

---

**RECHERCHES**

## **La croissance des mégapoles percutée par la révolution du télétravail (Paris, Londres, New York)**

Recherches terminées

Début: Juin 2023

Fin: Avril 2024

Zones urbaines immenses de plus de 10 millions d'habitants, les mégapoles concentrent les activités économiques, sociales et culturelles. Mais cela a un prix : la taille et la concentration de l'emploi impliquent des temps de trajets hors normes, un coût de la vie qui explose et la contrainte pour les habitants de s'entasser dans des logements exigus. La crise sanitaire de 2020 a provoqué un recours massif au télétravail sur ces territoires, permettant à leurs habitants d'expérimenter une nouvelle organisation de leurs activités. Qu'en reste-t-il quatre ans plus tard ? Quels impacts sur l'organisation de ces espaces et sur les modes de vie qui s'y déploient ? Le télétravail sera-t-il le catalyseur du départ de la mégapole vers d'autres cadres de vie ? Pour la troisième année consécutive, le Forum Vies Mobiles a lancé une enquête pour analyser ce qui est en train de s'y réaliser.

Acteurs de la recherche

**BVA XSIGHT**

---

**Après deux études sur l'Île-de-France, cette nouvelle enquête, menée auprès de près de quinze mille personnes, élargit le champ d'étude aux mégapoles de Londres et de New York. Ce qui est vrai pour Paris l'est-il également dans le reste du monde ?**

## **Méthode**

Cette enquête a été réalisée en ligne en décembre 2023 sur trois territoires, l'Île-de-France et les zones métropolitaines de Londres et de New York. Un échantillon de 14 895 actifs en emploi, un tiers dans chaque mégapole <sup>1</sup> dont 1004 télétravailleurs franciliens, 1052 new-yorkais et 1000 londoniens. « Télétravailleurs » ici définis comme l'ensemble des actifs, hors indépendants, employés dans des entreprises situées dans chacun des territoires cibles (Île-de-France, zone métropolitaine de New York et zone métropolitaine de Londres) et qui, à la date de l'enquête, pratiquaient le travail à distance au moins une fois par mois. Sont définis comme « télétravailleurs réguliers » ceux qui le pratiquent au moins une fois par semaine.

Information : dans le texte, les Franciliens, Londoniens et New-Yorkais sont ici définis comme ayant leur bureau respectivement en Île-de-France, zone métropolitaine de Londres et zone métropolitaine de New York.

## **Les principaux résultats**

### **Mobilité quotidienne <sup>2</sup>**

Quatre ans après le début de la crise sanitaire, près d'un actif sur deux pratique le télétravail au moins une fois par mois dans les trois mégapoles (47 % en Île-de-France et à Londres, 54 % à New York). Et quand on télétravaille, on a tendance à le faire régulièrement : 9 télétravailleurs sur 10 le font au moins une fois par semaine. La crise sanitaire a révolutionné les pratiques puisque dans chaque territoire, 3/4 des télétravailleurs ne travaillaient jamais à distance avant 2020 (79% en Île-de-France, 76% dans la métropole de New York et 74% dans la métropole de Londres). En moyenne, les télétravailleurs franciliens font deux jours de télétravail par semaine contre trois jours à Londres et New York. Autrement dit, il est devenu normal pour tous de passer plus de jours chez soi qu'au bureau chaque semaine.

