



## LA VILLE À DOMICILE

septembre 2022

Impacts du télétravail sur les territoires et  
nouveaux rapports au logement

## Comprendre le phénomène de la ville à domicile

Si le télétravail n'est ni possible pour tous, ni souhaité de tous, il interroge la manière dont on aménage le territoire de demain compte tenu de la relocalisation des pratiques de travail pour une partie des actifs. Qu'est-ce que le travail à domicile change pour un télétravailleur dans le rapport à son logement et ses aspirations résidentielles ? Son territoire vécu, mouvant par définition, est-il remanié à l'heure où il passe une partie de la semaine à domicile ? Quelles recompositions à l'œuvre pour les secteurs traditionnels d'activités tertiaires ? Enfin, qu'est-ce que cela nous évoque comme pistes de réflexion pour l'aménagement du territoire ?

L'AUAT a engagé la démarche Mod/Us pour produire de la connaissance sur les modes de vie et les usages des habitants de l'aire métropolitaine toulousaine et éclairer les prises de décision des collectivités. La ville à domicile est au cœur des réflexions en 2021 et 2022. Poursuivant la réflexion par thématiques, cette étude sur le travail à domicile s'est nourrie d'une approche immersive de terrain, d'expertises croisées et territorialisées.



### 42 habitants interrogés

Résidents de quartiers toulousains (Saint-Cyprien, Patte d'Oie, Cartoucherie, Saint-Martin-du-Touch,...), de Colomiers, Brax, Pibrac, L'Isle-Jourdain et Auch

Au sein de ce panel non représentatif d'habitants enquêtés, 70% travaillent depuis chez eux (sur 27 actifs), dont 21% à temps complet.



### Un entretien auprès d'une docteure : Lauren Baceiredo

Docteure en urbanisme, Lauren Baceiredo a réalisé une thèse sur les impacts territoriaux des tiers-lieux d'activité ruraux et périurbains dans une perspective croisée en Europe. Ayant soutenu sa thèse en décembre 2021 à l'Université Jean Jaurès de Toulouse, elle est désormais responsable du pôle études et expertises de Relais d'Entreprises.



### Des entretiens auprès d'un professionnel

L'entreprise Espazo, localisée à Quint-Fonsegrives, est spécialisée dans la conception et l'aménagement des espaces de travail.

## LES 5 ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

**1.** La pratique du télétravail est plurielle : à 100%, un à plusieurs jours par semaine...

**2.** Le télétravail implique de nouveaux aménagements et usages du logement. Ceux-ci varient en fonction du statut d'occupation des habitants, de la taille de leur logement et de leur capacité à modifier celui-ci.

**3.** Le télétravail est utilisé par les personnes interrogées pour organiser leur temps

différemment. La flexibilité qu'il permet en termes d'organisation du temps encouragent les habitants à fréquenter les commerces et services proches de chez eux.

**4.** Le télétravail interroge le futur de l'immobilier de bureaux : plus qualitatif, implanté dans des zones mixtes, invité à se moderniser, les professionnels de l'immobilier de bureaux doivent faire face à un enjeu de renouvellement du parc.

**5.** Les tiers-lieux peuvent représenter une opportunité pour les territoires. En tant que lieu d'interactions et de convivialité pour les télétravailleurs, ils permettent aux entreprises éloignées des centralités d'attirer de nouveaux profils et d'ancrer ces télétravailleurs dans les territoires.

...

# L'augmentation du télétravail et ses adaptations nécessaires

## L'adoption d'une pratique de travail à marche forcée

En 2021 en France, 22% des salariés ont télétravaillé en moyenne chaque semaine<sup>1</sup>. Parmi ces salariés ayant télétravaillé, 56% ont télétravaillé une partie de la semaine et 44% toute la semaine. Quelques années plus tôt, en 2019, seuls 4% des salariés pratiquaient le télétravail au moins un jour par semaine<sup>2</sup>. Il semble donc bien que les mesures prises dans le cadre de la crise Covid-19 ont eu un impact sur la diffusion du télétravail en France et sur son ancrage dans les pratiques de travail. Toutefois, ces chiffres rappellent également qu'un salarié sur deux occupait une profession où le télétravail n'était pas pratiqué.

En 2021, comme en 2017, les télétravailleurs sont majoritairement des cadres. En effet, en 2021, 55% des cadres ont télétravaillé en moyenne chaque semaine, contre 22% des professions intermédiaires et de 17% des employés qualifiés. La pratique plus importante du télétravail par les cadres explique en partie les disparités territoriales que l'on peut observer, à savoir : une pratique du télétravail plus répandue en Ile de France et dans les communes densément peuplées hors Ile de France que dans des communes très peu denses.

