



2024 BILAN MDES

Ménages en difficultés
économiques et sociales



Accord Collectif
Départemental
de l'Hérault



Sommaire

Chiffres Clés dans l'Hérault	4
7 ^e PDALHPD	5
Objectifs 2024 et Critères MDES	
Correspondants de la mission MDES	
Évolution de la mission MDES depuis 2000	
Dossiers enregistrés en 2024	6
Provenance des dossiers	
État des dossiers au 31 décembre 2024	
Dossiers présentés en commission	8
Évolution durant les mois écoulés	
Provenance des dossiers	
Critères sociaux	
Composition familiale	
Résultats des commissions	11
Répartition des résultats	
Motifs d'annulation des dossiers	
Provenance des dossiers présentés et retenus pour une attribution de logement	
Critères sociaux	
Composition familiale	
Lieux de résidence par EPCI	
Répartition des attributions de logement par bailleur social	
Suivi des commissions	
Suivi des attributions de logement par bailleur social	
Motifs de refus de logement	
Types de parc immobilier	
Conclusion	19
Perspectives 2025	22

Chiffres Clés dans l'Hérault

PARC LOCATIF SOCIAL

- **74 242** logements sociaux soit près de 13% des résidences principales (contre 11,5% en Occitanie). répartis sur 184 communes (RPLS 2024)
- **43 148** logements sociaux à Montpellier Méditerranée Métropole (soit près de 58,12 % des logements sociaux du Département).
- **61 032** demandes de logement social en stock, dont 44 553 demandes hors mutation en fin d'année 2024.
- **6 299** d'attributions de logements sociaux en 2024.

POPULATION

- **1 217 331 habitants** pour l'Hérault, dont :
 - **523 109** habitants pour Montpellier Méditerranée Métropole dont 310 611 habitants pour Montpellier
 - **694 222** habitants hors Montpellier Méditerranée Métropole
- **2^e** des 13 départements de la région Occitanie, en termes de croissance démographique
- **10,1%** de chômage au 4^e trimestre 2024
- **19,4%** de pauvreté.
- Part des Seniors (60 et +) **28,2%**

(Sources : RPLS, SNE, INSEE, Banatic, HSO 2025)

7^e PDALHPD de l'Hérault

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ou PDALHPD de l'Hérault est entré en vigueur pour la période 2024-2029 avec un programme de trois orientations (décliné en 32 mesures) :

• Orientation 1

Soutenir le développement de la production d'une offre d'hébergement et de logement adaptée aux besoins des ménages et des territoires

• Orientation 2

Faire évoluer les outils d'accès et de maintien dans le logement pour répondre aux enjeux du logement d'abord sur les différents territoires

• Orientation 3

Adapter les modalités de travail pour renforcer la participation des usagers et développer l'animation territoriale du plan

Les priorités du PDALHPD de l'Hérault ont été définies, optimisées et hiérarchisées à partir des critères prévus par le CCH de façon à favoriser le relogement prioritaire des ménages concernés, tout en tenant compte et en s'adaptant aux spécificités et aux enjeux territoriaux.

Les publics prioritaires du PDALHPD de l'Hérault sont répartis en 4 niveaux de priorité à savoir :

- **Priorité 1 :** ménages reconnus prioritaires et urgent DALO,
- **Priorité 2 :** ménages sortants de structures AHL
- **Priorité 3 :** ménages reconnus en difficultés économiques et sociales (MDES),
- **Priorité 4 :** autres ménages prioritaires : ménages relevant d'une sélection de critères du CCH définie par le PDALHPD ou localement par les conférences intercommunales du logement (CIL).

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative à la lutte contre les exclusions, l'Hérault avait été le 1^{er} département à expérimenter le dispositif d'accord collectif : signé le 23 août 2000 par l'État, le Département, la CAF et les organismes d'habitat social, il est depuis reconduit à l'unanimité, la dernière signature datant du 9 juin 2024 (Accord collectif 2024-2025).

Objectifs 2024

L'objectif initial quantitatif était de **351** logements selon l'accord collectif départemental 2024-2025. Cet objectif a été révisé à la suite de la signature des conventions relatives à la gestion de la réservation préfectorale sociale en cours d'année 2024 soit **356 logements**.

La contribution des réservataires de logement ci-dessous était, à *minima*, en ce qui concerne les demandes validées par la commission MDES :

- **pour l'État : 346** logements sur la durée de l'accord (1 an),
- **pour le Département : 10** logements sur la durée de l'accord (1 an).

Critères MDES

Les ménages concernés par le dispositif sont définis par l'accord collectif 2024-2025.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, les critères d'éligibilité sont ceux définis par un revenu fiscal de référence inférieur à 60% du plafond de ressources Hlm et par des difficultés sociales qui sont :

Personnes privées de logement

Ménages en habitat précaire (cabanon, mobil-home, caravane, logement saisonnier...) dont la date d'entrée dans les lieux est supérieure à 1 an et en capacité d'assumer un logement autonome.

Urgence de la demande en raison de la précarité ou de l'insalubrité

- Logement insalubre au sens du code de santé publique (qu'il s'agisse d'un arrêté d'insalubrité réparable de l'ARS ou d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter de l'ARS datant de trois mois au moins). Lorsqu'il y a suroccupation du logement (mention indiquée dans l'arrêté d'insalubrité), la saisine de la MDES peut se faire sans délai après la notification de l'arrêté d'insalubrité (arrêté de l'ARS datant de trois mois au moins), ou saturnisme avéré (rapport CDH de l'ARS),
- Prévention des expulsions : fin de bail pour reprise ou vente, loyer inadapté à la suite d'une chute brutale des ressources dans les 12 mois précédant la demande,
- Procédure d'expulsion avec bonne foi dès l'assignation en justice avec diagnostic de relogement.

Personnes en difficulté d'insertion sociale :

- Personnes vivant dans un logement en situation de surpeuplement avéré, avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap dont la date d'entrée dans les lieux est supérieure à un an,
- Personnes vivant dans un logement non décent avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap (avec constat de non-décence transmis par la CAF ou la MSA datant de 6 mois),
- Personnes étant hébergées en appartement de coordination thérapeutique,
- Personnes victimes de violences intrafamiliales avec dépôt de plainte, ou un document établi par un travailleur social ou une association dans les conditions établies par le protocole départemental « accès et maintien dans le logement locatif social des femmes victimes de violences »,
- Personnes autorisées par le Préfet sur avis de l'instance chargée d'organiser et de coordonner l'action en faveur des victimes de la prostitution, du proxénétisme et de la traite des êtres humains.
- Personnes victimes de violences à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie, ou condamnée des mesures d'éloignement.
- Jeunes sortant d'un accueil d'aide sociale à l'enfance (ASE) : en capacité d'assumer un logement et sans solution de relogement : Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans toujours hébergés par le service de l'Aide Sociale à l'Enfance.

