

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

JUIN 2023

_ DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE
_ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES
_ UN QUARTIER POUR TOUTES LES GÉNÉRATIONS AU CŒUR DE LA SUISSE

N° 2

L'INFLUENCE DU TÉLÉTRAVAIL SUR LE LOGEMENT

Quelles conséquences le développement du télétravail pourrait-il avoir sur le logement, dans les prochaines années? Une étude toute récente, menée par le bureau EBP sur mandat de l'Office fédéral du logement ainsi que de plusieurs cantons et organismes privés, s'est penchée sur cette question.

JUDE SCHINDELHOLZ

Le télétravail a connu une expansion importante au cours des dernières décennies. En 2001, moins de 1% des personnes actives occupées travaillaient plus de la moitié du temps à domicile. Jusqu'en 2019, la proportion d'employés effectuant du télétravail a augmenté régulièrement pour atteindre environ 25%. Une activité professionnelle exercée de manière prépondérante chez soi restait toutefois un phénomène marginal. Puis vint la pandémie de coronavirus. Durant le premier semi-confinement, au printemps 2020, presque la moitié des actifs occupés ont travaillé à domicile, dont environ un tiers qui ne s'est pas rendu du tout sur son lieu de travail. A présent que la situation sanitaire est revenue à la normale et que les épisodes de semi-confinement semblent loin derrière nous, il est utile de se questionner sur le développement du travail hors du bureau et sur ses conséquences. L'étude «Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation» a ainsi été réalisée par le bureau EBP, sur mandat de l'OFL et des cantons de Fribourg, des Grisons, de Lucerne, de Soleure et du Valais, de Pensimo, de Swiss Life et du fonds Basler. Publiée en avril 2023, elle fonde ses résultats sur une vaste recherche bibliographique, l'analyse de différentes données, des entretiens avec des experts ainsi que des ateliers.

Les formes diverses du télétravail

L'étude se penche sur le travail multilocalisé, autrement dit sur la possibilité d'exercer son activité professionnelle depuis divers endroits. Sur la base des règles appliquées par l'employeur et des besoins et envies de l'employé, l'activité professionnelle est exercée soit sur le site de l'entreprise, soit hors du bureau. Dans le deuxième cas de figure, celui du télétravail, différents lieux sont possibles: à domicile ou dans un espace de coworking, voire dans le cas du travail mobile ou nomade, dans un café, dans les transports publics ou sur un lieu de vacances, par exemple.

Les auteurs de l'étude arrivent à la conclusion que le travail multilocalisé continuera à se généraliser dans les années qui viennent. Tant le nombre d'actifs occupés qui télétravaillent que la part de travail effectuée hors bureau sont appelés à augmenter. Une part de 40%, voire plus, d'actifs occupés travaillant régulièrement à distance au cours des dix années qui viennent leur semble ainsi réaliste. Il est toutefois probable que les personnes travaillant exclusivement à distance demeurent encore peu nombreuses.



Des effets limités

Dès lors que l'importance du lieu de travail décroît, les ménages gagnent en flexibilité et peuvent davantage choisir leur lieu de domicile en fonction d'autres critères. Ce sont en particulier les ménages les plus mobiles, soit les célibataires, les ménages sans enfants ainsi que les familles avec enfants en bas âge, qui peuvent en tirer parti pour optimiser leurs conditions de logement. Les auteurs de l'étude considèrent toutefois que le télétravail ne va pas engendrer de changements fondamentaux dans le choix du lieu de domicile. En particulier, la possibilité de travailler hors du bureau n'entraîne pas à elle seule un accroissement du nombre de déménagements. D'autres points d'ancrage que le lieu de travail, comme le réseau social ou les établissements scolaires, restent prépondérants et expliquent qu'en Suisse, les ménages ne déménagent que rarement très loin.

