PRÉFÈTE DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Hérault Département

Habitat social en Occitanie
Union régionale Hlm

2025

BILAN MDES

Ménages en difficultés économiques et sociales



Accord Collectif Départemental de l'Hérault



Promologis, les Amandiers » : © Photothèque HSO

Sommaire

Chiffres Clés dans l'Hérault 4
7e PDALHPD 5
Objectifs 2025 et Critères MDES
Correspondants de la mission MDES
Évolution de la mission MDES depuis 2000

Dossiers enregistrés en 2025 7

Provenance des dossiers
État des dossiers au 31 décembre 2025

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 2026 22

BILAN 2025

Chiffres Clés dans l'Hérault

PARC LOCATIF SOCIAL

76 015 logements sociaux répartis sur le département (337 548 logements en Occitanie).

Le parc social représente 10,4 % des résidences principales (contre 12 % en Occitanie) et 27,1 % du parc est situé dans les quartiers prioritaires de la Ville (QPV) (Occitanie : 26,7 %).

Le parc social se concentre principalement sur :

- Montpellier Méditerranée Métropole avec 44 082 logements sociaux, soit 58 % des logements sociaux du département
- La communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée avec 9 516 logements sociaux, soit 12,5 % des logements sociaux du département

65 467 demandes de logement social en stock (217 947 en Occitanie), dont 47 791 demandes hors mutation en fin d'année 2025.

6 207 attributions de logements sociaux en 2025 (30 831 en Occitanie).

Le nombre de demandes pour une attribution est 10,5 (7,1 en Occitanie).

POPULATION

1 217 331 habitants pour l'Hérault, dont :

- **528 988** habitants pour Montpellier Méditerranée Métropole dont 313 712 habitants pour Montpellier
- 135 091 habitants pour **CA Béziers Méditerranée,** dont 82 629 habitants pour Béziers
- Variation annuelle de la population : **1,2 %**
- **2e** des 13 départements de la région Occitanie, en termes de croissance démographique
- **11 %** de chômage
- **19,4 %** de pauvreté.
- Part des Seniors (60 et +) **28,2%**

7e 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 urgents DALO,
- **Priorité 2 :** ménages sortants de structures AHI
- **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 1er 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 2025

L'objectif initial quantitatif était de **361** attributions de 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 2025 soit **348 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 : 338** 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 remédiable 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 infrafamiliales 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.

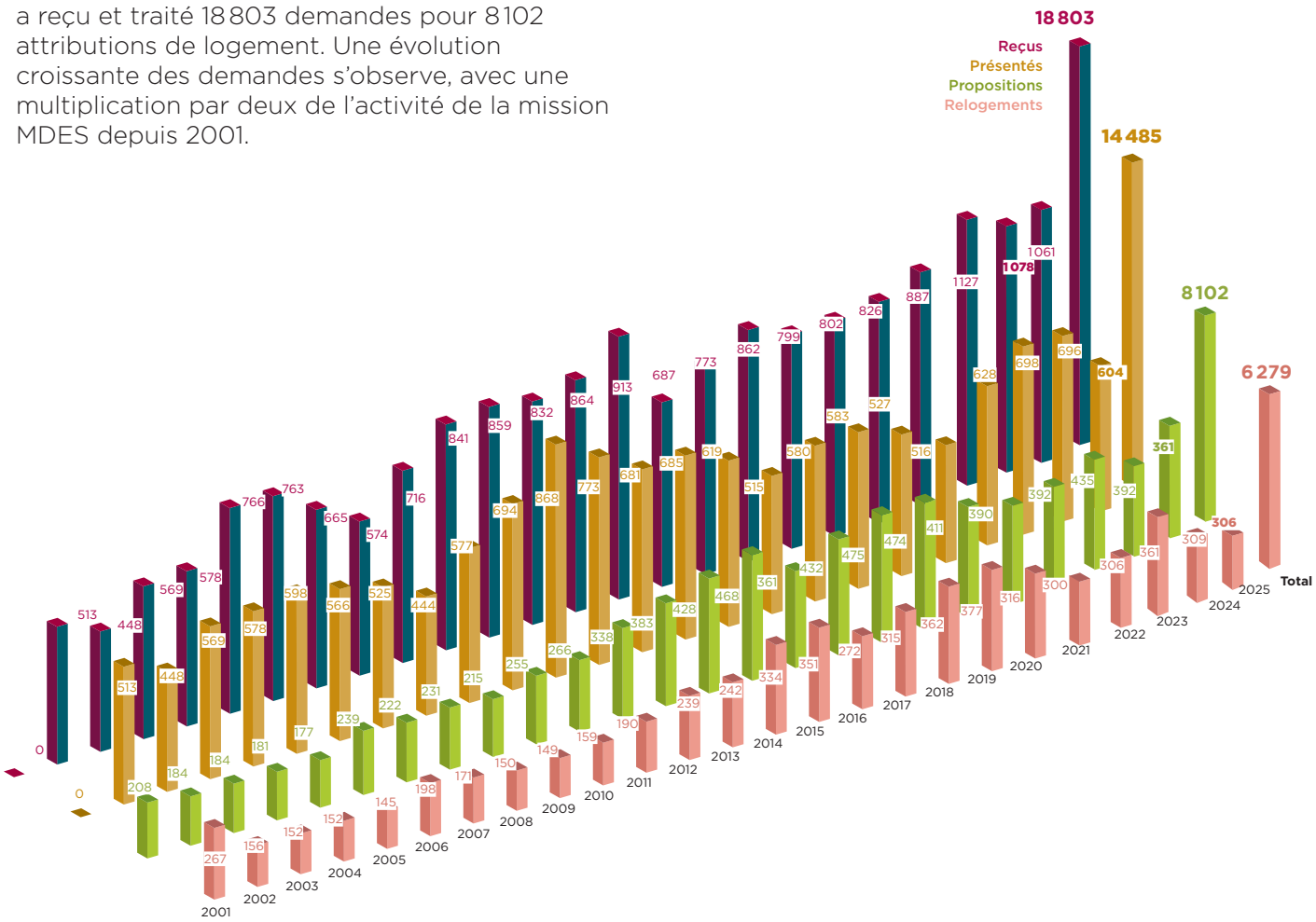
Correspondants de la mission MDES

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 Politiques sociales et Accompagnement des publics fragilisés
- **Sylvie Ruiz,**
  Assistante de Direction