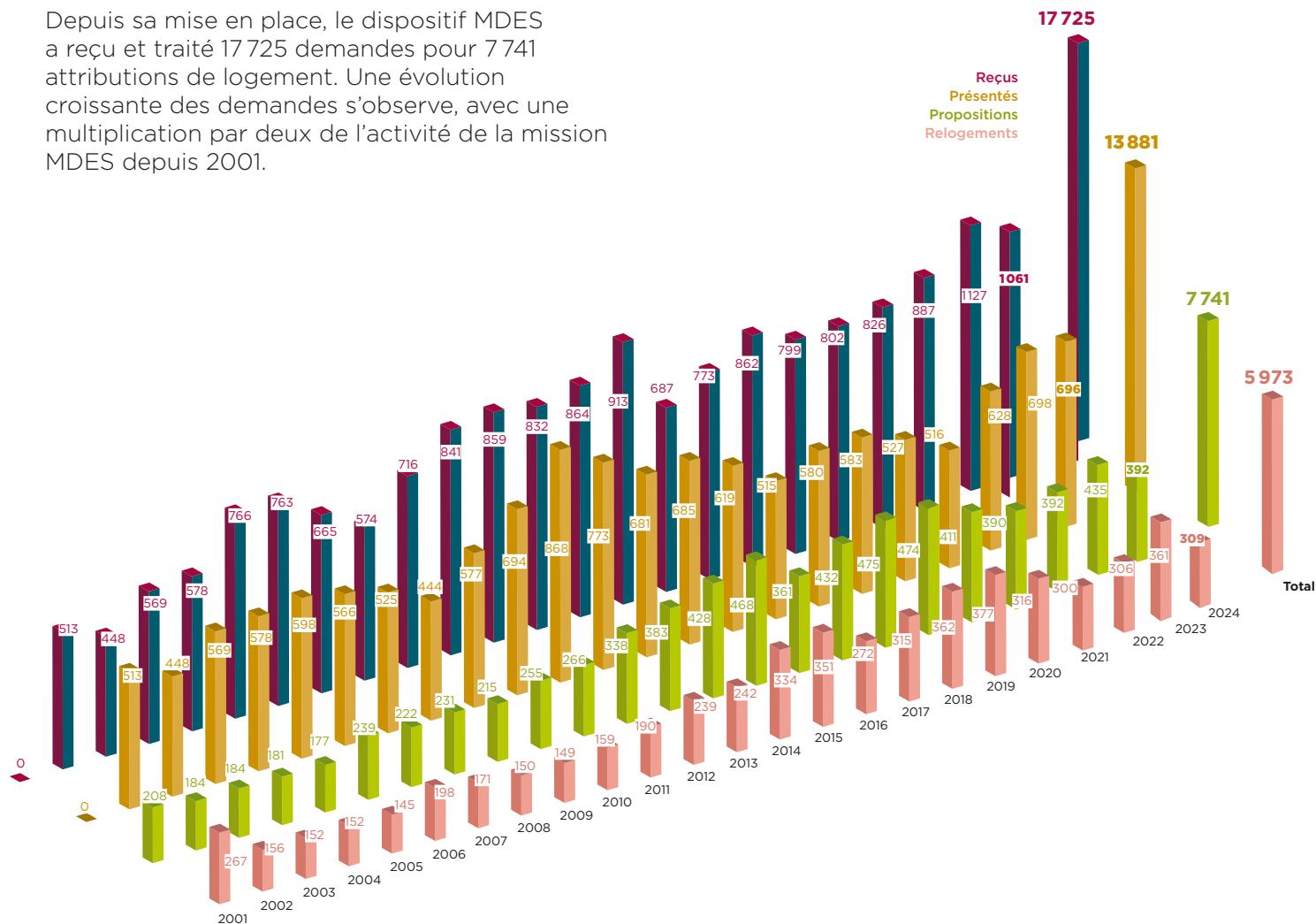
Correspondants de la mission MDES

La mission MDES est mise en œuvre par une équipe composée comme suit :

- **Stéphanie Mille,**
Conseillère en économie sociale et familiale
- **Vanessa Martin,**
Chargée d'études publics prioritaires
- **Sylvie Ruiz,**
Assistante de Direction

Évolution de la mission MDES depuis 2000

Depuis sa mise en place, le dispositif MDES a reçu et traité 17 725 demandes pour 7 741 attributions de logement. Une évolution croissante des demandes s'observe, avec une multiplication par deux de l'activité de la mission MDES depuis 2001.



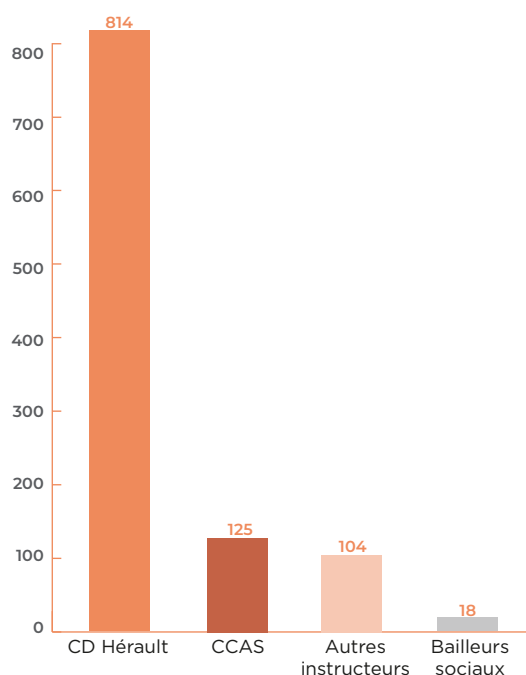
1

Dossiers enregistrés en 2024

BILAN

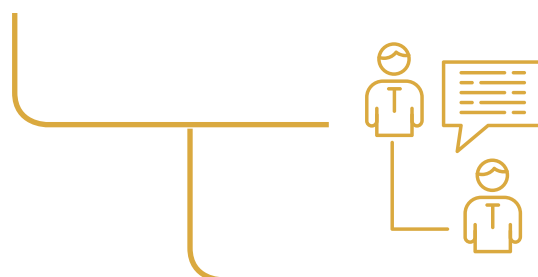
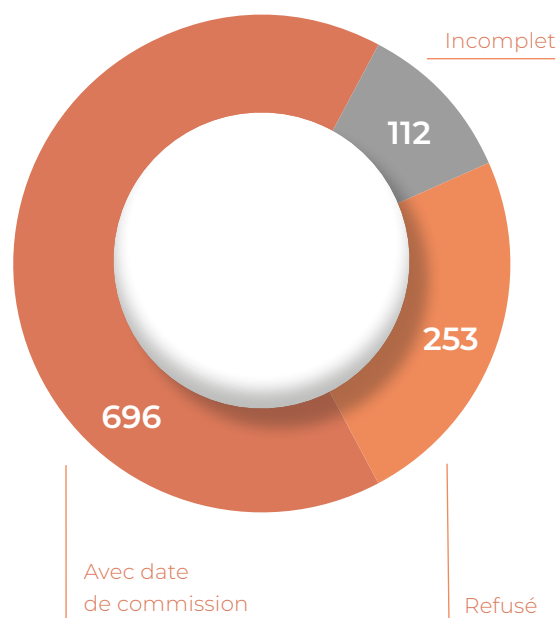
Provenance des dossiers

- Habitat Social en Occitanie a reçu et enregistré **1061 nouveaux dossiers en 2024.**
- **11 journées et 4 demi-journées de réunions préparatoires** à la commission MDES en 2024 ont eu lieu avec le travailleur social d'Habitat Social en Occitanie, en lien étroit avec la Direction de l'Action Sociale et du Logement (DASL) et les travailleurs sociaux du Département de l'Hérault.
- Les autres instructeurs sont les associations proposant des appartements de coordination thérapeutique, les Maisons d'Enfants à Caractère Social, les associations tutélaires de gestion...



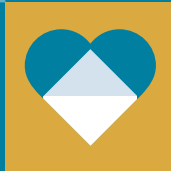
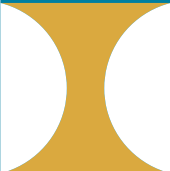
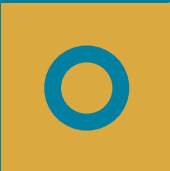
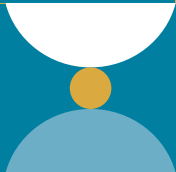
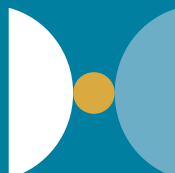
État des dossiers au 31 décembre 2024

24% des dossiers sont refusés pour non-respect des critères, ou refus d'une attribution de logement social dans les 18 mois précédents, ou pour dépassement des plafonds de la MDES (fixés à hauteur de 60% du plafond Hlm).



