

1. [Accueil](#)
2. Entity Print

Bloc-notes Éco

[Croissance à long terme](#)

+ 1 -

[Marché du travail, des biens et des services](#)

Les transformations économiques liées au télétravail

12 Janvier 2021

Auteurs : Simon Ray

Billet n°199. Les mesures sanitaires prises en France et dans le reste de l'Europe ont contraint les entreprises et les travailleurs à mettre en place un télétravail généralisé. En ayant permis de faire sauter un certain nombre de verrous, ce choc marquera sans aucun doute un tournant dans le recours au télétravail, avec des implications importantes pour les employés, les entreprises et l'économie.

[graphique1_billet_199_vf.png](#)

Fin avril 2020, un tiers des employés étaient en télétravail ([Dares, 2020](#)) avec de grandes disparités en fonction du secteur, du niveau de qualification et donc de la région géographique. Ainsi d'après l'enquête DARES-ACEMO, en avril 2020, la part des employés en télétravail atteint 65% dans le secteur de l'information et de la communication, 54% dans la finance et les assurances et seulement 4% dans l'hébergement-restauration et 15% dans les transports. Récemment, un certain nombre d'études ont permis de mieux percevoir les transformations qui pourraient résulter d'une plus grande utilisation du télétravail ([Bergeaud et Ray, 2020](#), [Batut, 2020](#)).

Un bouleversement du marché du travail ?

Le télétravail va vraisemblablement transformer significativement le fonctionnement du travail des salariés, qui globalement valorisent une plus grande flexibilité dans l'organisation de leur temps de travail. En effet, une majorité d'employés concernés se disent globalement satisfaits de leur expérience de télétravail (59,3% en France d'après l'enquête de [La Fondation européenne pour l'amélioration des conditions de vie et de travail juin/juillet 2020](#)). De même, de nombreux employeurs prévoient une plus grande utilisation du télétravail : [une étude de la Fed d'Atlanta](#) anticipe un triplement du télétravail dans un futur proche. Une telle transformation doit s'accompagner de négociations préalables entre employeurs et employés. Dans de telles négociations, les employeurs pourront faire valoir les gains pour les travailleurs : temps de transport, meilleure gestion du temps de travail, plus grande flexibilité et autonomie dans la gestion des tâches (avec toutefois des problématiques légales importantes). À l'inverse, les employés pourront opposer les gains de productivité potentiels que l'entreprise pourrait réaliser et surtout le transfert de coûts de fonctionnement des locaux (loyers, électricité, chauffage etc...). Or la question des gains de productivité pour l'entreprise reste encore débattue (voir [Cette, 2020](#), Batut et Tabet, 2020) ce qui pourrait compliquer encore davantage les négociations.

Vers moins de bureaux ?

Une amplification du recours au télétravail, en particulier des cadres des entreprises de service qui sont les plus concernés, pourrait entraîner des transformations importantes sur l'immobilier d'entreprise. La demande d'espaces de bureau dans des centres urbains très denses et dont les prix par m² sont déjà très élevés devrait baisser en entraînant une baisse de ces prix, infléchissant une tendance d'agglomération observée depuis les années 1980, en France comme aux États-Unis. [Une étude menée au début de l'épidémie](#) confirme, pour les États-Unis, l'existence d'une corrélation négative entre le recours au télétravail et la projection que l'entreprise fait de ses besoins futurs en espace de bureau.

Cependant, une baisse de la demande de bureaux à l'issue de la crise ne semble pas nécessairement acquise d'après les résultats d'une [enquête conduite aux États-Unis](#) au mois de juin auprès d'un panel de dirigeants. D'après cette étude, la baisse de la demande en immobilier de bureau induite par le recours au télétravail serait contrebalancée par la hausse anticipée de l'activité à l'issue de la crise pour les entreprises survivantes. Cette perspective optimiste tient sans doute également à la vigueur du plan de relance américain, notamment au début de l'été, et à l'impact de ce dernier sur [la confiance des entreprises](#). Or cette dernière est potentiellement affectée par des biais de perception, ce qui interroge la validité de ces résultats dans le temps, a fortiori dans d'autres pays.

Toutes ces modifications ne prendront place que si le télétravail se pérennise et entre définitivement dans les modes de travail en France

Une illustration des effets géographiquement hétérogènes à l'échelle française

Il est possible de répliquer l'étude de [Dingel et Neiman \(2020\)](#) en France afin de calculer une exposition locale au télétravail au niveau de chaque commune. Pour se faire, nous combinons des données de sécurité sociale (DADS) avec des informations croisées au niveau du secteur et de la catégorie socio-professionnelle sur la possibilité qu'un emploi donné soit éligible au télétravail en fonction de son contenu. À partir de ces informations, nous constatons tout d'abord, conformément à ce que dicte l'intuition, que la répartition des emplois télétravaillables n'est pas uniforme sur le territoire. La carte du Graphique 1 montre en effet que les départements les plus denses semblent davantage exposés. En descendant au niveau de la commune, le Graphique 2 met en relation le niveau d'urbanisation tel que calculé par l'INSEE et notre mesure d'exposition au télétravail. Il montre que cette mesure est surtout importante dans les communes les plus urbanisées qui concentrent traditionnellement plus de cadres et d'emplois de services.

[graphique2billet199vf_0.png](#)

Cet indicateur d'exposition au télétravail au niveau local pourrait par la suite être utilisé afin de suivre sa corrélation avec différentes mesures de demande en immobilier d'entreprises, et en particulier de bureau. Un exemple consisterait ainsi à suivre l'évolution des demandes de permis de construire disponible dans la base SITADEL pour chaque commune.

Il est encore trop tôt pour observer des effets nets à l'échelle locale. Néanmoins, il convient de noter qu'en 2020 la surface totale de nouveaux bureaux en France a davantage baissé que le reste de l'immobilier commercial. Ainsi, entre mars et octobre, le nombre de nouveaux m² est à 88.8% de son niveau de 2019 sur la même période et que ce taux est inférieur à celui du reste des constructions qui sont à 92.3% de leur niveau de 2019. Ces premiers frémissements demandent à être confirmés mais pourraient annoncer le début d'un basculement vers une moindre demande de bureaux.

Les effets indirects de cette baisse de la demande de bureaux

Les effets d'une telle baisse des volumes et des valorisations de marché des bureaux ne seront pas cantonnés à ce seul marché. Tout d'abord, [les statistiques récentes](#) illustrent que l'ajustement de l'offre de bureaux

résulterait pour une large part d'une baisse des volumes de construction, pesant sur l'activité et l'emploi, mais des [conversions d'une partie du stock de bureaux existant en logements](#) sont également à prévoir. Le choc d'offre de logements résultant de ces conversions pourrait exercer une pression baissière sur les prix de l'immobilier résidentiel dans les localités les plus touchées. Ce choc d'offre pourrait avoir un effet exacerbé sur les prix de l'immobilier résidentiel du fait de la concomitance d'un choc négatif de la demande résultant de travailleurs valorisant dorénavant moins la proximité avec leur bureau. Par ailleurs, comme le rappellent [Bergeaud et Ray \(2020\)](#), la baisse des volumes de biens immobiliers et de leurs valeurs à l'actif des entreprises est susceptible de significativement dégrader la capacité d'emprunt et, par suite, d'investissement des entreprises puisque l'immobilier est souvent utilisé comme collatéral sur le marché du crédit.