



# L'ANALYSE DE

**JEAN-LOUIS MISSIKA  
ET RICKY BURDETT**

## LE VIRUS ET LA VILLE

17 septembre 2021

Confinement, crainte de la contagion, besoin d'espace : beaucoup d'urbains rêvent de logements plus grands, de jardin, d'accès à la nature. Vont-ils pour autant franchir le pas, et déménager hors des villes ? Quelques signaux faibles semblent l'indiquer mais s'agit-il d'un mouvement profond et durable ? Le pouvoir d'attraction des villes n'a pas dit son dernier mot.

**T**irer des enseignements de l'impact de la crise sanitaire sur les grandes villes est un exercice difficile. Alors même que cette crise n'est pas terminée, les jugements définitifs ne manquent pas, et les journaux sont pleins d'articles qui annoncent la mort de New-York<sup>[1]</sup>, de Londres ou de Paris. On se rue sur des sondages souvent mal interprétés. Une étude récente souligne ainsi que près de 90% des cadres envisagent de quitter la région parisienne, en oubliant de préciser que cette enquête menée par Cadremploi est réalisée tous les ans et que les cadres interrogés étaient déjà 82% en 2019<sup>[2]</sup>, 84% en 2018 et 80% en 2016, à désirer partir, bien avant que le mot « Covid » ait la moindre signification pour chacun d'entre nous. Certaines projections suggèrent que la combinaison du Covid et du Brexit aurait conduit 700 000 personnes, principalement nées à l'étranger, à quitter Londres en 2020, mais ce chiffre est lui-même contesté. La croissance démographique annuelle de Londres est constante au cours des dernières décennies et elle devrait se poursuivre, ralentie certes par le covid, mais pas au point de devenir négative<sup>[3]</sup>.

[1] James Altucher, "New-York city is dead forever",  
[https://jamesaltucher.com/blog/nyc-is-dead-forever-heres-why/?utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+jamesaltucher+%28Altucher+Confidential%29](https://jamesaltucher.com/blog/nyc-is-dead-forever-heres-why/?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+jamesaltucher+%28Altucher+Confidential%29)

[2] <https://www.cadremploi.fr/editorial/actualites/actu-emploi/detail/article/8-cadres-sur-10-prets-a-quitter-paris-5-sur-10-revent-d-une-ville-moyenne.html>

[3] <https://data.london.gov.uk/dataset/trend-based-population-projections>

Le « désir d'ailleurs » nous travaille tous d'une façon ou d'une autre, en temps normal. Qu'y a-t-il d'étonnant à ce qu'il soit exacerbé en période de crise, surtout quand cette crise se traduit par des confinements qui font prendre conscience des bienfaits des grands espaces, de la campagne, de la montagne ou de la mer, de l'exiguïté des logements dans les villes denses, et du potentiel du travail à distance ? Le même sondage de Cadremploi nous informe qu'un cadre francilien sur deux « a entamé une réflexion sur son lieu d'habitation ». « Entamer une réflexion » ne veut pas dire « avoir décidé ». Ce sont des millions de décisions individuelles qui vont redessiner la carte de la distribution des résidences en France, au Royaume Uni et ailleurs. Ces décisions ne sont pas encore prises, car la plupart des gens attendent de mieux comprendre ce que sera « le monde d'après » le coronavirus, pour faire un choix qui est souvent un choix de vie.