2

Dossiers
présentés en
commission

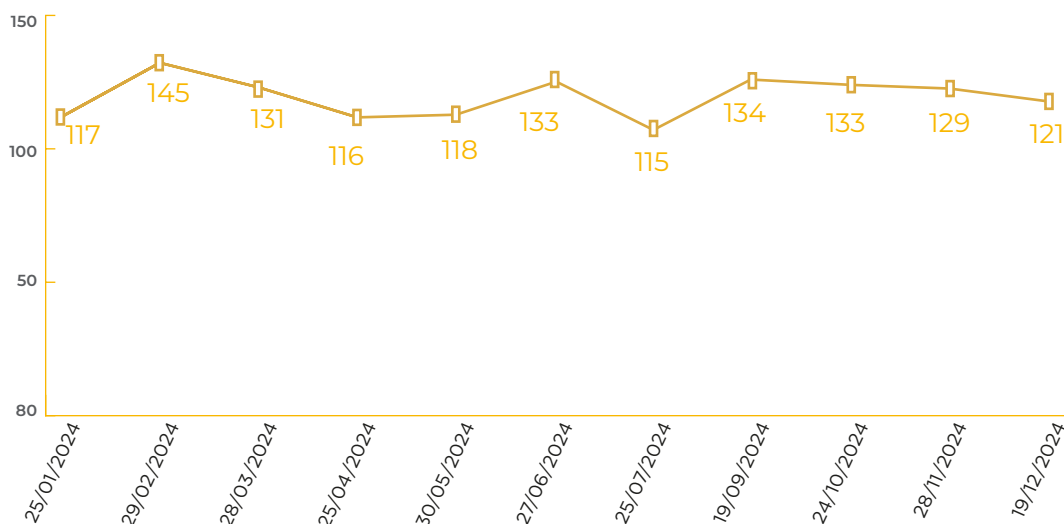


RII AN

Évolution durant les mois écoulés

Sur les **11 commissions** (pas de commission MDES en août), **696 dossiers** ont été présentés, dont la majorité à 4 ou 5 reprises (les dossiers des ménages en situation d'insalubrité sont réexaminés tous les mois).

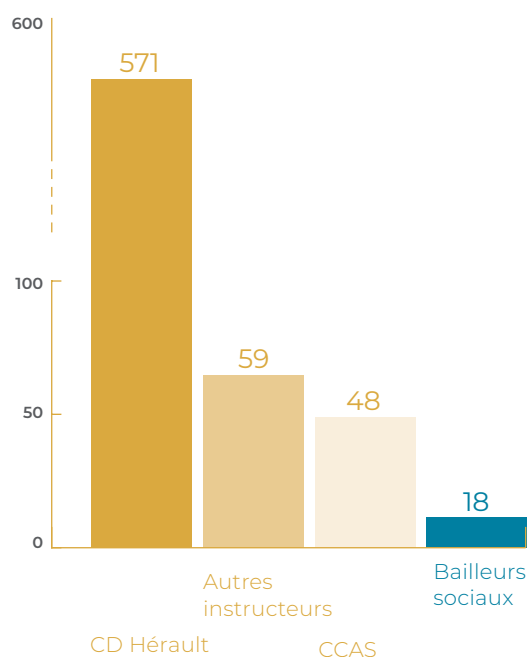
NB: le nombre de dossiers présentés par commission par travailleur social du Département a été revu à la baisse, soit 4 dossiers par commission au lieu de 5 dossiers.



Provenance des dossiers

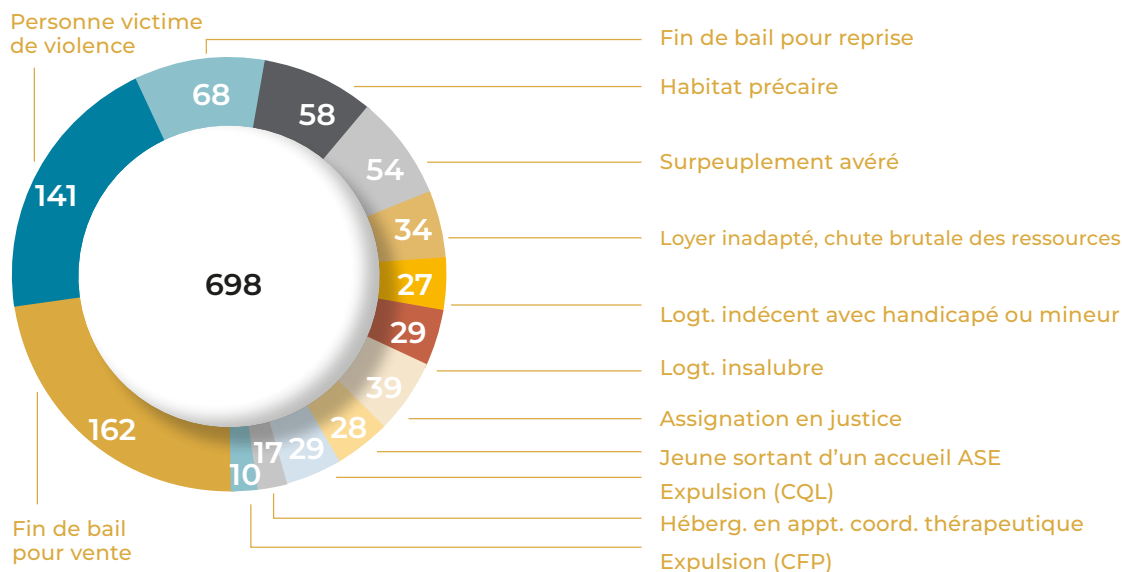
Sur ces 696 dossiers

- **678 (soit 97%)** proviennent des travailleurs sociaux du Département ou autre structure :
 - **571 dossiers** du Département (services départementaux des solidarités -SDS et services départementaux de l'autonomie - SDA) (**84 %**),
 - **59 dossiers** d'autres services instructeurs (**9 %**),
 - **48 dossiers** des CCAS (**7 %**).
- **18 (soit 3 % accès directs)** proviennent des organismes Hlm.

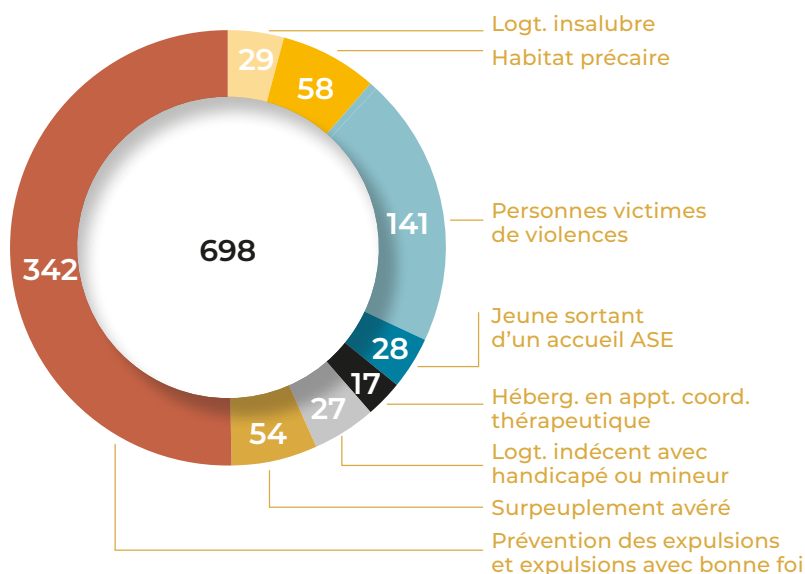


Critères sociaux

Pour rappel ces 696 ménages sont éligibles selon les critères définis par l'accord collectif.