### **Mobilité résidentielle <sup>3</sup>**

Un actif francilien sur cinq, qu'il soit un télétravailleur ou non, projette de quitter l'Île-de-France dans les cinq prochaines années. Cela représente environ 800 000 actifs. S'il n'a pas d'effet mécanique sur l'augmentation ou la réduction des distances domicile-travail, le télétravail permet d'élargir la zone de recherche d'emploi ou de

logement lorsqu'on en change : parmi les Franciliens qui ont un projet de déménagement, 40% n'auraient pas eu le même projet, voire n'auraient pas eu le projet de déménager du tout, s'ils n'avaient pas eu la possibilité de télétravailler. Les déménagements passés et futurs sont principalement motivés par la recherche d'un logement plus grand, d'un espace extérieur, d'un cadre de vie plus calme. Le contraire de ce que l'on peut trouver facilement au cœur des mégapoles. Dans les trois mégapoles, il est devenu normal de dormir en dehors de chez soi pour une ou plusieurs nuits les jours où l'on se rend sur son lieu de travail : cela arrive régulièrement pour 26% des télétravailleurs franciliens, 47% des londoniens et même 62% des new-yorkais.

## Résultats

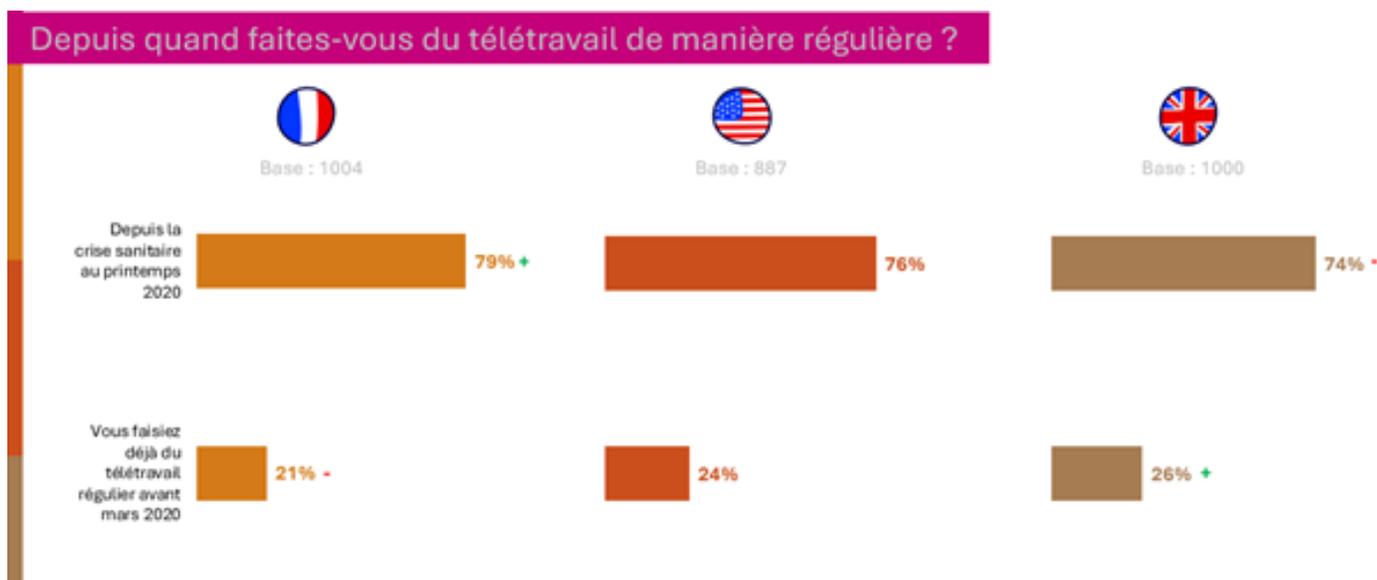
### 1) Paris, Londres et New York, trois mégapoles au cœur de la révolution du télétravail

#### > Le télétravail, une pratique boostée par la crise sanitaire

Au sein des trois mégapoles **le télétravail est largement pratiqué** : 47% des actifs franciliens et londoniens télétravaillent au moins une fois par mois, ils sont même 54% dans la zone métropolitaine de New York.

Dans ces trois zones, **dans plus de 9 cas sur 10, lorsqu'on télétravaille, on le fait régulièrement**, c'est-à-dire au moins une fois par semaine. Ainsi : 45% des actifs télétravaillent désormais au moins une fois par semaine en Île-de-France et dans la zone métropolitaine de Londres. Ils sont 50% dans la zone métropolitaine de New York.

