

Comment le Covid a bouleversé l'immobilier

EUGENIE DELOIRE

Maison, bureaux, hôtels, commerces, résidences secondaires... Ces dix-huit derniers mois ont provoqué des bouleversements sur le marché immobilier. La crise sanitaire a conduit les entreprises et les propriétaires fonciers à repenser leur organisation, leurs espaces et l'utilisation de leurs mètres carrés. L'occasion d'ouvrir de nouvelles perspectives et de lancer des concepts innovants.

Il n'est pas un pan de notre quotidien qui n'ait été plus ou moins fortement impacté par la pandémie. Le marché immobilier n'échappe pas à la règle. Bureaux, commerces, hôtels ou logements, la crise sanitaire a changé la donne en accélérant des tendances naissantes, ou en introduisant de nouveaux paradigmes dans la conception et l'utilisation de nos espaces de vie et de travail. Du télétravail, subi ou souhaité, à la tentation de l'exode urbain, de l'explosion du e-commerce à la création de nouveaux tiers lieux, la période est propice à l'éclosion de concepts et d'offres de services inédits.

Une certitude : l'attachement des Français à la pierre se confirme à la faveur d'un pouvoir d'achat soutenu par une politique monétaire de taux bas, des conditions de crédit encore favorables et d'un faible risque d'inflation. Mais les aspirations en matière d'habitat évoluent au profit de biens plus « verts », plus grands et plus ouverts. Dans la sphère tertiaire se dessine également la nécessité de cultiver une sociabilité dans des lieux d'échanges hybrides et conviviaux, où le collectif vient briser l'isolement induit par la pandémie.

01. Le bureau « mieux qu'à la maison »

En juin dernier, une enquête de l'Association nationale des directeurs des ressources humaines (ANDRH) auprès de ses 5.200 adhérents révélait que 30 % des DRH avaient été confrontés à des salariés ayant déménagé durant le confinement ou qui envisageaient de le faire, profitant de la généralisation du télétravail. « *25 % des 96.500 accords d'entreprise signés en 2020 portent sur le télétravail, que nombre de salariés souhaitent poursuivre à raison de deux à trois jours par semaine* », rappelle Audrey Richard, présidente nationale de l'ANDRH.

Cette nouvelle répartition du temps de travail implique une plus grande flexibilité des entreprises et une gestion optimisée de leur empreinte immobilière. On estime, en effet, qu'avec deux jours de télétravail par semaine, la consommation de mètres carrés baisserait de 15 à 20 % en moyenne. Toutefois, si le nombre de postes de travail et de salariés présents sur site se réduit, c'est pour laisser place à davantage de zones collaboratives. « *Le rôle de la socialisation des surfaces est en forte croissance. Les espaces de type agoras, places de village et salles de brainstorming vont être surdimensionnés et la cafétéria, lieu d'accueil et d'échanges formels ou informels, deviendra le poumon de l'entreprise* », observe Pierre-Alexandre Pillet, fondateur de Sowen, société spécialisée dans la conception d'espaces personnalisés pour les entreprises.

Moins centré sur le quantitatif, l'immeuble de bureau gagne en qualité. Acoustique, lumière, ergonomie, connectivité : tous les éléments du bien-être au travail sont pris en compte dans la dernière génération de bâtiments. « *Avant le Covid, on avait pour habitude de dire qu'il fallait être au bureau comme à la maison. Aujourd'hui, le bureau doit apporter un niveau de confort et des conditions de travail que les salariés ne peuvent trouver chez eux* », explique Jean-Frédéric Heinry, président d'Altarea Entreprise Studio, la cellule de veille et de réflexion sur les tendances des usages du bureau de Cogedim. En mars, le groupe a livré à Orange l'immeuble Bridge : 56.000 m² pourvus d'un atrium ouvert à la lumière du jour, de plus de 3.000 mètres carrés de terrasses et d'espaces de travail modulaires, adaptables à tous les usages.

