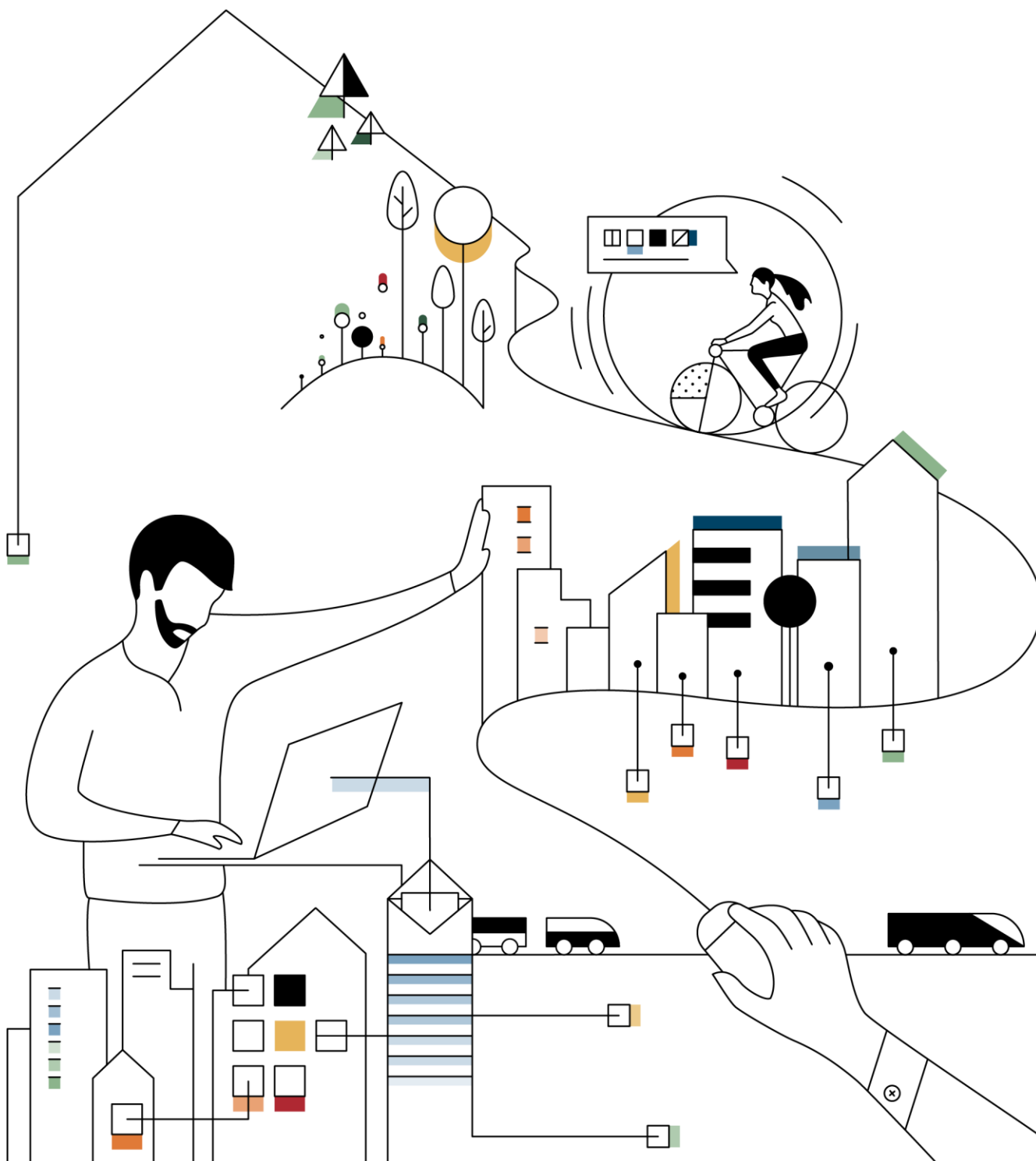


Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation

Version abrégée de l'étude sur le travail multilocalisé et la mobilité résidentielle
Avril 2023



