



Le logement des « travailleurs essentiels », témoin des nouvelles articulations entre travail et logement

Programme de recherche piloté par le PUCA

Les mercredis Ville productive :
Quelles réponses apporter au logement des
« travailleurs essentiels »



Jules-Mathieu Meunier, chercheur associé au Lab'Urba/Université Gustave Eiffel

Introduction

Rappel : une recherche exploratoire séquencée en deux temps :

- Un travail bibliographique sur le logement des travailleurs clés – besoins et politiques publiques – afin de cerner les contours de la catégorie « travailleurs clés » et les politiques mises en œuvre
- Une enquête par entretiens auprès d'acteurs économiques et institutionnels, afin de contribuer à la construction d'une approche francilienne du problème et d'apprécier l'existence de perspectives communes en faveur d'une intervention

Une présentation abordant trois points :

- Éléments de cadrage : de qui et de quoi parle-t-on quand on parle de « logement des travailleurs essentiels » ?
- Principaux enseignements issus des politiques britanniques de logement pour *key workers*
- Perspectives pour l'action



Eléments de cadrage

La définition du problème public

La notion de logement des « travailleurs clés » ou « essentiels » concerne des travailleurs réunissant trois propriétés :

- Ils exercent des activités essentielles pour le fonctionnement des territoires...
- ... mais sur des postes caractérisés par des salaires moyens ou modestes...
- ... d'où des difficultés d'accès financières au logement dans les territoires métropolitains

Cette situation renferme un coût pour les individus :

- Choix résidentiels contraints : arbitrage entre le logement (surface), son statut d'occupation et sa localisation (éloignement domicile-travail)
- Pèse sur la vie quotidienne : dégradation des conditions de logement (exiguïté, surpeuplement), remise en cause des équilibres vie professionnelle-vie familiale

Elle représente également un coût pour les entreprises...

- L'éloignement domicile-travail accentue les risques d'absentéisme ou de retard
- Les difficultés d'accès financières au logement semblent contribuer – entre autres facteurs – au déficit d'attractivité de certains métiers (difficultés à recruter et à fidéliser les travailleurs)

... ainsi que pour les territoires : risque pour la continuité des services essentiels

- Au regard de situations de sous-effectifs ponctuelles (difficultés d'accès physique au lieu de travail)...
- ... ou de situations de sous-effectifs structurelles (déficit d'attractivité chronique de certains métiers, à l'image de la santé et de l'hôpital publics aujourd'hui)



Historicité de la catégorie « travailleur essentiel »

Un travail de définition dans le contexte de la crise sanitaire des « travailleurs essentiels du quotidien », soit 1,8 millions de personnes (1/3 des emplois franciliens)

	Définition et secteurs	Métiers
Travailleurs « de première ligne » (ou « travailleurs clés »)	Travailleurs ayant continué à se rendre sur leur lieu de travail pendant le premier confinement. Incluent les métiers de l'urgence et ceux qui assurent les besoins vitaux du quotidien.	35 métiers-clés (765 000 personnes) dont : - professions hospitalières (infirmiers, aides-soignants, médecins, ambulanciers) - livreurs et coursiers - aides à domicile et auxiliaires de vie - employés de commerces essentiels - agents de police
« Relais des premières lignes »	Professions qui contribuent au bon fonctionnement et à la réalisation des missions des « premières lignes ». Relèvent souvent des mêmes secteurs que ces dernières, avec d'autres fonctions clés telles que la logistique, l'information et le secteur bancaire	- ouvriers de la logistique (caristes, manutentionnaires, magasiniers) - officiers des forces de l'ordre - ingénieurs dans les secteurs d'activité des « premières lignes » - journalistes
« Métiers des services publics du quotidien »	Professions qui assurent des missions de service à la population, indépendamment du contexte de crise sanitaire. Incluent les services publics de l'enfance et de l'éducation, du social et du sport	- métiers de l'éducation (enseignants des premier et second degrés, surveillants et aides-éducateurs scolaires), - professionnels du social de proximité (éducateurs, animateurs, puéricultrices)