En reprenant la méthodologie mobilisée par l'enquête de la DARES, sur les pratiques de télétravail et en les appliquant à la structure économique du territoire toulousain, on estime que 24% des emplois sont potentiellement télétravaillables. Cela représente 130 000 emplois à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse. Cela ne signifie pas que les personnes occupant ces emplois pratiquent effectivement le télétravail ou encore que ceux qui le pratiquent télétravaillent à 100%. Nous sommes plutôt sur un modèle d'un ou deux jours de télétravail par semaine. La pratique plus répandue du télétravail soulève un certain nombre de questions, sur les modalités du télétravail d'une part : qu'est-ce que la pratique du télétravail implique dans l'organisation du quotidien des personnes interrogées ? Comment adaptent-ils leur logement ? ; et sur les impacts potentiels du télétravail sur le territoire d'autre part : quels effets pour l'immobilier de bureaux ? Quelles opportunités de création de tiers-lieux ou espaces de coworking ?

1 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6209490>

2 [https://dares.travail-emploi.gouv.fr/sites/default/files/pdf/dares\\_analyses\\_salaries\\_teletravail.pdf](https://dares.travail-emploi.gouv.fr/sites/default/files/pdf/dares_analyses_salaries_teletravail.pdf)

## Des rapports variés au télétravail

L'enquête de l'AUAT vise entre autres à cerner le rapport des habitants interrogés au travail, et particulièrement à celui qui se déroule à domicile lorsque cela est le cas. Le ressenti des habitants vis-à-vis de leur expérience du télétravail et des aménagements du logement et/ou de l'emploi du temps qu'il peut susciter a été interrogé à l'occasion d'entretiens semi-directifs. Parmi le panel d'interviewés, la pratique du télétravail n'est pas commune à tous : entre le « zéro télétravail » et le « tout télétravail », une majorité d'interrogés voient dans la pratique une opportunité d'organiser leur quotidien stratégiquement de manière à se dégager du temps pour d'autres activités.

Le « zéro télétravail » concerne en premier lieu ceux pour qui celui-ci est impossible, le plus souvent parce-que le métier ne peut être réalisé à distance, ou parce-que la culture d'entreprise ne le permet pas. Dans le panel d'enquêtés, ce profil n'était pas majoritaire (moins d'un tiers des répondants), mais à chaque fois, l'impossibilité de télétravailler n'était pas vécue comme une frustration.

Pour ceux dont le travail pouvait être fait à distance mais qui ne le pratiquaient pas pour autant, il s'agissait avant tout du résultat de mauvaises expériences vécues notamment à l'occasion du confinement : traumatisme de la solitude pour certains, difficile cohabitation dans un même logement pour d'autres, ou encore absence de lieu de travail dédié... Pour ces personnes, le télétravail était vécu comme une contrainte, lorsque celui-ci était imposé, même lorsque ses avantages

« J'en ai tellement mangé du télétravail pendant 7 mois, et cette discipline elle m'a fatiguée, du coup moi je préfère être au travail, et y être vraiment. »

**Agathe, 30 ans,  
habitante du quartier Saint-Cyprien,  
Toulouse**

« J'avais quelques avantages mais après je l'ai vraiment mal vécu cette période, c'était horrible, j'étais très seule. Surtout, je ne veux pas de télétravail, je ne veux pas être toute seule en fait, je veux être avec des gens, j'ai trop mal vécu de travailler toute seule. »

**Manon, 22 ans, habitante de Colomiers**

étaient généralement reconnus.

Le « **télétravail stratégique** » est la pratique la plus observée parmi les habitants enquêtés. Le travail se déroule au bureau ou à la maison au gré de l'organisation du quotidien dans un souci de jouir des avantages des deux lieux. Faire le choix de travailler à la maison est souvent lié à la quête de gain de temps, particulièrement en réalisant ses tâches domestiques en parallèle de ses activités professionnelles de manière à se libérer du temps les soirs et le week-end.

Travailler au bureau peut être lié à des obligations professionnelles – de réunions, d'usages d'outils disponibles uniquement sur place – mais avant tout, à une envie d'interactions avec ses collègues.

Ainsi, les télétravailleurs ont appris à jongler entre différents lieux de travail, de manière à profiter des avantages que chacun d'eux comporte. Ce format hybride révèle là des modes de vie flexibles où la souplesse dans les choix des lieux et des temporalités,

« Tel que c'est ça me convient, j'aime bien cette flexibilité-là. Elle me permet de me mettre en télétravail quand j'ai des obligations. Si un jour j'ai pris un rendez-vous chez le médecin et que c'est un peu au milieu de la journée et que je reste en télétravail, ça ne dérange personne. Après c'est juste une question de communication pour prévenir et s'organiser. Mais moi la flexibilité comme ça me va bien. J'aime bien avoir du temps tranquille chez moi, mais j'aime bien aussi voir mes collègues et être dans une ambiance coworking avec plein de gens différents. »

**Maëva, 24 ans,  
habitante de Patte d'Oie, Toulouse**

est un objectif recherché.

