

POUR VIVRE DIGNEMENT,

RÉNOVER ET ADAPTER NOS LOGEMENTS

**Synthèse de la consultation 2024
des locataires HLM par Alda**



Décembre 2024

En 2022, l'association Alda a été élue première association représentante des locataires HLM chez Habitat Sud Atlantic (HSA) et Office 64. Ainsi depuis 2 ans, Alda participe aux Conseils d'Administration et aux Conseils de concertation locative des deux offices au Bureau d'HSA, et est présente dans les commissions d'attribution (CALEOL) à titre d'observatrice. Au quotidien, et depuis sa création, Alda accompagne les locataires du parc social, quel que soit leur bailleur, lorsqu'ils rencontrent des difficultés dans leur quotidien et avec leur logement.



Décembre 2022 : Alda a été élue première association représentante des locataires HLM

Alda s'organise pour que les revendications que comportent le programme sur lequel elle a été élue soient prises en compte par les offices HLM, et pour que les conditions de vie des habitants des quartiers s'améliorent ... Et c'est un succès ! Ces 2 dernières années, Alda a :

- obtenu des plans de rénovation de plusieurs bâtiments dans des quartiers vieillissants pour répondre aux demandes collectives des quartiers
- obtenu la prise en compte de nouveaux critères pour l'attribution des logements sociaux, en participant aux ateliers organisés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- accompagné le lancement de 6 collectifs de quartiers et plusieurs dynamiques d'habitants qui agissent pour régler les problèmes dans leurs quartiers et en faire de vrais lieux de vie,
- obtenu la mise en place d'une bourse d'échange des logements sociaux pour faciliter les demandes de mutations
- obtenu la remise en place de services de proximité comme le retour de concierges à Caradoc ou à Boucau,
- obtenu la suppression de la participation de 200€ chez HSA pour faire adapter sa baignoire

Grâce à son travail quotidien de terrain et la composition de ses membres, Alda a une idée assez précise des préoccupations des locataires et des problèmes actuels dans le parc social.



Mars 2024 : lancement d'une bourse d'échange des logements sociaux au Pays Basque

À l'occasion de la mi-mandat, l'association a souhaité faire le point sur le chemin parcouru et définir les priorités des deux prochaines années. Ces priorités ne pouvant être déterminées sans les locataires HLM eux-mêmes, une consultation a donc été réalisée afin de leur demander leur avis.

La consultation adoptait un déroulé précis. Après une brève introduction présentant l'association Alda, une première question portait sur les principaux problèmes ou éléments jugés manquants dans le quartier ou dans la résidence, en demandant si des choses à mettre en place permettraient de résoudre ces situations. Le dialogue ainsi amorcé permettait aisément d'aborder les priorités ou de les faire émerger dans la discussion. Les réponses à ces deux questions principales constituent le plan de ce document. En voici la synthèse.

1. Principaux manques et problèmes

"Quels sont les principaux problèmes ou choses qui manquent dans votre quartier ? Y a-t-il des choses qui permettent de résoudre cette/ces situation/s ?" étaient les premières questions posées. En fonction des quartiers, de la date de construction, les réponses diffèrent.

À ces questions, on nous a parlé de *"l'air qui passe entre les vitres"*, du *"froid qui rentre"*, *"d'humidité dans l'appartement"*, de la *"moisissure dans les chambres"* et du *"chauffage pas suffisant"*. 96 locataires nous ont d'emblée fait part de leurs craintes avec l'approche de l'hiver. L'humidité des

logements est la réponse qui est revenue le plus souvent, en particulier dans les quartiers les moins récents tels que le Grand Basque, Urdazuri ou la Butte aux Cailles. En lien avec ce sujet, le manque d'entretien des façades a souvent été cité comme responsable d'infiltration.

Une autre problématique a émergé à travers *"ma salle de bain n'est pas adaptée à mon handicap", "l'ascenseur est régulièrement bloqué", "l'appartement de ma voisine n'est pas conçu pour le handicap", "la porte d'entrée difficile à ouvrir", "pas de places handicapés, notamment pour ma fille", "loin du médecin"* ou encore *"il y a des personnes âgées dans l'immeuble et ici c'est compliqué"*. Avec 39 personnes qui l'ont cité directement, c'est un sujet qui est rapidement et souvent revenu car quasiment chaque locataire connaît une personne de son immeuble qui est confrontée à des difficultés d'accessibilité liées au handicap ou au vieillissement. La majorité des personnes qui ont abordé la problématique ont déjà sollicité leurs bailleurs pour les alerter.

