

LES SYNTHÈSES DU LAB 2024

LES TRAVAILLEURS CLÉS, COMMENT MIEUX LES LOGER ?

Freins et leviers d'action pour CDC Habitat

CYCLE D'URBANISME (MASTER)

Grégoire Appremont
Adria Madelin
Margaux Saint-Paul
Johann Zollinger



SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

LE PARTENAIRE



CDC Habitat est une filiale de la Caisse des dépôts agissant comme opérateur global de l'habitat. Avec plus de 530 000 logements à son actif, CDC Habitat construit et gère des logements en France métropolitaine et en outre-mer. Avec ses deux filiales CDC Habitat social et CDC Adoma, elle contribue à répondre aux besoins de logement de la population en adaptant son intervention aux enjeux rencontrés sur les territoires : renouvellement urbain, diversification de l'offre résidentielle... L'action de la Caisse des Dépôts consiste à développer et à déployer une offre variée (accession, location, hébergement). CDC Habitat est par ailleurs l'un des deux acteurs principaux du logement locatif intermédiaire (LLI) en France (avec IN'LI filiale d'Action Logement).

Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, CDC Habitat s'est engagée vers la diversification de ses sources de financement afin de poursuivre ses efforts, notamment avec la création de sa filiale Ampère Gestion, mais également à travers des innovations financières.