Autre évolution, le bureau post-Covid concentre les technologies « sans contact » (ascenseur piloté par smartphone, portes automatiques, surfaces virucides...) et s'inspire fortement des codes de l'hôtellerie. Pour la septième implantation parisienne de sa filiale Wellio, boulevard de l'Hôpital (Ve arrondissement), la société de gestion foncière Covivio a déployé une large gamme de services - bars et rooftop de 490 m², cours de sport, séances de bien-être, programmation culturelle, potager collectif -, dans le but de faire vivre « *une*

expérience unique et des émotions aux collaborateurs », résume Olivier Estève, directeur général délégué de Covivio. Objectif : donner envie aux salariés réticents de revenir au bureau...

02. Un nouvel âge pour le coworking

Menacés par la crise sanitaire, les acteurs du coworking ont réajusté leur concept fondé sur une massification des espaces de travail devenu incompatible avec les règles de distanciation. « *On ne peut pas prôner le bien-être au travail tout en poussant la densification des bureaux* », martèle Stéphane Bensimon, PDG de Wojo qui défend un espace de 8 m² par poste de travail. Dernier-né du groupe, le site parisien de Tolbiac (XIII^e) a investi un immeuble de neuf étages capable d'accueillir plus de 850 membres, qui peuvent transformer leurs bureaux en écrin personnalisé : décoration, aménagement, taille des cellules... « *Avant, les clients devaient s'adapter au bâtiment, aujourd'hui, nous proposons l'inverse* », précise le PDG.

Le télétravail fait converger les intérêts économiques des entreprises et les aspirations des collaborateurs à une meilleure qualité de vie au bureau, notamment en réduisant leur temps de transport. « *Les entreprises se sont rendu compte que leur surface immobilière était démesurée au regard de leur utilisation actuelle et future et qu'il était possible de travailler, parfois de façon plus efficace, hors de leurs murs* », constate Stéphane Bensimon. Si le coworking est un bon moyen de rentabiliser les surfaces non utilisées, il est aussi pourvoyeur de nombreux services.

Installée dans les Hauts-de-France, la Move Factory, le futur siège social du leader européen de l'entretien automobile Mobivia, est un tiers lieu hybride de 1.800 m² qui accueillera, en 2022, une communauté d'environ 1.500 experts et entrepreneurs spécialisés dans la mobilité. Il reposera sur un socle de services (réparation de deux roues et téléphones portables, cartes de paiement pour véhicules électriques, etc.). « *Après avoir externalisé le bureau, le coworking a impulsé une deuxième révolution : celle de créer des espaces de travail partagés et mutualisables au sein d'un même immeuble, de façon à réduire en profondeur les coûts d'investissement et de financer des prestations de services bien supérieures à ce qu'offre d'ordinaire l'immobilier tertiaire* », indique Philippe Morel, ex-fondateur de Nextdoor et président de Dynamic Workplace, dont la filiale MYDW opérera la partie coworking (400 postes de travail prévus) de cet écosystème.

À la flexibilité immobilière s'ajoute une plus grande souplesse contractuelle. « *Le bail 3/6/9 va devenir minoritaire pour les entreprises qui préféreront des services à la carte* », assure Arnaud Adler, fondateur de Coworkea, qui accompagne Fleex by Proureed dans sa nouvelle offre d'espaces de coworking au sein des parcs d'activités. L'idée étant de mettre à disposition des professionnels un atelier de 50 m² dont un box personnel de 6 m² ainsi qu'un bureau individuel de 12 m², sans engagement de durée, le tout à un loyer modéré. « *Si l'entrepreneur voit son activité baisser, il peut quitter sa cellule ou à l'inverse, en choisir une plus grande* », souligne Audrey Tranchandon, directrice innovation, marketing et communication chez Proureed.

03. Des hôtels multi-usages

L'industrie hôtelière a livré fin 2020 un bilan morose. Selon KPMG, les recettes touristiques internationales en France ont baissé de 49,4 %. LÎle-de-France a enregistré 14,3 millions de touristes en moins et une baisse de 6,4 milliards d'euros. Au premier trimestre 2021, les recettes ont continué de décroître de 58 % par rapport à la moyenne des premiers trimestres 2018 et 2019, dont - 69 % à Paris.

