

# Les impacts territoriaux du télétravail : angle mort des politiques publiques ?

En 2023, 19 % des salariés français, en majorité des cadres, ont eu recours au télétravail, plus fréquent dans les grandes agglomérations. Hors région parisienne, 22 % des salariés qui résident dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants télétravaillent, contre moins de 13 % dans les autres agglomérations. Par ailleurs, la part des emplois télétravaillables varie également selon les territoires : plus de 50 % des emplois en Île-de-France, contre moins de 40 % dans les autres régions.

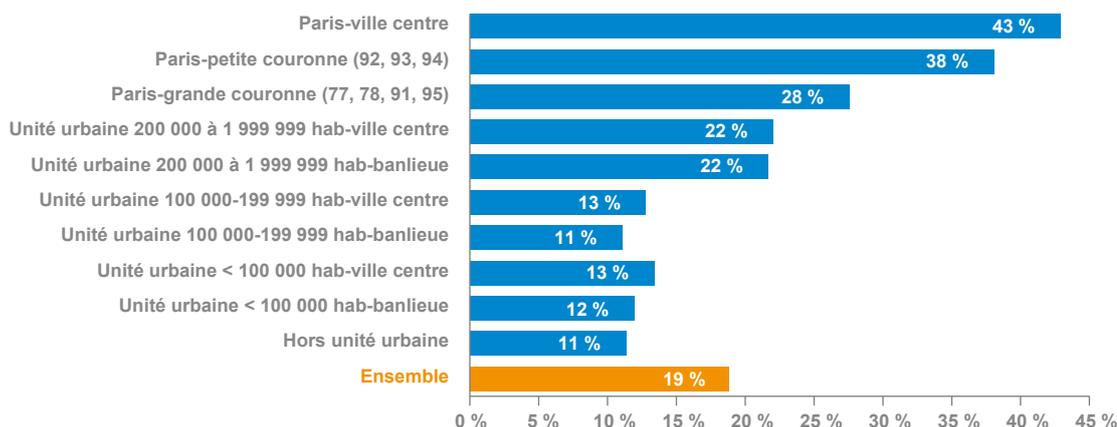
En Île-de-France, le télétravail n'a pas diminué le trafic routier, mais il a conduit à réduire la fréquentation des transports en commun aux heures de pointe. Des tendances similaires sont observées dans d'autres grandes métropoles comme Lyon, la circulation automobile baissant en revanche à Rennes ou Toulouse. La fréquentation des TER a fortement augmenté bien que cette hausse ne puisse être attribuée au seul télétravail.

Il favorise une réduction partielle des surfaces de bureaux dans les plus grandes métropoles et entreprises. En effet, d'autres facteurs influent sur leurs stratégies immobilières et incitent à plus de présence sur site par des espaces de travail attractifs. On observe ainsi une tendance à la relocalisation des bureaux vers les centres-villes au détriment des périphéries qui, lorsqu'elles sont dépourvues d'aménités (transports, services, commerces), connaissent des taux élevés de vacance tertiaire sans perspective de réutilisation rapide des surfaces disponibles. Ces évolutions présentent en outre un risque d'éviction du logement dans les quartiers centraux ou les mieux connectés.

Le télétravail renforce la demande sur le marché du logement, en particulier dans les zones touristiques ou bien dotées en aménités urbaines. Sur le plan environnemental, bien qu'il contribue à réduire le nombre de trajets domicile-travail, il peut multiplier les déplacements pour d'autres motifs. Les télétravailleurs résident sensiblement plus loin de leur lieu de travail (28 km en moyenne) que les autres actifs (14 km).

Le télétravail produit ainsi des effets diffus sur les territoires, avec une accentuation, modeste, des tendances en cours, difficiles à mesurer, qui limitent son exploitation comme levier des politiques publiques. Il pourrait pourtant, sous certaines conditions, jouer un rôle dans le rééquilibrage des territoires et dans la lutte contre le dérèglement climatique.

## Part de télétravailleurs parmi les salariés résidents, selon la taille des unités urbaines de résidence



Lecture : en 2023, 19% des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine au cours des quatre dernières semaines.

Champ : France hors Mayotte, personnes vivant en logement ordinaire, salariées.

Source : Insee, enquêtes Emploi 2023

Coline Bouvart,  
Anne Faure,  
Émilien Gervais

France Stratégie

Brigitte Baccaini,  
(coordonnatrice)

Jérôme Duchêne,  
Jérôme Giurici,  
Anne Pons,  
Frédéric Rocchi

IGEDD

La *Note d'analyse* est publiée sous la responsabilité éditoriale du commissaire général de France Stratégie. Les opinions exprimées engagent leurs auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position du gouvernement.

## INTRODUCTION

La crise du Covid a provoqué la mise en place du télétravail de manière contrainte comme une solution alternative au travail en présentiel pour garantir une continuité d'activité. Les entreprises et les salariés ont été inégaux face à ce bouleversement qui a nécessité des innovations organisationnelles et techniques.

Sur le plan juridique, les conditions de mise en place du télétravail en France sont réunies depuis 2017.

Rappelons que des initiatives publiques ont été prises très tôt, comme celle de la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (Datar). Son appel à projets de mars 2005 à 2007 visait à créer des télécentres destinés aux télétravailleurs. Plus récemment, depuis 2022, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) appuie les collectivités pour créer des lieux labellisés « Fabrique de territoire » comportant des espaces de télétravail et de coworking. Enfin, le déploiement actuel du très haut débit (80 % du territoire couvert) et de la 4G (98 % du territoire et 99 % de la population couverts<sup>1</sup>) crée les conditions optimales pour installer le télétravail sur presque tous les points du territoire.

La France s'est ainsi donné les moyens d'inscrire le télétravail dans la réalité du quotidien ; mais qu'en est-il au juste dans les différents territoires ?

Afin de tenter de répondre à cette question, la mission IGEDD (Inspection générale de l'environnement et du développement durable)-France Stratégie a d'abord mené un travail d'investigation au niveau national, avant de se pencher sur la situation dans quelques systèmes territoriaux particuliers, ceux de Rennes, de Toulouse et de Lyon (voir Encadré 1 page suivante). (Voir le [Rapport complet, n° 015255-01.](#))

## LE TÉLÉTRAVAIL : UN FAIT SOCIAL DIFFICILE À APPRÉHENDER

### *Le cadre juridique*

La réglementation française s'est emparée du sujet du télétravail des salariés depuis une dizaine d'années.

Dans son article L1222-9, instauré par la loi du 22 mars 2012, le code du travail définit le télétravail comme « une forme d'organisation du travail dans laquelle un travail qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de

l'employeur est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon régulière et volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication ».

L'article 21 de l'ordonnance n° 2017-1387 du 22 septembre 2017 adapte cet article en assouplissant son régime juridique<sup>2</sup>. Le critère de régularité a été supprimé, de même que l'obligation de mentionner le télétravail dans le contrat de travail (ou un avenant). L'ordonnance prévoit que le télétravail soit formalisé par tout moyen par l'employeur et le salarié : accord collectif, charte d'entreprise, avenant au contrat de travail, voire, en cas de télétravail occasionnel et en l'absence d'accord collectif ou de charte, par un accord écrit.

L'accord national interprofessionnel du 26 novembre 2020 (dit « ANI télétravail ») précise la définition du télétravail, en soulignant qu'il peut se décliner sous différentes formes et dans différents lieux. Il pose le principe du double volontariat des parties et impose la prise en charge des frais professionnels et l'équipement des outils numériques par l'employeur.

C'est au niveau de l'entreprise que les modalités de mise en œuvre du télétravail sont définies. Selon la Dares<sup>3</sup>, 4 070 accords d'entreprise portant sur le télétravail ont été signés en 2021, 3 660 en 2022, soit près de dix fois plus chaque année qu'en 2017.

Dans la fonction publique, le télétravail a également connu une évolution significative ces dernières années, avec un premier accord signé le 13 juillet 2021 par la ministre de la Transformation et de la Fonction publique, les organisations syndicales représentatives des trois versants de la fonction publique et les employeurs territoriaux et hospitaliers. Cet accord précise que le télétravail repose sur des critères cumulatifs qui le distinguent des autres formes de travail à distance : le volontariat, la présence sur site au moins deux jours par semaine et l'usage des technologies de l'information et de la communication.

Au niveau européen, un accord est formalisé en 2002<sup>4</sup> qui renforce les droits et la sécurité de ce nouveau mode de travail. Le télétravailleur bénéficie désormais des mêmes droits que le travailleur effectuant son travail dans les locaux de son entreprise.

Toutefois, cet accord-cadre de 2002 est non contraignant et laisse les États membres légiférer sur ses modalités pratiques<sup>5</sup>.

1. Arcep (2024), « *New Deal mobile : Point d'étape* », 1<sup>er</sup> février.

2. Derriennic Associés (2017), « *Le nouveau cadre du télétravail issu de l'ordonnance n° 2017-1387 du 22 septembre 2017* », 24 novembre.

3. Dares (2022), « *Télétravail durant la crise sanitaire. Quelles pratiques en janvier 2021 ? Quels impacts sur le travail et la santé ?* », *Dares Analyses*, n° 9, février.

4. Union européenne, « *Le Télétravail* », EUR-Lex.

5. Eurofound (2022), « *Telework in the EU: Regulatory frameworks and recent updates* ».



## Encadré 1 – Trois zooms territoriaux afin d’approfondir les différentes problématiques

*Les grandes agglomérations accueillent la plupart des emplois qui peuvent être effectués à distance. C’est dans leur aire d’influence que la très grande majorité des salariés concernés réside. En effet, le télétravail engage d’abord deux territoires : celui du bureau et celui de la résidence dite principale, sans compter les localisations plus temporaires.*

*C’est pourquoi nous avons décidé de travailler sur des systèmes territoriaux centrés sur une métropole et incluant des territoires, urbains et ruraux, étroitement connectés. Le zonage en aires d’attraction des villes (AAV) de l’Insee<sup>6</sup>, construit sur l’analyse des déplacements domicile-travail, correspond bien à cette notion de système territorial et a été utilisé pour cette étude.*

*Les cas de Paris et de l’Île-de-France, souvent évoqués dans la note, n’ont pas été retenus parmi les zooms, car trop spécifiques. Avec 13 millions d’habitants, l’aire de Paris concentre à elle seule 19,5 % de la population française et 45 % de ses cadres. Le réseau spécialement dense et cadencé de transports en commun de la région francilienne permet que la moitié d’entre eux emprunte ce réseau pour se rendre au travail, alors que dans les autres régions les cadres se déplacent pour le même motif surtout en voiture, entre 73 % et 85 % d’entre eux selon les régions. Les effets du télétravail, du fait du nombre et de la proportion des emplois effectués à distance, corrélés à ceux des cadres, sont bien plus lisibles en Île-de-France qu’ailleurs.*

*Il a été choisi de retenir des systèmes territoriaux centrés sur des métropoles bien différenciées en termes de population et de localisation : la Métropole de Rennes (467 858 habitants et 771 320 habitants dans son aire d’attraction en 2021), la Métropole de Toulouse (818 491 habitants et 1 490 640 habitants dans son aire d’attraction en 2021) et la Métropole de Lyon (1 424 069 habitants et 2 308 818 habitants dans son aire d’attraction en 2021).*

### *Un intérêt qui s’est jusqu’ici focalisé sur les dimensions managériales*

Que ce soit au niveau français ou au niveau européen et international, les nombreux travaux produits avant ou depuis la crise sanitaire s’intéressent en premier lieu aux impacts du télétravail en termes d’organisation au sein de l’entreprise, de productivité et de conditions de travail<sup>7</sup>, mais peu à ses effets directs ou indirects sur les territoires.