Équipe de projet

Christof Abegg
Lukas Beck
Julia Brandes
Sarah Fuchs

EBP Suisse SA
Mühlebachstrasse 11
8032 Zurich
Suisse
Tél. +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
info@ebp.ch

La version intégrale de l'étude est disponible en allemand à l'adresse
www.ofl.admin.ch

Groupe d'accompagnement

Jude Schindelholz, Office fédéral du logement OFL
Matthias Howald, Office fédéral du développement territorial ARE
Birgit Hattenkofer, Pensimo
Jörg Koch, Pensimo
Sabine Horisberger, Swiss Life
Mike Siegrist, canton de Lucerne
André Duss, canton de Lucerne
Monique Dupraz, canton de Fribourg
Boris Spycher, canton des Grisons
Valentin Burki, canton de Soleure
Chantal Vetter, canton du Valais

Notes

La présente version abrégée est disponible en allemand et en français, la
version intégrale en allemand uniquement.

Le rapport reflète les opinions des auteurs, qui ne coïncident pas forcément
avec celles du groupe d'accompagnement.

Télétravail et choix du lieu d'habitation

Nombre de ménages ont passé bien plus de temps chez eux durant la pandémie, que ce soit pour travailler à domicile ou parce qu'il n'était plus possible de pratiquer leurs activités de loisirs. Cette situation a incité les ménages à réfléchir à leurs conditions de logement, ce qui s'est reflété dans la multiplication des abonnements de recherche sur les plateformes immobilières.

Les conditions de logement sous la loupe

La pandémie a conféré un nouvel élan au télétravail. Comment la possibilité de travailler aussi hors du bureau classique influe-t-elle sur nos futurs lieux et modes d'habitation? Une étude associant plusieurs partenaires a examiné la manière dont cette multilocalisation se répercute sur nos choix en matière de lieu de vie. Elle fonde ses résultats sur une vaste recherche bibliographique, l'analyse d'une diversité de sources de données, des entretiens avec des experts ainsi que des discussions et des ateliers dans le cadre du projet.

Étude sur le télétravail et le choix du lieu d'habitation

La présente version abrégée regroupe les principaux résultats de l'étude. Elle commence par poser les bases permettant de mettre en corrélation le choix du lieu d'habitation et le travail multilocalisé, au moyen d'un modèle présentant le processus de sélection du lieu d'habitation, un état des lieux des comportements en matière de déménagement et une évaluation du potentiel de télétravail. Puis elle analyse l'évolution des choix de lieu d'habitation et la façon dont ces choix pourraient se répercuter sur les diverses régions du pays. Enfin, elle esquisse les opportunités et les défis qui en découlent pour les acteurs du développement territorial et du secteur immobilier.

Les principaux résultats en bref

Choix du lieu d'habitation en Suisse

Le processus de sélection du lieu d'habitation comporte trois volets:

Processus de choix du lieu de vie

- *Les ménages et leurs préférences en matière de logement*: les processus décisionnels présidant aux déménagements et au choix du lieu de vie relèvent des ménages. La composition et les caractéristiques propres de ces ménages influent sur leurs préférences concernant le type et le lieu d'habitation.
- *Les motifs de déménagement*: la décision de déménager repose en général sur un facteur déclenchant. Le plus souvent, il s'agit de changements dans la situation privée ou familiale (départ du domicile parental, emménagement en commun, séparation, naissance d'un enfant) ou du souhait d'un logement plus grand ou au contraire plus petit.
- *Processus de recherche et de sélection d'un logement*: lorsqu'un ménage recherche un nouveau logement, ses préférences individuelles se heurtent à la réalité du marché immobilier. Outre ses préférences spécifiques, chaque ménage a également des limitations d'ordre économique (revenu, fortune), qui restreignent ses choix. Les ménages examinent en outre les alternatives concrètes disponibles dans un rayon déterminé. Ce faisant,

ils mettent en balance les avantages et les inconvénients des diverses options disponibles pour arriver au meilleur compromis.