Évolution de la mission MDES depuis 2000

Depuis sa mise en place, le dispositif MDES a reçu et traité 18 803 demandes pour 8 102 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 2025

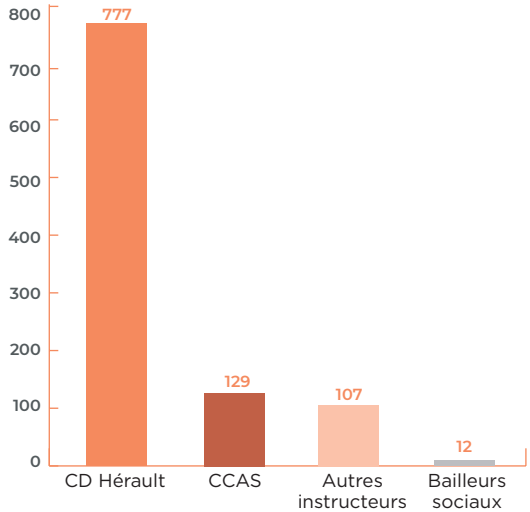
BILAN

Provenance des dossiers

- Habitat Social en Occitanie a reçu et enregistré **1025 nouveaux dossiers en 2025** (53 dossiers reçus en 2025 sont encore en attente d'enregistrement), très majoritairement en provenance des services sociaux du Département.

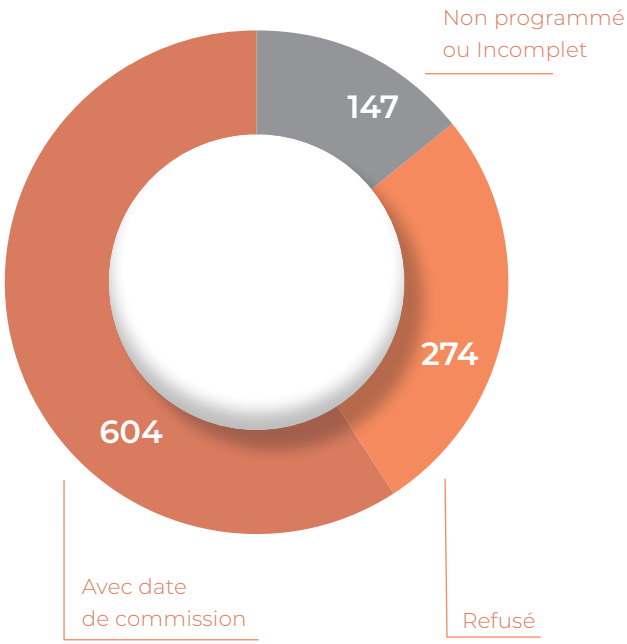
- **11 journées et 5 demi-journées de réunions préparatoires** à la commission MDES en 2025 ont eu lieu avec le travailleur social d'Habitat Social en Occitanie, en lien étroit avec la Direction de l'Action Sociale et du Logement (DASL) et les travailleurs sociaux du Département de l'Hérault.

- 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 2025

27 % 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

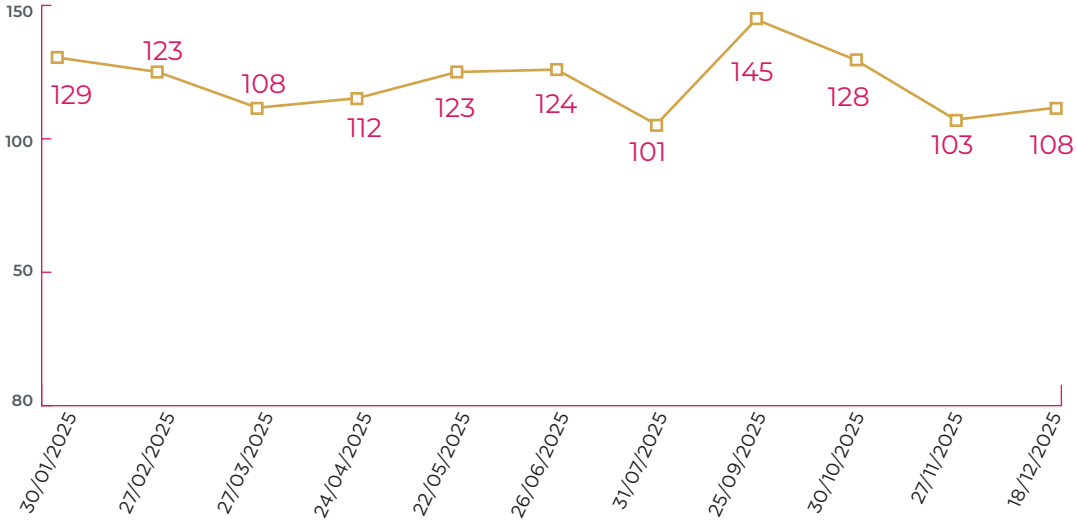
Dossiers présentés en commission



Évolution durant les mois écoulés

Sur les **11 commissions** (pas de commission MDES en août), **604 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).