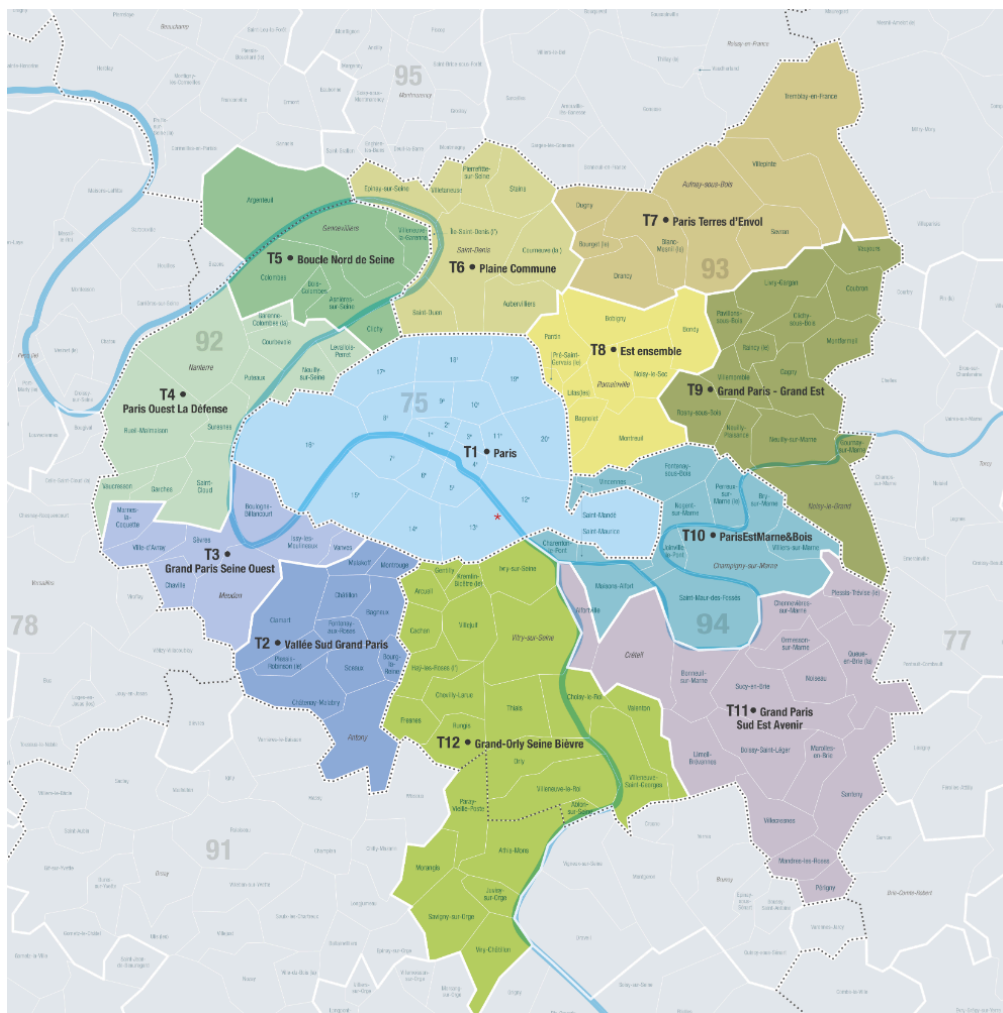
MÉTHODOLOGIE

L'étude a été réalisée à l'aide de plusieurs moyens d'enquête. Si les études publiques publiées sur la définition des travailleurs clés et leurs conditions de vie ont alimenté la base de notre raisonnement, les articles académiques ont été essentiels pour préciser les biais liés à l'évolution des politiques publiques du logement à travers le temps. La question du logement abordable ayant été mise en débat par le Gouvernement, nous avons suivi l'évolution de son traitement à travers la presse d'opinion et spécialisée. En parallèle, une trentaine d'entretiens a été réalisée pour poursuivre les réflexions. Une première phase d'étude nous a conduits à mener une dizaine d'entre eux au siège de CDC Habitat afin d'analyser les outils à disposition et la conception du marché locatif selon CDC Habitat. Après cette première phase orientée vers la compréhension des dimensions techniques de notre sujet, une seconde phase, plus prospective, a cherché à établir des pistes de recommandation pour améliorer la prise en compte de ce public. Pour cela, une vingtaine d'entretiens a été réalisée avec divers acteurs du logement (bailleurs, association de bailleurs, collectivités, institutions d'études démographiques...) principalement dans la Métropole du Grand Paris, mais également dans d'autres régions. Pour compléter cette approche, un voyage d'étude a été réalisé à Amsterdam afin de prendre connaissance des dispositifs d'accès au logement des travailleurs clés mis en œuvre sur le marché locatif privé le plus tendu d'Europe.

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

L'étude porte sur l'Île-de-France, plus précisément sur la Métropole du Grand Paris (MGP). Les mécanismes à l'œuvre dans l'étude de l'accès au logement des travailleurs clés étant relativement similaires dans la plupart des zones au marché immobilier et locatif tendu, les réflexions menées au cours de cette étude peuvent être généralisées à l'échelle nationale.

Les EPT 1, 5 et 12 ont été sélectionnés afin de territorialiser nos réflexions. Ils sont tous les trois caractérisés par leur appartenance et leurs liens avec la MGP, mais connaissent des dynamiques de marché du logement différentes. Ils reflètent trois réalités territoriales distinctes de la métropole francilienne : une ville-centre, Paris (EPT 1), au marché immobilier le plus tendu de France ; un territoire de première couronne dynamique à l'attractivité grandissante ; un territoire de couronne périurbaine dont le marché du logement est moins influencé par la proximité avec Paris. Ces territoires ont principalement été mobilisés pour ancrer territorialement les parcours résidentiels des *personas*.



La Métropole du Grand Paris, Carte des territoires, Institut Paris-Région

ENJEUX

Un problème métropolitain

Depuis la médiatisation de la « crise du logement » dans les années 2000, on constate une difficulté croissante de la population francilienne à se loger. Les prix immobiliers grimpent, les loyers augmentent, et les salaires, bien qu'en hausse, n'ont pas suivi cette envolée. Cette situation impacte bien sûr les plus fragiles, comme en témoigne la tension sur le parc social francilien, mais concerne également la classe moyenne. Une grande partie des habitants d'Île-de-France sont, à un moment de leur parcours résidentiel, confrontés à des **difficultés d'accès au logement**. Ces tensions s'expriment avec le plus d'intensité au cœur de la métropole, où le prix moyen du mètre carré dépasse aujourd'hui 10 000€.

