

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 96 - 3^e trimestre 2021



Avec les contributions de :

Carole Lipsyc
Philippe Depoux
Pierre Schoeffler
Ingrid Nappi
Diane Le Luyer
Christophe Burckart
Karine Bézille
Hélène Cloëz
François-Régis Fabre-Falret
Emmanuel Desmaizières

Charlotte Sicsic
Xavier Salvador
Flore Pradère
Dimitri Boulte
Philippe Morel
David Bourla
Raphaël Tréguier
Cécile de Guillebon

Quel avenir pour les bureaux ?

Sommaire complet en page 4



N° 96

3^e TRIMESTRE 2021

Édito

« S'il vous plaît...
dessine-moi l'avenir ! »

par Guy Marty

DOSSIER

QUEL AVENIR POUR LES BUREAUX ?

Le bureau est-il le passé du travail ?

par Carole Lipsyc

Digitalisation et télétravail,
défis et opportunités sur le marché
des bureaux

par Pierre Schoeffler et Philippe Depoux

Le bureau post-confinement :
un produit hybride bien complexe

par Ingrid Nappi et Diane Le Luyer suivie
de 3 questions à Christophe Burckart

L'avenir des bureaux post-Covid
à l'épreuve de la réglementation

par Karine Bézille, Hélène Cloëz,
François-Régis Fabre-Falret, Charlotte
Sicsic et Xavier Salvador

Le bureau régénérant, pour
une nouvelle culture du bien-être
en entreprise

par Flore Pradère

Télétravail, nouvelles habitudes,
gestes écoresponsables : les
enseignements du *Paris Workplace*
2021

par Dimitri Boulte

Vers une réduction de l'empreinte
immobilière de nos bureaux ?

par Philippe Morel

Transformation de bureaux en
logements : utopie ou véritable
opportunité ?

par David Bourla

Transformer ou démolir : un enjeu
éco-sociologique durable

par Raphaël Tréguier

Covid et enjeux écologiques :
quelle future implantation
des actifs ?

par Cécile de Guillebon
et Emmanuel Desmaizères

INVESTISSEMENT DURABLE

Performances immobilières :
la prise en compte du changement
climatique

par Hans Vrensen et Ken Baccam

Tirer les leçons de la crise
pour « co-construire » le monde
de demain

par Mathias Bertojo, Guy Marty
et Pierre Schoeffler

CONSTRUCTION

L'écosystème BtoBtoC de
l'immobilier construction fait entrer
l'offre immobilière dans une ère
nouvelle

par Patrick Ponthier

INNOVATION

Building Operation System :
de l'immeuble indifférencié
à l'immeuble numérique

par Éric Monard

Filière immobilière :
l'explosion des données bouleverse
la création de valeur

par Guillaume Chanson,
Philippe Béduneau et François Père

LES CAHIERS PALLADIO

Les premiers déplacements
de villages en Europe et
leur caractère jurisprudentiel

par Moussa Belkacem

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

LES PREMIERS DÉPLACEMENTS DE VILLAGES EN EUROPE ET LEUR CARACTÈRE JURISPRUDENTIEL

par **Moussa Belkacem** Architecte DE-HMONP ; Doctorant, laboratoire OCS-AUSser
de l'Eavt Paris-Est, École Doctorale Ville, Transports et Territoires,
Université Gustave Eiffel ; Boursier Palladio 2020 et 2021



Pour faire face au risque de la montée des eaux, certains villages doivent être déplacés. Ce type de transfert avait déjà été mis en œuvre par le passé dans le cadre de projets de barrages ou de mines. Ces cas peuvent donc servir de jurisprudence et de support à l'étude critique des pratiques de « déplacements de villages ». En enquêtant sur l'origine de ce type de projet, cet article cherche, dans l'histoire industrielle du continent européen, des réponses à la crise climatique à venir.