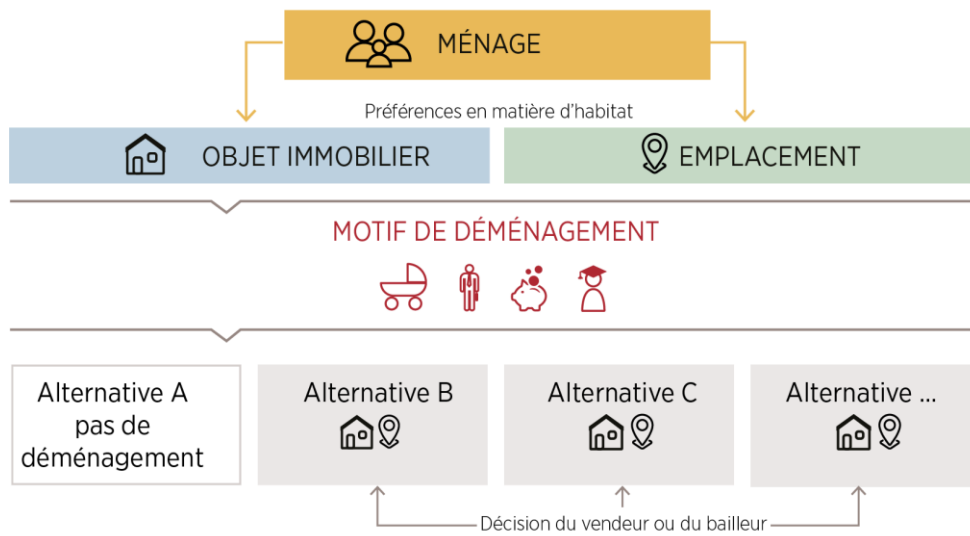


Figure 1: Modélisation du processus de sélection du lieu d'habitation (illustration des auteurs)

La mobilité des ménages est faible dans notre pays, avec un taux de déménagement de 10% en moyenne par année. Et lorsqu'ils déménagent, c'est souvent dans l'environnement immédiat. La distance moyenne entre l'ancien et le nouveau domicile mesurée en Suisse en 2021 était de 13 km, et dans plus de la moitié des cas, elle ne dépassait pas 3 km.

Des ménages peu mobiles

L'analyse des comportements en matière de déménagement sur la période 2015-2019 révèle des tendances claires en fonction de l'âge. La Figure 2 met en rapport les taux de déménagement, la distance entre l'ancien et le nouveau domicile, la centralité, la surface habitable par personne et le taux de propriétaires pour esquisser un «parcours de vie type». Alors qu'avec des enfants petits, les ménages déménagent assez fréquemment et à des distances relativement importantes, ce n'est plus le cas en phase de scolarité obligatoire: les déménagements se font rares et restent dans un périmètre restreint. D'ordinaire, ces familles déménagent vers des zones moins centrales. Les jeunes adultes déménagent pour leur part plus souvent et plus loin que la moyenne, généralement vers un centre-ville. À partir de 30 ans, en revanche, la fréquence, la distance et la centralité diminuent, alors que la surface habitable par personne et le taux de propriétaires augmentent sensiblement, jusqu'à ce que, à partir de 70 ans, le taux de propriétaires diminue à nouveau. La tranche d'âge entre 20 et 40 ans s'avère donc cruciale pour comprendre en détail les choix en matière de lieu d'habitation.