Cette crise s'explique notamment par le phénomène de **métropolisation**. La concentration croissante des activités, des populations et des capitaux dans l'aire urbaine de Paris impacte le fonctionnement territorial de l'Île-de-France. Le marché immobilier se tend au centre de l'agglomération, et la hausse importante des prix encourage le développement de la périurbanisation. Pour accéder à la propriété, ou se loger à un prix abordable, les classes moyennes et populaires s'éloignent du centre de l'agglomération. Mais ce phénomène a des conséquences importantes sur le fonctionnement métropolitain : éloignement domicile-travail qui augmente les besoins en mobilité, dépendance accrue aux infrastructures de transport, congestion, pollution, étalement urbain, etc.

Cette tension a notamment des conséquences sur la **continuité de certains services publics**, particulièrement lors de crises. En 2013, par exemple, l'Île-de-France est touchée par une importante tempête de neige. Ces intempéries provoquent l'arrêt des transports en commun dans la métropole : en surface bien sûr, car les infrastructures sont atteintes, mais également en sous-sol, où elles sont pourtant à l'abri des conditions extérieures, car les conducteurs de métro sont dans l'incapacité de rejoindre leur lieu de travail. Dans ce contexte socialement difficile, un **problème supplémentaire** émerge donc, **d'ordre économique et fonctionnel**. Les effets de cette tension ne se ressentent pas uniquement en temps de crise : certains secteurs d'emploi, essentiels à la métropole, rencontrent des difficultés croissantes à recruter. Ce phénomène s'explique en partie par le manque d'attractivité résidentielle de la métropole pour des salariés dont la rémunération ne permet pas l'accès à un logement dans des conditions satisfaisantes (taux d'effort, proximité du lieu de travail, surface selon la composition familiale, etc.). La différence de pouvoir d'achat, à poste équivalent, entre l'Île-de-France et les autres régions françaises impacte négativement les ménages notamment quand la composition familiale s'élargit. Mais pour certains emplois essentiels au bon fonctionnement de la métropole, il est impératif de pouvoir assurer la continuité et la qualité des services rendus.

« Travailleur clé » - un concept inspiré de la politique du Grand Londres

Cette problématique métropolitaine n'est **pas spécifique à l'Île-de-France**. Le Grand Londres est la première métropole européenne à s'intéresser à la notion de « key worker » (terme dont est issu la notion de « travailleurs clés » employée en France) dans les années 90, afin de développer une offre de logement qui leur soit spécifiquement destinée. En 2013, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

d'Île-de-France (DRIHL) charge l'APUR de définir la notion de travailleurs clés à l'échelle francilienne et d'étudier la pertinence de la mise en place d'une politique de logement qui leur soit spécifique.

Un lien emploi/logement qui s'est affaibli

Cette problématique renvoie au **lien entre emploi et logement**. Historiquement fort, ce lien a été progressivement détendu par l'évolution de l'organisation du travail en France, et par les développements urbains des dernières décennies. Tandis que l'artisan du Moyen-âge est logé en ville par sa corporation, et exerce le plus souvent son activité à domicile, la révolution industrielle et l'évolution des formes d'activité conduit à une refonte du lien entre employeurs et employés : c'est l'heure des politiques patronales et hygiénistes qui conduisent progressivement à la création du logement social en France. Aujourd'hui, ce lien s'est affaibli. Le logement est généralement envisagé comme une responsabilité individuelle, et les employeurs portent rarement des politiques pro-actives dans ce sens. Ce lien subsiste néanmoins en partie : dans le privé par le biais d'Action Logement, et de la PEEC ; dans le public, à travers les réservations de logements sociaux des institutions publiques (ministères, préfets, collectivités, etc.). Malgré ces dispositifs, la crise du logement en Île-de-France menace le fonctionnement et l'économie de la métropole.

