

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la planisaziun dal territori

BENVENUTI IN TICINO
DISTANTI E RESPONSABILI SEMPRE
Chiedete della mascherina nei luoghi pubblici
Tenervi a distanza
Lavarsi regolarmente le mani
Evitare il contatto ravvicinato con persone malate
Evitare il contatto ravvicinato con animali domestici
Evitare di toccare occhi, naso e bocca
Evitare di usare gli ascensori, i treni e i mezzi pubblici
Evitare di andare a scuola o al lavoro
Evitare di andare a fare la spesa
Evitare di andare a fare sport
Evitare di andare a fare il bagno in piscina
Evitare di andare a fare il bagno in mare
Evitare di andare a fare il bagno in lago
Evitare di andare a fare il bagno in fiume
Evitare di andare a fare il bagno in torrente
Evitare di andare a fare il bagno in fiume
Evitare di andare a fare il bagno in torrente

WILLKOMMEN IM TESSIN
ABSTAND HALTEN UND VERANTWORTUNG ZEIGEN
Mitteln Sie Ihre Masken in öffentlichen Orten
Abstand halten
Gründlich Hände waschen
Vermeiden Sie engen Kontakt mit anderen Personen
Vermeiden Sie öffentliche Verkehrsmittel
Vermeiden Sie den Kontakt mit Tieren
Vermeiden Sie den Kontakt mit Vögeln
Vermeiden Sie den Kontakt mit Fischen
Vermeiden Sie den Kontakt mit Insekten
Vermeiden Sie den Kontakt mit Pflanzen
Vermeiden Sie den Kontakt mit Wasser
Vermeiden Sie den Kontakt mit Luft
Vermeiden Sie den Kontakt mit Erde
Vermeiden Sie den Kontakt mit Stein
Vermeiden Sie den Kontakt mit Holz
Vermeiden Sie den Kontakt mit Metall
Vermeiden Sie den Kontakt mit Glas
Vermeiden Sie den Kontakt mit Kunststoff
Vermeiden Sie den Kontakt mit Papier
Vermeiden Sie den Kontakt mit Textilien
Vermeiden Sie den Kontakt mit Leder
Vermeiden Sie den Kontakt mit Gummi
Vermeiden Sie den Kontakt mit Kork
Vermeiden Sie den Kontakt mit Stein
Vermeiden Sie den Kontakt mit Holz
Vermeiden Sie den Kontakt mit Metall
Vermeiden Sie den Kontakt mit Glas
Vermeiden Sie den Kontakt mit Kunststoff
Vermeiden Sie den Kontakt mit Papier
Vermeiden Sie den Kontakt mit Textilien
Vermeiden Sie den Kontakt mit Leder
Vermeiden Sie den Kontakt mit Gummi
Vermeiden Sie den Kontakt mit Kork

BIENVENUE AU TESSIN
TOUJOURS À DISTANCE ET RESPONSABLES
Demandez votre masque dans les lieux publics
Gardez une distance
Lavez-vous régulièrement les mains
Évitez le contact rapproché avec les personnes malades
Évitez le contact rapproché avec les animaux domestiques
Évitez de toucher vos yeux, votre nez et votre bouche
Évitez d'utiliser les transports en commun
Évitez d'aller à l'école ou au travail
Évitez d'aller faire des courses
Évitez d'aller faire du sport
Évitez d'aller faire du bain en piscine
Évitez d'aller faire du bain en mer
Évitez d'aller faire du bain en lac
Évitez d'aller faire du bain en rivière
Évitez d'aller faire du bain en torrent
Évitez d'aller faire du bain en rivière
Évitez d'aller faire du bain en torrent

«post corona»

Un bref éclairage sur les répercussions de la pandémie de coronavirus sur le développement territorial en Suisse

Contenu

Introduction	3
Les 12 principaux points relatifs aux conséquences du coronavirus sur l'espace et la société	4
Postulats et explications sur les différentes thématiques	
Commerce de détail / centres	6
Restauration	6
Travail	7
Habitat	7
Marché immobilier	8
Communes / villes	8
Mobilité	9
Tourisme	9

Auteurs

- Heidi Haag, responsable du conseil en aménagement d'EspaceSuisse
- Paul Hasler, expert externe EspaceSuisse
- Damian Jerjen, directeur d'EspaceSuisse