Comportements en matière de déménagement et de choix du lieu de vie en fonction de l'âge

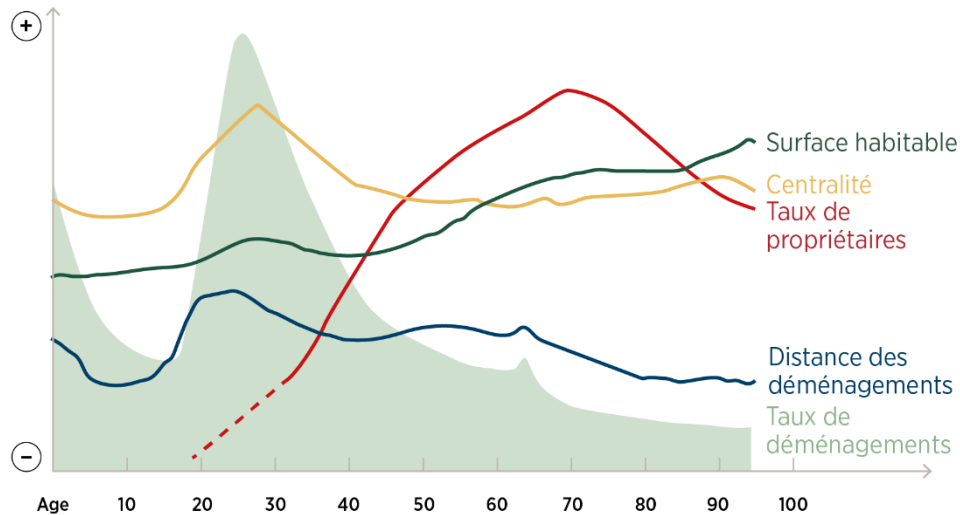


Figure 2: Comportements en matière de déménagement et d'habitat en fonction de l'âge

Les valeurs moyennes résultent d'une large variété de décisions individuelles, dont certaines s'écartent fortement de la moyenne. Et derrière la courbe des âges se cachent divers types de ménages. Le principal facteur déterminant pour les comportements en matière de déménagement et d'habitation est la présence d'enfants, alors que l'un des critères variant le plus en fonction de l'âge est l'importance relative de la surface habitable par rapport à la centralité. Pour les ménages avec enfants, la surface pèse ainsi sensiblement plus lourd dans la balance que pour les autres et constitue un fréquent motif de déménagement. La propriété du logement est elle aussi plus importante pour les ménages avec enfants, du moins sont-ils plus souvent propriétaires de leur logement. Les ménages avec enfants sont donc prêts à accepter moins de centralité, pour davantage de surface et la propriété de leur logement.

Différents types de ménages

Potentiel en termes de télétravail

L'étude se penche sur le travail multilocalisé, autrement dit sur la possibilité d'exercer son activité professionnelle depuis divers endroits. Selon les besoins, respectivement les règles appliquées par l'employeur, 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, différentes formules existent: le travail à domicile, le travail mobile ou nomade (p. ex. dans un café, dans les transports publics ou sur un lieu de vacances) ou encore dans un espace de coworking (poste de travail utilisable de manière flexible dans un local partagé).

Travail multilocalisé: de quoi parle-t-on?

En 2001, moins de 1% des personnes actives occupées travaillaient plus de la moitié du temps à domicile. Ce taux a crû graduellement jusqu'en 2019, pour atteindre 25% environ. Une activité professionnelle exercée en majeure partie à domicile restait toutefois un phénomène marginal. Puis vint la crise du coronavirus: durant le premier confinement, au printemps 2020, quelque 50% des actifs occupés ont travaillé depuis leur domicile, 20% en partie et 30% de manière exclusive.

Le télétravail jusqu'ici

Pour prédire si le télétravail est appelé à se généraliser à l'avenir, il faut considérer deux facteurs: l'existence des outils techniques permettant de remplacer les rencontres en présentiel, et l'acceptation des contacts virtuels dans l'environnement professionnel. Autant les possibilités techniques que l'acceptation sociale du télétravail vont encore progresser.

Facteurs déterminants pour la fréquence du télétravail.

Le télétravail continuera de ce fait à se généraliser dans les années qui viennent. Bien plus d'actifs occupés travailleront de manière multilocalisée. De plus, la part de travail effectuée hors bureau est appelée à augmenter par rapport à la situation avant pandémie. Une part de 40%, voire plus, d'actifs occupés travaillant régulièrement à distance au cours des dix années qui viennent semble réaliste. Parmi les salariés, toutefois, il est probable que personnes travaillant exclusivement à distance demeure encore peu nombreuses dans un avenir relativement proche.