Un parc social sous tension

Cette problématique particulière, posée par les difficultés d'accès au logement de certains travailleurs, se heurte à l'état actuel du parc social. Plusieurs tendances sont mises en évidence par la recherche académique sur l'état du logement en France. Le parc social, outil des politiques publiques permettant de fluidifier les parcours résidentiels et de venir en aide aux ménages les plus précaires, fait face à une congestion croissante. La liste des ménages demandeurs s'allonge (2,6 millions de ménages attendent un logement social en 2023 selon l'USH) et les attributions sont ralenties par la baisse de la mobilité dans le parc social. Cette tendance s'explique notamment par **l'appauvrissement des locataires du parc social**. On constate, depuis quelques décennies, une paupérisation des ménages logés dans le parc social : tandis que 12 % seulement des locataires du parc social appartenaient au premier quartile en 1973, ce chiffre atteint 50 % en 2013. Et cette tendance s'observe également au sein des ménages demandeurs : 73 % des demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI (produit locatif social le plus aidé). Aussi, le parc social se spécialise dans l'accueil des ménages les plus précaires, et l'offre existante est aujourd'hui insuffisante pour loger ces publics.

Principaux enjeux

Le parc social, qui se spécialise et souffre de la crise du logement, ne permet pas de proposer aux ménages clés éligibles une solution efficace de logement. Dès lors, l'idée de prioriser les travailleurs clés dans l'accès au logement présente **un enjeu éthique** : en instituant un nouveau public cible de la politique du logement dans un contexte d'offre insuffisante pour loger les ménages déjà reconnus comme prioritaires, on met en concurrence des publics dans l'accès au logement social. L'entrée par les travailleurs clés pousse à discriminer les demandeurs selon leur statut professionnel.

Dans quelle mesure est-il pertinent de favoriser l'accès au logement d'un public suivant des critères professionnels ? Quels enjeux éthiques cela implique-t-il ? Quelles conséquences sociales d'une telle réforme, notamment sur les ménages les plus précaires ?

Face à ce constat, certains discours orientent les travailleurs clés vers d'autres produits de logement. Le logement locatif intermédiaire (LLI) créé en 2014 dans l'espoir d'attirer à nouveau les capitaux des investisseurs institutionnels dans l'immobilier résidentiel (après un départ dans les années 1980 au profit des marchés financiers, plus rentables et liquides), est un produit de logement locatif qui bénéficie de subventions fiscales : exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, et TVA réduite à 10 %. En contrepartie, le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages sous plafond de ressource, à des prix de 10 à 15 % en dessous de ceux du marché. Pensé pour faciliter les parcours résidentiels dans les zones tendues, le LLI est parfois identifié comme un produit adapté à la problématique des travailleurs clés.

Dans quelle mesure ce produit répond-il aux besoins spécifiques de ce public ? Plus généralement, quels leviers mobiliser pour favoriser l'accès au logement des travailleurs clés, et quelles conséquences de la mise en place de telles politiques publiques ?

L'accès au logement, un sujet à l'intersection de multiples enjeux urbains

La problématique de l'accès au logement des travailleurs clés se situe donc à l'intersection entre deux secteurs de politique publique : une **politique d'habitat**, à caractère social, et une **politique d'attractivité économique**, visant la fonctionnalité et la productivité de l'organisation territoriale métropolitaine. L'accès au logement est un enjeu urbain majeur. Le droit au logement opposable, institué en 2007, fait de l'accès au logement des ménages une priorité publique. Plus généralement, ces réflexions peuvent se comprendre à travers le concept de « droit à la ville » développé par Henri Lefebvre. La situation des travailleurs clés soulève donc des problématiques territoriales, sociales, et éthiques, qui s'inscrivent dans les priorités de l'École urbaine.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

Les “travailleurs clés” : une notion particulièrement difficile à définir

Les travailleurs clés n'ont pas toujours fait l'objet d'une attention spécifique de la part des politiques publiques. Avec la crise sanitaire de 2019 à 2020, cette catégorie de la population aux contours mal définis devient pourtant l'objet de toutes les attentions. Un changement s'opère alors dans les discours politiques. Les problématiques de **recrutement**, mais aussi la prise de conscience de **l'existence d'emplois essentiels** au bon fonctionnement de la société pendant la crise covid, ont amené dans le débat public l'idée d'une priorisation de certains travailleurs, notamment pour leur permettre d'exercer leur métier.

