



# ALDA

LE JOURNAL DES QUARTIERS  
POPULAIRES DU PAYS BASQUE

N°13

FÉVRIER 2025 - MAI 2025

« Lorsqu'on rêve seul, ce n'est qu'un rêve.  
Alors que rêver à plusieurs, c'est déjà  
une réalité. » **Yoko Ono**

## EDITO

### QUI DOIT PAYER ?

3,26 % : c'est l'augmentation des loyers en 2025 pour les locataires HLM d'Office 64 et d'Habitat Sud Atlantic. Pour Cassandra, locataire chez HSA, mère de 2 enfants, cette augmentation représente 12,71€ par mois, qui sont venus s'ajouter aux 13,22€ d'augmentation mensuelle déjà mise en place en 2024. Pour son budget total de 1070€ mensuels, si on compte l'augmentation des charges et du loyer, c'était 86€ de moins par mois dans son portefeuille en 2024. Au total, en 2024, Cassandra a dû déboursier 1032€ de plus qu'en 2023 pour son loyer et ses charges. À 40€ près c'est l'équivalent d'un mois de salaire qui s'est volatilisé l'année dernière. C'était déjà compliqué de boucler les fins de mois avant, mais avec un mois de salaire en moins sur l'année en travaillant tout autant, ça devient impossible. En augmentant de 3,26 % les loyers en 2025, le «reste à vivre» - ce fameux montant qu'il est censé rester au fond du porte-monnaie une fois toutes les factures de loyer et de charges payées - va se voir encore amputé.

### FAVORITISME

Dans son rapport annuel sur les inégalités paru en janvier 2025, l'ONG Oxfam montre qui sont les grands gagnants des politiques fiscales du gouvernement : en 2023, les 10 % les plus riches ont gagné 280€ en moyenne grâce aux réformes menées, et les 10 % les plus pauvres ont perdu 290€. C'est qui, les «assistés» ?

### MISE À SAC

La politique inégalitaire du gouvernement français a aussi des conséquences sur les HLM : en faisant porter aux bailleurs sociaux la baisse des APL via la réduction de loyer de solidarité, ce sont des millions par an ponctionnés chez les bailleurs sociaux... qui doivent s'appuyer sur l'augmentation des loyers pour continuer de produire des logements et rénover les logements existants.

Alda s'oppose aux augmentations de loyer et à ces politiques gouvernementales injustes en cherchant une troisième voie : défendre, ensemble, un réinvestissement de l'Etat dans le logement social !



ALDA OCCUPE UNE AGENCE ORANGE... ET GAGNE !

AVEC ORANGE, ON VOIT ROUGE

## LES VAUTOURS

### ILS OSENT TOUT

Pourquoi on n'aurait pas le droit de demander à sa locataire de laisser son appartement quelques jours le temps de profiter d'un tournoi de golf ou de faire signer à son futur locataire un engagement (sur l'honneur !) à ne pas faire de poursuites en cas de loyer trop cher ? Plus c'est gros, plus ça passe...ou pas !

LIRE LA SUITE P.04 >



## PLAFONNEMENT DES LOYERS

VÉRIFIEZ SI  
VOTRE LOYER  
N'EST PAS  
TROP CHER

En zone tendue, les loyers sont plafonnés depuis le 25 novembre 2024 dans le parc privé. Infos pratiques pour faire valoir ses droits et dernières actualités dans le dossier spécial. **LIRE LA SUITE P.03 >**

Orange avait injustement prélevé 756,06 € à Francine, 72 ans, locataire HLM bayonnaise et déficiente visuelle, après lui avoir ouvert sans son consentement explicite 3 lignes de téléphone mobile. Alda a occupé une agence à Bayonne et obtenu le remboursement demandé. Orange, c'est la mécanique de l'opacité et l'opérateur téléphonique se permet de presser sans scrupules le porte-monnaie des moins riches.

LIRE LA SUITE P.05 >

## AU PROGRAMME

### P.2 / NOS QUARTIERS SE BOUGENT

- Saint-Jean-de-Luz : un nouveau collectif à Urdazuri
- Travaux et rénovations dans les HLM : où en est-on ?

### P.3 / DOSSIER : L'ENCADREMENT DES LOYERS AU PAYS BASQUE

- Vérifiez que votre loyer n'est pas trop cher !
- Propriétaires, ils veulent respecter le plafonnement des loyers

### P.4 / LES VAUTOURS

- Ils osent tout : « je peux pas respecter la loi, j'ai golf »
- Homies Holidays : 3 mois de prison avec sursis pour la présidente !

### P.5 / ENSEMBLE ON GAGNE

- Occupation d'Orange : Francine récupère ses 756,06 € !
- HLM : bilan et priorités

### P.6 / VIVRE ET SE LOGER AU PAYS

- 3 questions à Nadia Sahmi, architecte spécialisée en accessibilité
- Patxoki Berria

### P.7 / LES BONS PLANS

- Garazi Baigorri : la recyclerie Lokala
- Hendaye : les cafés citoyens

### P.8 / PORTRAIT

- Marina Brément, aller au bout des choses





## URDAZURI (SAINT-JEAN-DE-LUZ)

### UN NOUVEAU COLLECTIF

### ALDA SE LANCE

### À URDAZURI

À Saint-Jean-de-Luz, les habitants du quartier d'Urdazuri ont décidé de s'organiser pour vivre dans de meilleures conditions. Dans ce quartier, les logements qui n'ont pas de problèmes d'humidité sont rares et la mauvaise isolation des bâtiments rend la période hivernale difficile. Et en même temps, les charges et les loyers augmentent... Plusieurs habitants ont déjà écrit à leur bailleur social Office 64 pour demander des réparations, mais le bailleur fait la sourde oreille et met en cause un « mauvais entretien par les locataires ».

En décembre 2024, ceux-ci ont décidé de solliciter Alda. Et un mois plus tard, le 17 janvier 2025, le collectif Alda Urdazuri est né !