Le « **tout télétravail** » concerne ceux qui sont à 100% en travail à distance et qui ont organisé leur vie autour de cette pratique. Ce profil concerne peu d'enquêtés (un sur dix), essentiellement des indépendants, et tous étaient déjà des télétravailleurs à temps complet de longue date. Pour la majorité, le télétravail fait partie intégrante de leur mode de vie, au point qu'il a influencé leur lieu de résidence ou l'aménagement de leur logement. Un espace dédié au télétravail est systématiquement présent pour incarner l'univers professionnel dans un lieu précis de leur domicile. Il s'agit là d'une pratique qui pèse dans les choix d'organisation du quotidien et révèle un mode de vie recentré autour du domicile et revendiqué comme un choix de vie.

« Après on n'a pas 25 ans, on a du métier, on est à notre deuxième maison, on a cherché des bureaux séparés, on s'est créé des univers, on a tout calculé en fait. Ça fonctionne aussi parce que l'école est derrière, parce qu'être en télétravail et faire 30km pour amener les enfants à l'école, ça devient un peu compliqué. Donc le télétravail, pour nous ça fonctionne bien parce-que on a tout pensé pour. Travailler c'est particulier, du coup mieux vaut être raccord avec nous-mêmes et le faire à la maison. »

**Hélène et Jean-Baptiste,  
habitants de Saint-Martin-du-Touch,  
Toulouse**

### Plus de souplesse dans l'organisation du quotidien

Parmi les points positifs du télétravail souvent mentionnés dans les entretiens figure celui de pouvoir faire des choses en parallèle et ainsi de gagner du temps libre. Souvent, le télétravail est synonyme de flexibilité horaire pour les interrogés – qu'elle soit formalisée ou non par l'accord d'entreprise. Ainsi, certains interrogés ont fait part de leur(s) stratégie(s) pour pratiquer une activité sportive sur une pause repas rallongée, se rendre au marché tôt le matin ou prendre un rendez-vous médical dans la journée, quitte à organiser autrement sa journée de travail.

« Le télétravail va me permettre de pouvoir faire mon ménage sur une journée complète par petits morceaux et de me libérer plus de temps le week-end, parce que je ne serai pas partie à 7h ou 7h30 du matin, et pas rentrée à 18h en en ayant plein les bottes, de faire mes courses entre midi et deux et d'avoir moins de monde, de dire « ah il est 16h, ah il fait beau, bon je raccroche et je reprends à 18h » et puis d'aller se balader, de pouvoir caser des rendez-vous, et de pouvoir retravailler par la suite. »

**Sandrine, 55 ans, habitante de Pibrac**

## Le télétravail, une pratique à double tranchant

Pour autant, la flexibilité permise par le télétravail est à double tranchant. Si elle permet de gagner du temps, ou d'en disposer autrement, elle peut aussi participer à flouter la barrière entre vie professionnelle et personnelle. Déjà, la frontière temporelle se fait plus discrète, dès lors que les horaires de travail ne se déroulent plus au fil du rythme du bureau. De même, la frontière spatiale s'efface dès lors que dans un même espace se joue vie professionnelle, personnelle et familiale.

« Les inconvénients c'est... comment dire ? Une absence de frontières concrètes entre les heures de travail et celles de non-travail, et ça peut être gênant parce qu'on peut se faire déborder, parce-que si le travail est stressant et bien on a le lieu de travail sous les yeux. Quand on travaille chez soi, il me semble que c'est beaucoup plus difficile de déconnecter. »

**Pascale, 53 ans,  
habitante de Saint-Cyprien, Toulouse**

Les conditions d'exercice du télétravail sont un déterminant essentiel pour en faire une expérience positive. La taille du logement, son niveau d'occupation, sa luminosité, l'environnement extérieur... tous ces éléments sont autant de facteurs qui entrent en jeu dans l'appréciation de la pratique du travail à distance. Au cours de l'enquête, certains habitants avaient acheté du mobilier de bureau suite à l'adoption du télétravail. D'autres avaient fait évoluer les usages des pièces pour organiser un espace de travail confortable ; certains avaient même procédé à des travaux permettant de créer un bureau (en extension, en mezzanine, etc.). Pour d'autres enfin, par manque de place, de budget, ou simplement de volonté, le lieu est avant tout un espace bricolé : depuis le canapé, la table de la cuisine ou celle du salon, nombreux sont ceux pour qui la pratique du travail à distance se fait au même endroit que diverses autres pratiques du quotidien. Dans ce cas-là, gérer la cohabitation des usages et des occupants d'un même espace est une condition essentielle pour le confort du télétravailleur.