En parallèle de la **mise à l'agenda** des problématiques des travailleurs clés, des travaux ont cherché à définir les contours de cette **nouvelle cible de l'action publique**. L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) est le premier organisme à se voir confier en 2013 une mission de réflexion par la DRIHL Île-de-France sur la notion de « travailleur clé » dans les politiques du logement. Quelques années après cette étude, et à l'appui de l'intégration croissante de cette catégorie de la population au débat public, plusieurs autres organismes ont retravaillé la définition des travailleurs clés (Institut Paris Région, Observatoire Régional de Santé d'Ile-de-France, Fédération des Offices Publics de l'Habitat).

Deux familles de définition émergent alors. Certains organismes se focalisent sur la problématique du logement des travailleurs essentiels, tandis que d'autres se concentrent autour de la problématique de la surexposition à un risque sanitaire pendant la pandémie de Covid-19 de certains travailleurs en lien avec la nécessité pour le fonctionnement métropolitain de la poursuite de leurs activités.

Malgré ces divergences de positionnement, la majorité des études sur le sujet se rejoignent sur quelques grandes caractéristiques de ces travailleurs :

1. Le travailleur exerce sa profession dans un **secteur d'activité clé** sur le territoire ;
2. Le secteur en question rencontre des **difficultés de recrutement** ;
3. Ces difficultés de recrutement sont liées à **l'incompatibilité des salaires** du secteur d'activité **avec les prix du marché du logement** aux environs du lieu d'exercice de l'activité.

Toutefois, il existe de **nombreuses limites** à l'ambition de caractériser de manière précise la notion de travailleur clé sous la forme d'une définition permettant l'exploitation des données statistiques disponibles :

- D'abord, le **statut « clé » d'un travailleur est relatif à un contexte** territorial, social, économique et politique donné ;
- Ensuite, la **traduction en population statistique** des travailleurs répondant aux critères conceptuels de la notion de travailleur clé **n'est pas possible**. Ainsi, une simplification majeure est opérée dans les définitions à usage statistique.
- Enfin, **l'unité de base du logement** étant le **ménage**, une étape supplémentaire doit-être opérée afin de caractériser les ménages des travailleurs clés.

Ces limites, en plus de questionner la pertinence du recours au concept de travailleur clé dans les politiques nationales du logement, nous ont empêché d'établir une définition unique pour notre partenaire.

L'élaboration de *personas* pour incarner la notion de travailleur clé et rendre compte de trajectoires résidentielles fictives

Pour contourner ces enjeux de définition et illustrer les problématiques spécifiques à ce public, nous avons réalisé un travail de scénarisation. Par le recours à des *personas*, travailleurs clés fictifs, dont nous avons cherché à modéliser des situations de tension dans les parcours résidentiels, ce qui nous a permis de mettre en évidence plusieurs constats.

L'étude de trajectoires résidentielles fictives de travailleurs clés (*personas*), associée aux territoires d'étude, a montré que la question de l'accès au logement masque des situations hétérogènes. La diversité des revenus disponibles, la composition des ménages, les territoires de résidence ainsi que les éventuelles contraintes particulières associées au métier exercé ou à la situation familiale rendent difficile l'identification d'un unique produit de logement qui serait adapté à l'ensemble des problématiques des travailleurs clés. Si le logement social, le logement intermédiaire et le parc locatif libre permettent de répondre à des besoins différents, **aucun n'a vocation à répondre à l'ensemble des enjeux spécifiques de l'accès au logement des travailleurs clés.**

Exemple de Clotilde, éducatrice spécialisée et Nahia, conductrice de bus



Option 1 : T3 PLUS à Paris
Loyer : environ 400€

- − Le ménage n'étant pas prioritaire, risque de délais d'attente assez longs
- + Taux d'effort inférieur à 20%, possibilité de rester à proximité de leurs lieux de travail

