

À LA UNE

Vers une nouvelle géographie des lieux de consommation et du commerce

La crise de la Covid impacte fortement les mobilités ponctuellement bien entendu, mais également plus durablement.

Avec le télétravail en particulier, les rapports aux territoires, aux lieux de vie, au travail, aux flux, donc aux lieux de commerce seront profondément et rapidement modifiés.

Les métropoles, en particulier Paris, sont des lieux de flux.

L'impact négatif du taux de télétravail sur les lieux de commerce :

- Grandes zones parisiennes,
- Grands centres commerciaux plus exposés : La Défense, Forum des Halles.

Les grandes métropoles et Paris au cœur des conséquences de la Covid : Paris a perdu 33,5 % de flux

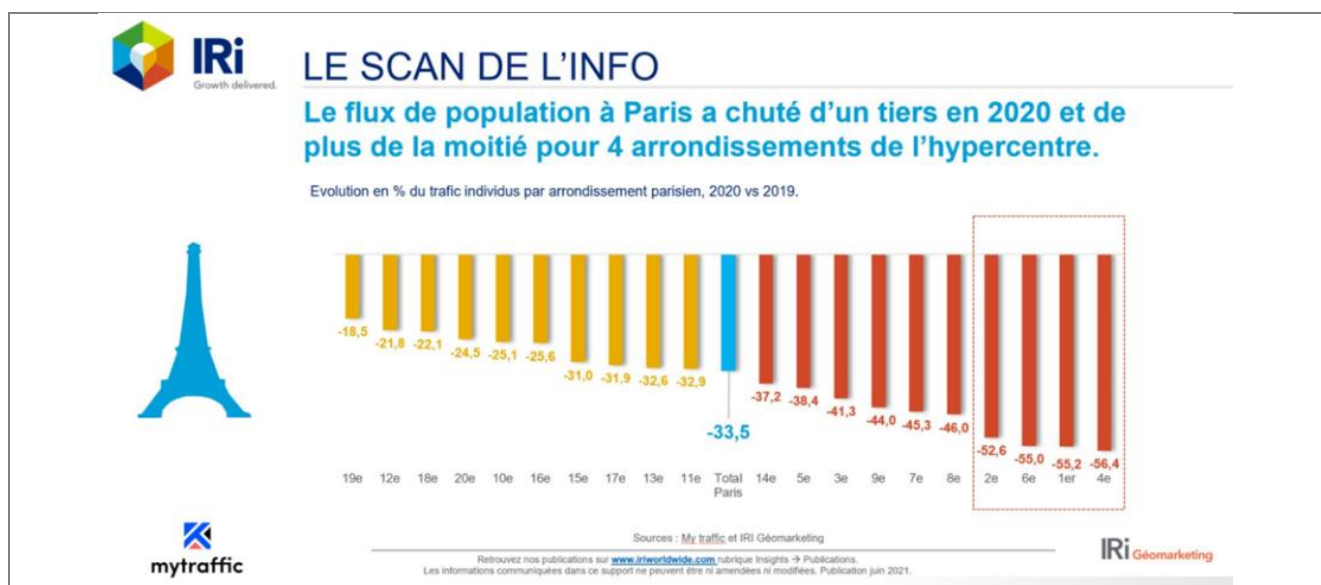
Bien entendu, tous les arrondissements n'ont pas été impactés de la même manière.

Les territoires impactés différemment par la crise

Les crises précédentes avaient touché les territoires industriels.

La crise Covid a surtout touché les territoires touristiques (sud, montagne) et urbanisés (métropole).

Paris s'est vidé de 450.000 personnes, la Savoie a perdu 30 % de sa population (180.000).



La question fondamentale du télétravail

Dans les phénomènes qui marqueront fortement l'après Covid, le télétravail se situe en très bonne place.

Le taux moyen de télétravail d'après crise aura des conséquences sur de très nombreux phénomènes puisqu'impactant les lieux d'habitation et de travail. Cela aura des conséquences très lourdes sur les lieux de consommation et de commerce.

30 à 40 % des Français peuvent télétravailler tout ou partie de leur temps. D'abord dans les métropoles mais pas seulement.

Selon Xerfi, le taux de télétravail devrait passer de 9 % à 31 % à la suite de la crise.

Ces questions de nouveaux rapports et modalités de lieu de travail représentent donc des enjeux très élevés pour la future société française tant ils pourraient avoir de lourdes conséquences sur le bien être d'une partie de nos compatriotes. Une partie seulement en effet, car il convient de rappeler ; injustice supplémentaire à celles qui préexistaient à la crise, tous les métiers ne sont pas éligibles au télétravail !