Spécialistes

- Herbert Zaugg, Halter AG
- Pascal Vandenberghe, président-directeur général de Payot SA
- Patrick Rérat, professeur à l'Université de Lausanne
- Ben Pohl, Denkstatt Sàrl, Bâle
- Christof Tscharland, urbaniste, expert externe EspaceSuisse
- Fabio Giacomazzi, architecte, expert externe EspaceSuisse
- Dani Bauer, économiste, expert externe EspaceSuisse
- Alain Beuret, architecte, EspaceSuisse
- Rémy Rieder, urbaniste, EspaceSuisse
- Esther van der Werf, architecte, EspaceSuisse

Editeur

EspaceSuisse
Association pour l'aménagement du territoire, Berne
Avril 2021

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Photo de couverture: Locarno, Paul D. Hasler

Introduction

Quelle influence a la pandémie de coronavirus sur le développement des villes et des localités?

EspaceSuisse conseille les villes et les communes sur leur développement territorial ou lorsqu'elles souhaitent réhabiliter et revitaliser leurs centres. Les autorités exigent maintenant des réponses à la question de quel impact la pandémie aura sur les centres-villes et les centres de village à long terme.

La pandémie a montré que même la Suisse, habituellement si stable, reste fragile. De nombreux domaines économiques et sociaux sont en transformation. Bien que la plupart de ces modifications soient susceptibles de s'estomper après la crise, le coronavirus laissera néanmoins des changements persistants dans son sillage.

Aujourd'hui, les autorités, les experts, les associations, les entreprises, les commerçants et les propriétaires se posent la question de l'impact de ces changements et comment y faire face. Les recherches scientifiques sur l'impact de cette pandémie sur la société et l'économie ne faisant que commencer, il n'est pas encore possible d'émettre des projections formelles. Pour nos planifications et investissements à terme, une analyse des conditions actuelles et une anticipation de celles à venir, sont cependant essentielles.

Dans le cadre d'un travail avec des experts internes et externes de différents domaines, les répercussions possibles ont été discutées et les différents intérêts pesés, de nombreux articles et études à l'appui.

Ce bref éclairage tente ainsi de discerner de nouveaux modèles par jeu de combinaisons et relations. Plusieurs points portent sur des tendances générales qui peuvent être différentes selon les cas, par exemple dans une ville ou une commune particulière. C'est précisément la taille et l'environnement de la localité qui sont déterminants lorsqu'il s'agit d'évaluer les effets, les opportunités et les dangers de la crise du coronavirus.

L'objectif de l'éclairage «post-corona» est de fournir aux autorités communales, de même qu'aux experts, des arguments et une base de discussion en douze points, complétés de postulats et explications approfondies sur les thématiques importantes de l'aménagement du territoire. Nous avons volontairement renoncé à formuler des recommandations d'action car celles-ci peuvent varier considérablement en fonction de la taille ou du type de commune. Les postulats et les explications doivent plutôt aider à se poser les bonnes questions dans des cas concrets, à chercher des réponses à celles-ci et enfin à formuler des recommandations.

Les communes doivent ensuite accompagner et soutenir les développements escomptés, avec les ressources à disposition en matière d'aménagement du territoire, de communication et de financement, dans le but d'un développement durable à terme.

Les 12 principaux points relatifs aux conséquences du coronavirus sur l'espace et la société