Option 2 : T3 LLI à Paris
Loyer : environ 900€

- − Taux d'effort équivalent à 33% des revenus des ménages
- + Délais d'options du LLI plus rapides que le logement social, possibilité de rester dans Paris

Notre étude permet de souligner certaines tendances dans la composition des ménages, et notamment des ménages précaires concernés par des professions clés. Ainsi, les familles monoparentales représentaient 23% des ménages français en 2020. Parmi elles, 34,9% des familles se situaient sous le seuil de pauvreté en 2017 et dans 82% des cas le ménage est constitué d'une femme avec des enfants. Les situations étudiées sont représentatives de ces familles monoparentales dont les ressources sont fragilisées après une rupture ou une perte d'emploi. **L'emploi "clé" a peu d'impact sur le choix résidentiel de ces familles.**

Les ménages composés d'un homme et d'une femme présentent aussi des inégalités liées au genre. En 2014, les femmes contribuaient à hauteur de 39% des revenus pour un couple sans enfants. Une étude de l'Insee explique "qu'en moyenne, en 2011, les femmes vivant en couple ont perçu un revenu annuel de 16 700 euros contre 29 000 euros pour leur conjoint,

soit 42 % de moins. Par comparaison, cet écart n'est que de 9 % entre les femmes et les hommes sans conjoint.”

Enfin, la situation des travailleurs immigrés se doit d'être mentionnée. **En Ile-de-France, près d'un tiers des travailleurs essentiels sont immigrés.** Ils sont surreprésentés dans certaines professions, par exemple chez les agents de propreté, les aides à domicile et les médecins hospitaliers. Ils sont davantage susceptibles de faire l'objet de discriminations dans l'accès au logement, notamment dans le parc libre, provoquant un report de ces populations vers le parc social.

Une offre de produits de logements locatifs aidés qui présente un potentiel de réforme pour favoriser l'accès des travailleurs clés au logement

Nous avons cherché à identifier des leviers pour améliorer l'accès au logement des travailleurs clés. Pour cela, nous nous sommes concentrés exclusivement sur le **parc locatif**, en particulier le **logement social** et le **logement intermédiaire**. Plusieurs éléments justifient ce choix. En premier lieu, le marché locatif est très représenté dans les territoires franciliens sélectionnés. En deuxième lieu, l'étude conduite par la Fédération des offices publics de l'habitat en 2021 montre que la majorité des ménages clés franciliens est éligible au logement aidé. Enfin, le logement social et le logement intermédiaire présentent à notre sens plusieurs leviers de réforme à moyen-terme, tandis que le marché locatif privé est moins encadré.

Ensuite, nous avons élaboré une vingtaine de **recommandations techniques**. Pour ce faire, nous sommes partis du constat que le logement social et le logement intermédiaire ne permettent pas de répondre aux mêmes besoins :

- En raison de loyers abordables, voire très abordables, le logement social constitue un refuge pour un nombre croissant de ménages, comme le montre la croissance de la demande constatée ;
- Le logement locatif intermédiaire a vocation à s'insérer entre le marché libre et le parc social. Il présente en conséquence des loyers plus élevés, mais bénéficie d'un fonctionnement plus souple.

La souplesse du logement locatif intermédiaire est un atout à maintenir. Ce produit de logement présente déjà des outils mobilisables pour favoriser l'accès des travailleurs au logement (commercialisation libre, partenariats...) que nous proposons d'approfondir. L'amélioration de la connaissance du LLI, dans le but de permettre un meilleur pilotage à l'échelle nationale et une meilleure appropriation par les politiques locales de l'habitat, constitue également un axe majeur de nos recommandations.