La nouvelle normalité urbaine dépendra du succès de la vaccination et de la confiance qu'accorderont alors les citoyens aux transports publics et aux interactions urbaines. Et ces décisions individuelles seront influencées par les politiques publiques, et celles de milliers d'employeurs et de dirigeants d'entreprises qui vont repenser la valeur et la distribution de leur patrimoine immobilier de bureau. La dialectique du lieu de travail et du lieu de résidence reste essentielle dans cette redistribution des cartes à venir. Nous savons déjà que le télétravail ne concerne qu'une minorité de salariés. Selon une étude du ministère du travail en France, 39% des actifs en emploi déclarent que leur métier actuel ne peut pas être exercé en télétravail, contre 36% qui disent pouvoir télétravailler sans difficulté et 25% qui peuvent télétravailler, mais avec des difficultés [4]. Et cette minorité qui peut télétravailler sans difficulté est elle-même divisée entre ceux qui apprécient le télétravail et ceux qui en souffrent. La même étude nous apprend que 58% des salariés qui ont télétravaillé à 100% préféreraient venir sur leur lieu de travail au moins 1 jour par semaine, que 4 salariés sur 10 qui ont télétravaillé lors de la semaine de l'étude se sentent isolés, et que 3 sur 10 déclarent mal vivre le télétravail au quotidien [5]. Et ce clivage a une forte dimension sociale : ce sont les cadres supérieurs et les hommes qui plébiscitent le télétravail. Dans l'enquête sur le télétravail de Terra Nova [6], les 25% de répondants qui ne sont pas satisfaits du télétravail sont principalement des femmes dans le cœur productif de la vie, avec des enfants en bas âge, des lieux de vie exigus et qui faisaient pour la première fois l'expérience du travail à distance. Le poids de l'inégale répartition des tâches domestiques semble avoir joué un rôle important dans leur insatisfaction.

[4] <https://travail-emploi.gouv.fr/actualites/l-actualite-du-ministere/article/teletravail-resultats-d-une-etude-sur-l-activite-professionnelle-des-francais>

[5] Idem

[6] Thierry Pech, Martin Richer, « La révolution du travail à distance », Terra Nova, 29 avril 2020 - <https://tnova.fr/notes/la-revolution-du-travail-a-distance-l-enquete-montravailadistance-jenparle>

On ne passe pas du statut de citadin à celui de rural d'un simple claquement de doigt. Et la crise des Gilets Jaunes nous a montré que le statut de rurbain pouvait être source de souffrances et de frustrations, alors même que cette « rurbanité » semble être l'horizon de l'hypothétique désertion des grandes villes. Les récentes élections américaines ont illustré une fois de plus à quel point le choix d'un lieu de résidence était un choix politique et culturel autant qu'économique : la cartographie des résultats illustre le contraste entre les métropoles qui votent démocrate et les autres territoires qui votent républicain. On n'est pas newyorkais ou texan par hasard, et les attitudes à l'égard du multiculturalisme, de l'émancipation des femmes ou des minorités, de l'avortement ou du mariage pour tous, participent de plus en plus souvent du choix d'un lieu de résidence au même titre que la proximité du lieu de travail ou la scolarité des enfants. Certes, la crise sanitaire ajoute un critère à la liste des éléments qu'on prend en compte quand on choisit où l'on va vivre, mais elle ne fait pas disparaître tous les autres. Le Covid-19 a aggravé les inégalités sociales et raciales entre les quartiers des villes globales. Qu'il s'agisse de contamination, de mortalité, de confort lors des confinements ou de qualité du travail à distance, tous les indicateurs ont montré la persistance d'inégalités structurelles préoccupantes.

Ce que nous savons, c'est que nous ne savons pas encore beaucoup de choses sur la façon dont la pandémie va transformer les grandes villes. Il n'y a rien d'étonnant à ce que les Parisiens ou les Londoniens se soient éloignés temporairement de villes où les bars, les restaurants, les cinémas, les théâtres, les opéras, les musées, les boîtes de nuit, les clubs de sport et les magasins de mode sont fermés, et dont les grands événements sportifs se déroulent à huis-clos. C'est l'essence même de l'attractivité des grandes villes qui a disparu pendant presque deux ans. Tout ce qui fait qu'on accepte de payer des loyers plus élevés et de vivre dans des appartements plus petits qu'ailleurs. Ce temporaire est-il définitif ? Rien n'est moins sûr. Cette crise a ouvert, pour beaucoup de gens, un moment d'introspection, d'interrogation sur les choix de vie fondamentaux : où habiter, quel travail faire, comment se cultiver et se divertir ? Elle accélère des tendances qui étaient déjà à l'œuvre auparavant. La quête du sens au travail apparaît essentielle, tout comme le besoin d'autonomie, le « *bullshit job* » érigé en anti-modèle, et le rejet de l'autorité hiérarchique. Cette introspection débouchera sans doute sur des changements significatifs à l'issue de la crise, mais il est difficile de trouver aujourd'hui des tendances dans les données objectives. L'inertie du marché de l'immobilier est trop lourde, et sur des sujets aussi essentiels, une enquête d'opinion, menée pendant la crise, ne suffit pas.