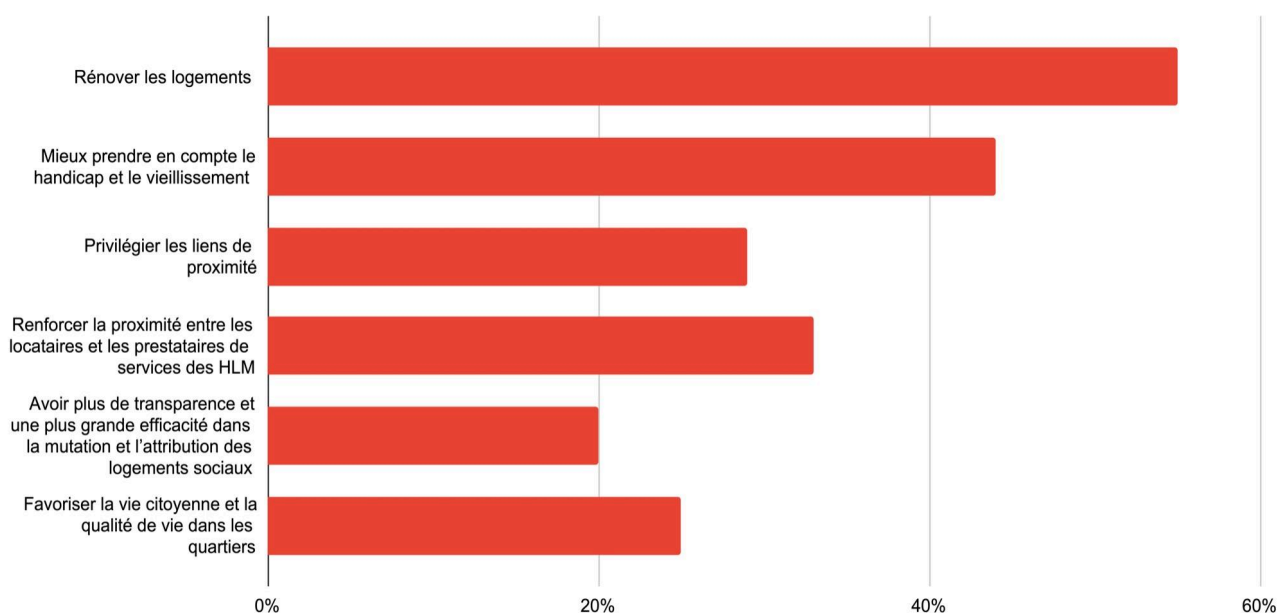
Dans presque tous les quartiers, les locataires ont également soulevé le *"ménage à améliorer"*, expliquant que *"c'est moi qui fait le ménage dans les parties communes", "les charges de ménage sont trop élevées et il est insuffisant"*. 64 locataires nous en ont parlé. En prolongeant les discussions, on s'aperçoit que des pistes de solutions ont déjà été pensées par les locataires : *"depuis qu'il y a un concierge c'est mieux"* ou *"c'était mieux quand c'était les locataires"*. Les prestations de services auxquels recourent les offices HLM font partie des principaux problèmes rencontrés par les locataires, et ce, que la résidence soit récente ou non. Nous pouvons citer *"la peinture s'effrite dans le logement", "les poubelles sont mal gérées par la société qui s'en occupe", "problèmes d'encombrants"*.

Les principaux problèmes qui ont été évoqués concernent donc souvent l'intérieur même du logement. Et selon où les résidences se situent géographiquement ou selon la date de construction, les retours des locataires diffèrent. Lors de la consultation, 9 locataires ont exprimé que tout allait bien dans leur quartier, tandis que d'autres ont soulevé des incivilités avec le voisinage, des soucis de stationnement, de longs délais pour avoir une mutation et pour avoir une réponse à une sollicitation faite au bailleur ... Et des idées ont germé : la création d'espaces de jeux pour enfants au Clos des hêtres ou à Lazari ; la mise en place d'un composteur a aussi été mentionné ; avoir plus de contacts avec les offices HLM ; avoir un local vélo, un abri deux-roues dans la résidence Barthassot par exemple ; sélectionner des plantes et arbustes utiles avec les locataires pour le parc de la résidence Lazari ; etc.

2. Priorités des deux prochaines années

La rénovation des dernières passoires et bouilloires thermiques, une meilleure isolation des logements, ainsi qu'une meilleure prise en compte du vieillissement et du handicap sont les sujets qui ont suscité le plus de retours. En effet, 55% des locataires ayant répondu à la consultation ont

mentionné la rénovation des logements comme une thématique prioritaire pour les prochaines années, et 44% ont cité l'accessibilité et l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement. Néanmoins, il est à noter que l'ensemble des sujets présentés a fait réagir. Plus d'un quart des locataires ayant répondu à la consultation souhaite renforcer la proximité entre eux et les prestataires de services des HLM et la même part demande plus de communication et de lien avec les offices. Enfin, environ un locataire sur cinq ayant répondu à la consultation a cité la qualité de vie dans les quartiers comme un sujet prioritaire, et la même part voudrait plus de transparence et une plus grande efficacité dans la mutation et l'attribution des logements sociaux.



Zoom sur ces priorités, les pistes de solution et les questions qui se posent.

● Rénover les logements

Le parc social au Pays Basque est globalement ancien. En évoquant les problèmes d'humidité avec les locataires, les passoires et les bouilloires thermiques avec les canicules qui s'intensifient au fil des années, la rénovation des logements, sans hausse de quittance, s'avère indispensable.

Sur quels critères sont priorisés les plans de réhabilitation prévus ? Comment les locataires peuvent-ils demander un plan de réhabilitation à l'échelle de leurs quartiers ? Les bailleurs sociaux du Pays Basque pourraient-ils, de façon volontariste et exemplaire, s'engager à geler les loyers en cas de passoire thermique (DPE classés F et G) comme la loi oblige les bailleurs du parc privé ? En plus de demander la suppression de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et l'augmentation des APL pour responsabiliser l'Etat et permettre aux bailleurs sociaux de retrouver des fonds

propres pour la production et la réhabilitation de logements par les offices HLM, où trouver le financement pour la réhabilitation et la construction de nouveaux logements ?



Juin 2024 : lancement du collectif de quartier Alda Caradoc

- **Mieux prendre en compte le handicap et le vieillissement**

Avec l'âge, après un accident, ou suite à un état de santé qui se dégrade, accéder à son logement ou vivre dans celui-ci peut devenir une épreuve du quotidien. Selon le Conseil social de l'Union Sociale pour l'Habitat, 30,4 % des locataires HLM ont 60 ans et plus. Alors que la société peine à trouver les solutions adaptées et dignes pour loger les personnes âgées, et que l'inclusivité est un défi, le logement social peut être un laboratoire pour réfléchir aux solutions permettant aux gens de vivre chez eux aussi longtemps qu'ils le souhaitent, et dans des conditions de vie dignes.