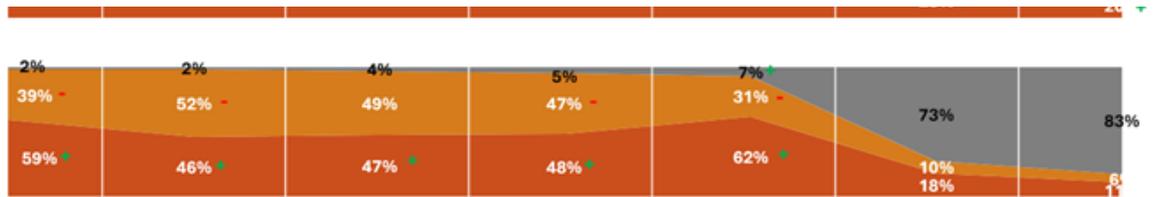
**La crise sanitaire a révolutionné les pratiques** puisque dans chaque territoire, **3 / 4 des télétravailleurs ne travaillaient jamais à distance avant 2020** (79% en Île-de-France, 76% dans la métropole de New York et 74% dans la métropole de Londres).





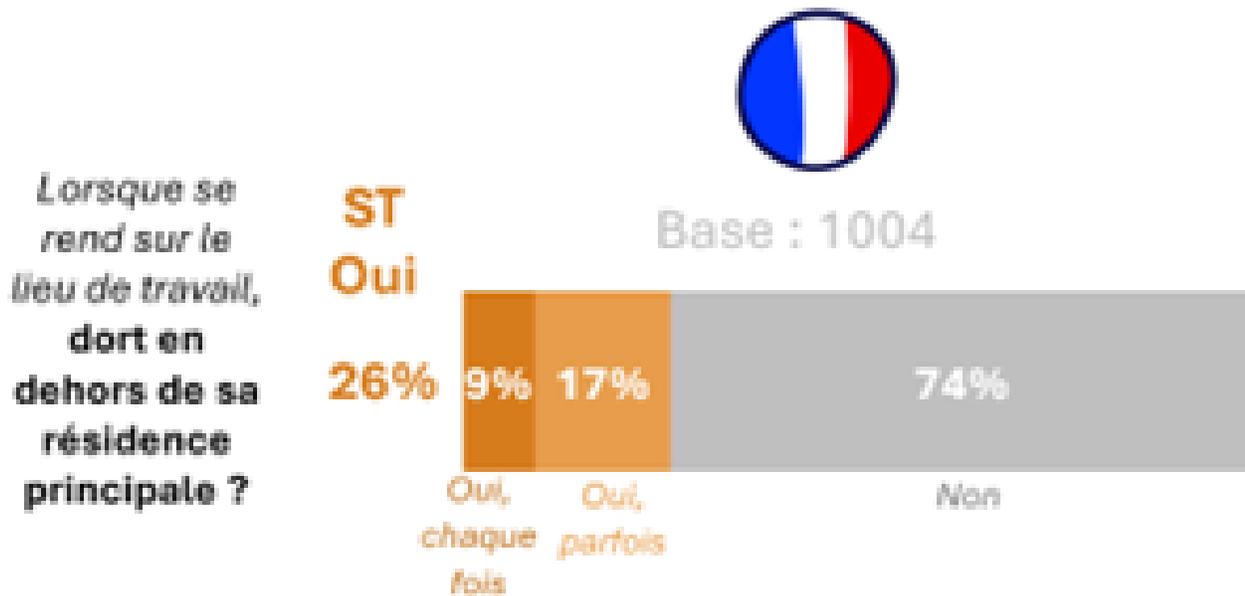


Base : 1000



### > Les découchés, vers une nouvelle « bi-résidentialité » ? <sup>4</sup>

Pour 26% des télétravailleurs en Île-de-France il est devenu normal de dormir en dehors de chez soi pour une ou plusieurs nuits les jours où l'on se rend sur son lieu de travail. Cette nouvelle organisation est de plus en plus répandue puisqu'ils n'étaient que 18% en 2022.



