

## LES TRAVAILLEURS ESSENTIELS ET LE LOGEMENT ABORDABLE : INTERROGER LE RAPPROCHEMENT DOMICILE-TRAVAIL ?

Synthèse du séminaire 2 de l'axe 1 Modes de vie métropolitains et transitions

L'habitabilité de la métropole du Grand Paris se construit autour de plusieurs facteurs fondamentaux : le logement, l'emploi et les transports. Remplir ces conditions est un enjeu pour le maintien des classes moyennes dans la métropole. Plus spécifiquement ici, le questionnement sur les mobilités se fait par le biais des travailleurs essentiels en interrogeant le passage à un nouveau régime métropolitain qui serait marqué par un fonctionnement archipel. Entrer par la question des travailleurs essentiels est une manière de lire ce fonctionnement. L'ambition est donc bien d'interroger un segment de la classe moyenne à l'aune de leur possibilité à habiter la métropole. Depuis la crise Covid, une représentation domine : les modes de vie en archipel seraient d'abord le fait des CSP+, moins contraintes par les déplacements quotidiens domicile-travail. En revanche, les travailleurs de l'essentiel vivraient en archipel selon un mode subi. D'un côté, ils seraient poussés à l'éloignement résidentiel selon un processus centrifuge (la gentrification de la zone dense) et de l'autre, ils seraient soumis à un marché du travail hyper polarisé. Qu'en est-il réellement ? Les travaux et débats du séminaire viennent largement nuancer cette représentation.

### 1 Déplacement et logement des travailleurs clefs : archipel et fonctionnements insulaires ? Qui sont les travailleurs clefs et où résident-ils ?

La notion de travailleurs clefs — ou travailleurs essentiels — a émergé dans le débat public à la faveur de la crise sanitaire, révélant des fonctions sociales vitales mais souvent invisibilisées. Si l'expression renvoie d'abord à une urgence conjoncturelle, elle interroge aujourd'hui la structure même de la métropole : comment loger et maintenir dans la métropole du Grand Paris ceux dont le travail conditionne la vie quotidienne ?

L'expérience française s'inscrit dans le sillage de travaux menés dès les années 2010 au Royaume-Uni autour des key workers. En France, les premières analyses menées par la DRIHL, l'INSEE, l'ORS et l'IPR ont cherché à stabiliser une définition jusqu'alors mouvante : les actifs essentiels se répartissent en trois cercles.

- D'abord, les « premières lignes » (soignants, vendeurs, livreurs, aides à domicile, agents de sécurité) ;
- Ensuite, leurs « relais » (ouvriers de la logistique, ingénieurs de transport, forces de l'ordre) ;
- Enfin, les services publics du quotidien, qui prolongent la notion d'utilité au-delà de la crise (éducation, social, sport, enfance).