Les données disponibles[7] montrent pour le moment une légère correction sur le prix du logement à Paris, et une tendance à la hausse dans la grande couronne, c'est-à-dire les départements périphériques de la Région Île-de-France. Les prix moyens des maisons à Londres restent les plus élevés d'Angleterre, mais la capitale continue d'être la région avec la plus faible croissance annuelle, tandis que les prix des maisons en dehors de Londres ont augmenté de plus de 10% au cours de la dernière année[8]. Cependant de nombreux indices concordent sur l'intensité des transactions immobilières hors des grandes villes, même pour des biens difficiles à vendre et en zone non tendue. Et ce ne sont pas seulement des Parisiens qui achètent mais aussi des Lyonnais, des Toulousains ou des Bordelais qui s'éloignent du centre-ville sans changer de région. Cela ressemble davantage à un rééquilibrage qu'à un grand bouleversement. Il faut être patient, l'incertitude règne, les choses seront plus claires dans un an ou deux.

Le seul domaine où les prix et les transactions ont connu un véritable trou d'air est le secteur des bureaux et du commerce, où la demande et les prix ont chuté en termes réels, en particulier dans les quartiers d'affaires. Le nouveau modèle de travail à distance a réduit la quantité totale de mètres carrés de bureaux dont les entreprises ont besoin. Mais la crise sanitaire a aussi mis la pression sur les entreprises pour qu'elles offrent un environnement plus sûr, dans un cadre collaboratif où les gens peuvent se rencontrer, en toute sécurité. La qualité de l'espace, l'accès à l'extérieur, l'ouverture des fenêtres, les hauteurs de plafond, les espaces verts sont devenus essentiels pour attirer les classes créatives[9] dans les bureaux. Or ce sont elles qui sont le plus tentées par le travail à distance. Et leur exode se traduirait par une perte de prospérité et d'attractivité des villes globales.

Rien de tout cela n'est totalement nouveau. L'évolution vers des modèles de travail plus flexibles et des temps de déplacement réduits a piloté les politiques publiques et les décisions des entreprises depuis plusieurs années. Les confinements successifs ont accéléré le changement dans les modes de travail. Cela est particulièrement vrai pour le travail à distance. La crise a brisé de nombreuses réticences de dirigeants et d'employés à son égard et apporté la démonstration que la productivité se maintient, voire s'améliore. Cette expérience contrainte d'un travail à distance généralisé a permis de mieux comprendre les forces et les faiblesses de ce dispositif[10].

[7] Chambre des notaires du Grand Paris, *La crise sanitaire semble accentuer la mobilité des Franciliens et pousser à des choix nouveaux*, Paris, 17 décembre 2020

[8] <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/march2021>

[9] L'expression a été forgé par Richard Florida en 2002 pour désigner les personnes qui travaillent dans l'économie de la connaissance et sont créatrices de valeur

[10] *Avons-nous toujours besoin de bureaux ?* Etude Elabe pour Gecina, mars 2021

Le télétravail renforce le désir d'autonomie dans le travail et la confiance entre managers et collaborateurs. Il fait prendre conscience que le trajet domicile-travail n'est pas indispensable tous les jours, mais aussi que certains déplacements fatigants ne sont pas nécessaires, qu'il s'agisse de séminaires, de congrès ou de réunions. Parmi les faiblesses, on trouve l'inadaptation du domicile comme lieu de travail, une fatigue de la visioconférence qui peut aller jusqu'au rejet, et une difficulté à se déconnecter, à cause de la fusion entre lieu de vie et lieu de travail. L'élément essentiel de la réflexion des experts<sup>[11]</sup> concerne la dynamique de l'entreprise : le travail à distance peut fonctionner avec une communauté qui existe déjà, mais il est difficile d'intégrer les nouveaux arrivants dans une communauté virtuelle.

