

Quelles nouvelles stratégies territoriales pour les entreprises ?

# Métropoles et villes moyennes à l'heure du télétravail

Christine ENCINAS

A person with their hair in a ponytail, wearing a green sweater, is seen from behind, sitting at a desk. They are looking at a laptop screen that displays a video conference interface. The screen shows several circular icons with initials: DR, VD, AM, AG, TH, and CD. The laptop is an Acer model. The desk is covered with a red and orange patterned cloth. There are papers and a smartphone on the desk. In the background, there is a plant on a metal stand.

La fin de l'unicité du lieu de travail interpelle la place de l'économie dans les métropoles. Cette nouvelle organisation du travail va-t-elle reconfigurer les territoires en donnant un nouveau rôle aux villes moyennes ?

### **Télétravail, tiers-lieux, coworking... nouvelle donne pour les villes petites et moyennes ?**

Dans nombre de villes moyennes, l'essor du télétravail et le développement de tiers-lieux et autres espaces de coworking font espérer un regain d'attractivité résidentielle et économique aux collectivités. « Nous sommes convaincus que nous sommes à un moment où la place de l'économie sur les territoires se modifie et va profiter aux villes moyennes » explique ainsi Marika Repond, directrice du pôle économie de l'Agglomération Foix-Varilhes. « Nous observons une demande émergente de grandes entreprises toulousaines qui souhaitent trouver des lieux destinés à leurs télétravailleurs. »

À l'image de Foix, les villes moyennes de l'aire métropolitaine toulousaine bénéficient d'une image positive grâce à la qualité de leur cadre de vie, à leur bon niveau de services et d'équipements (scolaires, médicaux, culturels, sociaux...) et à leur bonne connexion au poumon économique régional. Si l'éloignement n'est plus un frein pour elles, c'est la connectivité aux réseaux Internet qui est désormais déterminante. Leurs atouts en font des territoires attractifs pour une partie des salariés ayant pris conscience que les contraintes d'habiter dans ces villes moyennes sont aujourd'hui gommées par la pérennisation du télétravail depuis le début de la crise sanitaire. Les conventions de télétravail montrent bien l'évolution de ce phénomène sur le territoire toulousain. Si 808 conventions étaient signées en 2018, plus de 2 700 l'ont été sur la seule année 2021. « Deux ans après le premier confinement, l'engouement reste fort de venir s'installer dans des villes moyennes, bien reliées à l'agglomération toulousaine et, dans une moindre mesure, sur des territoires ruraux » confirme Pascal Rassat, gérant de CITICA, entreprise qui conseille et accompagne entreprises et collectivités sur le télétravail et les tiers-lieux.

Au-delà des villes moyennes, le périurbain mais aussi certains territoires ruraux s'invitent dorénavant dans les stratégies d'implantation des PME/PMI et des grands établissements économiques. Ceux-ci prennent en compte l'évolution des lieux de résidence des salariés

et de nouvelles demandes d'installation dans des centralités de proximité pour réfléchir à la réorganisation de leurs locaux. Pour favoriser cet ancrage sur les polarités éloignées des métropoles, des solutions immobilières se développent avec la création de tiers-lieux d'activité et de coworking. Les entreprises peuvent ainsi réduire les surfaces occupées dans les agglomérations et donc diminuer sensiblement leurs coûts locaux. Pour Pierre Souloumiac, directeur régional adjoint d'Action Logement Services, « les avantages dont la réduction du temps de trajet, les économies de loyer, des coûts de transport... gommement aujourd'hui les inconvénients et en particulier ceux liés à la gestion managériale des équipes à distance ».

### **Le développement d'une nouvelle offre économique aux portes de la métropole**

Dans les territoires de faible à moyenne densité, on observe ainsi depuis quelques années le développement de nouvelles structures d'accueil d'entreprises avec un large éventail d'espaces de travail. Ces nouveaux lieux de travail prennent souvent place dans des bâtiments existants comme d'anciennes friches industrielles, des immeubles de centres-villes vacants, des bâtiments du patrimoine local... Au pourtour de l'agglomération toulousaine, ces espaces sont aujourd'hui à différents stades de maturité. Les collectivités espèrent pérenniser ces lieux en trouvant un équilibre économique viable et favoriser ainsi une plus grande attractivité de nouveaux actifs.