Des solutions sont à inventer ou à améliorer sur trois dimensions : adapter les logements (neufs et anciens) au handicap et ce dans des délais raisonnables et sans surcoûts pour les locataires ; lorsque le déménagement est inévitable, prendre en charge les frais et garantir un nouveau loyer équivalent ; prendre en compte l'ensemble des handicaps qui existent (moteur, visuel, auditif, mental, psychique,...).

Afin de construire une politique d'adaptation des logements au Pays Basque, il serait intéressant d'avoir une analyse fine du nombre exact de personnes de plus de 60 ans et des personnes en situation de handicap. Pour l'adaptation des logements, des parties communes et extérieures, comment fluidifier le fonctionnement et la procédure de la demande à la réalisation des travaux ? Comment sont établies les priorités par les bailleurs ? Pourrait-il y avoir un accès sur les décisions rendues par les commissions internes ? La pose du diagnostic pouvant être très longue par un ergothérapeute ou un agent interne, quelles sont les procédures qui peuvent être mises en place afin de réduire ce délai ? La mutualisation d'une ergothèque est-elle prévue ? La systématisation de partenariats avec différents financeurs institutionnels et autres (tels que la MDPH, l'ADAPA (association d'aide aux personnes âgées), CAF etc.) peut-elle être prévue ? Après avoir identifié les situations critiques et les personnes en situation de fragilité, les bailleurs sociaux ne pourraient-ils

pas mieux anticiper les besoins en intégrant au Plan Stratégique du Patrimoine, document qui régit les travaux sur les prochaines années, des objectifs en termes d'adaptation de leur parc de logements et en y faisant correspondre un budget dédié ?

- **Moins d'écrans, plus de gens : privilégier les liens de proximité**

Bureaux fermés, interlocuteurs qui disparaissent remplacés par une adresse mail impersonnelle et peu réactive, démarches de plus en plus digitalisées : les locataires rencontrés ont exprimé les difficultés liées à la multiplication des outils numériques et la disparition du contact humain. Excluante pour celles et ceux qui ne maîtrisent pas ces outils, cette tendance globale à la digitalisation est loin d'être un gain de temps et d'efficacité. Conserver le lien humain, connaître son interlocuteur et ne pas le voir seulement comme un numéro d'appartement ou un organisme désincarné, permet au logement social de conserver sa vocation sociale et contribue à plus de respect envers les personnes, les logements et les espaces communs.

Alors que la tendance est à la suppression des postes de gardiens ou d'employés d'immeubles, comment renforcer la présence humaine quotidienne sur le terrain ? Comment améliorer la communication ?

- **Renforcer la proximité entre les locataires et les prestataires de services des HLM**

En étant sensibles au passage régulier et à la qualité du service de ménage, de peinture ou encore des espaces verts, les locataires contrôlent le travail des entreprises prestataires. En les associant au choix des prestataires et en sélectionnant des entreprises locales, les offices HLM s'engageraient pour une meilleure proximité avec les habitants du territoire. Les groupements de locataires existants sont aussi forces de propositions pour renforcer la qualité des prestations.

- **Avoir plus de transparence et une plus grande efficacité dans la mutation et l'attribution des logements sociaux**

Certains locataires rencontrés lors de la consultation ont souligné le temps d'attente avant d'être présentés en commission d'attribution ou d'avoir un logement. En effet, au Pays Basque, il y a 13 demandes de logement social pour 1 attribution et le temps moyen d'attente pour accéder à un logement social est de 25 mois, ce qui fait du Pays Basque le territoire le plus tendu de la Nouvelle-Aquitaine. Depuis le mois de mars 2024, la Bourse d'échange des logements (BEL) est mise en place sur le territoire et est un outil à exploiter au maximum de son potentiel, afin

d'optimiser l'utilisation du parc social existant, tout en répondant du mieux possible aux besoins des locataires. Pour cela, créer un Comité de suivi local de la BEL permettra de s'assurer de son bon fonctionnement. En parallèle, en plus du travail mené au sein de la Conférence Intercommunale du Logement sur la cotation, la réflexion doit être poursuivie pour améliorer l'équité et la transparence dans l'attribution et l'acquisition des logements sociaux.

- **Favoriser la vie citoyenne et la qualité de vie dans les quartiers**

Ces deux dernières années, Alda a accompagné la constitution de plusieurs dynamiques collectives de locataires et des collectifs de quartiers. Leurs initiatives permettent notamment de favoriser le lien social et l'entraide dans de véritables lieux de vie et pas des quartiers dortoirs. En lien avec ce sujet, certains locataires nous ont fait part de l'importance d'avoir des quartiers mieux desservis, avec des commerces de proximité, des équipements collectifs pour adultes et enfants. Le soutien des offices HLM dans leurs demandes et leurs initiatives est significatif pour favoriser et valoriser le respect et le vivre ensemble, la convivialité dans les immeubles et les quartiers, et sortir du repli individuel et des incivilités.