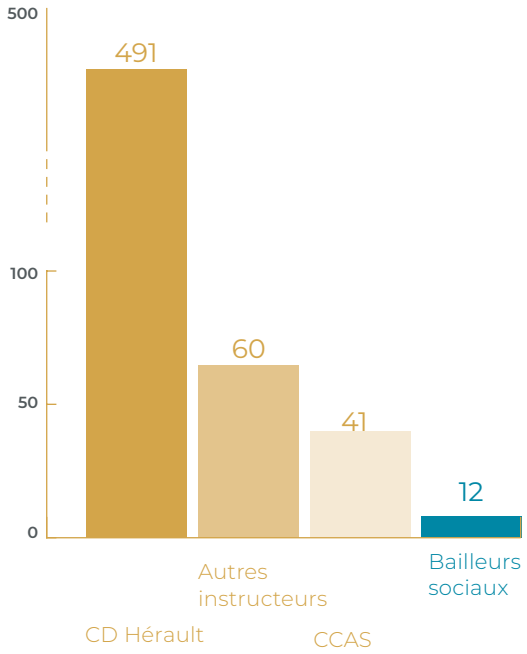
NB : chaque travailleur social du Département peut présenter 4 dossiers par commission.



Provenance des dossiers

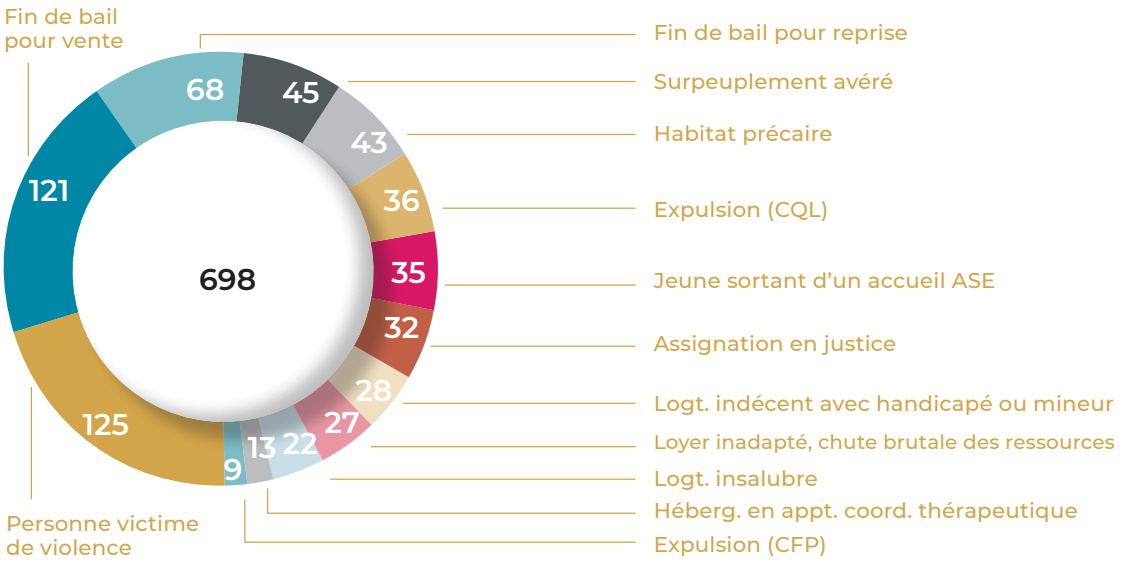
Sur ces 604 dossiers

- **592 (soit 98 %)** proviennent des travailleurs sociaux du Département ou autre structure :
  - **491 dossiers** du Département (services départementaux des solidarités -SDS et services départementaux de l'autonomie - SDA) (**83 %**),
  - **60 dossiers** d'autres services instructeurs (**10 %**),
  - **41 dossiers** des CCAS (**7 %**).
- **12** (soit **2 %** accès directs) proviennent des organismes Hlm.

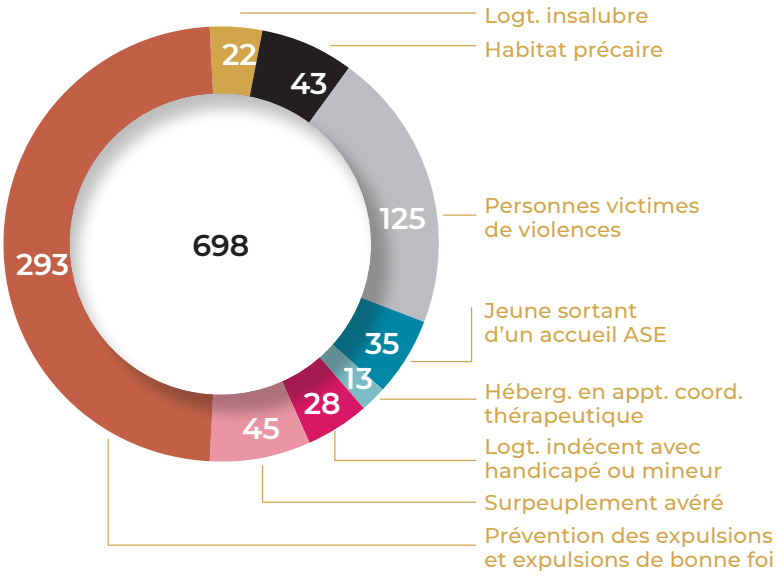


Critères sociaux

Ces 604 ménages sont éligibles selon les critères définis par l'accord collectif.



