



La rupture vient des usages



Télétravail : le risque d'une ville à distance ?

Le contexte sanitaire actuel bouleverse des notions préconçues sur la pratique du travail, à commencer par la culture du présentiel. Si le télétravail demeurait une pratique marginale ces dernières années (3% selon les chiffres de la Dares en 2019), réservée à des catégories spécifiques de salariés, il s'est généralisé depuis le printemps 2020.

Le télétravail s'est imposé comme une alternative à la mise au chômage partiel dans de nombreux secteurs d'emploi, essentiellement tertiaires, ne connaissant pas tous une baisse de leur activité. Une évolution dans nos modes de travail qui n'est pas sans conséquences d'un point de vue humain et urbain. Juridiquement, cette pratique demeure peu encadrée et ses effets induits encore mal identifiés.

À l'avenir, certaines entreprises pourraient être tentées d'alléger leurs charges immobilières en mettant davantage de leurs effectifs en télétravail, ce qui modifierait profondément leurs stratégies de localisation et perturberait durablement le marché de l'immobilier de bureau. Cette possibilité pourrait impacter la centralité économique que sont les villes, fondant une partie de leur attractivité sur la polarisation d'activités tertiaires dans les parcs d'activités ou en centre-ville. En s'imposant comme une alternative crédible et durable au présentiel, le télétravail contribue à réorganiser les différents espaces en ville, au-delà du seul logement.

Le télétravail, un mode généralisé ?

Le télétravail renvoie à un travail salarié, théoriquement réalisable dans les locaux de l'employeur mais qui, de manière régulière, est effectué dans un autre lieu (proche ou lointain). Cette pratique n'est pas nouvelle et son évolution est liée aux changements de nos sociétés : plus individualiste, flexible et compétitive. Ce "travail à distance" est par ailleurs indissociable des nouvelles technologies du numérique.

Dans les débats actuels, le télétravail peut être perçu comme une source potentielle d'isolement et de contrôle de l'employeur sur les salariés, ne profitant plus d'un véritable ancrage social et professionnel. A contrario il peut aussi être considéré comme un outil d'émancipation, loin des contraintes physiques du présentiel. Les salariés évitent ainsi les déplacements domicile-travail (c'est d'ailleurs le principal motif de satisfaction qu'ils citent dans toutes les enquêtes) et disposent d'une plus grande autonomie dans la gestion de leur temps.

Mais le télétravail ne pose pas uniquement des questions sociétales, son usage pourrait également avoir un impact significatif sur l'urbain. Les transformations sont potentiellement majeures, qu'il s'agisse de l'immobilier de bureau comme des activités qui gravitent autour des lieux de travail (notamment commerciales et de restauration). À ce titre, la demande placée en mètres carrés de bureau, au plus haut en France ces dernières années, va-t-elle continuer de garder un rythme en constante progression ou au contraire connaître un ralentissement dû à un besoin en surface moindre ? La récession qui s'annonce semble problématique à court terme, la demande placée en immobilier de bureau étant intrinsèquement liée à la bonne santé de l'économie.

12% de télétravailleurs en septembre

Le travail en présentiel reprend massivement sans atteindre ses proportions d'avant crise

Avec l'alternance possible de périodes de confinement (même allégé) / déconfinement, les habitudes se prenant, le télétravail va-t-il véritablement se généraliser ? Malgré un retour en présentiel à la fin du mois de juin (et surtout à la fin de l'été), à l'issue du premier confinement, les statistiques sur le télétravail en France demeurent à un niveau plus élevé qu'avant-crise. Le port du masque généralisé dans les espaces communs, les bureaux et les espaces publics, mais aussi les interdictions de rassemblements peuvent être des catalyseurs d'une organisation mieux planifiée et généralisée du télétravail dans de nombreuses structures privées comme publiques. L'engouement des salariés autour du télétravail met en lumière la nécessité de réinventer l'espace de bureau pour le mettre en lien avec ce nouveau paradigme. Le principe d'unicité du lieu de travail ne tient plus : les modes de travail, en rupture avec l'ordre ancien, entraînent une modification possible de la géographie économique des villes.

Le télétravail perturbe l'immobilier de bureau

La décennie 2010 a été prospère dans le secteur de l'immobilier de bureau. De nombreuses métropoles françaises ont connu une croissance exponentielle de la demande placée sur leur territoire. Depuis 2015, le marché des bureaux en région a chaque année battu son record établi l'année précédente. L'année 2019 a marqué l'apogée de cette augmentation, avec plus de 900 000 m² placés au premier semestre (hors Île-de-France). Au niveau national, la crise sanitaire a donc porté un coup d'arrêt à cette dynamique (au premier semestre 2020 le marché en région a connu une forte chute, et accuse une baisse de 46% par rapport au premier semestre 2019). L'impact a été cependant très amorti sur Aix-Marseille-Provence, où le marché tertiaire a fait preuve d'une grande résilience en 2020, avec une contraction de seulement 5% par rapport à 2019 (les programmes neufs aixois ayant stimulés la demande).

