

COVID-19 : Impacts du télétravail

Chronique du 14 mai 2020

Les auditeurs se souviendront que concernant l'avenir de la ville, dans le contexte de la pandémie actuelle, je me suis montré particulièrement inquiet des conséquences que pourrait avoir l'expérience massive de télétravail présentement en cours.

Or, il se trouve que je ne suis pas seul à exprimer cette inquiétude :

- **Michel Leblanc**, président de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, parlait hier à cette antenne de l'inquiétude que suscitait chez lui :
 - L'actuelle « **GRANDE VALORISATION DU TÉLÉTRAVAIL** » – pour reprendre ses propres mots – relativement à l'avenir centre-ville :
 - Un centre-ville festif, actif, dynamique, sécuritaire : on ne saurait mieux-dire !
 - Qui le serait moins si des milliers et même dizaines de milliers de travailleurs cessaient de le fréquenter sur une base quotidienne;
 - Conduisant à la fermeture de nombre de commerces, de restaurants, etc.;
 - Ceci parce que le télétravail serait à un certain degré devenu la norme.
- Le **New-York Times** publiait également il y a deux jours un long article s'inquiétant de l'impact que pourrait avoir la **pratique durable du télétravail** sur l'espace à bureaux de Manhattan :
 - Des dizaines de milliers de travailleurs pourraient ne plus se déplacer quotidiennement vers les tours à bureaux de Manhattan;
 - Ce qui en affaiblirait tout l'écosystème social et économique, restaurants, bars, commerces divers;
 - Conséquemment, la valeur des immeubles à bureaux et des commerces, à moitié vides ou même vacants, diminuerait, entraînant une baisse des revenus de taxes pour la Ville de New-York et mettant donc en péril sa capacité à offrir les services attendus;
 - Même le transport collectif enregistrerait une baisse de revenus, plus de 50 % des travailleurs y ayant recours pour se rendre à Manhattan, diminuant encore la capacité de la Ville de New-York, qui est propriétaire et opérateur du métro, d'en assurer la maintenance... sans parler de son extension.

Je tiens ici à souligner combien les situations de Montréal et New-York sont comparables :

- En Amérique du Nord, ces deux villes ont la plus haute proportion de leur espace à bureau métropolitain respectif concentré au centre-ville (Lower et Middle Manhattan pour ce qui concerne New-York), soit 50 à 60 % dans les deux cas;
- Il suit, même si ce n'est pas le seul facteur en cause, qu'elles ont toutes deux les centres-villes les plus vivants et animés du continent ;
- Je ne résiste pas à la tentation de dire que chaque fois que Montréal et New-York composent un couple distinctif à l'échelle continentale, **Ça m'fait un p'tit v'lour !**

Qu'est-ce qui a soudainement changé ?

Il y a des années que l'on parle de télétravail :

- C'est un concept qui était toutefois **demeuré marginal** pour la plupart des gens autant que des entreprises, plus théorique qu'autre chose quoi !
- D'autant que les employeurs craignaient que de la maison, les gens n'auraient pas la même assiduité au travail, qu'ils « tricheraient » en quelque sorte;
- Et qu'ils seraient globalement moins productifs, tant on valorisait les contacts interpersonnels au sein des milieux de travail.

La pandémie COVID-19 a tout changé en nous faisant vivre une **expérience massive du télétravail**, auquel nous prêtons désormais quantité de vertus :

- Du côté des **employeurs**, on a découvert que la majorité des employés pouvaient être tout aussi **consciencieux et productifs** à partir de la maison qu'au bureau;
- C'est toutefois du côté des **employés** que l'on a trouvé des avantages au télétravail :
 - Plus besoin de **perdre une heure et plus par jour dans la congestion** ou dans les transports collectifs, bondés comme il le sont en heures de pointe;
 - Non plus que de penser à son **habillement** : on travaille en pantoufles;
 - On **planifie sa journée** comme on l'entend, le téléphone cellulaire permettant de prendre l'appel de son patron même quand on est à sa marche quotidienne dans le boisé voisin;
 - Et surtout, **on sauve beaucoup d'argent**, ce qui est l'équivalent d'une hausse salariale, du fait d'importantes réductions de ses dépenses de mobilité, d'habillement, de repas, et autres.