Classés par thématique :

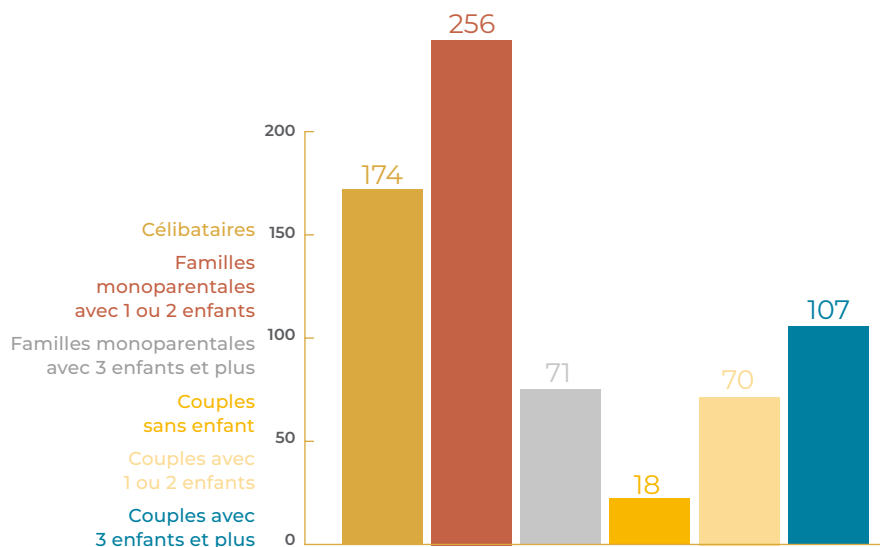


Parmi tous ces critères, les plus représentés sont :

- **Prévention des expulsions et procédure d'expulsion de bonne foi** (fin de bail pour vente, fin de bail pour reprise, loyer inadapté Chute brutale de ressources, assignation en justice, expulsion CQL, expulsion CFP), soit **342 dossiers (49%)**
- **Personnes victimes de violences**, soit **141 dossiers (20%)**
- **Habitat précaire**, soit **58 dossiers (8%)**

Composition familiale

- **47 % des ménages sont des familles monoparentales** avec un ou plusieurs enfants.
- **Les couples avec enfants représentent 25 % de l'effectif, les célibataires 27 %, alors que les couples sans enfants ne sont que 3 %.**



3

Résultats des commissions

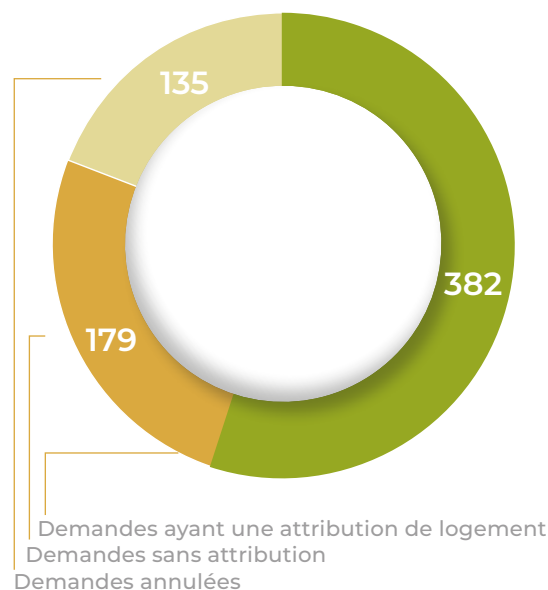


BILAN

Répartition des résultats

696 dossiers ont été présentés en commission MDES en 2024 :

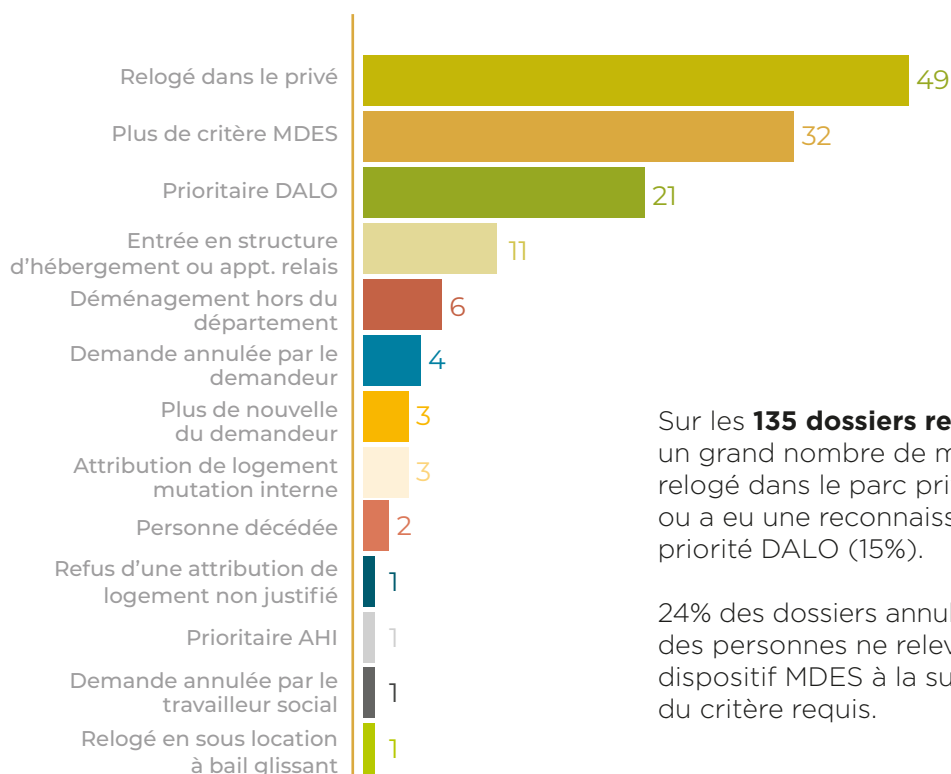
- **382 demandes** ont été retenues par les organismes d'habitat social pour une attribution de logement, soit 55 % du nombre de dossiers présentés. 10 ménages ont reçu une 2^e attribution de logement d'où 392 attributions de logement après des refus légitimes.
- **179 demandes** restent sans attribution de logement, soit 26 % des dossiers présentés (dossier réceptionné en fin d'année, problème de typologie par rapport à la composition familiale, logement non adapté à des personnes en situation de handicap...).
- **135 demandes** ont été annulées du dispositif MDES, soit 19 % des dossiers présentés.



696 dossiers ont été présentés en commission MDES en 2024.



Motifs d'annulation des dossiers

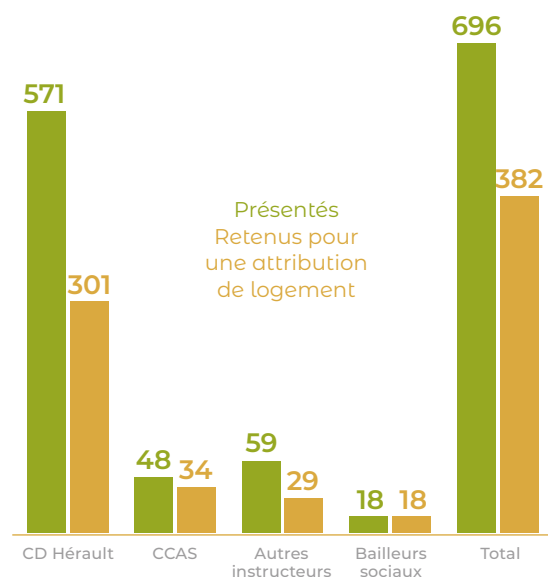


Sur les **135 dossiers reçus**, un grand nombre de ménages s'est relogé dans le parc privé (36%), ou a eu une reconnaissance de priorité DALO (15%).

24% des dossiers annulés concernent des personnes ne relevant plus du dispositif MDES à la suite de la perte du critère requis.

Provenance des dossiers présentés et retenus pour une attribution de logement

- **53%** des demandes instruites par les services sociaux du Département ont fait l'objet d'une attribution de logement,
- **71%** en ce qui concerne les services sociaux des CCAS,
- **49%** des services d'autres instructeurs.