« Il y a un petit angle où je peux pile mettre mon bureau, donc la localisation était toute trouvée, mais j'ai acheté une chaise par contre, très confortable, franchement ça change la vie parce que j'avais des maux de tête à cause des cervicales, à être tout le temps plié en deux. »

**Manon, 22 ans,  
habitante de Colomiers**

« Il me fallait absolument un espace dédié dans lequel je pouvais m'enfermer pour m'isoler. C'était un critère et à tel que dans notre projet de construction, il y avait vraiment un bureau dédié. Et quand on a acheté cette maison-là, on a fait construire la mezzanine qui est une pièce spécialement pour ça, parce qu'il manquait cette pièce-là. »

**Fabrice, 44 ans,  
habitant de Saint-Agne Toulouse**

Enfin, le télétravail limite les déplacements domicile-travail et peut ainsi contribuer à réduire les dépenses en ressource énergétique de transport. En revanche, il est aussi susceptible d'augmenter le coût en énergie à domicile : allumer la lumière, charger son ordinateur ou son téléphone, être à l'aise et au chaud toute la journée... le confort est une condition essentielle à la bonne pratique du travail à distance.

« Il faut pas que je chauffe trop parce que je n'ai pas forcément les moyens de payer la surcharge que je vais dépenser. [...] C'est [le chauffage] réglé le matin, et le soir, donc entre les deux, quand je suis en télétravail et qu'on est en plein hiver, et comme je suis dans une passoire énergétique, je mets des pulls ou autrement je peux augmenter le chauffage avec un radiateur à bain d'huile. »

**Sandrine, 55 ans, habitante de Pibrac**

## Adapter son logement au travail à domicile



« On va dire que la deuxième chambre j'en ai fait un salon-bureau, donc il y a un coin salon avec un canapé et un coin où c'est vraiment un espace de travail avec un grand bureau, l'ordinateur, la documentation, la bibliothèque, l'imprimante. »



« Au début j'ai télétravaillé sur la table du salon, avant qu'elle ne branle. Sauf que je n'avais pas trop de lumière, vraiment à peine et d'un coup il y a eu un déménagement à côté, je me suis dit que ça allait être bruyant, je me suis mise sur la table de la cuisine, l'une ou l'autre de toute façon, et j'y suis pas mal. »



« [...] ça fait partie de mes difficultés : je n'arrive pas à avoir un endroit spécifique au télétravail qui me mette dans une ambiance de travail [...] mes habitudes je les ai, et ça m'embêterait d'avoir à trouver un espace exprès pour le télétravail, par contre, j'envisage d'acheter un appartement et je pense que ça sera un critère, de pouvoir avoir soit une chambre d'ami dans laquelle je puisse en faire un bureau et y faire du télétravail, ou alors d'avoir vraiment un petit coin de la chambre ou du salon qui y soit dédié. »

## Le télétravail suscite-t-il un usage plus intense du territoire de proximité ?

En 2020, l'ADEME avait avancé que le télétravail permettait de recentrer ses pratiques sur son territoire de proximité. D'après leur enquête, 70 % des télétravailleurs « réguliers » (c'est-à-dire ceux qui pratiquaient le télétravail au moins une fois par semaine, avant la pandémie de la Covid-19) estiment que le télétravail leur a permis de relocaliser leur quotidien autour de leur domicile. Ainsi, l'usage plus intense de celui-ci semble pouvoir impliquer pour les télétravailleurs des déplacements domicile-travail moins fréquents et une pratique plus forte de leur proximité. Quels effets peut avoir la généralisation de pratiques de travail recentrées autour du domicile ? Le télétravail participe-t-il à l'émergence de modes de vie de proximité ? De nouveaux usages de proximité pourraient-ils faire évoluer des quartiers résidentiels ?

Le Cerema a étudié les impacts que peut avoir le télétravail sur les pratiques de déplacements des individus. En exploitant les données issues d'une soixantaine d'EMD (enquête ménage déplacements) réalisées entre 2011 et 2019, l'organisme évoque plusieurs hypothèses. La première concerne la réduction des kilomètres parcourus (- 6,4%). La seconde concerne des déplacements plus proches de chez soi : dans un rayon de 7,4 km contre 31 km pour ceux qui se rendent sur leur lieu de travail. Malgré tout, l'usage de la voiture reste important pour des déplacements de proximité (56% des déplacements).

Les entretiens réalisés dans le cadre de cette étude sur la ville à domicile rejoignent ces premières pistes quantifiées par le Cerema. En effet, que ce soit pour consommer, faire du sport ou se balader, les personnes du panel d'enquêtés qui télétravaillent partiellement ou totalement, expriment toutes une fréquentation plus importante des commerces et lieux de leurs quartiers, en journée et en semaine.

« Le temps de trajet, il n'y en a pas donc c'est pratique. On peut profiter du temps de pause pour faire des choses à la maison ou autour, par exemple le vendredi, je dépose les enfants à 8h30, je vais au marché et à 9h, j'ai fait mes courses je rentre à la maison, j'ai rangé et je suis prêt à passer la journée. Avant, je déposais les enfants, puis 30 minutes de trajet et je commençais à 9h quand même, mais il fallait faire les courses à un autre moment de la journée ou de la semaine. Donc c'est pratique [le télétravail]. »

**Francesco, 40 ans, habitant de Saint-Cyprien, Toulouse**

Si pour certains ce sont les courses, pour d'autres le télétravail leur offre l'opportunité de déjeuner dans les restaurants de leur quartier dans lesquels ils se rendent à pied ou à vélo.