Recours toujours plus fréquent au télétravail

Étant donnée la grande diversité des branches d'activité, le potentiel en termes de télétravail varie en fonction du lieu. C'est dans les centres urbains axés sur les services que l'on observe la plus forte prépondérance du télétravail. Le potentiel de télétravail est sensiblement moindre dans les communes périphériques ou touristiques. Le tourisme, l'industrie manufacturière ou les services aux personnes requièrent en effet très majoritairement une présence sur place.

Variabilité spatiale du potentiel en matière de télétravail

Conséquences pour le choix du lieu de domicile et pour la structure spatiale

Le travail multilocalisé pourrait se généraliser toujours davantage dans les années qui viennent. Un bon quart des ménages suisses ont d'ores et déjà la possibilité de travailler de manière multilocalisée, puisqu'un au moins un de leurs membres poursuit une activité susceptible d'être effectuée à domicile. Dès lors que l'importance du lieu de travail décroît, les ménages peuvent davantage choisir leur lieu de domicile en fonction de leurs besoins propres et gagnent en flexibilité. En particulier les types de ménages les plus mobiles – célibataires et couples jeunes ou d'âge moyen, familles avec enfants en bas âge – peuvent en tirer parti pour optimiser leurs conditions de logement.

Un quart des ménages présentent une flexibilité accrue

Le choix du lieu de domicile n'est toutefois pas appelé à changer de manière fondamentale du fait du travail multilocalisé, et ce, pour plusieurs raisons.

Pas de changement fondamental dans les comportements

- La possibilité de travailler de manière multilocalisée n'entraîne pas à elle seule un accroissement du nombre de déménagements. D'autres points d'ancrage spatiaux que le lieu de travail, en particulier le réseau social, restent prépondérants et font que les gens continuent d'évoluer majoritairement dans un périmètre très restreint et ne déménagent que rarement très loin.
- Les préférences fondamentales des ménages en matière d'habitation et les schémas de comportement en matière de déménagement tout au long de la vie devraient ainsi rester stables. Ce n'est du reste qu'en raison d'une prépondérance du travail à domicile qu'un ménage ne va plus se

contenter de quelques ajustements, mais entreprendre une réorientation complète de son habitat.

- La structure décentralisée de la Suisse et ses excellentes infrastructures permettent toutefois d'ores et déjà à la plupart des ménages de ne plus choisir leur lieu d'habitation uniquement en fonction de leur lieu de travail.

Le travail multilocalisé pourrait dans l'ensemble contribuer à une plus forte décentralisation. Si un ménage réalisant une part conséquente de télétravail se met à désirer plus d'espace tant intérieur qu'extérieur et à vouloir devenir propriétaire, il sera porté à déménager dans un lieu périphérique, où il pourra réaliser ces souhaits plus simplement et à meilleur compte. Cette décentralisation est aussi favorisée par le fait que c'est justement dans les grands centres urbains et leurs agglomérations que l'on trouve la plus forte proportion de ménages susceptibles de travailler à domicile.

Le travail multilocalisé favorise la décentralisation

Le travail multilocalisé favorise trois tendances en matière de réorganisation spatiale:

Tendances en matière de réorganisation spatiale

- *Les centres urbains de petite et moyenne taille voient leur importance renforcée en complément aux grands centres urbains:* les espaces urbains restent attrayants et très prisés en tant que lieux de vie. En tant que «villes moins chères» bien desservies, les centres urbains de petite et moyenne taille devraient gagner en popularité du fait de la possibilité de travailler à distance.
- *Les processus de suburbanisation et de périurbanisation progressent, poussés par la demande de surfaces habitables et de biens en propriété:* le travail multilocalisé nourrit les phénomènes de suburbanisation et de périurbanisation, notamment dans les agglomérations de faible densité des centres de petite et moyenne taille. Certaines communes rurales enregistrent toutefois elles aussi une demande accrue, poussée par le souhait de trouver des logements spacieux dans un cadre attrayant.
- *Les régions touristiques sont vivifiées grâce au renforcement de la demande de logements et de l'utilisation des résidences secondaires:* le travail multilocalisé renforce ici la tendance à la multilocalité dans l'habitat.