**« À peine 15 jours après la constitution du collectif, une pétition a été lancée et signée par 173 habitants du quartier. »**

La vingtaine d'habitants présents a fait le pari de la force collective pour obtenir la rénovation du quartier : un enjeu de santé, de sécurité et de dignité. À peine 15 jours après la constitution du collectif, une pétition a été lancée et signée par 173 habitants du quartier, demandant un rendez-vous avec Office 64 et des actions sur les différents problèmes cités. À suivre. ■

## LE SEXTANT (ANGLET)

### SEA, SEXTANT, SUN

« *Le soleil, au zénith* »... une réalité pour les habitants de la résidence du Sextant à Anglet qui, depuis 2019, subissaient la chaleur insupportable dans les parties communes et les appartements, ainsi que de l'eau "froide" sanitaire qui sortait chaude. La cause du problème ? Les tuyaux d'eau chaude n'étaient pas isolés thermiquement et fonctionnaient donc comme des radiateurs toute l'année. Les locataires se sont réunis avec Alda au moment où leur bailleur social, Office 64, s'est enfin résolu à changer le système

de distribution de l'eau chaude dans le bâtiment et à isoler les tuyaux d'eau chaude. Mauvaise surprise : l'isolation n'a été faite que dans les parties communes et un nouveau tuyau d'eau chaude a été ajouté dans les appartements passant parfois par les chambres, le salon, les couloirs, ... Les locataires ont finalement décroché un rendez-vous avec Office 64 et ont obtenu l'isolation des tuyaux qui passent dans les chambres. Les locataires restent à présent mobilisés pour que le reste des tuyaux soient aussi isolés ! ■

## LE GRAND BASQUE (BAYONNE)

### PANNE TÉLÉ AU GRAND BASQUE :

### LE COLLECTIF TROUVE UNE SOLUTION !

Cela faisait plus d'un mois que les trois bâtiments de l'allée de Potus dans le quartier du Grand Basque à Bayonne n'avaient plus accès aux chaînes de la TNT. Après avoir essayé plusieurs fois de contacter leur bailleur social HSA, Numericable/SFR et la mairie, le Collectif Mieux Vivre au Grand Basque avec Alda s'est mobilisé. Le 25 novembre au matin, 4 membres du collectif accompagnés par Alda sont allés au siège d'HSA avec une pétition

signée par 35 locataires pour demander les raisons de la panne, des délais de réparation ainsi que le remboursement des charges liées à ce service. Le jour même, HSA mettait en demeure Numericable/SFR de réparer cette panne et 4 jours après, le problème était réglé !

**ENCORE UNE VICTOIRE QUI MONTRE QU'ENSEMBLE ON PEUT FAIRE BOUGER LES CHOSES ! ■**

## LES AVANCÉES DES COLLECTIFS ALDA

### TRAVAUX ET RÉNOVATIONS

### DANS LES HLM : OÙ EN EST-ON ?

Dans les numéros précédents du journal, des mobilisations des collectifs Alda ayant permis d'obtenir des promesses de travaux par les bailleurs ont été présentées.

Suivi de ces engagements :

- **HABAS (BAYONNE)** : Les travaux d'installation de ventilations mécaniques contrôlées (VMC) et de drains en pied de façade ont débuté à l'hiver 2024. Objectif : réduire les problèmes d'humidité dans le quartier. Le collectif reste aussi vigilant sur le grand chantier de rénovation du quartier dont le démarrage des travaux est prévu pour 2028.

- **LESPE (ANGLET)** : Suite à une réunion de consultation avec les habitants en novembre, le calendrier des travaux demandés par le collectif se dessine. L'isolation complète des bâtiments par l'extérieur et l'installation de VMC dans une

partie du quartier est prévue pour 2025.

- **CAM DE PRATS (BAYONNE)** : C'est le moment pour les habitants de donner leur avis, et le collectif fait en sorte qu'il soit bien pris en compte. Une réunion publique a eu lieu en octobre pour présenter le projet de travaux qui semble conforme aux attentes des habitants. Ces derniers ont ensuite participé en novembre à la conceptions des espaces extérieurs. Deux prochains rendez-vous à ne pas manquer pour lesquels Alda Cam de Prats sera mobilisé : la nouvelle phase de concertation pour présenter le projet plus abouti prévue mi-mars, et le passage des entreprises qui s'occupent des travaux prévus dans tous les logements pour répondre au mieux aux besoins et attentes des habitants. Si tout va bien, début des travaux cet été ! ■



Depuis quelques mois, des habitants du quartier Lahubiague se bougent pour améliorer leurs conditions de vie. À la suite d'un porte-à-porte, les habitants avaient fait part de plusieurs problèmes non résolus dans le quartier et dans leurs logements et de la difficulté à communiquer avec leur office HLM HSA : des demandes pour lesquelles HSA a déjà proposé

plusieurs avancées (annonces de travaux d'humidité dans les logements concernés, améliorations du ménage, petits travaux divers comme la rénovation des étendoirs à linge communs) que suivront les habitants avec attention. Quant à l'envie partagée d'avoir un quartier plus vivant, elle a déjà donné lieu à un apéritif de la nouvelle année le samedi 11 janvier ! ■

## LE SÉQUÉ (BAYONNE)

### LOGEMENTS BOUILLIÈRES ?

### PAS QUESTION !

Dans le quartier du Séqué à Bayonne, les habitants continuent les échanges collectifs avec leur bailleur HLM HSA pour améliorer durablement leurs logements et leur quartier. Les locataires vivent dans de véritables bouillottes thermiques : pas de volet ni de store pour se protéger de la chaleur, alors en été on y cuit comme dans un four ! Pas de résignation pour autant pour les habitants des immeubles

concernés : ils continuent à se mobiliser pour demander une action d'ampleur à l'échelle du quartier (notamment l'installation de volets occultants). Et leur détermination commence à payer : certains travaux d'aménagement des espaces extérieurs, comme des bandes antidérapantes sur les escaliers glissants, ont déjà commencé fin 2024. Au Séqué, on connaît bien la force du collectif, alors on ne lâche rien. ■



## BON À SAVOIR

# LOYERS PLAFONNÉS, LOGEMENTS PROTÉGÉS

Depuis le 25 novembre 2024, les locataires dans le parc privé de la zone tendue historique du Pays Basque voient leurs loyers plafonnés. Concrètement, cela signifie que ce n'est plus la loi de l'offre et de la demande qui fixe le montant des loyers mais l'Etat, en fonction de critères objectifs. Cette nouvelle mesure, obtenue grâce à la mobilisation des habitants du territoire, de certains des élus de la Communauté d'agglomération Pays Basque et d'associations comme Alda, vient protéger les locataires aux petits budgets.

## COMMENT ÇA MARCHE ?

Chaque année, le Préfet signe un décret qui établit le montant du loyer au mètre carré en fonction de plusieurs critères : la zone géographique, le nombre de pièces, l'époque de construction, le fait qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement et d'un logement meublé ou non. Ce décret établit ainsi un « loyer de référence » pour chaque catégorie, qui est un loyer médian (il y a autant de loyers inférieurs que de loyers supérieurs). Il définit ensuite le « loyer de référence majoré », qui est ce loyer médian augmenté de 20%. C'est ce loyer de référence majoré que les propriétaires ne doivent pas dépasser, sous peine de sanctions. Ce qui est fort, c'est que les locataires peuvent faire valoir leurs droits : un propriétaire qui ne respecte pas la loi peut être poursuivi par son locataire et la collectivité. Il s'expose à devoir rembourser les trop-perçus, et risque 5 000€ d'amende pour une personne physique, et 15 000€ d'amende pour une personne morale.