« On aime bien aller au centre pour les restos, salons de thé des trucs comme ça. Nous, dès qu'on peut, on se fait un midi et deux où on part tous les deux en vélo et on va en ville. On l'a fait une fois cette semaine, on s'est fait un restau en ville, et on essaye de le faire le plus souvent possible. »

**Hélène et Jean-Baptiste, habitants de Saint-Martin-du-Touch, Toulouse**



Une différence dans les pratiques de loisirs apparaît également en fonction des jours télétravaillés et non télétravaillés.

« Par exemple quand je suis au travail, je vais souvent à la salle de sport parce que j'ai une salle à côté du bureau donc je vais y aller de 19h à 20h30, ou alors le matin très tôt mais c'est rare. Quand je suis chez moi, déjà je vais plutôt pratiquer ici du yoga ou du sport pas hyper physique, ou alors aller courir sur les bords de Garonne, ça sera plutôt le matin ou la pause de midi parce que je sais que j'ai la possibilité de rentrer ici, de prendre ma douche après. »

**Laurie, 25 ans, habitante de Bourrassol, Toulouse**

D'autres, comme cette habitante de Bourrassol qui se rendait à pied à son lieu de travail, se balade désormais dans son quartier pendant deux heures, les jours où elle télétravaille.

« C'est vrai, je marchais déjà, j'allais au bureau déjà, et finalement c'est quand même assez plaisant. Déjà sur la digue faire le tour, remonter les Amidonniers tout ça c'est vert, c'est agréable, ou alors je vais vers les Arènes et les baraques derrière, vers Déodat de Séverac il y a de jolis coins aussi. »

**Christine, 55 ans, habitante de Bourrassol, Toulouse**

Les personnes interrogées qui ne résident pas à Toulouse expriment également une fréquentation plus forte de lieux proches de chez elles qu'elles ne fréquentaient pas avant d'adopter le télétravail ou les cours en distanciel.

« Sinon des fois, avec une copine, on allait à la BU de Colomiers, au Pavillon Blanc. J'aimais beaucoup y aller parce que déjà c'est à côté de chez moi, et puis parce que c'est un bon environnement de travail (...). Ça nous arrivait de nous poser dans des cafés ou des salons de thé un peu silencieux à L'Isle-Jourdain. »

**Inès, 22 ans, habitante de Lasserre-Pradère**

En supprimant le trajet domicile-travail, le travail ou l'enseignement à distance permettent de réduire la distance parcourue et limitent les activités réalisées sur le chemin (courses, pratiques de loisir, etc.). Ainsi, en se développant et en s'ancrant dans les pratiques, le télétravail pourrait développer des modes de vie de proximité, incarné par le modèle de « ville du quart d'heure ». Si dans ce modèle de la « ville idéale », les déplacements se font à pied ou à vélo, le Cerema montre que les déplacements réalisés les jours de télétravail sont majoritairement en voiture. En effet, si les déplacements de proximité sont plus facilement réalisables en modes actifs pour les personnes qui résident dans le tissu urbain, cela s'avère plus complexe pour celles qui vivent dans le périurbain ou les espaces ruraux. Avec le développement des pratiques de télétravail, on peut s'interroger sur une nouvelle demande des habitants de ces quartiers pour accéder facilement à des commerces de proximité ou des services.



## Le télétravail : quelles opportunités de rééquilibrage territorial ?

Les changements de rapports entretenus avec le lieu d'emploi peuvent être l'occasion pour les politiques publiques de réfléchir à un maillage plus équilibré, permettant aux télétravailleurs dispersés dans les territoires, notamment périurbains et de faible densité, d'accéder facilement à des services et des commerces. Le télétravail interroge non seulement l'avenir du bureau, mais aussi le lien du travailleur à son territoire de proximité. Se pose également la question des potentiels impacts que le télétravail suppose sur les choix résidentiels des ménages dès lors que s'éloigner du lieu d'emploi devient moins contraignant.

### L'immobilier de bureau n'a pas dit son dernier mot

L'essor des pratiques de télétravail et les aspirations grandissantes à la flexibilité des heures et à la modularité des lieux de travail invitent à repenser le parc immobilier tertiaire actuel. D'abord, parce que le taux d'occupation des immeubles de bureaux décroît dès lors qu'une partie de ses occupants travaillent une partie de la semaine à domicile. Aussi, parce que le rapport au travail des individus a évolué et désormais, ceux-ci sont plus attentifs à la qualité de leur cadre de travail, depuis le confort des bureaux à l'animation de l'environnement autour.