Classés par thématique :

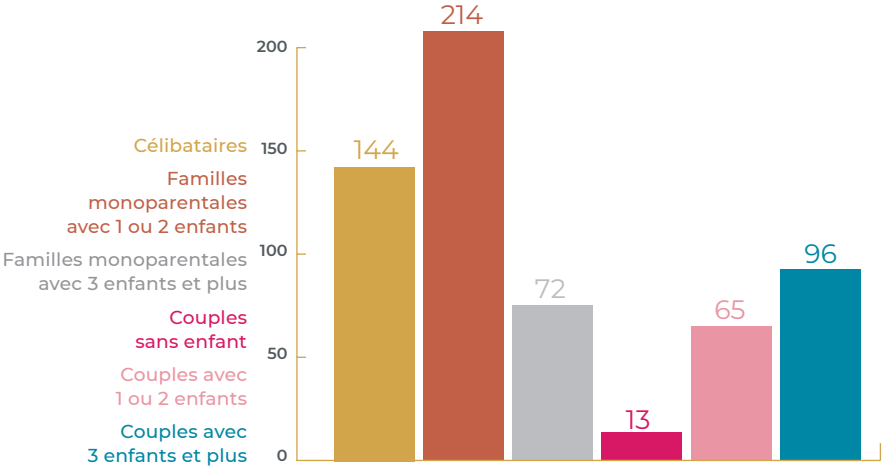


Parmi tous ces critères, les plus représentés sont :

- **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 **293** dossiers **(49 %)**
- **Personnes victimes de violences,** soit **125** dossiers **(21 %)**
- **Habitat précaire,** soit **43** dossiers **(7 %)**

Composition familiale

- **47 % des ménages sont des familles monoparentales** avec un ou plusieurs enfants.
- **Les couples avec enfants représentent 27 %** de l'effectif, **les célibataires 24 %,** alors que **les couples sans enfants** ne représentent que **2 % des ménages.**



3

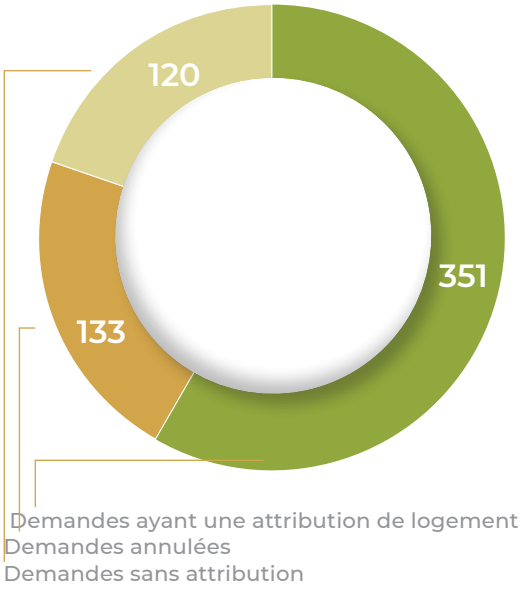
Résultats des commissions



Répartition des résultats

604 dossiers ont été présentés en commission MDES en 2025 :

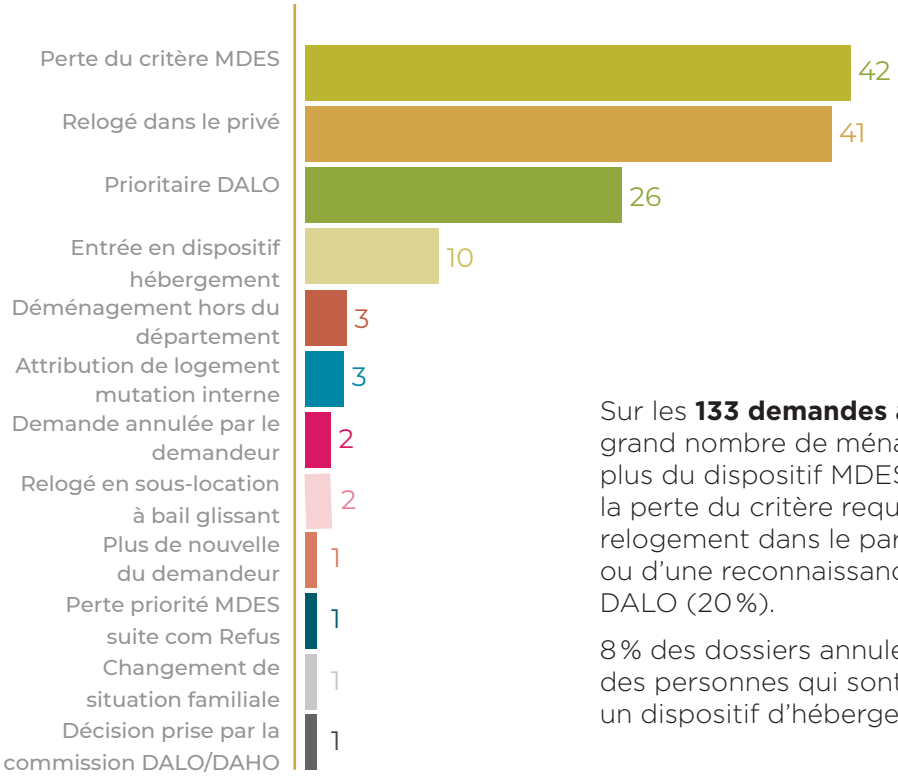
- **351 demandes** ont été retenues par les organismes HLM pour une attributions de logement, **soit 58 % des dossiers présentés.** 10 ménages ont reçu une 2e attribution de logement d'où 361 attributions de logement après des refus légitimes ou des attributions concomitantes par deux bailleurs différents
- **120 demandes** restent sans attribution, **soit 20 % 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…).
- **133 demandes** ont été annulées du dispositif MDES, **soit 22 % des dossiers présentés.**



604 dossiers ont été présentés en commission MDES en 2025.