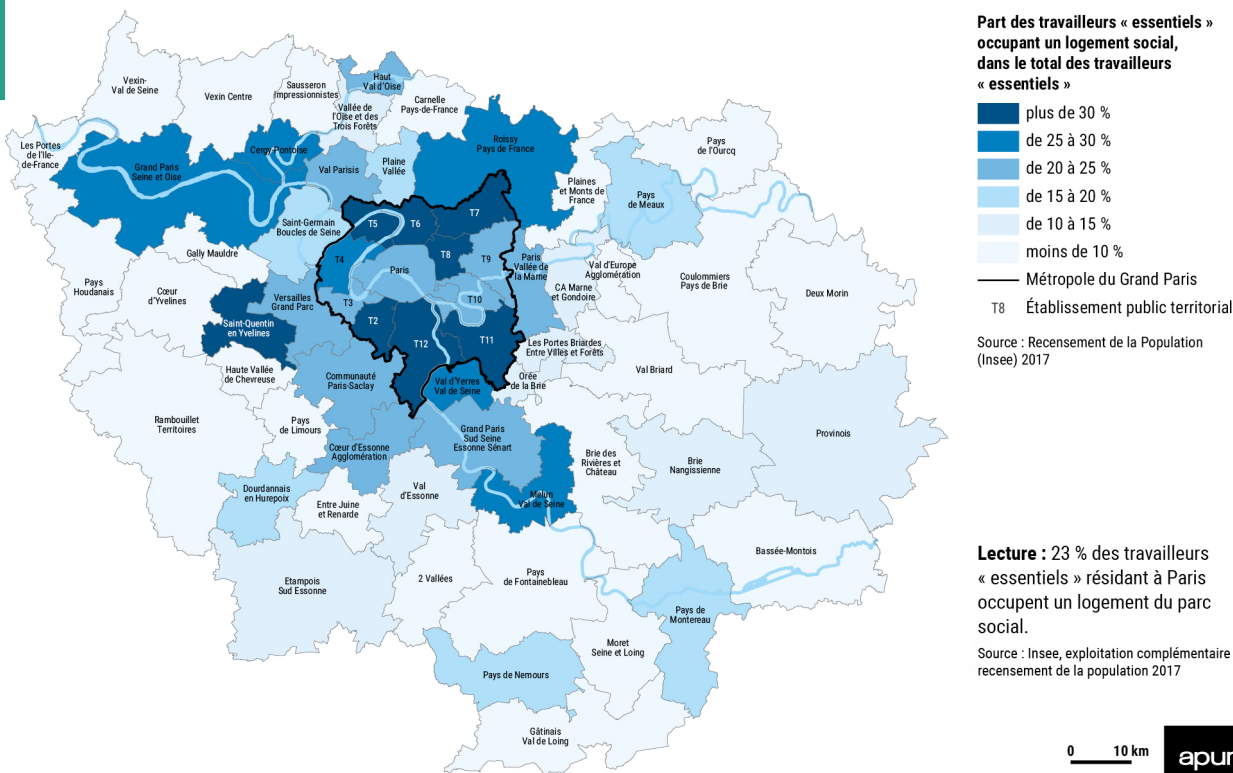
Pour Stéphanie Jankel, directrice d'étude et Martin Wolf, urbaniste chef de projet, à l'Apur, ces actifs disposent de revenus inférieurs de 10% par rapport à l'ensemble des salariés. Cet écart monte à 22 % pour les travailleurs de première ligne. Ces actifs cumulent aussi des contraintes structurelles en plus de leurs salaires modestes : temps partiels, contrats courts et faible mobilité résidentielle. Les profils des travailleurs essentiels sont spécifiques : 55% de femmes, 30% d'immigrés, 41% d'employés, 23% d'ouvriers.

“Ces actifs cumulent aussi des contraintes structurelles en plus de leurs salaires modestes : temps partiels, contrats courts et faible mobilité résidentielle. Les profils des travailleurs essentiels sont spécifiques : 55% de femmes, 30% d'immigrés, 41% d'employés, 23% d'ouvriers.”  
**Stéphanie Jankel, directrice d'étude et Martin Wolf, urbaniste chef de projet, l'Apur**

En Île-de-France, les travailleurs essentiels représentent environ 1,8 million d'actifs, soit 34 % de la population active régionale. Parmi eux, 14 % relèvent de la « première ligne ». Leur ancrage territorial révèle des logiques complexes : 55 % résident à moins de dix kilomètres de leur lieu de travail, proportion légèrement supérieure à la moyenne francilienne. Ce relatif enracinement local s'explique notamment par la présence du parc social, qui joue un rôle d'amortisseur spatial. (Cf. Carte 1).

À Paris, 38 % des travailleurs de première ligne résident et travaillent dans la capitale, souvent grâce à l'accès au logement social ; ce chiffre chute dans les territoires périphériques, où la distance domicile-travail tend à s'accroître. (Cf. Carte 2). Les emplois essentiels (santé, commerce ou enseignement) sont répartis de manière plus homogène dans la métropole que les emplois très qualifiés qui se polarisent sur l'Ouest grand-parisien.

