



INDAR KOLEKTIBOA

LA FORCE DU COLLECTIF



TXOSTEN MORALA 2026
RAPPORT MORAL 2026

L a force du collectif

“Seul, je n’arrivais pas à me faire entendre pour résoudre mon problème. Quand je suis allé chercher du soutien à Alda, ensemble, nous avons fait bouger les lignes et obtenu justice.” Beaucoup de celles et ceux qui ont rencontré Alda, que ce soit parce qu’ils étaient victimes d’une injustice de la part de leur propriétaire, de leur office HLM, d’un opérateur téléphonique ou d’une administration, témoignent de la même histoire : grâce à la force construite ensemble depuis 6 ans au sein d’Alda, nous parvenons à nous faire entendre, défendre nos droits, et peser sur les décisions.

Cette année encore, nous avons remporté des victoires :

- à l’échelle individuelle, que ce soit en obtenant une diminution de son loyer illégal, en faisant valoir son droit à un logement décent et en étant relogé par son bailleur social, en s’opposant à un congé locatif, en récupérant sa caution (dépôt de garantie), en faisant valoir son droit à un logement opposable, etc. Devant le juge, à l’amiable, par la négociation ou la peur de se faire épingler par Alda : la liste des victoires est nombreuse. Chaque semaine, ce sont 500 dossiers qui sont accompagnés par les 47 membres bénévoles de la commission de soutien aux droits “Batailles du quotidien”.
- à l’échelle collective : nous sommes parvenus à défendre l’idée que l’encadrement des loyers ne devait plus être une mesure expérimentale mais devait être pérennisée et améliorée, et la loi portée par le député Iñaki Echaniz a été votée en première instance par l’Assemblée nationale en décembre 2025. Nous avons défendu le règlement de compensation qui permet de stopper la transformation des logements en Airbnb permanents et soulevé la question des fraudes pour appeler à la fin de l’impunité dont bénéficient encore les fraudeurs. Dans plusieurs quartiers, nous remportons des victoires concrètes : tel aménagement collectif, telle réparation, tel service amélioré.

Il y a les victoires que l’on peut compter et celles qui ne se mesurent pas : le plaisir de faire revivre ensemble son quartier en organisant des fêtes et des activités pour tous, le soulagement de sentir que l’on n’est pas seul et isolé face aux difficultés du quotidien mais que l’on peut compter sur le soutien de ses voisins, d’une communauté d’entraide, la confiance que, collectivement, nous pouvons faire face aux décisions cruelles et aux politiques injustes qui s’attaquent à nos droits et à notre dignité.

“Bakarrik, ez nuen lortzen nire boza entzunaraztea nire arazoari aterabide bat emateko. Aldari laguntza eskatzera joan naizelarik, elgarrekin, lerroak mugiarazi ditugu eta justizia lortu dugu”. Aldarekin harremanetan jarri diren asko eta asko, beraien jabearengandik, HLMetako egiturengandik, telefono operadore baten eskutik edo administrazio batengandik injustizia bat jasaten zutelako, ber kondakizuna dute: Aldaren baitan 6 urteotan elkarrekin sortu indarrari esker gure boza entzunaraztea, gure eskubideak defendatzea lortzen dugu, erabakiguneetan pizua izatea lortzen dugu.

Aurten, berriz ere, garaipenak lortu ditugu:

- Norberaren eskubideen mailan, legez kanpoko alokairuen ttipitzea lortuz, etxebizitza duin bat izateko eskubidea bermatuz eta etxebizitza sozialen egituraren eskutik bizitoki berri bat ukateko aukera emanez, alokairuan direnentzat kanporatzearen aurka eginez, bermea berreskuratuz, DALO dispositiboaren bidez etxebizitza ukateko eskubidea bermatuzk, etabar. Epailearen aitzinean, adixkidetzan, negoziazioaren bidez edo Aldak harrapatzeko batzuk duten beldurraren eraginez: garaipenen zerrenda luzea da. Astero, 500 dozierren segipena egiten dute eguneroko borrokak osatzen duten komisioko 47 kideek.
- Maila kolektiboan: alokairuen mugatzea ez zuela gehiago neurri esperimentalak izan behar, baina behar zuela iraunkortu eta hobetu ideia defendatzea lortu dugu, eta Iñaki Echaniz deputatuak bultzatu legea bozkatua izan da lehen irakurketan frantses legebiltzarrean 2025eko abenduan. Etxebizitzak Airbnb iraunkorrak bilakatzea gelditzeko konpentsazio neurria defendatu dugu eta iruzurren arazoa mahai gaineratu oraindik ere iruzurgileek lortzen duten zigorgabetasunarekin bukatzea eskatuz. Auzo ezberdinetan, garaipen zehatzak lortzen ditugu: honako konponketa hau edo hura, honako zerbitzu hura hobetua.

Badira zenbatu ditzazkegun garaipenak eta badira ezin daitezkenak neurtu: auzoko bizia berpizten ikustearen plazera bestak edo denei irekiriko aktibitateak antolatuz, eguneroko arazoei aurre egiteko bakarrik ez gaudela sentitzeak dakarren arintzea eta ikusteak auzokideen, elkar laguntzako talde baten sustengua badela, kolektiboki eta elkarrekin gure eskubideen eta gure duintasunaren aurka egiten duten erabaki krudelei eta politika bidegabeei aurre egiten ahal diegularen konfiantza.

Le contexte a de quoi faire peur : le climat se dérègle avec des feux monstres qui rythment l'été, des logements et des villes qui deviennent invivables hiver comme été, des candidats à l'élection présidentielle qui multiplient les attaques contre le logement social et nos droits.

Cette année, le préfet Jean-Marie Girier a directement attaqué Alda : il lui a refusé l'agrément de défense des consommateurs qui lui permettrait de poursuivre directement en justice des agences ou des entreprises véreuses. Le motif ? Alda ne respecterait pas le "contrat d'engagement républicain" et ses actions seraient "de nature à porter atteinte à l'ordre public". Un préfet qui a la mémoire sacrément courte car ceux qui troublent gravement l'ordre public, ce sont plutôt toutes les agences, entreprises et propriétaires voyous qui ne respectent pas la loi et multiplient les fraudes... et que les actions d'Alda visent justement à dénoncer ! Cette attaque directe de l'Etat n'est pas seulement à l'encontre d'Alda mais de tout un mouvement : contre l'euskara (la langue basque), contre la solidarité envers les migrants, contre le mouvement paysan, etc... Elle est particulièrement préoccupante et rappelle que, pour construire le Pays Basque que nous voulons, nous devons nous organiser collectivement.

Et, justement, il y a des motifs d'espoir : en 6 ans, Alda est parvenue à accueillir et accompagner 5400 personnes, ce qui est énorme pour un petit territoire de 330 000 habitants. Elle continue de se développer en ouvrant de nouvelles permanences de soutien aux droits (comme au Grand Basque à Bayonne) et en accueillant la création d'un nouveau collectif de quartier (Alturan avec Alda à Saint-Jean-de-Luz). Nos victoires nous permettent de nous rappeler que la mobilisation paye.

Dans de plus en plus de territoires, les mobilisations pour le droit au logement prennent du terrain : lorsque l'on voit qu'à Madrid un syndicat des locataires comme Alda est parvenu à déclencher un véritable séisme politique après l'expulsion d'une locataire de 87 ans et à faire du logement le sujet central du débat public, cela permet de se rappeler que la meilleure manière de prédire le futur, c'est de l'écrire ensemble.

Testuinguruak beldurra eragin dezake: klima gero eta nahasiagoa da uda sute erraldoien erritmoan murgilduz, etxebizitza zein hiriak bi ezinak bilakatzen zaizkigunak udan zein neguan, etxebizitza sozialen eta gure eskubideen aurkako erasoak biderkatzen dituzten frantses presidentzialetarako hautagaiak. Aurten Jean-Marie Girier prefetak zuzenki erasotu du Alda: enpresa edo agentzia iruzurrak zuzenean justiziaren aitzinera eramatea ahalbidetuko zion kontsumitzaileen defentsarako onespina ukatu dio. Arrazoia? Aldak ez omen du errespetatzen “engaiamendu errepublikarraren kontratua” eta bere ekintzek “orden publikoari kalte egiten omen diote”. Prefetak ez ditu guztiak oroitzen zeren orden publikoari kalte egiten diotenak agentzia, enpresa eta jabe frikunak dira ez baitute legea errespetatzen eta iruzurrak biderkatzen dituztelako... eta Aldaren ekintzek hain zuzen ere horiek salatzea helburu dutela! Estatuaren eraso zuzn hori ez doa bakarrik Aldaren aurka baina mugimendu guztiarena: euskararen aurka, etorkinen aldeko elkartasunaren aurka, laboranri mugimenduen aurka, etabar... Oso kezagarria da eta gogoratzen digu nahi dugun Euskal Herria eraikitzeko behar dugula kolektiboki antolatu.

Eta, hain zuzen ere, badira esperantzarako arrazoiak: 6 urtez, Aldak 5400 lagun lagundu ditu, zenbaki hori ikaragarria da 330 000 bizilaguneko lurralde batentzat. Garatzen segitzen den lana eskubideen defentsaren sustenguz egoitza berriak irekitzen baitira (Baionako Grand Basque auzokoa bezala) eta auzoko kolektibo berriak bultzatuz (Alturan Aldarekin Donibane Lohizunen). Gure garaipenak gogorazten digute mobilizazioari esker irabazten dugula.

Gero eta lurralde gehiagotan etxebizitzaren aldeko mobilizazioak garatzen ari dira: Alda bezalako Madrileko maizterren sindikatu batek, 87 urteko emakume bat etxetik kanporatua izan ondotik zinezko lurrikada politikoa bultzatzea eta etxebizitzaren gaia debate publikoaren gai zentrala bilakatzea lortu duela ikusten dugularik, erakusten digu etorkizuna idazteko molde egokiena elkarrekin idaztea dela.