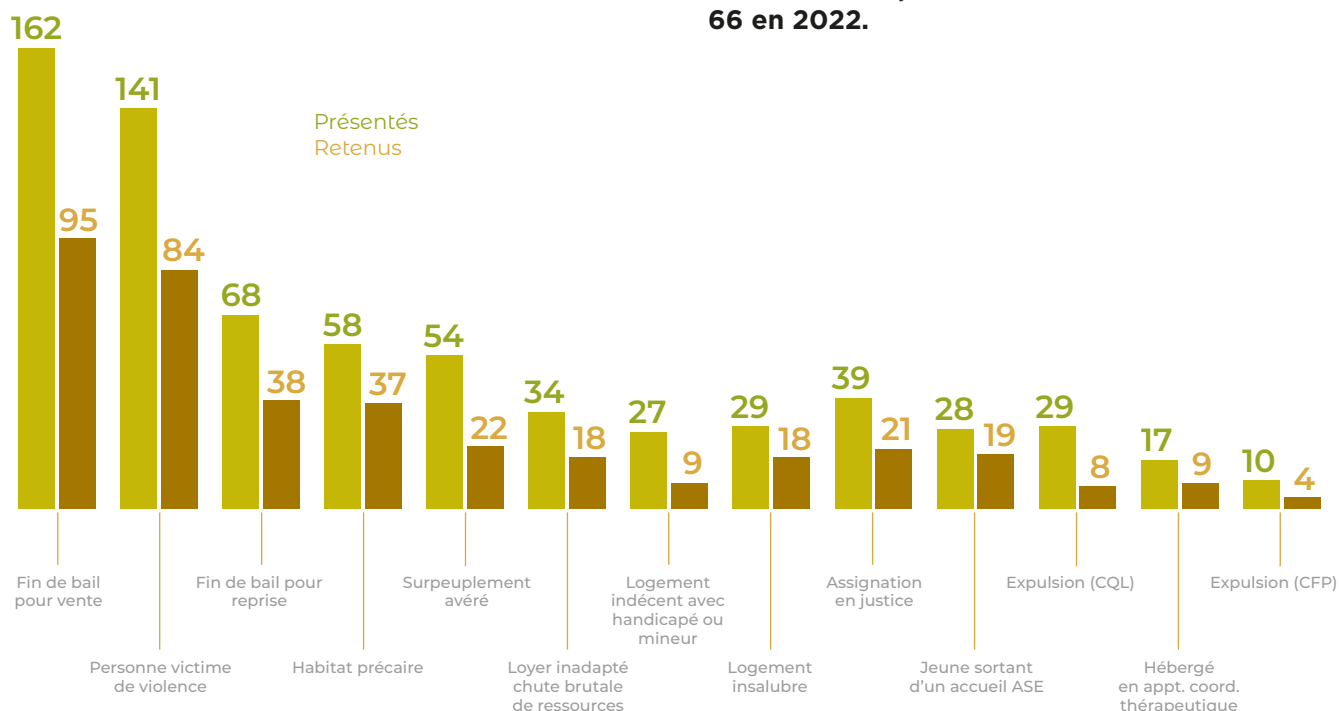


Critères sociaux

L'écart entre les dossiers présentés et les dossiers retenus pour une attribution de logement est constant, quel que soit le critère. Le nombre de dossiers retenus pour une attribution de logement reste indépendant du critère social. En effet, il n'y a pas de priorisation des critères.

Toutefois, on note cette année, un nombre important de dossiers présentés notamment pour les « personnes victimes de violences intrafamiliales » : **141 en 2024 contre 139 en 2023 (115 en 2022).**

En 2024, 84 logements ont été attribués pour ces personnes victimes de violences intrafamiliales, contre 88 en 2023 et 66 en 2022.

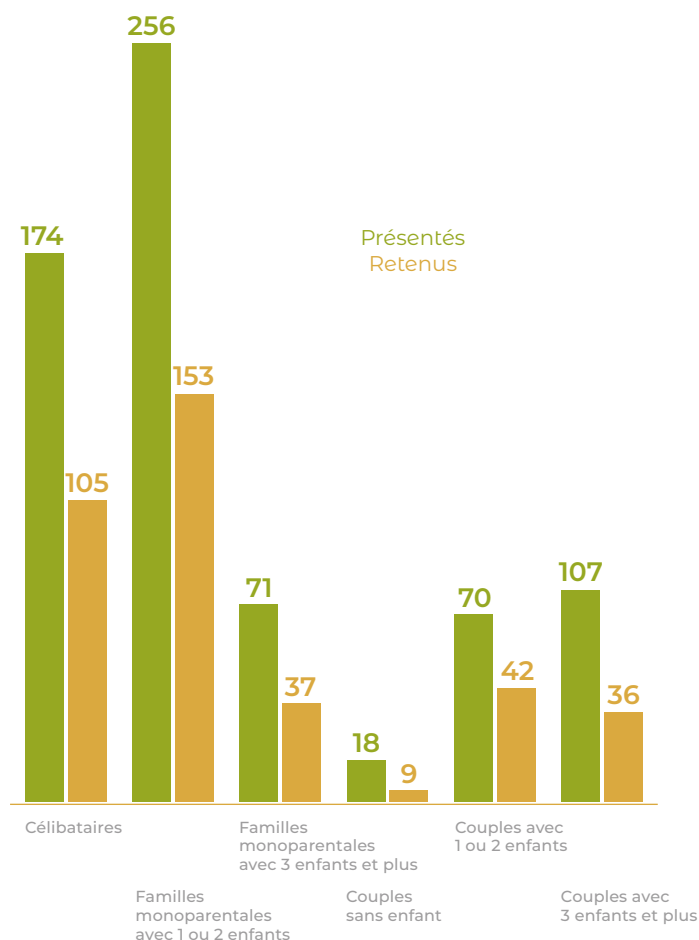


Composition familiale

Le graphique suivant présente la comparaison entre les dossiers présentés et les dossiers retenus pour une attribution de logement en fonction de la composition familiale.

Le patrimoine des organismes Hlm influence significativement les résultats.

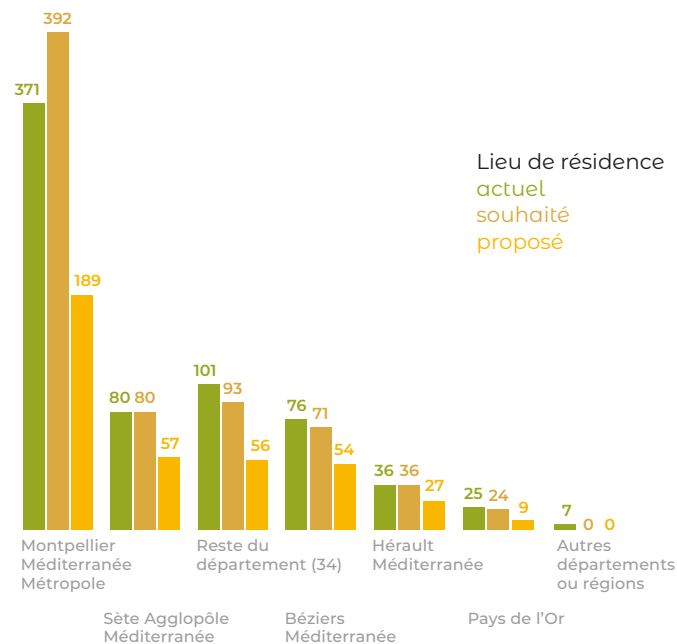
Malgré un déficit de grands logements, **41% des familles nombreuses** (familles monoparentales ou couples avec 3 enfants et plus) obtiennent malgré tout une attribution de logement.



Lieux de résidence par EPCI

Les chiffres pour « le lieu de résidence proposé » tiennent compte de la totalité des attributions effectives soit 392 attributions pour 382 ménages.

Dans le cadre de la MDES, les travailleurs sociaux encouragent les familles à élargir leur choix de communes et de secteurs notamment hors métropole montpelliéraine en raison d'une forte tension de logement.



Répartition des attributions de logement par bailleur social

Organismes	Objectifs	Attributions de logement
ACM HABITAT	83	90
HÉRAULT LOGEMENT	55	90
BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT	26	33
FDI HABITAT	35	30
UN TOIT POUR TOUS	11	9
SÈTE THAU HABITAT	19	23
CDC HABITAT	17	21
PROMOLOGIS	44	37
ERILIA	18	17
3F OCCITANIE	9	14
ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE	5	4
PATRIMOINE S.A. LANGUEDOCIENNE	4	3
S.F.H.E. ARCADE	24	14
LA CITÉ JARDINS	5	7
VILOGIA	1	0
Total	356	392

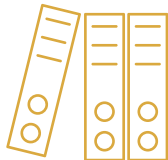
Il est à souligner l'implication des bailleurs héraultais sur le relogement de l'ensemble des publics prioritaires dans le cadre du dispositif MDES, ce qui leur permet d'être efficaces et réactifs pour répondre aux attentes des ménages, dans le respect de leurs engagements vis-à-vis de leurs partenaires.