## MON LOYER EST TROP CHER, QUE FAIRE ?

Vous êtes locataire dans le parc privé et votre loyer dépasse le plafond ?

**1) Vous avez signé un contrat de location après le 25 novembre 2024 :** vous pouvez demander une diminution de loyer à votre propriétaire à n'importe quel moment et, en cas de refus, vous avez 3 ans après la signature du bail pour saisir la justice.

**2) Vous avez signé un contrat de location avant le 25 novembre 2024 :** vous pouvez demander une diminution du loyer à votre propriétaire par courrier recommandé au moins 5 mois avant le renouvellement du contrat.

La loi permet aux propriétaires d'appliquer, dans certaines conditions, un complément de loyer. Vous pouvez également le contester s'il n'est pas justifié. Ce n'est pas toujours facile de s'engager dans des démarches quand on est seul : Alda a mis en place une cellule dédiée à l'encadrement des loyers pour accompagner les locataires à faire valoir leurs droits. N'hésitez pas à la contacter, même si c'est juste pour vous renseigner !

## UNE MESURE QUI DOIT DURER !

Le plafonnement des loyers au Pays Basque est une expérimentation, permise par la loi ELAN de 2018, qui va se terminer en 2026 au niveau national. Les retours d'expérience d'autres villes qui ont commencé plus tôt cette expérimentation, comme Paris ou Lyon, montrent les effets positifs de la mesure sur le montant des loyers. Le Pays Basque, très mobilisé sur le sujet du logement et seul territoire engagé dans cette expérimentation à être présidé par un membre de la majorité présidentielle, aura un rôle clé à jouer pour qu'elle soit prolongée au-delà de 2026 et améliorée. ■

## LE CHIFFRE DU JOUR

# 1164€

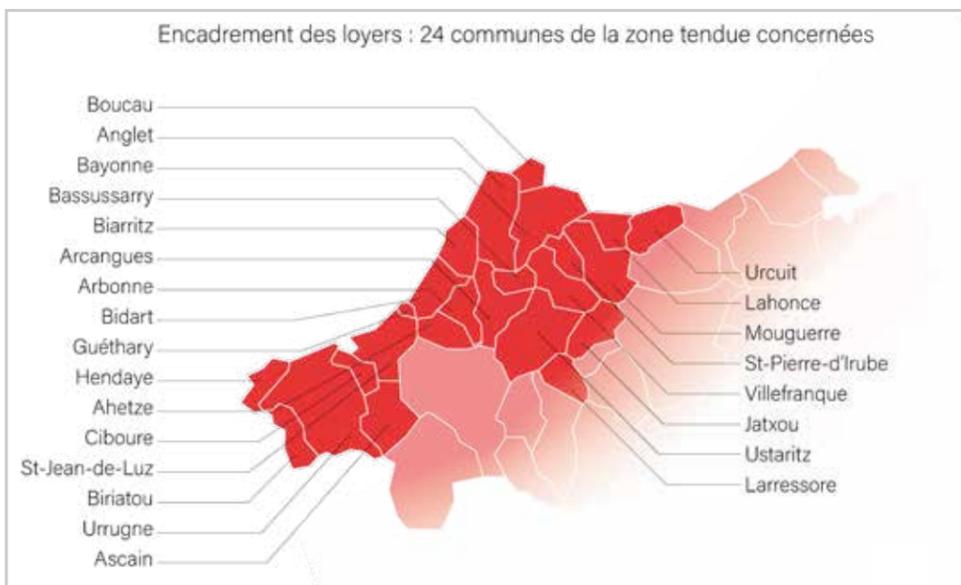
C'est ce que les locataires parisiens ont économisé en un an en 2023 par rapport à ce qu'aurait été leur loyer s'il n'y avait pas d'encadrement des loyers! (\*) ■

\* Chiffres de l'Apur, avril 2024



## VÉRIFIEZ QUE VOTRE LOYER N'EST PAS TROP CHER !

Le site [www.encadrement-loyers.fr](http://www.encadrement-loyers.fr) permet de vérifier si votre loyer n'est pas trop cher. Si vous recherchez un logement, une extension téléchargeable depuis le même site vous indique si les annonces que vous regardez respectent ou non le plafonnement des loyers. L'extension ne demande ni ne récupère aucune donnée personnelle, en revanche en l'utilisant vous contribuez à identifier les annonces illégales et servez donc l'intérêt général.



## POUR UNE COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION AU PAYS BASQUE

Alda propose plusieurs mesures pour renforcer et améliorer ce dispositif expérimental. Parmi elles : la mise en place d'une Commission départementale de conciliation Pays Basque. La loi prévoit que pour obtenir une diminution de loyer en cas de refus du propriétaire de respecter le plafonnement des loyers, ou pour contester un complément de loyer, les locataires doivent saisir la Commission départementale de conciliation. Problème : cette commission, dont le but est d'essayer de trouver un accord

entre le locataire et son propriétaire, se réunit... à Pau, alors que l'encadrement des loyers n'y est pas en vigueur ! Puisque tous les citoyens sont censés être égaux devant la loi, le bon sens voudrait qu'une commission de conciliation puisse siéger également au Pays Basque. Cela économiserait des déplacements longs et coûteux aux locataires, évitant ainsi que certains renoncent à faire valoir leurs droits. Alda se mobilise auprès des différents acteurs politiques du territoire pour faire évoluer la situation. ■

## TÉMOIGNAGES

### PROPRIÉTAIRES, ILS VEULENT RESPECTER LE PLAFONNEMENT DES LOYERS

Avec l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers, les lobbies de l'immobilier tentent de donner l'image d'une mesure opposant les propriétaires et les locataires. Loin de la caricature, tous les propriétaires ne sont pas opposés à des loyers plafonnés, bien au contraire. Témoignages.



Madeleine, 61 ans, assistante maternelle, est propriétaire d'un appartement de 70m<sup>2</sup> à proximité de la plage à Anglet qu'elle loue depuis 30 ans. En trois décennies, elle n'a eu que 3 locataires et les derniers y sont depuis 17 ans. Jusqu'à il y a deux ans, elle le louait 750€ : un tarif en dessous du loyer médian car sa situation financière le lui permettait. Se retrouvant au chômage, elle a dû augmenter le loyer, mais veille à rester sous le loyer de référence majoré. « C'est malheureux qu'il faille mettre une loi pour encadrer les loyers alors que ça devrait être du bon sens ! Il faut toujours se mettre à la place des gens. C'est terrible que les gens d'ici soient obligés d'aller je ne sais où pour se loger. Il ne faut pas se mentir : ce sont les loyers des locataires qui permettent aux propriétaires de rembourser leurs crédits. Alors, même si la plus-value diminue parce que les loyers sont encadrés, au final les propriétaires auront quand même un bien à leur disposition ! » ■



Franck et sa compagne sont propriétaires à Bayonne d'un T2 de 43 m<sup>2</sup> avec balcon, qu'ils louent depuis 6 ans pour 590€, soit 50€ moins cher que le loyer de référence majoré. « On connaît la situation du logement locatif sur la côte, on l'a vécue personnellement. Notre objectif est que les gens puissent se loger à l'année, et nous ne voulons pas contribuer à la flambée des prix », expliquent-ils.