La conjoncture a conduit les opérateurs à diversifier leurs activités et sources de revenus. Le groupe Honotel, qui conseille 150 établissements hôteliers en Europe, a lancé, dès lété 2020, le concept #Homppy de location de chambres longue durée. « *Il existait un manque d'offres d'hébergement pour un mois ou plus* », relève Hélène Gauthier, directrice générale dHonotel. Le groupe a accueilli plus de 200.000 nuitées depuis un an, tout particulièrement des étudiants en stage ou en alternance et des jeunes actifs. Cette formule s'inscrit dans le forfait global #Hours qui compte aussi #Night (une chambre pour une ou plusieurs nuits), #6 #12 #24 (un forfait horaire qui s'enclenche dès larrivée dans la chambre) et #Commuters (une chambre pour les travailleurs nomades qui peuvent y déposer leurs affaires). Les clients décident d'ajouter, ou non, des services hôteliers à la location de la chambre (yoga, accès à l'espace de coworking, cuisine commune, etc.).

Edgar Suites, spécialisé dans la transformation de bureaux en appartements hôteliers parie, quant à lui, sur la mixité des usages. « *La perméabilité entre les vies professionnelle et personnelle génère des attentes moins cloisonnées. Un client qui loue une suite pour un voyage d'affaires la semaine pourra être rejoint par sa famille le week-end pour du tourisme* », remarque Xavier O'Quin, président et cofondateur dEdgar Suites.

Oubliées, les chambres de 16 m² des hôtels parisiens, le groupe propose des suites aménagées de 50 m² en

moyenne (certaines pouvant aller jusqu'à 120 m²) avec cuisine équipée - format hôtelier qui a le mieux résisté à la crise, au pic des restrictions sanitaires. En supprimant les prestations jugées obsolètes ou sans valeur ajoutée (ménage et renouvellement des serviettes de bain quotidiens, réception au comptoir), Edgar Suites contient ses prix tout en s'implantant dans des localités recherchées (Paris-Le Marais, Bordeaux-Sainte-Catherine) et garantit de faire vivre une expérience locale à ses clients (bonnes adresses du quartier, bâtiments remarquables à visiter, etc.).

Enfin, certains immeubles d'entreprises accueillent aussi les collaborateurs en déplacements. C'est le cas du projet Kalifornia à Malakoff, porté par Bouygues Immobilier (livraison programmée en 2023) : un bâtiment indépendant, le Pavillon, comptera une dizaine de chambres, une salle de bains et des espaces communs (cuisine, bibliothèque, salle de cinéma, laverie).

04. Le commerce soumis aux clics

Le boom du e-commerce en 2020 (112 milliards d'euros de chiffre d'affaires, en hausse de 8,5 % comparé à 2019) a modifié le visage de l'immobilier commercial. Le premier confinement a vu naître toutes sortes de solutions de livraisons à domicile et accéléré le développement des « drives » (voiture et piétons) et autres relais-colis. Les centres commerciaux ont été particulièrement actifs durant ces dix-huit derniers mois, étoffant leur offre de services au cours des divers épisodes de fermeture administrative.

À Cap 3000, situé à Saint-Laurent-du-Var, Altarea Commerce a lancé, à l'issue du premier confinement, une place de marché pour l'ensemble des commerçants du centre commercial, assortie de trois solutions de retrait (drive, retrait en magasin ou livraison à domicile pour les résidents à proximité du centre). « *Cette vitrine digitale test a vocation à être dupliquée dans l'ensemble des centres du groupe, en intégrant de plus en plus d'enseignes* », annonce Séverine Buffard, directrice marketing d'Altarea Commerce.

Monoprix pousse encore plus loin le curseur digital en installant dans son nouveau magasin de la rue de Marseille à Paris (XIV^e arrondissement), une zone autonome ouverte 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Pour y accéder, il suffit de présenter sa carte bancaire à une borne dédiée, de réaliser ses achats parmi 300 références, puis sortir sans passer en caisse grâce à un système de pesée permettant d'identifier les produits choisis : une technologie déployée à travers le partenariat entre Shekel Brainweigh et les équipes innovation du groupe Casino depuis fin 2019.