SOMMAIRE

1. Logement privé, enjeu public / Etxebizitza pribatua, erronka publikoa ... 9

- 1) Meublés de tourisme : l'heure de vérité/ Mublatu turistikoak: egiaren ordua ... 10
- 2) Loyers encadrés : 2 088 € d'économies en moyenne !/ alokairuak mugatuak: batz bestean 2.088€-ko aurrezteak ... 12
- 3) Mettre fin à l'impunité/ Zigorgabetasuna gelditu ... 14
- 4) Municipales : des engagements pour le logement/ Herriko hauteskundeak: etxebizitzaren aldeko engaiamenduak ... 16

2. Défendre le logement social/ etxebizitza soziala defendiatsu ... 17

- 1) Quand le logement rend malade/ Etxebizitzarengatik eritzen garelarik ... 17
- 2) Améliorer la vie dans les logements/ Etxebizitzetan bizia hobetu ... 20
- 3) Transformer l'essai/ Entsegua emendatu ... 21

3. Des batailles du quotidien individuelles aux luttes collectives gagnantes/ Banakako eguneroko borroketatik garaipen kolektiboetara ... 24

4. L'auto-organisation collective : quand les habitants s'organisent, les choses bougent/ Auto-antolakuntza kolektiboa: bizilagunak antolatzen direlarik, gauzak mugitzen dira ... 29

- 1) Dans les quartiers, les collectifs organisent la solidarité/ auzoetan kolektiboek elkartasuna antolatzen dute ... 29
- 2) Démarches collectives d'habitants/ auzoko bizilagunen ekintza kolektiboak ... 33
- 3) De la convivialité pour créer du lien/ Lagun arteko girotik loturak sortu ... 34
- 4) Des collectifs unis pour peser ensemble/ Elkarrekin pisua izateko kolektiboak batuak ... 34

5. Notre syndicat du quotidien/ Gure eguneroko sindikatua ... 35

- 1) Travail juridique : l'État met des bâtons dans les roues à Alda/ Lan juridikoa: Estatuak Aldaren lana oztopatzen du ... 35
- 2) Les membres d'Alda/ Aldako kideak ... 36
- 3) Le journal Alda : un tour de force/ Aldaren egunakaria: indartzea ... 37
- 4) Des permanences du nord au sud d'Iparralde/ Permanentziak Iparraldeko Iparretik hegoa arte...38
- 5) Des groupes de travail qui font vivre le quotidien/ Egunerokoa biziarazten duten lan taldeak ... 39
- 6) Des outils communs/ Tresna amankomunak ... 40

6. Alda, une passerelle/ Alda, pasabide bat ... 41

7. 2027 : plus soudés que jamais/ 2027: inoiz baino lotuagoak ... 43

- 1) Se serrer les coudes dans un contexte incertain/ Dudazkoa den testuinguru batean elkar laguntza ... 43
- 2) Les chantiers de l'année/ Urteko xantierrak ... 44

8. L'année en un coup d'oeil / Urteko atzera begirako bat ... 47

1

LOGEMENT PRIVÉ, ENJEU PUBLIC

ETXEBIZITZA PRIBATUA, ERRONKA PUBLIKOA

Au Pays Basque, 54 729 logements sont mis en location par des propriétaires privés. Se loger dans le parc privé relève du parcours du combattant : à cause de la spéculation immobilière, de la flambée des prix et de la vampirisation d'une partie du parc par les meublés de tourisme type Airbnb, les logements sont plus rares et loués à des loyers élevés. Des propriétaires profitent de cette situation où les locataires n'ont pas le choix pour leur imposer des conditions inacceptables (notamment des baux locatifs avec des clauses abusives, qu'Alda appelle "baux frauduleux"). Tous les locataires du parc privé se trouvent avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête puisqu'ils peuvent être victimes de congés locatifs (le propriétaire demandant au locataire de partir parce qu'il veut vendre ou reprendre l'appartement) : ils se retrouvent alors dans la jungle du marché du logement et se reloger devient un parcours du combattant.



Heureusement, des solutions ont été mises en place suite à la forte mobilisation de la société civile, qui a rencontré le volontarisme de certains élus. Le règlement de compensation (voté en 2022) s'applique pleinement depuis le 1er mars de cette année (les autorisations accordées avant l'entrée en vigueur de la compensation ayant toutes expiré à cette date) et aucun Airbnb permanent ne peut donc être loué sans compensation. L'encadrement des loyers a permis en 2026 à de nombreux locataires de faire des économies considérables et de stopper la flambée des loyers.

À toutes les échelles, Alda est force de propositions pour que le droit soit respecté et amélioré.

1 • Meublés de tourisme : l'heure de vérité

Mublatu turistikoak: egiaren ordua

Entrée en vigueur complète du règlement de compensation - 2026 était une année capitale pour le règlement de compensation permettant de stopper la transformation des logements en meublés de tourisme permanents (type Airbnb), voté en 2022 par une écrasante majorité des élus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) : le 1er mars marquait la fin des dernières autorisations de changement d'usage permettant la mise en location d'un meublé de tourisme permanent sans compensation. Ce qui veut dire que depuis le 1er mars 2026, plus aucun meublé de tourisme permanent ne peut être mis en location sans compenser, c'est-à-dire sans transformer en logement un local aux caractéristiques similaires.

Appel à lutter contre la fraude - Le 2 mars 2026, au lendemain de l'application intégrale du règlement de compensation, Alda a occupé simultanément deux logements frauduleux à Hendaye et Saint-Jean-de-Luz pour appeler les autorités publiques à lutter activement contre la fraude et rappeler que la fraude à la compensation est passible de 100 000 € d'amende, de l'obligation de retour à l'usage d'habitation et d'une astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré en cas de non respect. Victoire : au 2e jour de l'occupation, les propriétaires ont annoncé leur régularisation et le retour des logements en logements occupés à l'année.



Recentrer le débat pendant les municipales - Les deux communes où a eu lieu cette action n'ont pas été choisies par hasard : leurs maires, Kotte Ecenarro (Hendaye) et Jean-François Irigoyen (Saint-Jean-de-Luz) sont deux des rares voix s'opposant au règlement de compensation.

Alda a profité de ces actions d'occupation pour interpeller l'ensemble des listes candidates de ces communes et les inviter à se prononcer sur la défense du règlement de compensation ainsi que sur un ensemble de mesures concrètes en faveur du droit au logement, portées par la plateforme Herrian Bizi - Se Loger au Pays. Pendant la période des élections municipales, Alda a publié plusieurs analyses pour éviter les discours trompeurs sur le bilan de la compensation. Les lobbies des professionnels du secteur et certains élus dénoncent l'efficacité de la compensation en prétendant qu'elle ne permet pas le retour des logements à l'année : d'une part, aucun indicateur ne permet d'affirmer cela (et Alda, dans ses permanences, observe le contraire), de l'autre le règlement de compensation n'était pas encore pleinement en vigueur avant le 1er mars 2026 donc il n'était pas possible de tirer ce bilan et, surtout, cela occulte volontairement le véritable objectif de la compensation qui était de stopper la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme permanents. Pour cela, le résultat est positif : seulement 2 autorisations avec compensation ont été délivrées en 2025, 3 en 2024 et 2 en 2023.

Des condamnations pour les fraudeurs - le 15 juin 2026, des propriétaires épinglés par Alda pour avoir mis un logement en location saisonnière sans avoir respecté le règlement de compensation ont été condamnés par le Tribunal de Bayonne à payer à la ville d'Hendaye 5000€ d'amende et 1500€ de frais de procédure. En mai 2025, Alda avait dénoncé les pratiques illégales de ces propriétaires qui avaient fait signer un bail d'une durée de moins d'un an à un travailleur en CDI, pour le faire partir avant l'été puis louer l'appartement sur Airbnb, alors qu'ils n'en avaient pas l'autorisation car ils ne respectaient pas la compensation. Le locataire n'avait eu d'autre choix que d'aller au camping, et les propriétaires ne lui avaient pas rendu son dépôt de garantie. Cette condamnation, c'est un signal envoyé à tous les propriétaires fraudeurs : tôt ou tard, ils devront rendre des comptes ! Alors que le maire d'Hendaye s'est déjà prononcé plusieurs fois pour un affaiblissement du règlement de compensation en invoquant notamment les enjeux économiques, cette condamnation rappelle que la lutte contre le non-respect du règlement de compensation permet non seulement de défendre le droit des habitants de se loger à l'année, mais est aussi un moyen de générer des rentrées financières pour les communes.

Copropriétaires de tout le territoire, unissez-vous ! - La loi Echaniz-Le Meur permet d'utiliser un autre outil particulièrement puissant et efficace pour stopper la progression d'Airbnb : les règlements de copropriété. En facilitant les modalités de prise de décision, cette loi renforce la possibilité pour des copropriétaires de s'assurer que leur règlement de copropriété interdise les meublés de tourisme au sein d'une résidence. Alda a organisé des réunions d'information sur le sujet et accompagne des propriétaires dans leurs démarches, avec une première victoire : les copropriétaires d'une résidence de Bayonne ont voté cette interdiction, il ne pourra donc plus y avoir de Airbnb permanent dans leur résidence.

2. Loyers encadrés : 2 088 € d'économies en moyenne !

Alokairuak mugatuak: bataz bestean 2.088 €-ko aurrezteak!

Une progression nette - Première victoire : le respect de l'encadrement des loyers progresse vite au Pays Basque. Selon le Baromètre de l'encadrement des loyers publié annuellement par la Fondation pour le Logement, le nombre d'annonces au-dessus des plafonds est de 30 % cette année, contre 38 % l'année passée. Une tendance positive à noter car, dans d'autres territoires (et notamment Paris), le respect de l'encadrement a diminué.

Des différences fortes se retrouvent sur le territoire : 45 % des annonces ne respectent pas l'encadrement des loyers à Biarritz contre 15% à Bayonne.

Cette tendance à la baisse est le reflet direct de la mobilisation des acteurs du territoire, et notamment d'Alda, pour que les locataires soient au courant de leurs droits et que les propriétaires soient informés de ce qu'ils risquent s'ils ne respectent pas l'encadrement des loyers.

Dénoncer la fraude - Pour marquer l'exemple, Alda a pris la main dans le sac un propriétaire fraudeur... gérant une agence immobilière soi-disant "éthique". Une fausse agence immobilière a été installée dans l'immeuble Plein ciel, près de la grande ZUP à Bayonne pour dénoncer ce propriétaire voyou appliquant, pour chacun des deux appartements qu'il y possède, un dépassement de loyer de 736 € par mois.

Soutenir les locataires - Du 1er janvier au 5 octobre 2026, Alda a reçu et accompagné 226 locataires et leurs familles pour diminuer leur loyer. La moyenne des loyers économisés en un an par les locataires ayant pu faire valoir leurs droits est de 2 108 € : c'est bien plus qu'un treizième mois !