1. **La pandémie de coronavirus provoquera des changements permanents dans notre mode de vie.**
2. **Le bureau décentralisé restera répandu même après la fin de la crise et modifiera notre manière de travailler à long terme.** Ce mode de travail moins attaché à un lieu précis donnera lieu à diverses innovations et mutations dans les années à venir: coworking, bureaux d'entreprise dispersés dans l'espace ou modèles de travail à locaux multiples. Ceci entraînera à son tour de nouveaux besoins en matière d'espace. Les centres régionaux jouent ainsi un rôle important en raison des services qu'ils proposent (garde d'enfants, commerces, loisirs, etc.).
3. **Le besoin personnel d'espace habitable augmente.** La nécessité de disposer d'un espace pour travailler à domicile n'est qu'une des conséquences de cette évolution. Elle crée toutefois une demande plus importante d'espace habitable et, dans certains cas, entraîne une migration vers des régions moins chères et plus périphériques.
4. **La mobilité évolue dans le temps et l'espace.** La décentralisation du travail entraînera une réduction du trafic pendulaire vers les grands centres. Les trajets vers le lieu de travail seront moins fréquents. Les abonnements généraux et de parcours pour les transports publics ne seront plus rentables pour un grand nombre de personnes. Les gens compteront à nouveau davantage sur leur voiture pour se déplacer.
5. **Dans les grandes villes, le désir de disposer d'espaces extérieurs verts et de rues à trafic modéré s'est fortement développé.** Les gens se souviennent de la situation détendue lors du semi-confinement comme d'une expérience importante. La demande en faveur d'une meilleure qualité de vie dans les villes se fera sentir.
6. **L'importance des centres-villes et des centres de village comme lieux d'identité est confirmée.** Il n'y aura pas d'exode urbain général, même si des mouvements vers les banlieues et les régions rurales sont perceptibles. Au contraire, les gens ont redécouvert l'importance des rencontres sociales et veulent préserver les centres des villes et villages comme lieux d'identité. On recherche de nouveaux moyens à cette fin.
7. **Le commerce en ligne s'établit.** Le transfert du commerce de détail vers internet est important et n'est que partiellement réversible. De nombreux magasins vont fermer. Seuls les bons emplacements dans les villes et les regroupements attrayants de prestataires dans les centres régionaux ou de quartier pourront survivre. La combinaison de la qualité des espaces extérieurs, du commerce de détail et de la restauration y joue un rôle central.

- 8. La restauration reste un pilier important de la fonction sociale dans les centres.** Le secteur est traditionnellement instable – les établissements s’installent et changent continuellement. Plus que jamais, la restauration est obligée de se réinventer. Elle le fait actuellement dans une certaine mesure en proposant des plats à emporter et services de livraison. Les libertés temporairement accordées dans l’espace extérieur peuvent conduire à de nouvelles impulsions pour les centres de nos villes et villages.
- 9. L’utilisation des rez-de-chaussée va se diversifier.** Les propriétaires jouent un rôle de plus en plus important dans le maintien des centres de nos villes et villages comme lieux d’achats et de rencontre. Ils peuvent soutenir économiquement les rez-de-chaussée en s’inscrivant dans un processus de diversification. Le rendement actuel du rez-de-chaussée doit être mis en perspective avec une vision globale de tous les étages.
- 10. Les courtes distances deviennent un facteur de qualité.** Pendant la crise du coronavirus, la population a appris à apprécier la proximité spatiale, que ce soit celle de l’habitat, du travail, de l’approvisionnement, de la gastronomie ou des rencontres. Le «quartier des 24 heures» est un modèle urbain qui s’implantera également dans les centres ruraux et constitue aussi un modèle pour la population âgée. En raison du coronavirus, cette dernière souhaite habiter encore plus longtemps dans son propre logement plutôt qu’en maison de retraite.
- 11. Le tourisme est en pleine évolution.** Après la crise du coronavirus, le tourisme sera davantage axé sur la régionalité, l’authenticité et l’individualité. Il s’agira de structures plus petites et plus rurales. Parallèlement, la pression sur la forêt et le paysage s’accroît.
- 12. Le secteur public sort renforcé.** Son rôle de force directrice et régulatrice s’est accru pendant la crise. L’acteur public est de plus en plus considéré comme un développeur et un gestionnaire de valeurs partagées. Afin de pouvoir réagir à des crises comme le coronavirus, des procédures de planification flexibles jouent un rôle crucial. Les communes investiront de plus en plus dans des emplacements stratégiques dans leur centre afin de les pérenniser comme lieux de rencontre (culture, habitat intergénérationnel). Cet engagement public sera également important pour la restauration et – selon l’endroit – pour le tourisme.

Postulats et explications sur les différentes thématiques

Commerce de détail / centres

La crise du coronavirus ne mène pas à une situation fondamentalement nouvelle, mais accélère le changement structurel en cours. Les problèmes s'accroissent et la pression sur les pouvoirs publics augmente. La population attend des communes et des professionnels qu'ils proposent des solutions pour contrer l'érosion.

La crise du coronavirus a provoqué un transfert radical vers le commerce en ligne. Une bonne partie de la clientèle est désormais inscrite auprès des grandes plateformes de vente en ligne, s'est familiarisé avec la livraison et a expérimenté cette forme de consommation. Beaucoup ne retourneront que partiellement au commerce local. Malgré la mise en place d'options en ligne chez les petits distributeurs, ceux-ci auront toujours un train de retard.