### LA FNAIM, C'EST LA DÉPRIME !

Le 21 décembre dernier, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) a déposé un recours contre l'arrêté d'encadrement des loyers. Au lieu de défendre l'intérêt général, les membres de la FNAIM tentent de protéger leurs intérêts privés, au détriment des locataires ! Qu'en penseront les juges ? ■

© Kriz Grafista



## LES VAUTOURS



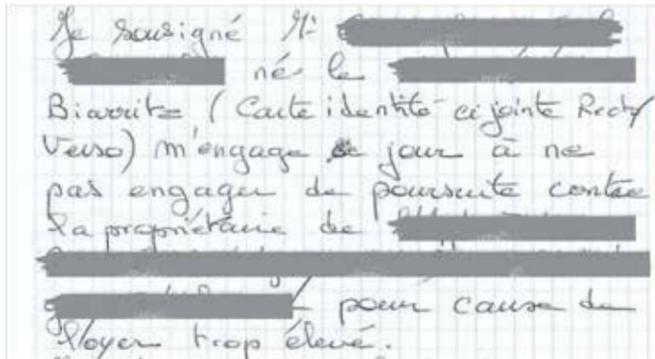
### ILS OSENT TOUT

### C'EST MÊME À ÇA

### QU'ON LES RECONNAÎT !

En zone tendue, il est illégal d'augmenter le loyer entre deux locataires. Alda n'a pas manqué de le rappeler régulièrement en menant des actions contre les propriétaires qui faisaient la sourde oreille. Cette propriétaire-là a eu une idée : demander à son futur locataire de signer une lettre qu'elle avait elle-même rédigée pour promettre de ne

pas engager de poursuite contre elle «pour cause de loyer trop élevé». Ben voyons ! Un document qui n'a évidemment aucune valeur légale et surtout n'a pas manqué de mettre la puce à l'oreille au futur locataire...qui a pris ses jambes à son cou. Une idée plus simple pour la propriétaire en question : et si vous respectiez juste la loi ? ■



### ILS OSENT TOUT BIS

### JE PEUX PAS RESPECTER

### LA LOI, J'AI GOLF

Marine est locataire d'un appartement de 63 m2 qu'elle loue 990€ charges comprises. Son bail est frauduleux : il prévoit qu'elle quitte l'appartement dix jours dans l'année et deux semaines en août. Ce n'est pas légal et ça ne l'arrange pas mais, comme beaucoup d'autres locataires au Pays Basque, elle n'a pas d'autre choix que d'accepter, face à la pénurie de logements. Quelques mois après son emménagement, nouvelle demande des propriétaires : libérer l'appartement un weekend pour que...le fiston participe à un tournoi de golf. Proprios sur le green, locataires au camping !

Si vous êtes vous aussi victimes de clauses de ce type sur votre bail locatif, sachez qu'elles ne sont pas légales et que vous pouvez vous faire accompagner pour défendre vos droits en vous rapprochant d'Alda. ■

Je reviens vers vous également concernant notre proposition de date pour un court séjours afin de vous permettre si cela est possible de libérer l'appartement comme convenus dans notre bail.

Le week-end du [date] (mon fils ainé veut participer au grand prix junior de golf de [date]) S'il est admis, nous aurions besoin de l'appartement les [date] Novembre soit 3 nuits. Nous devrions avoir la réponse de son admission début de semaine prochaine. Pourriez-vous nous confirmer la possibilité de nous laisser l'appartement ?

## HOMIES HOLIDAYS

### 3 MOIS DE PRISON AVEC SURSIS

### POUR LA PRÉSIDENTE !

#### FIN DE L'IMPUNITÉ

Case prison pour la dirigeante d'Homies Holidays ! Cette agence biarrotoise était la première dénoncée par Alda pour baux frauduleux. L'association l'avait prise la main dans le sac à demander des préavis post-datés à ses locataires au moment de la signature de leur bail, et ce afin de les faire partir l'été pour louer le logement au prix fort.

«Un signal envoyé à tous les propriétaires et agences frauduleuses.»

Le 29 octobre 2024, le tribunal a donné raison aux locataires abusés et à Alda : la dirigeante de Homies Holidays, Julie Hoang, a été condamnée à 3 mois de prison avec sursis et 3 000€ d'amende et sa société Homies Holidays à 10 000€ d'amende. Les locataires lésés devront être indemnisés et Alda, qui demandait 1€ d'indemnisation symbolique, a été reconnue partie civile. Un signal envoyé à tous les propriétaires et agences frauduleuses.

#### JEU DE DUPES

Lors du procès, Julie Hoang et son avocat

ont joué la carte de l'ignorance : tout ce qu'elle voulait, c'était «rendre service». Une rhétorique bien huilée qu'Alda entend souvent dans la bouche des propriétaires frauduleux. Julie Hoang a ainsi expliqué qu'elle n'était pas rémunérée pour son activité de présidente de l'entreprise, animée par la seule passion de l'immobilier... Ce qu'elle a omis de dire au tribunal, c'est que la société qui l'emploie, NG Immobilier n'est autre que l'une des sociétés détenues par Quang Truong Nguyen-Thomas, son compagnon et deuxième actionnaire d'Homies Holidays. Aucun autre intérêt que le goût de l'immobilier, vraiment ?

#### NOUVELLES DÉMARCHES

Julie Hoang a fait appel de la décision. Alda, quant à elle, a contacté la nouvelle caisse de garantie immobilière d'Homies Holidays, Verspieren immobilier, pour

que lui soit retirée sa garantie (suite aux dénonciations d'Alda, la précédente caisse de garantie immobilière, la Socaf, avait retiré sa garantie à Homies Holidays le 27 juin 2022). Elle a également contacté la Chambre de Commerce et d'Industrie pour que soit retirée la carte professionnelle de l'agence. ■



## ENSEMBLE ON GAGNE



### LE TÉMOIGNAGE DE MIGUEL

### APRÈS 6 ANS D'ATTENTE,

### IL ÉCHANGE ENFIN

### SON LOGEMENT

Je vivais dans un appartement HLM de 3 pièces avec ma femme et mes 3 enfants et ça devenait vraiment trop étroit. J'ai demandé une mutation en 2018. Je suis passé deux fois en commission d'attribution mais je n'ai jamais été positionné en première position. J'ai écrit aux bailleurs et à la mairie mais il ne se passait rien, je ne voyais aucune perspective.