Améliorer la loi et la sauver de la disparition - L'encadrement des loyers, qui ne s'applique sur les 24 communes de la zone tendue historique du Pays Basque que depuis le 25 novembre 2024, est sérieusement menacé de disparition : si aucune loi ne vient la pérenniser, la mesure (qui était expérimentale à l'échelle hexagonale) pourrait disparaître le 24 novembre de cette année. Alda s'est activement mobilisée pour lutter contre cette menace et pour s'assurer que l'encadrement des loyers soit amélioré (notamment pour lutter contre les compléments de loyer utilisés par les propriétaires pour contourner la loi ou les congés repréailles qui freinent les locataires à faire valoir leurs droits) :

- En construisant des revendications communes avec ses partenaires à l'échelle hexagonale sur le sujet (la Fondation pour le Logement et l'association Bail)
- En participant à plusieurs auditions : par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale lors de l'examen du texte de loi présenté par le député Iñaki Echaniz (25/11/2025), par la mission des économistes Fack et Chapelle mandatés par le Premier Ministre pour évaluer l'encadrement des loyers (05/11/2025)



- En participant à des réunions, discussions et en étant régulièrement force de propositions auprès des élus à différentes échelles



En décembre 2025, Alda a mené une action réunissant plusieurs locataires qui ne pouvaient pas encore bénéficier de l'encadrement des loyers, devant attendre leur renouvellement de leur bail. Or, ceux-ci se renouvelant après la date de l'expiration possible de la mesure à l'échelle hexagonale, ces locataires pourraient ne jamais en bénéficier.

Victoire : ce travail collectif de dossier et de mobilisation a contribué à l'adoption par l'Assemblée nationale le 11 décembre 2025 de la "loi pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs" portée par le député Iñaki Echaniz qui permet d'améliorer l'encadrement des loyers (limitation du montant du complément de loyer et possibilité de le contester pendant les 3 ans suivant la signature du bail - contre 3 mois actuellement, encadrement des "coliving", mesures pour limiter les congés représailles, ...)

Les problèmes du Pays Basque doivent être réglés au Pays Basque - Alda a continué de mener la revendication pour que la Commission départementale de conciliation (CDC) qui gère les litiges entre propriétaires et locataires puisse se réunir au Pays Basque au moins une séance sur deux. La situation est complètement absurde : le passage en CDC est obligatoire pour les litiges concernant l'encadrement des loyers mais la CDC ne siège qu'à Pau (où il n'y a pas l'encadrement des loyers !). Les locataires d'Hendaye par exemple doivent payer plus de 60 euros (sans compter le salaire perdu) et passer 3 heures en voiture pour aller défendre leurs droits. Or, avec la mise en place de l'encadrement des loyers, la CDC a dû passer de une à deux sessions par mois, la seconde étant dédiée principalement à l'encadrement des loyers : elle pourrait donc se tenir à Bayonne. Suite à l'interpellation par les députés du territoire de l'ancienne Ministre du Logement Valérie Létard qui ne s'y disait pas opposée, le préfet Jean-Marie Girier a refusé la revendication d'Alda.

3 • Mettre fin à l'impunité

Zigorgabetasuna gelditu

Le travail d'Alda permet de lever le voile sur l'impunité dont pensent bénéficier encore certains propriétaires fraudeurs : en menant des actions médiatiques, mais également un travail de l'ombre comme l'envoi régulier de dossiers de signalements de fraudes au Comité de lutte contre les baux frauduleux mis en place en 2022 ou le soutien de procédures judiciaires.

Le 16 mars 2026, Alda a été reconnue de nouveau partie civile dans le cadre du procès de l'agence biarrote Homies Holidays. En 2022, l'agence avait été épinglée par Alda pour ses pratiques de baux frauduleux, et condamnée en première instance en 2024. La gérante, Julie Hoang, avait fait appel de cette décision, pour finalement rétropédaler et reconnaître sa culpabilité. Elle a été condamnée par le juge d'appel à 5000 € d'amende pour la gérante, 10 000 € pour la société Homies Holidays, qui devra également verser 1€ d'indemnité symbolique à Alda, représentant l'intérêt général.



Alda a continué à lancer l'alerte sur de nouvelles pratiques abusives : notamment celle du coliving en dénonçant le 8 juin les pratiques des Ateliers de la Côte, coliving situé à Biarritz proposant des conditions de vie inacceptables à des loyers élevés principalement à des étudiants. Sans réponse de la part des gérants après la première action, Alda (qui ne laisse jamais tomber), est repassée à l'action un mois après en occupant un local commercial détenu par l'un des gérants : cela a permis d'enclencher une négociation avec les propriétaires pour rembourser les locataires lésés, tandis que suite à l'action le lieu a été fermé sur décision de la municipalité.

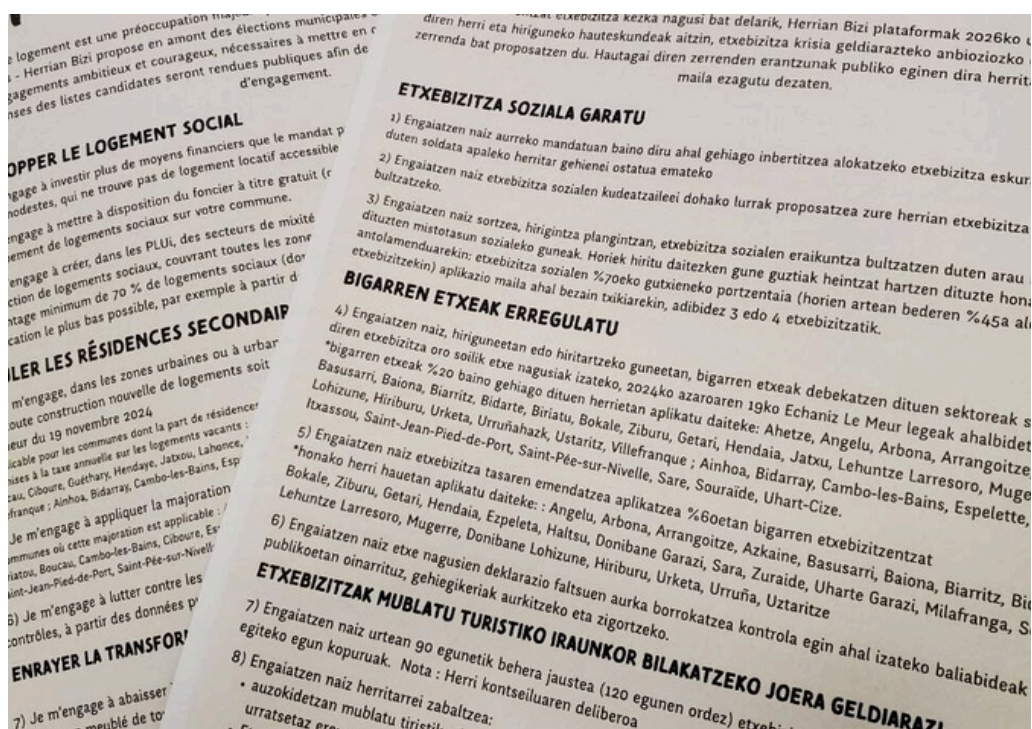


4 • Municipales : des engagements pour le logement

Herriko hauteskundeak: etxebizitzaren aldeko engaiamenduak

Les maires et les élus de la Communauté d'agglomération peuvent jouer un vrai rôle en matière de logement : application du règlement de compensation et lutte contre la fraude, soutien à la construction de logement social, régulation des résidences secondaires, protection du foncier agricole, etc

Au sein de la plateforme unitaire Herrian Bizi - Se loger au Pays, Alda a participé à la rédaction de 17 engagements pour le logement rendus public à Auzolan - Journée du droit au logement le samedi 11 octobre 2025, afin d'inciter les maires à s'engager sur des mesures ambitieuses pour le logement.



Suite aux élections, des représentants d'Alda ont ensuite rencontré plusieurs maires nouvellement élus (Biarritz, Boucau, Saint-Pierre-d'Irube) ainsi que le nouveau président de la CAPB Alain Iriart et la conseillère déléguée en charge de la gouvernance territoriale, la participation citoyenne et le logement pour tous Nicole Etxamendi.

2 DÉFENDRE LE LOGEMENT SOCIAL ETXEBIZITZA SOZIALA DEFENDIATU

La pression continue d'augmenter sur le logement social au Pays Basque. Cette année, nous avons franchi un nouveau cap : seule une demande de logement social sur 13,5 aboutit (c'était une sur 6,5 il y a 5 ans !) et il faut 27 mois en moyenne pour se voir attribuer un logement social sur notre territoire, ce qui fait toujours du Pays Basque le territoire le plus tendu de la Nouvelle-Aquitaine. Les locataires ne cessent de voir leurs charges augmenter alors que l'inflation réduit ce qu'il reste à la fin du mois à peau de chagrin. À l'échelle hexagonale, le ministre du logement, l'ultra-libéral Vincent Jeanbrun, multiplie les annonces outrancières : volonté de geler les APL pour 2027 dans le Projet de loi Finances, projet de loi visant à "la relance et la décentralisation du logement" voté par le Sénat à l'été 2026 et prévoyant, s'il est adopté, la suppression de l'interdiction de louer les passoires thermiques (DPE F et G) en 2028, et introduisant des mesures très dangereuses pour la transparence et l'équité dans l'attribution des logements sociaux comme un pouvoir accru des maires dans les commissions d'attribution des logements sociaux.

Alda continue de se mobiliser au Pays Basque et à faire des ponts avec d'autres territoires pour renforcer sa capacité à défendre les locataires : vaste enquête de terrain sur les liens entre humidité dans les logements sociaux et santé des locataires, 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 charges et réparations locatives, les programmes de travaux dans certaines résidences, ou bien les conseils de concertation locative.

1 • Quand le logement rend malade Etxebizitzarengatik eritzen garelarik

L'humidité : un enjeu de santé - En décembre 2025, Alda faisait une action à la Petite Zup à Bayonne pour dénoncer la situation vécue par Louise, Marc et leurs deux enfants. Depuis qu'ils étaient rentrés dans le logement en 2020, l'asthme de l'aîné, 11 ans, avait empiré et la petite de 6 ans avait développé de l'asthme à son tour.