À l'heure actuelle, aux Fidji¹ ou en Alaska², des villages menacés par la montée des eaux sont contraints au « déplacement ». Concrètement, ces villages seront détruits et reconstruits ailleurs en dehors des zones menacées. Ce péril menace également l'Europe et, à terme, l'option du déplacement pourrait être posée pour certains villages, voire certaines villes. De telles opérations soulèvent des questions fondamentales sur le plan humain, juridique, social et économique, mais également sur le plan architectural. C'est par ce dernier prisme que nous observerons ces déplacements. Quel rôle l'architecture peut-elle avoir dans la préservation de l'identité, la mémoire et l'intégrité d'un village au cours de son déplacement ? Pour l'heure, nous manquons de recul pour envisager cette question ; les déplacements de villages faisant suite à une montée des eaux restant, à ce jour, exceptionnels. Néanmoins, de nombreux cas de déplacements de villages existent dans l'histoire industrielle du continent européen. En effet, tout au long du xx^e et du xxi^e siècles, en Europe, des centaines³ de villages ont été et sont encore aujourd'hui engloutis ou rasés pour permettre le déploiement de barrage ou de mines. Une centaine⁴ d'entre eux ont

été reconstruits ailleurs, en dehors des zones d'exploitation. Ces cas de villages, intentionnellement détruits et reconstruits ailleurs, peuvent servir de jurisprudence et de support à l'étude critique des pratiques de « déplacements de villages ».

Le parallèle entre les déplacements de villages liés à la montée des eaux et ceux liés aux grands chantiers de l'énergie semble d'autant plus pertinent

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : www.fondationpalladio.fr/nos-publications.

1. Voir Vunidogoloa.

2. Voir Newtok et Shishmaref.

3. Ne serait-ce qu'en Allemagne, 300 villages ont été rasés pour permettre le déploiement de mines de lignite, d'après l'association environnementale Bund.

4. Dans le cadre de la thèse, 89 cas de villages déplacés en Europe pour cause de barrages ou de mines ont été recensés à l'heure actuelle.



qu'ils répondent aux mêmes critères : d'abord, la destruction intentionnelle du village ; puis, le caractère irrémédiable de la destruction et l'impossibilité du retour ; enfin, la construction d'un nouvel espace destiné à accueillir tout ou partie de la communauté. L'étude de ces villages déplacés peut ainsi permettre d'anticiper certains enjeux consécutifs à la crise climatique à venir. En effet, comprendre les origines de la pratique du déplacement de village permet de mettre en perspectives les déplacements à venir. Quand et pour quelles raisons la pratique du déplacement de village est-elle apparue en Europe ? En tentant de répondre à cette question, cet article contribue à l'analyse des modalités et des problématiques qu'engage le déplacement de village. Il concentre, dans un premier temps, le regard sur l'année 1952 qui semble marquer le début de cette pratique en Europe. Dans un second temps, l'article interroge la dimension heuristique de ces opérations sur le plan du projet architectural.

1952, ANNÉE 0

En 1952, lors de la fermeture des vannes du barrage du Chevril, le village de Tignes, condamné à la disparition malgré la résistance de sa population, semble bien seul. Pourtant, la même année, seront noyés les villages de Port-Dieu dans la vallée de la Dordogne, mais également Benagéber en Espagne et Lisičić en Bosnie-Herzégovine. De la même manière, le village de Bottenbroich, en Allemagne, est rasé pour faire place à une mine de lignite tandis que le village voisin de Berrenrath découvre qu'il sera le suivant. Cette même année, le village de Curon (Graun), en Italie, est déjà submergé depuis deux ans, mais sa population n'est toujours pas réinstallée. En Espagne, le projet de destruction de Portomarín est en cours de conception, il aboutira dix ans plus tard.

Ces huit villages partagent donc simultanément le même sort : chacun d'eux est confronté au projet de sa destruction totale, volontaire et programmée. Mais ce qui rassemble ces cas (au-delà de leur contemporanéité et de leur destin tragique), c'est que tous ont activé, en réponse à la destruction et l'oubli, un processus de « déplacement du village ». Ainsi, face à la même menace, ces huit villages situés dans cinq pays européens différents conçoivent presque simultanément une réponse similaire : reconstruire ailleurs. Cette simultanéité est d'autant plus frappante que l'idée de reconstruire ailleurs un village entier, volontairement détruit par l'industrie, n'était apparue auparavant dans aucun de ces pays.