« *Face à la nécessité absolue d'aller sur le digital pendant le confinement, les enseignes ont fléché leurs investissements sur ce canal, notamment en logistique, pour une expérience sans couture* », commente Manuel Tessier, secrétaire général d'Apsys. Ces innovations s'inscrivent dans la tendance du « quick commerce » qui s'est amorcée avec l'arrivée d'acteurs « digital natives » (Flink, Gorillas, Glovo, Cajoo, Dija, Getir, etc.), des start-up spécialisées dans la livraison de courses en moins de quinze minutes. La tendance fait écho à l'explosion des plates-formes de livraison et de vente à emporter dans la restauration. « *Ces services sont devenus des incontournables des centres commerciaux, auxquels toutes les enseignes se convertissent* », précise-t-il.

En complément des drives, les « « dark stores » s'installent progressivement à proximité des commerces alimentaires et dans les centres commerciaux, impliquant une reconfiguration des lieux. « *Il faut canaliser les flux de véhicules de livraison et réorganiser les espaces pour rendre leurs allées et venues plus fluides* », ajoute Manuel Tessier. Les immenses parkings entourant les centres commerciaux, de moins en moins remplis sous l'effet de la baisse de la circulation des voitures en ville, offrent de belles surfaces à exploiter pour les besoins logistiques des commerçants. Le sujet est encore en phase de réflexion, mais la reconversion de cellules commerciales vacantes ou d'espaces peu utilisés devrait s'accroître au rythme du volume des livraisons.

05. Des logements hybrides et connectés

Travailler à la maison implique de repenser nos intérieurs. La pièce à part - ou, à minima, le coin bureau aménagé et connecté - devient un incontournable des recherches immobilières. « *Le logement doit permettre de travailler chez soi en toute ergonomie et offrir une capacité d'isolement au télétravailleur au sein du cercle familial* », déclare Cécile Aubriet, responsable consulting et planner studio pour la France et le Benelux chez Vitra. Afin d'éviter la « zoomification » de l'espace privé, l'entreprise conçoit un mobilier polyvalent et convertible avec des cloisons amovibles et connectées, des tables multifonctions et un canapé doté de prises escamotables et intégrées.

Surtout, elle apporte un soin particulier à l'esthétique de ces nouveaux objets du quotidien en faisant appel à des designers de renom, des plus classiques (Jean Prouvé, Charles & Ray Eames, Isamu Noguchi) aux plus

contemporains (Antonio Citterio, Jasper Morrison, Arik Levy, Barber & Osgerby, etc.). « *Le choix d'éléments textiles, de matériaux et d'un design chaleureux s'intégrant parfaitement dans l'espace privé vient humaniser un environnement de bureau souvent froid* », complète Cécile Aubriet.

La crise sanitaire ayant accru le temps passé à domicile, les attentes en matière d'habitat se renforcent, par ailleurs, autour des notions de bien-être et de santé. Pour y répondre, Cogedim s'est fixé six engagements appliqués à ses opérations : une meilleure qualité de l'air assurée par un système de renouvellement performant et des fenêtres oscillo-battantes, des matériaux de constructions faiblement émissifs en COV (colle, peinture, mobilier intégré...), une conception optimisée des immeubles pour limiter la climatisation en été, des surfaces vitrées 20 % supérieures à la normale, une isolation phonique renforcée par le biais de chapes isolantes et des espaces extérieurs pour tous les appartements (excepté les studios). Le promoteur a également mis en place un comité scientifique engagé dans un programme d'amélioration continue de ses produits immobiliers. « *Cette démarche a vocation à renforcer la pertinence de nos logements qui prennent soin de leurs habitants* », énonce Vincent Ego, directeur général de Cogedim.