Le télétravail est une source potentielle d'amélioration du rapport vie privée/vie professionnelle. Mais c'est également une source de tension : entre salariés et employeurs, entre les métiers.

La part conservée par le télétravail dans les prochaines années aura de très importantes conséquences sur les modes de vie et de consommation, et sur les lieux de consommation.

Si les Français qui peuvent télétravailler, conservent en moyenne deux jours par semaine de télétravail soit 40 % du temps de travail, cela ferait 30 % des salariés avec 40 % de temps en moins sur les lieux de travail et dans les flux hebdomadaires.

On passerait d'une société de la « résidence secondaire » à celle du « bureau secondaire ».

Moins de trajets quotidiens :

- Plus de trajets longs mais moins fréquents,
- Moins de trajets quotidiens.

Plus de temps de présence au domicile ou dans un lieu de coworking : quelles conséquences sur la consommation et les lieux de commerce ?

Le télétravail, de violents impacts potentiels sur les lieux de consommation et le commerce

	Impacts attendus
Consommation proche des lieux d'habitat	+ +
Consommation dans les zones de bureaux	---
Gares de métropole banlieue	--
Gares métropoles grandes lignes	+ +
Restauration à table zone bureaux	---
Equipement de la maison	+ +
Equipement de la personne	--
Salles de sport zone bureaux	--
Plateforme loisir (Netflix ...)	++
Cinéma zone bureaux	--
Grands pôles de commerce bureaux et hub transport	--
Commerce de quartier Paris	++
Grande artères commerce Paris	--

Cette crise a changé le rapport au travail et au territoire : la pandémie a accru le désir de mobilité.

84 % des urbains des métropoles rêvent de quitter leur grande ville (Baromètre des territoires IFOP 2020 pour Villes de France).

Mais attention le télétravail pourrait également être un moyen de délocaliser certains métiers. Dans le meilleur des cas, le télétravailleur s'installe dans une autre région française. Mais, dans le pire des cas, il déménage à Lisbonne ou à Barcelone !

Espérons que ce cas demeurera marginal et ne soit pas utilisé de manière massive par certaines entreprises car cela pourrait avoir un réel impact négatif sur la consommation globale en France.

Est-ce pour autant la fin de la « métropolisation » ?

Sur le plan économique, les principales métropoles sortiront mieux de cette crise que d'autres territoires car leurs activités immatérielles sont celles qui passeront le mieux la crise.

Les villes proches des métropoles continueront d'être prisées.

Vers des métropoles à « temps partiel »

Nous allons vers des métropoles de célibataires et de séjours plus ou moins longs.

20 % au moins des Parisiens sont partis lors du 1^{er} confinement (450.000 personnes) sans parler des habitants des autres grandes métropoles (total 1 million au moins). Combien d'entre eux ne reviendront jamais ?

La densité urbaine est remise en question, du moins sa permanence.

Quelle sera la ville de demain ?

La crise sanitaire a très profondément modifié notre vie pendant un an mais elle a surtout amené à beaucoup s'interroger sur le bien-être, le lieu de vie, le rapport au travail...

Cette période a été une période de « **ré-enchantement du territoire** ».

Avec un attrait pour l'espace, les maisons, alors que la volonté politique forte, dans le but d'économiser au mieux des ressources de la planète est de densifier au maximum et de construire en hauteur.

Nous sommes ici dans un télescopage entre deux ambitions opposées : celles d'une grande partie des Français post-Covid et celle de transition écologique accélérée.

Rappelons qu'en France nous avons 16 millions de maisons avec jardin et seulement 13 millions d'appartements.

Les Français préfèrent la ville horizontale, et c'est encore plus vrai depuis les confinements. Dans ces conditions, pour les citoyens qui le peuvent, cela suppose donc de favoriser le télétravail afin de diminuer le nombre de trajets en voiture entre domicile et lieu de travail.