Alors début 2024, je suis allé voir Alda pour demander de l'aide. C'est à ce moment-là que la Bourse d'échange des logements sociaux a été mise en place au Pays Basque ! Alda m'a accompagné dans les démarches à faire en ligne et m'a proposé de rejoindre le groupe Facebook «Échanges logement HLM Pays Basque» qui permet de rencontrer des locataires HLM qui souhaitent faire

un échange de logement. En quelques semaines, j'ai trouvé sur le groupe Facebook une personne avec qui échanger mon logement ! L'autre personne a rencontré un problème avec son dossier mais dès que la situation s'est débloquée, le bailleur m'a appelé pour monter le dossier et nous étions présentés en commission d'attribution pour valider l'échange. Le déménagement s'est finalement fait en octobre 2024. Merci Alda ! Miguel\* ■

\* Le prénom a été modifié



## LE COURRIER DES LECTEURS

### LES REMERCIEMENTS DE BENOÎT ET SOLÈNE

Au printemps 2024, les propriétaires de l'appartement où nous étions locataires depuis quelques années voulaient à nouveau que nous le quittions pendant une partie de l'été afin de l'utiliser comme propriété locative et propriété secondaire de vacances. Non seulement cela nous semblait moralement et légalement incorrect mais le fait de déménager à plusieurs reprises pendant plusieurs semaines chaque été nous imposait une charge financière importante. Pour l'été 2024 en particulier, la charge financière aurait largement dépassé nos revenus pour cette période et aurait également perturbé le projet professionnel de ma femme.

Notre entourage nous a conseillé de nous adresser à Alda. Nous avons découvert qu'effectivement, les démarches du propriétaire n'étaient pas légales. L'équipe de l'association nous a bien conseillés et a apaisé nos appréhensions, et grâce à Alda, nous avons eu la garantie de pouvoir rester dans notre appartement sans interruption

jusqu'à la fin normale de notre contrat à l'été 2025.

En décembre dernier, nous avons reçu une notification nous informant que les propriétaires allaient vendre l'appartement et que nous avions la possibilité de faire une offre avant qu'il ne soit disponible à la vente. Après avoir soigneusement évalué nos options, nous avons décidé d'essayer d'obtenir un prêt pour pouvoir donner une offre. Après de nombreuses négociations avec les propriétaires et la banque, nous avons réussi à obtenir le prêt nécessaire à l'achat de l'appartement, mais seulement de justesse. Sans votre aide l'été 2024, nous n'aurions très probablement pas eu les moyens d'épargne suffisants au moment où nous en avons eu besoin.

Nous vous remercions à nouveau, profondément, pour tout ce que vous avez fait non seulement pour nous, mais aussi pour la cause du logement dans le Pays basque. Benoît & Solène\* ■

\* Les prénoms ont été modifiés

ALDA AU SERVICE DES GENS

FRANCINE RÉCUPÈRE

SES 756,06 € !



Après 2h30 d'occupation, Alda obtient gain de cause pour Francine !

Nouveau cas d'abus de la part d'un opérateur téléphonique : entre février 2023 et octobre 2024, Orange avait injustement prélevé 756,06€ à Francine, 72 ans, locataire HLM bayonnaise et déficiente visuelle, après lui avoir ouvert sans son consentement explicite trois contrats comprenant internet, la téléphonie mobile et la TV d'Orange... Accompagnée par Alda et après plusieurs courriers, rendez-vous physiques et téléphoniques, elle avait réussi à résilier ses lignes téléphoniques superflues mais n'avait toujours pas obtenu le remboursement des 756,06 € de trop-perçu par Orange.

OCCUPATION D'UNE AGENCE ORANGE...

Pour faire valoir ses droits, le mardi 17 décembre après-midi, Francine et une trentaine de militants d'Alda ont occupé une agence Orange à Bayonne pour dénoncer les pratiques abusives de la multinationale et réclamer le remboursement des sommes

prélevées. Après 2h30 d'occupation, la multinationale s'est engagée à rembourser Francine avant la fin de l'année 2024.

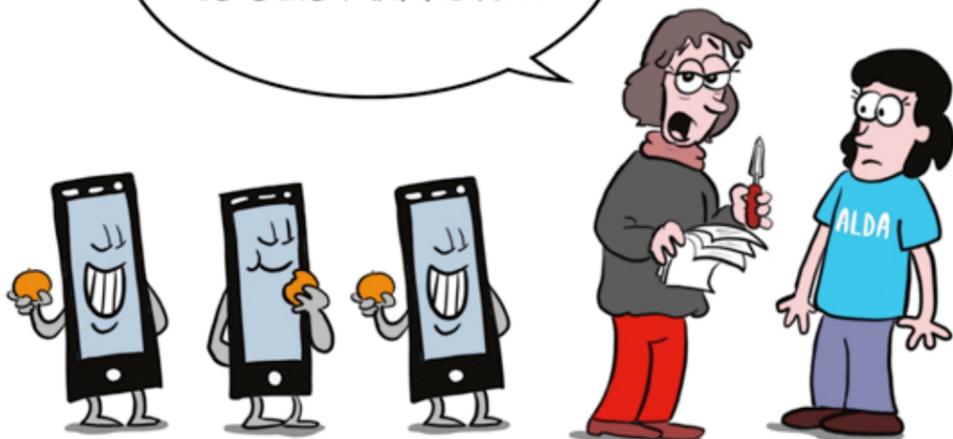
...RÉCOMPENSÉE !

Parole tenue : le 24 décembre, jour de Noël, Francine a obtenu le remboursement demandé. Preuve, une fois de plus, de la force de l'action collective. Alors que Francine bataillait seule de son côté depuis plusieurs mois sans que rien ne bouge... le fait de se serrer les coudes et de se mobiliser ensemble a permis de résoudre la situation. Ensemble, on est plus forts ! ■

APPEL À TÉMOINS

Si vous êtes actuellement dans une situation similaire à Francine, ne restez pas seul et ne perdez plus votre temps : contactez Alda pour que nous puissions débloquer la situation et faire valoir vos droits (info@alda.eus / 07 77 88 89 23).

J'AI ÉPLUCHÉ MES FACTURES ORANGE ET JE CROIS QUE JE SUIS MARRON!!!