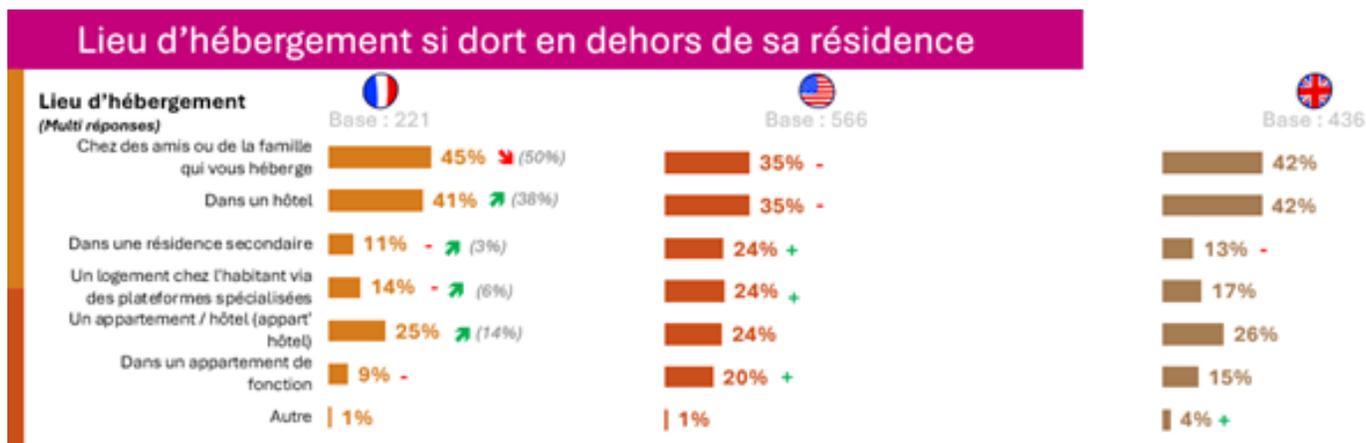
Les découchés sont encore plus importants à Londres et à New York, où les télétravailleurs sont respectivement 47% et 62% à dormir régulièrement en dehors de leur domicile lorsqu'ils se rendent sur leur lieu de travail.

La moitié (49%) des découchés réalisés par des télétravailleurs franciliens ne se font que pour une nuit. Aux États-Unis et en Angleterre, il est plus répandu de découcher deux nuits ou plus : respectivement 74% et 61%.

Lorsqu'ils découchent, les Franciliens sont 45% à loger chez des amis ou de la famille. C'est 5 points de moins qu'en 2022. Mécaniquement, les alternatives marchandes progressent

toutes : hôtel 41% en 2023 (+3 points depuis 2022), appart-hôtel 25% (+11 points), logement chez l'habitant via des plateformes spécialisées 14% (+8 points).

Cette évolution pourrait être liée au passage d'une situation considérée comme exceptionnelle ou temporaire à une pratique durable. La gestion informelle peut alors montrer ses limites (une fatigue de déranger ses proches, recherche de davantage de confort, etc.).



Si les chiffres sont équivalents en Angleterre, on constate qu'aux États-Unis, le recours à une résidence secondaire est beaucoup plus développé : 24% aux États-Unis contre 11% en France et 13% en Angleterre.