Le volume d'attributions réalisées se trouve supérieur par rapport à l'objectif 2024 fixé.

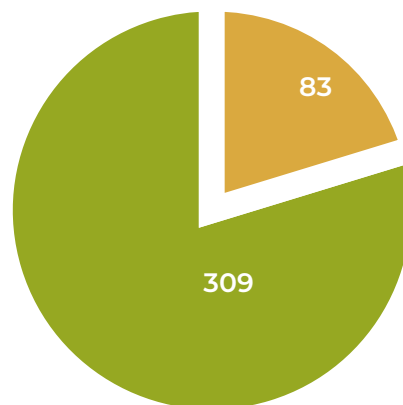
Suivi des commissions

392 attributions de logement :

- 309 ménages ont accepté (79%)
- 83 ménages ont refusé (21%)



Acceptation Refus

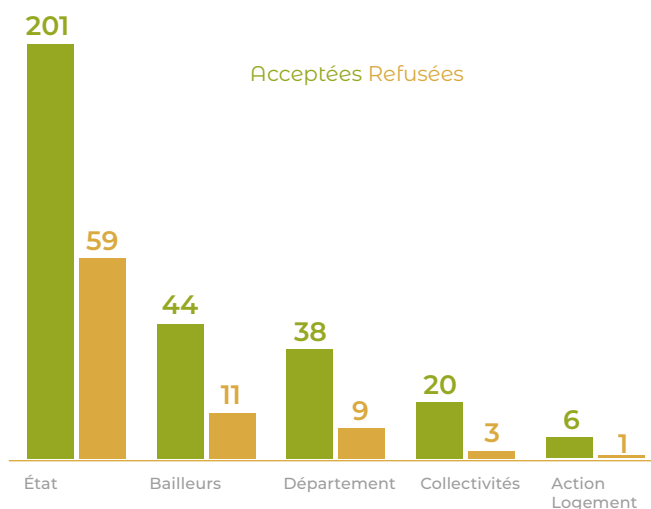


Parmi ces **392 attributions** de logement, **10 ménages** ont reçu une 2^e attribution de logement.

Sur les **392 attributions** de logement, acceptées ou refusées, **66%** mobilisent le contingent de la réservation préfectorale sociale, ce qui démontre l'importance accordée par l'État à ce dispositif.

34% des attributions sont réalisées sur les autres réservataires : **14%** sur le contingent des bailleurs, **12%** sur le contingent du Département, **6%** sur le contingent des collectivités territoriales, **2%** sur le contingent d'Action Logement.

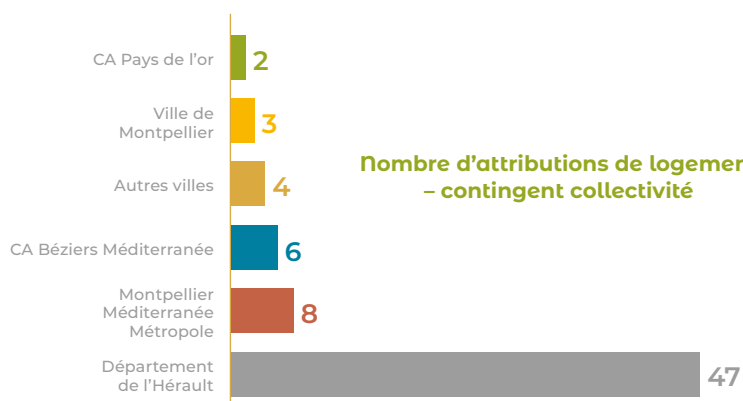
Acceptées Refusées



Nous soulignons une mobilisation du contingent des bailleurs et de l'ensemble des réservataires.

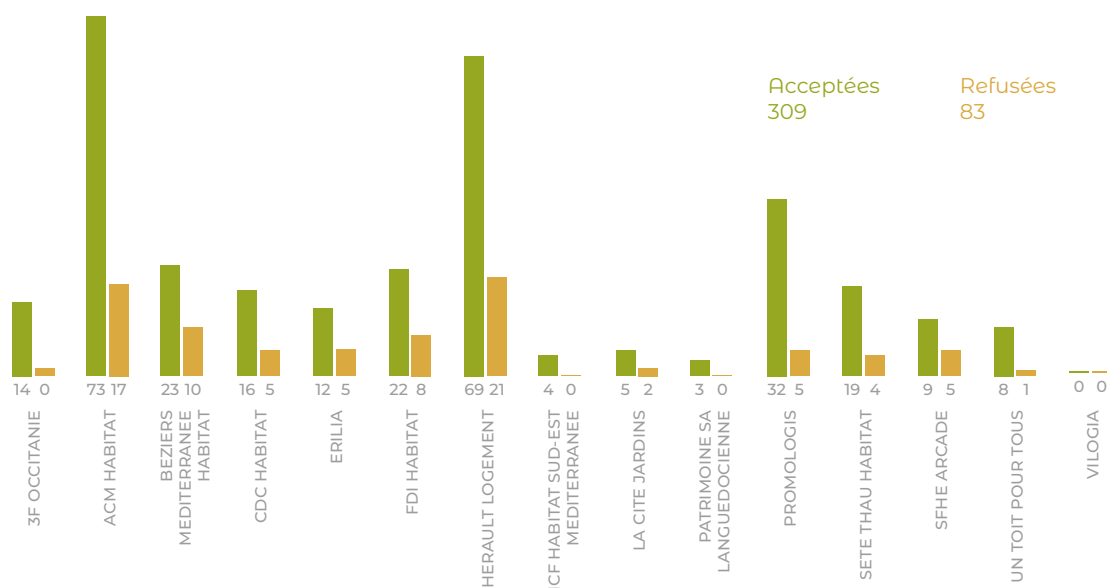
L'engagement conjugué du Département et de l'État au profit des publics en difficulté en mettant à disposition leur contingent mais aussi en mobilisant également les dispositifs financiers et d'accompagnement social aux ménages (FSL, AVDL, intermédiation locative, entre autres) contribue fortement à la réussite du dispositif MDES.

Nombre d'attributions de logement – contingent collectivité

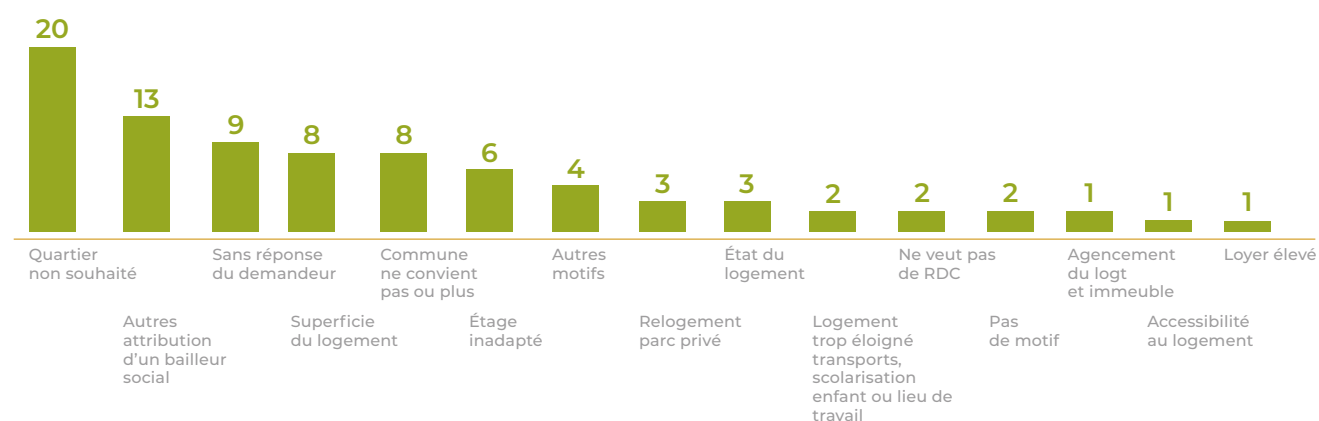


Il est à noter que le Département a mobilisé **47 logements de son contingent** (38 relogements et 9 refus) alors que son engagement était de 10/an selon les termes de l'accord collectif départemental.