Le coronavirus a entraîné un déplacement du pouvoir d'achat vers le lieu de résidence. Les centres régionaux continueront de bénéficier de ce pouvoir d'achat à l'avenir, tandis que les grandes villes devront faire face à une baisse des ventes. Dans certaines petites villes, les commerces locaux ont réussi à se tailler de nouvelles niches.

La crise des centres-villes et des centres de villages se concentre sur les rez-de-chaussée, où les usages et les revenus locatifs sont en train de disparaître. Cela continuera d'être le cas, surtout pour les endroits mal placés. Une stratégie porteuse consiste à promouvoir des utilisations plus larges et moins dépendantes du commerce de détail. Là où les magasins disparaissent, d'autres utilisations doivent être recherchées, telles que des magasins à but non lucratif, des start-ups, des services de consultation, sociaux ou de santé, des lieux culturels, etc. Ceci n'est possible qu'avec l'aide des propriétaires, qui doivent soutenir cette diversification des rez-de-chaussée – en compensant partiellement ceci par les revenus locatifs des étages supérieurs. Nous parlons ainsi de «structures résilientes» comme soutien aux centres.

En particulier dans les centres régionaux, des pôles locaux de qualité au rez-de-chaussée (accueil et conseil personnel, espace extérieur attrayant, restauration, produits régionaux) peuvent devenir des îlots de rencontre et de commerce de détail. Toutefois, cela nécessite une clientèle avertie et attachée à la région. Ce centre attractif devient ainsi encore plus dépendant d'acteurs solidaires.

Restauration

Les mesures de protection contre la pandémie ont frappé de plein fouet le secteur de la restauration. Parallèlement, ce secteur est traditionnellement instable et en constante évolution. De nombreuses faillites libéreront le terrain pour de nouvelles opportunités, d'autres disparaîtront laissant un vide. Les offres à emporter et de livraison ont déclenché une nouvelle dynamique dans la branche.

L'importance de la restauration en tant que pilier de la fonction de rencontre dans le centre-ville ne cesse de croître. Les exceptions accordées par la crise du coronavirus (utilisation accrue de l'espace extérieur, renonciation aux taxes) peuvent constituer des opportunités pour la survie des établissements au centre-ville et pour y faire vivre l'espace public.

La perte de milliers d'emplois dans les bureaux classiques affectera le secteur de la restauration et entraînera la disparition de certains établissements, dont les cantines. Les services de livraison vont prendre de l'ampleur dans l'approvisionnement des places de travail, toujours plus dispersées dans l'espace.

Les communes achèteront de plus en plus des lieux de restauration stratégiques dans leur centre et les loueront à des conditions attractives dans le but de maintenir des lieux publics de rencontre. En même temps, elles contribuent ainsi au maintien du site bâti en investissant dans des constructions souvent caractéristiques.

Travail

Le déplacement partiel des places de travail des bureaux centraux dans la sphère d'habitation ou dans des centres secondaires est irréversible et créera une nouvelle situation, qui générera à son tour innovation et développement.

À l'avenir, nous parlerons de «travail décentralisé» – en complément du travail traditionnel sur le lieu de travail – afin d'envisager la totalité des typologies qui se formeront en dehors des infrastructures de bureau traditionnelles. Ce travail décentralisé ne prendra que partiellement racine à la maison. Il y aura également une migration des lieux de travail actuels dans nos salons et chambres à coucher vers de nouveaux lieux mieux adaptés.

Le bureau classique conservera toutefois sa place en tant que centre d'identification qui contribue notamment à la fidélisation des employés et à la capacité d'innovation. Les espaces de réunion et de conférence nécessaires et les exigences en matière de qualité vont augmenter.

Il existe actuellement un besoin accru d'espaces privés généreux. Cela augmente en partie la demande pour des appartements plus grands. Le trajet domicile-travail n'est plus un facteur aussi décisif dans le choix du lieu de résidence que par le passé, car les trajets domicile-travail deviennent moins fréquents. Les habitations bon marché en milieu rural gagnent en importance. Ces régions deviennent ainsi plus attractives, notamment pour les familles.