Défenseur d'un habitat hybride et vert, le constructeur Valoptim a, de son côté, développé My Wood Loft, un concept écoresponsable 100 % en bois incluant des espaces où les usages des résidents se mêlent à la biodiversité des lieux. Dans une logique collaborative, ces derniers sont invités à participer à la réalisation d'ouvrages tournés vers la protection du vivant (mur à microfaune, jardins partagés, etc.). « *La crise a fait resurgir le besoin de faire société et d'imaginer un immobilier ouvert sur l'extérieur, doté d'un rôle social et participatif* », assure Edouard Pellerin, président de Valoptim qui livrera une prochaine résidence My Wood Loft au Chesnay (Les jardins de la Canopée) au troisième trimestre 2022.

06. Des résidences pas si secondaires

Marché de niche (4 % de l'immobilier), les résidences secondaires ont le vent en poupe. Selon un sondage OpinionWay pour Artémis Courtage en juin dernier, 16 % des Franciliens projettent l'achat d'une résidence secondaire, soit sept points de plus que les résidents de province et six points de plus que ceux de métropoles de plus de 700.000 habitants. Les ménages qui ont le plus mal vécu le confinement - espaces exiguës, sans extérieur - sont les premiers à l'avoir envisagé, entraînant une flambée des prix dans les régions de villégiature et particulièrement sur l'arc Atlantique, de la Normandie jusqu'au Pays basque.

« *Il s'est créé un marché de particuliers pouvant télétravailler trois à quatre jours par semaine et désireux de s'éloigner des métropoles pour s'installer dans une résidence semi-principale située en bord de mer* », affirme Arnaud Groussac, fondateur de Patrimoine Store. Des cadres supérieurs sont prêts à allonger leur trajet de trente minutes pour une vue sur l'océan à la frontière espagnole. Au sud de Bordeaux, les prix au mètre carré s'établissent entre 5.000 et 10.000 euros aux alentours de Bidart et Saint-Jean-de-Luz et oscillent entre 4.500 et 5.000 euros à Bayonne, Biarritz ou Anglet. Dans le bassin d'Arcachon, il faut compter entre 6.000 et 7.000 euros. Le marché du télétravail profite aussi à la deuxième couronne de Bordeaux (Pessac, Saint-Médard, Lormont, Léognan) où il est encore possible de trouver une maison de 100 m² avec jardin à partir de 150.000 euros.

Au nord-ouest, la Bretagne accueille principalement les Franciliens. Du 1er juillet 2019 au 1er juillet 2021, les prix de l'immobilier breton ont augmenté, en moyenne, de 10 % avec de grandes disparités entre le « premier rideau » de bord de mer (entre 4.500 et 5.000 euros/m²) et l'intérieur des terres (3.000 euros/m²). À Saint-Malo, les maisons se vendent 6.000 à 7.000 euros/m². « *Les achats des douze derniers mois portaient sur des résidences secondaires à vocation de devenir principales* », considère Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement.

Il se souvient d'un couple de clients parisiens dont les parents possédaient une maison dans « *un petit village charmant du littoral breton* » où ils avaient pour habitude de passer une dizaine de jours par an, en août. Au décès des parents, le choix de vendre était acté par les héritiers... Jusqu'au premier confinement ! Contraints d'y vivre en dehors des vacances estivales, ils y ont pris goût : y résider à l'année est devenu une hypothèse plausible. Pour les locataires d'Île-de-France, les marchés régionaux offrent des opportunités d'achat bien supérieures. « *Avec un prix moyen de 10.000 euros le mètre carré, la région parisienne condamne ses habitants à louer, alors qu'à deux heures de Paris, ils peuvent s'acheter un bien avec, de surcroît, une qualité de vie réelle* », conclut le spécialiste.

07. La tentation de l'exode urbain

Un phénomène de décentralisation de l'immobilier s'est amorcé en 2020. « *Le rééquilibrage entre les territoires, commencé avant la crise sanitaire, a été amplifié dans une certaine mesure* », pointe Aymar de Germay, secrétaire général chez Tilia (énergie, mobilité, environnement). Une étude SeLoger parue en juillet

révèle un recul de 5 % en 2020 des intentions d'achat de 2.600 porteurs de projets immobiliers en Île-de-France (dont une chute historique de 0,9 % à Paris). À l'inverse, dans les agglomérations moyennes, les prix de l'immobilier ont gagné 7,2 % sur an, soit 3,6 points de plus que ceux des dix premières villes de France, traduisant « *une revanche des territoires sur la suprématie urbaine que l'on croyait définitive mais qui se voit aujourd'hui remise en cause* », note Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim.