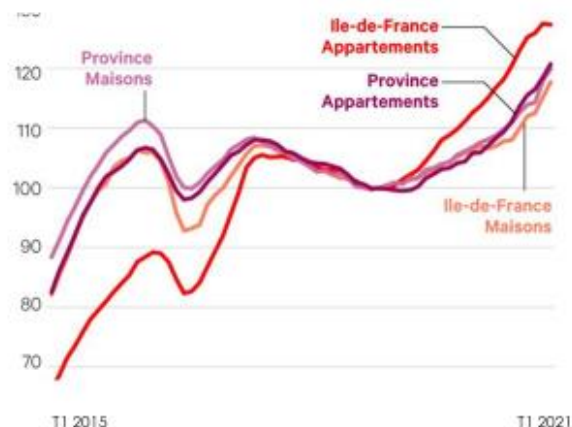
- La crise a redonné de l'importance aux territoires de vie, à l'espace, au local : un nouvel attachement à un territoire,
- Demain, il y aura, dans de nombreux territoires, des habitants à temps partiel et d'autres permanents.

Ces mouvements, en fonction de leur ampleur, vont modifier les lieux de consommation, car le temps passé près de chez soi est accru par rapport à l'avant Covid.

Par ailleurs, pour de nombreux Français, en particulier dans les métropoles très chères, le télétravail est une possibilité d'alléger le poids de la contrainte immobilière

Indice des prix de logements anciens en France métropolitaine

IDF : les prix sont si élevés qu'une grande partie croissante des ménages en est exclue, notamment les jeunes.



Infographie : Les Echos / Source : INSEE

Paris est particulièrement concerné avec un nombre croissant de départs d'habitants vers des villes à 1 h/1 h 30 ou la banlieue

La Covid a fortement augmenté la proportion de Parisiens souhaitant quitter la capitale. Le pourcentage a été multiplié par deux, passant de 7 % à 13 % et cette aspiration augmente avec le niveau de revenu. Baisse de 11 % des recherches de logements dans Paris et une baisse de 5 % en petite couronne.

Ces villes de banlieue qui ont le vent en poupe.

Ville	Hausse de la demande	Taux d'intérêt sur 20 ans	Prix moyen/m ² (appart.)	Surface finançable (appart.) *	Prix moyen/m ² (maison)	Surface finançable (maison) *	Temps pour rejoindre Paris
Rambouillet	+175%	1,25%	3939 €	77 m ²	3421 €	88 m ²	45 mn - 1h
Viroflay (78)	+142%	1,25%	6107 €	49 m ²	6878 €	43 m ²	20 mn
Fontainebleau (77)	+126%	1,25%	4637 €	64 m ²	4193 €	71 m ²	45 mn - 1h
Deuil-la-Barre (95)	+84%	1,25%	3716 €	80 m ²	3640 €	83 m ²	15 - 30 mn
La Celle-Saint-Cloud (78)	+74%	1,25%	4503 €	66 m ²	6333 €	47 m ²	20 mn

* Avec un budget de 300.000 euros et un apport de 28.000 euros
Pretto

La Covid, la revanche de la banlieue ?

Part des acquéreurs restant dans leur département d'origine

Département	2e semestre moyen 2010-2019	2e semestre 2020	Evolution
Paris	62%	54%	-7 points
Hauts-de-Seine	66%	60%	-6 points
Seine-Saint-Denis	66%	61%	-5 points
Val-de-Marne	67%	63%	-4 points
Seine-et-Marne	86%	87%	+1 point
Yvelines	81%	83%	+2 points
Essonne	82%	83%	+1 point
Val-d'Oise	83%	84%	+1 point

© Notaires du Grand Paris

Principale destination des acquéreurs de logements anciens en Ile-de-France quand ils achètent en dehors de leur département d'origine



Source : Notaires du Grand Paris

Paris pourrait être la première victime de l'effet « beignet ».

- Les salariés travailleront et dépenseront moins dans Paris et plus dans sa périphérie.
- Le tourisme d'affaires risque de ne jamais revenir à son niveau d'avant covid (visioconférence...).
- Une ville chère : immobilier et vie quotidienne,
- D'importants problèmes de mobilité.

De très gros défis pour Paris : les défis logistiques dans la ville sont énormes. 20 % du trafic dans Paris est dû aux livraisons.