## 2) L'impact du télétravail sur les lieux de résidence et de travail

### > Les télétravailleurs ont plus déménagé que les autres actifs depuis 2020

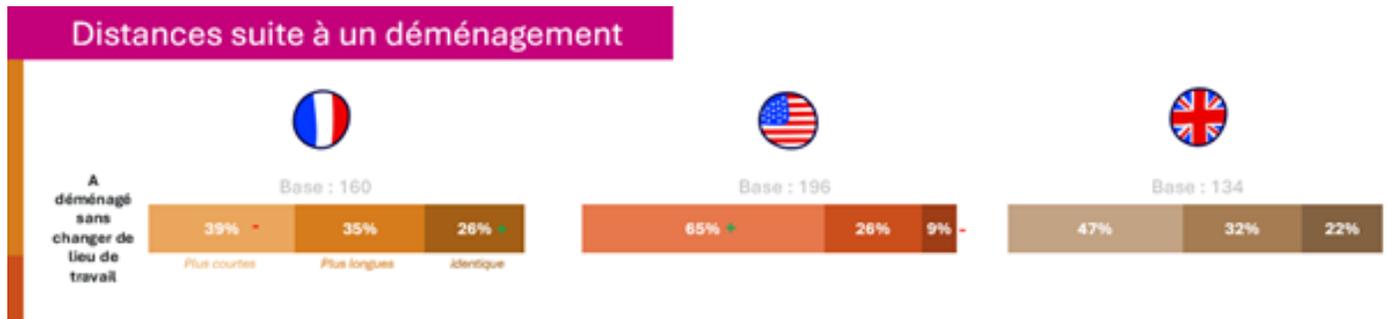
Depuis la crise sanitaire de 2020, les télétravailleurs ont davantage déménagé que les non-télétravailleurs : 35% contre 24% en Île-de-France, 33% contre 24% à Londres et même 34% contre 26% à New York.

On constate néanmoins un ralentissement général des déménagements en 2023, principalement dû à la crise et à l'inflation. Comme lors des vagues précédentes, la tendance est à l'éloignement du centre de l'Île-de-France. Depuis 2020, 14% des télétravailleurs qui ont déménagé se sont éloignés du centre de la région, contre 5% qui se sont rapprochés. 62% ont déménagé au sein du même bassin de vie.

### > Le télétravail n'a pas d'impact mécanique sur un éventuel allongement des distances domicile-travail mais permet d'élargir la zone de recherche d'emploi ou de logement

Le télétravail n'a pas d'impact mécanique sur un éventuel allongement des distances domicile-travail lors d'un déménagement. Les télétravailleurs franciliens qui ont déménagé sont presque aussi nombreux à s'être éloignés (75%) que rapprochés (70%) de

uemenage sont presque aussi nombreux a s etre eloignes (55%) que rapproches (59%) de leur bureau. Alors que les teletravailleurs londoniens sont 47% a s'etre rapproches contre 22% a s'etre eloignes. C'est encore plus fort pour les teletravailleurs new-yorkais, qui sont 65% a s'etre rapproches de leur lieu de travail suite a un demenagement et seulement 9% a s'etre eloignes.



Quand on s'intéresse aux projets pour le futur des Franciliens, on constate la même dynamique : on retrouve autant de projets impliquant un éloignement (29%) qu'un rapprochement (28%) du lieu de travail.

En revanche, il est clair que la pratique du télétravail permet d'élargir la zone de recherche de logement et plus encore, d'emploi. 25% des télétravailleurs ayant déménagé depuis la crise sanitaire de 2020 n'auraient pas eu le même projet de déménagement sans le télétravail, et même 7% d'entre eux n'auraient pas déménagé du tout. Parmi ceux qui se sont éloignés de leur lieu de travail, le chiffre de 25% passe à 29%.

Pour les projets futurs, 39% des déménagements ne seraient pas les mêmes, voire ne se feraient pas du tout, sans possibilité de télétravailler. Ce chiffre passe à 52% pour un projet de déménagement impliquant un éloignement du lieu de travail. Parmi les télétravailleurs franciliens qui ont changé de lieu de travail sans déménager, 47% se sont éloignés de leur domicile avec ce changement. 24% seulement se sont rapprochés. Parmi ceux qui se sont éloignés, sans la possibilité de télétravailler 22% auraient choisi un lieu de travail plus proche de leur domicile et 46% n'auraient pas changé de lieu de travail.

