

« Beaucoup de petites personnes, dans de petits endroits, faisant de petites choses, peuvent changer le monde. » **Eduardo Galeano**



EDITO

PLUS DE LOGEMENT SOCIAL, PAS L'INVERSE !

Enterré avec la dissolution de l'Assemblée nationale, le projet de loi Kasbarian 2 pourrait bien refaire surface. Un projet qui sabre le logement social en atténuant les obligations des communes de produire 20 % ou 25 % de logements sociaux (loi SRU), en donnant plus de pouvoir d'attribution aux maires (bonjour les risques de clientélisme municipal), en introduisant la possibilité de faire des "baux mobilité" (de 1 à 10 mois, plus précaires) dans le parc social et en facilitant la vente de logements sociaux.

Parc saturé

Au Pays Basque, les derniers chiffres du logement social font froid dans le dos: 1 demande de logement social sur 12,6 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.

Inverser la tendance

C'est donc tout l'inverse qu'il faut faire: redonner des moyens financiers aux organismes HLM pour relancer la production de logements sociaux, interdire toute vente de logement HLM sans mécanisme anti-spéculatif type BRS. Et agir aussi sur le parc privé, car si les gens peuvent s'y loger à des prix abordables, cela diminue la pression sur le parc social. L'encadrement renforcé des loyers est une pièce de plus dans la machine pour aller dans ce sens.



VICTOIRE

LOYERS PLAFONNÉS À PARTIR DE NOVEMBRE !

C'est une demande historique d'Alda: plafonner les loyers dans la zone tendue du Pays Basque nord pour limiter l'envolée des prix, et offrir aux habitants du territoire des loyers accessibles. Grâce à la mobilisation de la société civile et des élus du territoire, c'est chose faite: à partir de novembre, le

montant maximum des loyers au m² sera fixé par décret, et non plus par le bon vouloir de la loi de l'offre et la demande. Une avancée considérable pour le droit de vivre et se loger au Pays.

[LIRE LA SUITE P.06 >](#)

ÂGE ET HANDICAP

BATAILLER POUR VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ

Avec l'âge, après un accident, ou suite à un état de santé qui se dégrade, notre propre logement peut devenir un environnement hostile. Gravier les marches de l'entrée de sa résidence, ou enjambrer sa baignoire au risque de perdre l'équilibre, peut devenir une épreuve du quotidien.

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



L'ALTERNATIVE

ENARGIA, L'ÉNERGIE DU TERRITOIRE

Tour d'horizon sur Enargia, le fournisseur d'électricité local, abordable et 100 % renouvelable!

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

AU PROGRAMME

P.2 / NOS QUARTIERS SE BOUGENT

- Bayonne et Bidart: 2 nouveaux collectifs Alda
- Alda Lespes, pour un gel des loyers
- Bidache: des jeux et du lien

P.3 / DOSSIER: ENARGIA, L'ÉNERGIE DU TERRITOIRE

- Un fournisseur d'électricité local, abordable et 100 % renouvelable
- Un remède à la crise?
- 3 questions à Philippe, du Polo Beyris

P.4 / LES VAUTOURS

- L'agence Homies Holidays bientôt au tribunal!
- Il augmente le loyer de 200 € malgré le gel des loyers!

P.5 / ENSEMBLE ON GAGNE

- Défendre l'intérêt des demandeurs de logement social
- Ciboure: mobilisation gagnante contre le délogement illégal d'une locataire!
- Âge et handicap: batailler pour vivre dans un logement adapté

P.6 / VIVRE ET SE LOGER AU PAYS

- Victoire: loyers plafonnés à partir de novembre!
- La compensation, ça marche!
- Congés locatifs: le chiffre qui fait mal
- Résidences secondaires: appel à signalements

P.7 / LES BONS PLANS

- Euskaraz irakurtzen ikasi Oihenartea ez hunki liburuarakin
- Locataires HSA: et si vous testiez la cohabitation solidaire?
- HLM: quelles priorités?

P.8 / PORTRAIT

- Émilienne Etchegoyen, la guerrière
- Agenda: tous à l'AG d'Alda le 16 novembre!
- Objectif: 1000 adhérents à Alda!

FAIRE ENTENDRE NOS VOIX

NAISSANCE DE DEUX NOUVEAUX

COLLECTIFS ALDA

À BAYONNE ET BIDART



Samedi 23 juin, première Assemblée de quartier du collectif Alda Caradoc.

Ces derniers mois, 2 nouveaux collectifs Alda ont vu le jour : Alda Caradoc à Bayonne et Alda Hiri Artea à Bidart.

À CARADOC (BAYONNE), POUR UN MEILLEUR ENTRETIEN DU QUARTIER ET PLUS DE LIENS

Dégâts des eaux récurrents, parking en mauvais état, entretien insuffisant... Ces problèmes du quotidien viennent dégrader la vie du quartier. Par exemple, le ramassage des poubelles n'est pas assez fréquent. Conséquence : des espaces verts jonchés de déchets et des habitants qui ne peuvent plus en profiter ! Les habitants du quartier Caradoc ont donc décidé de s'organiser en collectif pour faire changer les choses. Au programme : création de lien social (après plusieurs pique-niques, une "fête des enfants" est en préparation) et pétition pour demander à leur office HLM, Habitat Sud Atlantic, de régler les problèmes d'entretien.

À BIDART - HIRI ARTEA, POUR L'ISOLATION DES LOGEMENTS ET DES PROJETS COLLECTIFS DANS LE QUARTIER

En janvier 2023, les locataires de la résidence HLM Hiri Artea à Bidart se sont regroupés pour interpeller leur bailleur, l'Office 64, concernant l'état général de leur résidence. Les locataires faisaient notamment

remonter le besoin d'une rénovation : les fenêtres laissaient passer l'air, les balcons étaient très abîmés... À force de travail et de détermination, les demandes des locataires ont finalement été entendues par l'Office 64 qui a confirmé le changement de l'ensemble des menuiseries de la résidence, l'isolation des combles, le dégrèvement des parties communes, le nettoyage des façades de la résidence, et le changement des garde-corps des balcons. Une belle victoire !