En France. Dès les années 1920, les lacs de barrages engloutissent des vallées habitées. Dès les années 1940, des ouvrages provoquent la submersion de

villages entiers, notamment dans la vallée de la Dordogne (Faure, 2016). Mais les années 1950 marquent définitivement « un tournant » (Guérit, 2019), principalement par l'importance démographique des vallées submergées. Port-Dieu n'est pas le premier village submergé de France, ni même de la Dordogne, mais il est le premier à entamer un processus de reconstruction au même titre que son contemporain Tignes.

► Tignes (Savoie). Le 17 mars 1952, les vannes du barrage du Chevril sont fermées. Le lac artificiel qui se crée submerge peu à peu la vallée, les terres cultivables, le village de Tignes et ses hameaux. 384 habitants doivent être déplacés. L'opération et surtout les expropriations foncières se font dans un défaut de transparence¹, de confiance et de dialogue (Blanc et Bonin, 2008). La situation se tend, sabotages, incendies et heurts entraînent l'intervention de la gendarmerie (Varaschin, 2001). C'est sous sa garde que sont effectués les transferts du cimetière et des archives municipales, mémoire du village. L'église et les maisons sont dynamitées après que les derniers réfractaires ont été évacués par la force.

C'est pourtant dans ce contexte tendu qu'émerge l'idée de reconstruction du village. Elle est portée par l'opérateur EDF (Électricité de France) qui propose une réinstallation de la communauté aux Boisses, plus haut dans la vallée. Mais cette proposition intervient trop tard et ressemble plus à une tentative visant à calmer les esprits qu'à un projet réaliste. Une copie de l'ancienne église sera achevée en 1950, mais elle ne restera que le témoin d'un projet avorté. En effet, le manque de dialogue, d'anticipation et de transparence empêchera le projet d'aboutir (Guérit, 2019).

► Port-Dieu (Corrèze) est également englouti avec ses trois hameaux en 1952 sous les eaux du barrage de Bort-les-Orgues. En tout, 120 à 150 familles sont expropriées sur dix communes, dont 63 à Port-Dieu (Faure, 2008b). Ici, une résistance politique s'organise : le conseil municipal demande notamment la construction d'une nouvelle commune dès 1946 afin d'y accueillir 100 à 170 personnes². EDF reconstruit alors certains des bâtiments collectifs sur le plateau : la mairie, l'école, le cimetière et l'église. Mais la greffe ne prend pas. Les familles expropriées cherchent des terres agricoles pour maintenir leur activité. L'annonce de la reconstruction est ici encore faite trop tard (seulement deux ans avant la mise en eau), beaucoup d'habitants étaient déjà partis avec leurs indemnités.

À Tignes comme à Port-Dieu, on retrouve donc des embryons de reconstruction, qui témoignent de

1. Le projet, qui date de 1933, ne sera porté à la connaissance des habitants qu'en 1941.

2. Henri Queuille, homme politique d'envergure, soutient le mouvement et « intercède auprès de la direction d'EDF pour la reconstruction de Port-Dieu à Confolent » (Faure, 2008a).

l'échec des premières tentatives. Mais le principe de « déplacement de village » était apparu.

En Espagne. Comme en France, de nombreux villages espagnols avaient déjà été engloutis avant 1952 sous les eaux de barrages (citons par exemple la Muedra, inondé en 1941), mais ces villages n'étaient pas reconstruits. Il faut attendre 1952 et la submersion du village de Benagéber (Canizares, 2014 ; Martinez, 2013 ; Palomares, 1983) pour voir en Espagne un premier cas de déplacement de village. Le barrage provoque le déménagement de 700 personnes dans trois localités construites afin de les accueillir, dont le nouveau village de Benagéber, toujours habité aujourd'hui.