Des analyses avaient montré la présence de champignons liés à l'humidité dans le sang de Marc, le conjoint de Louise. Déclaré inapte au travail, il avait été licencié. Quelques mois plus tard, c'était au tour de la cadette d'être déclarée positive à ces champignons, et hospitalisée. Plus d'un millier de personnes s'étaient mobilisées ensuite pour soutenir cette famille et demander son relogement urgent. Pendant des mois, Alda a accompagné Louise et sa famille dans ses démarches, alerté de la situation et mobilisé largement les décideurs. À l'issue de cette bataille, Alda a obtenu une double victoire : la famille va pouvoir déménager fin 2026 dans son nouveau logement et l'office HLM s'est par ailleurs engagé à rénover son ancienne résidence !



71,5 % des personnes touchées par l'humidité sont victimes de problèmes de santé - Le cas de Louise et sa famille est loin d'être isolé. S'il y a bien un sujet qui réunit quasiment l'ensemble des collectifs de quartier accompagnés par Alda, ce sont les problèmes d'humidité dans les logements. En parallèle, les sollicitations individuelles liées à la présence d'humidité dans les logements sociaux étaient de plus en plus nombreuses au fil des années.

De janvier à février 2026, Alda a donc mené une étude de terrain citoyenne inédite pour observer les liens entre humidité dans les logements sociaux et santé des locataires à l'échelle du Pays Basque nord. L'enquête s'est déroulée sur 56 quartiers et résidences de 29 communes différentes, répartis de façon équilibrée sur le territoire et six bailleurs sociaux (HSA, Office 64, Domofrance, le COL, Erilia, CDC Habitat). À travers ce porte-à-porte, 753 entretiens au total ont été menés (pour 2600 portes frappées), par une équipe de 60 enquêteurs bénévoles. Des données considérables jamais collectées jusque-là.

L'enquête révèle que :

- un locataire sur deux observe des signes d'humidité dans son logement (52,19%),
- parmi eux, 71,5% déclarent avoir des problèmes de santé.

Cette étude a été supervisée par un comité scientifique composé de plusieurs personnalités et autorités dans leur domaine à l'échelle locale et hexagonale : le président de la commission environnement du Haut Conseil de la Santé Publique Fabien Squinazi, la conseillère médicale en environnement intérieur, responsable du service d'allergologie, d'asthmologie et de pathologie respiratoire de l'environnement Martine Ott, la responsable des pôles Précarité énergétique et Santé-Habitat Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine (CREAQ) Loren Delavault, et le responsable du Pôle Qualité de l'Air à l'Association pour la Prévention de la Pollution Atmosphérique Corentin Job.



Les résultats de l'enquête ont été révélés lors d'une conférence spéciale le 29 mai 2026 à Bayonne. Le rapport complet "L'humidité, un danger sous-estimé" est disponible sur le site d'Alda et permet d'identifier une série de mesures qui doivent être mises en place pour agir.

Suite à l'enquête, Alda a été reçue par deux offices HLM, Office 64 et le COL, pour partager les résultats concrets sur leur parc de logements respectifs et identifier les leviers d'actions possibles. La prise en compte de la parole des locataires diffère largement d'un office HLM à l'autre mais des premières actions ont été obtenues, tel qu'un groupe de travail à Office 64 spécifiquement sur ce sujet et qui devrait se mettre en place début 2027 ; un travail sur l'emplacement des VMC et un plan de travaux sur les enjeux climatiques du territoire au COL. Le président d'HSA était présent à la conférence où Alda a publié les résultats. Alda continuera de se mobiliser pour soutenir les locataires touchés, s'attaquer à la racine des problèmes et obtenir des victoires.

2. Améliorer la vie dans les logements

Etxebizitzetan bizia hobetu

Au travers des sollicitations individuelles et collectives, Alda s'est formée et mobilisée sur d'autres thématiques.

La Bourse d'échange des logements fonctionne et prouve son efficacité sur le territoire en facilitant la possibilité pour les locataires de changer de logement. Alda accompagne les locataires à l'inscription et donne des conseils pour clarifier les pratiques de chacun des bailleurs. Une réunion avec l'Union Régionale HLM est prévue à la fin de l'année 2026 et Alda ne manquera pas de faire des retours afin que l'outil soit le plus opérationnel et puisse pleinement faciliter les mutations au sein du parc social.

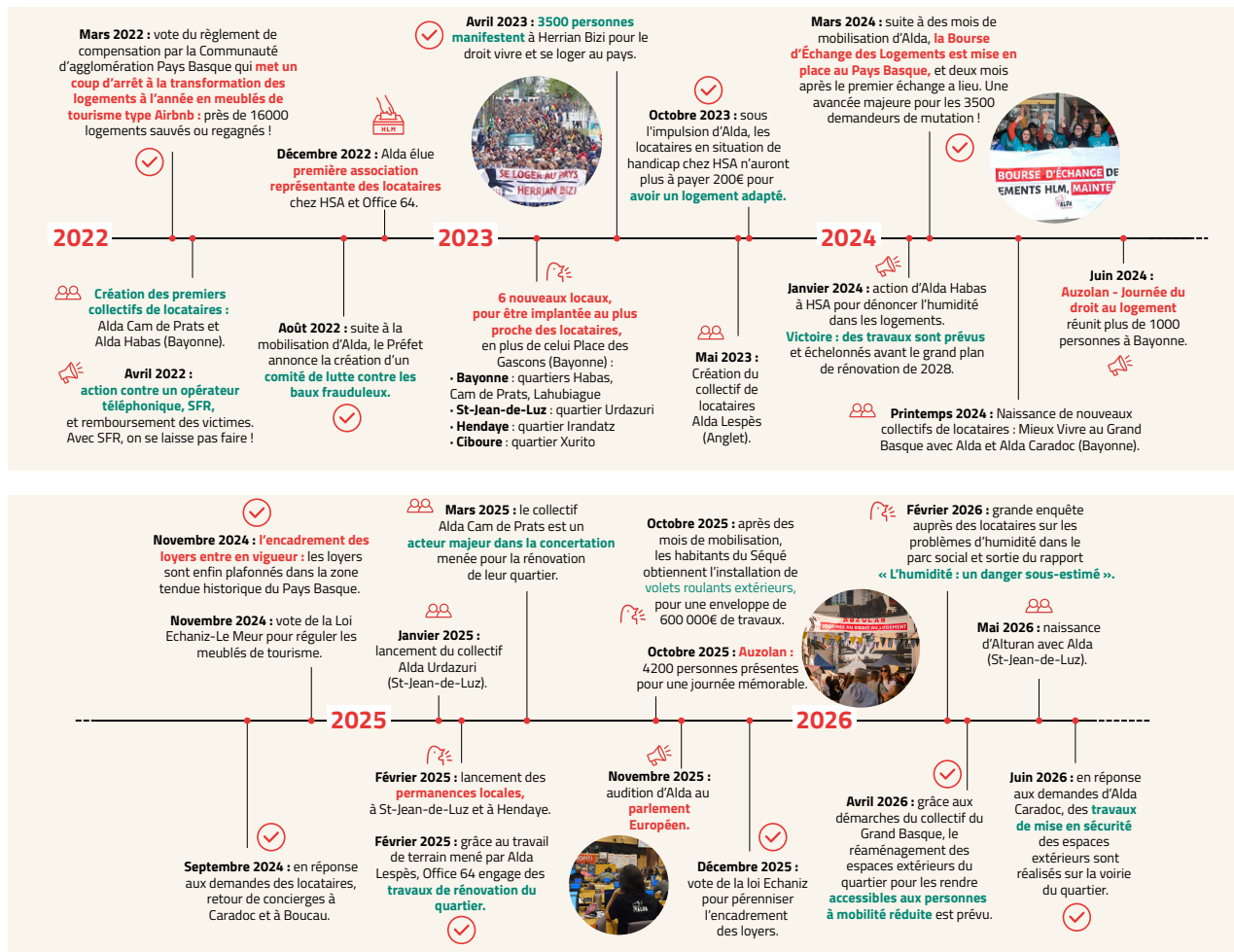


L'adaptation et l'accessibilité des logements, des immeubles et des quartiers sont également des sujets sur lesquels les bénévoles d'Alda sont fortement mobilisés. À Office 64 par exemple, 40% des locataires ont plus de 60 ans et à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques, 40 % de la population aura plus de 60 ans en 2050. Changer sa baignoire en douche, avoir une rampe d'accès pour accéder à sa porte d'entrée, pouvoir déambuler dans son logement correctement avec son fauteuil, pouvoir accéder aux transports en commun et aux services sans risquer de tomber... autant de sujets sur lesquels Alda est attentive. Dans la continuité de l'année précédente, HSA œuvre pour l'agrément "Accompagnement du vieillissement" et Alda suit de près sa mise en place concrète pour améliorer l'accompagnement des personnes concernées. Quant à Office 64, après avoir validé sa stratégie d'adaptation pour laquelle Alda avait été concertée, une réflexion sur l'accessibilité numérique est en cours et Alda y prend part.

Les charges locatives - L'année 2026 a été marquée par une augmentation significative du prix de l'énergie, qui a touché de plein fouet le porte-monnaie des locataires. Selon le Panorama du logement social 2026 de l'Ancois (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), "de 2019 à 2024, les charges ont augmenté de 24 %, soit environ 60 € par mois et par logement" ; "soit l'équivalent d'un peu plus de 300 € par mois et par logement", dépassant désormais les montants observés dans le secteur privé. Alda aide les locataires à avoir des justifications de leurs charges et les accompagne à des rendez-vous auprès des bailleurs à ce sujet. Un des exemples est la bataille actuelle du collectif Alturan avec Alda (Saint-Jean-de-Luz, HSA) qui demande le remboursement de charges liées à un entretien qui n'a pas été réalisé.

3 • Transformer l'essai Entsegua emendatu

Un premier mandat d'apprentissage - Élu(e) première association de défense des locataires HLM chez Office 64 et HSA en 2022, cette année marque la fin du premier mandat d'Alda. Et que d'apprentissage et de mobilisations ces 4 dernières années !



En remportant les élections, Alda a eu accès à des instances qui lui permettent de donner plus de poids à ses revendications et propositions sur le logement et l'aménagement des communes et des quartiers. Pour défendre les intérêts des locataires, Alda s'est opposée à des décisions des offices HLM quand c'était nécessaire (l'augmentation des loyers par exemple), comme elle a su être constructive et force de propositions dans d'autres situations en mettant sur la table des sujets demandés par les locataires (l'adaptation des logements, les problèmes d'humidité, les parkings, etc...).

LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES HLM, À QUOI ÇA SERT ?



CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Décide les orientations en matière de politique de loyers, le budget, les engagements en matière de qualité de service, la politique d'attribution des logements ...
- Alda s'oppose à des **décisions politiques** quand c'est nécessaire et formule des propositions dans d'autres situations.



BUREAU

- Alda **donne son avis** sur les opérations de construction ou de réhabilitation qu'engagent l'office HLM et les plans de financement qui vont avec.



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- C'est cette instance qui décide de l'attribution de chaque logement social.
- Alda veille à ce qu'il n'y ait **pas de clientélisme** ou d'abus.



CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- Aborde les sujets du quotidien : les charges, les réparations locatives, les plans propreté, les travaux passés et à venir, l'adaptation au handicap...
- Alda **travaille ces sujets collectivement** en amont afin d'y exprimer les **revendications** des locataires.



GROUPE DE TRAVAIL

- Quand des problèmes impactent le quotidien des locataires, il faut creuser le sujet.
- En apportant des éléments concrets et des pistes d'amélioration, Alda défend **les intérêts des locataires** en les abordant de manière transversale.



CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE TERRITORIAL

- Réunion à l'échelle de l'immeuble ou du quartier avant des travaux d'entretien, de rénovation, de démolition-reconstruction ou de changements de chaudières par exemple.
- Permet à Alda d'**avoir des informations** sur le déroulé exact des travaux et de **faire exister la parole des locataires** concernés. Alda pousse pour que les locataires soient systématiquement invités lorsqu'ils sont concernés.

Mais, surtout, avoir des représentants de locataires Alda a permis de servir de pont : de pont entre les demandes des locataires individuels ou des collectifs de quartiers ou des regroupements d'habitants, et les offices HLM afin que leurs problèmes trouvent des réponses collectives. C'est faire le lien entre tout cela pour être au plus juste et mieux faire entendre nos voix.

Prochain défi de taille - Du 15 novembre au 3 décembre 2026, les locataires HLM éliront leurs représentants. Au Pays Basque, Alda présentera à nouveau des listes et candidats chez Habitat Sud Atlantic, Office 64, et CDC Habitat. Si Alda se présente à nouveau cette année, c'est pour changer le rapport entre les locataires et leurs bailleurs, pour changer le quotidien de nos quartiers, pour améliorer la manière de défendre les locataires en les rendant acteurs de leur propre défense, en priorisant la mobilisation et l'action collective, en étant constamment présents sur le terrain, en pesant toujours plus et en faisant vraiment entendre nos voix... Plus que jamais nous avons besoin de nous organiser pour peser sur les décisions qui nous concernent directement, et nous réapproprier nos résidences et nos quartiers.



Le programme que présente Alda aux élections est son cap pour les 4 prochaines années. Il est basé sur les résultats des consultations menées auprès des locataires HLM et sur les témoignages et sollicitations exprimés dans nos permanences. C'est un programme élaboré par, avec et pour les locataires. Il a été retravaillé collectivement, avec l'aide de spécialistes du logement social.

Auzolan, journée du droit au logement

Cette année la 3e édition d'Auzolan, la journée du droit au logement du 31 octobre se tiendra dans le contexte particulier : à la veille des élections HLM et dans la salle de Glain, puisque la place Patxa est en travaux pour la construction du Patxoki Berria. Un format spécial a été retenu pour cette année avec l'organisation d'un loto géant avec plus de 10 000 € de lots, une conférence de haut niveau, des animations et concerts pour une journée qui permet de défendre notre programme pour changer le quotidien dans le parc social.

JOURNÉE DU DROIT AU LOGEMENT

AUZOLAN

2026

Maison des associations Glain - Bayonne

Samedi 31 Octobre
Urriaren 31 Larunbata

Glain Elkartearen Etxean - Baiona

SUPER LOTO

+ DE 10 000€ DE LOTS

LOTO HANDIA

ANIMATIONS - ANIMAZIOAK
CONFÉRENCE - HITZALDIA
CONCERTS - KONTZERTUAK

BUVETTE - OSTATUA
RESTAURATION - JATEKOAK
ESPACE ENFANTS -
HAURREN XOKOA

ALDA

ÉDITION SPÉCIALE
HLM

3 DES BATAILLES DU QUOTIDIEN INDIVIDUELLES AUX LUTTES COLLECTIVES GAGNANTES BANAKAKO EGUNEROKO BORROKETATIK GARAIPEN KOLEKTIBOETARA

La commission Batailles du Quotidien a accueilli et soutenu cette année 933 personnes et familles victimes d'injustices, pour un rythme annuel de 726 nouvelles sollicitations. Un nombre de nouvelles sollicitations qui diminue pour la première fois mais ces sollicitations viennent toujours s'ajouter aux situations en cours de suivi. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce début de diminution : la mise en place de la compensation (qui permet de limiter certaines pratiques frauduleuses), l'augmentation des sollicitations collectives dans le parc social qui englobent plusieurs démarches individuelles, la mise en place de la bourse d'échange des logements qui facilite la mutation, le travail des collectifs de quartier qui organisent la solidarité dans leur quartier (certains organisent des permanences et une entraide spontanée qui fait que des gens qui auraient contacté Alda avant se font désormais aidés par leurs voisins). Depuis 6 ans, ce sont plus de 5400 personnes accueillies et soutenues, un nombre qui témoigne de l'ampleur du travail accompli par les équipes bénévoles et de la force de l'engagement collectif !



Tout habitant des milieux populaires du Pays Basque 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 cela est nécessaire (si les démarches à l'amiable n'ont pas suffi, ou pour alerter sur un problème donné), actions médiatiques (tout ceci se faisant toujours avec l'accord des personnes concernées).

Les batailles du quotidien s'organisent en plusieurs groupes comptant 47 membres au total : le groupe logement social et consommation, le groupe logement privé, les groupes locaux d'Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz et le groupe d'accueil des sollicitations.



Les principales problématiques rencontrées par les personnes ayant contacté Alda cette année sont des questions relatives à l'état du logement et au plafonnement des loyers, puis concernant les demandes de logement social et les congés locatifs (congé pour vente, pour reprise).

Pas besoin d'être expert ou experte pour rejoindre les équipes bénévoles : c'est ensemble qu'on apprend et qu'on avance ! Au niveau du parc privé, les bénévoles ont, en deux ans, développé tous ensemble une véritable expertise sur le plafonnement des loyers, en conseillant les locataires sur leurs droits, les démarches à suivre, en aidant à rédiger des courriers ou encore en se rendant régulièrement en commission départementale de conciliation (CDC). En moyenne, chaque mois, des bénévoles se sont mobilisés pour accompagner et défendre des locataires en CDC à Pau.

Dans le logement social, les locataires HLM ont souvent contacté Alda pour des problèmes liés à l'état de leur logement et les équipes bénévoles ont vu une augmentation des sollicitations liées au problème d'humidité notamment suite à la campagne menée par Alda à ce sujet. Parfois, les démarches faites par les locataires ne suffisent pas à trouver une issue et les situations doivent être médiatisées, afin que la problématique soit visibilisée, comme cela a été le cas pour Louise et sa famille. C'est le propre des batailles du quotidien, soutenir les locataires dans leurs difficultés quotidiennes, tout en les transformant en batailles collectives afin de s'attaquer aux racines des problèmes vécus par des dizaines, des centaines de locataires.



Les antennes de Batailles du quotidien en Sud-Labourd ont accueilli cette année encore plus de personnes et familles que l'année précédente (26% des sollicitations). À Hendaye, le groupe est pleinement entré dans le paysage militant local (collages réguliers, présence lors des cafés citoyens, participation au Sagarno eguna). À Saint-Jean-de-Luz, l'équipe de Batailles du quotidien a organisé en juin 2026 une partie de ping-pong sur le balcon de locataires à Ciboure pour prouver de manière indiscutable le vis-à-vis de moins de 10 mètres de leur appartement, et par conséquent l'illégalité du complément de loyer qui leur était imposé par une agence immobilière.

La vidéo humoristique dénonçant cet abus a dépassé les 29 000 vues, et quelques semaines plus tard, l'agence a reconnu son erreur et a régularisé la situation. Résultat : suppression immédiate du complément de loyer (1 028 € d'économie par an) et remboursement du trop-perçu cumulé, soit plus de 770€ récupérés par les locataires. Dans l'année qui vient, l'antenne Saint-Jean-de-Luz devra mener une réflexion autour de l'augmentation de la fréquence de ses permanences, et de la structuration d'un espace commun entre les différents groupes de travail permettant d'accueillir plus facilement les nouveaux bénévoles du secteur.



En 2026, la détermination des locataires et la mobilisation d'Alda ont payé : plusieurs décisions de justice sont tombées, après des années d'accompagnement. La bataille menée à Lahonce contre le non-respect du gel des loyers à la relocation en est un exemple emblématique : après plusieurs mobilisations, dont l'installation d'une plage improvisée pour dénoncer des loyers illégaux, puis une nouvelle action lorsque la propriétaire avait de nouveau loué à des montants illégaux, les locataires, accompagnés par Alda jusqu'au tribunal, ont obtenu plus de 8 000 € de remboursement comprenant les trop-perçus de loyers, le dépôt de garantie, une indemnité pour préjudice de jouissance et les frais de justice. Et ce n'est pas la seule décision de justice obtenue cette année : des locataires ont obtenu la requalification de leurs baux mobilité et 3 300 € d'indemnités en reconnaissance de l'indécence de leur logement ; d'autres encore ont obtenu 5 700 € de dommages et intérêts pour les préjudices liés à l'humidité et aux moisissures de leur logement.

La commission va continuer d'aider, de soutenir et de se mobiliser pour défendre les habitants des quartiers et milieux populaires et pour assurer un accompagnement de qualité et au vu du nombre de sollicitations, il faut continuer à renforcer ses équipes. Les membres vont également se former davantage sur les sujets de consommation, qui font partie des sollicitations faites à Alda, comme par exemple : délais à rallonge des assurances, banques refusant des remboursements, garages automobiles ou encore serruriers qui surfacturent les locataires avec peu de revenus !