A côté du travail dans le cadre privé, il y aura une forte tendance à s'installer dans un «tiers lieu» attrayant situé à proximité. Cela peut se faire dans des espaces de coworking, dans des bureaux d'entreprises externalisés ou dans des espaces loués. Les possibilités de rencontre et un environnement attrayant avec des services et des gardes d'enfants jouent ici un rôle important. Les centres régionaux reconnaîtront et saisiront les nouvelles opportunités qui s'offrent à eux.

La tendance à travailler temporairement dans un lieu de villégiature va se renforcer. Les résidences secondaires et les maisons de vacances entrent notamment en ligne de compte. Les régions périphériques et touristiques peuvent se positionner encore davantage pour satisfaire ces travailleurs nomades.

Habitat

Le coronavirus entraîne un certain exode urbain, mais aussi un renouveau de la ville, la qualité urbaine devenant la pièce maîtresse.

Le besoin d'espace de vie supplémentaire entraîne un mouvement vers les banlieues et les régions rurales où les logements sont plus abordables. Cette question se pose en particulier pour les familles. Cet espace de vie s'achète cependant au prix de distances plus longues et d'une perte de centralité.

La ville reste attrayante, notamment pour les jeunes et les personnes âgées. En même temps, l'importance de l'environnement est renforcée. Des espaces extérieurs attrayants, des distances courtes et une qualité résidentielle élevée deviennent encore plus importants.

La densité anonyme deviendra encore plus un problème pour de nombreuses personnes. Les grands bâtiments sans espaces extérieurs appropriés deviennent la quintessence de la proximité forcée et de l'absence de distance. Ils menacent de devenir des résidences pour les personnes socialement défavorisées.

Les structures multifonctionnelles qui émergent déjà aujourd'hui, où l'habitat est combiné avec le travail et les loisirs («quartier des 24 heures»), deviennent de plus en plus importantes pour les villes et les centres-villes, mais aussi pour les communes rurales compactes. Une nouvelle urbanité est en train d'émerger, où la densité est associée à des commodités. Le centre-ville ou le centre du village continueront à gagner en attractivité en tant que lieu de vie, car dans de nombreux cas, ils correspondent déjà à cette qualité des 24 heures.

L'image de la maison de retraite en tant que lieu de vie a été fortement touchée. Les personnes âgées veulent résider plus longtemps dans leur logement. De nouvelles impulsions émergent pour les soins médicaux externes et les services. C'est une opportunité pour des centres de villages et de petites villes ainsi que pour des quartiers urbains de se positionner comme «paradis des seniors».

Marché immobilier

Le coronavirus a entraîné une rupture sur le marché des bureaux. Les espaces de bureaux ne seront plus construits dans la même mesure ni sous la même forme. En contrepartie, la maison individuelle s'est maintenue en tant que lieu de retrait sûr et la tendance s'est accentuée.

La demande d'espaces de bureaux devrait stagner, voire diminuer légèrement. Les périphéries seront davantage affectées que les lieux centraux. Ceci entraînera une cascade de changements. Les prix vont chuter, des sites seront abandonnés et des projets entiers seront reconsidérés. Parallèlement, le «bureau du futur» sera plus spacieux, plus polyvalent et davantage dédié à la réunion et à la communication.

Dans les villes, des espaces de bureaux seront remplacés par des espaces résidentiels. Dans certains cas, cela s'accompagnera par la transformation des bâtiments. La flexibilité deviendra un facteur central dans le développement futur des espaces de bureaux.

L'immobilier incarne la sécurité. Le coronavirus a déclenché un mouvement d'accession à la propriété qui va subsister, du moins partiellement.

La crise du coronavirus renforce le besoin de nouveaux types d'espaces de vie : chambre supplémentaire, espaces de travail partagés ou à louer, etc.

Le coronavirus a une fois de plus montré que les instruments de l'aménagement du territoire sont lents et peu aptes à réagir aux crises. Cela montre le besoin de procédures plus rapides ou de processus de planification axés davantage sur la qualité.

Communes / villes

A travers la crise, l'importance du secteur public en tant que force directrice et régulatrice s'est renforcée. Les autorités doivent percevoir ceci comme une occasion d'aborder davantage de questions en commun et de cultiver les valeurs de notre société.