Figure 5. PART DE TRAVAILLEURS « ESSENTIELS » OCCUPANT UN LOGEMENT DU PARC SOCIAL (en %)



**Lecture :** 23 % des travailleurs « essentiels » résidant à Paris occupent un logement du parc social.

Source : Insee, exploitation complémentaire du recensement de la population 2017

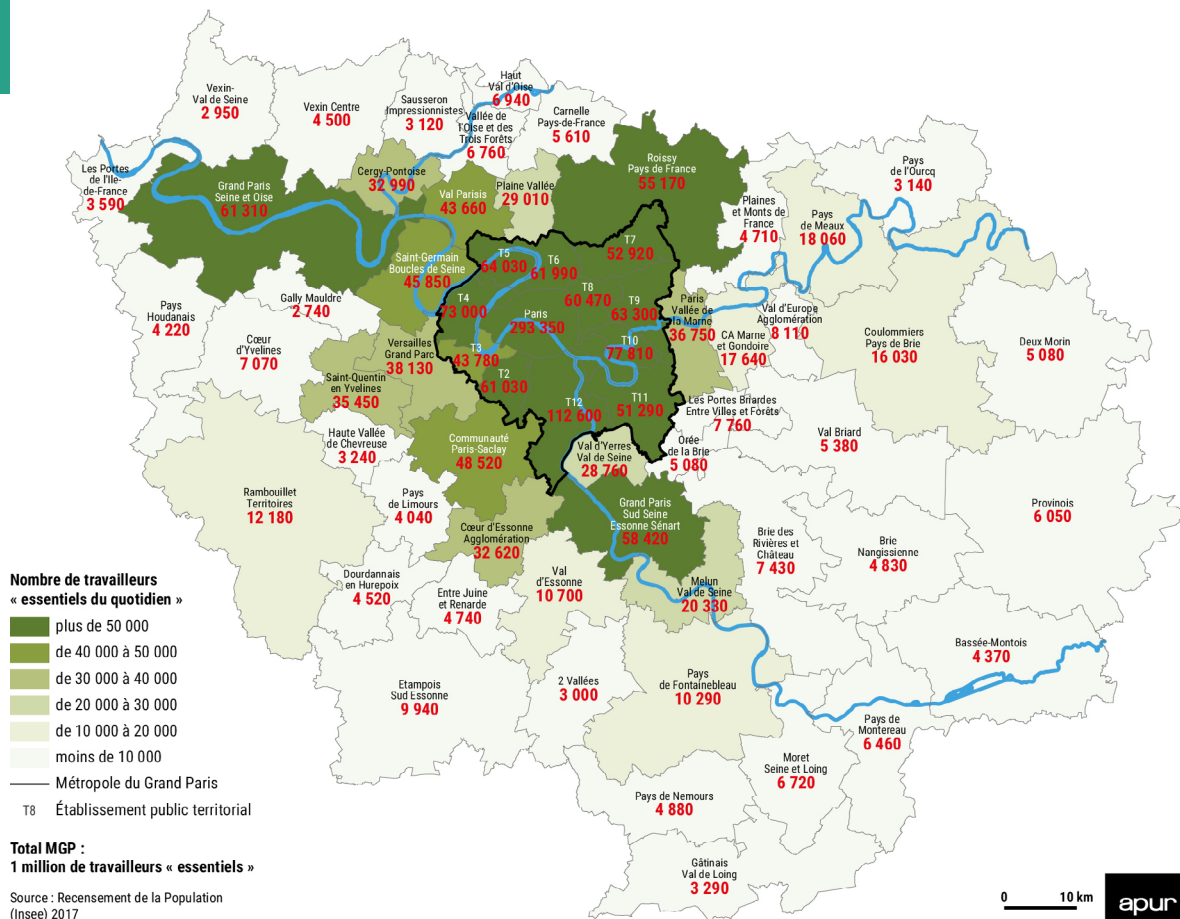
0 10 km

apur

Carte 1, source : Apur

La géographie des travailleurs essentiels révèle donc une forme d'archipel avec des insularités plus ou moins prononcées dans la mesure où le logement social et certains tissus de première couronne assurent encore une continuité fonctionnelle entre emploi et résidence et ce partout dans la métropole. Le rapport des travailleurs essentiels à la mobilité demeure cependant ambivalent.