Suivi des attributions de logement par bailleur social



Motifs de refus de logement



Sur les **83** ménages ayant refusé, les motifs de refus prépondérants restent :

- le quartier non souhaité / qualité environnement pour 24% des refus,
- autre attribution de logement par un bailleur social pour 16% des refus,
- absence de réponse du demandeur pour 11% des refus.

Le taux de refus (21%) est supérieur à l'année précédente (17%).

Les travailleurs sociaux sont pourtant mobilisés dans l'accompagnement des ménages : ils les informent des conséquences d'un refus de logement, notamment la perte du caractère prioritaire MDES.

La commission d'examen des refus mise en place par la DDETS de l'Hérault (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités) depuis 2019 étudie les motifs des refus à la suite d'une attribution de logement (y compris les refus des ménages DALO et AHI). Elle s'est réunie onze fois dans l'année 2024. De manière collégiale, elle décide ou non de la perte du caractère prioritaire MDES pour un ménage et de la comptabilisation de l'attribution dans les objectifs du bailleur.

100 situations ont été examinées en 2024

Pour 24 ménages, la commission a considéré que le logement n'était pas adapté à leur situation familiale et/ ou professionnelle (refus légitime). **Ils ont donc conservé leur caractère prioritaire MDES.**



STH, Le Chalut » : © Photothèque HSO

Types de parc immobilier

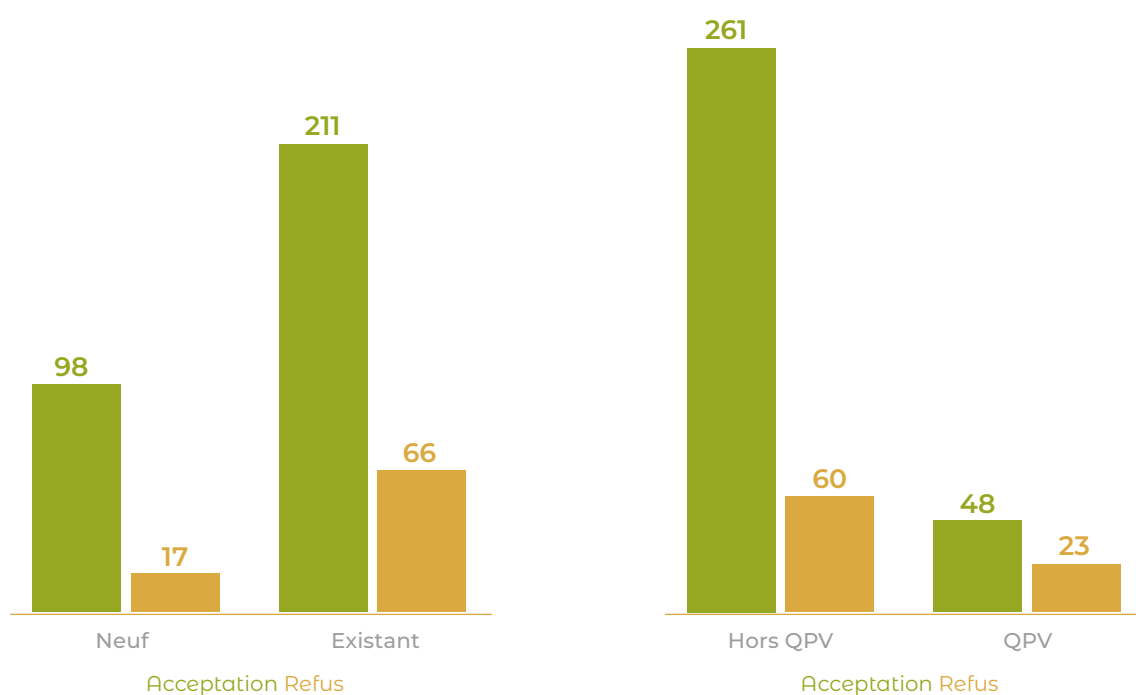
69 % des ménages ont été relogés dans un logement existant et 31 % des ménages dans un logement neuf.

Le nombre de refus est plus important sur le parc existant (80%) que sur le neuf (20%).

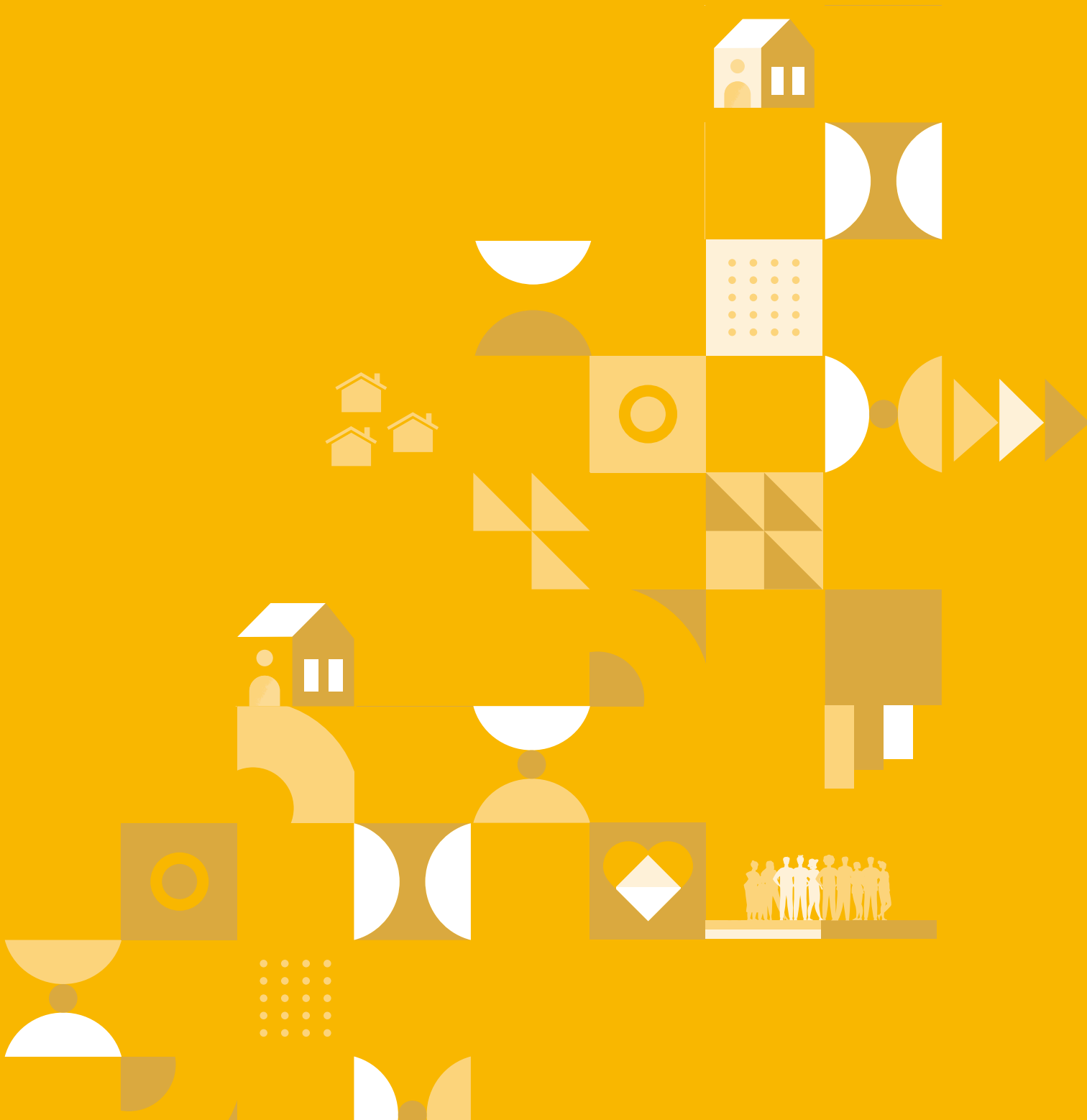
Les attributions de logement en QPV s'élèvent à 18 % cette année : elles étaient de 14 % en 2023 et de 20 % en 2022.