Tout au long de cette première bataille, les locataires ont pu remarquer l'apport de l'accompagnement d'Alda, mais aussi et surtout la puissance du collectif : alors que des sollicitations étaient faites individuellement par les locataires depuis longtemps et restaient lettre morte, l'organisation collective a permis de faire avancer les choses. Cela leur a donc donné des idées : régler les problèmes d'entretien des espaces verts et des parties communes, mettre en place un potager partagé, s'organiser contre l'augmentation incohérente des charges, etc. Ils ont donc officialisé en mai 2024 la création du collectif Alda Hiri Artea.

Deux collectifs d'habitants qui font le choix d'être plus forts, ensemble, pour améliorer leurs conditions de vie et participer à construire une société de l'entraide et du collectif. ■

LES HABITANTS ONT LA PAROLE

FROID ET HUMIDITÉ : LE COLLECTIF ALDA LESPES

BATAILLE POUR UN GEL DES LOYERS

En mai 2023 à Anglet, les locataires des résidences HLM de Lespes ont créé avec Alda le collectif Alda Lespes pour régler les problèmes communs aux habitants. L'humidité et le froid dans les appartements devenaient invivables pour certains. Les membres du collectif sont donc allés à la rencontre de tous les locataires pour monter un dossier qui a permis d'obtenir l'isolation par l'extérieur de 3 des 4 bâtiments et l'installation d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée). Les membres du collectif s'en réjouissent et suivront de près l'avancée des travaux qui devraient avoir lieu courant 2025 selon l'Office 64, leur bailleur. En attendant, les locataires ont encore au moins un hiver à vivre dans les mêmes conditions de froid et d'humidité. Certains se sont équipés de radiateurs électriques et de déshumidificateurs pour avoir une

température et une humidité convenables, ce qui ajoute des frais supplémentaires en matériel et en électricité. Pour compenser ces frais, le collectif Alda Lespes a demandé à l'Office 64 un gel des loyers jusqu'à la fin des travaux sur les bâtiments concernés. Car, en effet, les bailleurs sociaux peuvent en temps normal augmenter le loyer chaque année en suivant l'évolution de l'indice IRL donné par l'État.

Dans une lettre envoyée fin juillet à l'Office 64, les locataires soulignent à juste titre que dans le logement privé un gel des loyers est prévu par la loi pour les passoires énergétiques ayant des DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) classés F et G. À Lespes, deux des trois bâtiments concernés sont classés F : ne serait-il donc pas juste que la logique de cette mesure s'applique aussi au parc social ? Affaire à suivre ! ■



LA BONNE INITIATIVE

BIDACHE : DES JEUX ET DU LIEN

Un lieu pour souffler, pour échanger avec d'autres et prendre le temps de partager un moment avec son enfant, loin du repas à préparer ou de la machine à laver à vider. C'est ce que propose, chaque semaine, l'Atelier des jeux à Bidache, en plein pays Xarnegu. Dans le canapé moelleux de la ludothèque associative, caverne d'Ali Baba où plus de 595 jeux s'empilent jusqu'en haut des murs, les parents prennent le café en discutant tandis que leurs enfants jouent dans la grande cabane en carton fabriquée maison.

ACCESSIBLE À TOUS

La fondatrice, Céline Rey, y met un point d'honneur : le lieu doit être accessible à tous. Pour 20 € par an pour toute la famille (ou 2€ juste sur une journée), les adhérents de l'Atelier peuvent non seulement profiter de l'espace ouvert chaque mercredi mais également des ateliers parents-enfants organisés chaque semaine. De 3 à 12 ans, chaque tranche d'âge y trouve son compte : yoga, contes, cirque, chant, découverte de l'apiculture et même voile au lac de Sames sont proposés tout au long de l'année. Céline fait le programme mois par mois. Quand il n'y a pas d'ateliers, ceux qui le souhaitent peuvent tout simplement venir passer un moment à jouer sur place en famille, ou emprunter un jeu. "Mon objectif est que les jeux puissent profiter à tout le monde. Un jeu de société, c'est souvent cher. Là, on peut venir l'essayer, le ramener chez soi. Et dans le jeu il y a plein de choses : le



côté convivial, l'apprentissage, et puis ça permet de faire concurrence aux écrans." explique la fondatrice.

UN ESPACE DE RÉPIT

Dans la vie, en plus d'animer l'Atelier des jeux, Céline est AESH et maman. Alors les quotidiens surchargés, ça la connaît. À l'Atelier, le jeu est bien souvent un prétexte et le lieu est devenu pour les habitués l'endroit où on vient prendre du répit, échanger, créer du lien. "Je ne pensais pas que cette dimension serait aussi forte, on voit qu'il y a un besoin. C'est devenu un rendez-vous : autour du jeu, on se file des tuyaux, on parle des enfants, on fait du troc ou on se donne des coups de main. Les parents le disent : ici, c'est un espace de répit." Trouvant qu'il en manquait à Bidache, Céline a récemment lancé des "cafés-parents", ces temps où les parents peuvent venir partager les questions qu'ils rencontrent au quotidien avec leurs enfants. Tout ça, en moins de deux ans ! Une belle leçon qu'avec de l'énergie contagieuse, une passion peut devenir réalité. ■

BON À SAVOIR

UN FOURNISSEUR D'ÉLECTRICITÉ

LOCAL, ABORDABLE

ET 100 % RENEUVELABLE

Beaucoup de foyers, dans le parc privé comme dans le parc social, ont fait part à Alda de leurs difficultés suite à l'explosion de leurs factures depuis la crise de l'énergie commencée en 2021. Cette crise a montré l'absurdité du système actuel: des événements qui se passent à des kilomètres, comme la guerre en Ukraine, ont un impact sur la flambée des factures d'électricité au Pays Basque. Depuis 2014, sur le territoire, se développe une alternative à contre-courant du modèle énergétique actuel, libéralisé, entre les mains de grandes multinationales et aux lourdes conséquences environnementales. L'enjeu? Permettre aux habitants du Pays Basque de maîtriser la production et la consommation d'une énergie 100 % renouvelable, et sans payer plus.