Selon les professionnels de l'OTIE, la généralisation du télétravail n'a pas signé la fin des bureaux. En revanche ils observent une baisse de l'ordre de 20 à 30% de la surface demandée par les entreprises par rapport à celle occupée avant la crise sanitaire. Cette dernière semble avoir contribué à accélérer les changements d'usages et fait émerger de nouveaux besoins. Désormais, ce sont les quartiers mixtes qui attirent de plus en plus les professionnels en quête de quartiers animés et proches d'aménités urbaines. Les territoires monofonctionnels, bien qu'encore très prisés par les filières industrielles notamment, cherchent eux aussi à diversifier leur offre de services pour répondre aux aspirations de leurs salariés, à travers de la restauration, des commerces ou des équipements.

Ainsi, les zones dédiées à l'accueil de bureaux d'entreprises cherchent à se réinventer à l'heure où le format hybride distanciel/présentiel s'ancre dans les pratiques de travail. A titre d'exemple, Le télétravail a accéléré les réflexions sur le flex office pour optimiser les surfaces de bureaux par des aménagements évolutifs au gré des besoins : espaces collectifs et ouverts, bureaux individualisés, salles de réunion, des temps d'occupation ou encore la complémentarité d'activités dans ces mêmes lieux.

### Ce qu'observe l'aménageur de bureaux Espazo

Dans la région toulousaine, l'entreprise Espazo est spécialisée dans la conception et l'aménagement d'espaces de travail. Sollicitée par des entreprises souhaitant (ré)aménager leurs locaux d'activité, dont essentiellement des PME, l'entreprise peut témoigner des effets des évolutions du rapport au travail sur la conception même des bureaux. L'essor du télétravail a pu conduire à une réduction du nombre de postes de travail qui ne sont occupés plus que 40 ou 60% du temps par rapport à un temps présentiel complet. En revanche, les espaces communs (cuisine, salles de réunion, zones de détente...) ont tendance à s'agrandir et à gagner en aspect qualitatif. Les entreprises sont davantage attentives à l'ambiance des lieux, à mi-chemin entre le fonctionnel et le confortable, voire le « cocooning ». Les espaces sont devenus moins impersonnels, pour s'y sentir « chez soi ». L'évolution du rapport au travail a aussi fait tomber la culture de la cloison : désormais, l'heure est aux open space et aux espaces modulables.



© Espazo

## L'essor des tiers-lieux d'activité

Un tiers-lieu d'activité est un lieu créé pour accueillir des postes de travail qui n'est ni le domicile, ni le bureau. En ce sens, un espace de coworking est une forme de tiers-lieu d'activité puisqu'il propose un espace de travail partagé pour ses usagers. En 2019, on comptait 1 700 espaces de coworking en France, et en 2021, le baromètre du marché de l'immobilier de bureau réalisé par Ubiq en recensait près de 2800, soit une hausse de 60% en seulement deux ans. En 2019, près de 150 000 personnes travaillaient quotidiennement dans un tiers-lieu, d'après le rapport de France Tiers-Lieux. La crise covid-19 a certainement joué là un rôle d'accélérateur de tendance, tout comme le soutien financier de plus en plus conséquent des pouvoirs publics dans la création de tiers-lieux d'activité.

Parmi les usagers réguliers, on retrouve essentiellement des autoentrepreneurs, des travailleurs nomades ou encore des startupper. Avec l'émergence du télétravail, les tiers-lieux espèrent accueillir des profils plus diversifiés de travailleurs, notamment ceux qui auraient fait le choix de changer de lieu de résidence tout en conservant le même emploi, et qui trouveraient là un lieu offrant un cadre de travail adapté et des occasions de sociabiliser. Toutefois, parmi les entretiens réalisés auprès d'habitants-télétravailleurs, rares étaient ceux qui avaient déjà fréquenté un tiers-lieu et pour cause : la majorité d'entre eux sont des télétravailleurs hybrides et préfèrent donc rester à domicile les jours de télétravail. Pour les travailleurs à 100% à distance, il s'agissait surtout de questions financières. En effet, une des conditions essentielles pour que le télétravailleur se rende dans un espace de coworking est directement liée à la prise en charge par l'employeur des frais d'abonnement.

### Les propos de Lauren Baceiredo<sup>3</sup> quant aux retombées positives des tiers-lieux d'activités...

• **Pour les télétravailleurs : un lieu d'interactions et de convivialité.** La raison principale qui motive les télétravailleurs à venir dans ce type d'espace n'est pas tant lié aux conditions de travail qu'ils offrent – bien qu'elles soient essentielles – mais surtout parce qu'ils sont des lieux privilégiés pour sociabiliser. Travailler à domicile quand on est un télétravailleur ponctuel a ses bienfaits, mais dès lors que l'on ne se rend plus au « bureau » (parce qu'on habite trop loin, ou parce qu'il n'y a pas ou plus de siège), alors le tiers-lieu devient le lieu des sociabilités retrouvées.

• **Pour les entreprises, l'occasion d'attirer des profils spécifiques.** L'immobilier représente le premier poste de coûts dans le budget des entreprises. Réduire la surface de bureaux et prendre en charge quelques jours de télétravail en espace de coworking pour ses salariés en contrepartie peut être une stratégie financière adoptée par l'entreprise, notamment pour attirer des profils de travailleurs spécifiques.