Juin 2023 : fête de quartier organisée par le collectif Alda Habas

3. Méthodologie de la consultation

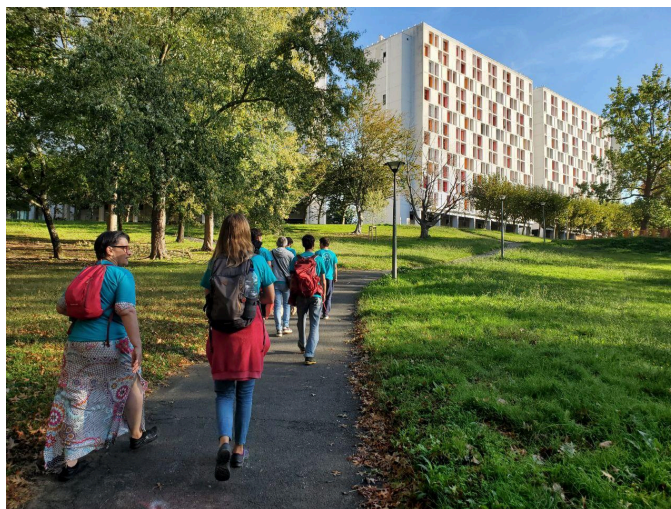
Pour arriver à ces propositions, sur deux semaines, du 14 au 25 octobre 2024, 30 membres d'Alda ont procédé à un porte-à-porte dans des quartiers HLM du Pays Basque Nord. Par équipes de deux ou trois, les bénévoles sont allés frapper chez les locataires. Ainsi, 1339 portes ont été tapées, donnant lieu à 366 discussions avec des locataires. Sur 10 communes différentes, 18 quartiers et résidences ont été visités :

- Bayonne : Résidence Breuer (HSA), Balichon (HSA), Les Murailles (HSA), Grand Basque (HSA), Dubarry (HSA);
- Anglet : Résidence L'esquisse (Office 64), Les Jardins d'Eugénie (HSA), La Butte aux Cailles (Office 64), Esplanade Montaury (COL) ;
- Biarritz : Résidence Lazari (Office 64) ;
- Cambo-les-bains : Résidence Curutchague (Office 64) ;
- Saint-Jean-de-Luz : Urdazuri (Office 64) ;
- Urrugne : Mokoia (Office 64) ;
- Mouguerre : Hiriartia (Office 64) ;
- Hendaye : Hego Aldea (Office 64);
- Saint-Palais : Bidouze et Sorho Handi (Office 64) ;
- Boucau : Le Clos des hêtres (HSA).

Pour la plupart des quartiers, l'ensemble des portes a été frappé, notamment dans les grands quartiers tels que Urdazuri ou le Grand Basque.

Les locataires pouvaient aussi participer à la consultation via un questionnaire en ligne sur le site web d'Alda. Le lien a été diffusé dans le journal du mois d'octobre, sur les réseaux sociaux et via la newsletter Alda à destination des locataires HLM.

La moyenne d'âge des personnes ayant répondu à la consultation est de 57 ans, de 18 à 98 ans (sachant que le porte-à-porte s'effectuait principalement en journée et en semaine, ce qui exclut les locataires qui travaillent à l'extérieur). Le nombre de personnes vivant dans les logements qui ont ouvert leur porte lors du porte-à-porte est de 2 personnes en moyenne. Certains logements étaient habités par 7 ou 8 personnes. La durée de présence dans le quartier est variable en fonction des locataires interrogés : d'une semaine pour certains à plus de 56 ans pour d'autres.



Lundi 14 octobre : la Résidence Breuer à Bayonne est le premier quartier dans lequel s'est déroulé le porte-à-porte de la consultation.

L'ensemble des bénévoles ont réalisé le porte-à-porte avec le même déroulé. Les données recueillies ont été récoltées et considérées de la même manière, que le questionnaire ait été rempli via le site internet ou lors de discussions. Autrement dit, les réponses ont été classées ensemble afin que le traitement soit le plus objectif possible.

4. Conclusion

Quand on pose la question directement aux locataires, on s'en rend compte immédiatement : malgré toutes les avancées de ces dernières années (bourse d'échanges des logements, réhabilitation de plusieurs quartiers, nouveaux critères d'attribution...), le programme d'Alda lors des élections de 2022 est toujours largement d'actualité.

Sur la rénovation du parc, l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, le lien entre locataires et offices HLM, les prestataires de service, la transparence dans l'attribution des logements et l'efficacité des mutations, et sur la qualité de vie et la vie citoyenne, selon les locataires et selon Alda, il y a encore beaucoup à faire !

Alda continuera, en accompagnant individuellement les locataires qui la sollicitent, en faisant entendre leur voix au sein des différentes instances où elle siège, en soutenant le développement des collectifs d'habitants, en portant les revendications et aspirations des locataires à toutes les échelles, locale comme hexagonale, à défendre leurs droits. Telle est la feuille de route d'Alda jusqu'à décembre 2026 et au-delà : l'avis des locataires. Tout seul, on va plus vite, mais ensemble, on va plus loin !



www.alda.eu / info@alda.eu / 07 77 88 89 23



www.alda.eus / info@alda.eus / 07 77 88 89 23

4. Ondorioa

Galdera alokatzaileei zuzenean pausatzen diegunean, berehala ohartzen gira: azken urteetan hainbat aitzinamendu izan badira ere (Bizitegi sozialak alokatzaileen artean trukatzeko boltsa, hainbat erronkaren birgaitzea, esleipen irizpide berriak, etab.), 2022ko hauteskundeetan Aldak zuen programak oraino balio du.

Parkea zaharberritzeari, etxebizitzak helbarritasunari eta zahartzaroari egokitzeari, alokatzaileen eta HLM-eko zerbitzuen arteko loturari, zerbitzu emaileei, etxebizitzaren esleipenaren gardentasunari eta etxebizitza trukaketen eraginkortasunari, bizi-kalitateari eta hiritarren bizimoduari begira, alokatzaileen eta Aldaren ustetan oraindik ainitz bada egiteko!