Le travail multilocalisé élargit la marge de manœuvre pour un nombre croissant de ménages. Les sphères compartimentées qu'étaient l'habitat, le travail et les loisirs voient leurs frontières s'atténuer, avec plus de liberté pour aménager son temps sur l'année, la semaine et la journée. Il est possible de s'occuper des enfants en journée pour travailler le soir, d'organiser sa journée pour éviter les heures de pointe dans les transports, ou encore de travailler en partie depuis sa résidence secondaire. En bref, le travail multilocalisé modifie bien plus les modes de vie que le lieu de vie.

Le travail multilocalisé favorise la flexibilité

Opportunités et défis pour le développement territorial

Si les répercussions spatiales de la généralisation du télétravail ne placent pas les acteurs du développement territorial et de l'immobilier face à des défis totalement inédits, elles exacerbent les opportunités et les défis qui se présentent à eux. L'étude esquisse plusieurs approches.

La décentralisation peut entraîner deux types de scénarios. Dans le scénario positif, un système fonctionnel de centres se trouve renforcé à l'échelle du pays. Les grands centres conservent leur attrait, mais on observe un léger déplacement vers les centres de taille petite ou moyenne. Dans le scénario négatif, la décentralisation conduit au simple «remplissage» des surfaces disponibles en périphérie et au mitage du territoire.

La décentralisation, un potentiel ambivalent

Le télétravail tend à renforcer la demande de surface habitable, du moins au sein des ménages qui possèdent les moyens nécessaires. Par ailleurs, le travail multilocalisé permet à davantage de ménages de satisfaire leur souhait de disposer de plus de surface d'habitation, mais dans un endroit moins centralisé. Cette demande accrue de surface habitable entre toutefois en conflit avec une utilisation économe des sols.

Hausse de la demande de surface habitable

Le travail multilocalisé accroît l'attention portée au cadre de vie. Lorsqu'on séjourne plus souvent et plus longtemps chez soi, le besoin de disposer d'espaces extérieurs attrayants et d'un accès à des commerces et services proches du domicile s'accroît. Pour satisfaire ce besoin, la solution consiste à promouvoir une mixité des affectations à petite échelle, de façon à améliorer l'accessibilité des structures et des services utiles au quotidien. À moyen terme, cela pourra renforcer l'identification avec le lieu de résidence et, partant, l'engagement au sein des communes concernées. Les quartiers d'habitation monofonctionnels et les communes-dortoirs perdront en revanche de leur attrait, même en cas de bonne accessibilité.

Évolution des exigences concernant le cadre de vie

Le travail multilocalisé renforce la demande de résidences secondaires dans les régions touristiques. Une utilisation accrue des résidences secondaires et les nouvelles formes de séjour mixtes associant travail et vacances accroissent la création de valeur et équilibrent les taux d'occupation sur l'année en réduisant la dépendance aux conditions météorologiques et à l'enneigement. La contrepartie négative est un niveau des prix de l'immobilier élevé et en hausse, qui touche également les résidences principales.

Marché des résidences principales et secondaires dans l'espace alpin

Le travail multilocalisé modifie les interactions entre habitat, travail et mobilité. Les effets spatiaux précédemment évoqués influent également sur les choix en matière de modes de transport. Alors que la fréquence des trajets domicile-travail devrait décroître, la longueur de ces mêmes trajets devrait augmenter. Cela pourrait réduire la demande aux heures de pointe et, partant, atténuer la pression poussant au développement des infrastructures. Toutefois, des modes d'habitation décentralisés et des comportements individualisés en matière de mobilité accroissent l'attrait du trafic individuel motorisé par rapport aux transports publics.

Modification des comportements en matière de mobilité