Les loyers du LLI n'étant pas accessibles à l'ensemble des travailleurs clés, il est essentiel de soutenir le développement et la mobilisation du logement social. La segmentation du parc locatif social (PLAI, PLUS, PLS) est un atout pour répondre à l'hétérogénéité de la catégorie des travailleurs clés. Néanmoins, l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande constatée appelle à poursuivre le développement de nouveaux programmes, en particulier dans les territoires tendus. Par ailleurs, au regard des contraintes spécifiques de certains travailleurs clés, nous recommandons de soutenir la généralisation de la location choisie. Enfin, bien que la loi 3DS de février 2022 offre déjà des possibilités pour prioriser les travailleurs clés dans

l'accès au logement social, de nombreuses limites statistiques et opérationnelles rendent difficile la mise en œuvre de cette réforme. En conséquence, un appui de l'Etat pourrait se révéler nécessaire pour venir en soutien des collectivités sur ce point.

Au-delà du logement locatif social et du LLI, on pourrait envisager un **prolongement de cette étude** pour analyser **l'ensemble des produits de logement**, tant du côté du marché de la location (social, intermédiaire, privé) que de l'accession à la propriété.

Définir un produit de logement spécifique aux travailleurs clés, une solution pertinente ?

Les politiques du logement ont été pensées sur le principe "un produit de logement pour répondre à un besoin". Lors de nos entretiens, certains acteurs ont esquissé des réflexions relatives à la création d'un produit de logement qui serait spécifiquement dédié aux travailleurs clés.

L'examen de cette solution prospective souligne néanmoins les **limites de l'orientation des travailleurs clés vers un produit de logement unique** :

- L'**hétérogénéité** de la catégorie de travailleurs clés, qui est illustrée par les *personas*, notamment en termes de revenus, rend difficile la création d'un produit de logement unique qui pourrait s'adresser à l'ensemble de cette catégorie ;
- Ensuite, la création d'un produit de logement supplémentaire présenterait le **risque de complexifier un champ déjà particulièrement technique** ;
- Enfin, les recommandations que nous avons formulées montrent qu'il existe des **leviers d'amélioration des produits existants pertinents** pour favoriser l'accès au logement des travailleurs clés.

Ainsi, il ressort de notre étude que pour résoudre les difficultés d'accès au logement des travailleurs clés, la création d'un produit spécifique ne paraît pas adaptée au regard notamment de l'hétérogénéité des situations et des besoins. Les produits d'ores et déjà existants pourraient constituer une solution suffisante grâce à quelques réformes à la marge. En tout état de cause, l'**objectif principal** est de permettre **davantage de fluidité dans les parcours résidentiels**.

La question des travailleurs clés, illustration d'un problème plus large

Au terme de cette étude, il apparaît que les réflexions autour de l'accès au logement des travailleurs clés ne sont que la face émergée d'un **problème qui concerne plus largement les classes moyennes et les plus précaires**. Les travailleurs clés sont devenus un champ d'intervention des politiques publiques. Leurs difficultés d'accès au logement mettent en évidence une crise de logement plus large qui fait peser un risque sur le fonctionnement des métropoles et des services publics. Cependant, cette catégorie de population est difficile à circonscrire de manière pertinente selon chaque territoire. En se basant sur les définitions actuelles, elle représente tout de même presque un tiers de la population francilienne, ce qui interroge sur le choix de porter son attention spécifiquement sur cette cible plutôt que de repenser de manière plus ambitieuse le fonctionnement de la politique du logement.

Par ailleurs, au-delà de la production de nouveau foncier constructible, il est possible de mobiliser des gisements déjà existants. Ils nécessitent toutefois une ingénierie, des fonds et une réglementation favorable pour pouvoir être exploités. Les friches apparaissent à ce titre particulièrement intéressantes. Ces terrains déjà construits, parfois bien situés, peuvent bénéficier d'une seconde vie si les moyens financiers et le savoir-faire nécessaires sont réunis. L'exploration de nouvelles pistes découlant de la **désectorisation des fonctions** de la ville pourrait aussi y contribuer. En effet, les zones d'activités économiques et commerciales ont initialement été pensées pour être monofonctionnelles. La densification des espaces déjà urbanisés est aussi une solution. La création de logement neufs lors de la reconfiguration de quartiers ou par la surélévation du bâti existant se heurte cependant à des résistances citoyennes.