Aldak segituko du, galdatzen duten alokatzaileak bederazka laguntzen, eserlekuak dituen instantzia ezberdinetan haien ahotsa entzunaraziz, bizilagunen kolektiboen garapena bultzatuz, alokatzaileen eskakizunak eta nahiak maila guztietara eramanez, izan dadin tokikoan edo Estatu mailakoan, beren eskubideak defendatzeko. Hau da Aldak 2026ko abendua arte eta haratago ere finkatu duen bide orria: alokatzaileen iritzia. Bakarrik azkarrago goaz, baina elkarrekin, urrunago urrunago goaz!



Urriaren 14an astelehenarekin: Baionako Breuer bizitegia egin da lehen atez ateko galdeketa.

Laguntzaile guztiek atez atekoa egin dute metodologia berdinarekin. Bilduriko datuak molde berean hartu eta kontuan hartu dira galdetegia webgunearen bidez osatu delarik edo eztabaidetan bete delarik. Hau da, erantzunak batera sailkatu dira, tratamendua ahal bezain bat objektiboa izan zedin. Bi galdera nagusi hauen erantzunak dokumentu honen planoan osatzen dute. Laburpen hau abenduaren 14ko mahai-inguruko abiapuntua da.

3.Kontsultaren metodologia

Proposamen horiek lortzeko, bi astez, 2024ko urriaren 14tik 25era, Aldako 30 kidek Ipar Euskal Herriko HLM auzoetan atez atekoa egin zuten. Bi edo hiru laguneko taldetan banatuak, laguntzaileak alokatzaileen ateen jotzera joan ziren. Hala, 1.339 ate jo zituzten, eta 366 solasaldi sortu ziren alokatzaileekin. 10 herri ezberdinetan, 18 auzo eta egoitza bisitatu ziren:

- Baiona: Breuer bizitegia (HSA), Balichon (HSA), Les Murailles (HSA), Grand Basque (HSA), Dubarry (HSA);
- Angelu: L'esquisse bizitegia (Office 64), Les Jardins d'Eugénie (HSA), La Butte aux Cailles (Office 64), Esplanade Montaury (COL);
- Miarritze: Lazari bizitegia (Office 64);
- Kanbo: Curutchague bizitegia (Office 64);
- Donibane Lohizune: Urdazuri (Office 64);
- Urruña: Mokoia (Office 64);
- Mugerre: Hiriartia (Office 64);
- Hendaia: Hego Aldea (Office 64);
- Donapaleu: Bidouze eta Sorho Handi (Office 64)
- Bokale: Le Clos des hêtres (HSA).

Auzo gehienetan, ate guziak joak izan ziren, bereziki auzo handietan, hala nola Urdazuri edo Grand Basque auzoetan.

Ber maneran, alokatzaileek galdeketan parte har zezaketen Alda webguneko online galdetegiari erantzunez. Esteka urriko egunkarian, sare sozialetan eta HLM-etako alokatzaileei zuzenduriko Alda boletinaren bidez zabaldua izan zen.

Kontsultari erantzun dioten pertsonen batez besteko adina 57 urtekoa da, 18 eta 98 urte artekoa (jakinez atez atekoa batez ere egunean eta astean egiten zenez, etxetik kanpo lan egiten duten alokatzaileak kanpo gelditu direla). Atez ateko kanpainan, batz bestekoan ateak ireki zituzten etxebizitzetan bizi direnen kopurua 2 pertsonakoa da. Etxe batzuetan 7 edo 8 pertsona bizi ziren. Auzoan bizitzen daramaten denbora oso aldakorra da solaskideen arabera: batzuentzat aste betekoa eta beste batzuentzat 56 urte baino gehiagokoa.

- **Gardentasun gehiago eta eraginkortasun handiagoa izatea etxebizitza sozialen trukaketan eta esleipenean**

Galdeketaren bidez topatutako alokatzaile batzuk esleipen batzordean beraien eskaera aurkeztua izateko dagoen itxarote epe luzea azpimarratu dute. Izan ere, Ipar Euskal Herrian, 13 eskari daude esleipen 1entzat eta etxebizitza sozialak eskuratzeko batez besteko itxaronaldia 25 hilabetekoa da, eta ondorioz Ipar Euskal Herria Akitania Berriko lurralderik tentsionatuena egiten du. 2024ko martxoaz geroztik, Etxebizitzen Trukatze Boltsa (BEL) eratu da lurraldean. Tresna hori duen potentzial heinean baliatu behar da dauden etxebizitza sozialen erabilera optimizatzeko, eta alokatzaileen beharrei erantzuteko. Horretarako, BEL-en tokiko jarraipen batzordea sortuz funtzionamendua hobetuko du. Aldi berean, kotizazioei buruzko Hirien arteko Etxebizitza Jardunaldietan egindako lanarekin batera, hausnarketa jarraitu behar da etxebizitza sozialen esleipen eta eskurapenean justizia eta gardentasuna hobetzeko.

- **Auzoetan hiritar bizitza eta bizi-kalitatea sustatzea**



Azken bi urteotan, Aldak alokatzaile eta auzo kolektiboaren hainbat dinamika kolektiboaren sorrera sustatu du. Haien ekimenei esker, lotura sozialak indartzeko eta elkar laguntzeko aukera ematen dute benetazko biziaren duten guneetan eta ez "logela auzoetan". Gai honekin lotuta, alokatzaile batzuk haien auzoak garraio zerbitzu hobekoak dituztela esan digute, hurbileko dendekin eta haur eta helduentzako zerbitzu kolektiboekin. HLM egiturek alokatzaileek egiten dituzten eskaerei ematen dioten arreta garrantzitsua da errespetua eta elkarbizitza bermatzeko auzoetan, eta norbanakoen bakardadea eta oieskeriak saihesteko.