Décentralisation renforcée

Quand bien même ses effets resteront limités, il n'est pas exclu que le télétravail provoque un léger changement de la mobilité résidentielle, dans le sens d'une décentralisation plus marquée. Travailler à domicile, et ainsi passer plus de temps chez soi, peut pousser à vouloir davantage de surface habitable, par exemple pour disposer d'une pièce supplémentaire faisant office de bureau, à disposer d'espaces extérieurs plus vastes, voire à devenir propriétaire. Or, vu la situation tendue sur le marché du logement, des surfaces supplémentaires ou l'accession à la propriété sont accessibles plus simplement et à meilleur compte en périphérie. Toutefois, le travail multilocalisé accroît également l'attention portée au cadre de vie. Lorsqu'on séjourne plus souvent chez soi, le besoin de disposer d'espaces extérieurs attrayants et d'un accès à des commerces et services proches du domicile s'accroît. Les lieux présentant une diversité suffisante de commerces et services devraient ainsi tirer leur épingle du jeu, au détriment des communes-dortoirs et les quartiers d'habitation monofonctionnels. Ainsi, les arbitrages à réaliser par les ménages entre leurs envies de centralité, d'un cadre de vie et d'un logement attrayants et leurs possibilités financières pourrait se cristalliser dans les trois tendances suivantes: Les espaces urbains restant très prisés en tant que lieux de vie, les centres de taille petite à moyenne voient la demande de logements augmenter, en tant que territoires bien desservis disposant d'offres immobilières plus avantageuses. Les communes d'agglomération des centres de petite et moyenne taille ainsi que certaines communes rurales enregistrent aussi une demande accrue, poussée par le souhait de certains ménages de trouver des logements spacieux ou en propriété. Les régions touristiques bénéficient également d'une hausse du nombre d'habitants. En particulier, l'utilisation des résidences secondaires s'accroît, ce qui équilibre les taux d'occupation sur l'année et renforce l'économie locale. La hausse de la demande risque toutefois de faire grimper les prix des logements, y compris pour la population locale.

Opportunités et défis

Si les répercussions de la diffusion du télétravail ne placent pas les autorités locales et les acteurs de l'immobilier face à des enjeux totalement inédits, elles exacerbent les opportunités et les défis qui se présentent à eux. L'étude souligne le caractère ambivalent du phénomène. Dans un scénario positif, un système fonctionnel de centres se trouverait renforcé

La brève analyse «Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19» publiée en décembre 2022 par l'OFL, constatait que la pandémie de coronavirus n'avait pas non plus engendré d'importante modification du comportement en matière de déménagement en Suisse, contrairement à ce qui avait été plusieurs fois avancé. Seule une légère tendance à s'installer dans des endroits moins densément peuplés avait été observée. Ainsi, si quelque 4000 personnes de plus que les années précédentes avait bien opéré ce choix, cela ne représentait que 0,5% pour cent de toutes les personnes ayant changé de domicile.

Pour plus d'informations: <https://bit.ly/42j1ppc>

à l'échelle du pays, les grands centres conservant leur attrait, en dépit d'un léger déplacement vers les centres de taille petite ou moyenne. Dans un scénario négatif, la décentralisation conduirait à une consommation accrue de surface habitable, au «remplissage» des zones disponibles en périphérie, et par conséquent au mitage du territoire.

Quoiqu'il en soit, un autre phénomène, la progression du travail à temps partiel, contribuera certainement à renforcer les tendances décrites dans l'étude. En Suisse, plus d'un tiers des personnes actives occupées travaillaient à temps partiel et, au cours des dix dernières années, leur nombre a augmenté trois fois plus que celui des personnes travaillant à plein temps. Cela participera vraisemblablement également à réduire l'importance du lieu de travail comme facteur de choix du lieu de résidence des ménages. Les opportunités et enjeux décrits ci-dessus s'en verront donc accrus. Les pouvoirs publics et les acteurs locaux sont donc mis au défi de développer les mesures nécessaires pour valoriser de manière positive les retombées de ces changements sociétaux.

Référence:

EBP. Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation: version abrégée de l'étude sur le travail multilocalisé et la mobilité résidentielle. Avril 2023.

Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: Office fédéral du logement OFL > Marché du logement > Etudes et publications «marché du logement» > Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation ■