses personnes et familles de faire valoir leurs droits : requalification de baux abusifs pour des locataires qui n'ont pas eu à quitter leurs logements l'été, diminutions de loyers (pour un total de 45 490 euros économisés en un an, soit 2394 € en moyenne par logement concerné), contestations de congés locatifs abusifs, récupérations de dépôts de garantie, assignations en justice de propriétaires malhonnêtes, remboursements de prélèvements abusifs par des opérateurs téléphoniques... des victoires obtenues à l'amiable, après une action médiatique, ou encore devant le juge.

À l'échelle des collectifs de quartiers et dynamiques d'habitants, également, des voisins se sont mobilisés et ont obtenu des changements majeurs et concrets dans leur quotidien : installation de volets dans des bâtiments invivables l'été, des infrastructures réparées ou remplacées, engagements à rénover des quartiers entiers.

À l'échelle de tout un territoire, enfin : les premiers effets de l'application de l'encadrement des loyers dans la zone tendue du Pays Basque ont commencé à se faire sentir sur les loyers, et ceux de la loi Echaniz-Le Meur sur la possibilité de lutter contre la prolifération des résidences secondaires, tandis que les deux ans du règlement de compensation ont confirmé l'importance du dispositif pour stopper la vampirisation des logements par les meublés de tourisme permanents.

Toutes ces victoires rappellent qu'ensemble, on gagne !

\*\*\*

*Etekinak ateratzen dituztenengandik arau, lege, ibilmolde batzuk aldaezin bezala aurkeztuak zaizkigu. "Horrela da, eta iñork ezin du deus egin". Gezurra da: Dena aldatu daiteke. Dena aldatu daiteke talde txiki batek gauzak beste era batez ikusten eta kolektiboki antolatzen hasten den heinean. Beraien auzoko egunerokoa hobetzeko*

*antolatzen diren bizilagunek kudeaturiko auzoetako kolektiboak, injustizia bera pairatzen duten biktimak biltzen direnak arazoaren erroari aurre egiteko, mobilizatzen diren lurralde oso batetako herritarrak herrian bizitzeko eskubidea defendatzeko: egunero, kolektiboki, frogatzen dugu Ipar Euskal Herrian injustuak diren arauak eta ibilmoldeak ez direla mugiezinak.*

*Mobilizazio kolektibo horrek du berriz ere 2025 urtea markatu garaipen askorekin..*

*Maila indibidualean, lehenik, Aldak familia eta pertsona askori beraien eskubidea errespetaraztea ahalbidetu baitu: udaran etxebizitzetatik kanpo joatea behartuak izan ez diren alokatzaileentzat gehiegizko alokairu kontratuak berriz kalifikatzea, alokairuen jaustea (orotara 45 490 euro aurreztuak urte betez, hots bataz bestekoan 2394 € ukituak izan diren etxebizitzak), gehiegizko kanporaketek kontra jartzea, bermeen berreskuratzea, jabe maltzurrekin justiziara jotzea, telefono operadoreek hartu diru soberakinen diruz itzultzea... jabeekin adostuta, ekintza mediatiko baten ondotik, edo epaile baten aitzinean lortu garaipenak.*

*Auzoetako kolektiboen eta herritar dinamiken arloan bizilagunak mobilizatu dira eta beraien egunerokoan aldaketa handiak eta zehatzak lortu dituzte ere: udan bizitzea jasangaitza bilakatu zen etxebizitzetan kanpoko leihoak lortzea, azpiegitura konpontzea edo aldatzea, auzoak osoki berritzeko engaiamenduak lortzea.*

*Lurralde oso mailan, azkenik: alokairuetan Ipar Euskal Herriko tentsiopeko eremuan indarrean jarri den alokairuen mugatze dispositiboa eragina hasi da izaten, eta bigarren etxean hedapen izugarriari aurre egiteko aukera ematen duen Echaniz-Le Meur legeak eragina hasi du izaten ere, konpentsazio neurria bi urte daramalarik indarrean mublaturik turistiko iraunkorrekin gertatzen ari zen surgatzea eteteko dispositiboaren garrantzia baieztatu delarik.*

*Garaipen guzti horiek gogoratzen digute elkarrekin, irabazten dugula!*

## **5 ans d'action, 5 ans de victoires / 5 urte ekinez, 5 urteko garaituz**

Alda fête à présent ses 5 ans d'existence. C'est impressionnant de voir le chemin parcouru en seulement 5 ans, pour une organisation née en pleine crise du Covid et qui s'est développée dans une période marquée par une crise économique, l'instabilité politique au niveau français et un sentiment général de résignation. Pourtant, en 5 ans, Alda :

- est devenue une organisation respectée et crainte pour son expertise et sa capacité de mobilisation
- a obtenu et contribué à obtenir de nombreuses victoires structurelles qui ont eu un impact concret sur la situation du logement au Pays Basque et de ses 330 000 habitants : mise en place du règlement de compensation pour mettre fin à la transformation des logements en meublés

de tourisme type Airbnb et loi dite anti-Airbnb à l'échelle hexagonale, entrée en vigueur de l'encadrement des loyers sur la zone tendue, mise en place d'une bourse d'échange pour les logements HLM, mise en place du Comité de lutte contre les baux frauduleux, etc

- est devenue la première association de défense des locataires du Pays Basque, en remportant la majorité absolue chez Habitat Sud Atlantic et la majorité chez Office 64 lors des élections HLM de 2022
- est un pilier pour toutes celles et ceux qui sont victimes d'injustices dans leur quotidien. En 5 ans, Alda a soutenu près de 4000 personnes dans tout le Pays Basque nord !
- a créé Auzolan - Journée du droit au logement, événement désormais incontournable de mobilisation populaire, festive et revendicative pour défendre le droit au logement
- a lancé 6 collectifs de quartiers (Alda Habas, Alda Cam de Prats, Alda Caradoc et Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda pour Bayonne, Alda Lespes à Anglet et Alda Urdazuri à Saint-Jean-de-Luz) et accompagné 25 dynamiques collectives, dans plusieurs villes du Pays Basque nord
- a distribué 506 000 exemplaires du journal Alda (3 numéros par an en moyenne, tirés à d'abord à 20 000 et maintenant à 41 000 exemplaires) déposés gratuitement dans tous les quartiers du Pays Basque nord
- s'est implantée sur une grande partie du territoire via ses permanences et ses locaux de Bayonne et de ses antennes locales à Hendaye et Saint-Jean-de-Luz
- est devenue un véritable syndicat du quotidien, outil de solidarité qui permet à celles et ceux qui en ont besoin de trouver du soutien, de se former, de s'épauler, et de retrouver une véritable solidarité collective, avec désormais 1150 adhérents cotisants (entre 5€ et 10€ par mois, en prélèvement automatique).

\*\*\*

*Aldak bere 5.urteurrena ospatzen du jada. Harrigarri da ikustea ze bide egin den 5 urte gutxitan, Covid garaian sortu den erakunde batentzat eta krisi ekonomikoa pairatzen, frantzia mailan ezegonkortasun politikoa bizitzen eta etsipen sendimentua orokortzen zelarik garatu dena. Alta, 5 urtez, Alda:*

- *aditu izaera eta mobilizatzeko gaitasunagatik errespetatua eta beldurra eragiten duen erakundea bilakatu da*
- *Ipar Euskal Herriko eta bere 330 000 bizilagunen etxebizitzaren egoeran eragin zehatzak izan dituen garaipen estruktural askoren lorpena bultzatu du eta, beste batzuk, bere kabuz lortu ditu: Airbnb mublatu turistiko bilakatzen ari ziren etxebizitzaren joera eteteko konpentsazio neurria indarrean jartzea eta frantzia mailan Airbnb-en aurkako legea, tentsiopeko eremuan alokairuen mugatze dispositiboa, HLM etxebizitzentzat trukaketa boltsa baten indarrean jartzea, kontratu iruzurren aurkako komitea bultzatzea, etabar.*

- *Ipar Euskal Herriko alokatzaileen defentsan lehen elkarteak bilakatu da, gehiengo absolutua lortuz Habitat Sud Atlantic-en eta gehiengo Office 64ean 2022ko HLMetako hauteskundeetan.*
- *egunerokoan injustiziak pairatzen dituztenentzat zutoi bat da. 5 urtez Aldak 4000 lagun lagundu ditu Ipar Euskal Herri osoan!*
- *Auzolan - Etxebizitza eskubidearen aldeko eguna sortu du, etxebizitza eskubidea aldarrikatzeko hutsegia ezina bilakatu den mobilizazio herrikoia, besta girokoa eta aldarrikatzailea*
- *Auzoetan 6 kolektibo bultzatu ditu (Alda Habas, Alda Cam de Prats, Alda Caradoc eta Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda Baionari dagokionez, Alda Lespes Angelun eta Alda Urdazuri Donibane Lohizunen) eta 25 dinamika kolektibo lagundu ditu Ipar Euskal Herriko hainbat herritan.*
- *Alda egunkariaren 506 000 ale banatu ditu (bataz bestean urtero 3 zenbaki, hasieran 20 000 aletan inprimatuak eta orain 41 000 aletan) Ipar Euskal Herriko auzo guztietan banatua doan.*
- *bere permanentzien bidez eta Baionan dituen lokalen eta Donibane Lohizunen eta Hendaian dituen adarren bidez lurraldearen zati handi batean finkatu da.*
- *eguneroko benetako sindikatua bilakatu da, sustengu, formakuntza, laguntza eta elkartasun kolektiboa beharra dutenentzat sustengua ukateko aukera ematen duen elkartasun tresna bat bilakatu da, jada kuota ematen duten 1150 kiderekin (5€ eta 10€ hilabetero, ixurtze automatikoarekin).*

## **Ne rien lâcher / Deus ez lasatu**

L'instabilité politique que connaît la France rejaillit sur le Pays Basque nord : dissolution toujours menaçante avec le risque de propulser le Rassemblement national au pouvoir, processus législatifs bouchés rendant compliquées les quelques avancées qu'il serait possible d'arracher voire mettant en péril directement des acquis (parmi lesquels l'encadrement des loyers).

Même s'il n'y a finalement pas eu de nouvelle dissolution, la menace du Rassemblement national et des idées réactionnaires et xénophobes plane toujours aux portes du pouvoir, risquant de mettre à mal le droit au logement, d'accroître les injustices économiques et de détruire les droits et libertés fondamentales d'une grande partie de la population, comme le montrent chaque mois les votes de ses députés à l'Assemblée nationale.

La crise du logement se fait de plus en plus sévère, et s'étend. Elle touche de nouveaux territoires et frappe de plus en plus de monde. Étudiants, mères isolées, retraités, jeunes couples aux petits revenus, familles nombreuses : tous peinent à se loger à des prix abordables et dans des conditions décentes. En parallèle, les inégalités se creusent : 10 % des Français les plus riches possèdent 44 % de tout le patrimoine immobilier. 3,5 % des ménages détiennent 50 % des logements mis en location dans le parc privé. Quand certains peinent à se mettre un toit au-dessus de leurs têtes, d'autres spéculent et font du logement un produit financier comme un autre.

Dans ce contexte, nous devons nous organiser pour résister : répondre au rejet par plus de solidarité, à l'injustice par plus d'action collective, au mépris par plus de stratégie, à la résignation par plus d'espoir. Tout peut changer.

\*\*\*

*Frantziak bizi duen ezegonkortasun politikoak eragina du Ipar Euskal Herrian: disoluzio baten mehatua. Rassemblement National alderdiak boterea hartzeko arriskuarekin, prozedura legislatibo aurrera eramateko bideak korapilatuz eta lorpenak zuzenean kinka larrian jarritz (horien artean alokairuen mugatzea).*

*Disoluzio berririk ez bada gertatu ere, Rassemblement National alderdiaren eta ideia erreakzionarioen eta exenofoboaren mehatuak segitzen dute ate joka boterearen atarian, biztanleriaren zati handi batentzat etxebizitza eskubidea kinka larrian jartzea, injustizia ekonomikoak handitzea eta oinarritzko eskubideak eta askatasunak galtzea harriskatzuz, hilabetero frantses legebiltzarrean beraien deputatuen bozkek erakusten bezala.*

*Etxebizitza krisia gero eta gogorragoa da eta hedatzen ari da. Lurralde berri batzuk ukitzen ditu eta gero eta jende gehiagok pairatzen dute. Ikasle, haurrekin bakarrik bizi diren amak, soldata txikiko bikote gazteak, familia handiak: guztiek etxebizitzak prezio onargarrietan eta baldintza duinetan aurkitzeko zailtasunak dituzte. Paraleloki, desberdintasunak handitzen dira: higiezinaren hondasunen %44a Frantsesen %10aren esku dago, Parke pribatuen familien %3,5ak alokairuan jarriak diren etxebizitzaren %50aren jabe da. Batzuk buru gainez teilatu bat ukateko zailtasunak dituztelarik, beste batzuk espekulatzen dute eta etxebizitza beste edozein produktu finantziario bilakatzen dute.*

*Egoera honetan, antolatu behar dugu gogoer egiteko: bazterketari aurre egin elkartasun gehiagorekin, injustiziari ekintza kolektibo gehiagorekin, mespretsuari estrategia gehiagorekin, etsimenduari esperantza gehiagorekin. Dena aldatu daiteke!*

<b>Logement privé, enjeu public.....</b>	<b>9</b>
1) Règlements de tourisme : stopper l'hémorragie.....	9
2) Encadrement des loyers : 1 an de bilan !.....	12
Lancement de l'encadrement des loyers : populariser au maximum la mesure.....	12
Un an d'application : bilan chiffré, premières victoires et actions.....	15
Pérenniser le dispositif : Alda fait entendre sa voix à toutes les échelles.....	18
3) Tenir les digues : poursuivre la lutte contre les pratiques frauduleuses.....	19
4) Obtenir plus de régulation.....	20
5) La journée du droit au logement.....	22
<b>Logement social.....</b>	<b>23</b>
Bilan de la mi-mandat.....	24
Adaptation des logements au vieillissement et au handicap.....	25
Rénovation des bâtiments.....	25
Bourse d'échange des logements : ça marche !.....	26
<b>Batailles du quotidien.....</b>	<b>27</b>
<b>Auto-organisation collective : une dynamique qui s'enracine et se renouvelle.....</b>	<b>29</b>
Collectifs de quartier et démarches collectives: des victoires concrètes qui changent le quotidien !	30
Des quartiers vivants et solidaires.....	34
Un réseau intercollectifs qui se consolide pour mener des batailles communes.....	34
Poursuivre l'élan collectif.....	35
<b>Le syndicat du quotidien.....</b>	<b>36</b>
Les membres d'Alda.....	36
Le journal.....	36
Logistique, action, investigation : les rouages qui font tourner la machine.....	37
<b>Alda, une passerelle / Alda, pasabidea.....</b>	<b>38</b>
<b>Cap sur 2026.....</b>	<b>39</b>
Logement social : transformer l'essai.....	39
Logement privé.....	40
Des Mairies à l'Union européenne.....	42
Tout peut changer.....	43
<b>L'année en un coup d'oeil.....</b>	<b>45</b>

## **Logement privé, enjeu public / *Etxebizitza pribatua, erronka publikoa***

Le logement représente en moyenne 20 % des revenus des familles. Parmi les locataires du parc privé, il représente même plus de 40 % des revenus d'un ménage sur cinq. Au Pays Basque nord, les logements dans le parc privé sont chers, il y a peu d'offres, ce qui permet à des propriétaires malhonnêtes de profiter de la situation pour imposer des conditions inacceptables (logements indécents, baux frauduleux, etc). Une vision néolibérale du logement, considéré comme un bien marchand comme un autre, a fragilisé les droits locatifs (création de baux mobilité ou baux civils, avantageant surtout les propriétaires).

Mais dans ce contexte, le Pays Basque nord fait figure de laboratoire. Avancées et progrès y ont été obtenus en peu de temps, grâce à la mobilisation d'un très grand nombre d'acteurs, associations, collectifs d'habitants, élus volontaristes.

### **1) Règlements de tourisme : stopper l'hémorragie / *Turismo arauak: Odol hustea gelditu***

Le 1er mars 2025 a marqué le deuxième anniversaire de l'entrée en vigueur du règlement de compensation<sup>1</sup> voté par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, et les chiffres de ces deux premières années d'application montrent un bilan positif incontestable : la compensation a stoppé net l'hémorragie de la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme de type Airbnb permanents.

En effet, alors que plus de 9 600 autorisations de changement d'usage (permettant de transformer un logement à l'année en meublé de tourisme) avaient été accordées entre le 1er janvier 2020 et le 28 février 2023, elles ont drastiquement chuté depuis l'entrée en vigueur de la compensation le 1er mars 2023. En 2023, seules 2 autorisations à l'année avec compensation ont été délivrées, et 3 en 2024. En 2024, d'autre part, 654 autorisations de location mixte (location à l'année pour des étudiants avec location saisonnière pendant la période estivale) ont été accordées, et 200 rattachées à la résidence principale.

### **Le règlement de compensation conforté en justice / *Konpentsazio neurria justizan egonkortua***

La chambre Béarn Bigorre Pays basque de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) et l'Union des loueurs de meublés de tourisme (ULMT) du 64 avaient déposé un recours contre le règlement de compensation et demandaient son annulation.

---

<sup>1</sup> La mesure de compensation oblige à produire, à partir de locaux non destinés à l'habitation, un nouveau logement de surface équivalente et dans la même commune pour tout logement transformé en meublé de tourisme. Cela rend très difficile voire impossible ces transformations et protège définitivement le parc locatif à l'année.



Le 27 mars 2025, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu sa décision : elle valide le règlement, qu'elle estime « *justifié par un objectif d'intérêt général de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, constatée dans les communes concernées* ». La cour affirme aussi que « *cette réglementation et son mécanisme ne sont pas excessifs au regard de l'objectif poursuivi de maintien d'une offre de logements destinés au marché locatif classique* ». Une argumentation forte, qui n'a pourtant pas empêché les lobbies du secteur de poursuivre leur acharnement juridique en se pourvoyant en cassation.

### **Premier procès : un propriétaire condamné / *Lehen auzia: jabe bat kondenatua***

Le 7 avril 2025, un propriétaire du Pays Basque a pour la première fois été condamné pour non-respect du règlement de compensation. La SCI BBAL avait été poursuivie par la ville de Biarritz<sup>2</sup> pour la mise en location saisonnière de deux logements sans autorisation, et elle a été condamnée à 10 000 € d'amende (5 000 € pour chaque logement).

Même si le propriétaire a été faiblement condamné, le Tribunal ayant pris en compte ses faibles revenus actuels, Alda estime que cette condamnation est une première étape pour rappeler qu'il n'y a pas d'impunité, et appelle les villes de Bayonne, Anglet et Biarritz ainsi que la CAPB à renforcer les contrôles et à poursuivre en justice tous les propriétaires faisant de la location saisonnière sans autorisation.

### **Dénoncer la fraude / *Iruzurra salatu***



De son côté, l'association continue son travail de veille et n'hésitera pas à dénoncer publiquement les propriétaires fraudeurs, comme elle l'a fait à Hendaye en mai 2025. Alda a occupé pendant 3 jours un Airbnb illégal loué en bail frauduleux à un jeune père de famille en CDI, obligé d'aller vivre au camping en juin faute de relogement. L'action a permis de s'apercevoir que la locataire précédente, une infirmière de l'hôpital, elle aussi en CDI, avait été victime de la même pratique. L'occupation a porté ses fruits : le logement a été supprimé de toutes les plateformes de location saisonnière en ligne et la mairie d'Hendaye a annoncé assigner en justice les propriétaires. Le locataire a fini par retrouver un logement.

---

<sup>2</sup> Les villes de Bayonne, Anglet et Biarritz ont choisi de conserver la compétence de contrôle et de sanction des propriétaires frauduleux. Pour les 21 autres communes, c'est la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui endosse la responsabilité.



*Action d'Alda à Hendaye du 19 au 22 mai.*

*L'un des propriétaires fautifs était arbitre professionnel, d'où le slogan*

*"Les règles, ça n'est pas que sur le terrain".*

Suite à cette action qui a fait grand bruit à Hendaye, le maire d'Hendaye, Kotte Ecenarro, habituellement très critique contre la compensation, avait d'ailleurs déclaré : « *Si la fraude est avérée, elle doit être sanctionnée* ».

### **Un nouvel enjeu : la fraude à la résidence principale / *erronka berri bat: etxe nagusien iruzurra***

Traquer et sanctionner la fraude est d'autant plus un enjeu que les fraudeurs imaginent de nouveaux moyens de tricher. Ainsi, on a observé cette année une augmentation du nombre de résidences secondaires faisant l'objet d'un changement de déclaration pour être déclarées comme résidence principale. Cela permet à leurs propriétaires de louer en meublé de tourisme jusqu'à 120 jours par an, sans compensation, et leur permet aussi d'échapper à la surtaxe sur les résidences secondaires votée par la plupart des communes de la zone tendue.

Alda est particulièrement vigilante à ce type de fraude et appelle les pouvoirs publics et notamment l'administration fiscale, à redoubler de moyens pour la détecter et la sanctionner.

### **Application de la loi Echaniz-Le Meur pour renforcer les règles / *Echaniz-Le Meur legearen aplikazioa arauak indartzeko***

Votée en novembre 2024, la loi Echaniz-Le Meur, fortement inspirée des recommandations d'Alda qui a été plusieurs fois auditionnée au cours de son élaboration, a commencé à démontrer ses effets en 2025. La Communauté d'agglomération Pays Basque a récemment renforcé le règlement de compensation lors d'un conseil communautaire le 27 septembre et permis aux communes de diminuer à 90 jours la possibilité de louer sa résidence principale (contre 120 jusque-là).

## **Copropriétés : chacun peut agir à son échelle / *Auzokidea: bakoitzak ekin dezake bere mailan***

Cette même loi facilite la possibilité pour des copropriétaires d'interdire les meublés de tourisme permanents (donc hors résidence principale) dans leur résidence. Alda a organisé le 9 avril une réunion d'information à destination des copropriétaires pour les informer de leurs droits et expliquer le dispositif. L'association les accompagne dans leurs démarches et un premier groupe de copropriétaires a obtenu le vote de cette interdiction lors de leur Assemblée générale.

## **Nouvelle étape : l'Union européenne / *etapa berria: Europar Batasuna***

À deux reprises cette année, Alda a été invitée à intervenir à Bruxelles dans l'enceinte du Parlement européen. Le 17 octobre, deux porte-paroles d'Alda ont participé au côté de 200 représentants d'organisations, mouvements, élus venus de toute l'Europe et réunis par le groupe politique The Left à une "Assemblée populaire pour le droit au logement". Alda a pu témoigner de la crise du logement au Pays Basque et des mobilisations menées sur le territoire.



Le 4 novembre, Alda était auditionnée par le Parlement européen sur les meublés de tourisme. L'audition "Tourisme, meublés de tourisme et logement abordable" était organisée par la Commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne, dont l'avis est attendu pour orienter la politique européenne en matière de logement (voir p.42). Parmi toutes les associations en Europe qui se mobilisent sur le sujet, c'est notre association basque qui a été retenue pour faire partie d'un panel de seulement 4 intervenants (les 3 autres étant une représentante des lobbies du secteur, un représentant du secteur de l'hôtellerie, un représentant des villes mobilisées contre les meublés de tourisme). Signe qu'ici comme ailleurs, la voix d'Alda pèse !

## **2) Encadrement des loyers : 1 an de bilan ! / *Alokairuen mugatzea: Urte beteko bilana!***

Le chantier de l'encadrement des loyers a occupé une bonne partie des forces d'Alda au cours de cette année 2025. Et pour cause : entré en vigueur le 25 novembre 2024 sur les 24 communes de la zone tendue historique après une forte mobilisation de la société civile (et notamment d'Alda) et grâce au volontarisme de certains élus de la Communauté d'agglomération Pays Basque, l'encadrement des

loyers est un outil au potentiel important pour contribuer à lutter contre la crise du logement en stoppant la flambée générale des loyers. Tout au long de l'année, Alda s'est mobilisée sur deux aspects : 1) s'assurer du bon fonctionnement et de la bonne mise en œuvre du dispositif d'encadrement des loyers; 2) plaider, à toutes les échelles, pour que le dispositif expérimental soit pérennisé.

### **Lancement de l'encadrement des loyers : populariser au maximum la mesure / *Alokairuen mugatzearen abiatzea: neurria ahal bezain bat herrikoitu***

Dès l'annonce de l'adoption de l'encadrement des loyers par la Communauté d'agglomération Pays Basque, Alda a commencé à se former sur le sujet : échanges avec d'autres associations (l'association spécialiste du sujet qui travaille notamment beaucoup à Lyon et Grenoble, Bail, ou encore la Fondation pour le Logement - ex Fondation Abbé Pierre) ou collectivités (notamment la Ville de Paris, pionnière de l'encadrement des loyers depuis 2019). Alda a constaté ainsi que sur les autres territoires il y avait toujours eu un certain "retard à l'allumage", c'est-à-dire qu'il fallait quelques mois après l'entrée en vigueur pour que locataires et propriétaires soient au courant du dispositif. Mais cela posait problème au Pays Basque : l'encadrement des loyers est un dispositif expérimental au niveau hexagonal, dont l'expiration est prévue pour novembre 2026. Pour nous, il fallait absolument pouvoir présenter un bilan efficace au plus vite, dès la première année, pour plaider pour sa pérennisation.

Alda a donc :

- Lancé une vaste campagne de communication, et ce dès novembre 2024 : affiches "Vérifie si ton loyer n'est pas trop cher", banderoles affichées sur les ronds-points ou dans certains lieux publics clés, stands réguliers permettant de vérifier en direct son loyer (Lurrama, Assemblée générale 2024, marché de Bayonne, divers événements de mobilisation), posts réseaux sociaux pour vulgariser la mesure, affichage géant aux fêtes de Bayonne avec une affiche spéciale intégrant les autres territoires, conférence spéciale plafonnement à Hendaye.
- Créé une cellule spéciale d'accompagnement des personnes victimes de dépassement de loyers : formation des bénévoles sur le sujet, montée en compétence progressive avec le suivi des premières situations.

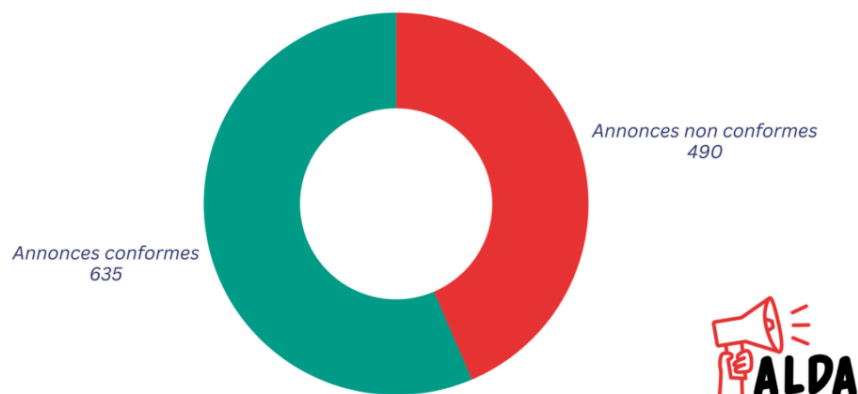




- Évalué le nombre d'annonces dont le montant des loyers dépassaient les plafonds autorisés, et ce le jour de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers. Alda a ainsi passé au crible 11 sites d'annonces immobilières pour vérifier leur mise en conformité. Sur les 1125 annonces vérifiées, 490 indiquaient encore un loyer dépassant le plafond, soit 43,55 % des annonces.

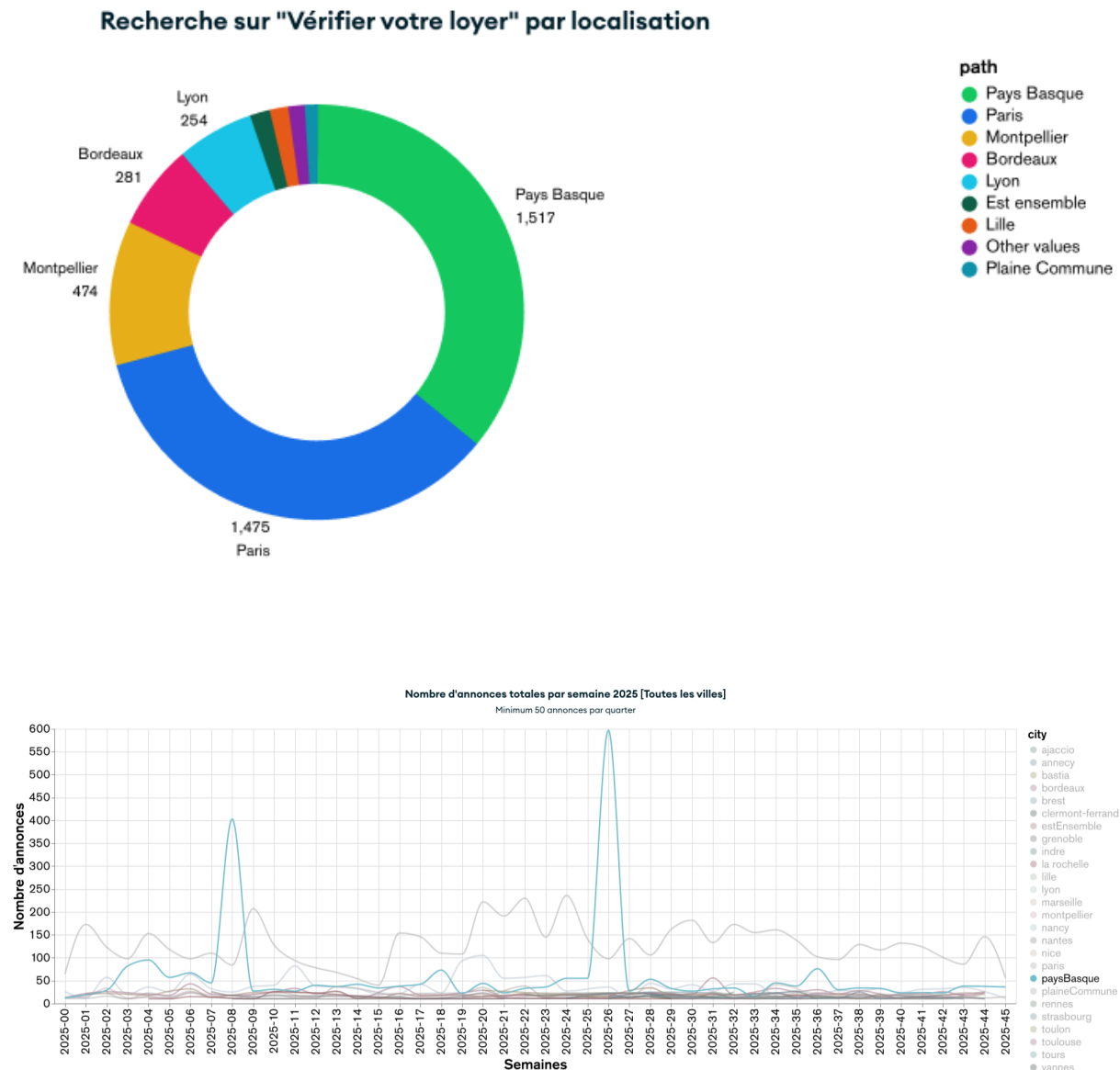
#### Encadrement des loyers :

**43,55 % des annonces en ligne dépassent les plafonds**



Analyse par Alda du respect de l'encadrement des loyers sur les annonces en ligne, novembre 2024

Il est assez probable qu'aucun territoire n'ait connu une telle mobilisation populaire et citoyenne au moment de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers. Les statistiques du site hexagonal [www.encadrement-loyers.fr](http://www.encadrement-loyers.fr) montrent bien ce dynamisme très particulier de notre territoire : quelques jours à peine après l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers, les statistiques montraient le nombre particulièrement élevé de connexions provenant du Pays Basque et un an après, notre territoire reste celui où le site est le plus utilisé.



Statistiques du site "[www.encadrement-loyers.fr](http://www.encadrement-loyers.fr)", novembre 2025

## Un an d'application : bilan chiffré, premières victoires et actions

Cet effort mené par Alda pour rendre la mesure la plus connue possible des locataires a probablement contribué aux bons résultats de l'encadrement des loyers pour une première année d'application.

Au 15 novembre, Alda avait reçu 144 sollicitations concernant l'encadrement des loyers, soit une moyenne de 12 sollicitations par mois.

- 19 situations ont déjà abouti à une baisse de loyer, pour un total de 45 490 € économisés par an (soit 2394 € par logement).
- 113 de ces situations concernaient un renouvellement de contrat, 20 un nouveau contrat et 11 un complément de loyer. Une grande majorité des situations de renouvellement sont en attente puisque les locataires doivent attendre la date d'échéance du bail pour que s'applique le bon loyer.

Très rapidement, Alda a donc obtenu des victoires concernant l'encadrement des loyers : comme par exemple pour ce couple à Bayonne à qui l'agent immobilier a voulu antidater le bail à la veille de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers pour leur appliquer un dépassement de 217 € par mois, ce jeune demandeur d'emploi à Hendaye qui a obtenu une diminution de loyer de 194 € par mois, cette colocation de 4 personnes à Anglet qui a obtenu une diminution de 316 € par mois, etc. Une vraie économie concrète pour tous les locataires aux revenus modestes, et qui prouve que les loyers trop élevés ne sont pas une fatalité !

Stopper l'envolée des loyers était une nécessité au Pays Basque : selon les derniers chiffres de l'Observatoire des loyers publiés en novembre 2025 et portant sur l'année 2024, le loyer médian dans la zone tendue du Pays Basque (12,8 €/m<sup>2</sup>) est au-dessus de celui de Lyon (12,7 €/m<sup>2</sup>) et presque aussi élevé que le loyer médian de Marseille (13 €/m<sup>2</sup>), qui sont pourtant les 3<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> villes de France ! Avec un niveau de vie bien plus bas, les locataires du Pays Basque se retrouvent face à deux voies sans issue : des loyers trop chers et une offre de logements trop faible dans le parc privé, et un parc social saturé en raison d'un très grand nombre de demandes et de trop peu de places.

La publication du 5<sup>e</sup> baromètre de l'observatoire des loyers par la Fondation pour le logement des défavorisés en septembre 2025 à l'occasion d'une conférence de presse à Paris où Alda intervenait, a montré qu'au Pays Basque, encore 38 % des annonces en ligne dépassaient les plafonds autorisés. C'est plus que la moyenne française (32%) mais cela témoigne quand même d'une diminution de plus de 5 points par rapport à l'entrée en vigueur de l'encadrement, donc d'une mise en conformité progressive de la part des propriétaires.

En plus d'accompagner les locataires dans leurs démarches (qui consistent à tenter une négociation amiable puis, en cas d'échec, à se rendre devant la Commission départementale de conciliation puis, en cas d'absence de conciliation, devant le juge), Alda a mené plusieurs actions pour dissuader propriétaires et agences de frauder, et rappeler aux locataires leurs droits. En septembre, Alda a ainsi dénoncé le



dépassement de loyer de 891 €/mois dans une colocation dans le quartier Saint-Esprit à Bayonne, présentée comme un "coliving" et dont le montant du loyer était notamment justifié par des prestations de très faible qualité (planches de surf, une poignée de jeux de société, etc).



*Action d'Alda le 22 septembre 2025, quartier Saint-Esprit (Bayonne)*

Toujours en septembre, l'association a également organisé un "tour opérateur" d'un nouveau genre à Biarritz (ville qui connaît le plus haut score d'annonces dépassant les plafonds de loyer avec 53 % des annonces en ligne contre 38 % dans le reste de la zone tendue) : le guide a ainsi pu présenter aux touristes présents 3 logements dépassant les plafonds de loyer pour des motifs abusifs.



Alda a également intégré le Comité Consultatif de l'Observatoire des loyers et a participé à une première réunion en septembre 2025 : cette instance lui permettra de suivre et comprendre l'évaluation des loyers, sachant que ce sont les statistiques produites par cet Observatoire qui alimentent la fixation des plafonds de loyer par la Préfecture.

**Pérenniser le dispositif : Alda fait entendre sa voix à toutes les échelles / *Dispositiboa iraunkortu: Aldak maila guztietan bere boza entzunarazten du***

L'encadrement des loyers est une expérimentation : elle a été mise en place dans sa version actuelle par la loi ELAN et a commencé à s'appliquer en 2019. Elle a été prolongée mais doit prendre fin en novembre 2026 à l'échelle hexagonale. La première année de mise en oeuvre au Pays Basque a permis à Alda de constater les points à améliorer de cette expérimentation :

- Le risque de pression sur les locataires : Alda déplore que, dans plusieurs situations, les propriétaires aient menacé leurs locataires ayant commencé leurs démarches de leur délivrer des congés. Ces "congés repréailles" sont inadmissibles pour l'association, qui formule plusieurs propositions pour les empêcher.
- Les compléments de loyer : il est possible de dépasser les plafonds d'encadrement des loyers fixés par décret préfectoral en appliquant un "complément de loyer". Celui-ci doit être justifié par des caractéristiques exceptionnelles du logement, qui ne sont pas définies précisément par la loi (à part quelques critères excluant) et laissés à l'appréciation du juge en cas de litige. Certains propriétaires au Pays Basque ont rapidement compris l'intérêt de faire valoir un "complément de loyer", bien souvent pour des motifs complètement fallacieux. Alda plaide donc pour un encadrement du montant du complément de loyer et des conditions plus strictes pour le propriétaire pour prouver la pertinence de ce complément de loyer.
- La Commission départementale de Conciliation qui siège à Pau : passer devant la Commission départementale de Conciliation est la case obligatoire avant d'aller devant le juge. Oui mais voilà : la CDC ne siège qu'à Pau. Un vrai parcours du combattant pour les locataires qui sont obligés de trouver le temps et de payer le transport pour s'y rendre. Un comble quand on sait qu'à Pau, les loyers ne sont pas encadrés. Très vite, Alda s'est mobilisée pour que cette CDC siège au Pays Basque afin que les locataires du Pays Basque bénéficient d'un accès égal à la justice que les autres, demande relayée par plusieurs acteurs locaux (notamment par une question au gouvernement de la députée Colette Capdevielle, et un courrier des 3 députés du territoire)

Alda a formulé très rapidement une série de recommandations, et a ensuite travaillé avec ses partenaires hexagonaux (l'association Bail et la Fondation pour le logement des défavorisés) pour élaborer des demandes communes. Alda s'est mobilisée tout au long de l'année pour une pérennisation de l'encadrement des loyers et son amélioration, et ce à toutes les échelles : auprès des députés du territoire, des élus et des services de la Communauté d'agglomération Pays Basque, mais également au niveau hexagonal. À la demande du cabinet de la ministre du Logement Valérie Létard, Alda a été à Paris en mai lui présenter ses recommandations sur l'encadrement des loyers. En novembre 2025, Alda a également été auditionnée par la mission d'évaluation de l'expérimentation encadrant les loyers,

commandée par le Premier Ministre. Ces sollicitations montrent que l'expertise et l'expérience d'Alda pèsent à tous les niveaux !

### **3) Tenir les digues : poursuivre la lutte contre les pratiques frauduleuses/ Itsas harresiak atxiki: praktika iruzurtien aurkako borroka segitu**

#### **52,8 % des annonceurs prêts à frauder. / *Iragarki jartzaileen %52,8 iruzurra egiteko prest***

Le nombre de sollicitations pour bail frauduleux a connu une accalmie l'an dernier, qui ne s'est pas confirmée cette année. En 2024, nous avons été sollicités 29 fois pour bail frauduleux. En 2025, alors que l'année n'est pas encore terminée, Alda a déjà été contactée 38 fois pour une problématique de bail frauduleux, la plupart des sollicitations ayant eu lieu dans la période critique d'avril à juin, juste avant l'été (27 sollicitations dans cette période). Si le travail mené et les victoires remportées sur le sujet ont permis une nette diminution des sollicitations (56 en 2022), les chiffres de l'année en cours démontrent que le parc locatif est encore loin d'être assaini au Pays Basque.

À ce sujet, la cellule investigation d'Alda a publié en juin dernier les résultats d'une enquête menée pendant plusieurs mois à l'échelle de 11 communes de la zone tendue du Pays Basque. Après avoir identifié sur le site d'annonces en ligne Le Bon Coin les annonces proposant des baux mobilité ou étudiants, des membres d'Alda sont entrés en contact avec les propriétaires en se présentant comme des locataires potentiels. Dès le premier message, et sans aucune ambiguïté, ils annonçaient qu'ils étaient des travailleurs en CDI (donc non éligibles à ce type de baux). Sur les 360 annonces examinées, 190 annonceurs (soit 52,8%) étaient prêts à commettre au moins un type de fraude, sans compter ceux qui en cumulaient plusieurs. 50% de ces fraudes concernait l'attribution d'un bail mobilité ou étudiant à des travailleurs en CDI.

#### **Piqûres de rappel / *Gogoratub dezagun***

En plus de ses actions de mobilisation qui permettent de rappeler à l'ensemble des fraudeurs les risques qu'ils courent, Alda est vigilante sur le fait que les dispositifs mis en place par les autorités sont opérationnels et efficaces, notamment le Comité de lutte contre les baux frauduleux, mis en oeuvre en septembre 2022 par le Préfet et le Procureur de la République suite aux actions d'Alda ayant mis en lumière le problème des baux frauduleux. Alda lui fait remonter régulièrement des signalements de pratiques frauduleuses dont sont victimes les locataires qu'elle accompagne : baux frauduleux, revente illégale d'énergie, congé pour reprise factice, non-respect du gel des loyers à la relocation.

Plus de la moitié des signalements reçus par le Comité de lutte contre les baux frauduleux émane d'Alda (sur les 44 signalements reçus dont 42 concernent le périmètre de la CAPB).

#### **4) Obtenir plus de régulation / *Erregulazio gehiago lortu***

##### **Lutte contre la transformation des logements en résidences secondaires / *Etxebizitzak bigarren etxeak bilakatzearen aurkako borroka***

En 2025, la cellule d'investigation d'Alda a continué d'enquêter pour identifier la transformation de logements en nouvelles résidences secondaires depuis l'ultimatum posé par la plateforme unitaire Herrian Bizi - Se loger au Pays.

Avancée de taille : la loi Echaniz-Le Meur évoquée plus tôt permet désormais à certaines communes<sup>3</sup> d'interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans des secteurs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans les secteurs ainsi définis, les nouveaux logements ne peuvent être utilisés qu'en tant que résidence principale, qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou mis en location. Cette mesure est applicable dans plus du tiers des communes du Pays Basque. Déjà cinq communes ont décidé d'appliquer ce dispositif : Bidart, Bayonne, Anglet, Biarritz, Boucau.

##### **Congés locatifs : l'épidémie se poursuit malgré des premières décisions de justice positives / *Alokairu kanporaketak: izurriteak segitzen du justizia erabaki baikorrak izan arren***

Les permanences de la commission Batailles du quotidien continuent d'accueillir des personnes victimes de congés locatifs, troisième motif de sollicitation à Alda (72 situations depuis le début de l'année). Ces personnes et familles sont confrontées à des difficultés pour se reloger après la résiliation de leur bail pour motif de vente ou de reprise par leur propriétaire. Certaines doivent parfois se maintenir dans leur logement après la fin du bail, faute de solution, ce qui mène à des situations angoissantes pour les locataires voire des procédures d'expulsions alors que les loyers ont toujours été payés. Cette année, Alda a continué de mener son travail de plaidoyer pour porter ses 9 propositions sur les congés locatifs. Afin de faire prendre conscience du caractère massif du phénomène, Alda a tenu le décompte en ligne au fur et à mesure des victimes de congés. Par ailleurs, la cellule investigation a continué de suivre ce que deviennent les logements pour lesquels nous suspectons des faux congés pour reprise ou pour vente.

En 2025, les premières décisions de justice en matière de congé locatif sont tombées, résultat de procédures enclenchées depuis plusieurs années :

---

<sup>3</sup> Sont concernée les communes où la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable ou ayant plus de 20 % de résidences secondaires

- Alicia<sup>4</sup>, 64 ans, vivait dans son logement depuis 2018 à Ainhoa. Dans son immeuble, qui compte 12 logements, tous les locataires ont été touchés par un congé pour vente. N'ayant pas trouvé à se reloger, Alicia a été assignée au tribunal, où elle a été accompagnée par Alda et l'avocate spécialiste en droit du logement qui accompagne beaucoup de situations de locataires suivis par Alda. Le juge a annulé le congé pour vente car le montant de mise en vente de l'appartement n'était pas le même que l'offre d'achat faite au locataire, ce qui n'est pas légal, et requalifié le bail en bail de 6 ans.
- En juillet 2025, c'est un propriétaire ayant établi un faux congé pour reprise qui a été condamné. Johanna, qui nous avait contactés en 2021 suite à la réception de ce congé pour reprise, avait dû retourner s'installer avec ses filles chez sa mère. Faute de place, Johanna vivait dans le cabanon du jardin, grignoté par l'humidité et sans toilettes. Alda, de son côté, a découvert que de nouveaux locataires occupaient en mai 2022 le logement, laissé par Johanna en novembre 2021. Pour qu'un congé pour reprise soit légal, un propriétaire doit reprendre l'appartement pour lui ou bien son conjoint, ses ascendants, enfants ou enfants de son conjoint. Le propriétaire de Johanna a été reconnu coupable par le Tribunal de Bayonne et condamné à payer 5000 € de préjudice moral à Johanna Camy et 1000 € à chacun de ses enfants. Une somme qui ne vaut pas le préjudice subi, mais le juge tient compte des revenus de la personne condamnée.

Le travail d'Alda sur les congés locatifs devra prendre une autre ampleur dans les mois à venir, dans un contexte où la menace de congé est de plus en plus brandie par certains propriétaires comme une forme de représailles suite aux différentes avancées et réglementations obtenues. Il arrive régulièrement que des locataires soient menacés d'un congé locatif par le propriétaire auquel ils demandent de diminuer le loyer, voire carrément qu'ils reçoivent un "congé-représaille". C'est pour protéger les locataires de cette menace qu'Alda s'investit activement dans le cadre de l'amélioration de l'encadrement des loyers.

### **Encadrer les prix de vente / *Salmenta prezioak mugatu***

Les réglementations obtenues vont nécessairement pousser certains propriétaires investisseurs à vendre, voyant que le modèle ultra-rentable Airbnb est désormais impossible pour eux. Ces biens pourront bénéficier à la population locale, à condition que ceux-ci ne soient pas vendus à des prix exorbitants. Pourtant, au Pays Basque nord, depuis 15 ans, 80 % des biens revendus le sont à la hausse, dont 36 % en forte hausse (+ 50% du prix). Encadrer les prix de vente est une nécessité plus qu'urgente.

Alda s'est mobilisée au cours de l'année pour rappeler ses propositions concrètes et pragmatiques permettant d'encadrer les prix de vente. Le 12 mai 2025, les militants d'Alda sont entrés dans une propriété inoccupée en vente à Bidart pour tenir une conférence au format inédit et alerter sur la culbute

---

<sup>4</sup> prénom modifié

spéculative en cours : achetée 1 615 000 € en 2021, la maison était revendue 2 980 000 € seulement 4 ans après.

Les propositions d'Alda continuent de trouver de l'écho. Pour la 2e fois, un amendement déposé par le député de la 6e circonscription Peio Dufau limitant ces culbutes spéculatives a été voté en Commission des affaires économiques dans le cadre des débats sur le Projet de loi finances en novembre 2025. Les débats et le vote final n'est pas encore achevé au moment de clôturer ce rapport moral.

## **5) Auzolan - la journée du droit au logement / Auzolan - Etxebizitza eskubidearen eguna**

L'année a également été marquée par un pari : faire changer d'échelle Auzolan - La journée du droit au logement, journée de mobilisation populaire, revendicative et festive organisée par Alda pour la deuxième année consécutive avec l'objectif d'en faire un rendez-vous incontournable pour le droit au logement.

Pari réussi : près de 4200 personnes (contre 1 000 l'année dernière) ont participé aux conférences, animations, repas populaire, espace enfants, concerts, village associatif composé de plus de 40 associations, qui ont eu lieu dans le Petit Bayonne. L'événement a permis de faire entendre collectivement nos voix en faveur du droit au logement, notamment à la veille des élections municipales pour interpeller les futurs élus et candidats, et alors que se discute la pérennisation de l'encadrement des loyers.



Devant une salle de conférence remplie à son maximum, plusieurs intervenants de haut niveau ont détaillé les enjeux des prochaines élections municipales et communautaires en matière de logement : Emmanuelle Cosse (présidente de l'Union sociale de l'Habitat) sur le logement social et l'importance du logement permanent, Peio Dufau (député) sur le foncier et la lutte contre les fraudes, Marie Huiban (association DAL) sur la prévention des expulsions, Christophe Robert (Fondation pour le Logement des Défavorisés) sur les menaces aux droits existants, et Jean-Luc Berho (président de





Soliha Pays Basque et fondateur des entretiens d'Inxausetar) sur l'importance de lier enjeux locaux et européens.

Lors d'une seconde conférence portant sur l'encadrement des loyers, le député Iñaki Echaniz a présenté les conclusions de sa mission d'information tandis que Jean-René Etchegaray (maire de Bayonne et président de la CAPB) et Barbara Gomes (élue de Paris en charge de l'encadrement des loyers) ont tiré le bilan de cette expérimentation à l'échelle de leur collectivité et qu'Alda a listé les améliorations à y apporter.



Cette édition a également été l'occasion de rendre visibles les liens d'Alda avec les organisations militantes partout en Europe : conférence sur les luttes logements en Europe et participation de représentants d'associations locales, hexagonales et européennes (Belgique, Madrid, Barcelone) au meeting final.

## **Logement social / Etxebizitza soziala**

La pression ne cesse d'augmenter sur le parc social : seule une demande de logement social sur 12,5 aboutit. En 2021, c'était 1 sur 6,5 ! Cela veut dire qu'en à peine 3 ans, les chiffres ont presque doublé. Il faut maintenant attendre 25 mois en moyenne pour se voir attribuer un logement social sur notre territoire, ce qui en fait le territoire le plus tendu de la Nouvelle-Aquitaine. Alors qu'il faudrait produire plus de logements, la production est en baisse : -26 % en 2023.

Du côté politique, les perspectives ne sont pas réjouissantes. Le dernier Ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, est dans la droite ligne de son prédécesseur ultra-libéral Guillaume Kasbarian. Il porte des mesures caricaturant le logement social, stigmatisant ses habitants dans le but d'en accélérer la privatisation.

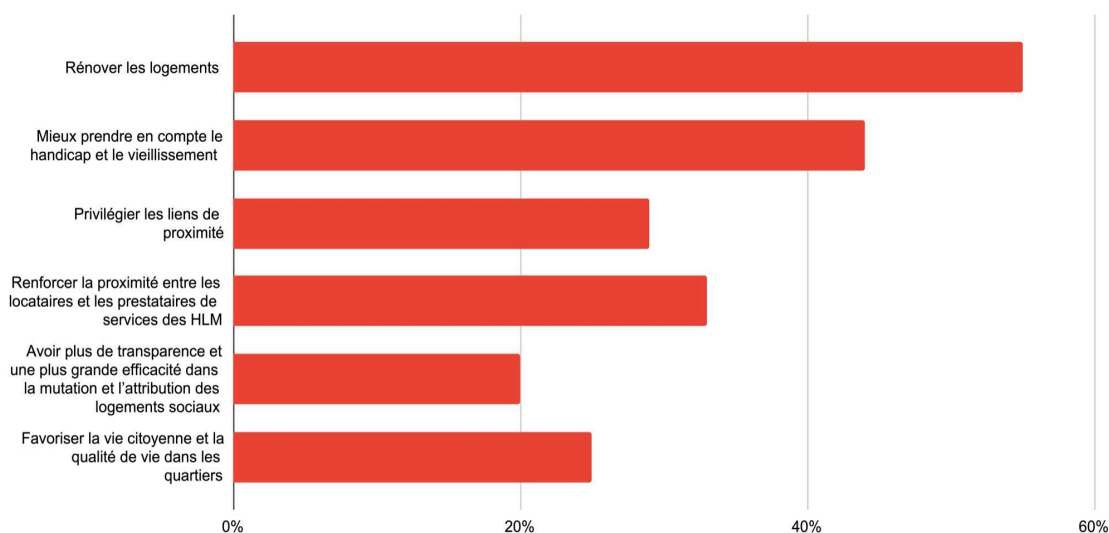
Malgré tout, Alda continue de se mobiliser avec détermination : vaste consultation des locataires pour mettre à jour les priorités à défendre, participation aux différentes réunions et instances des bailleurs sociaux (commissions d'attribution des logements et conseils d'administration chez Office 64 et HSA, bureau de HSA), mais aussi discussions et groupes de travail spécifiques sur le ménage, les réparations locatives, les programmes de travaux dans certaines résidences, ou bien les conseils de concertation locative.



## Bilan de la mi-mandat / *Mandatu erdiko bilana*

À l'occasion de la moitié de son mandat en tant que première association élue représentante des locataires HLM au Pays Basque, Alda a organisé en novembre - décembre 2024 une vaste consultation auprès des habitants du parc HLM du territoire : en ligne, lors de discussions au sein des collectifs de quartier ou directement chez les habitants. Au total, 1339 portes ont été tapées, donnant lieu à 366 discussions, sur 10 communes différentes, dans 18 quartiers et résidences. Les locataires étaient d'abord invités à identifier les problèmes et manques auxquels ils faisaient face, puis à définir ce qui, selon eux, devraient être les priorités pour améliorer les conditions de vie dans leurs quartiers et leurs logements.

55 % des locataires consultés ont identifié la rénovation des logements comme l'une des priorités majeures, tandis qu'une meilleure prise en compte du handicap et du vieillissement était citée par 44 % d'entre eux. Les 4 autres priorités ("renforcer la proximité entre les locataires et les prestataires de services des HLM", "favoriser la vie citoyenne et la qualité de vie dans les quartiers", "privilégier les liens de proximité" et "avoir plus de transparence et une plus grande efficacité dans la mutation et l'attribution des logements sociaux") ont été identifiées respectivement à 33 %, 25 % et 20 %. Des priorités qui reflètent ce que les locataires qui sollicitent individuellement Alda au quotidien, et les 6 collectifs de quartier Alda, témoignent régulièrement.



*Résultat de la consultation - décembre 2024*

Afin de faire entendre les revendications et la voix des locataires, Alda a présenté cette synthèse lors d'une conférence, le 14 décembre 2024 à l'IUT de Bayonne, pour interpellier les représentants des principaux bailleurs sociaux du territoire : Lausséni Sangaré, directeur général de HSA, Thierry Montet, directeur général d'Office 64, Imed Robbana, directeur général du COL, et Xavier Camlong, directeur territorial de Domofrance.

Deux experts du logement, Nadia Sahmi, architecte spécialisée en accessibilité, directrice de l'Agence Cogito Ergo Sum et qui a notamment participé aux travaux pour la loi handicap et accessibilité de 2005, et René Dutrey, Secrétaire général au Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, ont amené des pistes de travail concrètes.

## **Adaptation des logements au vieillissement et au handicap/ Etxebizitzaren egokitzapena zahartze aroari eta elbarritasunari**



Ne plus pouvoir se laver correctement parce qu'on ne peut plus enjamber sa baignoire, devoir imaginer un système de poulie pour remonter ses courses car descendre les escaliers est trop éprouvant ... Dans le département des Pyrénées-Atlantiques, 40 % de la population aura plus de 60 ans en 2050 et Office 64 estime qu'à l'horizon 2030, 45 % des locataires de son parc auront plus de 60 ans.

Alda accompagne les locataires ayant besoin de faire adapter leur logement et se mobilise pour que des solutions adaptées soient trouvées. En juillet 2025, nous sommes allés à la rencontre de plus de 30 locataires confrontés à toutes sortes de difficultés pour identifier les demandes concrètes à pousser. Les choses commencent à avancer : à Office 64, la Stratégie interne sur le handicap et le vieillissement a été validée en juin 2025. Quant à HSA, Alda reste attentive au suivi de leur demande d'agrément "Accompagnement du vieillissement" et à sa mise en œuvre concrète pour améliorer l'accompagnement des personnes concernées.

Car parler d'accessibilité, ce n'est pas seulement évoquer le logement, mais aussi tout ce qui l'entoure (les espaces extérieurs, les cheminements et les accès du quotidien), et parfois cela ne relève pas uniquement des offices HLM. Par exemple, le collectif Mieux Vivre au Grand Basque (Bayonne) avec Alda a interpellé la mairie sur cette question et a obtenu la réfection des trottoirs devant la résidence permettant un meilleur accès aux transports en commun.

## **Rénovation des bâtiments / Eraikinen eraberritzea**

Le parc social au Pays Basque est globalement ancien et une centaine de personnes sont accompagnées en Batailles du Quotidien au sujet des problèmes d'humidité dans leur logement. Quasiment tous les quartiers accompagnés par Alda ou dans lesquels se trouvent un collectif Alda connaissent des problèmes d'humidité, des passoires thermiques (logements trop froids l'hiver), ou des bouilloires

thermiques (logements trop chauds l'été). Conclusion : la rénovation des logements, sans hausse de quittance, est urgente !



*Logement à Hendaye.*

*Photographie de Guillaume Fauveau.*



*Logement au Grand Basque.*

*Photographie de Camille Chopin.*

Les problèmes d'humidité ont d'ailleurs fait l'objet d'une exposition photo à l'occasion d'Auzolan - Journée du droit au logement, par les photographes Camille Chopin et Guillaume Fauveau.

Grâce à la force collective, plusieurs victoires ont déjà été remportées : isolation extérieure de bâtiments et réhabilitation globale, installation de VMC (ventilation mécanique contrôlée), réparation d'infiltrations d'eau ou encore pose de drains en pied de façade. D'autres quartiers bataillent encore pour demander un plan de réhabilitation à l'échelle de leur quartier ou un diagnostic afin d'identifier les causes structurelles d'humidité, comme le collectif Urdazuri (St-Jean-de-Luz) qui a fait remonter qu'une partie du quartier avait des problèmes de santé liés aux problèmes d'humidité.

Mais cette bataille ne peut pas se mener quartier par quartier : Alda va donc réaliser une grande enquête sur l'humidité dans les logements du Pays Basque pour mesurer combien de locataires sont touchés par ce problème et combien sont touchés par des problèmes de santé liés à l'humidité (voir p26.)

### **Bourse d'échange des logements : ça marche ! / Etxe trukaketa burtsa: Ibiltzen da!**

En 2025, 3 467 familles et personnes du Pays Basque attendaient de pouvoir changer de logement social en demandant une mutation au sein du parc HLM, et ce chiffre est 5% plus élevé que l'année précédente. Portée par Alda auprès de tous les offices HLM du territoire, la mise en place de la Bourse d'échange des Logements depuis le 18 mars 2024 est une réelle victoire. La tension sur le territoire et la mobilisation citoyenne font que le Pays Basque est la région qui compte, proportionnellement à sa population, le plus grand nombre de personnes inscrites sur la plateforme en attente d'une mutation,

plus que la Gironde par exemple. À ce jour, la Bourse d'échange des logements compte 1 154 locataires du Pays Basque inscrits et plus de 70 familles et personnes ont échangé leur logement depuis 2024.

Parce que près d'un quart des demandes de logement social sont des demandes de mutation, le collectif Alda Mutations se mobilise depuis la création de la Bourse d'échange des Logements afin que l'outil soit le plus opérationnel et puisse pleinement faciliter les mutations au sein du parc social.

Le collectif continue d'accompagner les personnes qui sollicitent l'aide d'Alda (aide à l'inscription, organisation de permanences spéciales sur le sujet pour clarifier les pratiques de chacun des bailleurs), de communiquer (notamment au travers du groupe Facebook dédié qui compte plus 750 membres), et de faire un travail de suivi sur le fonctionnement de la plateforme auprès de l'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine. Lors d'une réunion de bilan de la Bourse d'échange en octobre 2025, Alda a soulevé des pistes d'amélioration (limiter les bugs, simplifier les processus des bailleurs et favoriser les échanges inter-bailleurs), demandant de rendre l'outil accessible aux personnes qui n'ont pas accès à internet ou à un outil numérique (Office 64 estime que 30% des locataires de leur parc n'ont pas internet ou accès à un ordinateur), de proposer un accompagnement spécifique aux personnes en situation de handicap ou vieillissantes qui n'ont pas la facilité de gérer le déménagement. L'année à venir poursuivra la même ligne directrice pour démultiplier ses effets.

## **Batailles du quotidien / *eguneroko borrokak***

Cette année, la commission Batailles du Quotidien d'Alda a accueilli, soutenu et défendu plus de 937 familles et personnes victimes d'injustices dans leur quotidien, pour un rythme annuel de 803 nouvelles sollicitations (entre le 10 octobre 2024 et le 10 octobre 2025). Ce sont 28 nouvelles sollicitations de plus que l'année précédente : un nombre de nouvelles sollicitations relativement stable, mais celles-ci viennent s'additionner à celles toujours en cours de suivi, car elles durent plusieurs mois voire années. Au total, chaque semaine ce sont 450 dossiers ouverts sur la table des équipes des Batailles du quotidien. 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.

Les batailles du quotidien s'organisent en plusieurs groupes comptant 50 membres au total : le groupe logement social et consommation, le groupe logement privé, et les groupes locaux d'Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz qui traitent aujourd'hui 20% des sollicitations. 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, 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 ou encore le remboursement de leur dépôt de garantie, etc.

Au niveau du type de problématiques rencontrées par les personnes demandant de l'aide à Alda, l'encadrement des loyers est devenu le principal motif de sollicitation, suivi par les questions relatives à l'état du logement et les congés locatifs.

Les demandes d'aides faites à Alda ne concernent pas uniquement le logement. Les équipes de Batailles du Quotidien peuvent aussi accueillir et accompagner les personnes pour des problèmes liés à la consommation (assurances, énergies, banques, problèmes avec opérateurs de téléphonie etc). C'est le cas de Francine, militante d'Alda, à qui Orange a ouvert des contrats et lignes téléphoniques sans son consentement et changé unilatéralement son contrat internet. Malgré de multiples démarches (non sans difficulté, Francine est déficiente visuelle) pour obtenir la résiliation et le remboursement de ses abonnements, Orange bloquait. Alda a décidé de passer à l'action en occupant l'agence Orange à Bayonne et a obtenu gain de cause (remboursement de 756,06 euros à Francine)!

En 2025, le pôle accueil de la commission Batailles du quotidien a poursuivi sa structuration. Aujourd'hui deux nouvelles permanences sont ouvertes chaque semaine à Hendaye et chaque mois à Saint-Jean-de-Luz. Toutes les permanences, y compris celle de Bayonne, sont tenues essentiellement par des bénévoles.



La commission Batailles du quotidien a poursuivi son travail d'amélioration de l'accueil et l'intégration des nouveaux bénévoles en organisant des apéros d'accueil spécifiques, des guides et fiches thématiques techniques pour conserver et transmettre l'expertise accumulée collectivement sur les questions de droit au logement. Afin d'être mieux armés face aux problématiques rencontrées dans la commission, les groupes Batailles du quotidien ont participé à diverses formations : violences conjugales, fin de trêve hivernale, humidité, procédures juridiques, ou encore encadrement renforcé des loyers. Enfin, un groupe



de discussions sur la pratique d'accompagnement a été mis en place, l'occasion de réfléchir et prendre le temps d'échanger ensemble.

Le développement de la commission doit se poursuivre pour réussir à absorber les nouvelles sollicitations dans de bonnes conditions, tout en continuant d'accompagner les personnes sur le long terme, alors que certains dossiers peuvent rester ouverts plusieurs années.

La commission poursuivra son travail pour impliquer, soutenir les locataires dans leurs difficultés quotidiennes, tout en les transformant en batailles collectives afin de s'attaquer aux racines des problèmes (comme cela a été fait par la mise en place de la bourse d'échange des logements pour répondre aux nombreuses demandes de mutation ou encore la création du comité de lutte contre les baux frauduleux pour sanctionner les bailleurs et stopper cette pratique).

### **Auto-organisation collective : une dynamique qui s'enracine et se renouvelle/ auto-antolakuntza kolektiboa: errotzen eta berritzen den dinamika bat**



En 2025, la dynamique d'auto-organisation collective a continué à grandir et à se structurer.

Aux collectifs de quartier déjà actifs — Cam de Prats, Habas, Lespes, Grand Basque et Caradoc — s'est ajouté un nouveau collectif : Alda Urdazuri (Saint-Jean-de-Luz), né en janvier 2025.

Chaque collectif a continué à se mobiliser : réunions régulières, arrivée de nouveaux habitants impliqués, et de plus en plus de démarches collectives menées localement.

La commission Auto-Organisation Collective, qui se réunit chaque semaine, a assuré le suivi des collectifs de quartiers mais aussi de nombreuses démarches d'habitants dans des quartiers où il n'y a pas de collectif.

**Collectifs de quartier et démarches collectives : des victoires concrètes qui changent le quotidien ! / Auzoetako kolektiboa eta ekintza kolektiboa: egunerokoa aldatzen duten borroka zehatzak**

- **Collectifs de quartier / auzoetako kolektiboak**

À Bayonne, le collectif Alda Caradoc (né en juin 2024) a obtenu la mise en place de points trimestriels de suivi avec la direction d'HSA, pour suivre l'avancée de ses engagements et s'assurer de leur mise en œuvre. Une première pour un collectif Alda, qui servira d'expérimentation pour améliorer au mieux la prise en compte des besoins des locataires. Les locataires ont obtenu une rénovation des bâtiments, fixée à 2030, avec un engagement à des avancées intermédiaires sur le ménage, la gestion des espaces extérieurs et le retour du gardien. Les travaux complets de réfection du parking, qui étaient également demandés et avaient été obtenus par le collectif, se sont terminés à l'automne 2025.



*Représentants des collectifs de quartier à l'AG d'Alda, novembre 2024*

Pour le collectif Mieux vivre au Grand Basque avec Alda (Bayonne), né en avril 2024, l'année a été marquée par la bataille pour un local de quartier. Sans possibilité pour les habitants de se réunir, s'organiser pour animer le quartier et pour améliorer le quotidien devient particulièrement compliqué. Le manque de réponse et de volontarisme pour trouver une solution à la demande du collectif n'a pas entamé la détermination de ses membres. Puisqu'il manquait dans le quartier une permanence locale pour permettre aux habitants de venir faire part de leurs problèmes et réfléchir ensemble aux solutions, à partir de septembre 2025 le collectif a décidé d'organiser ces permanences... sous la tente ! Près d'une dizaine de locataires sont déjà accompagnés par le collectif.





*Système D pour la permanence de soutien aux droits - Grand Basque*

Celui-ci a obtenu plusieurs victoires concrètes : la réparation éclair des antennes TV en panne, l'organisation de temps de convivialité pour sortir les habitants de leur isolement, la mise en place de panneaux d'affichage pour les locataires et le changement des caissons d'extraction d'air sur les 9 bâtiments.



*Plus de 50 personnes pour fêter le 1er anniversaire du collectif Mieux vivre au Grand Basque avec Alda*

Le collectif Alda Habas (Bayonne), créé en juin 2022, a vu le démarrage des travaux intermédiaires contre l'humidité et les moisissures, et la confirmation du programme de réhabilitation complète des bâtiments entre 2028 et 2031. Ces travaux intermédiaires avaient été obtenus suite à une forte mobilisation du collectif et de l'ensemble d'Alda, allant jusqu'à occuper les locaux d'HSA pour exiger de leur part des réponses à ce sujet. Le collectif est désormais régulièrement impliqué dans les discussions sur les aménagements du quartier et a obtenu plusieurs changements concrets (sécurisation effective du chemin du moulin de Habas en faveur des piétons et des cyclistes, rénovation des marches de l'entrée d'un bâtiment, etc).

L'année 2025 du collectif Alda Cam de Prats (Bayonne), créé en février 2022, a été marquée par le démarrage des travaux de réhabilitation du quartier en septembre. Le chemin parcouru depuis la naissance du collectif a été particulièrement illustratif de la force de l'action collective et des méthodes d'organisation d'Alda : si au début, les habitants ont eu le sentiment d'être incompris voire méprisés (notamment avec l'installation d'une seule cage de foot-basket après qu'ils aient demandé des jeux pour enfants, ou encore l'installation de bancs sans concertation sur leur emplacement avec les habitants), plusieurs années de mobilisation leur ont permis d'être entendus et respectés par l'office HLM. Les travaux de réhabilitation obtenus sont particulièrement ambitieux (plus de 15 millions d'euros, ce qui représente plus de 70 000 euros par logement €), vont permettre au quartier, jusque-là vétuste, d'être correctement isolé, et sont menés en concertation avec les habitants. En parallèle, les mobilisations continuent : plusieurs victoires ont été obtenues et notamment la remise d'une boîte postale dans le quartier, un vrai enjeu pour maintenir des services de proximité. Le collectif a également commencé à interpeller la Mairie et le Syndicat des Mobilités pour le retour de la navette municipale qui permettait aux habitants un accès facile au centre-ville et a pourtant été supprimée.

Pour le collectif Alda Lespes à Anglet (créé en novembre 2023), les travaux engagés pour lutter contre les problèmes d'humidité et d'isolation se sont poursuivis.

Le nouveau collectif Alda Urdazuri créé en janvier 2025 à Saint-Jean-de-Luz a, en moins d'un an, obtenu de premières avancées. L'office HLM Office 64 s'est engagé à installer des VMC ainsi qu'à remplacer les chauffe-eaux dans tout le quartier en 2026. Les locataires ont également obtenu l'interdiction de stationnement pour les camping-cars et l'expérimentation d'une zone bleue durant l'été pour éviter le sur-stationnement. Le prestataire de ménage a été changé afin d'améliorer le confort dans le quartier. Un deuxième gardien a été embauché, ce qui permet de garder du lien humain et d'avoir un interlocuteur direct pour faire face aux problèmes.



*Naissance du collectif Alda Urdazuri*

- **Démarches collectives / *Ekimen kolektiboak***

En plus des 6 collectifs de quartier, 12 démarches d'habitants ont été accompagnées par Alda tout au long de l'année 2025. Elles concernent les résidences et quartiers de Iguskitan (Saint-Jean-de-Luz), Le Séqué, Lahubiague, Montaut, Le Bedat, Eden Lorategia, Les Hauts d'Amade (Bayonne), Bordaxuri (La Bastide-Clairence), Arbolan (Biarritz), Hegoaldea (Hendaye), le Sextant et la Butte aux Cailles (Anglet). Le collectif d'habitants du quartier Hiri Artea (Bidart) a, quant à lui, souhaité se structurer de manière indépendante.

Ces groupes d'habitants se mobilisent autour de problématiques variées : humidité, chauffage défectueux, charges injustifiées, entretien des communs, manque de dialogue avec les bailleurs ou besoin de lien social dans le voisinage.

Plusieurs avancées concrètes ont été obtenues cette année. Parmi celles-ci, deux sont particulièrement révélatrices. La première a eu lieu au Séqué (Bayonne), où les habitants souffraient depuis la construction des bâtiments de l'absence de volets extérieurs. Conséquence : des logements en partie invivables l'été, de vraies bouilloires ! Les habitants se sont tournés vers Alda pour obtenir un soutien. Après quelques mois de démarches, d'interpellation et de mobilisation, ils ont obtenu en octobre 2025 l'engagement de l'installation de volets roulants extérieurs, pour une enveloppe de 600 000 € de travaux. Dans un contexte où les dérèglements climatiques vont rendre certains bâtiments invivables, été comme hiver, ce type d'avancées et de prise en compte par les décideurs est une vraie nécessité, et peut servir d'exemple au-delà du territoire.

La deuxième victoire de poids montre, elle, l'intérêt de s'organiser collectivement et le rôle clé qu'ont les habitants pour détecter les problèmes et faire en sorte que des solutions soient trouvées. Dans deux quartiers, Iguskitan (Saint-Jean-de-Luz) et les Hauts d'Amade (Bayonne), les locataires se trouvaient face à des charges de chauffage de l'eau particulièrement élevées. Faute de réponse satisfaisante de leur office HLM HSA, ils se sont tournés vers Alda, dont l'œil a été attiré par un détail : ces deux résidences sont équipées de capteurs solaires. Des installations vertueuses sur le papier... quand elles fonctionnent. Les locataires, accompagnés par un expert d'Alda spécialisé dans ce type d'installations, ont commencé à enquêter. C'est lors d'une visite avec le prestataire (Engie) que les locataires (et HSA !) ont découvert que faute d'entretien depuis plusieurs années, l'installation solaire ne fonctionnait quasiment plus. Cette mobilisation des locataires alliée à l'expertise d'Alda a permis de mettre en lumière le problème, d'identifier la double responsabilité d'Engie et d'HSA qui aurait dû contrôler que le système fonctionnait, et les a poussés à agir.

Ces victoires, grandes ou petites, montrent que la méthode d'Alda fonctionne : quand les habitants s'organisent, les choses bougent.



## **Des quartiers vivants et solidaires / Auzo biziak eta solidarioak**

Les collectifs ne se contentent pas de revendiquer : ils font vivre leurs quartiers afin de casser l'isolement, de favoriser la convivialité, de recréer des espaces collectifs, de sortir du "chacun chez soi" et d'apprendre à connaître les autres.

A Habas (Bayonne), le collectif a continué de contribuer à l'animation de la vie du quartier en organisant des événements festifs, comme la fête d'Habas qui a réuni plus de 300 personnes en juin, un Noël et une chasse aux oeufs. Même dynamique dans les autres collectifs : vide-grenier à Caradoc, chasse aux œufs, fête de la musique, fête des un an du collectif Mieux vivre au Grand Basque avec Alda, assemblées de quartier à Urdazuri 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.



*De gauche à droite : fête d'Habas (juin 2025), anniversaire du collectif Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda (avril 2025), repas partagé de Noël de Caradoc (décembre 2024), fête de la musique du Grand Basque (juin 2025)*

## **Un réseau intercollectifs qui se consolide pour mener des batailles communes / Indartzen ari den kolektiboen arteko sarea borroka amankomunak eramateko**

Depuis 2024, les collectifs de quartier Alda se réunissent régulièrement (3 rencontres en 2025, 1 à venir en décembre) afin de partager leurs expériences, mutualiser leurs outils et renforcer leur pouvoir d'agir. Ces échanges, appuyés sur des outils communs (documents types, fiches de porte-à-porte, tableaux de suivi, boucle Telegram), consolident une culture commune d'auto-organisation et d'entraide entre quartiers.

Au-delà de leurs avancées locales, les collectifs Alda se retrouvent de plus en plus autour de batailles transversales qui concernent plusieurs quartiers, notamment l'humidité et l'accessibilité des logements au handicap et au vieillissement, en lien avec la commission logement social.

## Poursuivre l'élan collectif / *Indar kolektiboa jarraitu*



*Réunion intercollectifs, septembre 2025*



*Porte-à-porte sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, juillet 2025*

Pour Alda, l'expérience de ces premiers collectifs de quartier doit permettre d'essaimer partout sur le territoire, afin de favoriser le plus possible l'organisation des habitants à l'échelle de leur immeuble, de leur quartier. Plusieurs formations et conférences ont été organisées, avec pour objectif de favoriser la montée en compétences des membres de l'association pour mener au mieux ce type de dynamique mais aussi pour favoriser le développement de nouveaux collectifs (comment construire un collectif dans son quartier, comment lutter contre l'humidité dans son logement, présentation du travail des collectifs lors d'une conférence dédiée le 3 juin avec des membres de l'association Justice ensemble présente notamment à Lyon ou Grenoble, etc).



*Formation à l'humidité, mars 2025*



## **Le syndicat du quotidien / *Eguneroko sindikatua***

### **Les membres d'Alda / *Aldako kideak***

La force d'Alda, ce sont ses membres. Au 18 novembre, Alda comptait 1491 membres, chiffre qui comprend les adhérents cotisants, avec un virement mensuel (1150) et les bénévoles actifs non adhérents (701). Un chiffre en progression constante puisque l'année dernière au 10 novembre 2024, nous comptons 1000 adhérents et 1278 membres au total !

