Maria ABI RAAD, étudiante à l'Ecole d'Urbanisme de Paris
Master 2 – Urbanisme et Expertise Internationale – Option : European cities
2020-2021

Novembre 2020

Synthèse de l'activité commune : « *La ville des télétravailleurs : prospective d'une mutation en cours* »

Partie 1 : Mise en contexte de l'activité commune

Chaque année, l'Ecole d'Urbanisme de Paris propose à ses étudiant.e. s de Master 2 de participer à une semaine d'activité commune au sein de leur parcours pédagogique. Cet exercice, réalisé en petits groupes et sous la supervision d'un enseignant, a pour objectif principal d'acquérir des compétences professionnelles qui iraient au-delà du champ de l'urbanisme. Plusieurs modules au choix font alors l'objet d'un travail transversal entre étudiant.e.s provenant des différents parcours et empruntant un dispositif diversifié d'approches multi-scalaires liées à la sphère urbaine (jeu de rôle, visites nocturnes, écritures poétique…). Cette année, « *La ville des télétravailleurs.ses : prospective d'une mutation en cours* » fait l'objet de l'un des douze sujets d'activités proposés. L'exercice se façonne autour du défi contemporain du travail à distance, conséquence de grande ampleur de l'événement pandémique mondial. Notre tâche se présente alors sous la forme d'une réflexion urbaine et sociétale sur les conséquences en chaîne de tous les aspects qui s'imbriquent dans le secteur de Marne-la-Vallée. La production d'un support de restitution constitue le produit final comprenant aussi une expression prospective de notre part sur quelques sujets concrets.

Afin de porter à bien notre mission, nous avons adopté un mode de travail assez diversifié à l'image des participant.e.s provenant de masters et professions différents. En premiers lieu, un échange autour d'une table ronde aboutit à de premières réflexions personnalisées autour de l'optique du thème proposé. Cette intervention est ensuite reprise par Martin Vanier, enseignant encadrant de l'activité, lors de la présentation du sujet en question. Quatre groupes de recherche se fondent alors pour étudier les grandes lignes du projet en se focalisant sur la définition du télétravail, les enjeux et problématiques d'EpaMarne-EpaFrance (Les Etablissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée), la question de l'immobilier et celle de la mobilité. Après avoir communiqué le jour suivant nos trouvailles à Monsieur Vanier (via Zoom), nous avons défini un plan d'attaque final, associé à des recherches complémentaires organisées par thématique. Aussi, nous avons travaillé en petits groupes tout en s'échangeant idées, découvertes et progressions avant la mise en commun et le vernissage du produit final. Enfin, une restitution de 11 pages constitue le fruit de notre travail présenté devant nos collègues, enseignant.e.s et directeurs le dernier jour (annexe).

Etant donné que nous étions une vingtaine d'étudiants à travailler ce sujet, l'accomplissement des tâches en groupements de petits effectifs avec une mise en commun quotidienne s'est avéré assez stratégique pour un rendu de qualité. Cependant, le manque de temps pour traiter un sujet de telle ampleur nous à sembler comme un obstacle pour rendre justice la problématique à traiter. De plus, grâce à l'avancée technologique (plateforme d'échange, drive communs, internet…), le télétravail pouvait très bien constituer le mode de travail adopté pour répondre à notre sujet et ainsi donner une dimension supplémentaire à l'exercice, comme a pu l'expérimenter Monsieur Vanier.

Etudiant échangeant leurs recherches avec Martin Vanier via « ZOOM »

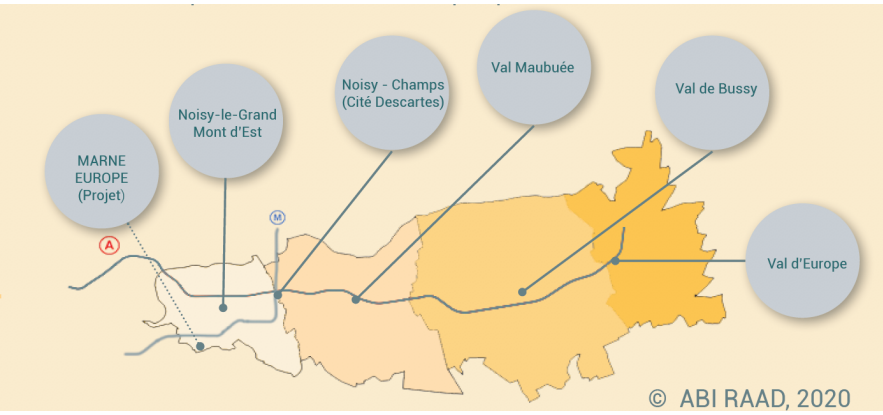
Source : Abi Raad (Octobre, 2020)