Ipar Euskal Herrian etxebizitzaren egokitzapenaren inguruko politika bat eraikitzeko, interesgarria litzateke 60 urtez goitiko pertsonen eta elbarritasun egoeran direnen kopuru zehatzari buruzko ikerketa sakon bat ukaitea. Etxebizitzaren, kanpoko lekuen eta toki komunen egokitzapenari doakionez, nola arindu funtzionamendua eta eskaera egitetik lanen bukaera arteko prozedura? Alokatazaileek nola finkatzen dituzte lehentasunak? Barne batzordeek harturiko erabakiak xeheki ikusterik balitzateke? Barne eragile edo ergoterapeuta baten diagnostikoak luze jo dezakeenez, zein prozedura ematen ahal da plantan epe hori murrizteko? Aurreikusia dea ergoteka baten mutualizaziorik? Eta aurreikusten ahal dea partaidetzen sistematizazio bat erakundeetako zein bertzelako diru-emaeleekin (MDPH, adineko pertsonen laguntzarako elkarteak den ADAPA, CAF...)? Egoera kritikoak eta zaurgarritasun egoeran diren pertsonak identifikatu ondok, alokatzaile sozialek ez ote lituzkete beharrak hobeki aurreikusten ahalko, horretarako Ondarearen Plan Estrategikoan, hots datozen urteetarako lanak finkatzen dituen agirian, haien etxebizitza parkerako egokitzapen xedeak txertatuz eta haien burutzeko aurrekontu bat esleituz?

- **Pantaila gutiago, jende gehiago: hurbileko loturak lehenetsi**

Bulego hetsiak, nortasunik eta erreaktibitate gabeko helbide elektroniko batek solaskide zuzen bati lekua hartzeak, eta geroz eta digitalizatuagoak diren prozedurak: topatutako alokatzaileek tresna digitalak ugaritzeari eta giza harremanen desagertpenari lotutako zailtasunak adierazi dituzte. Tresna hauek menperatzen ez dituztenak alde batera utzita, digitalizaziorako joera global honek ez du denbora aurrezten eta eraginkortasuna hobetzen. Giza-konexioa mantentzea, norberak duen solaskidea ezagutzea eta ez soilik apartamentu-zenbaki gisa edo gorputz gabeko organismo gisa ikustea, etxebizitza sozialei duten helburu soziala mantentzen laguntzen die, eta baita etxebizitza eta espazio komunekiko errespetua bermatzen ere.

Etxezain edo eraikuntzako langileen postuak desagertzen diren hune honetan, nola indartu genezake eguneroko giza presentzia terrenoan? Nola hobetu komunikazioa?

- **Alokatazaile eta HLM zerbitzu hornitzaileen arteko hurbiltasuna indartu**

Garbiketa, tindaketa edo eremu berdeen mantenua egiten duten enpresa pribatuen zerbitzuen kalitateari eta mugimenduari sentsible izanez, alokatzaileek enpresa horien lana kontrolatzen dute. Zerbitzu-hornitzaileen aukeraketan parte hartuz eta tokiko enpresak hautatuz, HLMen kudeatzaileek inguruko biztanleekin duten hurbiltasuna hobetuko lukete. Alokatazaile taldeak proposamen iturri dira zerbitzuen kalitatea hobetzeko.

Zein irizpideren arabera lehenesten dira aurreikusitako zaharberritze planak? Etxetiarrek nola eskatzen ahal dute haien auzoaren izariko zaharberritze plan bat? Ipar Euskal Herriko alokatzaile sozialak, manera boluntarista eta eredugarrian, engaia litezke alokairuak izoztera iragazki termikoen kasuan (F eta G gisa sailkaturiko DPE-ak), legeak parke pribatuko alokatzaileak hori egitera behartzen dituen bezala? Non atzeman zaharberritzeko eta etxebizitza berrien eraikitzeko diruztatzeak? Aterabide bat Estatuari Elkartasunezko Alokairuen Apaltzea (RLS) kentzeko eta APL-en emendatzeko eskatzea da, alde batetik erantzule egin dadin, eta bestetik HLM erakundeek etxebizitzak zaharberritu eta eraiki ahal izateko alokatzaile sozialek berezko diru funtsak berreskura ditzaten. Baina beste aukerarik bada?



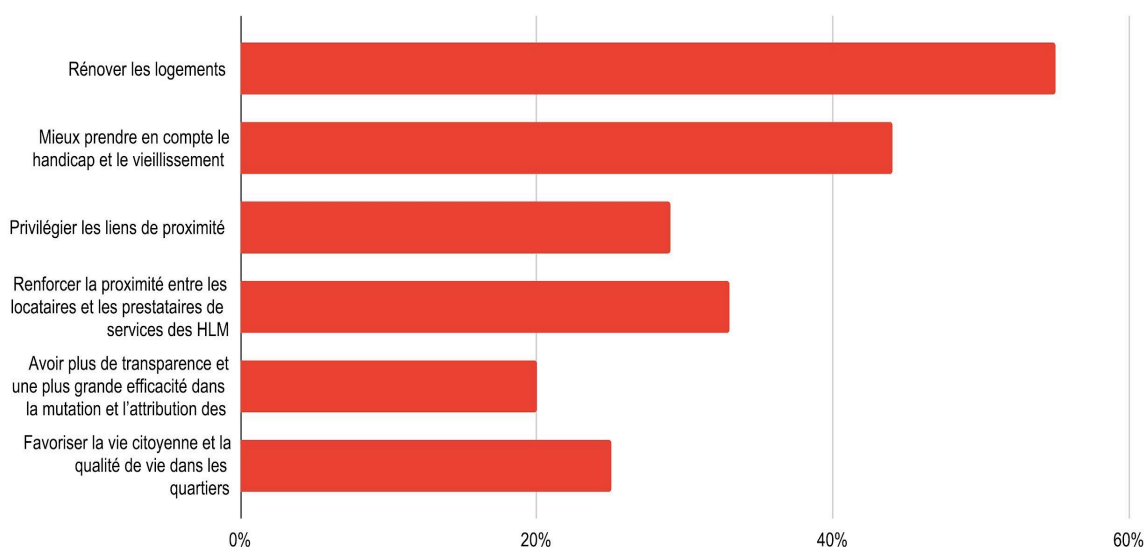
- **Zahartzaroa eta elbarritasuna hobeki kontuan hartzea**