Ce sont les cotisations des adhérents qui font vivre Alda : l'adhésion n'est pas un droit d'entrée mais bien une contribution à un véritable mécanisme de solidarité. L'apport de chacun et chacune 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 / *Egunkaria***

Le journal est la vitrine d'Alda. Distribué désormais à 41 000 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.

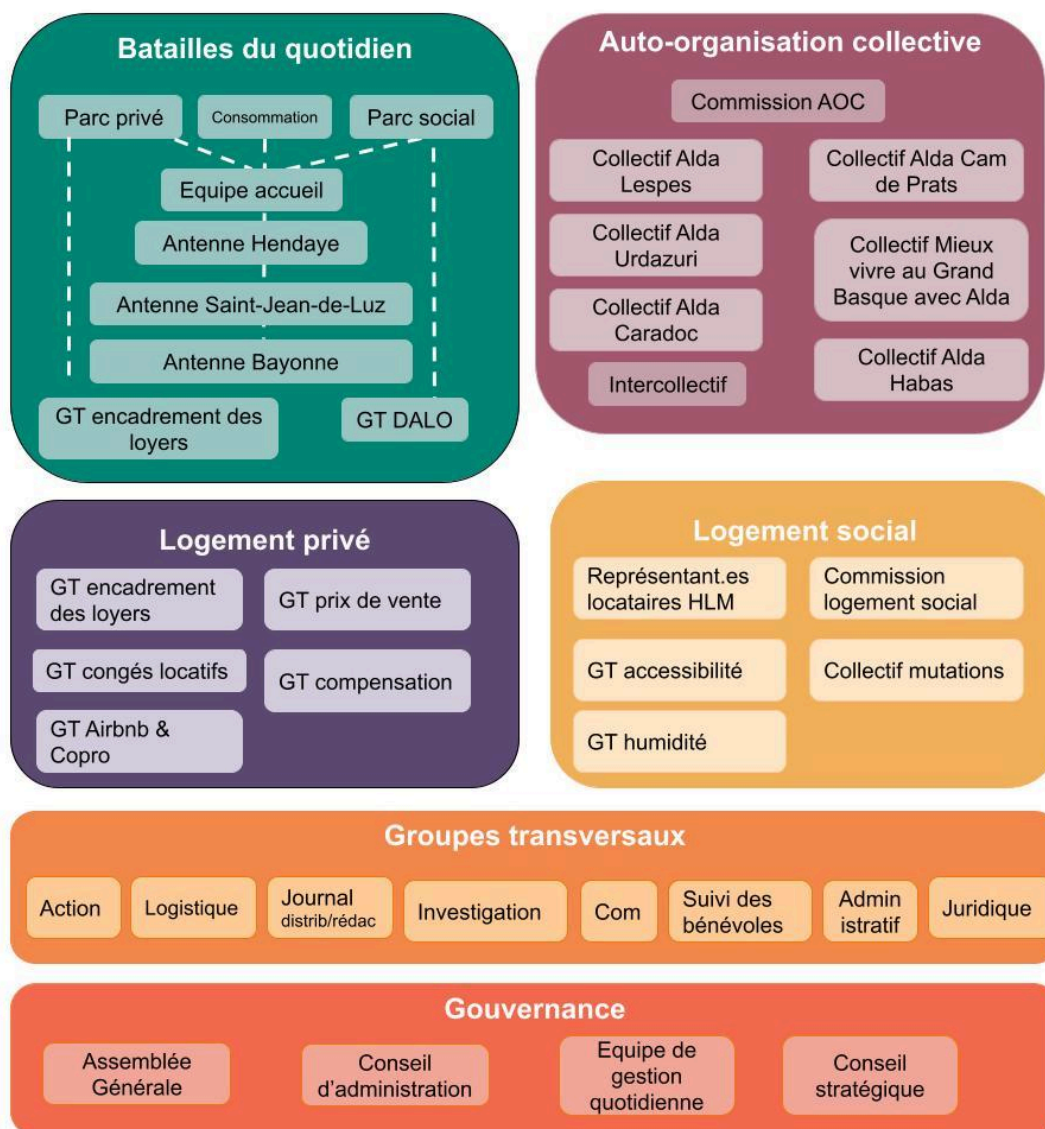
Il est aujourd'hui distribué par un réseau de 160 distributrices et distributeurs implantés dans les quartiers, ce qui permet de distribuer le journal en moins d'un mois.



*Sortie du journal n° 14*

## Logistique, action, investigation : les rouages qui font tourner la machine / *Logistika, ekintza, ikerketa: makina ibilarazten duen mekanikak*

Alda compte de nombreux groupes de travail dans lesquels s'impliquent des bénévoles et qui permettent au syndicat du quotidien de fonctionner.



L'association continue à se structurer, petit à petit. Cette année, deux groupes ont particulièrement été renforcés : le groupe action (qui permet à Alda de mener des actions régulières) et la cellule d'investigation, qui mène des recherches en ligne et sur le terrain pour suivre l'évolution de logements pour lesquels nous avons des suspicions de faux congés pour reprise ou pour vente, traque les fraudes au règlement de compensation, fait une veille sur la transformation des résidences principales en résidences secondaires, surveillance des multipropriétaires aux pratiques abusives, etc. La cellule compte actuellement une trentaine de membres aux compétences diverses et suit de nombreux dossiers. Elle se

forme régulièrement sur de nouvelles techniques et outils lui permettant d'être de plus en plus efficace en matière d'investigation.

### **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 nous voulons vivre, du type de société que nous voulons 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, le salon de l'agriculture paysanne organisé par Euskal Herriko Laborantza Ganbara (chambre d'agriculture - associative - du Pays Basque), 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.

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 plaidons pour des systèmes de chauffage plus efficaces et plus économes. Nous menons un travail permanent de pédagogie et de formation pour valoriser et faire connaître les différents moyens d'économiser l'énergie de manière à avoir des factures moins salées et un bilan carbone plus léger. Le journal d'Alda met systématiquement un coup de projecteur sur les alternatives et démarches citoyennes bénéfiques aussi bien pour notre portefeuille que pour la planète et le climat.



### **Logement social : transformer l'essai / *Etxebizitza soziala: entsegua emendatu***

En 2026, cela fera 4 ans qu'Alda a été élue première association de défense des locataires HLM au Pays Basque. L'occasion de faire le bilan de ce premier mandat et de se mobiliser pour transformer l'essai lors des prochaines élections des locataires HLM qui se tiendront en novembre-décembre 2026.

- **Humidité et santé : Alda lance une grande enquête/ *Hezetasuna eta osasuna: Aldak inkesta handi bat abiatzen du***

L'humidité touche de nombreux logements au Pays Basque. Une fatalité ? Loin de là : si les bâtiments sont bien pensés, le système de ventilation adapté, ou les rénovations faites, les problèmes d'humidité peuvent disparaître. Rénover le parc ancien est la priorité identifiée par les habitants des logements sociaux, selon le travail mené par Alda lors de sa campagne mi-mandat (p.24).

L'humidité du logement n'est pas qu'une question de confort : elle peut avoir un impact très important sur la santé de ses habitants. Alda a décidé de mener une enquête inédite sur le territoire à partir de début 2026. Les bénévoles de l'association iront à la rencontre des habitants, dans différents quartiers, pour évaluer les problèmes de santé qu'ils rencontrent, et constater les soucis d'humidité dans les logements. L'objectif : montrer une autre facette des problèmes d'humidité que le seul enjeu des bâtiments, et encourager au financement de la rénovation.

- **Adaptation des logements au handicap et au vieillissement / *Etxebizitza zahartzeari eta elbarritasunari egokitu***

Le collectif réunissant des personnes concernées par les enjeux d'adaptation de leur logement au handicap et au vieillissement poursuivra le travail de dialogue et d'interpellation des bailleurs du territoire afin de faire évoluer les pratiques.

- **Elections des locataires HLM 2026/ *2026ko HLMetako alokatzaileen hauteskundeak***

En novembre et décembre 2026, les locataires du parc social seront invités à élire leurs nouveaux représentants, qui siégeront dans les conseils d'administration (CA) et dans les différentes instances des bailleurs sociaux (commission d'attribution des logements - CALEOL, bureau, commission d'appels d'offre).

Lors des dernières élections, en 2022, Alda, qui se présentait pour la première fois, était arrivée largement en tête de ces élections avec 52,76 % des voix chez HSA (la majorité absolue), et 39,14 % des

voix chez Office 64 (alors qu'elle n'avait fait campagne que dans la partie basque du département). Elle avait également présenté une candidate sur la liste régionale du DAL chez CDC Habitat.

Pendant ses 4 ans de mandat, l'association a porté la voix des locataires dans les différentes instances où elle siégeait (CA et CALEOL chez HSA et Office 64, ainsi qu'au bureau chez HSA), obtenu plusieurs victoires individuelles (pour des locataires en difficulté) et collectives (à l'échelle de collectifs de quartier ou structurelles, comme la mise en place de la Bourse d'échange des logements). Sa présence constante sur le terrain, grâce à ses collectifs de quartier, le soutien individuel apporté aux locataires qui la sollicitent, la distribution du journal, la mise en place de permanences au plus près des habitants (place des Gascons à Bayonne, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz, Habas à Bayonne, Grand Basque à Bayonne) ont permis à Alda de défendre les locataires du parc social du Pays Basque.

Les prochaines élections à l'automne 2026 seront pour Alda l'occasion de passer l'année à échanger avec les locataires pour mettre sur pied un programme, de faire le bilan des 4 années passées et du rôle des associations de locataires dans ces instances, et de constituer des listes représentatives avec des locataires de différents âges, origines, activités professionnelles et secteurs géographiques afin de pouvoir continuer à porter la voix des locataires auprès des instances dirigeantes des offices HLM.

### **Logement privé / Etxebizitza pribatua**

- **Sauver l'encadrement des loyers ! / Alokairu mugatzea salbatu!**

L'encadrement des loyers, appliqué en France à plus de 70 communes, pourrait prendre fin en novembre 2026 si aucune loi ne vient prolonger l'expérimentation ou la pérenniser. Cette bataille se joue au niveau hexagonal, à l'échelle du Parlement, et l'année 2026 est décisive. Alda se mobilisera auprès des élus du Pays Basque et d'ailleurs pour que l'encadrement des loyers devienne un acquis et soit amélioré. Alors que le logement est devenu le premier poste de dépense des ménages, il serait inadmissible et incompréhensible qu'une mesure économisant des milliers d'euros aux locataires soit supprimée.



*Photo géante pour l'encadrement des loyers - Auzolan 2025*

- **3 ans : plein effet du règlement de compensation / 3 urte: konpentsazio neurriaren eragina osotasunean**

Autre étape clé en 2026 : le 3e anniversaire de l'entrée en vigueur du règlement de compensation qui permet de stopper la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme type Airbnb. Cet anniversaire n'est pas comme les autres : les dernières autorisations de changement d'usage, d'une durée de 3 ans, délivrées avant l'entrée en vigueur de la compensation, seront expirées à partir du 1er mars 2026. Traduction : plus aucun propriétaire ne pourra louer sa résidence secondaire en meublé de tourisme sans compenser (c'est-à-dire produire un nouveau logement destiné à l'habitation), excepté s'il s'agit de biens accolés à la résidence principale ou de locations mixtes avec logements étudiants.

Alda fera donc le bilan de ces 3 premières années, répondra de façon chiffrée et factuelle aux détracteurs qui tentent de saper régulièrement le bilan de la compensation, et continuera de se mobiliser pour traquer la fraude et appeler à des contrôles et sanctions efficaces. La multiplication des faux baux étudiants, les fausses déclarations de résidences secondaires en résidences principales, la fraude classique menée par des propriétaires qui pensent pouvoir passer à travers les mailles du filet : il faut mettre fin au sentiment d'impunité !

- **Congés locatifs : trouver les remèdes contre l'épidémie / Kanporaketak: izurritearen aurka erremedioak bilatu**

Le nombre toujours élevé de congés pour vente et pour reprise délivrés aux locataires du parc privé qui se retrouvent, sans avoir commis aucun délit, mis à la porte sans aucune solution de relogement, est un véritable fléau. Alda continuera de porter ses propositions de solution et de documenter le problème pour qu'il ne puisse pas passer sous les radars.

- **Poursuivre la régulation : encadrer les prix de vente / Erregulazioa segitu: salmenta prezioak mugatu**

Alda continuera de dénoncer les pratiques abusives (culbutes spéculatives, etc) pour montrer la nécessité de poursuivre la régulation de la loi du marché en encadrant les prix de vente du foncier et du bâti.

- **Non aux nouvelles résidences secondaires / Bigarren etxebizitzei ez**

Avec la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays, Alda continuera son travail de repérage en vue de dénoncer la transformation de logements à l'année en nouvelles résidences secondaires, et appeler à de nouvelles mesures fortes permettant de les encadrer.