La crise sanitaire a joué un rôle de déclencheur, principalement pour les citadins. Selon un sondage Toluna pour Meilleurs Agents, trois quarts des Parisiens ont déclaré vouloir « changer de vie », contre 60 % des habitants de métropoles et 50 % des résidents français. Toutefois, Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents, tempère : « *Parmi tous les aspirants au départ des grandes villes, tous ne sont pas prêts à déménager loin. Le temps de transport moyen demandé ne doit pas dépasser douze minutes et 65 % refusent de mettre plus de quarante-cinq minutes pour se rendre au travail* ». En Île-de-France, ces prérequis font des première et deuxième couronnes parisiennes des marchés de report, dans les villes les mieux desservies par les transports et situées sur le futur tracé du Grand Paris Express (Saint-Denis, Bobigny, Le Blanc-Mesnil, Champigny-sur-Marne, etc.).

Plutôt qu'un exode urbain, c'est donc une réorganisation des lieux de vie qui s'opère à l'intérieur des métropoles. « *Il y a beaucoup de demandes de déménagement interrégions mais pas autant de transactions* », confirme Arnaud Groussac, de Patrimoine Store. D'un côté, la capacité à travailler à distance, le budget requis et la nécessité de faire bouger toute la famille (école pour les enfants, emploi pour le conjoint) limitent les mouvements. De l'autre, le manque de dynamisme économique, l'absence d'infrastructures et la mauvaise connectivité de certains territoires freinent les envies de mise au vert.

« *La vraie ruralité est une aventure. L'envers de la carte postale bucolique peut être rude, ce qui explique pourquoi le nombre d'urbains qui s'installent à la campagne reste minoritaire, à hauteur de 100.000 transactions par an* », concède Aymar de Germay, qui conditionne l'attrait des villes moyennes à leur offre de services, d'emplois et de commerces. S'il ne croit pas au fantasme du Larzac, l'ancien maire de Marmagne (Berry) voit dans la décentralisation une révolution sociétale reposant sur « *une aspiration profonde à quitter une ville devenue un peu folle* ».

08. Maisons et plus, si affinités

Produit star de la pandémie, la maison particulière affiche des prix de vente qui, fait inédit depuis cinq ans, progressent plus vite que ceux des appartements (+ 7,1 %, contre + 3,6 % en Île-de-France et + 6,6 %, contre + 5 % dans toute la France, sur un an). « *Les citadins cherchent à s'agrandir, voire à trouver de la verdure en quittant le centre-ville. Cette tendance générale se retrouve aussi bien à Paris qu'à Lille, Lyon, Marseille ou Grenoble* », juge Thierry Delesalle, porte-parole de la chambre des notaires de Paris.

Le constructeur de maisons individuelles Maison Pierre a connu, en 2020, un afflux de prospects (+ 20 % comparé à 2019) qui se maintient en 2021 (+ 14 %). Pierre Jude, son PDG, constate que la demande a fortement augmenté dans les communes de Chartres (28), Melun (77), Coulommiers (77) et Provins (77) où la disponibilité des terrains se réduit comme peau de chagrin. Avec la maison, c'est, bien sûr, la possibilité d'avoir un jardin qui est recherchée. « *Les recherches visent, en moyenne, des maisons de 120 m² avec deux ou trois chambres et un petit jardin d'au moins 150 m²* », détaille Pierre Jude.

Logiquement, plus l'on s'éloigne de Paris, plus les terrains gagnent en mètres carrés. Après des mois de confinement, l'engouement pour les espaces extérieurs est tel que même les rez-de-chaussée, vilains petits canards de l'immobilier, séduisent. « *Alors que nous avions toujours eu du mal à les vendre, nous observons un retour en force des rez-de-jardin* », confie Karl Toussaint du Wast. De la même façon, les biens avec terrasses et balcons prennent de la valeur : entre mars 2020 et mars 2021, leur prix a progressé, en moyenne, de 4,3 % dans les onze plus grandes villes de France, contre 0,6 % pour les appartements sans extérieur, selon Meilleurs Agents.