Partie 2 : Synthèse du produit final

Aujourd'hui, les villes du monde sont sujettes à des altérations urbaines majeures en réponses aux mutations multidimensionnelles dérivantes du phénomène pandémique actuel. Si les habitants du secteur de Marne-la-Vallée étaient en partie habitués au mode de vie rythmé « Métro – Boulot – Dodo », le basculement du secteur de l'emploi dans le monde du télétravail emporte ainsi cette trinité jugée trop rigide et traditionnelle. Un nouveau modèle s'établit alors pour s'adapter aux défis contemporains dans une vision pérenne d'après confinement. Dans cette perspective, nous nous questionnons sur la forme que prendrait Marne-La-Vallée 2040, ville à 100% télétravailleuse. Nous nous interrogeons aussi sur les prospectives des mutations en cours pour ainsi tenter de définir le troisième terme du nouveau trinôme Visio - ??? – Dodo. Afin de répondre à cette problématique, une compréhension de l'ampleur du télétravail et de son impact sur la région de Marne-la-Vallée fait l'objet d'une première partie d'étude approfondie. Une seconde partie se focalise sur les usagers.ères dans tous leur état et la nécessité de repenser leur cadre de vie inadapté. La troisième partie, quant à elle, propose des premières pistes de travail pour l'adaptation des tiers lieux, immeubles de bureaux, habitats (individuels et collectifs) et voiries. Enfin,

une réflexion sur différents scénarios de personnes exclues du télétravail fait le sujet d'une piste à approfondir.

Premièrement, nos recherches révèlent que les tendances récentes témoignent d'une forte volonté d'adoption du télétravail en Europe et en France. Ce type d'activité réalisé dans le cadre professionnel par un.e salarié.e à distance de son lieu de travail par des moyens numériques semble avoir gagné en popularité, surtout durant la période de confinement. En effet, 50% des entreprises françaises développe ce modèle de travail pendant cette même période contre 8% uniquement pré-Covid. Aussi, les statistiques montrent que 83% des DRH souhaitent augmenter le nombre de postes éligibles au télétravail[1]. Ceci remet alors en question la raison d'être de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée qui avait pour mission de répondre au déséquilibre Est-Ouest en termes d'emplois. Par conséquent, le modèle en pôle de compétitivité concentrant l'emploi et crée en vue d'un rayonnement hors du territoire d'EpaMarne est aussi remis en perspective. En effet, d'après l'APUR, il existait, en 2019, une superficie de 2 millions de m^2 de bureaux avec un taux de vacance s'élevant à 8,2 %.



Carte des zones de compétitivité dans le secteur de Marne-la-Vallée
Source : Abi Raad, 2020

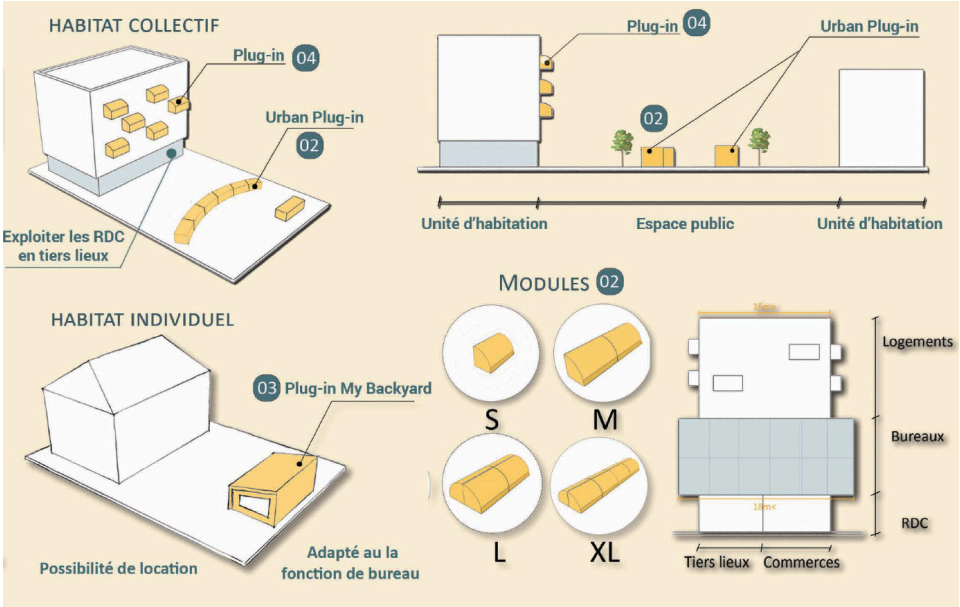
Ceci dit, une mutation multidimensionnelle aboutirait à de nouvelles fins : de la ville nouvelle à celle renouvelée, de la polarité urbaine concentrée à un modèle de ville diffuse et du grand aménageur au Manager de stratégie urbaine. Les avis autour du devenir des grands CBDs (Central Business District) de la région ainsi que l'impact du Grand Paris Express restent différés et sont sujets à de futures réflexions.

