

Habitat et Société

LE DOSSIER

L'habitat social dans la prospective territoriale

COUPS DE
CŒUR 2011 SUR
81 OPÉRATIONS

Le logement social, assurance « résidentielle »

Le logement social pourrait avoir deux fonctions : accueil des « débutants » dans les carrières professionnelles et familiales ; assurance « résidentielle » pour les classes moyennes qui assurent les fonctions supports de la ville.

Comment préserver un certain nombre de qualités qui ont fondé nos économies territoriales et notre modèle de logement social face à des transformations qui les remettent en question, notamment la mobilité des personnes, des biens et de l'information. Cette mobilité fait qu'aujourd'hui il est difficile de savoir qui l'on gouverne sur un territoire : ceux qui y dorment ? Les producteurs ? Les consommateurs ? Les touristes ? Les étudiants ? Autant de populations qui traversent les territoires, produisent de la valeur, contribuent à la performance économique des territoires, mais qui n'entrent pas formellement dans une même juridiction.

Ce qui fait la performance d'une économie territoriale n'est pas tant la question de l'innovation ou de l'économie de la connaissance, que la taille effective du marché de l'emploi. Celle-ci se définit comme la possibilité réciproque :

- pour un individu donné d'avoir accès en un temps de déplacement donné à un panel d'emplois qui corresponde à ses qualifications et compétences ;
- et inversement, pour une entreprise d'avoir accès à un panel de main-d'œuvre répondant à ses besoins en termes de qualification.

D'autres chercheurs la théorisent comme Pierre Veltz sous la forme de la « ville assurantielle », espace où le risque de perdre son emploi est compensé par l'opportunité de retrouver un emploi relativement équivalent dans un périmètre donné, et qui permet à une entreprise une certaine flexibilité dans la gestion de sa main-d'œuvre pour ajuster le volume et la qualité des emplois à ses besoins.

Cette taille effective du marché de l'emploi est très fortement corrélée avec la performance économique d'un territoire, en ce qui concerne les métropoles. La proximité géographique reste importante y compris en matière d'innovation, alors même que nous sommes dans une économie mondialisée. La

citation des brevets est avant tout locale. D'où il ressort que la distance domicile-travail est essentielle et continuera de l'être dans les années à venir, en dépit du développement de l'industrie des télécommunications et de notre capacité collective à entrer en relation dans la connectivité, par-delà la contiguïté et la proximité géographique.

La distance domicile-travail ne se joue pas en pied d'immeuble

Pour l'économie des territoires, la distance domicile-travail est donc une question centrale, mais dont il faut bien mesurer l'échelle : elle ne se joue pas en pied d'immeuble mais dans un espace élargi pour plusieurs raisons :

- la sphère d'accès à l'emploi s'élargit en fonction de l'élévation de la compétence ;
- il est peu probable que les membres d'un même ménage, de plus en plus bi-actifs, trouvent un emploi dans le même quartier ;
- la sphère d'accès à l'emploi varie également en fonction de l'étape à laquelle la personne se trouve dans son parcours professionnel.

Il faut ainsi penser la localisation stratégique des emplois et des domiciles en termes d'accessibilité et non de proximité immédiate : ce qui donne une première indication sur la relation entre efficacité économique et politiques de l'habitat, notamment de l'habitat social. La capacité des politiques du logement social à contribuer à la qualité et à la performance des économies urbaines dépendra de leur capacité à penser et à s'inscrire dans cette logique de marché élargi de l'emploi et de relation d'accessibilité emploi/travail.

Accueil des débutants et assurance résidentielle

Du fait de son positionnement intermédiaire entre accueil résiduel et accueil généraliste, le logement social a et pourrait avoir deux fonctions :

- **Une fonction d'accueil des « débutants » dans les carrières professionnelles et familiales :** les débutants ne sont pas seulement les jeunes, mais aussi ceux qui décohabitent, qui quittent leur emploi, qui quittent le domicile suite à une rupture familiale, les primo-arrivants, etc. Cette condition peut se renouveler à plusieurs étapes de la vie. Cette fonction d'accueil permet la rotation de la main-d'œuvre. C'est une fonction classique de transit du logement social, mais essentielle



car elle permet de mobiliser des forces nouvelles au service de l'économie et de les mettre dans les rails de l'accès à l'emploi. Il s'y opère un passage du non statut (enfants chez leurs parents, femmes qui ne travaillent pas, immigrants) au statut. Elle ne se limite pas à une fonction de logement, mais vise l'intégration plus générale des individus dans une société globale, dans un système de droits et de devoirs.

- **Une fonction d'« assurance résidentielle » pour les personnes qui assurent les « fonctions supports de l'excellence ».** Pour un emploi qualifié, il faut compter entre 2,5 et 2,3 fonctions supports de la métropole, qui vont de l'infirmière à l'éboueur, qui ne sont pas tenues par les plus pauvres, mais par ce que l'on peut appeler la classe moyenne inférieure. L'enjeu pour eux est la « sécurité sociale résidentielle » : l'assurance de pouvoir disposer d'un logement accessible dans une distance domicile-travail raisonnable et donc performante. Ainsi, la cible du logement sur le plateau de Saclay n'est pas nécessairement les chercheurs et les enseignants, mais un peu les étudiants et surtout les techniciens de laboratoire.

Deux logiques urbaines

Ces deux hypothèses renvoient à deux logiques urbaines et à deux fonctions différentes pour le logement social.

- La première plaide en faveur du maintien de la concentration des « débutants » dans des quartiers ciblés (les ZUS), en faveur d'une politique de la ville consolidée. Il y a collectivement un intérêt à regrouper les débutants pour mieux cibler les actions, les doter d'un capital social qui leur permettra

ensuite des itinéraires de promotion sociale. La fonction du logement social sera alors avant tout une fonction de gestionnaire spatial de quartiers spécialisés en lien avec les autorités locales pour fournir au-delà du logement des services associés qui rendront effectif ce tremplin vers l'intégration plus générale.

Dans ce cas, il convient d'appuyer les bailleurs sociaux en insérant leur action dans un dispositif de prestations publiques de qualité, dans une logique de discrimination positive. À ce jour, nous ne disposons d'aucune étude à caractère sociologique nous indiquant que le regroupement en un même lieu de personnes partageant la même condition entraîne un handicap supplémentaire. Le rôle de l'adresse dans les processus discriminatoires semble bien résiduel. Pourquoi ne pas reconnaître la fonction historique que jouent les grands quartiers d'habitat social en matière d'accueil des populations « débutantes » et mettre en place les prestations de services collectifs leur per-

mettant la mobilité ultérieure ?

- La deuxième s'inscrit dans une logique de logements diffus, où le logement social contribue à des appariements fins domicile-travail et devient « gestionnaire de mobilité résidentielle », un « opérateur de flexi-sécurité ». Le logeur n'est plus simplement un gestionnaire de patrimoine, mais aussi un accompagnateur des parcours résidentiels et de la mobilité. Si Pôle Emploi fonctionnait bien, on pourrait dire qu'il faudrait une fonction de type Pôle Emploi dans le logement social pour accompagner les classes moyennes dans leurs parcours résidentiels. ■

Philippe Estèbe est enseignant à Sciences Po, directeur de l'Institut des hautes études de développement et d'aménagement des territoires en Europe (IHEDATE), directeur d'études à Acadie. Ouvrages récents : "Gouverner la ville mobile", PUF 2008 ; "L'usage des quartiers", L'Harmattan 2004.