VERS UNE ÉNERGIE PRODUITE ICI ET CONSOMMÉE ICI

Inquiets de voir que quasiment toute l'énergie consommée au Pays Basque était importée, des habitants du territoire ont décidé de se réapproprier les enjeux d'énergie. En 2014, est créée I-Ener: une "société de production citoyenne" qui a pour but de produire localement de l'énergie

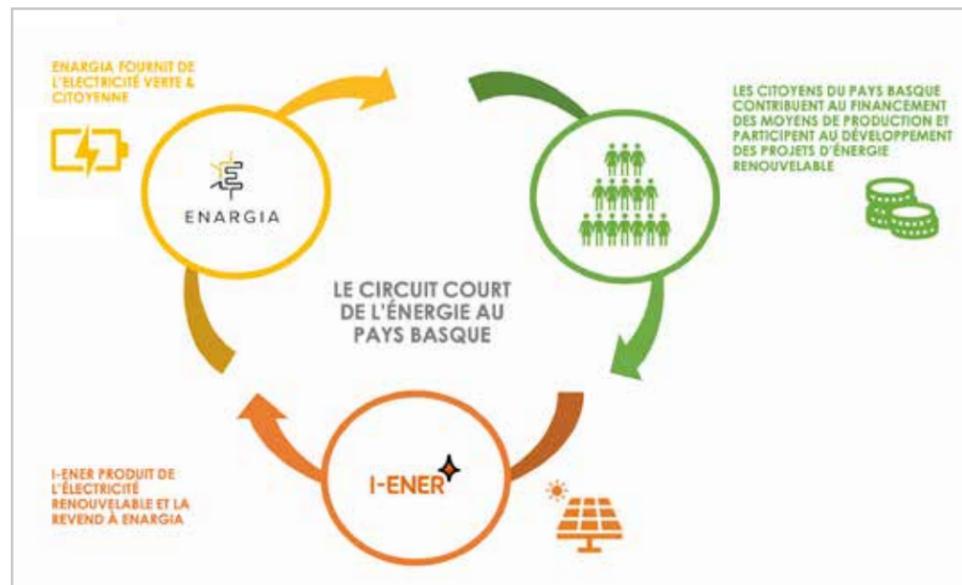
à partir de sources 100 % renouvelables (hydraulique, éolien, solaire). En 2018, la deuxième jambe du projet voit le jour: la coopérative locale Enargia qui fournit de l'électricité 100 % renouvelable. Un projet qui coche toutes les cases: économique, écologique, de proximité et qui crée de l'emploi sur le territoire!

Enargia compte aujourd'hui près de 5 000 clients, 1 000 sociétaires et 6 salariés, et a montré sa solidité en traversant la crise énergétique sans explosion des coûts pour ses clients. La logique de circuit court de l'énergie se met en place: le développement en cours de nouveaux projets par I-Ener va lui permettre d'augmenter sa production, avec l'objectif de couvrir à terme 100 % des besoins en énergie des clients d'Enargia.

« Un projet qui coche toutes les cases: économique, écologique, de proximité et qui crée de l'emploi sur le territoire! »

NOTRE ÉNERGIE, NOS CHOIX

Aujourd'hui, tant que la production locale n'est pas encore assez développée, Enargia s'approvisionne avec une



énergie renouvelable produite en France (60 % provenant d'un parc éolien, 30 % d'un parc solaire et 10 % de plusieurs barrages hydrauliques), en privilégiant les contrats longs passés directement avec les producteurs. De cette façon, elle est beaucoup moins dépendante des variations des prix, et peut échapper à la logique de marché. Le choix du renouvelable permet d'éviter la pollution produite par les énergies fossiles (gaz, pétrole, charbon) et les risques peu maîtrisés du nucléaire.

Quand on sait l'impact que les choix énergétiques ont sur le quotidien (en termes de coût, d'usage, de pollution, de dépendance), on comprend mieux l'enjeu de permettre aux citoyens de maîtriser leur énergie. Et cette maîtrise commence par la façon de prendre les décisions: Enargia est une coopérative, ses clients peuvent en être aussi sociétaires et participer aux

prises de décisions et être sollicités sur les orientations, comme la gouvernance dont il a été question cette année.

QUELQU'UN AU BOUT DU FIL

Ici, pas de démarche 100 % par internet ou de service client délocalisé à l'autre bout du monde. C'est l'avantage d'un fournisseur d'électricité à taille humaine basé à côté de chez soi: il y a quelqu'un qui répond au bout du fil ou même derrière le guichet! Clients ou futurs clients peuvent ainsi facilement résoudre un problème, ouvrir ou fermer un contrat, changer leurs informations. Dans cette logique de proximité, Enargia mène aussi une réflexion pour accompagner les habitants sur leurs pratiques de consommation: consommer local et renouvelable, d'accord, mais le premier défi est surtout celui de moins consommer. ■

ENARGIA

UN REMÈDE À LA CRISE?

Aujourd'hui, le renouvelable n'est pas plus cher que les autres énergies. Enargia peut donc proposer des tarifs abordables, et se fixe comme objectif de ne jamais être au-dessus des "tarifs réglementés de vente" (TRV) fixés par les pouvoirs publics. "Contrairement aux multinationales de l'énergie, l'intérêt d'une coopérative locale est qu'elle ne place pas ses priorités au même endroit: pendant la crise de l'énergie, augmenter les prix a toujours été la dernière option. Même quand un producteur a mis brusquement fin à son contrat en plein cœur de la crise, le choix d'Enargia a été de ne pas faire répercuter les coûts sur ses clients." explique Marion Pichery, codirectrice d'Enargia. Résultat: pas d'explosion des prix! ■



3 QUESTIONS À

PHILIPPE, DU POLO BEYRIS

Philippe est père de famille et vit dans un T3 de l'office HLM Domofrance, au Polo Beyris à Bayonne, avec son fils de 7 ans. Depuis mars 2022, il est passé chez Enargia.