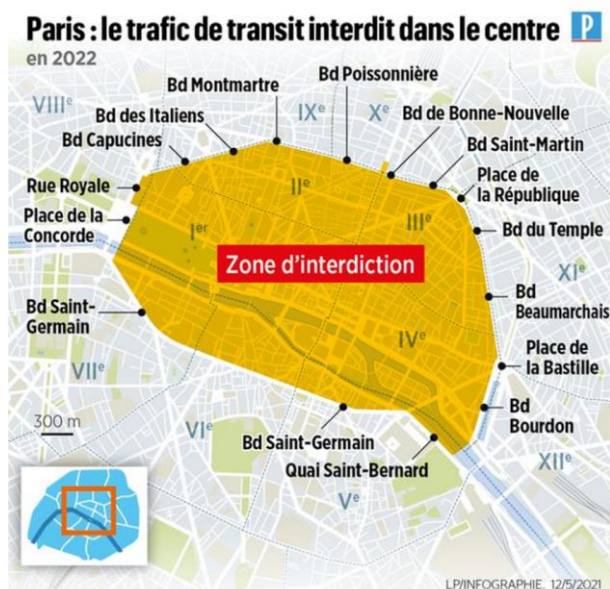
Une combinaison « lutte contre la pollution et maintien de l'activité économique » très complexe à mettre en œuvre.

La ville de Paris a affiché sa volonté de réduire de manière drastique la circulation automobile en particulier tout trafic pénétrant et traversant.

La ville a profité de la Covid pour développer de manière très rapide la place du vélo et les kilomètres de pistes cyclables.

Comme d'autres métropoles, Paris a décidé de mettre en place une zone de faible émission (ZFE) dès 2021. Quels pourraient être les impacts sur les activités économiques, en particulier les zones de commerce ?

On le sait, par ailleurs, que la ville de Paris défend un modèle de « ville du quart » d'heure : tout à disposition des habitants, le travail, le commerce, les services...



Bien entendu, la ville du quart d'heure ne peut pas être appliquée à toutes les activités de commerce. Il est bien évident que pour l'alimentaire, une telle organisation est possible, sous réserve toutefois de mettre en place des modes d'approvisionnements durables des magasins.

Pour les produits non-alimentaires, la question est plus délicate. Les métropoles pourront-elles se satisfaire de la mise en œuvre d'approvisionnements permettant à tous les habitants de se faire livrer à domicile ? **Ce qui, à terme, compromettrait la pérennisation des grands pôles de commerce actuels.** En effet, trop de difficultés d'accès pour les consommateurs : tous les consommateurs extérieurs à Paris ne viendront pas en transport en commun dans les prochaines années, ils feront d'autres choix plus proches de chez eux ou en e-commerce.

Il faut donc prévoir de laisser l'accès à la voiture, le stationnement ainsi que l'approvisionnement des points de vente.

La logistique urbaine n'est pas seulement celles du e-commerce telle que certains semblent le penser mais également celle qui permet chaque jour l'approvisionnement des magasins. **Un magasin non approvisionné est un magasin mort.**

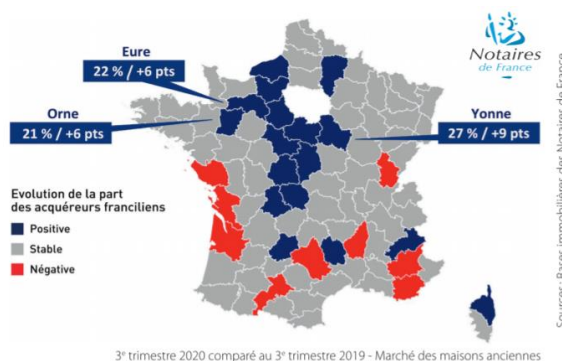
Les projets politiques des métropoles et leur mode de gestion dans les années à venir pourraient avoir de nombreux impacts sur le commerce urbain.

- La circulation,
- La Covid a généré de nouvelles craintes vis-à-vis des transports en commun et a redonné de l'attrait à la voiture, même si elle sera électrique demain.
- Le sujet central de la logistique urbaine est de plus en plus fondamental mais encore sous-estimé

Est-ce pour autant le retour en force des villes moyennes et une réponse aux problèmes antérieurs de celles-ci ?

Les villes proches des métropoles, en particulier de Paris, trouvent une nouvelle attractivité dans une logique de bi-résidences (moins de deux heures de Paris).

Les Franciliens achètent, surtout autour de Paris (parts des acquéreurs franciliens et évolution 2020 vs 2019).



Source : Notaires de France

Une attractivité de sympathie pendant la crise sanitaire

- Espace, taille de ville, moindre densité,
- Être accessible d'une grande ville ou d'une métropole.

Attention, les centres-villes ne sont pas devenus plus attractifs. Les problèmes d'avant perdurent, les actions à mener ne seront pas simplifiées si l'on veut conserver ou recréer des centres-villes dynamiques.