Motifs d'annulation des dossiers

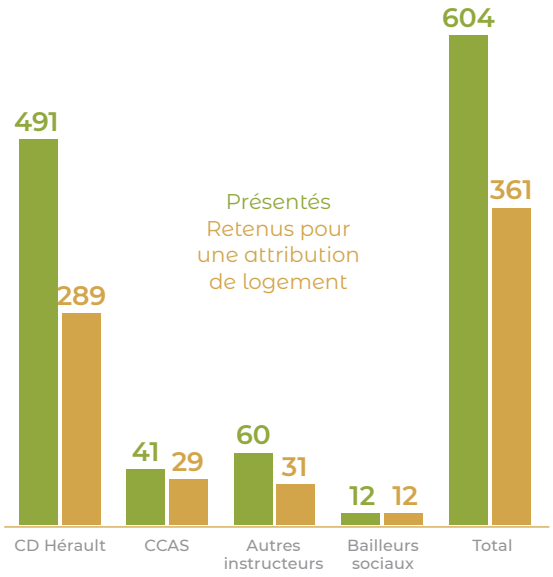


Sur les **133 demandes annulées,** un grand nombre de ménages ne relève plus du dispositif MDES à la suite de la perte du critère requis (32 %), d'un relogement dans le parc privé (31 %), ou d'une reconnaissance de priorité DALO (20 %).

8 % des dossiers annulés concernent des personnes qui sont entrées dans un dispositif d'hébergement.

Provenance des dossiers présentés et retenus pour une attribution de logement

- **59 %** 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,
- **52 %** des services d'autres instructeurs.

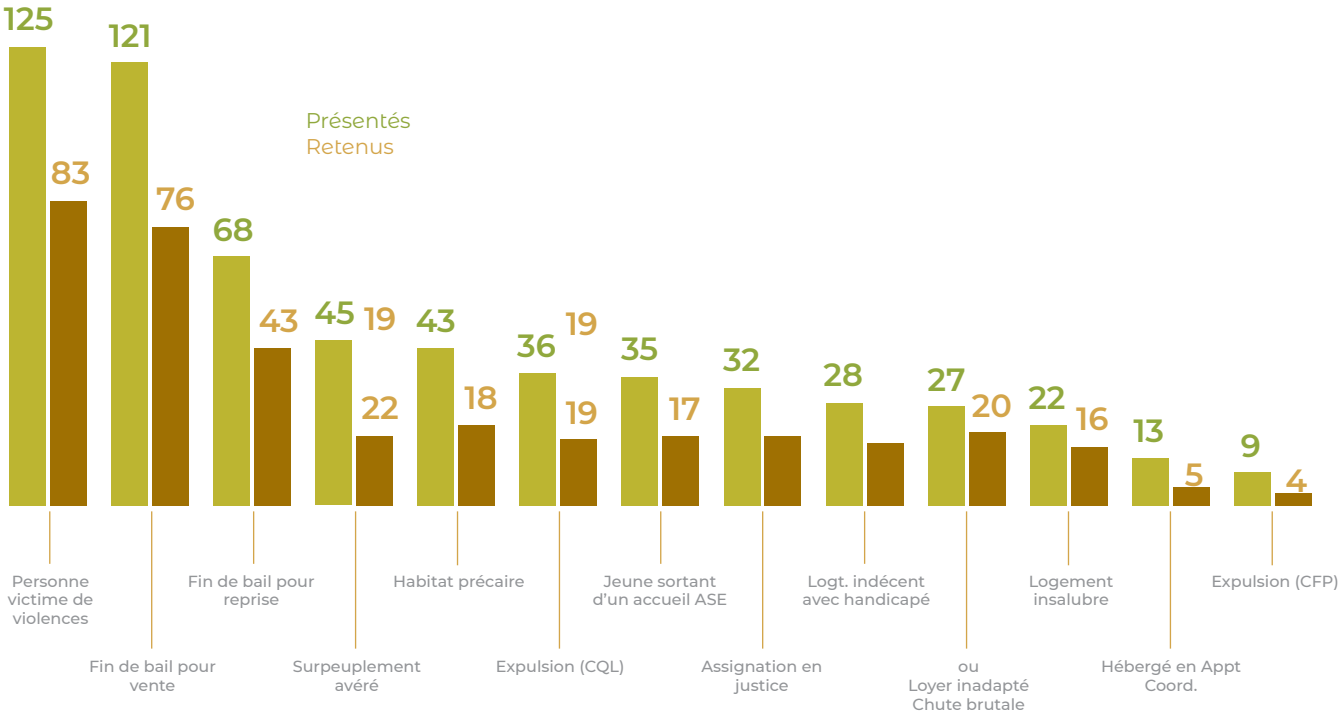


Critères sociaux

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. Il n'y a pas de priorisation des critères.

Pour les personnes victimes de violences intrafamiliales, le nombre de dossiers présentés reste important : **125 en 2025 contre 141 en 2024.**

En 2025, 83 logements ont été attribués pour ces personnes victimes de violences intrafamiliales, contre 84 en 2024.