Les projets portés par Action Logement, Gers Développement, Kanopé SCAE, l'Agence Ariège Attractivité, l'Agglo de Foix-Varilhes ou encore par la communauté de communes du Volvestre ont ainsi tous pour objectif de renforcer la dynamique des territoires en structurant une offre économique qui réponde aux attentes des acteurs locaux et en ciblant de nouveaux utilisateurs potentiels. Il s'agit d'espaces de coworking, de fablabs, de centres d'affaires, de pépinières d'entreprises ou encore de tiers-lieux. « Afin de conforter son fonctionnement

« Nous observons une demande émergente de grandes entreprises toulousaines qui souhaitent trouver des lieux destinés à leurs télétravailleurs »

Marika Repond, Agglomération de Foix-Varilhes

et donc son modèle économique, la collectivité doit avoir un rôle d'accompagnement et d'animation du tiers-lieu d'activité » explique Marika Repond. Ces projets visent des entreprises endogènes ou exogènes, des salariés en télétravail ou encore des autoentrepreneurs. Certains proposent un fonctionnement en réseau avec une offre de services analogue pour l'ensemble des espaces de travail et une grille tarifaire unique, à l'image d'Action Logement qui lance ses premiers centres sur les communes de Fronton, Rabastens et Gimont. Cette offre est calibrée pour accueillir une centaine de postes dans un bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup> sur chacun des sites. Le positionnement géographique a été déterminé à partir de l'analyse de données des lieux de résidence des salariés d'une centaine d'entreprises toulousaines. Ces premiers coworkings devraient ouvrir dès 2023. À terme, cette offre sera complétée et comprendra une dizaine de coworkings. D'autres projets encore sont radicalement différents et développent un espace pour répondre à un écosystème spécifique, voire unique, fruit d'un collectif. « Ce ne peut pas être que de l'immobilier » pour Krystel Hottois, responsable des actions collectives et de la communication chez Kanopé. « C'est aussi une initiative d'acteurs qui enclenche un projet de développement local et favorise une attractivité sur sa commune sur le long terme sur des thématiques diversifiées comme des projets culturels, alimentaires par exemple. »

### **Au cœur des métropoles, vers une recomposition de la carte de l'immobilier d'entreprise ?**

Depuis le début de la crise sanitaire et l'installation d'un télétravail pérenne et régulier, les stratégies immobilières des entreprises évoluent pour prendre en compte les ruptures dans les modes d'organisation et de gestion du personnel. Selon une récente modélisation réalisée par l'AUAT, cette nouvelle modalité concerne localement environ 125 000 salariés. Les conséquences sur l'attractivité des territoires sont déjà visibles. Les évolutions décrites ci-avant ne doivent pas laisser croire que le cœur des métropoles perd en dynamique.

Ainsi, la demande déjà forte sur le centre-ville de Toulouse s'accroît selon les commercialisateurs de l'Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise. Une tendance observée depuis plusieurs années, à Toulouse comme sur les autres métropoles régionales, qui se confirme depuis la crise sanitaire. Le centre-ville de Toulouse est un secteur immobilier très prisé par les entreprises selon les observateurs locaux. Cette plus grande attractivité des quartiers d'affaires de centre-ville aura, selon ces experts, des conséquences sur la dynamique des zones périphériques, souvent monofonctionnelles

et sur lesquelles le niveau de vacance progresse. À terme, cela pourrait engendrer une dépréciation de certains pôles économiques historiques et favoriser le développement de l'obsolescence d'une partie du patrimoine bâti ancien.

Aussi, les directeurs immobiliers ont aujourd'hui le recul nécessaire pour mesurer les répercussions du télétravail sur leurs besoins immobiliers. Certaines entreprises estiment ainsi pouvoir réduire les surfaces occupées de 20 à 30 % et ce à effectif constant. Pour ce faire, elles réaménagent leurs bureaux avec des plateaux en open space, voire en flex office. On passe ainsi d'une moyenne de 20 m<sup>2</sup> par salarié à 14 m<sup>2</sup> et ce ratio est sensiblement plus faible sur de nouveaux programmes.

La place prise par le télétravail a et aura donc des conséquences sur la consommation des surfaces de bureaux. Selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, l'impact de ces changements se traduirait même par une diminution, à terme, du parc tertiaire francilien entre 2 % et 12 % selon les différents scénarios. ■