© Stéphane Bernadou

HLM

BILAN

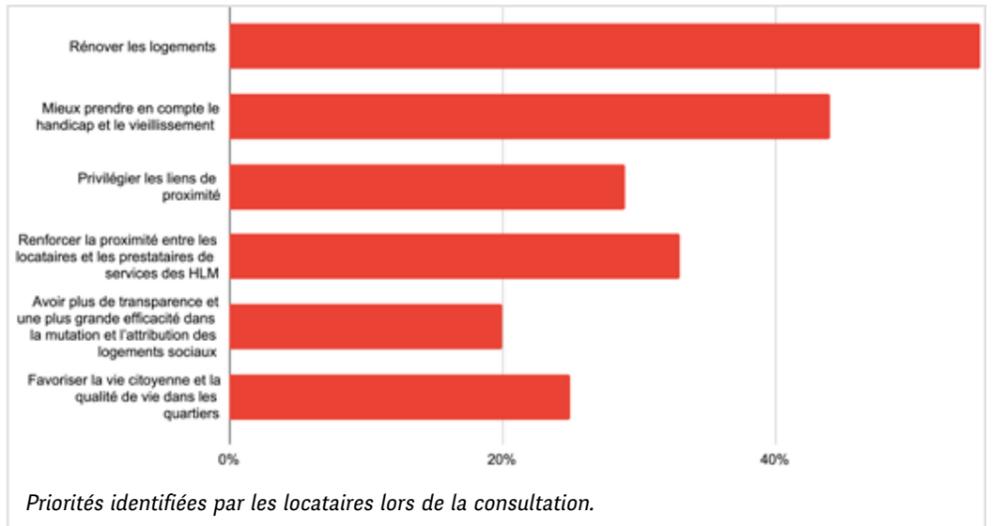
ET PRIORITÉS

À mi-chemin de son mandat d'association élue représentante des locataires HLM chez Habitat Sud Atlantic et Office 64, Alda a fait le point directement avec les locataires pour définir les priorités à se donner pour les prochaines batailles collectives. Le bilan de cette vaste consultation organisée à l'automne 2024 (366 discussions avec des locataires, sur 10 communes différentes), a été présenté le 14 décembre dernier lors d'une table-ronde publique à Bayonne : « Pour vivre dignement, rénover et adapter nos logements ».

Face à Lausséni Sangaré (Directeur Général de HSA), Imed Robbana (Directeur Général du COL), Xavier Camlong (Directeur Territorial de Domofrance) et Thierry Montet (Directeur Général d'Office



64), la présence de 2 experts du logement social, René Dutrey (secrétaire général du Haut Comité pour le droit au logement) et Nadia Sahmi (architecte spécialisée en accessibilité), a permis d'approfondir 2 thématiques prioritaires identifiées par les locataires : la rénovation des logements, et la meilleure prise en compte du handicap et du vieillissement. Il y a encore beaucoup à faire sur ces 2 sujets, tout comme sur le lien entre locataires et offices HLM, les prestataires de service, la transparence dans l'attribution des logements et l'efficacité des mutations, et la qualité de vie et la vie citoyenne. Ensemble, on gagne, alors on ne s'arrête pas là ! ■



BON À SAVOIR

QUELLES AIDES

POUR DÉMÉNAGER ?

Déménager implique souvent toute une logistique. Pour changer de logement, que vous alliez loin ou pas, il existe différentes aides pour vous accompagner dans la préparation et l'action de ce jour-là. Vous avez plus de 65 ans ? Vous êtes une famille nombreuse ? Vous êtes porteur d'un handicap ? Des pièces de chez vous seront en travaux et des meubles sont à déplacer ? Peu importe votre situation, vous avez besoin d'un coup de pouce financier ou d'un coup de main pour les cartons ? Il existe différents organismes auxquels il est possible de demander de l'aide et chacun d'entre eux s'adresse à une situation particulière. Par exemple, certaines caisses de retraite peuvent prendre en charge la quasi-totalité des frais du déménagement. Certains offices HLM collaborent avec des entreprises afin d'aider leurs locataires dans les déménagements. La Prestation de Compensation du Handicap peut également venir en soutien des personnes déménageant dans un logement plus adapté. À Alda, on peut vous accompagner dans vos recherches pour déménager en toute tranquillité. ■



Lorsqu'on rêve seul, ce n'est qu'un rêve. Alors que rêver à plusieurs, c'est déjà une réalité.

Bakarrik amets egiten duzunean, ametsa baizik ez da; aldiz, batekin baino gehiagorekin amets egiten duzunean, errealitatea da.

Quan se sauneja solet, n'ei pas qu'un saunei.

Mentre que quan se sauneja a mantuns, qu'ei ja ua realitat.

Ni i kelen be sugora, a ye sugo ye dōrn, nka ni mōgo caman be sugo mōgon ke, a kōro tijne ye

Cuando soñamos solos, es sólo un sueño, pero cuando soñamos juntos ya es una realidad.

Um sonho sonhado sozinho é um sonho. Um sonho sonhado junto é realidade.

Tek başınıza hayal kurduğunuzda, bu sadece bir hayaldir; ancak başkalarıyla birlikte hayal kurduğunuzda, bu zaten bir gerçekliktir.

Dema ku hûn bi tenê xewn dikin, ew tenê xewnek e, lê dema ku hûn bi kesên din re xewn dikin, ew jixwe rastiyek e.

تحلم مع الآخرين، فهذا يصبح  
فهذا مجرد حلم، ولكن عندما  
حقيقة بالفعل. عندما تحلم وحدك،

## DÉCRYPTAGE

### VOTE DE LA LOI « ANTI-AIRBNB »



Le jeudi 7 novembre 2024, l'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi «visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale». Cette loi, portée par le député du Pays Basque Iñaki Echaniz (Parti socialiste) et la députée du Finistère Annaïg Le Meur (Renaissance) et dont plusieurs mesures avaient été plaidées

par Alda, permet de lutter encore plus efficacement contre la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme type Airbnb.