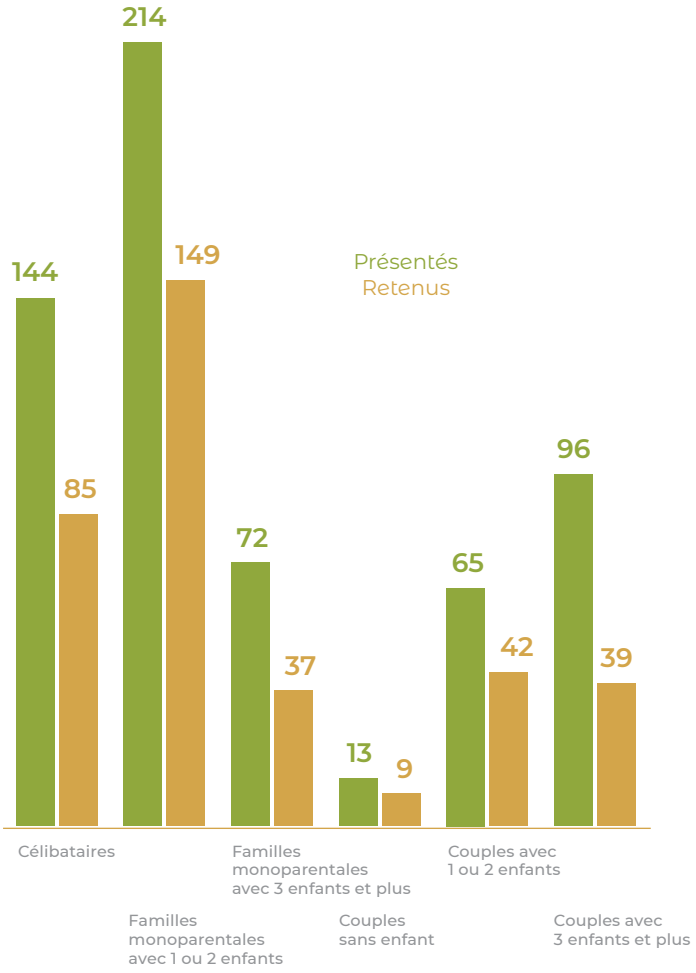


Composition familiale

Le tableau 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, **45 % des familles nombreuses** (familles monoparentales ou couples avec 3 enfants et plus) obtiennent malgré tout une attribution de logement.



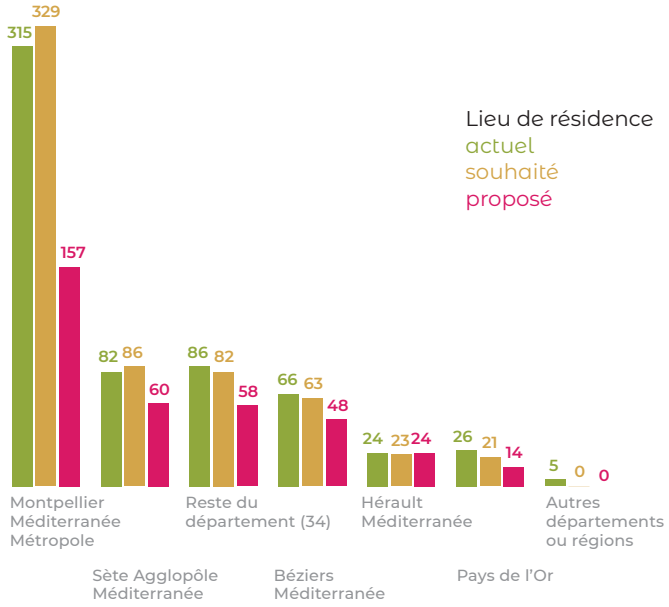


« Un Toit Pour Tous, La Canopée » : © Photothèque HSO

Lieux de résidence par EPCI

Les chiffres pour « le lieu de résidence proposé » tiennent compte de la totalité des attributions effectives soit **361 attributions pour 351 ménages.**

Dans le cadre du dispositif 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	75	68
HÉRAULT LOGEMENT	62	86
BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT	28	33
FDI HABITAT	36	29
UN TOIT POUR TOUS	14	7
SÈTE THAU HABITAT	18	26
CDC HABITAT	16	22
PROMOLOGIS	31	27
ERILIA	18	23
3F OCCITANIE	7	11
ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE	4	11
PATRIMOINE S.A. LANGUEDOCIENNE	13	3
S.F.H.E. ARCADE	13	10
LA CITÉ JARDINS	12	5
VILOGIA	1	0
Total	**348**	**361**

Il est à souligner l'implication des bailleurs héraultais sur le relogement des ménages MDES, ce qui leur permet d'être efficaces et réactifs pour répondre aux attentes des ménages.

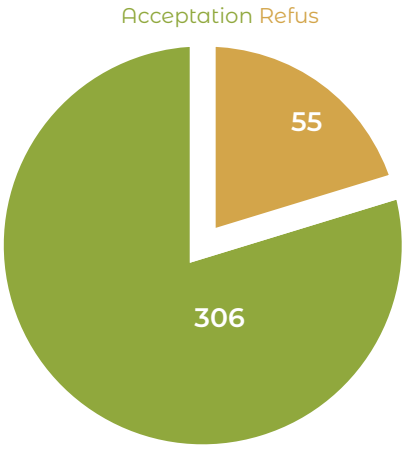
Le volume d'attributions réalisées se trouve supérieur par rapport à l'objectif 2025 fixé.

Suivi des commissions

361 attributions de logement :

- 306 ménages ont accepté (85 %)
- 55 ménages ont refusé (15 %)

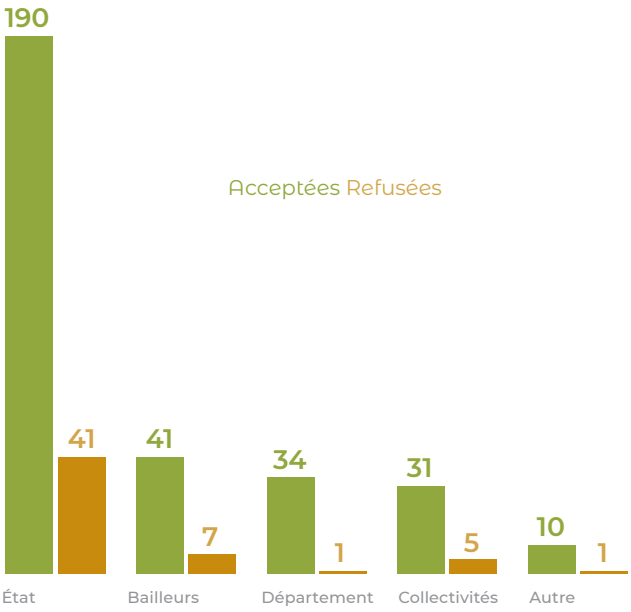




Parmi ces **361 attributions** de logement, **10 ménages** ont reçu une 2e attribution de logement.