Pourquoi tu as choisi Enargia?

Je me suis installé ici en décembre 2021. Je venais de Biarritz et j'ai commencé par reprendre le contrat que j'avais chez Engie. Quand j'ai eu des difficultés avec eux, un ami m'a parlé d'Enargia. Je les ai appelés et ça m'a tout de suite convaincu. Parce que c'est à côté: pas par protectionnisme, mais parce que le dialogue est possible. J'ai appelé un 05 59, pas un 0900 à Pétaouchnok qui au passage essaie de me vendre l'assurance machin-truc, une voiture et une semaine de vacances à Rio!

Je caricature mais là, on a un dialogue normal: "Vous voulez de l'électricité? Pas de problème, on va vous vendre de l'électricité." Ça s'est fait les doigts dans le nez.

Tu y vois des avantages?

Il y a toujours un dialogue constructif. Si tu as une question, tu as l'interlocuteur directement, on ne te fait pas passer par Pierre, Paul puis Jacques. Quand j'ai eu un problème, on m'a passé la personne de la comptabilité directement, pas un service contentieux ou un peloton d'exécution. À Engie, c'est directement l'huissier qui t'écrit! Autres intérêts: c'est de l'électricité verte, et le prix est avantageux!

Tu t'y retrouves financièrement?

Je paye 54€ par mois pour mon T3. Avec mon fournisseur précédent, c'était beaucoup plus! Quand on regarde les factures, c'est simple, il n'y a pas plein de frais qu'on ne comprend pas. La facture est équilibrée: il y a ce qu'on consomme, et ce que ça coûte. ■

TUTO

COMMENT PASSER CHEZ ENARGIA?

OÙ?

- Au bureau (28 rue Lormand à Bayonne)
- par internet (www.enargia.eus, "souscription")
- par téléphone (05.54.81.00.82, du lundi au vendredi 9h-12h30 / 14h-17h30)

CE DONT IL Y A BESOIN:

la dernière facture d'électricité (indiquant le "PDL" - Point de livraison, ou à défaut le nom de l'ancien occupant ou le numéro de compteur) et un RIB

BON À SAVOIR:

- Pas de coupure
- Possible de payer à la consommation réelle ou mensualisée, par virement (mensuel ou annuel), en euros ou, bientôt, en eusko
- Enargia traite les chèques énergie. ■



Le 29 mars 2022, action d'Alda devant l'agence Homies Holidays à Biarritz.

ON MARCHE SUR LA TÊTE

LA POLICE PROTÈGE

LE PROPRIÉTAIRE

EN INFRACTION

Ils pensaient que c'était temporaire: Fouad et Farida* ont emménagé à 4 dans leur appartement de 33 m² trouvé sur le Bon Coin avec un bail mobilité de 7 mois et un loyer mensuel de 800 €, le temps de trouver un logement pérenne. Mais, dans ces délais, avec la pénurie de logements au Pays Basque, trouver un logement pour une famille relève

de la mission impossible. Fouad et Farida continuent de payer leur loyer, multiplient les démarches pour se reloger, et contactent Alda qui les oriente dans leurs recherches.

« Le propriétaire s'introduit dans le logement avec une échelle pour passer par la terrasse, alors que Farida, enceinte de 7 mois, est seule avec sa fille de 9 mois. »

Le jour suivant la fin du bail, le propriétaire s'introduit dans le logement avec une échelle pour passer par la terrasse, alors que Farida, enceinte de 7 mois, est seule

JUSTICE

L'AGENCE HOMIES HOLIDAYS

BIENTÔT AU TRIBUNAL!

C'était la première action d'Alda contre une agence immobilière: le 29 mars 2022, Alda révélait les pratiques illégales de l'agence Homies Holidays de Biarritz. Sa dirigeante, Julie Hoang, sera jugée le mardi 29 octobre au Tribunal correctionnel de Bayonne, et risque jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 300 000€ d'amende. Alda avait découvert que, pour pouvoir se débarrasser de ses locataires et faire du Airbnb l'été, l'agence leur faisait signer un préavis de départ au moment même où ils signaient leur bail d'entrée dans le logement... ce qui est complètement

illégal! Alda avait aidé deux colocations à contester ces préavis postdatés et à rester dans leurs logements le temps du bail. Surtout: face au grand nombre de sollicitations reçues et grâce à cette action et les suivantes, Alda a mis le sujet des baux frauduleux sur la table. Quelques mois après l'action, l'association était reçue par le Préfet de l'époque et en août 2022 celui-ci annonçait la création du Comité de lutte contre les baux frauduleux. Ce premier procès va permettre d'envoyer un message clair aux fraudeurs en tout genre: l'impunité est finie! ■

“Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende”

ARTICLE 226-4-2 DU CODE PENAL



COUP DE GUEULE

LE DROIT AU LOGEMENT,

UN SOUS-DROIT ?

Marta* et son fils travaillent en CDI et vivent dans un petit T2 à Hendaye (pour un loyer mensuel de 750 € sans les charges).

« Le droit au logement n'est pas un droit de seconde zone. »

Ils ont fait l'objet de menaces de la part de leur propriétaire, qui a multiplié les irrégularités (bail illégal, interdiction de recevoir du courrier, etc) et leur a demandé de partir en juin, puis en mai, pour mettre son appartement en location sur Airbnb alors qu'il n'a pas l'autorisation de le louer en meublé de tourisme. Effrayés par l'attitude menaçante de ce propriétaire peu scrupuleux, les locataires, accompagnés d'Alda, ont voulu aller porter plainte à la police. Ils ont été reçus dans l'entrée

sans même pouvoir s'asseoir. Le policier a refusé leur main courante, n'a pas voulu écouter les menaces enregistrées par les locataires sur leur téléphone, et leur a conseillé d'appeler le 17 si le propriétaire rentrait. Pourtant, la loi est claire: la police ou la gendarmerie n'ont pas le droit de refuser de prendre une plainte dès que celle-ci concerne une infraction définie par le Code de procédure pénal. Cette situation n'est pas un cas isolé: Alda a constaté ces derniers mois plusieurs refus d'enregistrer des plaintes ou la transformation de plaintes en mains-courantes (ce qui ne déclenche pas de poursuites) par la police. Des pratiques qui doivent changer: le droit au logement n'est pas un droit de seconde zone et les victimes d'abus du droit au logement ne sont pas des victimes moins légitimes que les autres! ■

* Le prénom a été modifié.

