

## Le dialogue pour éviter les expulsions

— Chaque année, plusieurs milliers de dossiers d'expulsions pour loyers impayés sont instruits dans les Bouches-du-Rhône et quelques centaines vont jusqu'au bout de la procédure qui met à la rue des familles et des personnes isolées en situation difficile.

"Sur la masse de loyers impayés, je dirais qu'il y a 50 % de mauvais payeurs habituels, et 50 % de personnes qui traversent une mauvaise passe. Ces dernières méritent d'être aidées et accompagnées", estime Michel Colin, président de la compagnie des administrateurs de biens (CNAB) pour la région Marseille Provence.

Si on ajoute à ce constat la loi contre l'exclusion de 1998 qui oblige les partenaires sociaux à œuvrer en amont pour éviter les expulsions intempestives et parfois injustes, on comprend ce qui, à Marseille, a poussé les administrateurs de biens du secteur privé à se rapprocher du secteur associatif et social pour anticiper les situations de crises et nouer le dialogue avec les lo-

cataires qui ne peuvent plus faire face à leurs échéances. "Une séparation, un divorce, une perte d'emploi, un isolement excessif sont toujours l'origine des ruptures de paiement, explique Kader Atia, directeur de l'association méditerranéenne pour l'insertion sociale par le logement (AMPIL), dans ces cas, il faut agir vite. Un ou deux mois de loyer, cela se rattrape, mais si on laisse filer, la dette devient trop lourde."

La CNAB et l'AMPIL ont signé une charte de partenariat pour mener ensemble une action de prévention. Les adhérents de la CNAB sont invités à signaler dès le premier mois les impayés pour les biens qu'ils gèrent.

Très rapidement, les conseillers de l'AMPIL prennent contact avec les locataires signalés en difficultés et les aident à trouver des solutions. Ce partenariat expérimental a dix mois d'existence et semble porter ses fruits : 80 dossiers ont été traités et 67,5 % ont été réglés.

D.L

## Les petits salariés et les retraités sont les plus touchés

— Les résultats de dix mois de partenariat entre la CNAB et l'AMPIL sont à pondérer car ils ne reflètent que leur segment d'activité. 20 % des adhérents de la CNAB ont joué le jeu. Les chiffres ne portent pas sur l'ensemble du parc locatif privé de Marseille et du département.

Cela étant, ils sont significatifs. Ils montrent que l'on sort d'une tranche de population habituée à utiliser les aides et les réseaux sociaux, donc une population en détresse chronique. Une autre tranche de population, petits salariés et retraités qui n'ont jamais affaire aux réseaux sociaux, est touchée par la précarité. "Les retraités et les salariés représentent plus de 50 % du nombre de dossiers traités dans le cadre de cette charte et il s'agit de ménages vivant pour 35 % d'entre eux dans les 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements, explique Isabelle Farges, conseillère de l'AMPIL. "73 % des ménages auxquels nous avons eu affaire ont une dette supérieure à 1000 €." Et le but est de maîtriser cette dette.

D.L