Dans le futur, la possibilité de télétravailler inciterait 1 télétravailleur francilien sur 2 à changer de travail ou à déménager avec des distances à parcourir plus importantes. A l'étranger, le télétravail incite encore davantage à changer de travail en s'éloignant du domicile (environ 3 sur 4).

### > Une envie de quitter l'Île-de-France qui persiste

Pour la troisième année consécutive, les projets de déménagement sont élevés : 46% des télétravailleurs franciliens projettent de déménager d'ici 5 ans. Ils étaient 39% en 2022. Cette augmentation est certainement en partie due au report d'un certain nombre de

Cette augmentation est certainement en partie due au report d'un certain nombre de projets en 2023 en raison de l'inflation.

Si on constate que seulement 4% des télétravailleurs franciliens ont déménagé depuis 2020 et quitté l'Île-de-France, avec même un léger phénomène de retour (5% des télétravailleurs ont déménagé hors de l'Île-de-France entre 2020 et 2023 et sont revenus), **les projets de départ de la région restent nombreux.**

**Un actif francilien sur cinq, qu'il soit un télétravailleur ou non, projette de quitter l'Île-de-France dans les cinq prochaines années.** Cela représente environ 800 000 actifs.

Les régions attractives sont l'Ouest de la France (Normandie et Bretagne) et toute la moitié Sud (Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes, PACA).

### **> Espace et calme, principales motivations pour les déménagements passés comme futurs**

Le fait de résider dans une maison diminue significativement la probabilité d'avoir déménagé entre 2020 et 2023. Sans surprise, on constate que les déménagements passés et futurs sont principalement motivés par la recherche d'un logement plus grand, d'un espace extérieur, d'un cadre de vie plus calme. Exactement le contraire de ce que l'on peut trouver aisément en mégapoles. Un climat plus agréable est également très recherché, ce qui peut expliquer notamment l'attractivité du Sud de la France.

## **3) Les principales différences entre les trois mégapoles**

Portrait-robot du télétravail dans les 3 mégapoles : les télétravailleurs des trois mégapoles sont 60% à être des hommes dont l'âge moyen est 40 ans. La moitié sont des cadres en Île-de-France, 41% à New York et seulement 19% à Londres. Cet écart se manifeste aussi sur le niveau de diplôme : 50% en Île-de-France sont des diplômés de 2nd ou 3ème cycle alors qu'ils ne sont 30% à New York et 26% à Londres.

27% des actifs franciliens ont plus de 50% de leur temps de travail en télétravail. Ils sont 49% à New York et 53% à Londres.

Parmi les télétravailleurs, les Franciliens ne sont que 15% à télétravailler à plein temps alors que cette pratique est beaucoup plus développée à New York et Londres où ils sont respectivement 1 sur 2 et 1 sur 3 à le faire.

La pratique du télétravail sur une demi-journée est beaucoup plus développée à New York (41% des télétravailleurs) et à Londres (29% des télétravailleurs) qu'en Île-de-France : seulement 9% des Franciliens se rendent sur leur lieu de travail à la demi-journée.