Par la suite, l'Espagne procédera à de nombreux autres déplacements de villages. En 1952, comme en attestent des documents d'archives¹, l'architecte Francisco Pons Sorrola étudiait déjà le déplacement du village de Portomarín en Galice (Villarabid, 1985), qui avait pourtant été déclaré site historique et artistique seulement six ans auparavant. Le village sera déplacé dix ans plus tard (1962).

En Italie. Le village de Curon (Graun), situé dans le Sud-Tyrol, est englouti depuis deux ans (Gemeide Graun, 2000). En effet, c'est en 1950 que le barrage de Resia engloutit le village. Mais aucune reconstruction n'est alors prévue par l'opérateur Montecatini. Les habitants sont logés dans des baraquements de fortune pendant au moins deux ans, tandis qu'ils font appel à l'architecte Erich Pattis (Pattis, 1953) pour concevoir le nouveau village. En 1952, Curon passe donc de l'état de village submergé à celui de village déplacé. Les baraquements sont le signe même d'un déplacement dont la temporalité n'est pas maîtrisée. Cela met en relief les difficultés des premiers déplacements de villages, largement liées à l'incompétence et l'impréparation des autorités.

En Yougoslavie. Dans l'actuelle Bosnie-Herzégovine, c'est le village de Lisičić qui est englouti en 1952 (Boric, 2018). En 1946, le projet du barrage de Jablanica prévoit sa destruction ainsi que celle d'une dizaine d'autres villages et hameaux. En tout, 4 500 personnes qui habitent la vallée doivent être évacuées. Le village de Lisičić est rasé, à l'exception de la mosquée qui est submergée telle quelle. Le minaret résistera un temps avant de céder. Ce cas s'illustre par l'absence de prise en charge des populations expropriées. Aucune précaution n'est prise par les autorités, pas même le déplacement du cimetière qui se retrouve, comme la mosquée, submergé en l'état. Les expropriations sont menées d'une main de fer et les compensations financières sont très faibles. Aucun plan de reconstruction n'est prévu. Les habitants, exilés sur des terres de médiocre qualité sont, qui plus est, marginalisés. C'est de cette détresse qu'est née, ici, l'idée de reconstruire le village. Sans

en avertir les autorités, les habitants se réinstallent au bord du lac. Mais le processus informel est long. Il faudra attendre dix ans pour retrouver une mosquée, vingt ans pour l'électricité, quarante ans pour les télécommunications et l'eau courante et soixante ans pour une connexion routière officielle.

En Allemagne. Les déplacements de population commencent dès les années 1920 dans l'est du pays. En effet, les mines de lignite orientales, dont les gisements sont peu profonds, consomment beaucoup d'espace rapidement. Elles provoquent donc, dès le début de leur industrialisation, les premières destructions de hameaux qui s'accompagnent aussi de leurs premières reconstructions. Mais il faut attendre les années 1950 en Allemagne de l'Ouest pour voir apparaître les premiers déplacements de villages entiers. En effet, dans la Ruhr, avant 1950, l'industrie minière épargne les zones habitées en s'attaquant en priorité aux zones forestières. Les gisements sont plus profonds que dans l'est du pays donc l'extension spatiale des mines est plus lente (Deshaies, 2007). Mais à partir des années 1950, dans la baie de Cologne, des villages de dimensions importantes commencent à être déplacés.

- En 1952, le village de Bottenbroich, où résidaient 1 000 habitants, est détruit pour faire place à la mine de lignite de Frechen. Un nouveau village, Neu-Bottenbroich, est construit dans le prolongement du village de Horrem.
- La même année débute le déménagement de Berrenrath, un village encore plus important. Pourtant, celui-ci avait été construit en 1930, seulement vingt-deux ans auparavant, justement pour répondre aux besoins de logements de l'industrie minière. Ce cas souligne le caractère auto-phagique de la mine. Les 2 000 habitants seront transférés dans un nouveau village conçu par l'architecte Hermann Roloff. Cette relocalisation aboutira en 1959.