4 L'AUTO-ORGANISATION COLLECTIVE : QUAND LES HABITANTS S'ORGANISENT, LES CHOSES BOUGENT

AUTO-ANTOLAKUNTZA KOLEKTIBOA: BIZILAGUNAK ANTOLATZEN DIRELARIK, GAUZAK MUGITZEN DIRA

1 Dans les quartiers, les collectifs organisent la solidarité

Auzoetan kolektiboek elkartasuna antolatzen dute

À Bayonne, le collectif Alda Caradoc (né en juin 2024) a continué à batailler avec HSA : le bailleur a admis le caractère structurel des problèmes de ménage, a accepté d'étudier des correctifs aux travaux de réfection des parkings terminés à l'automne 2025 (trottoir manquant, main courante d'une rampe), et a annoncé un plan de rénovation du quartier. Le collectif a lancé ses permanences mensuelles sous barnum au printemps, organisé une assemblée de quartier suivie d'une chasse aux œufs réussie début avril, et obtenu en juin l'engagement d'HSA sur le marquage des places de parking et le traitement des cafards et punaises de lit. À la rentrée, un vide-grenier a été organisé et fut une réussite. Une consultation des habitants s'est tenue sur l'utilisation des espaces verts du quartier, afin qu'il soit plus vivant en installant par exemple des bancs, des tables ou des jeux pour enfants.



Pour le collectif Mieux vivre au Grand Basque avec Alda (Bayonne, né en avril 2024), l'année a d'abord été celle de la ténacité. Après plus d'un an de bataille pour un local (pétition signée par 152 des 154 habitants rencontrés, refus initial d'HSA, communiqués de presse, interpellation directe du maire lors de sa visite du quartier et de la campagne municipale), la solution tant attendue s'est enfin dessinée : HSA a accepté de mettre un local à disposition deux jours par semaine. En attendant, les permanences sous la tente, lancées en septembre 2025, ont permis d'accompagner une vingtaine de locataires sur leurs problèmes du quotidien.



Le collectif Alda Habas (Bayonne, créé en juin 2022) a vécu une année éprouvante avec l'incendie d'un immeuble du quartier en début d'année. Le collectif a tout de suite tenu son rôle : point collectif avec les locataires, porte-à-porte auprès des habitants réintégrés, courriers au maire et à la direction d'HSA, interpellation publique du maire obligeant la mairie à venir s'expliquer avec les informations en main. Le collectif a exigé et obtenu une expertise contradictoire et l'accès aux rapports d'expertise, et continue à insister pour avoir les informations permettant aux habitants de revenir habiter sereinement dans leur bâtiment sinistré. En parallèle, la mairie a confirmé l'aménagement de l'aire de jeux et du terrain de basket, et les trous d'un parking et les nids-de-poule ont été réparés. Le collectif a aussi organisé plusieurs événements pour faire du lien dans le quartier : goûter de Noël, chasse aux œufs à Pâques, mais surtout la désormais traditionnelle fête du quartier en juin, qui a réuni les habitants autour de jeux, de danse, d'animations musicales... et de quoi manger et boire !

Le collectif Alda Cam de Prats (Bayonne, créé en février 2022) voit cette année l'aboutissement d'une de ses revendications majeures, avec la réalisation des travaux de réhabilitation lourde dans le quartier, démarrés en septembre 2025. Des travaux de cette ampleur entraînant forcément leur lot de questions des locataires, le collectif a réuni plusieurs fois les habitants du quartier pour faire la liste des différents problèmes à régler, répondre à certaines questions, et faire remonter les problèmes au groupement de travaux et au bailleur HSA. Les travaux vont se terminer ce mois-ci, et viendra bientôt le temps du bilan.



Pour le collectif Alda Lespès (Anglet, créé en novembre 2023), l'année a été difficile : découragés par le manque de communication du bailleur sur les travaux, fragilisés par le départ de personnes historiques, les membres ont traversé une crise. La relance a été tentée de toutes les façons : réunion de quartier fin novembre 2025 (8 personnes, dont de nouveaux locataires), assemblée de quartier en mars avec goûter partagé, porte-à-porte. Le rendez-vous du 22 avril avec Office 64 a été précieux : reconnaissance des malfaçons de la rénovation de Lespès 3 (travaux sous-traités, que le bailleur s'engage à reprendre à sa charge), mise en place du marquage des places de parking, retour de l'accès au local, piégeage des chenilles processionnaires.

Le collectif Alda Urdazuri (Saint-Jean-de-Luz, créé en janvier 2025) a transformé ses premières victoires en engagements tenus : le remplacement des chauffe-eaux et l'installation de VMC dans tout le quartier ont été faits en 2026, avec un chantier d'amélioration de la ventilation en parallèle, une nouvelle organisation des travaux obtenue de la part d'Office 64 (passage entrée par entrée, affichage un mois avant, prises de rendez-vous) et la mise en demeure d'un prestataire négligent. Premier anniversaire réussi : la galette des rois de janvier (une trentaine de personnes, dont une vingtaine extérieures au collectif), puis un atelier vélo avec Recycl'Arte en avril, qui a permis de réparer 18 vélos en 2h30, ce qui est à la fois bon pour la planète et pour le porte-monnaie des habitants concernés !



Et surtout, l'année a vu naître un septième collectif de quartier : Alturan avec Alda (Saint-Jean-de-Luz), issu de la bataille des capteurs solaires défectueux (voir plus bas). Après des mois de porte-à-porte et de collecte de signatures, l'assemblée de quartier du 30 mai dernier a réuni 29 personnes et fait émerger « pas que des revendications, mais aussi des envies » pour le quartier : le collectif s'est constitué, a élu deux référentes pour les demandes de rendez-vous, créé son logo, rejoint la boucle intercollectifs et obtenu un rendez-vous avec le maire début juillet.

2. Démarches collectives d'habitants

Auzoko bizilagunen ekintza kolektiboak

En plus des sept collectifs de quartier, des démarches collectives d'habitants d'une dizaine de quartiers ont été accompagnées : le Séqué, le Polo Beyris, Montaut (Bayonne), Bordaxuri (La Bastide-Clairence), Arbolan et Parme (Biarritz), Hegoaldea (Hendaye), la Butte aux Cailles, l'Éclaircie, la résidence des Fauvettes (Anglet).

Plusieurs avancées marquantes cette année. Au Séqué (Bayonne), la victoire des volets extérieurs s'est concrétisée : les travaux d'occultation (181 700 €) ont démarré en mars pour s'achever à l'automne, rendant enfin supportables les étés dans des logements-bouilloires. À Bordaxuri (La Bastide-Clairence), la pétition des locataires a porté ses fruits : le COL a reçu l'audit énergétique, présenté ses excuses pour sa mauvaise communication, pris en charge des déshumidificateurs, mis en place des référents par bâtiment, et le calendrier des travaux est engagé (fin 2026-fin 2027). À l'Éclaircie (Anglet), le rendez-vous obtenu après deux mois de relance a apporté de petites victoires très concrètes : réfection du parking, décapage des sols, réparations de portes programmées. À la Butte aux Cailles (Anglet), la première réunion de locataires en novembre 2025 (problèmes d'interphones, de porte cassée, de stationnement) a débouché sur une rencontre avec Office 64 et le syndic en octobre, après plusieurs mois où Office 64 a repoussé le rendez-vous.



La plus grande bataille de l'année reste celle des capteurs solaires, menée avec les locataires d'Alturan Iguskitan à Saint-Jean-de-Luz : faute d'entretien, les installations ne fonctionnaient quasiment plus alors que les locataires continuaient de payer l'entretien. L'enquête menée avec l'expert d'Alda a chiffré l'enjeu : 80 à 120 € par locataire et par an, et 64 locataires sur 111 logements qui ont pour l'instant demandé leur remboursement. Réunis autour de cette bataille, les locataires se sont rendus compte des avantages que pouvait apporter la création d'un collectif, non seulement sur cette bataille mais plus largement sur l'amélioration dans la vie dans leur quartier.

3. De la convivialité pour créer du lien **Arteko girotik loturak sortu**

Les collectifs ont continué de faire vivre leurs quartiers : galette des rois à Urdazuri (30 personnes), concours de balcons de Noël à Habas, goûters et tombolas de Noël, chasse aux œufs à Caradoc et Habas, atelier vélo à Urdazuri, assemblées de quartier partout (25 personnes à Cam de Prats, 35 à 40 au Grand Basque pour ses deux ans, 29 à Alturan), fête d'Habas le 13 juin, et le vide-grenier de Caradoc le 12 septembre. Ces temps forts permettent aux collectifs d'agir sur deux jambes : mener des batailles pour revendiquer des améliorations dans leur quartier d'une part, et créer de l'entraide, de la solidarité, de la convivialité entre les membres du quartier de l'autre, afin de sortir du "chacun pour soi chacun chez soi", de l'isolement.



4. Des collectifs unis pour peser ensemble **Elkarrekin pisua izateko kolektiboak batuak**

Le réseau des collectifs Alda s'est structuré autour de deux réunions intercollectifs (13 décembre, avec 13 participantes, puis 14 mars, avec près de 20) et d'outils partagés : la note de cadrage « qu'est-ce qu'un collectif Alda ou accompagné par Alda ? », un groupe de discussion intercollectifs, un kit « comment animer son collectif en autonomie » et la diffusion de "fiches méthodes" (comment organiser un événement, un vide-grenier, un porte-à-porte).

Les batailles transversales ont irrigué l'année : la campagne contre l'humidité, avec une enquête par porte-à-porte lancée le 19 janvier dans les quartiers, la rédaction d'un rapport et une conférence publique le 29 mai au centre espagnol de Bayonne ; la préparation des élections HLM, avec un programme construit avec les collectifs et des candidates et candidats recherchés dans chaque quartier.

5 NOTRE SYNDICAT DU QUOTIDIEN GURE EGUNEROKO SINDIKATUA

1 ● Travail juridique : l'État met des bâtons dans les roues à Alda

Lan juridikoa: Estatuak Aldaren lana oztopatzen du

Depuis des années, Alda oriente et accompagne les locataires qu'elle accompagne dans leurs démarches juridiques, lorsque la situation s'y prête. Afin de renforcer sa capacité de peser, elle a décidé de postuler pour obtenir l'agrément "association de consommateurs agréée" : cet agrément local, délivré par la Préfecture, permet à une association comme Alda d'ester en justice contre une agence véreuse ou une entreprise frauduleuse, et de se porter partie civile pour défendre l'intérêt général dans ce type de litiges.