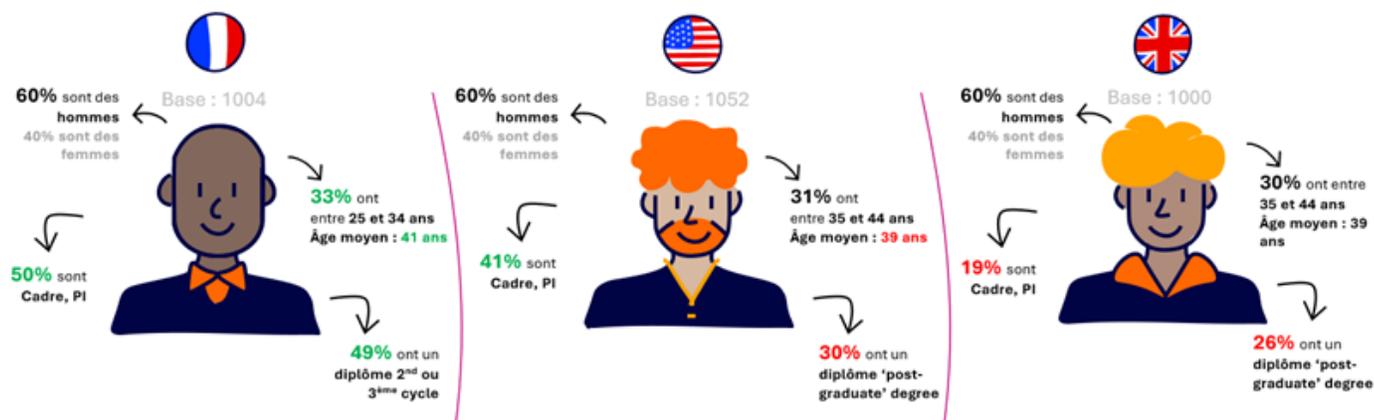
Si la grande majorité des télétravailleurs franciliens télétravaillent souvent depuis leur domicile (89%), c'est moins vrai à Londres (75%) et New York (67%). Là-bas, il est beaucoup plus courant qu'en France de travailler depuis un deuxième logement, un espace de coworking ou un café : ils sont près d'1/2 à New York à le faire

régulièrement ou occasionnellement et près d'1/3 à Londres, contre 1/10 à Paris (2/10 depuis un second logement).

Si la pratique du découché se développe dans les trois mégapoles, on constate qu'elle est plus répandue parmi les télétravailleurs new-yorkais (62%) et londoniens (47%) que franciliens (26%). Plus encore, en France, la moitié (49%) des découchés ne se font que pour une nuit. Aux États-Unis et en Angleterre, il est plus répandu de découcher deux nuits ou plus : respectivement 74% et 61%.

Les télétravailleurs franciliens qui ont déménagé se sont autant éloignés (35%) que rapprochés (39%) de leur bureau alors que les télétravailleurs londoniens sont 47% à s'être rapprochés contre 22% à s'être éloignés. C'est encore plus fort pour les télétravailleurs new-yorkais, qui sont 65% à s'être rapprochés de leur lieu de travail suite à un déménagement et seulement 9% à s'être éloignés.

### Le profil type des télétravailleurs



## Téléchargements

- \* Télécharger la synthèse de l'enquête en PDF
- \* Télécharger la présentation complète de l'enquête

Retrouvez les deux vagues d'enquête précédentes menées en 2021 et 2022 sur les effets du télétravail sur les déménagements en Île-de-France :

Le télétravail permet-il de quitter l'Île-de-France ? Premier volet

Enquête télétravail : vers un exode des Franciliens ? Second volet

---

### Notes

- ① 5004 actifs dont 4000 non-télétravailleurs ayant leur bureau en Ile-de-France. 4886

actifs dont 3834 non-télétravailleurs ayant leur bureau dans la zone métropolitaine de New York. 5005 actifs dont 4000 non-télétravailleurs ayant leur bureau dans la zone métropolitaine de Londres

- ② La mobilité quotidienne correspond à l'ensemble des déplacements réalisés chaque jour ou presque pour accéder à ses activités habituelles : travail, courses, santé, accompagnement, sport, loisirs, balade, etc.
- ③ La mobilité résidentielle désigne le changement de lieu de résidence principale d'un ménage.
- ④ La bi-résidentialité consiste à vivre dans consiste à habiter deux logements à part presque égale en termes de durée.

<sup>1</sup> <https://forumviesmobiles.org/recherches/15450/le-teletravail-permet-il-de-quitter-lile-de-france>

<sup>2</sup> <https://forumviesmobiles.org/recherches/15756/enquete-teletravail-vers-un-exode-des-franciliens>