Deuxièmement, l'analyse des conséquences du télétravail permet de montrer que le cadre de vie de l'usager.ère est inadapté à cette brusque altération (15-30% de logements sur occupés (APUR 2020), nouvelles dépenses, manque d'ordinateurs…). De même, un changement se manifeste dans l'espace public où la moitié des télétravailleurs.ses pensent fréquenter d'avantage les espaces publics proches et les 2/3 d'entre eux les commerces de proximité. Quant au sujet des mobilités, un raccourcissement des distances parcourues en jour de télétravail passerait de 9 km à 5,5 km environ. Nos premières intentions s'articulent alors autour de pistes de planification pour les aménageurs et acteurs concernés qui se

[1] ANDRH, Juin 2020.

façonnent autour de trois grands axes : le logement, le social / sociétal et la vie de quartier. Dans le premier cas, il serait favorable de créer de nouvelles normes de constructions (acoustiques, connectivité…) et d'adapter le parc du logement existant. Dans le second cas, la mise en place d'un contrat social faciliterait le financement de logement adapté au travail. Dans le dernier cas, l'insertion d'espaces de travail partagés et /ou tiers lieux de proximité et le réaménagement des mobilités iraient très bien dans la lignée de l'amélioration de la vie de quartier. Ainsi, une nouvelle dimension s'ajoute à la définition du tiers-lieu : les espaces de travail et ateliers partagés et les services hybrides dans l'espace public.

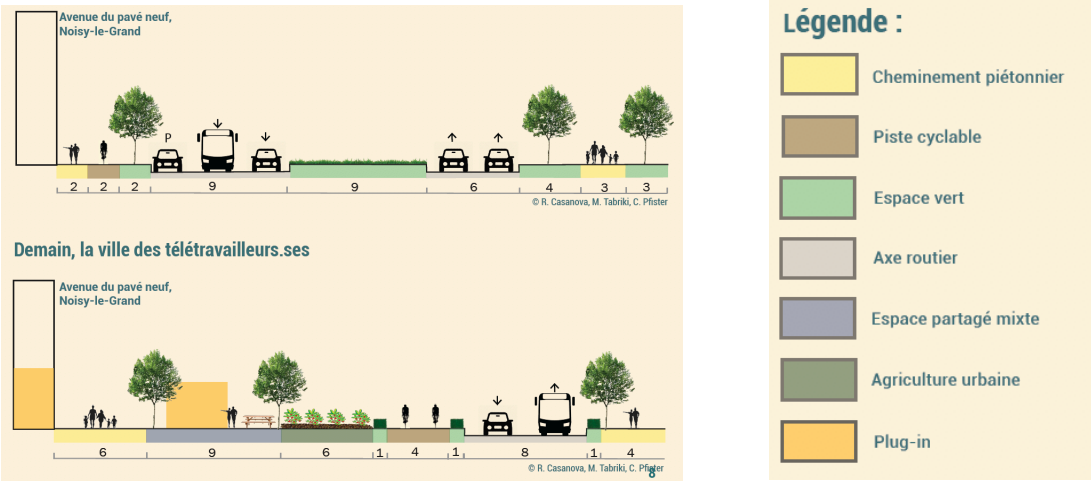
Troisièmement, les perspectives liées aux mutations en cours à Marne-la-Vallée se focalisent d'abord sur les immeubles de bureaux actuels. Si ces derniers présentent un désaccord avec les normes de logements (profondeur entre 12-15m), ils devraient être reconvertis en immeubles à usages mixtes (commerce, service, éducation, tertiaire et habitation). Cependant, s'ils sont adaptés aux normes de logements, ils devraient être transformés en immeubles d'habitations. Aussi, dans le cas de l'habitat collectif, des ajouts (plug-ins) pourraient être accolés aux façades pour garantir un apport en m^2 pour les appartements trop restreints pour effectuer du télétravail. Ces mêmes plug-ins pourraient aussi être modulés (en différentes tailles et formes) et ensuite être introduits dans l'espace public en tant que plug-in urbain. Une variation de ces éléments, adaptés à la fonction de bureau, seraient aussi implantés dans les jardins des habitations individuelles pour répondre aux besoins du travail à distance.