L'objet et le travail d'Alda le justifient parfaitement : l'association dénonce déjà régulièrement les fraudeurs sur le territoire, au point que sa mobilisation a même conduit les acteurs publics, notamment le Préfet et le Procureur, à créer un organe spécial, le Comité de lutte contre les baux frauduleux, pour renforcer la lutte contre la fraude.

Pourtant, alors que pendant des années les échanges entre Alda et la Préfecture ont été constructifs, en février 2026, le Préfet Girier a refusé d'accorder cet agrément à Alda, considérant que l'association ne remplissait pas "les principes de l'engagement républicain" et dénonçant nos méthodes d'action. Il s'agit d'un déni de démocratie scandaleux, s'appuyant sur une interprétation discrétionnaire du Contrat d'engagement républicain (mis en place en 2022 et fortement dénoncé à l'époque par les défenseurs des libertés associatives car il conditionne l'octroi de subventions, agréments ou autre à des critères ambigus). Alda est la seule association dans l'État français à s'être vue refuser un agrément pour ce motif.

L'association a donc dénoncé fortement cette décision du Préfet, qui s'inscrit dans une logique de répression d'un certain nombre de secteurs progressistes au Pays Basque (la défense de l'euskara, le monde paysan, la solidarité envers les migrants,...). Une pétition a été signée par plus de 5000 personnes en quelques jours.

2. Les membres d'Alda

Aldako kideak

La force collective, elle se construit progressivement depuis la naissance d'Alda il y a six ans, et repose sur une idée centrale : en se réunissant, en s'organisant, on retrouve la capacité d'agir et de peser. Alda fonctionne comme un syndicat du quotidien qui repose essentiellement sur l'engagement de ses membres : au 5 octobre 2026, Alda compte 1588 membres composés de 1196 adhérents cotisant entre 5 et 20 € par mois en prélèvement automatique et de 753 bénévoles. Un chiffre qui progresse puisque l'année dernière à la même époque Alda comptait 1150 adhérents pour 1491 membres. Ce sont eux qui, dans tous les groupes de travail Alda, permettent de rendre concrète la solidarité collective, de mener des batailles ambitieuses et d'obtenir des victoires.



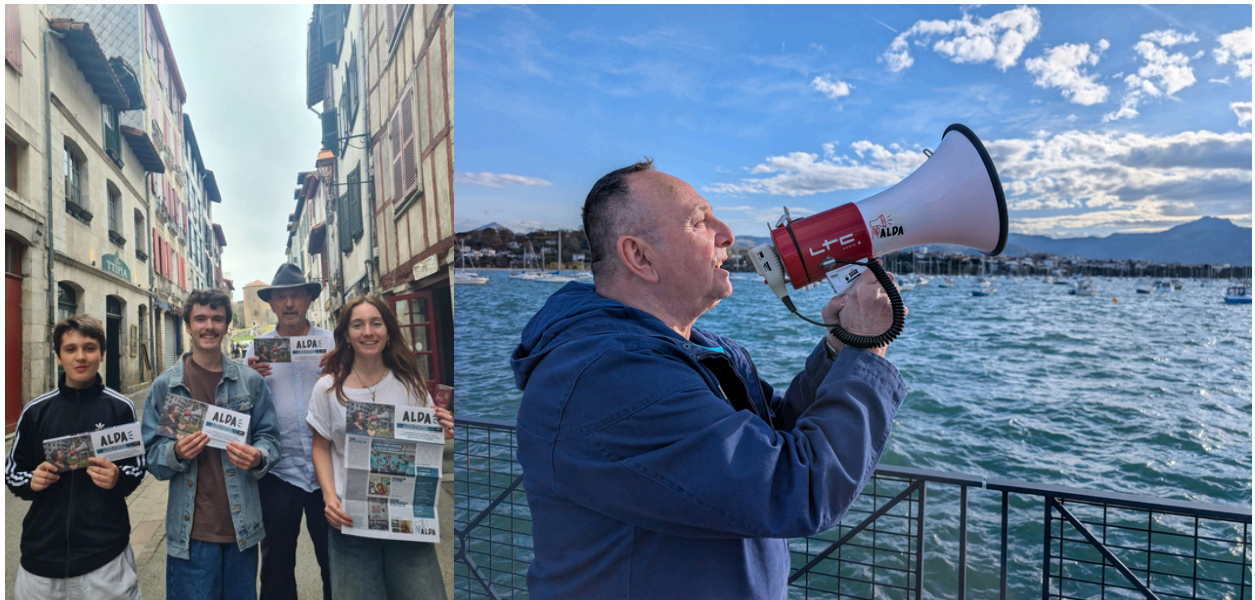
Être membre d'Alda, en adhérent, en devenant bénévole, ou même les deux, c'est participer à cette chaîne de solidarité géante qui permet de soutenir ceux qui en ont besoin, de mener des actions, d'être force de proposition pour faire changer les choses à la racine, d'avoir des locaux, du matériel, des permanents pour s'organiser, d'engager des procédures juridiques, etc.

3 • Le journal Alda : un tour de force

Aldaren egunakaria: indartzea

L'un des outils les plus importants d'Alda est probablement son journal : diffusé à 41 000 exemplaires dans tous les quartiers populaires d'Iparalde, il permet de parler de telle bataille victorieuse, de telle injustice résolue, de bons plans pour le porte-monnaie et la planète. Il parle de ce qui se passe dans les quartiers, des événements et initiatives qui créent du lien entre les habitants.

Sa diffusion est un vrai tour de force car il s'appuie sur un réseau de 150 distributeurs bénévoles répartis sur tout Iparalde qui s'assurent à chaque distribution que le journal arrive bien sur le paillasson de tous.



4 ● Des permanences du nord au sud d'Iparralde

Permanentziak Iparraldeko iparretik hegoa arte

Alda a des locaux répartis sur le territoire pour être au plus près des habitants. Elle organise des permanences régulières où les personnes sont accueillies sans rendez-vous :

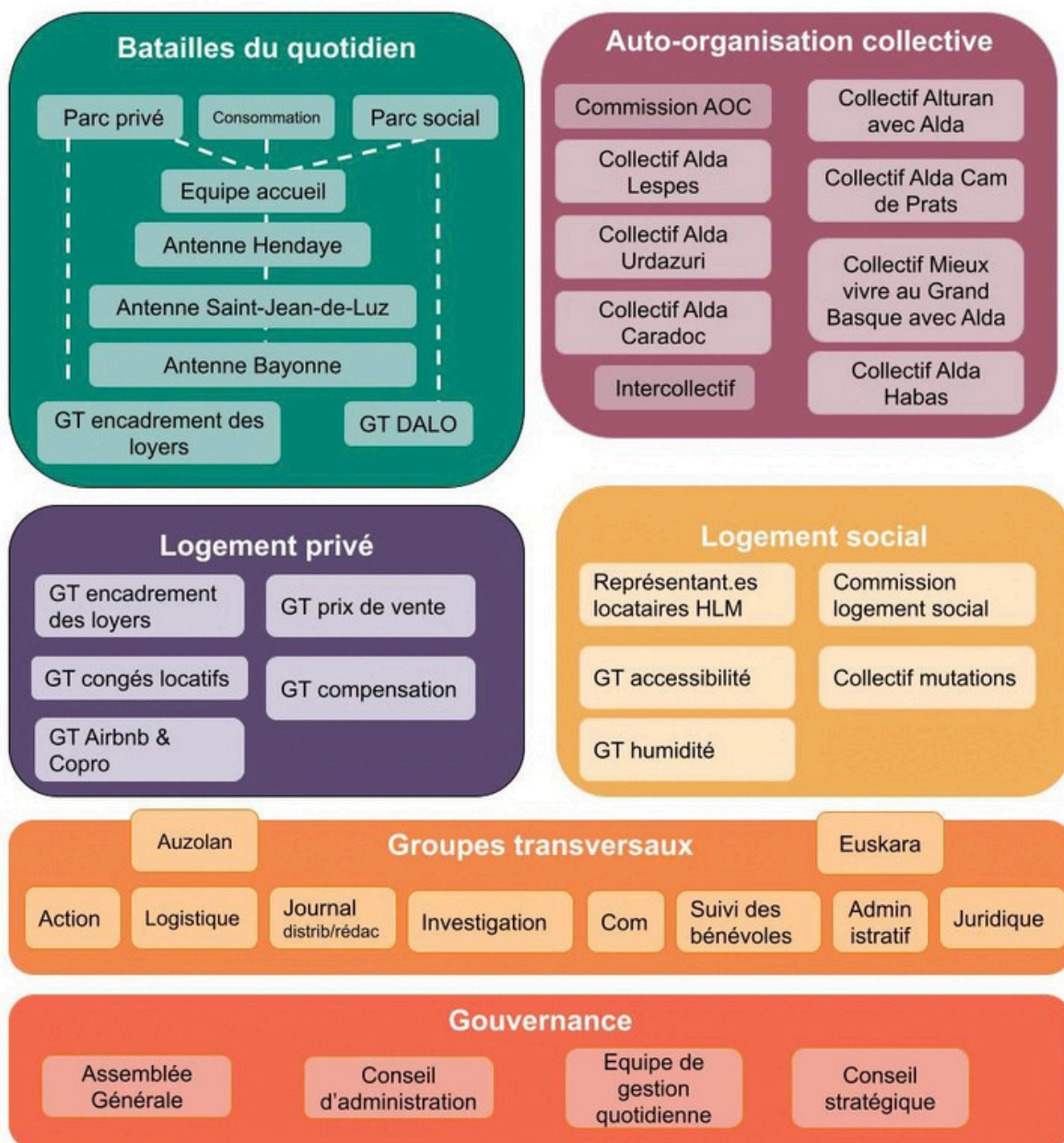
Bayonne	tous les lundis de 9h30 à 17h30,	25 place des Gascons
Saint-Jean-de-Luz	tous les troisièmes mardi du mois, de 17h à 19h	Place d'Espagne, quartier Urdazuri, à côté de l'Office 64, en face du
Hendaye	tous les jeudis de 17h30 à 18h30	21 rue Bigarena, entrée B, quartier Irandatz, à côté d'Intermarché



5 • Des groupes de travail qui font vivre le quotidien

Egunerokoa biziarazten duten lan taldeak

Tout le monde peut trouver sa place à Alda, qu'on ait une heure par mois ou une heure par jour : en fonction de ses envies et de ce que l'on veut apprendre, il est possible de rejoindre l'un des nombreux groupes de travail de l'organisation.