La proportion du nombre de refus en QPV (32%) est supérieure à celle constatée Hors QPV (18%).

31 % des ménages
ont été relogés dans un
logement neuf.



Conclusion





**392 attributions
en 2024**



L'objectif annuel 2024 était de 351 attributions de logement au titre de l'Accord collectif départemental 2024/2025 : objectif initial révisé à la suite de la signature des conventions relatives à la gestion de la réservation préfectorale sociale en cours d'année 2024 soit **356 attributions.**

392 attributions de logement ont été réalisées par les bailleurs.



FDI Habitat, Le Théano », © Photothèque HSO

Cette année, il y a eu une légère baisse du nombre de dossiers reçus : 1061 dossiers contre 1127 dossiers pour 2023 (887 dossiers pour 2022).

Le temps de traitement des dossiers reçus s'est accru en raison de la complexité des situations sociales et de la gestion des pièces administratives. Cette situation impacte fortement les conditions de gestion de la mission MDES.

Le nombre de dossiers présentés en commission est stable : 696 en 2024 pour 698 en 2023 (628 en 2022). Pour rappel, 253 dossiers ont été refusés en 2024 contre 229 en 2023 (229 en 2022).

Sur les 392 attributions de logement, 309 ménages ont été relogés, dont 201 sur le contingent préfectoral (soit 65%) et 108 hors Réservation Préfectorale répartis sur les autres contingents – Département, Organismes, Collectivités, Action logement – (soit 35%).

83 ménages ont refusé, soit 21%. Ce chiffre illustre que le dispositif du fait d'une excellente collaboration entre les services permet de limiter les refus, mais que cette question reste à travailler de manière collégiale.

Par ailleurs, Habitat Social en Occitanie a dû engager une réflexion et une étude pour l'évolution de l'outillage de la MDES (obsolescence du logiciel actuel SUDAL), notamment autour d'une étude d'interfaçage avec le fichier partagé. Cette évolution n'a pas été poursuivie après des échanges avec les partenaires, du fait d'un certain nombre de contraintes administratives et réglementaires. Une alternative a été engagée sur 2025.

La mobilisation de tous les acteurs a permis la continuité du dispositif et du relogement des ménages MDES.

Perspectives 2025



La mission MDES (priorité 3 du PDALHPD) est reconduite sur l'ensemble du territoire. La Commission MDES fait aujourd'hui partie intégrante de la gestion des publics prioritaires dans l'Hérault. Les bailleurs sont très attachés à cette mission, en témoigne le dépassement de leurs objectifs lié à la qualité des dossiers reçus et ainsi un passage en CAL facilité.

Au-delà de sa mission originelle à loger les publics en difficulté, à les accompagner dans leur parcours d'obtention d'un logement tout en veillant aux équilibres sociaux et territoriaux, plusieurs objectifs opérationnels se posent à la MDES pour 2025.

- **Une méthode de travail confirmée**

Poursuivre le travail concernant la complétude des dossiers reçus par l'équipe de la MDES.

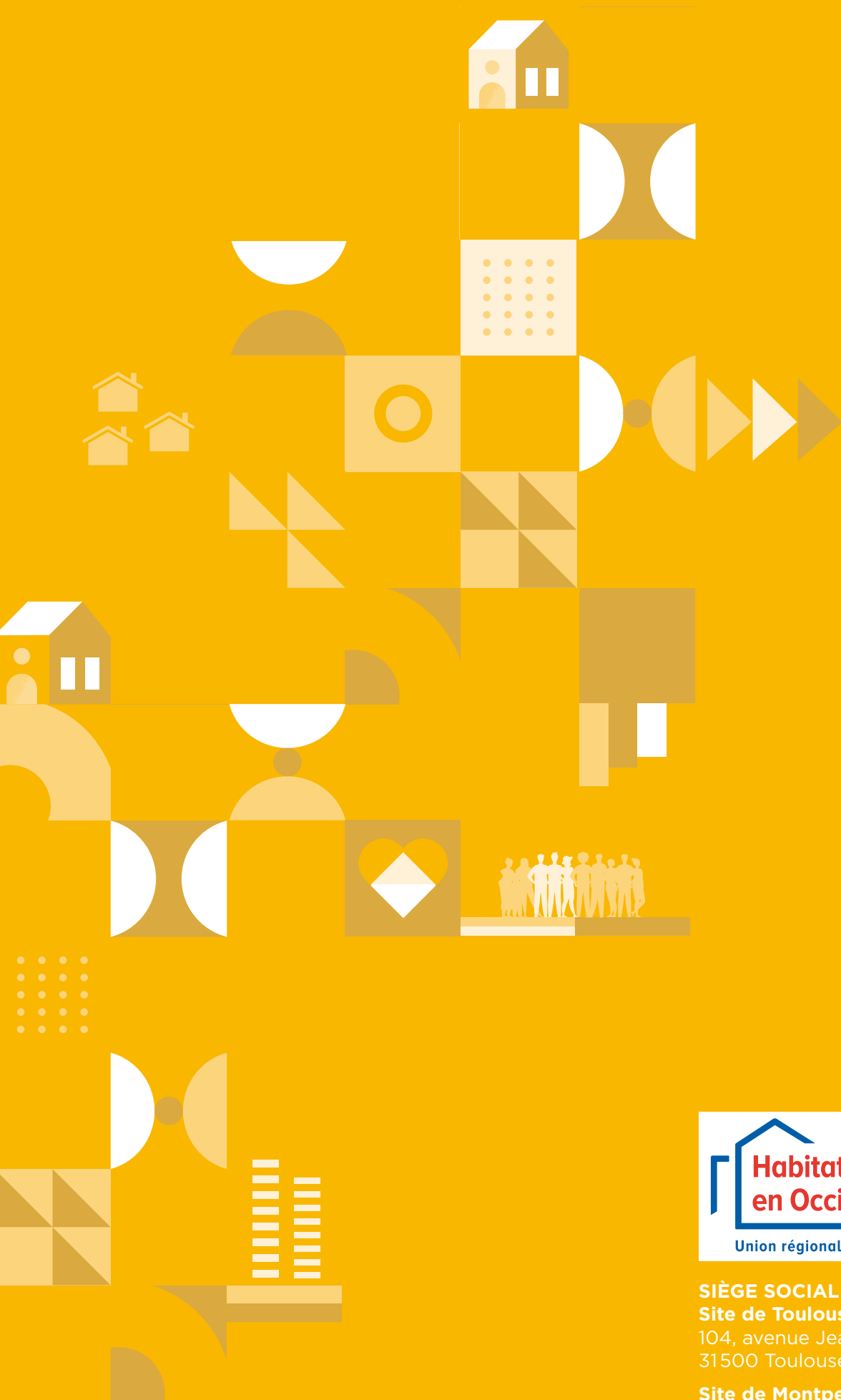
- **Un dialogue partenarial renouvelé, conformément à la convention de partenariat avec l'État**

Mobiliser l'équipe MDES dans la recherche de candidats sur les logements neufs ou existants du contingent de l'État dans un contexte de reprise totale ou partielle de son contingent par l'État (mise en place de la réforme de gestion en flux).

- **Une optimisation des outils de suivi recherchée**

Engager le changement de l'outil de gestion de la MDES avec l'État : travail de configuration et d'élaboration sur la plateforme « Démarches simplifiées ».





SIÈGE SOCIAL

Site de Toulouse

104, avenue Jean Rieux
31500 Toulouse

Site de Montpellier

261 rue Simone Signoret - CS 20017
34 077 Montpellier Cedex 3

www.habitat-occitanie.org