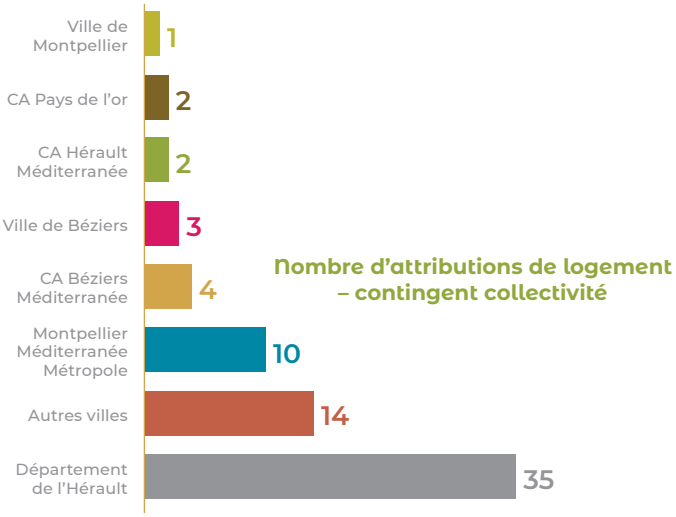
Sur les 361 attributions de logement, **64 % mobilisent le contingent de la réservation préfectorale sociale.**

36 % des attributions sont réalisées sur les autres réservataires :
- 13 % sur le contingent des bailleurs,
- 10 % sur le contingent du Département,
- 10 % sur le contingent des collectivités territoriales,
- 3 % sur le contingent d'Action Logement.



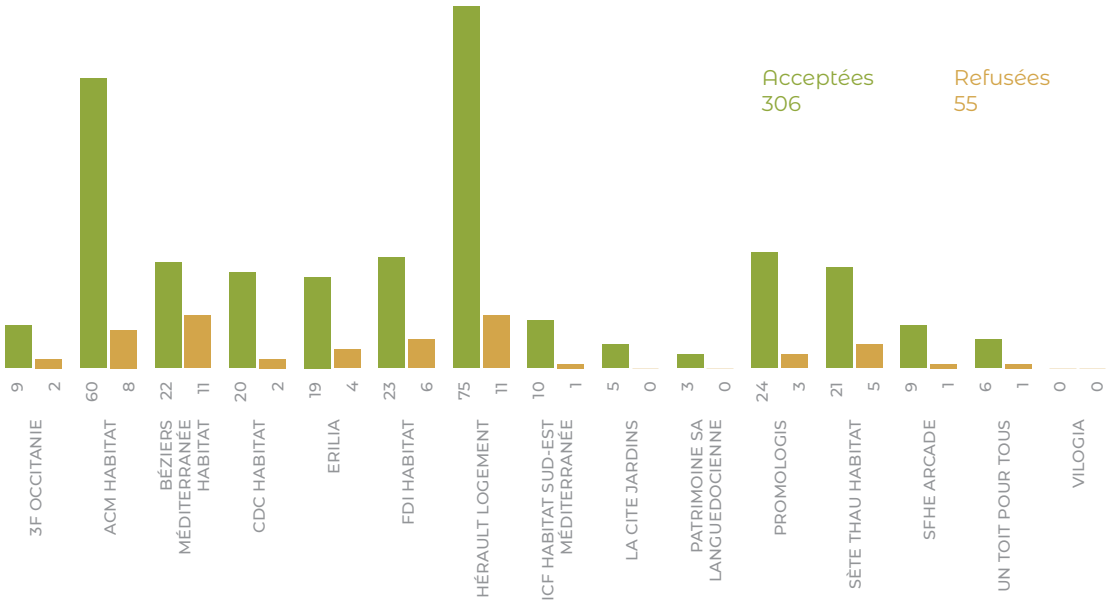
Nous soulignons une mobilisation du contingent des bailleurs et de l'ensemble des réservataires.

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.

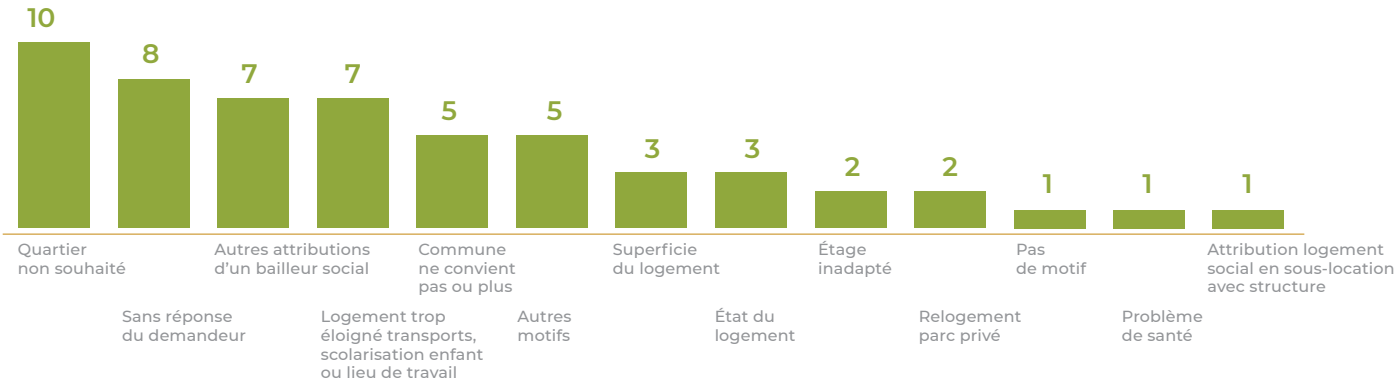


Il est à noter que le Département a mobilisé **35 logements de son contingent** (34 relogements et 1 refus) alors que son engagement est de 10 logements/an selon les termes de l'accord collectif départemental.