Les conséquences de la crise sur nos comportements à moyen et long terme sont encore méconnues. Aujourd'hui, anticiper les nouveaux principes de la gestion publique n'est possible que dans une mesure limitée. Il est nécessaire d'approfondir la recherche et les connaissances dans les années à venir.

L'importance des valeurs partagées dans la société a considérablement augmenté. Les rencontres et liens sociaux sont reconnus comme biens majeurs. L'élaboration des concepts de développement en commun ou le soutien au centre sont ainsi perçus comme des tâches importantes des autorités locales.

La pandémie crée des défis supplémentaires pour la densification. L'utilisation mesurée du sol est actuellement éclipsée par des préoccupations en matière d'hygiène et d'espace social. Une architecture de qualité, des espaces extérieurs de valeur et une planification prévoyante gagnent en importance.

En raison de la crise, les budgets municipaux risquent d'être réduits à long terme et des projets abandonnés ou reportés.

La situation des personnes socialement vulnérables et des travailleurs pauvres sera plus difficile à gérer. Les budgets réduits des communes devront faire face à de plus en plus de personnes nécessitant un soutien financier.

Mobilité

Même après la crise, la mobilité restera un bien essentiel mais des ajournements importants auront lieu.

La réduction des flux pendulaires à cause de la démocratisation du télétravail est perceptible. Cette évolution se poursuivra, même si la répartition modale entre la mobilité douce (MD), les transports publics (TP) et les transports individuels motorisés (TIM) évoluera encore par rapport à aujourd'hui où nous sommes encore en temps de crise.

La réduction des pics de trafic pendulaire remettra en question l'expansion des infrastructures routières pour les TIM et ferroviaires pour les TP. Les planifications de certains grands projets peuvent être réorientés vers de nouveaux enjeux.

La diminution des trajets réguliers pour se rendre sur le lieu de travail entraîne un changement de comportement en matière de mobilité. Les abonnements de parcours et les abonnements généraux des transports publics sont économiquement moins intéressants. La voiture redevient un moyen de transport attrayant. Cette tendance est en partie renforcée par le déplacement de la population vers des zones périphériques.

La mobilité douce (marche, vélo) a encore gagné en importance en milieu urbain. Beaucoup de personnes ont expérimenté une nouvelle qualité de leur environnement durant le semi-confinement (moins de trafic, une meilleure qualité de l'air) et reconnaissent les opportunités d'un transfert modal vers une mobilité non motorisée.

Le désir de végétaliser le milieu urbain et de diminuer l'espace dévolu à la voiture est directement lié à l'aspiration à une meilleure qualité environnementale. Les attentes relatives aux infrastructures de mobilité douce sont de plus en plus importantes.

Tourisme

La fermeture des frontières a apporté une nouvelle dynamique au tourisme interne en Suisse. Parallèlement, plusieurs branches et destinations touristiques se sont effondrées. Le tourisme du futur prévoit d'être plus doux, diversifié et en même temps plus individualisé.

L'opportunité que la crise du coronavirus offre au tourisme suisse est énorme. On constate un élan d'innovation dans les nouvelles offres proposées aux clients. La régionalité, l'authenticité et la proximité de la nature sont des valeurs clés intégrées dans cette adaptation structurelle. Ces changements profiteront également aux futurs hôtes étrangers par la suite.

De nombreuses entreprises dans le secteur de l'hôtellerie et également dans le secteur des congrès, des foires et de l'événementiel ont perdu des groupes cibles et des domaines d'activité entiers. Les modèles économiques de ces entreprises nécessitent d'être adaptés en déterminant de nouveaux groupes cibles, des synergies envisageables et une mixité d'utilisation, ceci dans le but de devenir plus flexibles et résilientes. Cela peut également donner une nouvelle dimension aux futurs projets dans le domaine de la construction.

Le tourisme doux et individuel (ou écotourisme) a connu une forte impulsion. La randonnée, le vélo (électrique) et la nature ont gagné en importance, ce qui en même temps, augmente la pression sur le paysage. Il est donc essentiel d'engager un dialogue sur l'utilisation, la compensation et la prise en considération de ces éléments.

La pression sur les localités engendre des conflits avec la protection du patrimoine, mais aussi avec l'usage des terres agricoles. La limite pour les résidences secondaires fera l'objet d'une pression régionale. Dans le même temps, les centres-villes seront stimulés par la parahôtellerie.