GEL DES LOYERS À LA RELOCATION

IL AUGMENTE LE LOYER DE 200 EUROS!



L'année scolaire 2022/2023, alors qu'elle est étudiante, Perrine*, habitante à Arcangues, emménage dans un logement meublé pour lequel elle signe un bail mobilité de 10 mois. Le bail prend fin en juin 2023, elle libère le logement puis le réintègre fin août 2023 avec la signature d'un nouveau bail, à l'année cette fois-ci. Mais à sa grande surprise... le loyer est passé de 650 € à 850 €, soit une augmentation mensuelle de 200 €! Perrine quitte finalement ce même logement au mois de juin 2024 et fait appel à Alda, consciente des pratiques illégales de son ex propriétaire. Elle souhaite obtenir un remboursement

des sommes indûment perçues. En effet, sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque, dont Arcangues fait partie, les propriétaires n'ont pas le droit d'augmenter le loyer entre 2 baux locatifs. C'est ce qu'on appelle le gel des loyers à la relocation... Alda va accompagner la locataire dans la rédaction d'un courrier de contestation et après plusieurs échanges téléphoniques avec le propriétaire, celui-ci finit par établir un chèque de remboursement de 1000 € à Perrine, correspondant à 10 mois de trop-perçu hors charges! ■

* Le prénom a été changé.

PROPRIÉTAIRE CONDAMNÉ

ENFIN!

Birol*, 20 ans, avait signé un bail mobilité de 7 mois... alors qu'il était en CDI chez un pâtissier. À la fin de ce bail illégal, en mai 2022, et sous la pression du propriétaire, il part de l'appartement alors qu'il est malade, dialysé en attente d'une greffe de rein, et n'a pas trouvé à se reloger. Fraudeur multirécidiviste connu pour d'autres affaires,

son propriétaire ne lui rend pas sa caution. Birol contacte Alda, qui l'accompagne chez le conciliateur, mais le propriétaire ne se présente pas. Birol saisit alors les tribunaux. Le verdict vient de tomber : Birol va récupérer 1142,96€, ce qui correspond à sa caution (le montant du loyer de 560€ avec les intérêts soit 642,96€ au total) et à 500€ de dommages et intérêts pour le préjudice moral. ■

* Le prénom a été modifié.

DÉFENDRE L'INTÉRÊT DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL



Le 30 janvier 2024, Alda organise une formation "Comment faire une demande de logement social".

Une bonne partie du travail d'Alda n'apparaît jamais publiquement et pourtant il pèse beaucoup dans la défense du droit de la population locale à un logement digne et accessible. Pour ne prendre qu'un exemple parmi beaucoup d'autres, citons ici le groupe cotation de la Conférence intercommunale du logement de la CAPB. Il s'est constitué pour mettre en œuvre un système de cotation des demandes de logement social en Pays Basque. Cela consiste à coter le dossier du demandeur en fonction d'une liste de critères objectifs, critères qu'il fallait définir et auxquels il fallait donner un nombre précis de points. Le total des points permettra de prioriser telle ou telle demande de la manière la plus impartiale possible pour éviter au maximum la suggestivité, le « piston » ou le clientélisme.

10 RÉUNIONS DE TRAVAIL

2 représentants d'Alda ont participé à pas moins de 10 réunions de travail pour y défendre l'intérêt des habitants des milieux populaires et de la population locale, en fonction des réalités appréhendées sur le terrain. Et nous avons été globalement entendus puisque nombre des points que nous défendions ont finalement été intégrés. Reste à voir ce qu'en feront les élus de la CAPB et l'autorité préfectorale qui doivent désormais valider ou amender les propositions du groupe cotation.

CIBOURE

MOBILISATION GAGNANTE CONTRE LE DÉLOGEMENT ILLÉGAL D'UNE LOCATAIRE !

Martine, 66 ans, vivait dans un appartement à Ciboure depuis plus de 12 ans. Victime d'un congé pour reprise et menacée par sa propriétaire, elle a pu compter sur le soutien d'Alda: le 25 juin, 37 militants se sont mobilisés pour éviter son délogement illégal! Et bonne nouvelle à la clé: Martine a obtenu un logement social dans lequel elle s'est installée le 14 juillet dernier! ■

Alda veillera particulièrement aux suites données.

LE DROIT DE VIVRE AU PAYS, POUR LES MILIEUX POPULAIRES AUSSI!

Alda a ainsi plaidé pour attribuer des points supplémentaires aux personnes victimes de congés pour vente ou pour reprise, ou aux gens habitant ou travaillant dans la commune concernée ou dans la CAPB. Nous nous sommes longuement battus pour, et nous avons obtenu que les personnes appartenant au 2ème quartile de revenus (entre 1200 et 1600 euros par mois) et au 3ème quartile (à partir de 1600 euros) bénéficient de la cotation car c'est devenu très compliqué voire impossible pour ces tranches de revenus de trouver un logement dans le parc privé (où s'applique la règle de "3 fois le montant du loyer", ce qui leur permet d'accéder uniquement à des loyers de 400 ou 530 euros, devenus quasi inexistantes de nos jours) et cela a finalement été intégré dans la grille (le premier quartile bénéficiait déjà d'un bonus). Nous avons également obtenu qu'un taux d'effort trop élevé dépassant les 33% (= quand le loyer représente plus du tiers du revenu du foyer) permette de bénéficier d'un bonus, et qu'on intègre également, avec des points supplémentaires, les taux d'effort supérieurs à 40%. Cette nouvelle manière de noter les demandes de logement social et de leur affecter telle ou telle priorité devrait entrer en vigueur début 2025. ■



37 militants d'Alda ont répondu présents pour soutenir Martine et empêcher son délogement illégal.