Suivi des attributions de logement par bailleur social



Motifs de refus de logement



Sur les **55** ménages ayant refusé, les motifs de refus prépondérants restent :

- le quartier non souhaité / qualité environnement pour 18 % des refus
- Absence de réponse du demandeur pour 14 % des refus
- Autre attribution de logement par un bailleur social pour 13 % des refus

Le taux de refus (15 %) est inférieur à l'année précédente (21 %).

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

Depuis 2019, la commission d'examen des refus mise en place par la DDETS de l'Hérault 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 2025.

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.

84 situations ont été examinées en 2025
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

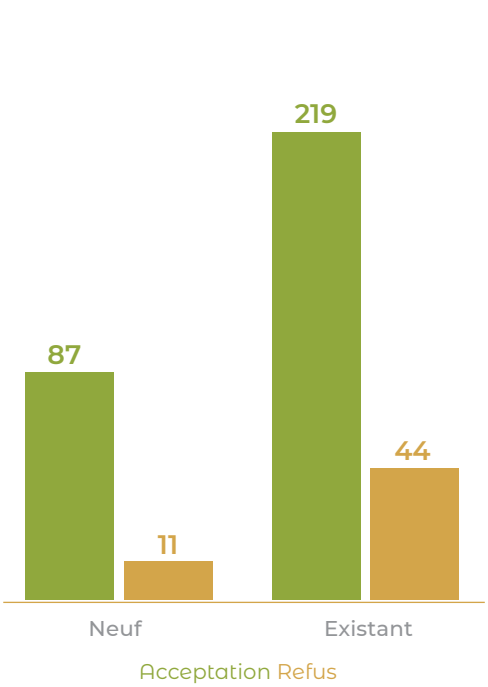
Types de parc immobilier

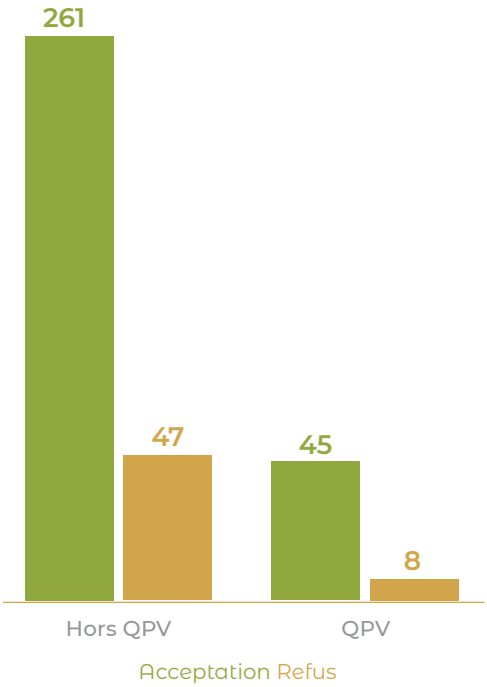
72 % des ménages ont été relogés dans un logement existant et 28 % des ménages dans un logement neuf.

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 15 % cette année : elles étaient de 18 % en 2024 et 14 % en 2023.
La proportion du nombre de refus en QPV (15 %) est identique à celle constatée Hors QPV (15 %).

28 % des ménages
ont été relogés dans un logement neuf.





Conclusion





361 attributions en 2025

L'objectif annuel 2025 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 2025 soit 348 attributions.

361 attributions de logement ont été réalisées par les bailleurs.



FDI Habitat, Le Théano » : © Photothèque HSO

Cette année, le nombre de dossiers reçus est quasiment identique, 1078 dossiers contre 1061 en 2024.

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 en baisse: 604 en 2025 pour 696 en 2024. Pour rappel, 274 dossiers ont été refusés en 2025 contre 253 en 2024.

Sur les 361 attributions de logement, 306 ménages ont été relogés, dont 190 sur le contingent préfectoral (soit 62%) et 116 hors Réservation Préfectorale répartis sur les autres contingents -Département, Organismes, Collectivités, Action logement- (soit 38%).

55 ménages ont refusé, soit 15%, contre 83 ménages (21%) en 2024. 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 engagé fin 2024 une réflexion et une étude pour l'évolution de l'outillage de la MDES. Une alternative a été engagée avec l'État sur 2025 avec la plateforme numérique de l'État «Démarche Numérique» avec un travail de configuration et d'élaboration sur cette plateforme.

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

Perspectives 2026


Promologis, les Amandiers - © Photothèque HSQ

Le dispositif MDES (priorité 3 du PDALHPD) est reconduit 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 (Commission d'Attribution Logement) 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 2026.

- **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 et le département. Ce changement vise particulièrement l'adoption de la plateforme « démarche numérique » développée par l'État.

Hérault Logement, Clémentine » - © Photothèque HSO



Habitat social en Occitanie
Union régionale Hlm

SIÈGE SOCIAL
Site de Toulouse
104, avenue Jean Rieux
31500 Toulouse

Site de Montpellier
261 rue Simone Signoret – CS 20017
34077 Montpellier CEDEX 3

www.habitat-occitanie.org