**«Alda appelle les élus à appliquer au plus vite ces nouvelles mesures.»**

#### CONCRÈTEMENT, CETTE LOI

##### «ANTI-AIRBNB», C'EST :

- L'interdiction de transformer des passoires énergétiques (F et G) en meublés de tourisme.
- La réduction des avantages fiscaux aberrants dont bénéficiaient les meublés de tourisme par rapport aux logements à l'année.
- Une plus grande facilité pour interdire les meublés de tourisme dans les copropriétés (à la majorité des deux-tiers des copropriétaires).
- La possibilité d'étendre le règlement de compensation\* à toutes les communes du Pays Basque.
- Un renforcement des sanctions contre les fraudeurs : en cas de violation de la compensation, l'amende maximale par meublé de tourisme illégal passe de 50 000 € à 100 000 €.
- Une innovation face aux nouvelles résidences secondaires : la possibilité, pour les communes dans lesquelles la tension sur le logement est la plus

forte (communes en zone tendue ou ayant plus de 20% de résidences secondaires), de délimiter dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Or, cinq nouveaux PLU couvrant tout le Pays Basque vont être définis dans les prochaines années. C'est le moment d'appliquer cette mesure qui va garantir le fait que les nouveaux logements construits servent à loger les habitants à l'année. Alda appelle les élus à appliquer au plus vite ces nouvelles mesures pour protéger les logements à l'année. ■

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



#### 3 QUESTIONS À

### NADIA SAHMI,

#### ARCHITECTE SPÉCIALISÉE

#### EN ACCESSIBILITÉ

**Quand on prend de l'âge ou que l'on est porteur d'un handicap, quels sont les défis dans son logement ?**

Le logement tel qu'il est conçu aujourd'hui peut devenir le pire ennemi de son occupant. Se doucher seul, se déplacer, attraper un objet, cuisiner peuvent devenir compliqué voire dangereux. Par exemple, on vante beaucoup la cuisine ouverte qui est un gain d'espace : oui, mais pour les personnes avec des problèmes de mémoire, il faut pouvoir fermer la cuisine à clé la nuit quand l'aidant familial ou l'auxiliaire de vie n'est plus là pour éviter les accidents !

**Que faut-il faire pour que les offices HLM prennent mieux en compte ces problématiques ?**

Il faut commencer par arrêter l'amalgame entre handicap et vieillissement parce que certaines solutions adaptées aux personnes en situation de handicap ne le sont pas du tout pour les gens qui avancent en âge !

Par exemple, des toilettes adaptées à un fauteuil roulant sont redoutables pour une personne âgée qui, elle, a besoin de murs espacés de 90 cm de largeur maximum pour pouvoir y prendre appui, s'asseoir et se relever. Dans les toilettes, il est donc préférable de mettre une cloison facilement déplaçable : cela permet de faire facilement évoluer le logement pour un habitant en fauteuil roulant si besoin. Dès la conception, il faut imaginer des logements évolutifs, pensés pour toutes les situations : la prise d'âge, le handicap, les accidents de la vie, les maladies longues etc. Une erreur classique est de ne faire que des travaux partiels, sans prendre en compte tous les autres aménagements à réaliser et anticiper: pour les personnes âgées, les travaux partiels portent souvent sur le remplacement de la baignoire par une douche... alors que la principale chute c'est la nuit quand la personne se lève pour aller aux toilettes !

Améliorer le logement et l'environnement, c'est montrer aux gens qu'on les prend en compte, qu'on les respecte : cela facilite la guérison, permet de vieillir en meilleure santé et finalement apaise la vie de la famille, de l'aidant, de l'immeuble, du quartier.

**Mais on va nous répondre que tout ça a un coût. C'est forcément cher ?**

Tout dépend du bâtiment existant. On peut trouver des petites solutions. Par exemple au lieu de mettre un chemin lumineux dans la chambre qui coûte quelques milliers d'euros et que les personnes âgées finissent par recouvrir car cette lumière trop forte les empêche de dormir, il suffit d'installer à 40 cm du sol, au pied du lit et dans le couloir, des ampoules à détection de présence et de mouvement, comme ça dès que la personne met le pied à terre pour aller de son lit aux toilettes, elle a l'éclairage nécessaire. Et ça ne coûte que le prix d'une ampoule... ■



### PATXOKI BERRIA

Duela kasik 40 urte Patxokia besta eta borrokagune famatu bat dela Baionan. Sortu zuen mugimendua "Patxa" deitzen zen, eta bere izen bera eman zion ondoan dagoen plazari. Izan ere, 80-90 hamarkadetan, nahiko eraginkorra izan zen mugimendu hori. Adibidez, Baionako besten kari izan ziren eraso sexisten kontrako lehen kanpainak berak bururatu zituen. Garai haietan zegoen zerbitzu militarari intsumisioa dinamika zabala ere bultzatu zuen Iparraldean zehar.

Gaur egun, Patxokikoek asmo handiko pario berri bat egiten dute: lau estaiako eraikin bat ber tokian eraikiko dute, Iparraldeko metamorfosi ekologiko eta sozialaren zerbitzurako topagune bihurtuko dena. Beherean, langile jatetxe-ostatu batekin batera, bulegoak eta coworking gune bat ere atxemanen dira. Lehen estaian, gela izigarri handia izanen da, bertan 180 pertsona elkar litezke jarririk, biltzar nagusiak edo hitzaldi publikoak egiteko. Laugarren estaiak aldiz, hogeita bi oheko

logela bat, eta, horrez gain, jangela bat eta sanitario kolektiboak edukiko ditu, taldeak aterpetzeko.

Hori nahikoa ez eta, zortzi etxebizitza sozial eraikiko dira bigarren eta hirugarren estaietan, lurrik artifizializatu gabe.

Lapurtar gisako eraikin horren etxe aitzina Patxa plazan dagoen frontoiari begira egonen da. Hori dela eta, gune hori Baionako eta Iparraldeko bizi sozialaren eta hiritarren topagune bizenetarikoa bat bilakatuko da, hain segur.

Alimaleko proiektu horren diruztatzeko, harpidetza herrikoi bat ideki dute. Bakoitzak ahal duguna emaiterat gonbidatzen gaituzte, jakinez "erreka ttipiek ibai handiak egiten dituztela". Zure laguntza gauzatzeko, Eraiki dotazio funtsaren web gunerat joan: <https://eraiki-funtsa.eus/>

Emaitzek zerga murriztea ekartzen dute: 100 euro ematen badituzu, 66 euroko zerga murriztea ukanen duzu eta zuretzat ororen buruko kostua bakarrik 34 eurokoa izanen da. ■



**GARAZI BAIGORRI**

## ET SI VOUS ALLIEZ FAIRE UN TOUR À LA RECYCLERIE LOKALA ?

La recyclerie Lokala, portée par l'association Avenir Geroa, c'est LE bon plan pratique et économique du secteur de Garazi (Saint-Jean-Pied-de-Port). Implantée dans la zone artisanale Lerra d'Ascarat, à 3 minutes en voiture de Garazi, c'est un lieu de vie où l'on collecte, valorise et revend des objets qui ne servaient plus et auraient probablement fini dans une déchetterie si leurs propriétaires n'étaient pas passés par la case Lokala.

ses pots de peinture vides en de jolis pots de fleur, par exemple), entretien et réparation de téléphones portables, etc. «Tous ces ateliers sont animés par des bénévoles. La programmation peut donc être amenée à évoluer, si de nouveaux bénévoles arrivent avec d'autres compétences à partager».