BATAILLER POUR VIVRE DANS UN LOGEMENT ADAPTÉ



Deux ans après sa première demande, Josette a enfin une nouvelle douche adaptée.

[suite de la page 1]

LA RÉALITÉ DES LOCATAIRES

Josette, 77 ans, avait besoin de se faire opérer du genou, mais elle savait qu'après l'intervention, elle ne pourrait plus accéder à sa baignoire. En 2022 et 2023, elle adresse deux demandes aux HLM pour transformer sa baignoire en douche, toutes deux refusées. Découragée, elle envisage d'aller voir sa banque pour financer elle-même ces travaux. Mais à son âge, elle doute qu'on lui accorde un prêt, et décide de contacter Alda. Plusieurs courriers et interpellations d'Alda plus tard, le bailleur a finalement accepté sa demande, et le mois dernier, Josette a enfin eu une nouvelle douche. Elle pourra donc enfin programmer son opération du genou. Josette n'a pas lâché l'affaire, mais



à côté de ça, de nombreuses réclamations de locataires continuent d'être refusées, les bailleurs les invitant souvent à faire une demande pour changer de logement, demande qui a peu de chance d'aboutir dans des délais raisonnables compte tenu du manque de logements adaptés au Pays Basque.

AVANCÉES CHEZ LES BAILLEURS

Après les interpellations d'Alda, HSA a mis fin à la participation financière de 200€ demandée aux locataires pour adapter leur logement, et Office 64 a entrepris un travail sur l'adaptation des logements en organisant des ateliers auxquels Alda a participé. **Pour faire entendre la réalité des habitants, et défendre leur droit à vivre dignement, Alda lance un groupe de travail spécifique sur l'adaptation des logements à l'âge et au handicap. Vous êtes concernés par cette problématique? Venez en discuter lors d'une réunion avec d'autres personnes concernées le mercredi 6 novembre à 19h00 au 25 Place des Gascons à Bayonne.**

SI VOTRE LOGEMENT N'EST PLUS ACCESSIBLE POUR VOUS, VENEZ NOUS VOIR À NOTRE PERMANENCE, LES LUNDIS DE 9H30 À 17H30 AU 25 PLACE DES GASCONS À BAYONNE, OU APPELEZ-NOUS AU 06 77 88 89 23. ■

Victime d'un congé pour vente et condamné injustement par le tribunal à payer 1500 € à sa propriétaire pour payer les procédures qu'elle a engagées contre lui, Fabrice (au centre de la photo) a été soutenu et accompagné par Alda pour défendre ses droits. Il a finalement obtenu un logement social dans lequel il a emménagé le 6 juillet dernier avec l'aide de bénévoles de l'association!

LE COURRIER DES LECTEURS

LES REMERCIEMENTS DE YOLANDE

"Bonjour Alda, Je voudrais vous remercier pour ce que vous avez fait pour Fabrice Dupont. En effet, c'est grâce à votre journal, que j'ai fait passer à Fabrice par l'intermédiaire de mon fils. Je suis heureuse qu'enfin, avec votre soutien, il va pouvoir être logé sans une épée de Damoclès au-dessus de la tête. Je souhaite longue vie à votre association. Merci!" Yolande ■



Beaucoup de petites personnes, dans de petits endroits, faisant de petites choses, peuvent changer le monde.

Jende txiki askok, leku txiki askotan, gauza txikiak eginez mundua alda dezake.

Hèra personas pequenas, dens de petits endrets, hant causas pequenas, que pòden cambiar lo monde.

Ni mogo misen caman, yoko misenwna, be fen misen ke, o be se ka dupa yelema Mucha gente pequena, en lugares pequenos, haciendo cosas pequeñas, puede cambiar el mundo.

Muitas pequenas pessoas, em pequenos locais, fazendo pequenas coisas, podem mudar o mundo.

Küçük yerlerde küçük şeyler yapan bir sürü küçük insan dünyayı değiştirebilir. Gelek mirovên piçûk li cihên piçûk tiştên piçûk dikin dikarin cîhanê biguherînin.

كثير من الأشخاص في مناصب صغيرة وفي أماكن صغيرة يقومون بأعمال صغيرة يمكن أن تغير أحوال العالم

VICTOIRE

LOYERS PLAFONNÉS À PARTIR DE NOVEMBRE!



Salle comble à la conférence sur l'encadrement des loyers et des prix le 15 juin dernier pour Auzolan - la journée du Droit au Logement.

[suite de la page 1]

DES LOYERS TROP CHERS

Jusqu'à présent, les logements dans les 24 communes* de la zone tendue étaient soumis à l'encadrement simple des loyers: les propriétaires ne pouvaient pas, sauf rares exceptions, augmenter le loyer entre deux locataires de plus de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). Mais la raréfaction de l'offre de locations à l'année, notamment du fait de la pression exercée par les résidences secondaires et les meublés

de tourisme, a entraîné une envolée des loyers proposés pour les nouveaux logements neufs.

L'ENCADREMENT RENFORCÉ DES LOYERS

Désormais, c'est l'État qui, par décret, va fixer le montant maximum des loyers au m², suite à une phase de concertation et de définition de critères objectifs avec l'Agence locale de l'urbanisme (Aldap). La mesure s'appliquera à tous les nouveaux baux signés après son entrée en vigueur: les locataires auront 3 mois après la signature de leur bail pour

contester le loyer demandé en saisissant la commission départementale de conciliation (CDC).

Mais elle s'appliquera également aux baux actuels, au moment de leur renouvellement. Si par exemple, jusque-là, un locataire payait 900€ son T3 et que le décret fixe son prix à 850€, il pourra demander à son propriétaire de baisser le loyer de 50€ au moment du renouvellement. Le locataire devra faire la demande à son propriétaire de diminuer le loyer au moins 5 mois avant la fin du bail. Si la demande vient du propriétaire, il aura 6 mois avant la fin du bail pour en informer son locataire. En cas de désaccord ou d'absence de réponse, propriétaire et locataire peuvent saisir la CDC, 4 mois avant la fin du bail. Si aucune conciliation n'est trouvée, le tribunal judiciaire pourra être saisi avant la fin du bail.