Des temps de formation sont régulièrement proposés pour pouvoir se former à des questions de fond (l'humidité dans les logements, le processus pour faire une demande de logement social, le recours DALO, etc) et des techniques (fabriquer une banderole, organiser une action, etc).



6. Des outils communs

Tresna amankomunak

Alda ne fonctionne pas seule : elle construit de nombreuses alliances à l'échelle locale, hexagonale et internationale et s'appuie sur un écosystème d'organisations avec lesquelles nous renforçons notre capacité d'agir et de construire le territoire que nous souhaitons.

Elle s'est investie dans deux projets concrets, portés par le Fonds de dotation Eraiki dont elle est l'un des membres fondateurs : la rénovation de la maison Manu Robles Arangiz à Briscous, destinée à devenir un centre de réunions et de formations permanent et un espace de stockage et fabrication de matériel, ainsi que la construction du Patxoki Berria, sur l'emplacement du Patxoki actuel, qui sera un centre de mobilisations populaires en plein coeur du Petit Bayonne.

6 ALDA, UNE PASSERELLE ALDA, PASABIDE BAT

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.

7 2027 : PLUS SOUDÉS QUE JAMAIS 2027: INOIZ BAINO LOTUAGOAK

1. Se serrer les coudes dans un contexte incertain

Dudazkoa den testuinguru batean elkar laguntza

L'année 2027 sera marquée par de nombreux changements. Au niveau local, ce sera la première année complète des nouveaux élus de la communauté d'agglomération Pays Basque et de son président Alain Iriart. Si des victoires massives ont été obtenues, comme le règlement de compensation anti-Airbnb ou l'encadrement des loyers, une nouvelle feuille de route toujours plus ambitieuse et novatrice doit s'écrire. Au niveau hexagonal, les élections présidentielles peuvent avoir un énorme impact sur notre capacité à défendre nos droits, dont celui du droit au logement. Le Rassemblement national montre, dans ses propositions sur le logement, son vrai visage : allié des lobbies comme Airbnb et des promoteurs à qui il annonce déjà de gros cadeaux faits avec de l'argent public, il compte en parallèle saboter complètement le logement social en attaquant la loi SRU qui impose 25 % de logements sociaux à certaines communes, et supprimer l'encadrement des loyers, poursuivant la veine ultra-libérale initiée depuis quelques années.



Dans un contexte où certains veulent se nourrir de la haine de l'autre, alimentent la défiance et le rejet, provoquent l'isolement et le repli sur soi, nous devons répondre par plus de solidarité, plus d'entraide, plus d'action collective. Nous devons montrer quel Pays Basque nous voulons construire : un territoire ouvert, accueillant, fraternel, solidaire. Ensemble, nous pouvons construire ici un modèle social juste et assez fort pour résister aux remises en cause permanentes de nos droits et de notre dignité.

C'est pourquoi Alda participera en novembre à la mobilisation visant à s'opposer au "banquet basque" organisé par le Canon Français à Biarritz et qui, sous couvert de "faire vivre la convivialité et le terroir", est en fait une opération financée par le multimilliardaire et exilé fiscal Pierre-Edouard Stérin pour nourrir les idées de haine et de rejet de l'autre.

2 • Les chantiers de l'année

Urteko xantierrak

- Dans le parc social :
 - **Défendre le parc social et les mesures phares du programme Alda** : après les élections pour lesquelles Alda se mobilisera jusque début décembre avec une équipe renouvelée de représentants déterminés à changer les choses, Alda s'impliquera pour défendre le programme construit avec les locataires.
 - **20 ans du droit au logement opposable** : le 5 mars 2027 marquera le 20^e anniversaire du dispositif DALO (droit au logement opposable). Ce sera l'occasion de tirer le bilan de la façon dont le DALO est appliqué par l'État au Pays Basque.



- Dans le parc privé
 - **Pérenniser l'encadrement des loyers** : si, comme le souhaite le ministre Jeanbrun, l'encadrement des loyers est prolongé de seulement deux ans et non pas pérennisé, une mobilisation de longue durée doit se mettre en place pour que, à la date échéance, l'encadrement des loyers ne soit pas de nouveau mis sur la sellette mais bien amélioré et pérennisé.



- **Lutter contre la sophistication des fraudes** : de nouvelles formes de fraudes se développent sur le territoire, comme la fraude à la résidence principale qui permet de ne pas payer la taxe sur les résidences secondaires, le coliving qui évite l'encadrement des loyers, le “bail civil” ou “bail résidence secondaire” comme moyens de détourner les baux de location classiques. Alda continuera de documenter, identifier et dénoncer ce type de fraudes.
- **Se mobiliser contre les congés locatifs** : Alda poursuivra sa mobilisation contre le fait que des locataires de bonne foi, qui ont toujours payé leur loyer, se retrouvent à la porte suite à un congé vente ou reprise sans solution de relogement, et portera des revendications pour améliorer la législation

- **Défendre le règlement de compensation** : la 4^e année d'entrée en vigueur du règlement de compensation sera l'occasion de nouveaux débats sur son bilan et son effectivité. Alda continuera de porter au débat public ses conclusions chiffrées et provenant du terrain pour montrer l'intérêt réel de la compensation : stopper la transformation des logements à l'année en Airbnb permanents.
- **Enrayer la progression des résidences secondaires** : un travail d'imagination législative et réglementaire doit être mené pour trouver des solutions concrètes et novatrices pour enrayer la multiplication de nouvelles résidences secondaires
- **Encadrer les prix de vente** : ouvrir le débat - et obtenir des avancées concrètes - sur la nécessité d'encadrer les prix de vente est l'une des prochaines étapes clés pour enrayer la crise du logement où cette flambée générale des prix a des impacts sur le secteur locatif privé comme social (difficulté d'acheter du foncier pour les bailleurs sociaux, propriétaires qui ne trouvent plus rentable de louer, etc).
- Se préparer aux défis qui viennent :
 - **Construire l'alternative** : Alda participera à des réflexions, avec ses alliés d'Euskal Herri comme de l'Etat français, pour savoir comment contribuer à construire ce modèle social juste et solidaire.
 - **Être force de proposition** : la multiplication des canicules et des événements climatiques extrêmes, à cause du dérèglement climatique, a des conséquences concrètes sur nos vies, sur nos quartiers. Alda formulera avec les habitants des solutions concrètes pour que nos logements ne deviennent pas invivables été comme hiver.
- Un Congrès pour un nouveau cap : après six années d'existence, Alda consacrera le premier semestre de l'année à un large temps de bilan de ces six années passées, ce qui a fonctionné, moins fonctionné, afin de définir avec l'ensemble de ses adhérents les orientations stratégiques et les prochains défis pour les années à venir.
- Renforcer nos outils : 2027 sera marquée par la fin des travaux collectifs à la Maison Manu Robles Arangiz (Briscous), qui sert de centre de formations et de réunion permanent, ainsi que d'espace de stockage, d'archives et de fabrication de matériel, et la réalisation des chantiers participatifs du Patxoki Berria qui verra le jour place Patxa et servira de centre de mobilisation en plein coeur du Petit Bayonne, mais aussi de bar associatif et de restaurant populaire, de salle de conférence, d'auberge de jeunesse militante.

8 L'ANNÉE EN UN COUP D'OEIL URTEKO ATZERA BEGIRAKO BAT

10 novembre 2025 : 102 personnes participent à la cinquième Assemblée générale d'Alda



25 novembre : Anniversaire - 1 an de l'encadrement renforcé des loyers. Les 144 locataires dont le loyer dépassait les plafonds accompagnés par Alda au cours de l'année ont pu économiser 45500 euros soit 2394 euros par an.

12 décembre : Vote en première lecture à l'Assemblée nationale de la loi portée par le député Iñaki Echaniz pour pérenniser et améliorer l'encadrement des loyers

17 décembre : Action en soutien à une famille victime de graves problèmes de santé dans leur logement humide



19 janvier 2026 : Début de l'enquête sur l'humidité dans le logement social au Pays Basque Nord

3 mars 2026 : Double action victorieuse à Hendaye et Saint-Jean-de-Luz pour dénoncer des violations du règlement de compensation, alors que celui-ci est entré pleinement en vigueur le 1er mars.



16 mars : Condamnation en appel de l'agence biarrote Homies Holidays, dénoncée par Alda pour ses baux frauduleux et pratiques abusives. L'agence a été condamnée à 10 000 euros d'amende et sa dirigeante à 5000 euros.

25 mars : Annonce de la candidature d'Alda aux élections de représentants des locataires HLM, dans le quartier de Balichon à Bayonne.

11 avril 2026 : Dans le contexte des élections municipales et communautaires, Alda interpelle les élus de la CAPB et les appelle à protéger les logements à l'année.



1er mai : Défilé Alda-Bizi! À la manifestation du 1er mai. Un cortège coloré "face au monde si sombre qu'on veut nous imposer". "Ensemble on gagne".



29 mai : Fin de l'enquête sur l'humidité dans le logement social au Pays Basque et conférence : "L'humidité, un danger sous-estimé". Alda révèle qu'un logement sur deux est humide et que 71,5 % des locataires habitant un logement humide déclarent avoir des problèmes de santé .

30 mai : création du collectif "Alturan avec Alda" à Saint-Jean-de-Luz



8 juin : Alda passe à l'action pour dénoncer les Ateliers de la côte, coliving frauduleux à Biarritz.

2 juillet : Action pour dénoncer un propriétaire et directeur d'agence multifrauduleux : dépassements de loyers exubérants, congés représailles.

9 juillet : Nouveau passage à l'action suite au manque de réaction des Ateliers de la Côte. Alda hausse le ton et occupe le local commercial d'un des dirigeants.



15 au 19 juillet : Fêtes de Bayonnes alternatives



3 septembre : Sortie du 6e Baromètre de l'encadrement des loyers par la Fondation pour le Logement : 8 points de progression pour le respect de l'encadrement des loyers au Pays Basque.

15 septembre : Après une grosse mobilisation et une pétition signée par plus d'un millier de personnes, la famille de Louise, victime de graves problèmes d'humidité, est relogée.

22 au 24 septembre : Alda est présente au congrès HLM.

28 septembre : Alda dépose ses listes de candidats pour les élections HLM et annonce la 3e édition d'Auzolan, journée du droit au logement, le 31 octobre 2026



**25 place des Gascons
64100 Bayonne
info@alda.eus
07 77 88 89 23**