• **Pour les collectivités, un outil d'animation et d'attraction du territoire.** Les tiers-lieux peuvent être l'occasion de réduire la vacance ou servir à combler des manques notamment dans les territoires ruraux en proposant plus qu'un lieu de travail. Ils peuvent à la fois faire office de relais de service public, de lieu culturel, de « café du coin » ou de « place de village où se rencontrer et échanger ». Il y a là matière à repenser aussi les équipements publics d'une commune en intégrant des espaces de coworking au sein de bibliothèques, médiathèques ou encore d'EHPAD. A titre d'exemple, la CNSA<sup>4</sup> et France Tiers-Lieux ont lancé un appel à projet « Un tiers-lieu dans mon EHPAD » en 2021 qui a récolté quelques 360 propositions, dont certaines concernaient des espaces de coworking.

<sup>3</sup> Au moment de l'entretien, Lauren Baceiredo était doctorante en chiffre à Relais d'Entreprises (31). Sa thèse portait sur les impacts territoriaux des tiers-lieux d'activité dans des espaces de faible densité

<sup>4</sup> Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

### Des territoires misent sur leur cadre de vie pour attirer des télétravailleurs

Avec l'essor du numérique et des nouvelles pratiques de travail, des territoires de faibles ou de moyennes densité deviendront-ils le nouvel eldorado des télétravailleurs ?

Le Gers se positionne comme un territoire attractif pour de nombreux cadres ou travailleurs indépendants avec le programme Soho Solo « Le Gers, votre nouvel espace de travail » initié en 2008. Outre les efforts faits pour développer une connexion internet de qualité sur l'ensemble du département, l'ensemble des collectivités territoriales du département s'implique pour faciliter l'installation de télétravailleurs nouvellement arrivés dans le département. Il s'agit d'un accompagnement à la fois technique (recherche d'un logement, d'un établissement scolaire, d'un tiers-lieu avec des espaces de travail équipés...) et relationnel par l'animation d'un réseau de travailleurs indépendants et télétravailleurs, dits les « Solo ». Aujourd'hui, le programme répertorie 32 tiers-lieux dans le département dont dix sont entièrement ou partiellement dédiés au coworking. Grâce au programme Soho Solo, ce sont plus de 500 travailleurs indépendants ou télétravailleurs et leurs familles qui se sont installés dans le Gers ces dix dernières années.

Ils peuvent aussi permettre de réduire les mobilités pendulaires dès lors que leur localisation est stratégique c'est-à-dire proche des grandes voies de communication et de noyaux commerciaux et de services. Les travaux de recherche de Lauren Baceiredo ont notamment montré que les utilisateurs des tiers-lieux fréquentaient les commerces et services de proximité surtout s'ils étaient implantés dans leur commune de résidence.

« Le tiers-lieu a une zone d'influence à peu près de 15 minutes en voiture. »

Enfin, pour certaines communes et notamment de territoires de faible densité, ils sont l'occasion d'attirer de nouveaux habitants cherchant un cadre de vie de qualité tout en pouvant poursuivre leur activité professionnelle (souvent implantée en milieu urbain) à distance.

« Ce qui est intéressant à propos des mobilités, c'est qu'à peu près 30% qui se rendaient en voiture sur leur lieu de travail se sont mis aux mobilités douces pour se rendre dans le tiers-lieu donc ça chamboulait leurs pratiques de mobilité. Si on généralise les tiers-lieux proches des zones de vie, on peut facilement faire l'hypothèse de réduction de la voiture. »

L'emplacement du tiers-lieu demeure une condition essentielle à leur réussite, de même que leur modèle économique. La majorité des tiers-lieux fonctionnant à partir de fonds propres et de subventions publiques dès lors qu'ils proposent des missions d'intérêt général (médiations, formations,...).

« Il faut faire attention parce que même si leur nombre augmente, il y en a énormément qui ferment, parce que leur modèle économique est relativement fragile. On pense qu'ouvrir un tiers-lieu c'est un peu la panacée mais en fait, en interrogeant les gestionnaires de ces espaces, on se rend compte que c'est dur à tenir au niveau économique. »