- **S'attaquer à l'impunité / *Zigorgabetasuna borrokatu***

L'association a postulé à l'agrément de défense des consommateurs : la réponse du Préfet est attendue pour début 2026. Un tel agrément pourrait permettre à Alda de renforcer sa capacité à agir en justice, sur les questions liées au logement, mais aussi à la consommation, etc. Nous continuerons également de dénoncer les pratiques abusives des commissariats lorsque nous les détectons (multiplication des refus de dépôt de plainte, transformation des plaintes en main-courantes, ...)

- **Baux mobilité, coliving, baux civils : face à la fraude, redoubler d'efforts / *Mugikortasun kontratuak, coliving, kontratu zibilak: iruzurraren parean indarrak bikoiztu***

L'association a rappelé au cours de l'année l'importance de ne pas baisser la garde dans la lutte contre les baux frauduleux. Les locataires connaissent souvent mal leurs droits : des actions de communication régulières sont nécessaires pour qu'ils aient la bonne information et sachent qu'ils peuvent être accompagnés pour agir.

Face à la sophistication des fraudes (utilisation de baux civils ou mobilité pour tenter de contourner la loi, concepts flous comme le "coliving" dans l'objectif de ne pas respecter l'encadrement des loyers), qui viennent s'ajouter aux fraudes classiques existantes, Alda poursuivra sa mobilisation.

### **Des mairies à l'Union européenne / *Herriko etxeetatik Europar Batasunera***

L'année 2026 sera marquée par plusieurs échéances clés, à plusieurs échelles. Les élections municipales du printemps seront déterminantes : les élus locaux ont de nombreux leviers entre leurs mains pour mener une politique du logement ambitieuse (faciliter le développement du logement social, participer à la lutte contre la transformation des logements en meublés de tourisme permanents en protégeant le règlement de compensation et en luttant contre la fraude, encadrer les résidences secondaires, protéger le foncier agricole, utiliser les logements vacants, etc).

Alda, mouvement apartisan, s'implique au sein de la plateforme unitaire Herrian Bizi - Se loger au Pays, pour interpeller les listes candidates autour d'un ensemble de 17 mesures concrètes applicables à l'échelle municipale et communautaire. Alda veillera à ce que les engagements pris soient respectés et dénoncera celles et ceux dont la politique est une menace pour le droit de vivre et se loger au Pays.



*Prise de parole de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays à Auzolan 2025*

À l'échelle européenne, les mois qui viennent seront aussi très importants. Pour la première fois, la Commission européenne a nommé un commissaire au logement, le danois Dan Jorgensen. Celui-ci doit rendre son plan en décembre. Un rapport d'initiatives est également attendu au niveau du Parlement européen. De ces conclusions sortiront peut-être des propositions et textes législatifs, qui pourraient avoir un impact concret au Pays Basque, sur le financement de la rénovation ou l'encadrement des meublés de tourisme, par exemple. Vu la configuration actuelle du Parlement, dominé par la droite et l'extrême-droite, qui représentent une véritable menace pour le droit au logement, à son niveau Alda suivra le résultat des discussions et contribuera aux mobilisations pour éviter un démantèlement de nos droits à l'échelle européenne.

### **Tout peut changer / *Dena aldatu daiteke***

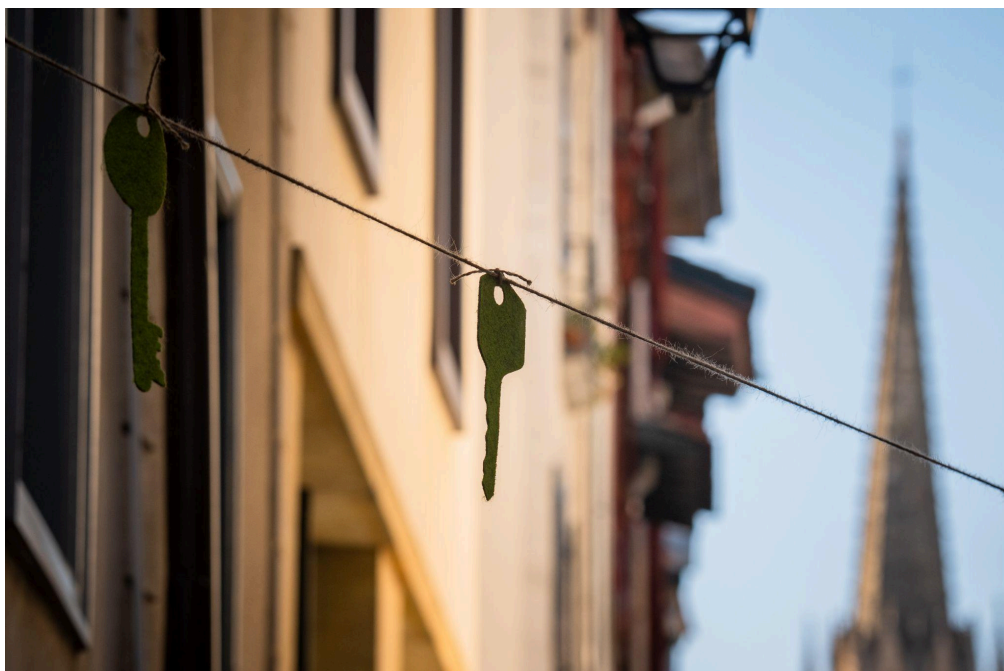
La progression des idées conservatrices et réactionnaires dans les urnes, mais aussi dans le quotidien, est une menace directe pour le droit au logement et pour les droits et libertés fondamentales d'une grande partie de la population. Les prochaines échéances électorales, et notamment municipales, sont capitales : c'est à cette échelle que de nombreux progrès peuvent être faits, notamment en matière de logement. L'arrivée à la tête de municipalités clés ou de la Communauté d'Agglomération d'opposants à la compensation, au logement social, à l'encadrement des loyers, viendrait mettre en péril des acquis nécessaires pour le droit de vivre et se loger au Pays.

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 (plans de réhabilitation ambitieux pour tous ceux qui rencontrent des problèmes d'humidité , obtention d'un local au Grand Basque, etc), favoriser la naissance de nouveaux collectifs et épauler les dynamiques d'habitants qui solliciteront le soutien d'Alda. Nous poursuivrons le renforcement de nos groupes de travail, tout en s'assurant que tous les bénévoles trouvent une place qui leur permette de contribuer à leur rythme et en fonction de leurs contraintes. Nous ponctuerons l'année d'actions et d'événements réguliers. Nous utiliserons tous les outils que nous pouvons mobiliser : l'expertise sur les sujets que nous portons, l'interpellation des décideurs à toutes les échelles, la capacité à lancer le débat en faisant des actions publiques, la possibilité d'organiser des mobilisations collectives.

Ces chantiers, nous ne les pensons évidemment pas tout 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 durable, 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 autopartage 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 et plus solidaire.

Tout peut changer. L'Histoire est rythmée d'événements provoqués par ceux qui, parce qu'ils ont su s'organiser et s'opposer à un système établi, à des lois injustes, à des ordres aveugles, sont parvenus à changer ce qu'on tenait pourtant comme immuable. Nous sommes en train de nous organiser, et ça ne fait que commencer.





## L'année en un coup d'oeil / Urteko atzera begirako bat

**16 novembre 2024 :** 107 personnes participent à l'AG d'Alda

**25 novembre 2024** : entrée en vigueur de l'encadrement des loyers. A cette occasion, Alda fait le bilan des annonces en ligne : 43,55 % d'entre elles dépassent les plafonds de loyer autorisés

**14 décembre 2024** : une conférence pour interpellier les offices HLM sur les priorités des locataires réunit 90 personnes et se conclut par une fête des victoires.



**17 décembre 2024 :** Alda occupe une agence Orange pour dénoncer les sommes injustement prélevées à Francine, 72 ans et déficiente visuelle. Victoire : Francine est remboursée avant Noël





**21 décembre 2024** : la FNAIM Béarn-Bigorre-Pays Basque dépose un recours contre l'encadrement des loyers

**17 janvier 2025** : naissance du collectif Alda Urdazuri à Saint-Jean-de-Luz

**27 janvier** : première permanence spéciale d'Alda sur l'encadrement des loyers

**18 février** : début des permanences de soutien aux droits à Saint-Jean-de-Luz

**20 février** : début des permanences de soutien aux droits à Hendaye et parution du 13<sup>e</sup> numéro du journal Alda



**1<sup>er</sup> mars** : 2<sup>e</sup> anniversaire du règlement de compensation.

**28 mars** : la Cour d'appel de Bordeaux déboute les opposants au règlement de compensation et donne raison à la CAPB

**7 avril** : première condamnation d'un propriétaire ayant fraudé le règlement de compensation à Biarritz

**9 avril** : Alda organise une première réunion d'information pour les copropriétaires qui souhaitent interdire les meublés de tourisme type Airbnb dans leur résidence

**20 avril** : participation à l'Aberri Eguna et vide-grenier du collectif Alda Habas

**27 avril** : chasse aux oeufs et premier anniversaire du collectif Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda

**1<sup>er</sup> mai** : Alda manifeste aux côtés de Bizi! dans un cortège "Contre Trump et son monde"



**6 mai** : à la demande du cabinet de la Ministre du Logement Valérie Létard, Alda lui présente ses recommandations sur l'encadrement des loyers





**12 mai :** Alda dénonce une culbute spéculative à Bidart, en tenant depuis la maison en vente une conférence retransmise en direct sur la nécessaire régulation des prix de vente du foncier et du bâti



**20 mai :** à Hendaye, occupation d'un Airbnb illégal pendant 3 jours



**31 mai :** le collectif Alda Caradoc organise un vide-grenier et l'antenne d'Alda à Hendaye participe à Sagarno eguna



**6 juin** : parution du 14<sup>e</sup> numéro du journal Alda

**8 juin** : fête de quartier à Habas organisée par le collectif Alda Habas



**21 juin** : fête de la musique au Grand Basque organisée par le collectif Mieux vivre au Grand Basque avec Alda

**26 juin** : conférence à Hendaye sur la compensation et l'encadrement des loyers

**2 juillet** : audition d'Alda à l'Assemblée nationale sur l'encadrement des loyers dans le cadre de la mission flash d'évaluation du dispositif menée par les députés Echaniz et Le Meur

**9 juillet au 13 juillet** : les bénévoles d'Alda se mobilisent au Patxoki aux côtés de Bizi! pendant 5 jours pour les fêtes de Bayonne alternatives

**4 septembre** : Alda intervient à Paris lors de la conférence de la Fondation pour le Logement des défavorisés à l'occasion de la sortie du 5e baromètre de l'encadrement des loyers

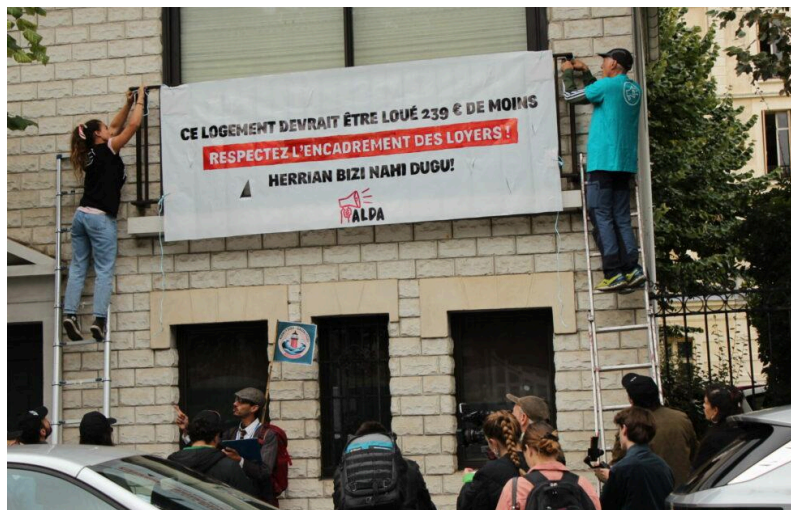
**15 septembre** : lancement des permanences de soutien au droit au Grand Basque



**22 septembre** : action d'Alda pour dénoncer un dépassement de loyer dans une colocation forcée



**25 septembre** : action d'Alda à Biarritz. Un tour opérateur fait découvrir des logements ne respectant pas l'encadrement des loyers.



**10 et 11 octobre** : 2<sup>e</sup> édition d'Auzolan - Journée du droit au logement



**16 octobre** : deux représentantes d'Alda participent à l'Assemblée populaire pour le droit au logement au Parlement européen

**4 novembre** : Alda est de nouveau au Parlement européen, mais cette fois pour être auditionnée par la Commission temporaire spéciale sur le logement en Europe. C'est la seule association de locataires parmi les 4 intervenants.







25 place des Gascons

64100 Bayonne

info@alda.eus

07 77 88 89 23