Ces deux premiers déplacements marqueront le début d'une longue série de destructions et de reconstructions dans la région. "Since 1952, over fifty towns and villages have been moved, and nearly 30,000 humans displaced, to make room for new mines and power plants, including the towns of Bottenbroich, Berrenrath, Mödrath, Greifrath, Habbelrath, Morken-Harff, Königshoven, Lich-Steinstrab and Garzweiler." (Cioc, 2015).

Déplacement et reconstruction. Bien sûr, la destruction industrielle n'a pas attendu 1952 pour s'exprimer par le moyen des barrages et des mines. Mais, au début des années 1950, celle-ci s'accélère de manière inédite partout dans une Europe qui est paradoxalement en pleine reconstruction. Les projets de l'énergie changent d'échelle et touchent des zones de plus

1. Rapport de projet (*Memoria del Proyecto*) de Francisco Pons-Sorrola, 1953



en plus peuplées. Cela contraint les opérateurs et les autorités à trouver de nouvelles manières de prendre en charge les populations expropriées. L'idée de déplacer les villages entiers menacés par les ouvrages émerge différemment en fonction des pays, mais de manière relativement synchrone.

En résumé, il apparaît que les barrages entraînent des destructions de villages bien avant 1952, mais il faut attendre cette date pour que l'idée de reconstruction émerge. À l'inverse, les mines de lignite pratiquent le déplacement de hameaux quasiment depuis le début de leur industrialisation, mais c'est seulement à partir de 1952 qu'elles touchent des villages entiers. Si les dynamiques sont différentes, dans le cas des barrages comme dans le cas des mines, 1952 semble marquer le début des pratiques de reconstruction de villages volontairement détruits et donc de déplacement de villages.

LA DIMENSION HEURISTIQUE

Malgré la proximité chronologique et narrative de ces différents cas, l'état de l'art montre que leur rapprochement n'est jamais établi. De manière plus générale, les questions de déplacements de villages ne font presque jamais l'objet de recherches glo-

bales en Europe. Si les rapprochements entre des cas nationaux existent (Tignes et Port-Dieu, par exemple [Faure, 2008a]), ils sont quasiment inexistants entre des cas internationaux.

Pourtant, observer ces opérations semblables de manière transnationale et comparative permettrait de développer une véritable pensée du déplacement de village et, ainsi, de tirer pleinement parti de la dimension heuristique de ces projets si particuliers. Si les situations sont similaires, les modalités des déplacements varient sensiblement d'un cas à l'autre. En effet, chaque variation peut être considérée comme une option de projet. Les relever participe donc indéniablement à la construction du savoir.

Initiateurs du déplacement. Ainsi, l'initiative de la reconstruction peut venir de l'État ou de l'opérateur (Tignes) mais aussi des habitants (Lisičići), avec le soutien de politiques (Port-Dieu) ou d'écclésiastiques (Curon)¹. Le plus souvent, le déplacement est le résultat d'un compromis (Port-Dieu), car la reconstruction est à la fois un outil de paix sociale pour l'État et l'opérateur, et une forme de compensation pour les habitants. Si l'initiative provient de l'autorité, le projet doit être anticipé (Bottenbroich, Benagéber). Sans cela, il n'emportera pas l'adhésion de la population (Tignes, Port-Dieu).

À gauche,
photographie
du clocher de
l'ancienne église
de Curon, prise
en août 2021.

À droite,
Photographie
du clocher de la
nouvelle église de
Curon, prise en
août 2021.



Crédit : Moussa Belkacem



Crédit : Moussa Belkacem

1. Alfred Rieper, curé du village, milita d'abord pour éviter la submersion de Curon, puis pour la reconstruction du village. Une statue en son honneur est érigée à côté de l'église dans le nouveau village.

Sur ces points de gestion, l'efficacité dans l'organisation des déplacements de villages en RFA a d'ailleurs de quoi surprendre, d'autant plus lorsque l'on sait qu'ils sont contemporains de Tignes, Curon et Lisičići. Le degré d'implication des autorités dans le processus peut également varier. Le déplacement de village peut alors tendre vers deux extrêmes : le paternalisme ne laissant que peu de place au débat démocratique ; ou le regroupement diasporique, d'initiative populaire, non soutenue ni même reconnue par les autorités (Lisičići). Ici aussi il semble que le déplacement de village nécessite de viser une forme d'équilibre. Enfin, la reconstruction doit anticiper la destruction de l'ancien village (Benagéber), mais ce principe n'est pas toujours respecté (Curon).