La piscine elle-même connaît un bel essor. La Fédération des professionnels de la piscine en recensait près de 3 millions en avril 2021 et 197.000 bassins installés entre 2020 et 2021. Les vacances ou les week-ends à domicile et les fortes chaleurs ont convaincu les Français de sauter le pas : elles s'arrachent, avec un volume de ventes à + 28 % sur un an. Au-delà de l'agrément, cet équipement glamour valorise le logement. Dans les régions les plus ensoleillées (Bouches-du-Rhône et Var), une piscine accroît le prix d'un bien de 17,5 %. La plus-value est significative pour les maisons : l'impact sur le prix s'élève à +19,5 %, contre +6,9 % pour les appartements disposant de piscines partagées entre copropriétaires. Un argument de taille pour succomber à la tentation...

Quelles sont les caractéristiques des meilleures villes dans le monde pour le travail à distance ? Quels sont les

obstacles éventuels ? Qu'est-ce qui définit une ville « où il fait bon télétravailler » ?

Eugénie Deloire

Encadré(s) :

Immobilier : ces immeubles qui donnent envie de retourner au bureau
<https://www.lesechos.fr/thema/articles/immobilier-ces-immeubles-qui-donnent-envie-de-retourner-au-bureau-1343758>
(<https://www.lesechos.fr/thema/articles/immobilier-ces-immeubles-qui-donnent-envie-de-retourner-au-bureau-1343758>)

Le marché des bureaux se projette dans l'ère de l'après-Covid
<https://www.lesechos.fr/thema/immobilier-tertiaire-impact-covid/le-marche-des-bureaux-se-projettent-dans-lere-de-lapres-covid-1300634>
(<https://www.lesechos.fr/thema/immobilier-tertiaire-impact-covid/le-marche-des-bureaux-se-projettent-dans-lere-de-lapres-covid-1300634>)

Coworking : quand les hôteliers mettent les bouchées doubles
<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/coworking-quand-les-hoteliers-mettent-les-bouchees-doubles-1325054>
(<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/coworking-quand-les-hoteliers-mettent-les-bouchees-doubles-1325054>)

Accor peut devenir le « Airbnb du 'flex office' », selon son PDG
<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/accor-peut-devenir-le-airbnb-du-flex-office-selon-son-pdg-1332584>
(<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/accor-peut-devenir-le-airbnb-du-flex-office-selon-son-pdg-1332584>)

La fièvre du « quick commerce » gagne la France <https://www.lesechos.fr/industrie-services/conso-distribution/la-fievre-du-quick-commerce-gagne-la-france-1326581>
(<https://www.lesechos.fr/industrie-services/conso-distribution/la-fievre-du-quick-commerce-gagne-la-france-1326581>)

Un puissant vent de consolidation souffle sur le quick commerce
<https://www.lesechos.fr/start-up/ecosysteme/un-puissant-vent-de-consolidation-souffle-sur-le-quick-commerce-1342705>
(<https://www.lesechos.fr/start-up/ecosysteme/un-puissant-vent-de-consolidation-souffle-sur-le-quick-commerce-1342705>)

Logement : ce qu'une année de crise et de télétravail a changé
<https://www.lesechos.fr/thema/quitter-paris-2021/logement-ce-quune-annee-de-crise-et-de-teletravail-a-change-1316535>
(<https://www.lesechos.fr/thema/quitter-paris-2021/logement-ce-quune-annee-de-crise-et-de-teletravail-a-change-1316535>)

Coliving, habitat partagé, habitat participatif... les logements post-coronavirus en quatre questions <https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/coliving-habitat-partage-habitat-participatif-les-logements-post-coronavirus-en-quatre-questions-1234607>
(<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/coliving-habitat-partage-habitat-participatif-les-logements-post-coronavirus-en-quatre-questions-1234607>)