De façon plus large, le lieu de travail est apparu, face au travail à distance, comme un espace de sociabilité et de relations informelles. Ce n'est pas la réunion formelle qui manque, c'est tout ce qui se passe autour, avant et après. Les affects qui circulent dans une réunion Zoom ou Teams sont beaucoup moins intenses que dans le monde réel. Le lien social au travail se fabrique dans l'informel, pas dans ce qui est organisé. En fait, le télétravail a fait prendre conscience que ce qui compte dans l'entreprise c'est la sérendipité, la rencontre par hasard, la découverte inattendue et la coalescence, c'est-à-dire le rapprochement des personnes par la proximité et le contact informel.

Les entreprises ont découvert avec retard ce que l'enseignement avait repéré avant elles : de façon contre-intuitive, c'est le cours magistral qui peut avoir lieu à distance, tandis que les travaux pratiques ont besoin de la présence physique des étudiants, des interactions informelles et de l'entraide qu'elle génère. L'importance de l'informel et de l'interstitiel avait déjà été soulignée dans la description des processus d'innovation et de création. Ainsi se dessine une première tendance de l'organisation du travail post-Covid : le travail à distance pour les réunions formelles et l'activité individuelle, le « bureau » pour tout ce qui relève de la collaboration, de la création et de la relation. Cela veut dire que le lieu de travail pourrait changer de façon spectaculaire, avec des espaces collaboratifs, des communs beaucoup plus importants et diversifiés, et des postes de travail réduits au strict minimum. Mais cela veut aussi dire qu'il y aura toujours des lieux de travail, et que la distance domicile-travail restera un facteur clé du choix du lieu de résidence. L'utopie du zéro-bureau, où il serait possible de choisir où et quand travailler, n'est pas une hypothèse réaliste, même si le travail à distance est un nouveau défi pour les métropoles.

---

[11] <https://www.economicsobservatory.com/will-coronavirus-cause-big-city-exodus>

Les graves problèmes qui se posaient aux grandes villes – le coût des loyers, l'accès aux espaces verts, des transports publics vivables au quotidien, la pollution, l'envahissement automobile – sont devenus encore plus aigus avec la crise sanitaire. Celle-ci implique une redéfinition et une réorganisation complète du travail, où les tâches à accomplir et les travaux à livrer se substituent à la mesure du temps de travail. Même si le travail à distance s'imposait dans la durée, est-ce que cela signifierait la fin de la grande ville ? En 1920, les Années Folles ont été enfantées par la guerre de 1914-18, mais aussi par la terrible épidémie de Grippe espagnole qui a fait 50 millions de morts. Ces Années Folles ont été un moment exceptionnel de rayonnement des grandes métropoles européennes. Nos villes connaîtront-elles dans les années 2020 une renaissance similaire, ou bien les citadins, avides de nature, les fuiront-ils ? Après 10 000 ans d'urbanisation continue, on peut peut-être prophétiser que les villes ont la vie dure.

Jean-Louis Missika enseigne à la London School of Economics dans le programme LSE Cities, il a été adjoint à la maire de Paris de 2014 à 2020, en charge de l'urbanisme, l'architecture, le développement économique, les projets du Grand Paris, l'attractivité, et adjoint au maire de Paris de 2008 à 2014 en charge de l'innovation, la recherche et les universités. Responsable éditorial à Terra Nova, il a publié en 2019, « Le nouvel urbanisme parisien », et *Des robots dans la ville* avec Pierre Musseau (Tallandier, 2018).

Ricky Burdett est professeur en études urbaines à la London School of Economics and Political Science, responsable du programme LSE Cities et fondateur du programme "Urban Age". En tant que consultant, il a été conseiller du maire de Londres et conseiller principal pour les jeux olympiques de Londres en 2012.