- Des Français encore plus attirés par la périphérie pour en faire leur lieu d'habitation (maison, jardin),
- Bien entendu, si de nouveaux habitants vivent, au moins à temps partiel, dans ces villes moyennes, ces dernières capteront une partie de cette consommation nouvelle, mais celle-ci ne sera pas concentrée sur le centre-ville.
- Bien entendu, les déplacements en voiture ont encore de belles années devant eux et la crise ne les aura pas limités, bien au contraire.

La vacance commerciale va se développer dans certaines villes, en particulier dans les centres-villes car les activités de périphérie ont moins souffert et ont connu des reprises plus rapides à chaque déconfinement. La restauration est particulièrement fragilisée mais ce sera également le cas pour certains commerces lorsque les aides auront disparu et qu'il faudra rembourser les charges et les prêts et que, malheureusement, les coûts (loyers...) ne seront pas adaptés aussi vite que nécessaire.

D'une manière plus générale, la crise économique aura des conséquences à court ou moyen terme dans certaines régions avec des conséquences sur la consommation locale.

De nouveaux moyens nécessaires pour Action Cœur de Ville ? L'Etat vient d'annoncer la reconduction du programme jusqu'en 2025. Il faudra faire un nouveau diagnostic sur la situation dans six à douze mois. En fonction de la nouvelle vacance commerciale, les acteurs (Etats, élus, commerçants, bailleurs...) devront se mobiliser pour définir les actions efficaces à mener pour sortir du risque de déclassement ou de déshérence dans lesquels pourraient se trouver de nombreux territoires.

Convenons tout de même que les éléments de déstructuration que pourraient générer cette crise devraient avoir davantage d'impacts dans les métropoles que dans les villes moyennes, à l'exception toutefois des impacts sociaux consécutivement aux défaillances sectorielles ou d'entreprises qui ne manqueront pas d'intervenir dans les vingt-quatre prochains mois.

Le télétravail, de violents impacts potentiels sur les lieux de consommation et le commerce

Forcément **l'enjeu des prochains mois sera celui de l'analyse des flux post-crise**, de la compréhension des conséquences réelles de cette période d'immobilité contrainte durant laquelle les consommateurs ont pris de nouvelles habitudes : consommer plus près de chez soi, se déplacer beaucoup moins, faire davantage appel au e-commerce...

Le taux moyen de télétravail d'après crise n'est pas encore défini mais il sera beaucoup plus élevé que ce que nous aurions connu sans la crise Covid. L'évolution est beaucoup plus violente.

Les impacts négatifs sur la consommation à proximité des lieux de bureaux sont évidents, reste à en mesurer l'ampleur, de la même manière les lieux de transit (hub de transport en commun, gares, aéroports) seront dans une situation différente après cette crise.

Anticiper les conséquences n'est pas aisé. Tous les lieux et les types de commerce ne seront pas impactés de manière homogène mais la proximité aux zones d'habitation s'en sortira renforcée alors que les zones de bureaux seront, au moins pour un temps, défavorisées.

Par ailleurs, un développement accéléré de l'omnicanal amplifiera certainement ces phénomènes impactant les flux des consommateurs donc la fréquentation des commerces physiques de nombreux lieux dans les métropoles en particulier. Le nier serait une erreur.

La situation réclamera des adaptations, les commerçants scruteront la fréquentation et la rentabilité de chacun de leurs points de vente, faisant des hypothèses sur la durée des phénomènes et l'espoir d'amélioration de la situation site par site.

Un dialogue ou une tension selon les cas, entre bailleurs et preneurs pourrait s'instaurer à propos de certains sites pour la recherche de solutions provisoires ou définitives sur des coûts locatifs supportables.

Une chose est certaine : les conditions d'exploitation et les potentiels auront été modifiés par cette longue crise pour de nombreux sites, accélérant des phénomènes déjà engagés (omnicanal) et générant **une véritable révolution sur la perception de l'équilibre entre lieu de vie et lieu de travail.**

Par ailleurs, il ne pourra être fait abstraction des conséquences économiques de la crise sur les acteurs du commerce. La fragilisation de beaucoup d'entre eux, l'existence de secteurs boostés par les conséquences des confinements (équipement de la maison ...) créeront ainsi de nouveaux équilibres, des territoires et des lieux qui subiront les conséquences des arbitrages réclamés par l'impérieuse nécessité de disposer d'un modèle économique rentable pour dégager les moyens d'investissement nécessaires à d'indispensables transformations. ■