Adinarekin, istripu baten ondotik, edo kaskailduz doan osagarriaren ondorioz, norbere etxerat heltzea edo bertan bizitzea eguneroko erronka bilakatzen ahal da. Bizilekuaren aldeko Batasun Sozialaren Kontseilu sozialaren arabera, HLM-etako etxetiarren %30,4k 60 urte edo gehiago dute. Jendarteak adineko pertsoneri ostatu emateko aterabide egokitu eta duinak atzemateko zailtasunak dituen honetan, eta inklusibitatea erronka den honetan, etxebizitza soziala laborategi ona da jendeari haren etxean ahal bezain luzaz eta baldintza duinetan bizitzea ahalbidetzen dion aterabideen inguruan hausnartzeko.

Hiru ildotan atzeman edo hobetu behar dira konponbideak: alde batetik, etxebizitzak (zaharrak zein berriak) elbarritasuna kontuan hartzeko egokitzea, arrazoizko epeen barnean eta etxetiarrentzat gastu gehigarririk eragin gabe; bertetik, etxe aldaketa saihestezina delarik, gastuak erakundeen gain izatea eta antzeko alokairu baten bermatzea; eta azkenik, existitzen diren elbarritasun guztiak kontuan hartzea (mugimenduari dagozkionak, bistari, entzumenari, adimenari, psikeari...).

2.Heldu diren bi urteei begirako lehentasunak

Gai hauek izan dira gehien azpimarratuak: azken iragazki eta negutegi termikoen zaharberritzea, etxebizitzaren isolazio hobea eta zahartzarora zein elbarritasuna hobeki kontuan hartzea. Izan ere, galdeketan parte hartu zuten etxetiarren %55ek aipatu dute etxebizitzaren zaharberritzea lehentasunezko gai gisa datozen urteei begira, eta %44k elbarritasuna eta zahartzarora kontuan hartzeko etxebizitzetan sartzeko errazbidea eta egokitzapena aipatu dituzte. Hala ere, azpimarratzekoa da aurkeztuak izan zaizkien gai guztiekin erreakzioak izan direla. Galdeketari ihardetsi dioten etxetiarren laurdenak baino gehiagok nahi luke haien eta HLM-etako egitura kudeatzaileen arteko harremana hurbilagokoa izatea, eta kopuru berak eskatzen du egitura horiekin harreman eta lotura gehiago ukaitea. Azkenik, guti gorabehera galdeketari ihardetsi dioten bost etxetiarretik batek hartu du auzoetako bizi kalitatea lehentasunezko gaitzat; eta kopuru berak nahi luke gardentasun eta eraginkortasun handiagoa izan dadin etxebizitza sozialen esleipenetan zein etxe trukaketetan.



Hurbiletik so egin diezaiegun agertu diren lehentasun, menturazko aterabide eta galdera horiei.

- **Etxebizitzaren zaharberritzea**

Ipar Euskal Herriko parke soziala zaharra da oro har. Etxetiarrekin mintzatuz usu agertzen diren gaiak dira hezetasunari loturiko arazoak zein iragazki eta negutegi termikoak, handitzen doazen berote handiekin gaizkitzen direnak. Horrek ezinbestekoa bilakatzen du etxebizitzaren zaharberritzea, alokairu emendatzerik gabe.

1.Eskasiak eta arazo nagusiak

"Zein dira zure auzoan diren arazo nagusiak edo eskas diren gauzak? Ba ote da egoera hau konponduko duen biderik?" ziren pausatutako lehen galderak. Auzoen arabera, eraikitze dataren arabera, erantzunak aldatzen dira. Galdera horiei begira, honako erantzun hauek izan ditugu: "berinen artetik pasatzen den haizea", "etxeetan sartzen den hitza", "bizitegian hezetasuna", "logeletan mutxidura", eta "berogailu eskasa". 96 etxetiarrek negua hurbiltzearekin duten beldurra aipatu digute. Bizitegietaiko hezetasuna izan da gehien errepikatu den erantzuna, bereziki Grand Basque, Urdazuri edo la Butte aux Cailles bezalako auzo zaharrenetan. Horrez gain, infiltrazioekin dagoen arazoa etxe fatsaden mantentze eskasari lotu dute.

Beste problematika bat azaleratu da ohar hauetan barna: "ene garbigela ez da ene elbarritasunari egokitu", "igogailua erregularri blokatua da", "ene auzoaren bizitegia ez da elbarritasunari egokitu", "sartzeko atea nekez idekitzen da", "ez da toki finkorik elbarrituentzat, bereziki ene alabarentzat", "medikutik urrun" edo oraino "eraikinean adineko jendeak badira eta hemen konplikatua da". 39 pertsonak zuzenki aipatu duten gaia da zeren etxetiar askok ezagutzen dituzte elbarritasunari edo adinari loturik zailtasunak dituzten pertsonak. Problematika adierazi duten pertsona gehienek beren alokatzailea jada abisatua dute.