## Le phénomène d'exode urbain : mythe ou réalité ?

Bien que l'on observe un lent retour de l'économie et de la population vers les centres-villes des grandes agglomérations, le modèle résidentiel du périurbain demeure le plus attrayant par les aménités qu'il offre, au croisement entre milieu urbain et rural. Si l'emploi demeure le motif principal d'une mobilité résidentielle, à l'occasion de la crise covid-19, les discours prônant le cadre de vie et faisant honneur aux villes petites et moyennes se sont particulièrement fait entendre. Un sondage de Kantar/Podloc réalisé en 2020 sur « les perceptions des villes moyennes par les Français » faisait d'ailleurs des zones rurales les territoires les plus attractifs avec 56% des français qui souhaitaient y vivre idéalement, et 40% pour les villes moyennes. Pour autant, si le phénomène d'« exode urbain » a largement été annoncé, attendu ou redouté depuis 2020, il convient de déconstruire le « mythe ». Une récente étude de POPSU Territoires<sup>5</sup> révèle qu'il s'agit surtout de signaux faibles de trajectoires résidentielles renforçant le processus de périurbanisation et de littoralisation<sup>6</sup>. Elle identifie trois typologies de territoires dont le solde migratoire positif s'est renforcé depuis la crise sanitaire : les villes petites et moyennes d'aires urbaines comptant moins de 50 000 habitants, les communes périurbaines profitant du départ de population des centres urbains, et les espaces ruraux éloignés des aires d'attraction des villes. Il s'agit là de phénomènes bien réels, mais qui demeurent toutefois des « petits flux » depuis les grandes villes notamment. Le terme d'exode urbain est alors utilisé davantage pour exprimer des signaux faibles de retour vers les campagnes qui s'expriment aujourd'hui davantage dans les intentions que dans les actes.

<sup>5</sup> La Plateforme d'Observation des Projets Stratégiques et Urbains est un programme de recherche-action associant des savoirs scientifiques et expertise opérationnelle pour saisir les enjeux de l'évolution des territoires. POPSU-Territoires s'intéresse plus particulièrement aux petites villes et aux territoires ruraux.

<sup>6</sup> POPSU Territoires (2022). « Exode urbain ? Petits flux grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-) Covid ». [En ligne]

# Quatre pistes pour les politiques publiques...

## 1/ Œuvrer à l'équilibre territorial

Pour les télétravailleurs, passer plus de temps à domicile implique une attention particulière pour le cadre de vie qui l'entoure : le logement, mais aussi l'environnement de proximité. Le télétravail peut ainsi être une opportunité de réduire les distances parcourues quotidiennement en développant un maillage fin de commerces et de services de proximité. Le modèle de la « ville du quart d'heure » pourrait inspirer tous les territoires habités, même ceux dispersés où le défi d'y implanter les activités essentielles y est plus considérable. Un autre défi est de repenser l'espace public dès lors que la population résidente serait davantage à domicile et autour de celui-ci dans la vie courante. Cela suppose en effet d'autres rythmes et d'autres publics pour ces lieux essentiels à l'animation des territoires qu'il s'agit de prendre en compte.

## 2/ Définir une stratégie en matière de création de tiers-lieux d'activité

Outre le maillage de commerces et de services à repenser autour de noyaux de proximité, il s'agit d'équiper le territoire de lieux alternatifs aux bureaux, proposant des espaces de travail partagés. Les tiers-lieux de travail sont une opportunité pour les territoires, afin d'attirer des travailleurs pour qui vivre proche du lieu de travail ne serait plus le critère premier dans leur choix résidentiel. Ils peuvent alors devenir des outils d'attractivité et de dynamisme pour les territoires, dès lors que leur implantation est stratégiquement choisie. De nombreux territoires se sont en effet dotés de tiers-lieux ces dernières années sans évaluer au préalable la demande réelle de proximité. Si le télétravail a tendance à se généraliser, il se pratique en majorité au domicile, en particulier pour les télétravailleurs ponctuels. Il s'agit donc de rester prudents quant à l'implantation de tiers-lieux de travail, en privilégiant des emplacements stratégiques répondant à des besoins locaux exprimés plutôt que d'en multiplier la création. A ce titre, penser la création de tiers-lieux à des échelles intercommunales peut aider à définir des localisations d'implantation stratégiques, et favoriser leur efficacité.

## 3/ Favoriser la mixité des zones de bureaux et leur modularité

La généralisation du télétravail amène à repenser ce que seront les bureaux de demain à l'heure où les exigences qualitatives des travailleurs s'affinent. Sans déclarer la fin des zones de bureaux monofonctionnelles, il s'agit d'encourager le développement d'activités leur permettant de demeurer attractives et d'améliorer les conditions « autour » du travail. Au sein des bureaux, travailler à la modularité des espaces de travail permet d'optimiser la surface d'occupation et de favoriser les espaces de sociabilités.

## 4/ Identifier et transformer le parc immobilier tertiaire vacant

Les changements de rapports au travail et la moindre fréquentation des espaces de bureaux interrogent l'avenir du parc immobilier tertiaire, dans ses formes comme dans ses chiffres. Il convient alors de procéder à un diagnostic du parc immobilier tertiaire actuel pour évaluer son état, identifier ses potentiels de reconversion ou de possible accueil d'activités commerciales ou de services pour qu'il demeure attractif.

### Pour aller plus loin...

- AUAT (2021). « Le télétravail, une révolution en cours ? »
- AUAT (2021). Replays de la conférence « En quoi la crise sanitaire réinterroge nos mobilités ? »
- AUAT (2021). « Vers une nouvelle génération d'offre immobilière économique ? »
- AUAT (2021), Replay de la conférence « En quoi la crise sanitaire réinterroge nos mobilités ? », intervention de Pascal Rassat