*Les trois métropoles ont en commun d’être des capitales régionales tertiaires et universitaires, dynamiques sur les plans démographique et économique, et d’appartenir aux quatorze aires d’attractivité en France qui comptent plus de 700 000 habitants. Elles présentent de fortes proportions de cadres dans leur population active (27 % pour l’AAV de Rennes, 30 % pour celle de Lyon et 32 % pour celle de Toulouse).*

*En revanche, elles se distinguent par leur densité et les caractéristiques de leur aire d’influence. La Métropole de Rennes concentre la plupart des déplacements de son aire d’influence. Celle de Toulouse, vaste et moins densément peuplée, isolée géographiquement, draine des territoires plus éloignés et produit les plus grandes distances de déplacement. La Métropole de Lyon, nettement plus dense, inclut une importante périphérie immédiate, avec une aire d’influence structurée par 39 pôles d’emploi.*

*Rennes est relativement proche du littoral alors que Lyon a une situation franchement continentale, à la confluence de plusieurs grands axes de communication, Toulouse étant sur ce plan en position intermédiaire. La proximité relative de Lyon avec Genève a également plaidé pour retenir ce cas, afin de pouvoir analyser comment le télétravail peut se traduire en termes de déplacements transfrontaliers ou de mobilité résidentielle.*

*S’agissant du lien avec Paris, Lyon et Rennes bénéficient d’une liaison TGV contrairement à Toulouse, et les temps de déplacement pour rallier la capitale sont différents quel que soit le moyen de transport.*

*Le fait que ces trois territoires disposent d’agences d’urbanisme ayant travaillé sur le thème du télétravail a été particulièrement précieux (voir le Rapport complet).*

Certains mettent en lumière les pertes de productivité causées par le télétravail, du fait de la réduction des économies d’agglomération (bénéfices engendrés par la proximité géographique des acteurs économiques)<sup>8</sup>.

D’autres mettent au contraire en évidence ses retombées positives sur la productivité (temps de pause réduit, baisse de l’absentéisme, etc.). Le télétravail permettrait par

6. Une AAV (Aire d’attraction des villes) est un ensemble de communes, d’un seul tenant et sans enclave, constitué d’un pôle de population et d’emplois, et d’une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, en cohérence avec la grille communale de densité. Un seuil d’emploi est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles soient considérées comme pôles. Insee (2020), « Le nouveau zonage en aires d’attraction des villes », octobre ; Insee (2021), « La France et ses territoires », avril.

7. Hallépée S. et Mauroux A. (2019), « Le télétravail permet-il d’améliorer les conditions de travail des cadres ? », Insee Références.

8. Lafourcade M. (2024), « Télétravail et géographie des villes », Note de l’OBE, N° 2024-02, Cepremap, mars.

ailleurs aux entreprises de réduire leurs dépenses immobilières et énergétiques pour investir davantage dans le capital productif, la formation du personnel, etc.<sup>9</sup>.

Dans les entreprises, plutôt qu'une solution pour optimiser les déplacements des salariés, le télétravail est une évolution de l'organisation du travail et un facteur d'attractivité des talents<sup>10</sup>.

### Une pratique qui concerne surtout les cadres et les aires métropolitaines

En 2019, selon la Dares, seuls 4,2 % des salariés français déclaraient pratiquer le télétravail au moins un jour par semaine<sup>11</sup>. En 2021, selon les chiffres de l'enquête emploi de l'Insee, 21,7 % des salariés avaient travaillé à distance au moins un jour par semaine<sup>12</sup>, cette part redescendant à 18,8 % en 2023<sup>13</sup>, une fois passés les effets de la crise sanitaire.

La plupart des études et des données statistiques sur le télétravail<sup>14</sup> ne portent que sur les salariés (et non sur l'ensemble des actifs occupés<sup>15</sup>), conformément à la définition du code du travail, et ne considèrent comme télétravailleurs que ceux qui le pratiquent au moins un jour par semaine. Ces deux critères restrictifs peuvent expliquer que certaines enquêtes ou études indiquent des taux plus élevés en considérant les « actifs occupés », incluant notamment les indépendants et les autoentrepreneurs, ou en comptabilisant les télétravailleurs ponctuels<sup>16</sup>.

Le positionnement de la France en matière de télétravail par rapport à ses voisins européens est incertain, les études offrent des résultats contradictoires dus à l'absence d'une définition partagée et à des méthodologies non standardisées<sup>17</sup>.

L'approfondissement de ces travaux de parangonnage nécessiterait donc de s'accorder sur une définition statistique unique du télétravail dans les enquêtes européennes.

Tous les emplois ne sont pas télétravaillables ; le recours possible au travail à distance dépend du secteur d'activité et surtout de la nature de l'emploi<sup>18</sup>. Il est aussi fortement lié au niveau d'étude et de qualification des personnes<sup>19</sup>, aux conditions de logement, à la durée des déplacements domicile-travail ou encore à la composition familiale. La relation entre employeurs et employés influe également.

En France, un peu moins de 40 % des emplois seraient télétravaillables selon l'Insee, à partir des données du recensement de la population au lieu de travail<sup>20</sup>.

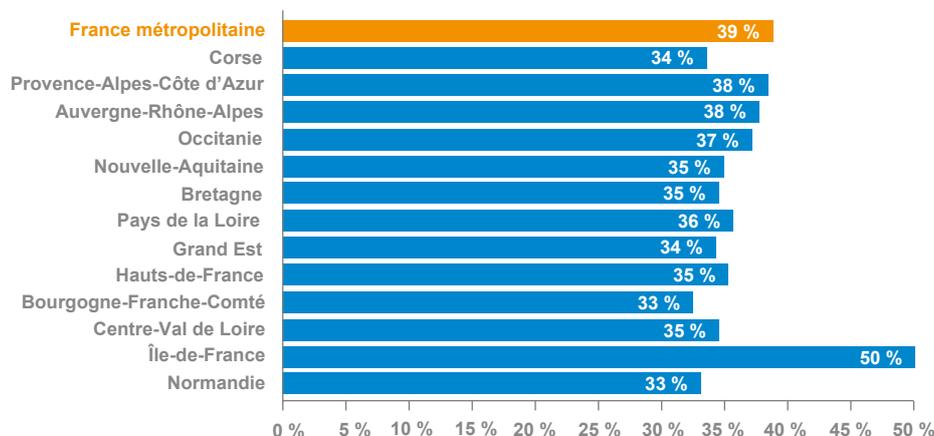
Selon l'enquête emploi 2023 de l'Insee<sup>21</sup>, la part de télétravailleurs<sup>22</sup> parmi les salariés atteint ainsi 50 % chez les cadres, alors qu'elle est quasiment nulle chez les ouvriers et se situe à respectivement 8 % et 18 % chez les employés et les professions intermédiaires. Cette part de télétravailleurs varie également significativement selon l'âge : 7 % chez les salariés de moins de 25 ans, 22 % entre 25 et 49 ans, 17 % chez les 50 ans et plus, et elle est un peu plus élevée chez les femmes (20 %) que chez les hommes (18 %). La baisse, depuis 2021, du taux de télétravailleurs s'observe pour toutes les catégories de population. À noter toutefois qu'un peu plus de 18 % des salariés souhaiteraient télétravailler davantage.

Le télétravail soulève ainsi la question de l'équité et du risque d'accroître durablement les disparités dans les conditions de travail entre les différentes catégories de salariés. Ce constat pourrait alimenter les réflexions sur la mise en

9. À propos des liens entre télétravail et productivité, voir Insee (2023), « [Télétravail et productivité](#) », *Économie et Statistique*, n° 539, juillet, p. 53-100.
10. CCI-Paris-Île-de-France (2022), « [Mobilité et télétravail font évoluer les modes d'organisation des entreprises d'Île-de-France](#) », *Enjeux Île-de-France*, n° 232, mai.
11. Dares (2019), *Enquête Conditions de travail*. En 2017, ils étaient 3 % : Dares (2019), *Enquête Sumer 2017*.
12. Jauneau Y. (2022), « [En 2021, en moyenne chaque semaine, un salarié sur cinq a télétravaillé](#) », *Insee Focus*, n° 263, mars.
13. Pénicaud É. (2024), « [Une photographie du marché du travail en 2023](#) », *Insee Première*, n° 1987, mars. Le chiffre de 26 % de salariés télétravailleurs, mentionné par la Dares, comptabilise des télétravailleurs ponctuels », in Dares (2024), « [Télétravail : évolution des pratiques et conditions de travail](#) », dossier, novembre.
14. Les travaux sur les emplois télétravaillables portent sur l'ensemble des emplois (voir *infra*).
15. En 2021, les 26,4 millions de salariés représentaient 88 % des actifs.
16. Les chiffres 2023 d'une étude de l'ObSoCo portant sur un échantillon de 3 000 actifs de 15-64 ans sont sensiblement supérieurs à ceux fournis par l'enquête Emploi de l'Insee : selon elle, 30 % des actifs télétravailleraient, dont 6 % à temps complet et 24 % à temps partiel. L'étude ne précise pas s'il s'agit de l'ensemble des actifs ou des seuls salariés.
17. Le think tank Bruegel estimait à 24 % la part des télétravailleurs dans la population active de l'Union européenne en 2021, avec de gros écarts entre les pays : 15 % en Italie et en Espagne, 25 % en Allemagne, 34 % en France, 40 % en Belgique et jusqu'à 46 % en Suède. Selon une enquête de la Fondation Jean-Jaurès / Ifop de 2022 (taille de l'échantillon non précisée dans la publication), la France comptait 34 % de salariés télétravailleurs en 2021, soit l'un des taux les plus faibles (43 % en Espagne, 56 % en Italie, 61 % en Allemagne...). Une étude de 2024 du Centre pour la recherche économique et ses applications (Cepremap) indique un taux moyen de télétravailleurs de 10,7 % dans l'Union européenne en 2022, la France se situant légèrement au-dessus, avec 12,4 %.
18. Pour approcher la notion de métiers « télétravaillables », les méthodes actuelles s'inspirent de celle de Dingel et Neiman, de l'université de Chicago : Dingel J.-I. et Neiman B. (2020), « [How many jobs can be done at home?](#) », *Journal of Public Economics*, n° 189, septembre.
19. Selon l'étude de l'Insee citée *infra*, entre 30 et 49 ans, 61 % des emplois des actifs de niveau bac+3 ou plus sont télétravaillables, contre seulement 16,5 % de ceux des actifs sans le bac.
20. Alleaume F. et Horvais A.-S. (2023), « [Environ 420 000 emplois sont compatibles avec le télétravail en Normandie](#) », *Insee Analyses Normandie*, n° 111, avril. Une étude de la Direction générale du Trésor : Batut C. (2022), « [Télétravail et crise sanitaire](#) », *Documents de travail*, n° 2022/1, mai, fournit une estimation plus basse, de 34 % d'emplois télétravaillables en France (source Acemo-Covid, Sumer 2017). Un chiffre encore nettement plus faible (27 %) est fourni par l'Institut Sapiens (2021), « [Quel avenir pour le télétravail ?](#) », *Note*, mars.
21. Source : Données complémentaires de Insee (2024), « [Une photographie du marché du travail en 2023](#) », *Insee Première*, *op. cit.*
22. Salariés ayant télétravaillé au moins un jour par semaine au cours des quatre dernières semaines.