Impacts anticipés sur la ville

Même dans les cas les plus favorables, le télétravail :

- Ne remplacera jamais totalement le travail de bureau traditionnel, tant les rapports humains directs continueront de conserver leur nécessité;
- Ce qui m'apparaît plus réaliste, c'est que de plus en plus d'employeurs vont adopter un formule intermédiaire, du type trois jours au bureau et deux à la maison.

Reste qu'appliqué à relativement grande échelle, cela produira ce que Michel Blanc et le New-York Times ont dit craindre :

- Une partie plus ou moins significative de l'espace à bureau actuel deviendra excédentaire, entraînant la baisse conséquente des loyers et les difficultés qui s'ensuivent pour les propriétaires d'immeubles autant que pour les municipalités ;
- Le nombre moins important de travailleurs présents le même jour au centre-ville représente un risque réel pour les commerces, restaurants, et autres, et à nouveau indirectement, pour les finances municipales;
- Bonne nouvelle : la congestion sur les routes va diminuer;

- Autre bonne nouvelle : la diminution de la circulation améliorera la qualité de vie urbaine, particulièrement dans les quartiers centraux de Montréal et au centre-ville;
- Mauvaise nouvelle : l'achalandage des transports collectifs diminuera, mettant à mal une situation financière déjà peu brillante des transporteurs publics;
- Roulant moins, les autos vont avoir une durée de vie allongée, ce qui fera diminuer les ventes annuelles de véhicules neufs autant que les ventes de carburants :
 - Ce qui mettra à mal la position économique de ces deux industries;
 - Autant que celle des gouvernements, qui touchent d'importants revenus via les taxes de vente et les droits sur les carburants.

Ces quelques exemples sont loin de faire le tour du sujet. Ils suffisent néanmoins à saisir l'étendue de ce qui pourra résulter de notre récente expérience globale du télétravail.

L'enjeu d'avenir de notre Centre-Ville

Au cours des dix dernières années, notre centre-ville :

- A conservé sa place prédominante au niveau du bureau, grâce à la construction de quelques millions de pieds carrés supplémentaires : Manuvie, Deloitte, Desjardins, Aimia/Air-Canada, etc., jusqu'à la construction en cours du nouveau siège de la Banque Nationale;
- Mais s'est surtout démarqué par un développement massif de la fonction résidentielle, attestée par la mise en chantier de 26 000 logements, 30 000 même si l'on compte les plus récents projets amorcés;

L'espoir quant à l'avenir du centre-ville, c'est plus que jamais sur l'habitation qu'il repose :

- Plutôt que d'avoir 100 000 personnes de plus qui dépenseraient 5 % de leur revenu annuel au centre-ville, pourquoi ne pas plutôt en avoir 100 000 qui, habitant au centre-ville, y dépenseront 80 % de leur revenu, hypothèque résidentielle incluse ?
- Et qui ce faisant, pérenniseront l'offre commerciale et l'animation du centre-ville.

C'est en vertu de ce principe que la Stratégie Centre-Ville, dont j'ai piloté la réalisation, a appelé à un accroissement de population de 100 000 habitants au centre-ville d'ici 2050 :

- Pour ceux qui seraient inquiets, ces 100 000 habitants ne représenteront toujours que 8 % des 1,2 million de nouveaux habitants prévus pour la région métropolitaine sur cet horizon 2050.
- Notons à cet égard que quelques immeubles à bureau plutôt anciens du centre-ville ont déjà été convertis à l'habitation de façon tout à fait adéquate : c'est une piste à poursuivre si d'importantes surfaces à bureau devaient devenir excédentaires;
- Et n'oublions pas que 4 des 5 tours d'une hauteur de 200 mètres présentement en construction au centre-ville ont une vocation résidentielle.

Bref, quoi qu'il arrive du côté de l'espace à bureaux post COVID-19, je conserve ma confiance que le centre-ville de Montréal, qui vient de connaître une véritable **renaissance en tant que cadre de vie**, a un brillant avenir devant lui.