Kasik auzo guzietan, alokatzaileek goraiatu dute ere: "garbiketa hobetzeko", erranez "nik dut garbiketa egiten alde amankomunetan", "garbiketa karguak sobera gora dira eta ez da ongi egina". 64 etxetiarrek aipatu digute hori. Solasaldiak sakonduz etxetiarrek aterabide batzuk pentsatuak dituztela ohartzen gara: "atezaina dagoenez geroztik hobeki da" edo "hobeki zen alokatzaileek egiten zutelarik". HLM kudeatzaileek dei egiten diete kanpoko zerbitzuei eta horiek alokatzaileek pairatzen dituzten arazo nagusien artean kokatzen dira, eta hori, eraikina berria izan ala ez. Honako adierazpenak aipatzen ahal ditugu: "bizitegian tindua porroskatzen da", "Horretan berezitua den enpresak zikinontziak gaizki kudeatzen ditu", "trabagarrien arazoak".

Askotan aipatuak izan diren arazoak bizitegiaren barne aldeari lotuak dira. Eta etxetiarren erantzunak desberdinak dira eraikinen kokapenaren arabera edo eraikitze dataren arabera. Galdeketa egiteko orduan 9 lagunek beraien auzoan dena ongi zioala adierazi dute. Aldiz, beste batzuk auzoekin oieskeriak aipatu dituzte, aparkatze arazoak, etxea beste alokatzaile batekin trukatzeko eskaerari edo galdera bat pausatuz gero erantzuna ukateko epeak luzeak zirela nabarmendu dute.... eta ideia batzuk hazi dira: haurrentako jolasguneak sortzea Clos des hêtres edo Lazari-n; konpostagailua ezartzea aipatua izan da ere; HLM-en kudeatzaileekin harreman gehiago ukatea; bizikletentzat lokala bat eta bi gurpileko ibilgailuentzat Barthassot eraikinean aterpe bat izatea adibidez; baliagarriak diren landare eta zuhaixka batzuk alokatzaileekin hautatzea Lazari eraikineko parkearentzat ; etab.

Egunero auzoetan daraman lanari eta kideen osaketari esker, Aldak aski zehazki daki zein diren etxetiarren arrangurak eta parke sozialeko gaur egungo arazoak.



Kargualdi erdira heldurik, eginiko bidez puntua egin nahi luke elkarteak, bai eta heldu diren bi urteetarako lehentasunak zehaztu nahi ere. Lehentasun hauek ezin direnez HLM-etako etxetiarren parte-hartzerik gabe finkatu, galdeketa bat egin izan zen haien iritzia jakiteko.

Galdeketa eginmolde zehatz bat segitu zuen. ALDA elkarteak aurkezteko sar-hitz labur baten ondoren, lehen galdera auzoan edo etxebizitzetan atzematen ahal ziren arazo nagusiei edo eskas ziren elementuei buruzkoa izan zen, eta galdetua izan zaie ere egoera hau(ek) konpontzen ahalko z(ir)enez gauza zehatz batzuk plantan emanez. Elkarrizketa abiatzeko manera horrek lehentasunak segidan aipatzea edo solasaldian zehar ateraraztea erraztu zuen. Bi galdera nagusi horiei egin ihardespenean agiri honen plana osatzen dute. Horra bilduma.

2022an, Alda elkarteak HLM-etako etxetiarrak ordezkatzeko lehen elkarte gisa hautatua izan zen Habitat Sud Atlantic (HSA) eta Office 64-en. Ondorioz, duela 2 urtez geroztik bi HLM erakunde hauetako Administrazio Kontseiluetan, Bulegoetan eta Alokairu-hitzarmen Kontseiluetan hartzen du parte, eta baita esleitze batzordeetan ere, behatzaile gisa. Egunerokoan, eta sortu zenetik, Alda-k parke sozialeko alokatzaileak laguntzen ditu haien egunerokoan zein etxebizitzetan zailtasunak dituztelarik, haien alokatzailea (etxebizitza sozialen kudeatzailea) edozein izanik ere.



HLM erakundeek Aldak hauteskundeetan proposatutako programako eskabideak kontuan har ditzaten antolatzen da; eta lanean dihardu auzoko biztanleen bizi baldintzak hobetzeko... arrakastarekin gainera! Azken bi urteetan Aldak lortu du:

- zahartzen ari diren auzoetako hainbat eraikinetako zaharberritze planak eginaraztea, auzo horietako eskaera kolektiboari erantzuteko,
- etxebizitza sozialek banatzeko orduan irizpide berriak kontuan harraraztea, horretarako Etxebizitzari buruzko Udalarateko Biltzarren testuinguruan antolaturiko tailerretan parte hartuz,
- haien auzoak benetan bizitzeko gune izan daitezten lanean ari diren 6 auzo kolektibo eta hainbat biztanle dinamikaren sortzean laguntzea,
- etxebizitza aldaketa eskaerak errazteko, etxebizitza sozialen truketze boltsa bat plantan ezarraraztea,
- hurbileko zerbitzuak berriz plantan emanaraztea, adibidez Caradoc-en eta Bokalen etxezainak itzularaziz,
- HSA-n, norberaren bainuontzia egokitzeko 200€-ko parte-hartzea kenaraztea

DUINTASUNEZ BIZITZEKO,

GURE ETXEBIZITZAK ZAHARBERRITU ETA MOLDATU

**Aldak 2024an HLM-etako alokatzaileei egin
galdeketaren sintesia**



2024ko abendua