LA MOBILISATION PAYE!

Le plafonnement des loyers au Pays Basque nord est une preuve supplémentaire de la force de la mobilisation collective. Alda avait demandé dès juin 2021 dans son diagnostic "Crise du logement au Pays Basque: 5 urgences", à ce que le Pays Basque puisse être éligible à l'expérimentation permise dans certains territoires. Une revendication portée ensuite par près de 8 000 personnes lors de la manifestation du 20 novembre 2021 organisée par la plateforme unitaire Herrian Bizi - Se loger au Pays, et qui avait forcé le Préfet de l'époque, M. Spitz, à réagir: oui, l'Agglo pouvait candidater.

Ce qu'elle a fait en septembre 2022. Et c'est au Pays Basque, aux entretiens d'Inxauseta à Bunus, le 25 août 2023, que le ministre délégué au Logement de l'époque, M. Vergriete, a annoncé la validation de cette candidature, gagnée donc grâce au travail complémentaire entre la mobilisation de la société civile et le travail volontariste des élus locaux. Ensemble, on gagne!

UNE AVANCÉE MAJEURE

Grâce à ce plafond au-dessus de leurs têtes, les locataires n'auront plus à s'inquiéter de se faire assommer par des loyers exorbitants et injustes. À partir de novembre s'ouvre une nouvelle étape: faire connaître à tous les locataires et propriétaires du parc privé de la zone tendue du Pays Basque l'entrée en vigueur du plafonnement des loyers, pour qu'ils s'assurent que les loyers fixés respectent bien la règle! Votre bail arrive à échéance et vous voulez vous assurer qu'il est dans les clous? Vous allez signer un nouveau bail pour un logement et avez un doute sur le montant? Contactez sans plus attendre Alda, nous pourrons vous informer et vous accompagner pour faire valoir vos droits! ■

* Les communes concernées sont: Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.

POINT D'ÉTAPE

LA COMPENSATION, ÇA MARCHE!

La compensation oblige un propriétaire qui veut transformer un logement d'habitation en meublé de tourisme à produire dans la même commune un nouveau logement de surface équivalente, à partir de locaux non destinés à l'habitation (des bureaux, par exemple).

«À peine 2 autorisations définitives (avec compensation) ont été accordées.»

ARRÊT DE L'HÉMORRAGIE

Grâce à cette mesure, transformer un nouveau logement en Airbnb permanent est devenu quasiment impossible depuis le 1^{er} mars 2023 dans les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque. Les propriétaires l'ont bien compris: alors qu'environ 12 000 demandes d'autorisation de changement d'usage⁽¹⁾ avaient été déposées entre 2020 et 2022 et plus de 9 600 autorisations accordées, seules 741 demandes ont été déposées entre le 1^{er} mars et le 31 décembre 2023, et à peine 2 autorisations définitives (avec compensation) ont été accordées, ainsi que 77 autorisations pour un meublé de tourisme attaché à la résidence principale du propriétaire et 322 autorisations pour de la location mixte, c'est-à-dire l'autorisation de louer en meublé de

tourisme l'été à condition de prouver qu'on loue à un étudiant pendant l'année, ce qui fait 322 logements remis en location à des étudiants.

SANCTIONNER LES FRAUDEURS

Il faut aussi faire cesser les locations de meublés de tourisme illégaux: ce sont environ 2 000 logements à récupérer immédiatement pour la location à l'année, selon les estimations d'Alda. À la CAPB et à Biarritz, des agents assermentés font désormais des contrôles sur le terrain et la ville de Biarritz a assigné pour la première fois un fraudeur en justice. Celui-ci risque jusqu'à 100 000 € d'amende à verser à la commune, pour deux meublés de tourisme frauduleux. Alda s'en réjouit et appelle la CAPB et les communes à multiplier les poursuites contre les fraudeurs! ■

(1) autorisation de transformer un logement en meublé de tourisme.



CONGÉS LOCATIFS

LE CHIFFRE QUI FAIT MAL

1595

C'est le nombre de personnes ou familles en demande actuellement de logement

social sur la CAPB suite à la vente ou à la reprise de leur appartement, d'après le système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux. Alda avait déjà révélé les chiffres du Ministère de la Justice montrant le nombre anormalement élevé en Pays Basque de procédures d'expulsion suite à des congés locatifs et défend 9 mesures pour protéger les locataires victimes de ces congés: <https://bit.ly/propositions-aida-congés>. ■

RÉSIDENCES SECONDAIRES

APPEL À SIGNALEMENTS

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la plateforme Se loger au Pays - Herrian Bizi dont Alda fait partie, ne peut plus accepter que soient transformés en résidences secondaires les logements actuellement habités en résidence principale, les logements construits pour répondre à la pénurie actuelle et à la demande locale ainsi que

les logements revenant sur le marché de l'immobilier suite à l'application du règlement de compensation. Si vous entendez parler de nouvelles résidences secondaires entrant dans ces catégories, n'hésitez pas à le signaler:

- www.herrianbizi.com/signalement
- 07 68 88 24 03.

La lutte contre la prolifération des résidences secondaires doit être une affaire collective! ■



© Crédits Stéphane Bernadou

LIBURUEN XOKOA

EUSKARAZ IRAKURTZEN

IKASI OIHENARTEA

EZ HUNKI LIBURUAREKIN

Oihenartea ez hunki liburuak Alda mugimendua, laborantza lurak zaintzea helburu duen Lurzaindia elkarte eta ELB laborari sindikatua lehen lerroan jartzen ditu. Bea Salaberri idazle Baionarrak idatzi du. Zure euskara maila hobetu nahi duzu? Euskaraz irakurtzen trebatu nahi duzu? *Oihenartea ez hunki* liburuak laguntzen ahal dizu! A1 mailako euskalduntzen ari diren ikasleei zuzendua da. Liburuak, gaur egun Ipar Euskal Herrian aktualitatean diren gai nagusi batzuk aipatzen dizkigu: etxebizitza, espekulazioa, eta, horrekin batera, laborantza lurak mantentzeko beharra. Istoriak, gai horiek aipatzeko misterioa eta elkartasuna nahasten ditu. Elkarturik eta elgarrekin indartsuagoak garela erakusten digu liburuak, Alda mugimendua bere ekintzekin egunero egiten duen bezala.