## Graphique 1 – Part des emplois (salariés et non-salariés) pouvant être télétravaillés



Source : Insee, recensement 2019

place de la semaine de quatre jours<sup>23</sup> qui profiterait quant à elle à l'ensemble des salariés. Dans la région lyonnaise, plusieurs expérimentations en ce sens sont en cours, à la Métropole en particulier<sup>24</sup>, avec un double objectif : faciliter la conciliation entre vie privée et vie personnelle pour tous, mais aussi faire des économies d'énergie dans les bureaux.

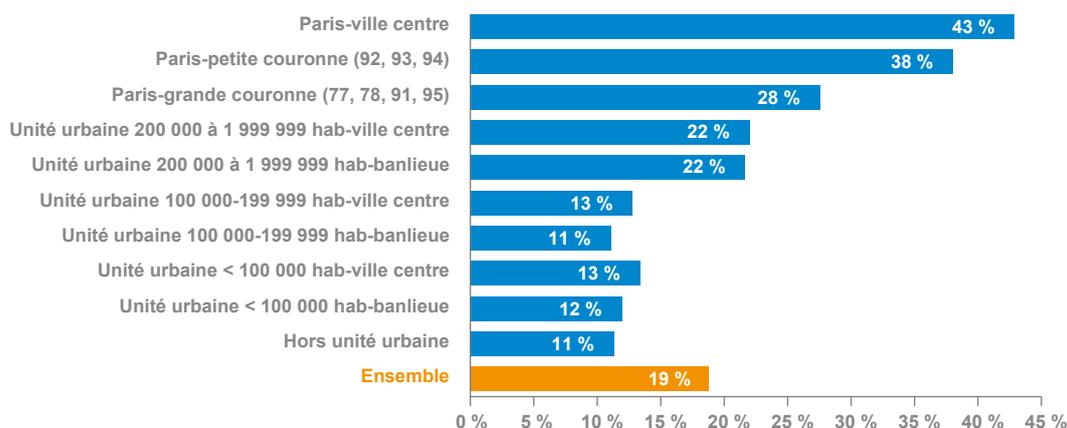
Ces différents facteurs se traduisent spatialement, du fait de l'inégale répartition des types d'emplois dans les territoires, des tensions très diverses sur le logement, en lien avec l'inégale attractivité des territoires et des contraintes en termes de mobilité. Les métropoles concentrent l'offre d'emplois en télétravail, tandis que l'accessibilité à des logements plus spacieux et confortables et la possibilité

d'avoir une pièce dédiée au télétravail s'améliore en s'éloignant des centres urbains. Ces logements se trouvent généralement dans les pôles secondaires, les zones périurbaines ou les régions rurales.

L'Insee estime que la moitié des emplois franciliens sont télétravaillables, alors que cette part n'est que d'un tiers dans des régions plus rurales telles que la Normandie ou la Bourgogne Franche-Comté<sup>25</sup>.

Bien qu'historiquement concentré à Paris et un peu dans les grandes métropoles, le télétravail s'est désormais développé, dans de moindres proportions, dans tous les territoires, y compris dans les communes hors unités

## Graphique 2 – Part de télétravailleurs parmi les salariés résidents, selon la taille des unités urbaines de résidence



Lecture : en 2023, 19 % des salariés ont télétravaillé au moins un jour par semaine au cours des quatre dernières semaines.

Champ : France hors Mayotte, personnes vivant en logement ordinaire, salariées.

Source : Insee, enquêtes Emploi 2023

23. La semaine de quatre jours est associée soit à un passage à 32 heures, sans baisse de salaire (entreprise LDLC à Lyon), soit au maintien de la même quantité de travail sur les quatre jours (Métropole de Lyon).

24. Banque des territoires (2024), « La métropole de Lyon généralise la semaine "en quatre jours" », juillet.

25. Alleaume F. et Horvais A.-S. (2023), *Environ 420 000 emplois sont compatibles avec le télétravail en Normandie*, op. cit. L'étude 2022 de la DG Trésor estime la part d'emplois télétravaillables en Île-de-France à 46,5 % et seulement 24 % en Normandie : Batut C. (2022), « Télétravail et crise sanitaire », op. cit

urbaines. En 2023 43 % des salariés parmi ceux résidant dans Paris déclarent pratiquer le télétravail, mais seulement 22 % pour ceux des centres des unités urbaines de plus de 200 000 habitants, contre 11 % parmi ceux résidant hors des unités urbaines.

### *Des difficultés à mesurer les évolutions du télétravail au niveau local*

Sauf enquêtes ponctuelles (enquête Mobilité dans la Métropole toulousaine ou dans celle de Saint-Étienne, par exemple), les collectivités disposent rarement des outils et des données pour objectiver la réalité du télétravail, son évolution et ses impacts sur le territoire. Quand ces données existent, il est difficile d'établir des liens de causalité entre le télétravail et les évolutions constatées (mobilité, changements résidentiels, nouvelles habitudes de consommation, etc.) dont les origines sont souvent multifactorielles.

Les élus ruraux rencontrés par la mission déplorent ainsi la difficulté à disposer d'estimations du nombre de télétravailleurs dans leurs communes, en particulier pour ceux exerçant des métiers non salariés qu'ils considèrent souvent comme des télétravailleurs au même titre que les salariés, dans la mesure où ils sont susceptibles d'avoir également un impact sur le développement du territoire. Dans ces territoires ruraux, le télétravail peut être réalisé depuis des résidences secondaires, pour lesquelles on dispose de peu de données quant à leurs modes d'usage. Une enquête menée entre mars et juin 2022 par le laboratoire Ville Mobilité Transport à l'université Gustave-Eiffel indique ainsi que « 42 % des salariés franciliens déclarent qu'il leur arrive de télétravailler depuis un lieu de vacances ou une résidence secondaire, contre 31 % hors Île-de-France<sup>26</sup> ». En dehors de ces données d'enquête, aucun chiffre n'existe à un niveau local sur le nombre de télétravailleurs et sur ses modalités.

Il y a donc beaucoup de « discours » et de ressentis sur les incidences locales du télétravail, mais peu d'objectivations et de données territorialisées. Cette lacune freine l'intégration du sujet dans les réflexions stratégiques et les politiques publiques locales<sup>27</sup>.

Dans les documents programmatiques ou stratégiques en matière de mobilité, d'urbanisme ou d'habitat dont la mission a eu connaissance, le développement du télétravail n'est souvent pas même mentionné.

Dans le cadre de sa Fabrique Prospective sur le télétravail dans les villes moyennes<sup>28</sup>, l'ANCT propose ainsi un guide d'entretien pour mieux quantifier et qualifier le télétravail dans les territoires.

Pour aller plus loin dans l'objectivation et l'analyse finement territorialisée de la pratique du télétravail, il serait nécessaire d'introduire des questions sur le télétravail (en conformité avec la définition nationale) et sur la multirésidence dans le bulletin individuel du recensement de la population.

## UNE PRATIQUE INDIVIDUELLE AUX ENJEUX COLLECTIFS

Le télétravail pourrait constituer un enjeu fort en termes d'aménagement du territoire – en particulier en matière de mobilité, de logement et d'immobilier tertiaire, mais aussi de modes de vie qu'il induit chez les travailleurs à distance (consommation et loisirs recentrés à proximité du logement, rythmes et organisation du temps de travail différents) et donc de développement local.

Si le télétravail permet de réduire la fréquence des navettes domicile-travail, il peut à l'inverse conduire à une multiplication de courts trajets autour du domicile. Il peut accroître la multirésidence, créant de fortes tensions sur le marché du logement dans les territoires touristiques, au détriment des locaux. Il peut permettre aux entreprises de réduire leurs surfaces de bureaux, mais au prix de nouvelles organisations et de localisations plus centrales confortant la baisse d'attractivité des zones d'activité plus périphériques.

### *Télétravailler pour moins se déplacer ? Un effet mécanique de baisse des déplacements domicile-travail*

Le télétravail participe simultanément à une baisse de la fréquence des déplacements domicile-travail et à une croissance de la distance parcourue. Il dégage du temps aux travailleurs, ce qui pourrait accroître (en temps et en distances parcourues) leurs déplacements autour du domicile pour les loisirs, les achats, les visites, etc. Plusieurs interlocuteurs rencontrés, en particulier dans le cadre du focus sur la région lyonnaise, dont la SNCF, imputent la réduction des déplacements davantage à la banalisation de la visioconférence, qui s'est développée pendant la crise sanitaire et qui diminue le besoin de déplacements travail-travail, qu'au télétravail lui-même.

26. Aguiléra A., Pigalle É. et Belton-Chevallier L. (2023), « L'adoption du télétravail change-t-elle nos pratiques de mobilité ? », in *Smart Lab Lability*, Université Gustave-Eiffel, février.

27. Outre les zooms territoriaux, voir l'étude sur « Les périphéries peu denses de la métropole parisienne face au scénario d'une généralisation du télétravail : ce que les acteurs territoriaux en disent, en pensent et en font. Le cas de la Seine-et-Marne », Étudiants de l'École d'urbanisme de Paris (2024), « *Les élus de Seine-et-Marne face à la généralisation du travail* », *Forum Vies mobiles*, juin.

28. ANCT (2024), « *Télétravail et villes moyennes : quelles mutations ? Résultats de la Fabrique Prospective* », avril.



Rappelons qu'à l'échelle du pays, 74 % des salariés se déplacent en voiture pour rejoindre leur lieu de travail<sup>29</sup>, 16 % prennent les transports en commun et 8 % ont recours aux modes doux (marche à pied, vélo). La voiture représente encore 60 % des déplacements domicile-travail inférieurs à cinq kilomètres, même si cette part diminue au profit des modes actifs (marche et vélo). Par ailleurs, les salariés qui travaillent dans les centres des grandes métropoles et en premier lieu celle de Paris sont ceux qui ont la plus forte tendance à privilégier les transports en commun.