LES TRAVAILLEURS « ESSENTIELS DU QUOTIDIEN » RÉSIDANT EN ÎLE-DE-FRANCE



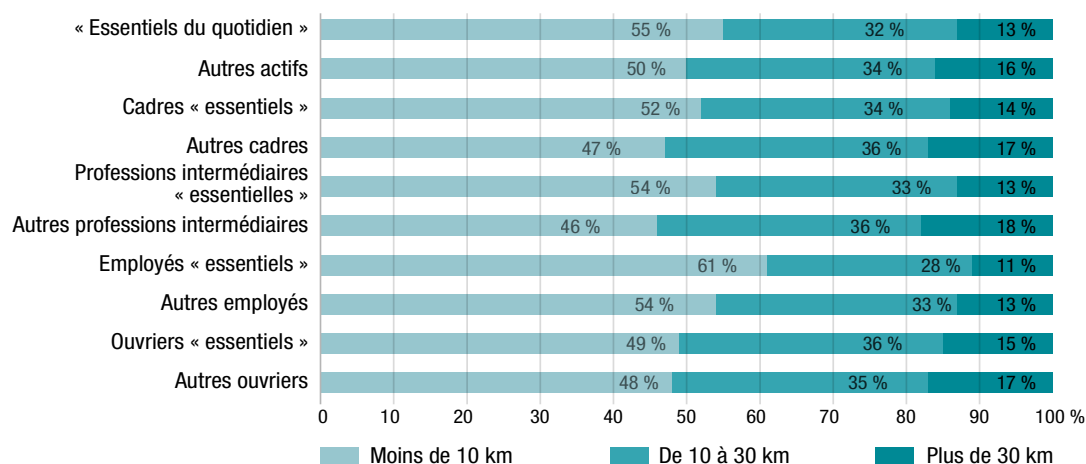
0 10 km

apur

Carte 2, source : Apur

La majorité se déplace sur des distances relativement courtes donnant lieu à des rapprochements domicile-travail, ce qui construit ces fonctionnements insulaires. Mais cela ne peut masquer des conditions de transport (horaires décalés, desserte insuffisante, coût) qui pèsent sur la qualité de vie. Les ouvriers et employés, particulièrement exposés aux horaires décalés, utilisent davantage leur véhicule individuel (jusqu'à 55 %), posant par ailleurs la question de leur compatibilité avec les politiques de zones à faibles émissions (ZFE). À l'inverse, les professions publiques stabilisées — enseignants, agents administratifs ou hospitaliers — recourent davantage aux transports collectifs, acceptant une certaine pénibilité en échange de la sécurité résidentielle et statutaire que procure le logement social. Ainsi se dessine une tension structurelle : la métropole du Grand Paris offre à ces travailleurs les conditions d'une relative proximité fonctionnelle mais pas toujours vertueuse en termes de qualité de vie et environnementale.

## Distribution des distances des actifs à leur lieu de travail selon leur catégorie



**Lecture :** 55 % des travailleurs « essentiels du quotidien » résident à moins de 10 km de leur lieu de travail.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021  
Sources : Insee, recensement de la population 2017, distancier Méric, traitements L'Institut Paris Region.



## 2 L'archipel métropolitain des travailleurs essentiel.le.s : quelle est la nature du lien entre logement et travail ? Des risques de captivité

L'analyse des trajectoires résidentielles des travailleurs clefs montre que la stabilité professionnelle s'accompagne souvent d'une stabilisation résidentielle. Dans de nombreux cas, le logement social constitue le pivot d'un ancrage durable, voire définitif, dans un territoire métropolitain où l'accès au logement est devenu difficile. Il maintient des catégories modestes dans la métropole tout en compensant les inégalités croissantes d'accès au marché immobilier.