Proposition d'insertion de plug-in dans le secteur de l'habitat
Source : Atelier, 2020

A l'échelle de l'urbain, le dépassement des espaces monofonctionnels par la réversibilité et l'insertion des tiers-lieux pourrait être une première approche pour répondre à la problématique en question. En effet, la mutation individuelle des ilots de taille suffisante, la reconversion de bâtiment en usages divers et la connectivité entre les différentes polarités du site offriraient un nouveau paysage urbain favorisant un rythme quotidien

plus ralenti. Ceci dit, la voirie n'est pas exclue au projet d'adaptation des espaces publics étant donné que les télétravailleurs.ses se relocalisent déjà à proximité de leur lieu de résidence et ainsi diminuent le mouvement de migrations pendulaires. En conséquence, la voirie passerait du statut d'un lieu de passage à un véritable lieu de vie en s'appropriant les espaces publics, favorisant la mobilité douce et en utilisant intelligemment les tiers-lieux.



Proposition de réaménagement de la voirie

Source : Casanova, Tabriki, Pfister, 2020

Ainsi, les prospectives des mutations en cours présentent diverses synopsis vis-à-vis de la ville des télétravailleurs.ses de notre époque. Si l'on commence déjà à réaménager l'espace public pour répondre aux nouveaux besoins de ces derniers.ères, il semblerait que les combattants en « première ligne » , SDFs, retraités … seraient exclus des nouveaux scénarios urbains conçus sur mesures pour l'emploi à distance…
Si Marne-la-Vallée 2040 atteint 100% de télétravail, comment les oublié.e.s de ce secteur de travail s'approprieront ils la ville?

Partie 3 : Réflexions personnelles

Après la finalisation de notre projet en l'espace de cinq jours, il s'est avéré que certaines notions aient été survolées rapidement et auraient mérité plus d'attention de notre part. Même si la question autour de la fracture socio-spatiale fait déjà l'objet de débat dans la sphère de l'aménagement, une chose est sûre : des intentions inclusives devraient être articulées dans la nouvelle stratégie d'adaptation urbaine des aménageurs et acteurs concernés. Aussi, il serait intéressant de s'attarder sur la place du numérique, outil majeur pour le télétravail, dans la conception des nouveaux espaces publics. Un intérêt devrait aussi être porté sur le retour de la dépendance de la voiture dans les conditions de travail à distance, la question du surdimensionnement des transports en communs qui en résulte ainsi que les conséquences qu'infligerait le télétravail sur le développement durable.

Toutes les propositions et recommandations présentées dans cet exposé émanent d'une étude approfondie du cas de Marne-la-Vallée, ville nouvelle d'équilibre Est-Ouest en termes

d’emploi. Si une incertitude tourne encore autour du devenir des grandes CBDs de ce secteur, une adaptation du mode d’aménagement en un autre, plus flexible et multidimensionnel, serait une solution concrète pour répondre à tous les type de situation future. Cet engagement devrait aussi s’appliquer dans le Grand Paris qui subit également les répercussions de l’inattendue montée du modèle du télétravail. Il est à noter que le secteur en question a longtemps été conçu en conformité avec la doctrine de la « Growth machine » qui offrirait un bien universel grâce à un développement multifonctionnel continu. Aujourd’hui, ce modèle de planification traditionnel se manifeste déjà autour des nouvelles stations de métro du Grand Paris Express où l’on voit s’ériger des immeubles de bureaux et de commerces. Cependant, l’état crucial du secteur tertiaire à Marne-la-Vallée en période Covid nous permet de critiquer la notion de croissance urbaine de la région métropolitaine qui freine la vie économique telle qu’on la connait. Aménageurs, urbanistes et acteurs.es du développement du Grand Paris gagneraient alors à étudier les nouvelles opportunités qui se présentent aujourd’hui pour dévoiler le grand potentiel que pourrait avoir la nouvelle extension de la Métropole Parisienne.