Les travaux récents menés par le Cerema à partir de la base unifiée des enquêtes déplacements (dites EMC2) 2021-2023 confirment des tendances observées sur la période précédant la crise sanitaire (enquêtes 2011-2019), concernant la mobilité des télétravailleurs.

Les télétravailleurs résident sensiblement plus loin de leur lieu de travail (28 kilomètres en moyenne) que les autres actifs (14 kilomètres). Les actifs en situation de télétravail

sortent moins de chez eux le jour où ils télétravaillent : un jour moyen de semaine, 25 % d'entre eux sont dits « immobiles », c'est-à-dire qu'ils ne quittent pas leur domicile ce jour-là. Ceux qui sortent de chez eux parcourent en moyenne 22 kilomètres par jour quel que soit le motif de déplacement, contre 66 kilomètres chez les télétravailleurs lorsqu'ils se rendent au bureau, et 48 kilomètres pour les actifs non télétravailleurs.

Le jour de télétravail, les pratiques de mobilité sont également différentes : se déplaçant dans un rayon plus proche de chez eux, les télétravailleurs marchent davantage (31 % de leurs déplacements sont réalisés à pied, contre 18 % un jour de travail au bureau) et utilisent moins souvent la voiture (63 % de leurs déplacements sont réalisés en voiture, contre 71 % un jour de travail au bureau).

Le Cerema estime ainsi que si 10 % des actifs étaient en télétravail un jour donné, on pourrait s'attendre à une baisse de 5 % des kilomètres parcourus en voiture.

## Encadré 2 – Les effets du télétravail sur la fréquentation des transports en Île-de-France

*La plupart des travaux sur les impacts du télétravail en termes de fréquentation des transports en commun concernent l'Île-de-France<sup>30</sup>. Ils s'appuient sur des données de trafic, des enquêtes<sup>31</sup> ainsi que sur l'analyse des traces GPS des smartphones des voyageurs.*

*Selon l'Institut Paris Région (IPR)<sup>32</sup>, alors que le trafic routier a rapidement retrouvé son niveau pré-Covid, la fréquentation des transports en commun franciliens reste assez nettement en deçà (80-85 % du niveau d'avant-crise sanitaire), avec l'apparition de « jours de pointe » (mardi et jeudi). Le réseau francilien est en effet très concerné par l'impact du télétravail, avec une forte fréquentation par les CSP+. Ainsi, parmi les usagers du Transilien, 55 % pratiquaient le télétravail en 2022<sup>33</sup>. La baisse des navettes domicile-travail liée au télétravail est estimée à 12,5 % pour les usagers des transports en commun<sup>34</sup>.*

*Entre octobre 2019 et octobre 2023, le trafic de la RATP a connu une baisse de 15 %. 40 % de cette baisse (soit 6 % de baisse globale) s'expliquerait par le télétravail<sup>35</sup>.*

*Le retour du trafic dans le réseau RATP (métro, RER et bus) depuis la crise sanitaire est progressif ; il reste surtout inférieur à celui observé à la période pré-Covid le vendredi et à l'heure de pointe du matin.*

*La baisse de fréquentation n'est par ailleurs pas uniforme d'une ligne à l'autre, et d'une station à l'autre sur une même ligne. La baisse de fréquentation est plus nette sur les lignes où le taux de cadres est le plus élevé (celles desservant Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines). En termes de prospective, et en se calant sur le plan mobilité en Île-de-France, la RATP prévoit pour 2030 une augmentation de 15 % des déplacements en transports en commun par rapport à 2023 (soit + 2 % par rapport à 2019), dans un contexte de poursuite du développement urbain dans la région, d'extension du réseau (Grand Paris Express et nombreux autres projets) et de mesures politiques visant un report modal vers les transports en commun (zones 30, ZFE, contraintes de stationnement, etc.).*

29. Brutel C. et Pages J. (2021), « La voiture reste majoritaire pour les déplacements domicile-travail, même pour de courtes distances », *Insee Première*, n° 1835, janvier. Cette estimation étant une moyenne, elle ne tient pas compte des différences entre territoires.

30. Dans la Métropole lyonnaise, le plan de mobilité du SYTRAL anticipe une baisse générale de la mobilité (tout mode) d'ici 2040 et le développement du télétravail, sans qu'il soit considéré comme un levier d'organisation et de dimensionnement de l'offre. Dans la Métropole toulousaine, on constate des évolutions similaires : une réduction des déplacements. La voiture y reste majoritaire, y compris pour les déplacements domicile-travail, alors même que le nombre de télétravailleurs a augmenté.

31. L'enquête globale transport (EGT), réalisée en continu depuis 2018 par Île-de-France Mobilités (IDFM) / Observatoire de la mobilité en Île-de-France (Omnii).

32. L'Institut Paris Région (2021), « Des heures de pointe aux jours de pointe, effets de la pandémie sur le mass transit en Île-de-France », *Note rapide Mobilité*, n° 923, novembre. L'Institut Paris Région (2022), « Le mass transit à l'heure du télétravail et de la sobriété énergétique », *Note rapide Mobilité*, n° 958, octobre.

33. Chiffre fourni par SNCF voyageurs-Transilien.

34. Tedeschi F. (2023), « Visio, boulot, dodo : quels impacts sur les transports », in *À distance. La révolution du télétravail*, Les Cahiers de L'Institut Paris Région, n° 181, janvier.

35. Source : Groupe RATP.

### Un enjeu d'adaptation de l'offre de transports collectifs

En février 2022, l'IGEDD et France Stratégie ont réalisé une démarche prospective sur les enjeux de décarbonation du secteur des transports et des mobilités. Il est intéressant de constater que sur les sept scénarios étudiés, deux s'appuient sur des hypothèses d'un niveau élevé de télétravail à l'horizon 2060 : pour l'un, 30 % des actifs télétravaillent en moyenne deux jours par semaine et pour l'autre, ce sont 50 % des actifs qui télétravaillent trois jours par semaine en moyenne.

C'est dans le secteur des transports collectifs que le télétravail semble avoir le plus d'impact, même s'il n'est pas uniforme géographiquement du fait des phénomènes de ségrégation résidentielle au sein des grands pôles urbains et d'inégale répartition spatiale des différentes catégories socioprofessionnelles entre territoires. Les usagers des transports en commun ne sont par ailleurs pas les mêmes dans les grandes villes (très fréquentés par les cadres et les étudiants) que dans les villes moyennes (catégories plus populaires). Par ailleurs, le télétravail étant très concentré sur quelques jours (lundi, mercredi et vendredi), il a peu d'effet sur les pointes du mardi et du jeudi ; or, les réseaux sont calibrés sur ces pointes.

La SNCF constate pour sa part une forte augmentation de la fréquentation des TER dans la plupart des régions (+21 % en moyenne entre 2019 et 2023 pour l'ensemble du réseau), qui peut s'expliquer par la hausse du prix du carburant, la montée des préoccupations écologiques et des politiques tarifaires et d'adaptation des offres<sup>36</sup>. Dans les TER, 70 % des usagers n'ont pas d'emploi télétravaillable ou ne travaillent pas, 25 % télétravaillent partiellement (le plus souvent un ou deux jours par semaine), et 5 % sont des télétravailleurs à temps complet (et prennent donc le TER pour d'autres motifs que pour le travail)<sup>37</sup>. La SNCF observe par ailleurs une baisse de la part des clients quotidiens<sup>38</sup>, alors que celle des voyageurs hebdomadaires et occasionnels est en hausse. Selon l'Union des transports publics et ferroviaires (UTP), un effort doit être fourni afin d'améliorer les aménités dans les TER (espaces pour travailler, capacités de connexion), proposer plus de parkings relais et des services dans les gares.

Les quinze premiers projets de services express régionaux métropolitains (SERM), labellisés en juin 2024<sup>39</sup>, affichent la volonté de mieux desservir les territoires périphériques grâce à une offre de cars express à haut niveau de service (Wi-Fi, parking, voie réservée, etc.), un réseau de pistes cyclables, une offre de covoiturage, la création ou le renforcement du réseau ferré, du métro ou du tramway et un billet et un tarif unique pour l'accès à tous les modes de transport.

L'enjeu, pour les transports publics, est également de redistribuer l'offre en journée tout en maintenant une offre adaptée en heure de pointe et en redéployant cette offre en périphérie/seconde couronne des villes, sans pour autant inciter à l'étalement urbain.

Sur les déplacements en train de longue distance, TGV et Intercités, les déplacements professionnels n'ont pas encore retrouvé leur niveau d'avant 2019, probablement en lien avec une baisse de la mobilité subie grâce notamment au développement des visioconférences. Sur la ligne Lyon-Paris par exemple, le télétravail est une donnée parmi d'autres et l'on n'observe pas d'évolution majeure de la fréquentation, mis à part un pic du lundi matin moins marqué et des horaires de départ plus étalés.

Il peut aussi y avoir des répercussions financières pour les opérateurs, puisque, à partir de trois jours de télétravail, ils observent une réduction des achats d'abonnement par les usagers. Certaines régions ont mis en place des « abonnements télétravail » (deux ou trois déplacements par semaine), mais ceux-ci n'ont que peu de succès.

Rennes Métropole s'est dotée depuis plus de vingt ans d'un « bureau des temps » dont la mission est d'adapter les horaires des services publics et l'organisation temporelle du territoire (aménagement, déplacements, etc.), en prenant mieux en compte les attentes des usagers et leur qualité de vie. Elle fait dans ce cadre la promotion du télétravail pendant les heures de pointe, avec du travail à distance et du travail en présence « à contretemps » dans la même journée, et celle du coworking en périphérie. C'est ainsi qu'ont été développés des outils numériques comme : « bureaux à rallonge<sup>40</sup> » ou le site internet « alabonneheure<sup>41</sup> ».

36. En région AURA, la progression de l'usage du TER est encore plus importante (+ 26 % entre 2019 et 2023), du fait de l'arrivée de nouveaux usagers (prise de conscience écologique, questions économiques).

37. Chiffres fournis par SNCF voyageurs-TER, issus du programme d'études « Regioscopie » fondé sur une série d'enquêtes (2021, 2022 et 2023) auprès de ses usagers et du Communiqué de presse publié le 26 avril 2024, transmis à la mission.

38. Cette part est passée de 44 % des trajets effectués en 2019 à 38 % en 2023.

39. Ministères Territoires, Écologie, Logement (2024), « Première vague de labellisation de 15 projets de services express régionaux métropolitains (SERM) », Communiqué de presse, 27 juin. Voir aussi la loi n° 2023-1269 du 27 décembre 2023 relative aux services express régionaux métropolitains.

40. Outil destiné à faire la promotion des espaces de travail partagés, réduire les déplacements domicile-travail et animer les territoires en favorisant la pratique du télétravail en espaces de coworking pour les salariés domiciliés en périphérie ou en dehors du territoire de la Métropole : Destination Rennes, « Un site web pour inciter à la pratique du télétravail sur le territoire », 20 septembre 2021.