Résidence secondaire : les cinq erreurs à éviter lors de son achat
<https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/residences-secondaires-les-cinq-erreurs-a-eviter-lors-de-son-achat-1339743>
(<https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/residences-secondaires-les-cinq-erreurs-a-eviter-lors-de-son-achat-1339743>)

Exode urbain : mode d'emploi <https://www.lesechos.fr/idees-debats/livres/exode-urbain-mode-demploi-1311081>
(<https://www.lesechos.fr/idees-debats/livres/exode-urbain-mode-demploi-1311081>)

La plate-forme d'hébergement à la demande Nestpick a comparé le cadre de vie de 75 grandes villes mondiales considérées comme « destinations les plus agréables à vivre » et réalisé un classement selon trois grandes catégories - coûts et infrastructures, législation et libertés, habitabilité - qui, combinées, en font un bon endroit pour travailler à distance.

Melbourne est la ville la mieux classée, avec un score élevé sur

l'habitabilité, la sécurité, les soins de santé et les activités culturelles et de loisirs. Elle est renforcée par son infrastructure de travail à distance et la présence d'un visa « nomade numérique » spécifique que seules dix villes de l'étude proposent : Zagreb, Prague, Lisbonne, Reykjavik, Tallinn, Athènes, Sydney, Melbourne, Dubaï et Mexico.

Dubaï et Sydney se classent en deuxième et troisième positions du classement. En moyenne, Rio de Janeiro possède l'espace de bureau à domicile le plus abordable (119 euros/mois), suivi de Saint-Pétersbourg (139 euros) et Istanbul (169 euros). Las Palmas (Majorque) bénéficie des meilleures conditions météorologiques globales tandis que Tallinn (Estonie) affiche le meilleur score combiné de pollution sonore, atmosphérique et lumineuse. Les villes américaines arrivent en tête de peloton pour leurs taux de vaccination contre le Covid-19 : Boston enregistre le pourcentage le plus élevé avec 63,31 %, devant Honolulu (58,94 %) et Seattle (54,89 %).

Quelles sont les caractéristiques des meilleures villes dans le monde pour le travail à distance ?

Elles sont toutes situées dans des pays qui proposent un visa pour les nomades numériques, ce qui signifie qu'ils ont légiféré en faveur des travailleurs à distance, en réduisant les obstacles juridiques à l'entrée. Au-delà de la législation, ces villes ont également obtenu des scores élevés en matière de santé et de faible pollution, ce qui contribue à leur qualité de vie. Par rapport aux autres villes, elles ont également des taux d'imposition sur le revenu et des cotisations de sécurité sociale obligatoires inférieurs à la moyenne, ce qui signifie que les nomades numériques peuvent y conserver une part plus importante de leurs revenus.

Quels sont les obstacles éventuels ?

La politique de libre circulation au sein de l'Union européenne simplifie les déplacements entre les Etats membres. Plusieurs pays européens ont également adopté des visas de nomade numérique, tout comme des pays plus lointains tels que l'Australie, les Emirats arabes unis et le Mexique. Ces visas permettent aux travailleurs à distance de continuer à oeuvrer pour les entreprises de leur pays d'origine tout en vivant dans un autre lieu de leur choix. Par ailleurs, le travail à distance s'accompagne souvent d'une série d'exigences logistiques pour lesquelles certaines villes excellent, par exemple, une connexion Internet rapide et fiable, ainsi qu'un logement abordable.

Qu'est-ce qui définit une ville « où il fait bon télétravailler » ?

L'attrait d'une ville pour le travail à distance est dicté par une série de facteurs, qui ont tous des degrés d'importance différents selon les personnes, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou économiques. Les villes les plus appréciées offrent généralement à leurs travailleurs une société sûre, saine et inclusive en dehors de l'environnement de travail, et proposent plus qu'un simple lieu de travail. L'habitabilité d'une ville est l'un des principaux facteurs qui incitent les gens à s'y installer.

*PDG fondateur de Nestpick.



news·20210915·ECK·0611578352253