Actuellement les interrogations demeurent quant à l'échéance de la reprise du marché. Les tendances actuelles vont-elles se poursuivre ? Ou au contraire la demande retrouvera-t-elle son niveau d'avant crise et potentiellement le dépassera-t-elle ? Il est pour l'instant difficile de répondre à ces questions, mais la crise économique qui s'annonce ne laisse pas présager d'une reprise immédiate. Dans ce contexte d'incertitude économique, le maintien de l'usage du télétravail n'est pas sans conséquence sur les marchés. Sur ce point, il est possible d'identifier et de spatialiser, ces impacts potentiels sur quelques fondamentaux du marché de l'immobilier de bureau.

Les professionnels du secteur avancent des pistes quant à l'avenir du bureau et une évolution des schémas classiques structurant la trame urbaine autour du travail. Les outils numériques et la qualité des réseaux ont permis l'avènement d'une bi-canalité des usages et des pratiques. Dans cette optique, le bureau va évoluer, se transformer et aussi se relocaliser.

25%
des emplois
tertiaires
étaient en télétravail
pendant le premier
confinement



La pratique du télétravail impactera la géographie d'implantation des lieux du travail, avec l'apparition d'autres espaces interstitiels entre la résidence et le bureau

La mobilité est devenue un enjeu majeur, notamment pour les jeunes générations qui, pour certaines, font le choix de ne pas posséder de voiture. Elles ont des aspirations plus écologiques où la qualité de vie et la réduction des temps de déplacement imposés est primordiale. Ce besoin de "démobilité" ou de moindre mobilité, est à prendre en considération : il va être difficile de rester attractif pour des parcs de bureau situés en deuxième ou troisième rideau urbain dans des espaces déconnectés, où la mixité fonctionnelle est quasi nulle. La pratique du télétravail ne va pas déconnecter physiquement le salarié de son lieu de travail et de l'espace urbain dans lequel il se situe. Mais il va entraîner des changements à la fois dans les aspirations urbaines des salariés (proximité, multimodalité, mixité fonctionnelle), au détriment des structures et des lieux qui ne vont pas réussir à s'adapter à ces nouvelles attentes. En d'autres termes, l'obsolescence de certains lieux de travail pourrait aussi entraîner une dégradation de l'image des entreprises qui les occupent.

Le télétravail réinterroge le fonctionnement économique des villes

Les polarités tertiaires périphériques souffrent encore d'un manque d'accessibilité. Leur implantation dans des zones monofonctionnelles, éloignées des centres urbains poussent les usagers à utiliser des moyens de déplacement individuels (notamment la voiture). Avec une augmentation de la congestion des axes routiers mais aussi de l'étalement causé par la nécessité de réaliser des espaces de stationnement. Tous ces facteurs pourraient entraîner une

obsolescence plus rapide de ces parcs au profit d'une relocalisation vers les centres urbains, avec des besoins moindres en mètres carrés.

Les aménités, services et activités associés à l'implantation d'un parc tertiaire seraient fortement impactés par la baisse journalière du nombre de salariés pratiquant le télétravail. Les espaces tertiaires peu diversifiés pourraient souffrir d'une désertification croissante causée par la disparition d'activités (restauration, commerces, services...) auparavant liées à la présence de salariés. La relocalisation dans des locaux plus petits serait une opportunité pour intégrer ces espaces de bureaux dans des zones plus denses et multifonctionnelles.

Le marché de bureau évolue au gré des mutations technologiques et sociétales. Avec l'avènement des outils numériques, le bureau traditionnel trop rigide n'est souvent plus adapté à des modes de travail plus "nomades". Cette tendance, tout de même cantonnée à certaines catégories de salariés, a entraîné l'émergence de nouveaux lieux de travail. Ces tiers-lieux sont des environnements plus flexibles et hybrides qui s'adaptent aux besoins des salariés (et non l'inverse !). La pratique du télétravail impactera donc la géographie d'implantation de ces lieux qui pourraient devenir des espaces interstitiels entre la résidence et le bureau. Il est possible d'imaginer une nouvelle organisation spatiale du travail protéiforme et multi-sites, faisant davantage de place aux tiers-lieux de tous types : certains sont pensés pour être au plus près des logements, d'autres sont dans les centres-villes ou dans les espaces d'activités.