### «À Lokala, tout est moins cher.»

#### SE FAIRE DES AMIS ET SE RENDRE UTILE

Si Lokala fonctionne, c'est grâce à l'implication de ses bénévoles. «C'est une vraie fourmilière chez nous !» remarque Alice, le sourire en coin. «Il y a des bénévoles tous les jours. Certains choisissent de rester sur un poste en particulier parce que ça leur plaît, d'autres font un peu de tout». Collecter et trier les objets, les tester et les nettoyer, mettre en rayon, animer un atelier... Il y a de quoi faire et se rendre utile. Et puis, en étant bénévole, on tisse des liens amicaux. «Beaucoup de personnes se sont rencontrées à Lokala et continuent maintenant de se voir en dehors de la recyclerie» se réjouit Alice. Avant de conclure : «On nous souhaite souvent "bon courage"... Et bien non ! On n'a pas besoin de courage, on s'éclate dans ce qu'on fait ! On se régale !» ■

**PLUS D'INFOS : 06 41 95 35 26 / CONTACT@LOKALA.EUS / WWW.LOKALA.EUS**

#### BON PLAN POUR LE PORTE-MONNAIE ET L'ENVIRONNEMENT

À Lokala, tout est moins cher. «Vraiment beaucoup, beaucoup moins cher ! Le principe d'une recyclerie c'est de diviser par 3 ou 4 le prix du neuf, mais comme Lokala collecte beaucoup de marchandises et qu'il faut que ça tourne, on divise beaucoup plus que cela !» explique Alice, bénévole très active de la structure. Bon plan économique donc, mais pas que. Lokala c'est aussi un moyen de faire du bien à la planète. Tous les objets récoltés par la recyclerie sont des objets en moins pour la déchetterie. En leur donnant une seconde vie, Lokala participe donc à réduire la production de déchets et éviter de créer de nouveaux objets.

#### DES ATELIERS OUVERTS À TOUTES ET TOUS

En plus de la recyclerie, Lokala anime régulièrement divers ateliers. Entretien et réparation de son vélo, couture, relooking de meubles et objets divers (transformer

#### AGENDA

**AUZOLAN - JOURNÉE DU DROIT AU LOGEMENT DEUXIÈME ÉDITION**

Le vendredi 10 au soir et le samedi 11 octobre 2025, à Bayonne, Alda vous donne rendez-vous pour la 2ème édition d'Auzolan - La journée du droit au logement. Conférences, repas populaire, animations culturelles, concerts... et plein d'autres surprises. Faites passer le mot et réservez votre week-end ! ■



**ALDA SUD LABOURD**

### PERMANENCES RÉGULIÈRES D'ACCUEIL À HENDAYE ET SAINT-JEAN-DE-LUZ

Du nouveau du côté des antennes Alda à Hendaye et Saint-Jean-de-Luz ! Si jusqu'à les habitants du Sud Labourd victimes de problèmes ou d'injustices dans leur quotidien pouvaient solliciter le soutien d'Alda par mail ou téléphone, il est maintenant possible de venir directement parler de sa situation lors de permanences physiques régulières sans rendez-vous préalable.

**HENDAYE** (21 rue Bigarena, entrée B, quartier Irandatz, à côté d'Intermarché) : sans

rendez-vous, tous les jeudis de 17h30 à 18h30. Première permanence le jeudi 20 février (puis tous les jeudis).

**SAINT-JEAN-DE-LUZ** (Place d'Espagne, quartier Urdazuri, à côté de l'Office 64, en face du carrefour Market) : sans rendez-vous tous les troisièmes mardi du mois, de 17h00 à 19h00.

Première permanence le mardi 18 février (puis le 18 mars, 15 avril, 20 mai, 17 juin, 15 juillet...). ■



**HENDAYE**

### LES CAFÉS CITOYENS

Un collectif d'Hendayais, épaulés par le centre social Denentzat, organisent depuis 2015 des cafés citoyens un samedi par mois dans différents quartiers d'Hendaye, mais aussi de Behobie et Biriattou. L'objectif ? Recréer du lien et de la vie dans les quartiers.

#### UN MOMENT CONVIVAL POUR RENCONTRER SES VOISINS ET S'ENTRAIDER

«Le café citoyen est un moment convivial où chacun peut venir boire un café. Il y a des croissants, chocolatinnes et gâteaux à disposition. On discute avec des gens du quartier ou d'autres venus exprès pour l'occasion, et il y a toujours une animation proposée pour rendre le moment encore plus festif : danse country, chorale, lecture animée pour les enfants, spectacle de théâtre, stand associatif...» explique Rita, membre active du collectif. L'idée est également de favoriser la solidarité et l'entraide entre voisins. «Lors d'un café citoyen organisé dans le bas quartier, une habitante a demandé de l'aide pour qu'on lui déplace un meuble et ça a été fait immédiatement grâce aux autres habitants présents ce jour-là ! C'est pour favoriser ce vivre-ensemble qu'on organise ces rencontres.» commente Gilbert, autre membre actif du collectif. Évidemment, ces cafés citoyens sont gratuits, l'idée étant de les rendre accessibles au plus grand nombre.

#### FAIRE ENTENDRE SES PROBLÈMES ET SES DIFFICULTÉS

Avant de se lancer, le collectif d'Hendayais à l'origine des cafés citoyens avait obtenu la présence d'élus municipaux, dans l'objectif d'être certains que la parole des habitants soit écoutée et prise au sérieux. «C'est une manière pour les élus de prendre le pouls d'un quartier, de comprendre ce qui ne va pas, ce qu'il faut améliorer, en discutant avec les premiers concernés : les habitants.» explique Marc Vieira, directeur du centre social Denentzat.

#### FRANCHIR LA PORTE D'UN CENTRE SOCIAL

Le projet est soutenu par le centre social Denentzat, situé au cœur du quartier HLM des Joncaux. «Les cafés citoyens permettent de mettre un coup de projecteur sur le centre social, d'encourager les habitantes et les habitants à y aller, à participer aux ateliers qui y sont proposés, qu'ils soient du quartier des Joncaux ou d'ailleurs» explique Rita. «Et c'est important ! Beaucoup d'entre eux n'osent pas franchir la porte du centre social. Ces cafés citoyens permettent d'y remédier.» ■

#### LES PROCHAINS CAFÉS CITOYENS :

- SAMEDI 22 MARS, CENTRE-VILLE HALLES DE GAZTELU
- SAMEDI 19 AVRIL, QUARTIER DONGOXENIA
- SAMEDI 24 MAI, QUARTIER JONCAUX

**TOUTES LES INFOS : WWW.BIT.LY/CAFES-CITOYENS-HENDAYE**