Source : INSEE Ile-de-France, Observatoire régional de santé IdF, Institut Paris Région et Atelier parisien d'urbanisme (2021)

Bien avant la crise sanitaire, la notion de « travailleur clé » ou « essentiel » a émergé comme catégorie de l'action publique dans le champ du logement

- Politiques de logement pour *Key workers* au Royaume-Uni dans les années 2000
- Programme d'études réalisé en 2013-2014 par l'APUR à la demande de la DRIHL d'Ile-de-France
- Diffusion concomitante de la notion de « lien emploi-logement » et de la conception du logement comme frein potentiel à l'emploi



C'est vraisemblablement la combinaison de tous ces ingrédients qui explique l'élaboration, dans le contexte de la crise sanitaire, de la réforme des attributions de logements sociaux inscrite dans le projet de loi 3DS.

Enseignements issus de l'expérience britannique

Le programme *Key Worker Living* (2004-2010)

- Un programme ambitieux : 35 000 bénéficiaires potentiels ; budget 725 millions £
- Un programme ciblé sur 3 régions : Londres, Sud-Est et Est
- Deux critères d'éligibilité : nature du poste (salariés de « première ligne » des services publics) et ressources (plafonds annuels de 60 000 £)
- Une diversification des aides, certaines axées sur la demande (*Homebuy*) et d'autres axées sur l'offre (*New Build*)
 - *Homebuy* : prêt à taux zéro, avec deux versions : prêt de 100 000 £ pour les enseignants du Grand Londres, prêt de 50 000 £ accessible hors Londres
 - *New Build* : aide à la construction de logements pour *key workers* = logement en propriété partagée (*Shared ownership*) et logement intermédiaire (*Intermediate rent*)

Une mise en œuvre butant sur plusieurs limites

- Un problème d'inadéquation de l'offre par rapport aux capacités financières des ménages ou à leurs aspirations (difficultés de commercialisation sur *New Build*)
- Un phénomène de distorsion dans la mise en œuvre locale du programme
- Un risque de discrimination ou de concurrence dans l'organisation des filières d'accès au logement abordable, en relation avec :
 - La conception du programme : ligne de séparation entre publics éligibles et non éligibles traversant un certain nombre de professions ou de métiers
 - Sa mise en œuvre, qui tend à favoriser les travailleurs les plus qualifiés
 - L'accent mis par certaines communes sur les opérations de logement pour *key workers* au détriment de l'offre locative sociale (mise en concurrence avec les autres publics prioritaires pour l'accès à un logement abordable)



Perspectives pour l'action

Le travail de recherche a permis de mettre en évidence trois grands types d'enjeux à ce stade.

1. Préserver l'équilibre général de la politique du logement et la cohérence avec les politiques existantes
 - Quelles possibilités d'émergence des « travailleurs essentiels » comme catégorie de la politique du logement eu égard aux risques de rupture d'égalité qu'elle renferme ?
 - Identifier les modes d'actions à même de réguler ces risques et éviter ainsi que l'élaboration de politiques sur le sujet ne s'opère au détriment des autres politiques
2. Promouvoir une nouvelle conception de l'intervention sur le logement
 - Envisager le logement selon une approche intégrée tenant compte des multiples formes que le besoin en logement est susceptible de revêtir dans l'espace (travail, petite enfance, école) et dans le temps (âges de la vie, aléas)
 - Privilégier une approche non normative du besoin
3. Mettre en œuvre des politiques associant pleinement les territoires et les employeurs à leur définition
 - Eriger les territoires en instances de régulation de la tension fondamentale entre une politique du logement dont les principaux instruments fonctionnent en référence aux besoins de la personne et selon une logique de droits...
 - ... et les besoins collectifs qui résultent localement des interactions entre mutations économiques et dynamiques de transformation de l'espace urbain