Cette stabilisation, si elle protège, tend également à figer. Le logement, conçu historiquement comme un levier de mobilité sociale, devient ici un dispositif d'enracinement contraint. L'accès à un logement abordable peut paradoxalement engendrer des formes de pénibilité : allongement des durées de transport, dégradation des conditions d'habitat, manque de perspectives de progression. Ces effets se cumulent dans un contexte de libéralisation du foncier et de métropolisation accélérée, où la compétition pour l'accès au logement et aux services accentue les écarts entre catégories sociales.

Les enquêtes conduites dans plusieurs établissements scolaires du secondaire dans la métropole, menées par Gwendal Simon et Sandrine Wenglenski, illustrent cette dynamique. Les personnels enseignants, administratifs et techniques témoignent d'une relative stabilité résidentielle et professionnelle, mais aussi d'un enclavement progressif. L'accès au logement social constitue une ressource essentielle, mais il enferme dans un espace de sécurité où la mobilité, tant professionnelle que résidentielle, devient difficile. Pour les jeunes enseignants, en début de carrière, la question du logement se pose avec plus de force encore : l'absence de dispositifs adaptés les oblige souvent à recourir à des solutions précaires ou éloignées, générant une forte disjonction entre lieu de vie et lieu de travail.

Ce phénomène s'inscrit dans une histoire longue de l'habitat populaire en Île-de-France. Depuis les années 1980, les politiques d'accès sociale à la propriété et la raréfaction du parc social ont recomposé la carte résidentielle des classes moyennes et populaires. Les catégories les plus modestes, se trouvent assignées à des segments de marché spécifiques, où les arbitrages entre logement, emploi et mobilité deviennent contraints.

L'équilibre fragile entre proximité domicile-travail et qualité de vie révèle une forme d'archipel fonctionnel, dans laquelle le logement social et/ou abordable joue le rôle d'un amortisseur assurantiel, mais aussi d'un verrou structurel.

### **3 Les dispositifs OFS/BRS peuvent-ils répondre aux enjeux de rapprochement domicile-travail pour les travailleurs clefs ?**

**Face à ces tensions, les nouveaux outils de régulation foncière permis par les Organismes Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS) suscitent de nombreux espoirs.**

Pensés comme instruments d'accès abordable à la propriété dans les zones tendues, ils reposent sur un principe de désolidarisation entre la propriété du bâti et celle du foncier. L'objectif : abaisser le prix du logement d'environ 30 % dans un patrimoine mis à l'abri de risques spéculatifs.

Le dispositif semble aujourd'hui davantage mobilisé pour consolider des logiques d'ancrage territorial que pour favoriser une proximité fonctionnelle entre emploi et résidence. Le logement devient la pierre angulaire d'une stabilisation dans la contrainte.

Le ménage acquiert des droits de propriété sur le bâti, mais non le foncier, qu'il loue à l'OFS moyennant une redevance. Ce montage garantit la pérennité de l'aide publique : le bien ne peut être ni loué ni revendu librement, la revente étant plafonnée au prix initial indexé, sans possibilité de plus-value. Ce modèle rompt avec les dispositifs antérieurs d'accès sociale où les aides publiques se diluaient rapidement dans le marché. Les enquêtes qui ont commencé à être menées sur les profils des ménages (Programme COBRA-USH) montrent la présence marquée des aides-soignants, travailleurs sociaux mais aussi de techniciens soit une forte représentation des trois profils typiques des travailleurs de l'essentiel.

De plus, l'enthousiasme initial pour le BRS s'accompagne de nouveaux questionnements. Les OFS font face à une frilosité croissante des collectivités : la rareté du foncier à bas coût, la complexité du modèle économique (rachat en cas de défaillance, risques d'impayés) et l'incertitude sur la revente limitent sa diffusion. Certains territoires, comme Plaine Commune ou les Yvelines, l'expérimentent dans une logique de mixité sociale et générationnelle, tandis que d'autres privilégient encore le logement social locatif, jugé plus protecteur.

Si le BRS ne répond pas directement à la problématique du rapprochement domicile-travail, ses bénéficiaires mentionnent régulièrement les bénéfices de localisation (accès aux transports, maintien dans un territoire familier, proximité des réseaux sociaux ou familiaux), la question du bassin d'emploi apparaît mais pas celle de l'accès aux transports.

En liant les ménages à un territoire sans les soumettre aux logiques du marché, il pourrait, à terme, contribuer à maintenir dans la métropole ces travailleurs essentiels que le marché exclut progressivement. Certaines politiques publiques s'en saisissent comme d'un levier de politique démographique et non comme un simple produit d'appel.

## **CONCLUSION**

L'archipel métropolitain offre une grille de lecture des mobilités domicile-travail avec des formes de rapprochement observées pour les travailleurs-clefs. La difficulté d'avoir accès à un logement abordable freine cependant les possibilités d'évolution professionnelle lorsque ce logement est enfin obtenu, notamment s'il se trouve dans le parc social. Le développement du dispositif OFS-BRS ouvre de nouvelles perspectives quant à ces logiques de captivité mais il suppose de repenser le rapport à la propriété par rapport à une propriété classique. Il enclenche en outre une réflexion sur d'autres choix de localisation qui vont au-delà du simple rapport domicile-travail pour élargir à des commodités quotidiennes marquées par la présence d'un réseau social et familial de proximité. L'hypothèse d'une diversité des « régimes d'archipellisation » peut être formulée à l'issue de ce séminaire. Pour les CSP+, des archipels de vie se dessineraient selon une dissociation longue distance habitat/travail et des mobilités irrégulières liées au télétravail. Pour les travailleurs essentiels, deux cas de figure se distingueraient. Dans un premier cas, les travailleurs connaissent un rapprochement domicile-travail, non pas grâce à leurs choix résidentiels mais bien parce que l'activité de services a suivi la dilatation spatiale métropolitaine. Dans un second cas, les travailleurs essentiels connaissent une logique subie marquée par de forts déplacements contraints.

---

## Pour aller plus loin...

---

### Les études de l'Apur

<https://www.apur.org/fr/economie-emploi/emploi/travailleurs-cles-francaise-phase-1>

<https://www.apur.org/fr/economie-emploi/emploi/travailleurs-cles-francaise-phase-2-analyse-statistique-travailleurs-cles>

<https://www.apur.org/fr/logement-hebergement/logement-abordable/habitent-actifs-essentiels-quotidien-travaillent-ile-france>

<https://www.apur.org/fr/economie-emploi/emploi/18-million-travailleurs-essentiels-quotidien-resident-ile-france>

### Les études de l'Institut Paris Region

[https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude\\_2629/NR\\_896\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2629/NR_896_web.pdf)

[https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude\\_2630/NR\\_897\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2630/NR_897_web.pdf)

### Bibliographie

*Acs M., Beaufiles S., Chevrot J., Davy A-C., Leroi P., Telle-Lamberton M., Wolf M., « Où habitent les actifs « essentiels du quotidien » qui travaillent en Île-de-France ? », note Apur n°201, Insee Analyses Île-de-France n° 138, juin 2021*

*Beaufils S., Davy A.-C., Leroi P., Telle-Lamberton M., « Crise Covid : des travailleurs sous les projecteurs », L'Institut Paris Region, Chronique des confins n° 12, décembre 2020.*

*Meunier, J.-M. (2019). Le lien emploi-logement : la prise en charge syndicale de la question du logement à l'épreuve des transformations du travail et de l'emploi. La Revue de l'Ires, 98(2), 83-111. <https://doi.org/10.3917/rdli.098.0083>.*

---

## L'équipe

Directeur scientifique : [Daniel Béhar](#)

Responsable de l'axe 1 : [Claire Aragau](#)

Responsable de l'axe 2 : [Hélène Dang Vu](#)

Responsable de l'axe 3 : [Julien Aldhuy](#)

Animatrice scientifique : [Léa Donguy](#)