41. Permet de renseigner ses horaires d'arrivée et de départ du travail et de visualiser les principaux pics d'affluence sur les zones d'emploi de la Métropole : Rennes Métropole, « À la bonne heure. Repensons nos horaires de travail ».



Le trafic routier a connu, sur Rennes, une inflexion significative depuis 2019. Alors que la population a augmenté de 5 % entre 2019 et 2023, le trafic a baissé de 2 % sur les grands axes de Rennes Métropole (rocade et pénétrantes) et de 12 % dans la ville. La mise en service de la ligne B du métro a certes eu un effet de report modal, mais on constate aussi que le nombre moyen de déplacements quotidiens est passé de 4 à 3,5.

Dans la Métropole toulousaine, seul système territorial observé au cours de la mission ne bénéficiant pas d'une liaison directe en TGV avec l'Île-de-France, il faut noter la nette diminution des navettes aériennes Paris-Toulouse passant de 3 à 2 millions de navetteurs par an entre 2019 et 2023. Le trafic domestique en général n'a retrouvé que 70 % de son niveau de 2019. L'ouverture de la ligne à grande vitesse, prévue entre 2030 et 2032, devrait renforcer cette tendance. Selon les responsables aéroportuaires, cette baisse ne peut être imputée que partiellement au télétravail. Ils y voient surtout les effets de l'augmentation du prix des billets et de la généralisation des visioconférences permettant d'éviter de se déplacer pour une réunion, qui se traduisent par une réduction des séjours courts (la journée) au profit de séjours plus longs (trois à quatre jours).

### **Télétravail et lieu de résidence : pas de bouleversement des flux de mobilité résidentielle**

Si la pandémie de Covid n'a pas bouleversé la structure et le volume des flux résidentiels, on observe cependant une accélération d'une tendance installée, celle des départs en provenance des grands centres urbains (et plus particulièrement de la Métropole parisienne) vers des villes plus petites et des couronnes périurbaines de plus en plus éloignées<sup>42</sup>.

L'augmentation des départs d'Île-de-France s'explique en partie par les possibilités offertes par le télétravail<sup>43</sup>, mais l'effet de ce dernier sur la mobilité résidentielle reste difficile à mesurer. Certains motifs de déménagement vers des espaces moins denses (proximité de la nature, disposer d'un logement individuel), qui pouvaient préexister à la crise sanitaire, se trouvent renforcés et concrétisés grâce

à la possibilité de télétravailler mais sans que le télétravail ne soit nécessairement la cause première et directe du déménagement<sup>44</sup>.

Si l'on observe bien que le recours au télétravail est d'autant plus important que la distance domicile-travail est longue, le lien entre télétravail et mobilité résidentielle fait débat. Des ménages d'actifs peuvent effectivement profiter de la possibilité de télétravailler pour s'éloigner des centres des grandes métropoles<sup>45</sup>, mais il est également très probable que la propension à opter pour le télétravail soit plus forte de la part d'actifs qui résidaient déjà loin de leur lieu de travail. La volonté de limiter les contraintes liées à de longues navettes quotidiennes est en effet l'un des premiers facteurs du télétravail.

S'agissant de la région rennaise, une étude récente de l'agence d'urbanisme (AUDIAR)<sup>46</sup> montre que les flux de l'Île-de-France vers l'Ille-et-Vilaine se sont simplement maintenus pendant et à l'issue de la pandémie Covid et que la métropole régionale comme les espaces littoraux, notamment l'agglomération de Saint-Malo, bénéficient d'une attractivité stable dans le temps de 2018 à 2023.

Selon les acteurs rencontrés dans la région lyonnaise, la poursuite du mouvement de périurbanisation vers des territoires de plus en plus éloignés du centre de la Métropole s'explique avant tout par la rareté et la cherté du foncier dans le centre, la possibilité de télétravailler venant éventuellement faciliter cette décision.

Ces phénomènes ont également été mis en évidence à l'étranger, ainsi que le fait que le télétravail soit susceptible de créer des déplacements supplémentaires non liés au travail<sup>47-48</sup>.

### **Télétravail et logements, entre effets prix et effets d'éviction**

Le développement du télétravail à domicile (ré)interroge les besoins en matière de logement tant sur le plan de leur conception que de leur localisation. Toutefois, le caractère multifactoriel des choix des ménages dans ce domaine

42. L'engouement médiatique sur un potentiel « exode urbain » lors de la crise sanitaire a suscité de nombreux travaux sur le sujet, aux résultats convergents : il n'y a pas eu d'exode urbain massif mais une poursuite de tendances préexistantes. GIP, Europe des projets architecturaux et urbains (2022), « Exode urbain. Un mythe, des réalités », dans le cadre du programme POPSU Territoires, février. Voir aussi Bouvart C. et Bouba-Olga O. (2023), « Exode urbain : une mise au vert timide », *La Note d'analyse*, n° 122, France Stratégie, juin.

43. Insee (2023), « Crise sanitaire et développement du télétravail : avantage de départs des pôles des grandes métropoles et de l'aire parisienne », *Insee Analyses*, n° 81, mars.

44. Aguiléra A., Pigalle É. et Belton-Chevallier L. (2024), « Comment le télétravail impacte-t-il nos mobilités ? », *The Conversation*, 15 février ; étude complète : Aguiléra A., Pigalle É. et Belton-Chevallier L. *et al.* (2023), « La résilience du territoire francilien en sortie de crise sanitaire », in *Smart Lab Lability*, Université Gustave-Eiffel, février.

45. Selon le Forum Vies Mobiles, 37 % des projets de déménagements sont influencés par la possibilité de télétravailler (27 % en Île-de-France) : Forum Vies Mobiles -ObSoCo (2022), « Enquête Télétravail : vers un exode des Franciliens ? », décembre.

46. Rasneur H. (2024), « Exode urbain, mythes et réalités en Ille-et-Vilaine », *Note 4. Nouveaux modes de travail*, AUDIAR, mai.

47. Caldarola B. et Sorrell S. (2022), « Do teleworkers travel less? Evidence from the English National Travel Survey », *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, vol. 159, mai, p. 282-303.

48. Cerqueira E.V., Motte-Baumvol B., Belton-Chevallier L. et Bonin O. (2020), « Does working from home reduce CO<sub>2</sub> emissions? An analysis of travel patterns as dictated by workplaces », *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, vol. 83, juin.

rend difficile l'identification du facteur télétravail. Trois ans après la fin de la crise sanitaire et compte tenu des délais de réalisation des projets immobiliers, il est sans doute trop tôt pour repérer des évolutions qui pourraient lui être imputables. Les études sur les incidences du télétravail sur les nouvelles programmations ou sur le fonctionnement du marché du logement sont d'ailleurs très rares.

L'expérience de la crise sanitaire a pourtant montré l'importance des enjeux familiaux, sociaux, comme en matière de santé au travail, que présente l'usage d'un même lieu pour habiter et pour travailler.

Une enquête réalisée par l'institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)<sup>49</sup> pendant la crise Covid montre que 55 % seulement des répondants pouvaient s'isoler pour travailler, que le plus souvent 1,8 personne occupait le même espace de travail et que dans 75 % des cas la pièce du télétravail était destinée à un autre usage.

L'enquête TraCov<sup>50</sup> réalisée au premier trimestre 2021, pendant la crise sanitaire, indique que les conditions de travail ont une influence sur la santé des télétravailleurs. Ceux vivant dans un logement surpeuplé (moins d'une pièce par personne) présentent un plus fort risque dépressif (50 %, contre 37 %), ce risque étant par ailleurs plus élevé chez les locataires (44 %) que chez les propriétaires (36 %)<sup>51</sup>.

D'après une étude réalisée en 2023 par l'ObSoCo avec IDHEAL et Action logement<sup>52</sup>, les motivations d'ordre professionnel, et notamment celles liées au télétravail, sont davantage mises en avant que pour les déménagements passés. Ainsi 45 % des répondants indiquent que le fait de pouvoir télétravailler dans de meilleures conditions contribue à leur souhait de déménager et 16 % de télétravailleurs ayant déménagé depuis 2020 déclarent que les mauvaises conditions de télétravail dans leur ancien logement ont motivé leur déménagement.

Pourtant, la nécessité de disposer d'un espace de travail dédié n'apparaît pas clairement dans les préoccupations des promoteurs privés et des bailleurs sociaux, alors que la diminution des surfaces habitables a été nette ces dernières années dans la production neuve en accession à la propriété<sup>53</sup>, en particulier en Île-de-France<sup>54</sup>.

Cette nécessité se heurte, en particulier dans les zones tendues, à la crise du logement et aux prix du foncier qui conduisent à donner la priorité à la réduction des surfaces par occupant.

Si les caractéristiques de la production nouvelle de logements ne semblent pas prendre en compte les besoins spécifiques au télétravail, il est possible que, pour une taille de ménage donnée, la demande évolue vers des logements plus grands, ce qui pourrait se traduire par un renchérissement des grands logements et une éviction de familles qui en auraient besoin mais ne disposeraient pas des revenus suffisants. Sur le secteur d'aménagement d'Euratlantique à Bordeaux, une partie significative de logements adaptés à des familles, livrés récemment à proximité du centre-ville et de la gare, a été acquise par des ménages dont la taille était inférieure aux potentialités du logement. On peut s'attendre à une diversité d'utilisations de ces lieux, parmi lesquelles le télétravail.

L'hypothèse selon laquelle le télétravail viendrait détendre le marché immobilier des métropoles à la faveur du déménagement de télétravailleurs dans le périurbain ou les villes moyennes n'est pas vérifiée pour le moment.

En revanche, le télétravail alimente la concurrence des usages pour un même logement avec le développement de l'habitat polytopique et l'émergence de nouveaux marchés d'habitat temporaire. Ceux dont le travail peut s'effectuer au moins en partie loin de leur bureau, s'ils en ont les moyens, peuvent choisir de délocaliser leur lieu de travail dans des pôles urbains secondaires ou des espaces ruraux ou littoraux, dans une résidence secondaire ou une location, tout en conservant leur résidence principale. Ce type de choix s'opère en général en faveur des territoires offrant le plus d'aménités et exerce une pression sur les marchés locaux de la location et de l'accession à la propriété.

Ainsi dans les territoires à forte intensité touristique, le télétravail concourt à l'engouement pour les résidences secondaires et pour la location en courte durée d'une partie du parc de logements, qui conduit à évincer les résidents locaux<sup>55</sup>. En effet, alors que le revenu annuel médian dans ces territoires est à peine supérieur à celui des territoires non touristiques (22 285 euros / 21 565 euros), le ratio prix au mètre carré par revenu médian y est beaucoup plus

49. IDHEAL, [Enquête Aux confins du logement](#), réalisée en mars et mai 2020.

50. Dares (2021), « [Quelles conséquences de la crise sanitaire sur les conditions de travail et les risques psychosociaux ?](#) », *Dares Analyses*, n° 28, Enquête TraCov, mai.