SINOPSISIA:

Oihenartea etxaldean du bizitokia eta lana Peio. Maite du laborari-lana, lurra, natura eta Baigorriko bizimodua. Bere ametsa da horrela bizitzea: zoriontsu



da gustuko bizimoduan, maite duen familiarekin eta lagunekin. Baina bat-batean Peio desagertzen da. Non da? Zer gertatu zaio? Peioren desagertze misterioak kezka sortzen du. Gainera *Oihenartea* etxaldea ere arriskuan da. Irakurleak laguntzeko atal bakoitzean testua ulertzeko ariketak proposatuak dira: hiztegia, testuan baliatuak diren erramoldeak eta beste hainbat. Irakurtzeko atsegingarria eta erraza da *Oihenartea ez hunki*. Beraz, euskara hobetu, edo sinpleki euskara irakurtzen hasi nahi baduzu, liburu berri hori gomendatzen dizugu! ■

AGENDA

LE SALON LURRAMA

Lurrama, le salon de l'agriculture paysanne et durable du Pays Basque aura lieu du vendredi 8 au dimanche 10 novembre à la Halle d'Iraty (Biarritz). Avec pour thème cette année: "Vivre et se nourrir d'agriculture paysanne". Dans une ambiance de fête populaire et pour vraiment pas cher, chacun pourra profiter de nombreuses activités: animations et démonstrations des travaux de la ferme, dégustation de produits fermiers locaux, conférences et projections de films,

jeux basques, concerts, bals, spectacles, repas animés... Alda y tiendra également un stand d'information. Toutes les infos: www.lurrama.org ■



LOCATAIRES HSA

ET SI VOUS TESTIEZ

LA COHABITATION

SOLIDAIRE ?

Vous êtes locataire chez HSA (Habitat Sud Atlantic), vous avez plus de 60 ans, vous vivez seul dans un logement trop grand et cela vous pèse? Et si vous essayiez la cohabitation solidaire? Au Pays Basque, c'est possible grâce à l'association Maillages. Une association qui propose de la cohabitation intergénérationnelle, en mettant en relation un senior et une personne plus jeune afin de vivre ensemble. Concrètement, le locataire met à disposition une chambre meublée en contrepartie d'une présence, d'un échange de vie solidaire et conviviale.



Depuis le printemps dernier, l'association a signé une convention avec HSA pour mettre en relation des jeunes avec des locataires de HSA de plus de 60 ans, disposant d'un logement trop grand pour eux. Alors si c'est votre cas et que vous seriez prêt à recevoir un jeune chez vous, contactez Maillages au plus vite. Vous ferez sûrement un jeune... heureux! Plus d'infos: www.maillages.org/ 07 69 15 33 81 ■

OPINION

HLM : QUELLES PRIORITÉS ?



Déjà deux ans! Cela fait deux ans qu'Alda a été élue représentante des locataires chez Habitat Sud Atlantic et Office 64, ce qui lui a donné des moyens d'action supplémentaires pour défendre les locataires du parc social.

ÇA AVANCE!

En deux ans, ce sont 1000 personnes défendues et accompagnées dans leurs problèmes du quotidien chaque année, 6 collectifs de quartiers à Cam de Prats, Habas la Plaine, Caradoc, Grand Basque (Bayonne), Lespes (Anglet), Hiri Artea (Bidart) et plusieurs dynamiques d'habitants qui ont agi pour faire de leurs quartiers des vrais lieux de vie, de convivialité et d'entraide entre voisins, 7 locaux obtenus pour être au plus près des besoins des habitants. Mais aussi des victoires, à l'échelle des quartiers ou de tout le Pays Basque nord, qui changent vraiment la vie des locataires. En alliant présence dans les instances des bailleurs sociaux (Conseils d'administrations, conseils de concertation locative, statut d'observateurs aux commissions d'attributions des logements sociaux, et autres réunions thématiques), soutien individuel des personnes et familles qui sollicitent Alda, dynamiques collectives dans les quartiers, mobilisations, expertise et actions médiatiques, Alda a réussi à obtenir des changements concrets: mise en place de la Bourse d'échange des logements à l'échelle du territoire, suppression d'un forfait de 200 € pour l'adaptation du logement au handicap, plans de rénovation de plusieurs bâtiments dans des quartiers vieillissants, prise en compte de nouveaux critères pour l'attribution des logements sociaux, etc.

REDOUBLER D'EFFORTS

À mi-chemin de son mandat (les élections HLM sont tous les 4 ans, les

prochaines arrivent en 2026), Alda invite tous les locataires HLM à faire le point pour définir ensemble les priorités pour les deux ans à venir. Rénovation des logements, prise en compte du handicap et du vieillissement, accessibilité des offices HLM (interlocuteurs faciles d'accès, dialogue, écoute et délais raisonnables de réponse), état des logements et des parties communes (choix des prestataires, entretien, nettoyage, ventilation, peintures), transparence et efficacité dans la mutation et l'attribution des logements sociaux, qualité de vie dans les quartiers: quelles sont les priorités que l'on se donne collectivement pour les prochaines batailles? Tous les avis comptent, vous pouvez partager votre point de vue sur le site web (QR code à scanner ou alors sur www.alda.eus/hlm-queelles-priorites/), auprès des collectifs de quartier, à notre permanence ou par mail (info@alda.eus). Un bilan de vos avis sera fait à Bayonne le samedi 14 décembre, suivi d'une fête que tout le monde peut se noter dans l'agenda! Ensemble, on gagne, alors on ne s'arrête pas là! ■

DONNEZ VOTRE AVIS :