Des enjeux de gouvernance

L'articulation des politiques de logement à l'échelle nationale et locale pose un enjeu de gouvernance déterminant pour répondre aux objectifs de production mais aussi d'accès au logement des publics prioritaires. La production de logement locatif intermédiaire n'est pour le moment pas assurée par les collectivités territoriales et est laissée à la main des bailleurs qui décident de son implantation. Ce faible pilotage s'accompagne d'une moindre connaissance du produit. La fin de l'agrément en 2020 ne s'est pas accompagnée d'une communication accrue entre les collectivités et les services de l'Etat, ayant pour conséquence un manque d'information sur le logement locatif intermédiaire.

ENSEIGNEMENTS

Cette étude propose d'**adopter l'approche de la notion de travailleur clé retenue par loi 3DS**, à savoir une définition territorialisée, donc différente selon les territoires. Néanmoins, cela impose aux collectivités de mobiliser l'ingénierie nécessaire pour définir les contours de cette population, et a fortiori d'imaginer et mettre en œuvre des actions spécifiques pour favoriser l'accès de cette population au logement.

Par ailleurs, dans un contexte de raréfaction des ressources publiques freinant la mise en place d'actions pour répondre au besoin urgent de créer du logement, l'étude a permis de mettre en lumière les difficultés auxquelles sont confrontés les acteurs du logement lorsqu'ils doivent réaliser des arbitrages. Le manque d'ingénierie ou d'outils pour avoir une connaissance complète, ou du moins suffisante, pour piloter les politiques locales de l'habitat est l'un des principaux obstacles pour la prise en compte et le déploiement pertinent d'un produit de logement relativement récent comme le logement locatif intermédiaire. L'information circule peu ou mal entre les acteurs car la structuration des acteurs du logement est un processus sur le temps long, et d'autant plus long que le cadre institutionnel évolue vers une décentralisation de la prise en charge de ces questions. **Instaurer un meilleur cadre de coordination** se présente comme une étape nécessaire vers l'amélioration de la gouvernance des politiques de l'habitat.

Ensuite, cette étude démontre que les produits de logement ont chacun une vocation bien précise. Il est nécessaire de les **penser de manière complémentaire** lors de l'élaboration des politiques du logement, et non comme des produits concurrents ou similaires. Le logement intermédiaire étant un produit encore méconnu et peu maîtrisé, les efforts en matière de pédagogie doivent être poursuivis de la part des opérateurs qui en développent.

Enfin, cette étude met en valeur les avantages et les risques de l'**ouverture aux capitaux des investisseurs institutionnels** dans la création d'un parc abordable. S'ils ont pour objectif d'accélérer et soutenir la production de logements ralentie par la raréfaction des fonds publics, ils ont aussi le potentiel de mettre en danger la pérennité de ce parc, ou de déstabiliser le marché locatif.

Plus largement, le logement est un sujet à la croisée de plusieurs problématiques urbaines. Les acteurs du logement et plus généralement de l'habitat ont tout intérêt à **élargir leur focale** pour agir de manière astucieuse et pérenne dans un contexte de crise structurelle du logement. Par exemple, la raréfaction du foncier et sa valeur croissante freinent le développement de programmes de logements, mais constituent aussi un moteur pour penser de nouvelles approches du foncier (BRM, SCIAPP...).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les multiples travaux de l'Institut Paris Région et de l'APUR pour définir les travailleurs clés sont une source clé pour cerner leurs caractéristiques socio-économiques, comprendre leur répartition en Île-de-France et les difficultés qu'ils rencontrent. L'étude *La question du logement des travailleurs clés en Île-de-France* réalisée par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat fournit une solide base pour comprendre la situation de l'accès au logement des travailleurs clés.

L'article de Matthieu Gimat, Antoine Guironnet et Ludovic Halbert *La financiarisation à petits pas du logement social et intermédiaire en France* paru dans la revue *Signaux faibles, controverses et perspectives en 2022* est une bonne référence pour comprendre l'évolution des politiques de l'habitat et prendre du recul sur les décisions actuelles.

L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.