51. Telle-Lamberton M. (2023), « [Le télétravail c'est la santé](#) », *À distance. La révolution du télétravail*, Cahier n° 181, Institut Paris Région, janvier, p. 78.

52. L'ObsSoCo-IDHEAL Recherche-Action Logement (2023), « [Comment le travail à distance change-t-il nos façons d'habiter ?](#) », mai.

53. Girometti L. et Leclercq F. (2021), [Rapport de la mission sur la qualité du logement. Référentiel du logement de qualité](#), Rapport à la ministre du Logement, septembre.

54. Sabbah C. (2023), « [Repenser la conception des logements](#) », *À distance. La révolution du télétravail*, Cahier n° 181, Institut Paris Région, janvier, p. 106.

55. Inspection générale de l'environnement et du développement durable, Inspection générale des finances, Inspection générale de l'administration (2022), [Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental](#), juin.



élevé (14 %/8,5 %) <sup>56</sup>. Dans ces territoires, la part des primopropriétaires (3,6 %) et des primolocataires (4,5 %) est plus faible qu'ailleurs (respectivement 5 % et 9,7 %) et la demande non satisfaite (6,5 %, contre 5,1 %) ainsi que le délai d'attente pour un logement social <sup>57</sup> sont plus élevés.

De même, les tendances observées dans l'immobilier de bureaux en faveur des centralités et des secteurs les mieux connectés présentent un risque d'éviction du logement dans ces quartiers.

### *Vers une transformation des espaces de bureaux traditionnels ?*

De profondes mutations sont à l'œuvre depuis plusieurs années sur le marché de l'immobilier de bureaux. D'une part, l'impératif d'amélioration de la performance environnementale des bâtiments tertiaires, le besoin de rénovation d'une partie vieillissante du parc, ou encore les limitations en matière d'artificialisation des sols renforcent les enjeux d'une maîtrise des coûts et des surfaces dans une perspective concurrentielle. D'autre part, la situation du marché de l'emploi et les difficultés à recruter et à conserver certaines compétences incitent les entreprises à rechercher des localisations attractives, proches des centralités, bien desservies, mais souvent plus coûteuses au mètre carré.

Dans ce contexte, l'incidence du facteur télétravail est difficile à évaluer. Il présente un enjeu différent selon l'ampleur et la répartition du parc et selon la part plus ou moins importante des emplois télétravaillables du territoire. Avec 50 % d'emplois de ce type, la région Île-de-France se distingue nettement des autres régions de l'Hexagone parmi lesquelles cette proportion varie de 33 % en Normandie à 38 % en Auvergne-Rhône-Alpes ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur <sup>58</sup>.

Les évolutions des marchés de l'immobilier de bureaux sont contrastées <sup>59</sup>. En Île-de-France, le secteur de l'immobilier de bureaux est en crise <sup>60</sup> avec une baisse de la demande placée <sup>61</sup> de 17 % en 2023, soit un niveau inférieur de 12 % à la moyenne décennale, une chute en un an de 23 % du prix moyen au second semestre 2024 <sup>62</sup> et une progression continue de la vacance (7,9 % du parc existant, soit 4,7 millions de mètres carrés vides en 2023). Dans une moindre mesure, on observe une situation analogue dans les Métropoles de Lyon <sup>63</sup> et Lille. À l'inverse, on ne constate pas dans les autres régions de mouvement de déprise du marché de bureaux : la vacance y est faible et la demande se maintient dans l'ensemble des principales métropoles <sup>64</sup>. Au plan national, on observe d'ailleurs une augmentation de la part des autres régions dans l'investissement en bureaux par rapport à celle de l'Île-de-France de 15 % en 2019 à 27 % en 2023 <sup>65</sup>. Ces contrastes s'illustrent aussi, mais dans une moindre mesure s'agissant des politiques d'entreprises en matière de mobilisation de surfaces.

### *Une tendance à la réduction de surfaces par programme cantonnée, pour le moment, aux plus grandes métropoles et aux plus grandes entreprises*

Dans la région capitale <sup>66</sup>, si de multiples facteurs entrent en jeu, le développement massif du télétravail semble jouer un rôle de catalyseur de certaines stratégies immobilières d'entreprise qui préexistaient ces dernières années. En participant à des logiques de rationalisation immobilière et de réduction des coûts déjà à l'œuvre, le travail en mode hybride, alternant présence sur site et au domicile, constitue, pour certaines entreprises, l'occasion de réaménager et réduire les surfaces occupées, à effectif constant. D'après une enquête réalisée par la chambre de commerce et d'industrie d'Île-de-France en octobre 2021, 76 % des entreprises pensaient réduire leur surface d'occupation,

56. Dans les territoires à forte intensité touristique, la hausse des prix immobiliers (+ 20,6 % de 2017 à 2021) a été plus forte (+ 16,4 % pour les territoires non touristiques hors métropole), les prix moyens au mètre carré des logements (3 032 euros) sont plus élevés (1 798 euros pour les territoires non touristiques hors métropole) et les loyers moyens (11,99 euros par mètre carré) sont plus hauts (10,62 euros par mètre carré pour les territoires non touristiques hors métropole). *Ibid.*

57. La part de logements sociaux attribués à des ménages dont la demande a été déposée il y a moins de un an s'élève à 52,9 % dans les territoires à forte intensité touristique (contre 62,2 % dans les territoires non touristiques) et a progressé plus vite qu'ailleurs de 2018 à 2021. *Ibid.*

58. Insee, *Recensement de la population 2019*. Voir figure 1.

59. Les données sur l'immobilier de bureaux ne sont pas issues de la statistique publique mais produites par les principaux cabinets de conseil en immobilier, associés pour l'Île-de-France au sein du GIE ImmoStat (CBRE, BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman & Wakefield). L'utilisation de ces chiffres doit rester prudente : Duros M. (2024), « Derrière la transparence, la fabrique très privée des chiffres sur le marché de l'immobilier de bureau », *Métropolitiques*, avril.

60. Cazi E. et Chaperon I. (2024), « La crise se diffuse aussi dans l'immobilier de bureaux », *Le Monde*, mars ; Dicharry E. (2024), « Immobilier : le marché du bureau chute en Île-de-France, La Défense s'écroule », *Les Echos*, janvier ; Lederer E. (2024), « Face à la crise des bureaux, les banques françaises tentent de faire le dos rond », *Les Echos*, mars.

61. Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main. Cet indicateur ne prend pas en compte les surfaces libérées par les entreprises qui déménagent (« demande nette » en bureaux). L'augmentation de la demande placée sur un territoire n'est pas forcément le résultat de l'installation de nouvelles entreprises ; elle peut résulter du déménagement d'entreprises déjà présentes sur ce territoire.

62. Dicharry E. (2024), « Le prix des bureaux en Île-de-France a fondu de 23 % en un an », *Les Echos*, juillet (source Immostat).

63. Sur l'agglomération lyonnaise, après une forte reprise post-Covid, l'année 2023 s'est caractérisée par une baisse de 23 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années (source Métropole de Lyon, CBRE et CECIM). On observe un net recul des permis de construire (- 23 % de surfaces) et mises en chantier (- 22 % de surfaces) de 2022 à 2023 (source Sitadel).

64. Les taux de vacance du parc de bureaux dans les principales métropoles régionales en 2023 sont : Nantes <3 % ; Rennes 3 % ; Nice 3 % ; Marseille 3,5 % ; Toulouse 3,8 % ; Bordeaux 4,5 % ; Lyon 5,2 % ; Lille 6,3 % (source CBRE-Immostat).

65. Analyse de marché tertiaire Rennes, 1<sup>er</sup> semestre 2024, CBRE.

66. Institut Paris Région (2023), « Stratégies immobilières : le temps des adaptations », *À distance. La révolution du télétravail*, Cahier n° 181, janvier, p. 135.

55 % anticipaient le recours au flex office ou à l'open space et 36 % envisageaient de déménager pour un site répondant plus efficacement à ces nouveaux besoins<sup>67</sup>.

L'impact de ces choix sur la demande placée et l'offre immédiate<sup>68</sup> n'est pas quantifié, mais les récentes réorganisations de grands groupes, fondées sur une estimation de 0,7 à 0,5 poste par salarié grâce au recours au flex office se sont traduites par des baisses de 20 % à 30 % des surfaces totales nécessaires par programme<sup>69</sup>. La réduction des surfaces allouées au poste de travail ne semble pas être compensée par une augmentation des espaces collaboratifs ou de détente, contrairement à la période précédente lors du développement de l'open space<sup>70</sup>. En revanche, grâce au levier de la réduction de coût via les surfaces, ce choix d'organisation permet des relocalisations sur la capitale et les polarités les mieux connectées où les prix de l'immobilier au mètre carré sont particulièrement élevés.

Ce type d'aménagement ne semble toutefois pas en voie de généralisation, il est notamment peu mis en œuvre dans les petites et moyennes entreprises où son coût social l'emporte sur les gains financiers.

Des logiques analogues sont à l'œuvre dans les autres régions, avec les mêmes limites quantitatives et la même typologie d'employeurs, même si l'objectif de réduction des surfaces y paraît moins prégnant. Ainsi la Métropole de Lyon fait également état d'une baisse de surface souhaitée de l'ordre de 15 % à 20 % surtout de la part des grandes entreprises, et celle de Toulouse de l'ordre de 20 % qui concerne principalement les grands comptes et pourrait ne pas persister. Dans l'agglomération rennaise, les acteurs évoquent, pour les grands preneurs, un léger fléchissement, de l'ordre de 10 % à 15 %, de la consommation en mètres carrés dans les programmes.

### *Une accentuation des tendances en faveur des centralités, des secteurs connectés et riches en aménités, et d'aménagements intérieurs plus qualitatifs*

En Île-de-France comme sur le reste du territoire, avec le développement du télétravail l'enjeu pour les entreprises de redonner goût à leurs salariés à la présence sur site renforce l'importance des critères de centralité, de desserte par les transports en commun et d'offre de services. Cette

évolution risque d'exercer une pression immobilière dans ces quartiers aux dépens du logement et des habitants.

Dans la région capitale, d'après une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)<sup>71</sup>, la vacance, dont la hausse, amorcée avant la crise sanitaire, s'est amplifiée, se déploie depuis de façon contrastée sur le parc. Elle se concentre sur la petite couronne (15 % d'offre immédiate fin 2023) alors que, dans Paris intramuros, après une croissance de 2 % en 2019 à 5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2021, l'offre immédiate baisse à 3,5 % fin 2023. De même, alors qu'une déconnexion entre création de surfaces de bureaux (+ 11 %) et volume d'emplois de bureau créés (+ 8 %) est observée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP), cela se traduit à l'inverse, à Paris intramuros, par une augmentation plus rapide du nombre d'emplois de bureau (+ 7 %) que des surfaces de bureaux (+ 5 %). L'engouement pour les localisations au cœur des agglomérations s'observe également à Lyon, Rennes et Toulouse. Cette préférence est également visible dans des intercommunalités de taille moyenne comme Vitry.

Pour la même raison, la qualité urbaine du quartier d'implantation de l'entreprise, déjà importante pour l'attractivité et la fidélisation des compétences, devient d'autant plus déterminante pour favoriser la présence sur site des salariés. La mixité fonctionnelle, associant bureaux, logements et commerces, avec leur diversité et leur densité, gages d'animation, de vitalité, d'accès aux services et de qualité de vie, est particulièrement recherchée, aussi bien en Île-de-France que dans les métropoles régionales. L'évolution de la demande oblige les quartiers d'affaires à se réinventer. Par exemple, dans la MGP, l'établissement public d'aménagement (EPA) de La Défense, où la demande placée est en recul de 33 % en 2023 et inférieure de 28 % à la moyenne décennale<sup>72</sup>, a lancé des chantiers pour mieux intégrer son territoire aux villes voisines, végétaliser le site, créer un grand parc urbain sur dalle, diversifier les activités pour introduire la mixité des usages (sport, culture, restauration mais aussi par exemple développement de l'enseignement supérieur), et créer des interconnexions entre les tours pour limiter le cloisonnement entre univers verticaux.

Enfin, l'accent est mis sur la qualité des aménagements des locaux intérieurs avec l'ambition de faire « vivre une

67. Le Bihan J., Yeatman C. et Tuillier J. (2022), « Mobilités et télétravail font évoluer les modes d'organisation des entreprises d'Île-de-France », *Enjeux Île-de-France*, n° 232, Chambre de commerce et d'industrie d'Île-de-France, mai.

68. Total des surfaces disponibles immédiatement.

69. Institut Paris Région – Association des maires d'Île-de-France – Choose Paris Région (2023), *Guide pratique à destination des communes. Faire face aux évolutions de l'immobilier de bureaux en Île-de-France*, décembre.

70. *Ibid.*

71. Atelier parisien d'urbanisme – APUR (2024), « Dynamiques du parc de bureaux dans le Grand Paris. Construction, transformation de l'existant, vacance », *Note* n° 245, mars.

72. Dicharry E. (2024), « Immobilier : le marché du bureau chute en Île-de-France, La Défense s'écroule », *op. cit.*



expérience » attractive aux salariés, en offrant notamment des espaces extérieurs (terrasse, roof-top, etc.), de la hauteur sous plafond, des espaces de convivialité, des équipements (salle de sport, douches, etc.).

### *Une reconversion en logements des parcs de bureaux délaissés qui peine à se développer*

Le redéploiement de la demande et les relocalisations aux échelles régionale et métropolitaine s'effectuent aux dépens de territoires où d'importantes surfaces de bureaux ont été construites ces dernières années. En première couronne francilienne, la vacance d'environ 15 % continue à progresser en 2023, sauf dans le « croissant ouest/La Défense » où elle se stabilise depuis deux ans. En deuxième couronne, elle se maintient autour de 11-12 % depuis plusieurs années<sup>73</sup>. Dans la Métropole de Lyon, les taux de vacance accusent de fortes disparités, avec une moyenne de 5,2 % mais des niveaux qui peuvent atteindre 20 % dans certains parcs d'activité de l'est de la périphérie. Il en est de même dans les agglomérations rennaise et toulousaine où des parcs tertiaires périphériques, pas ou mal desservis par les transports en commun, obsolètes sur le plan énergétique, sont délaissés. Ces évolutions peuvent venir contrarier des politiques d'aménagement, comme la volonté de la Métropole lyonnaise d'un rééquilibrage spatial et d'une réorientation des activités tertiaires en périphérie, mais aussi constituer une opportunité, en particulier pour le développement de l'offre de logements.

Dans une région comme l'Île-de-France, caractérisée par un important déséquilibre entre offre et demande de logements, ce parc de bureaux vacants pourrait constituer pour les territoires concernés un atout grâce à leur transformation en logements. Ces opérations de conversion évitent la consommation d'espaces non bâtis, présentent un meilleur bilan carbone que celles des démolitions-reconstructions, renforcent la mixité urbaine en améliorant l'équilibre entre activités et logement et peuvent concourir à la mixité sociale en favorisant la production de logements sociaux en zone tendue.

Toutefois, les différentes mesures législatives<sup>74</sup> visant à faciliter ces transformations peinent à favoriser l'exploitation de ce potentiel régional. D'après une étude de l'Institut Paris

Région<sup>75</sup> sur la période 2013-2021, les opérations de transformation n'ont représenté en Île-de-France que 3 % en moyenne de l'objectif de production annuel de logements. Les freins sont nombreux, notamment techniques (le gabarit, la nature de la façade ou la structure du gros œuvre peuvent être inadaptés), fiscaux (l'activité de bureaux génère plus de recettes fiscales et demande moins de services publics locaux que le logement) et économiques (après son aménagement en logements, la surface commercialisable diminue)<sup>76-77</sup>. Pour les acteurs privés de la promotion résidentielle, les surfaces de bureaux à fort potentiel de conversion sont celles qui offrent les meilleures conditions financières, c'est-à-dire les immeubles anciens situés dans les zones où les prix du logement sont comparables ou supérieurs à ceux du bureau.

D'ailleurs la conversion de bureaux en logements s'est, ces dernières années, surtout réalisée à Paris (un tiers de la production d'Île-de-France) et dans la petite couronne (un tiers également), et peu dans les territoires où le marché de bureaux est en déprise et les friches tertiaires importantes<sup>78</sup>. Le dynamisme de la capitale repose d'une part sur des prix du logement et du foncier très élevés et un tissu de bâti ancien propice et, d'autre part, sur une volonté politique se traduisant par des bailleurs sociaux très actifs sur ce segment (les bailleurs sont à l'origine de 46 % des logements autorisés issus d'un changement d'usage à Paris, contre 28 % en Île-de-France). Les opérations en petite couronne sont essentiellement favorisées par les prix élevés du foncier.

Dans les Métropoles lyonnaise, rennaise et toulousaine, si l'idée de reconversion de surfaces de bureaux en logements est présente dans les réflexions stratégiques, par exemple dans l'objectif de réversibilité de la production neuve dans la planification de la capitale bretonne, cette production reste anecdotique.

### *Tiers-lieux et coworking : quelles opportunités pour les territoires ?*

L'idée, largement répandue, selon laquelle le télétravail n'était possible que depuis son domicile a longtemps freiné son développement. Le télétravail dans des sites dédiés, comme les téléc centres, tiers-lieux et espaces de coworking,

73. Atelier parisien d'urbanisme – APUR (2024), « [Dynamiques du parc de bureaux dans le Grand Paris. Construction, transformation de l'existant, vacance](#) », *op. cit.*

74. Ministère chargé du logement, direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, ministère de la Culture, service de l'Architecture (2022), « [La transformation de bureaux en logements : ressources juridiques à mieux connaître en matière d'urbanisme et de développement durable](#) », janvier.

75. L'Institut Paris Région (2022), « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité », *Note rapide Société-Habitat*, n° 963, novembre.

76. *Ibid.*

77. Yché A. (2024), *Pour une nouvelle économie immobilière. Propositions destinées à faciliter l'émergence d'une industrie de la transformation des actifs immobiliers*, rapport à l'attention du ministre délégué au Logement, juin.

78. L'Institut Paris Région (2022), « [Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité](#) », *op. cit.*

s'est imposé comme une alternative prometteuse, offrant confort et sécurité des espaces de travail, tout en réduisant les risques d'isolement.

Depuis 2015, les tiers-lieux ont fortement progressé en France (3 500 en 2023, contre 1 800 en 2018). Parmi eux, 28 % se trouvent dans des villes moyennes et 34 % en zone rurale<sup>79</sup>. L'Île-de-France revendique à elle seule 1 030 tiers-lieux, avec une forte progression depuis 2017 (+ 66 %)<sup>80</sup>. Selon l'Institut Paris Région, plus de la moitié de ces équipements (74 %) sont situés dans la MGP, avec une concentration dans son hypercentre, notamment pour les équipements opérés par de grands acteurs privés (Wojo, WeWork, Morning, etc.), attirés par des lieux à forte densité de population, les quartiers d'affaires (Paris, La Défense) ou proches des gares.

Dans les zones moins denses, d'autres types de tiers-lieux émergent, plutôt opérés par des collectivités territoriales ou des associations (51 % des tiers-lieux en France)<sup>81</sup>.

Ces espaces, perçus comme des moteurs de développement économique et territorial, jouissent d'une image très positive auprès des pouvoirs publics, promettant d'attirer de nouvelles activités et des habitants. Soutenus par le programme national « nouveaux lieux, nouveaux liens » depuis 2020 et par des initiatives locales, comme celle du conseil départemental de l'Isère en lien avec la CCI et avec un budget dédié, ils se multiplient. Dans la région toulousaine, le conseil départemental de Haute-Garonne a soutenu plus de 213 tiers-lieux depuis 2022, incluant neuf projets publics et onze structures de l'économie sociale et solidaire, pour un financement total de 558 000 euros.

Dans les espaces ruraux, les attentes sont très fortes et vont bien au-delà des aspects économiques : « En milieu rural, ces espaces sont souvent hybrides et recouvrent des dimensions multiples : citoyenne, socioculturelle, économique et professionnelle [...], parce qu'ils encouragent les solidarités de proximité [...] ils revêtent souvent une forte dimension sociale. En mobilisant et en mutualisant des ressources et des compétences, ils témoignent du capital social de leur territoire<sup>82</sup>. »

Ces lieux hybrides hébergent en réalité de multiples activités. L'observatoire France Tiers-Lieux<sup>83</sup> en a dressé une

typologie et recense sept catégories de lieux (fablab, coworking, ateliers artisanaux partagés, livinglab, etc.). En 2023, 55 % d'entre eux revendiquaient une activité de coworking ou de bureaux partagés. Si l'accueil de salariés en télétravail n'est donc pas leur unique activité, il reste néanmoins souvent affiché comme une des activités centrales de l'équipement.

Mais qu'en est-il vraiment de la pratique du télétravail dans ces lieux et constituent-ils une alternative au télétravail à domicile ?

Selon l'Observatoire des tiers-lieux, seuls 30 % des utilisateurs des espaces de coworking sont des salariés en télétravail, la majorité étant des indépendants et des créateurs d'entreprise. L'enquête TraCov2 de la Dares montre que seuls 1 % des télétravailleurs se rendent dans ces espaces, 99 % préférant travailler depuis leur domicile<sup>84</sup>. Ainsi, le télétravail dans les tiers-lieux reste encore une pratique limitée, notamment dans les zones peu denses où les logements individuels offrent des espaces plutôt adaptés au télétravail.

Les tiers-lieux ont peu d'impact sur la réduction des déplacements domicile-travail. Une étude menée entre 2017 et 2020 en Auvergne-Rhône-Alpes, réalisée auprès de 350 coworkers dans près de 54 tiers-lieux ruraux, montre qu'ils augmentent globalement les déplacements et diffusent les modes de vie urbains<sup>85</sup>. De même, une étude dans la région de Rennes indique que ces espaces ne réduisent pas le nombre de trajets quotidiens, mais modifient leur nature, notamment en rationalisant les déplacements longs vers la Métropole<sup>86</sup>.

Ces résultats ont été corroborés par les témoignages des élus ruraux rencontrés par la mission, qui constatent que, le plus souvent, les tiers-lieux proposant des espaces de coworking rencontrent d'importantes difficultés dans la recherche de leur modèle économique et que le télétravail ne représente qu'une part limitée des usagers.

À ce stade de l'analyse, l'hypothèse selon laquelle ces nouveaux espaces pourraient impulser un mouvement de redynamisation des territoires ruraux et seraient susceptibles de contribuer à une relocalisation de l'emploi et à une réduction

79. Flipo A. (2021), « Tiers-lieux et espaces de coworking à la campagne : quel impact sur les mobilités ? », MSH Paris-Saclay Éditions, p. 231-248.

80. L'Institut Paris Région (2023), « Tiers-lieux accélérateurs des dynamiques territoriales », *Note rapide*, n° 988, septembre.

81. Marinos C. (2023), « Les tiers-lieux : la fin d'une mode ou le début d'une nouvelle ère ? », *The Conversation*, 19 septembre.

82. Familles rurales (2022), « Impacts des tiers-lieux », *Guide sur l'évaluation des impacts des tiers-lieux*, juin.

83. Observatoire des tiers-lieux (2023), *Les données des tiers-lieux en France* ; et le rapport de France Tiers-Lieux (2021), *Nos territoires en action*.

84. Deuxième édition de l'enquête TraCov réalisée afin de mesurer les impacts de la crise sanitaire sur les conditions de travail : Dares (2021), « Le vécu du travail et du chômage pendant la crise sanitaire liée au Covid-19 », enquête, janvier.

85. Flipo A. (2021), « Tiers-lieux et espaces de coworking à la campagne : quel impact sur les mobilités ? », *op. cit.*

86. Feildel B. (2024), « Daily mobility patterns of coworkers in non-metropolitan areas, a French case study », in D. G. Tremblay et G. Krauss (eds), *The coworking (r)evolution*, Edward Edgar Publishing.



des navettes domicile-travail a peu d'assises empiriques<sup>87</sup>. En revanche, il est indéniable que dans les territoires les plus urbains, ces espaces participent de l'émergence d'un marché de bureaux temporaires, accompagnent les changements profonds de l'organisation du travail, des rythmes et des mobilités, que l'on observe depuis la crise sanitaire.

### Le télétravail, une aubaine pour l'environnement ?

L'évaluation des bénéfices environnementaux potentiels du télétravail en lien avec la réduction des trajets domicile-travail est un exercice complexe.

Une importante littérature internationale a montré que le télétravail pouvait être théoriquement bénéfique pour l'environnement. À partir d'une recension internationale de trente-neuf modélisations, publiées entre la fin des années 1990 et 2019 et quantifiant l'impact du télétravail sur l'environnement, des chercheurs anglo-saxons<sup>88</sup> ont montré que les deux tiers de ces travaux concluaient à des impacts positifs sur les consommations d'énergie et les émissions associées.

Mais les déplacements domicile-travail ne représentent qu'une partie des déplacements des actifs (moins d'un tiers en France, 27 % dans la Métropole toulousaine, un quart dans l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Étienne, par exemple). Les effets du télétravail sont protéiformes et peuvent occasionner des « effets rebond<sup>89</sup> ». En outre, d'autres facteurs peuvent impacter la mobilité, le prix des carburants en particulier.

L'Ademe, qui a mené depuis 2015 plusieurs travaux sur les impacts du télétravail en termes de consommation d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et donc de bilan énergétique global<sup>90</sup>, a précisé la nature des effets rebond du télétravail. Ainsi, si avec ses hypothèses l'effet direct modal du télétravail procure un bénéfice environnemental moyen de 271 kg équivalents CO<sub>2</sub> annuels par jour de télétravail hebdomadaire, ce résultat doit être nuancé du fait de l'augmentation des microtrajets, de celle de la consommation énergétique dans les loge-

ments, ou encore de l'augmentation de la consommation énergétique par l'usage de la visioconférence systématique. Les gains annuels liés à un jour de télétravail seraient ainsi, en prenant en compte ces effets rebond, de 180 kg CO<sub>2</sub>e en moyenne.

Dans une note récente, France Stratégie conclut, en s'appuyant sur différentes hypothèses de volumes d'émissions évitées de CO<sub>2</sub> par jour, qu'accroître le télétravail d'un jour hebdomadaire pour 10 millions de salariés pourrait réduire les émissions nationales de 2,7 MtCO<sub>2</sub> (scénario médian), ce qui ne fournirait qu'une contribution modérée à la nécessaire réduction des émissions des transports<sup>91</sup>.

Ces travaux<sup>92</sup> soulignent l'importance d'une approche transversale et multiscale pour estimer les effets environnementaux du télétravail ; ils montrent que s'il est très probablement bénéfique pour l'environnement, il n'apportera toutefois qu'une contribution sans doute très limitée à l'atteinte de nos objectifs de décarbonation. Le développement du télétravail pourrait ainsi venir en appui à d'autres politiques visant la réduction des émissions liées aux déplacements du quotidien mais ne pourra suffire, à lui seul, à relever les défis environnementaux de la décarbonation des transports.

Enfin, pour maximiser l'impact favorable du télétravail sur la baisse d'émissions de GES, il est préférable que le télétravail soit pratiqué sur une journée entière. Il faut parallèlement promouvoir les mobilités actives ou les transports en commun pour les déplacements en étoile autour du domicile, ou encore encourager la mise en place d'un flex office organisé qui permettrait d'en tirer de plus grands bénéfices. C'est d'ailleurs ce qu'a confirmé une expérimentation menée de mai 2023 à janvier 2024 par la Métropole lyonnaise auprès de trois grandes sociétés de services, laquelle a mis en évidence que le télétravail a un véritable impact en termes d'émissions de CO<sub>2</sub>, seulement s'il est optimisé et renforcé, c'est-à-dire calibré à au moins trois jours par semaine pour les emplois télétravaillables.

87. Feildel B. (2022), « Se déplacer à la marge ? Première approche des mobilités des usagers de nouveaux espaces de travail collaboratif hors des métropoles », *NETCOM*, 36-1/2.

88. Hook A., Court V., Sovacool B. et Sorrell S. (2020), « A systematic review of the energy and climate impacts of teleworking », *Environmental Research Letters*, vol 15, n° 9, août.

89. Hostettler Macias L., Ravalet E. et Rérat P. (2022), « Potential rebound effects of teleworking on residential and daily mobility », *Wiley*, août.

90. Ademe (2015), « Évaluation de l'impact du télétravail et des tiers-lieux sur la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre et sur l'organisation des entreprises », septembre ; Ademe (2020), « Étude sur la caractérisation des effets rebond induits par le télétravail », septembre ; Ademe-lfpeb (2023), « Expérimentation sur le bilan énergétique du télétravail. Enseignements à mi-parcours », avril.

91. Faure A. et Roussilhe G. (2024), « Quelle contribution du numérique à la décarbonation ? », France Stratégie, *La Note d'analyse*, n° 141, juillet.

92. Voir l'étude du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (Credoc) et du Commissariat général au développement durable (CGDD), s'appuyant sur une enquête réalisée à l'automne 2022 auprès de 3 073 actifs, qui montre que les impacts du télétravail sur les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux déplacements quotidiens sont modérés : Crédoc et CGDD (2024), *Quel effet du télétravail sur les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux déplacements quotidiens ?*, Rapport d'analyse, juillet.

## CONCLUSION

Le télétravail révolutionne les modes de vie des salariés concernés, transforme le monde du travail, l'organisation des entreprises et les services des bassins de vie. Mais il se développe inégalement dans les territoires et contribue à la recentralisation des pôles d'activité.

Le manque de données territorialisées sur les pratiques du télétravail empêche de confirmer si les tendances qui ont pu être observées sont durables. Le premier enseignement de ce travail est donc la nécessité de disposer de données plus complètes sur les pratiques du télétravail. L'introduction d'une question sur le télétravail et la possibilité de déclarer une double résidence dans le bulletin individuel du recensement de la population de l'Insee permettraient d'avancer sur ces points.

Le télétravail produit des effets souvent diffus sur les territoires avec une accentuation, modeste, des tendances en cours : moins de déplacements domicile-travail, recours accru aux mobilités douces, davantage de déplacements en TER, réduction, même partielle, des surfaces de bureaux utilisées permettant aux entreprises une relocalisation dans les centralités ou des réaménagements qualitatifs des espaces de travail. Même s'il est difficile de généraliser ces observations, il semble que, sous certaines conditions, le télétravail pourrait réellement contribuer plus efficacement aux objectifs d'aménagement du territoire, en particulier à l'adaptation et au renforcement de la chaîne des mobilités, à l'amélioration des transports collectifs et à la réduction des mobilités subies.

Une meilleure prise en compte des effets du télétravail dans les politiques publiques est nécessaire. L'absence de régulation, de coopération intersectorielle et de coordination locale risque notamment d'accroître les inégalités entre salariés, de perturber les marchés du logement dans les zones centrales ou touristiques et d'y créer des déséquilibres entre activités et habitat, de poser en périphérie des problèmes de reconversion de quartiers et de renouvellement urbain, ainsi que de générer une inadéquation temporelle entre offre et demande de services de transport et, de façon générale, de services publics. Les besoins en qualité et en surface des logements pourraient également s'accroître.

En favorisant l'individualisation des rythmes de vie, le télétravail justifie un investissement important dans une politique des temps en parallèle des politiques spatiales. C'est un autre enseignement de cette étude et peut-être celui qui porte le plus grand potentiel à court terme. Des collectivités territoriales ont déjà développé des « bureaux des temps » visant à adapter les horaires des services publics et l'organisation temporelle du territoire en prenant mieux en compte les attentes des usagers. La généralisation de ces démarches pourrait maximiser les effets positifs du télétravail, tant sur la qualité de vie des salariés que sur l'aménagement et l'équilibre territorial, en favorisant la lutte contre le dérèglement climatique.



Directeur de la publication/rédaction : Cédric Audenis, commissaire général par intérim ;  
secrétariat de rédaction : Éléonore Hermand, Valérie Senné ;  
dépôt légal : novembre 2024 - N° ISSN 2556-6059 ;

contact presse : Matthias Le Fur,  
directeur du service Édition-Communication-Événements,  
01 42 75 61 37, matthias.lefur@strategie.gouv.fr

RETROUVEZ LES DERNIÈRES ACTUALITÉS DE FRANCE STRATÉGIE SUR :



Institution autonome placée auprès du Premier ministre, France Stratégie contribue à l'action publique par ses analyses et ses propositions. Elle anime le débat public et éclaire les choix collectifs sur les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Elle produit également des évaluations de politiques publiques à la demande du gouvernement. Les résultats de ses travaux s'adressent aux pouvoirs publics, à la société civile et aux citoyens.