Importance du déplacement. D'un point de vue morphologique, notre panel montre que le déplacement peut concerner des villages de quelques centaines d'habitants (Tignes) tout comme des villages de 2 000 âmes (Berrenrath). Leur ancienneté est également variable, il peut s'agir d'établissements datant du néolithique (Lisičići), du Moyen Âge (Curon) ou ancien seulement d'une vingtaine d'années (Berrenrath). Mais les divergences les plus importantes du point de vue de la question du projet concernent sans nul doute les choix de reconstruction. La communauté peut préserver son intégrité (Bottenbroich) ou être éclatée en plusieurs localités (Benagéber). Le nouveau village peut préserver l'autonomie formelle et paysagère de l'ancien (Lisičići) ou se greffer à d'autres villages (Bottenbroich se rattache à Horrem). Il peut en reproduire le langage formel (Curon) ou se soumettre à d'autres modèles de conception (Benagéber possède toutes les caractéristiques d'un village de colonisation).

Enfin, il faut également considérer les différences sur un plan symbolique qui sont décisives pour les habitants. L'ancien village peut être rasé avant l'engloutissement (Tignes), noyé en ruine (Portomarin) ou totalement annihilé (Bottenbroich). Ainsi des pèlerinages sont possibles ou ne le sont pas. Le cimetière peut parfois être déplacé (Tignes) ou être ennoyé (Lisičići). La liste n'est pas exhaustive, mais chacune des variations relevées ici interroge le projet de déplacement sur son rapport à la mémoire, à l'histoire, à la trace, à la ruine, au patrimoine, à la démocratie, mais surtout à l'attachement au lieu. Autant de points que de futurs déplacements ne sauraient dès lors ignorer.

Étendue de la reconstruction. Au-delà de cette pluralité, les villages déplacés partagent néanmoins des comportements similaires, presque génériques, et ce quel que soit le pays. D'abord, la reconstruction est toujours et inévitablement fragmentaire. Elle procède avant tout de choix. Si les modalités de ce choix varient d'un cas à l'autre, sa nature partielle et même partielle en est une condition inhérente. Le village principal peut être reconstruit mais pas les hameaux, les hameaux mais pas les fermes isolées, les fermes isolées mais pas les étangs ou les bois, etc. Le dépla-

cement procède toujours d'une sélection, seul le contour du fragment à « retrouver » varie et devient alors un enjeu de projet.

Ensuite, la nature du tissu reconstruit présente également des caractères récurrents. En effet, seules les zones densément habitées de la vallée (« village resserré ») sont reconstruites. La destruction d'une vallée au tissu diffus ne pose pas la question de la reconstruction (mais celle de la compensation individuelle). Les villages concernés par un déplacement ont systématiquement des contours clairement définis et un centre identifié.

Enfin, dans tous les cas, la question du sacré et notamment du lieu de culte mais surtout du cimetière, est un point de crispation intense, qu'ils soient ou non déplacés. D'une part, la profanation de ces deux lieux sacrés suscite une émotion toujours intense et persistante. D'autre part, la démolition de ces structures, symbole d'ancrage primaire et d'enracinement au lieu, acte dans les esprits l'irréversibilité du déplacement.

Enseignement pour les situations à venir. Les huit cas présentés dans cet article sont représentatifs de dizaines (peut-être même de centaines) de situations analogues qui suivront tout au long de la seconde moitié du xx^e siècle et jusqu'à nos jours. Comparer ces déplacements de villages confère à chacun d'eux une dimension heuristique. Ainsi, les échecs de réinstallation de Tignes et Port-Dieu auront permis à EDF de tirer des enseignements, ce qui aboutira à des déplacements mieux gérés par la suite (Savines [1960], Salles-sur-Verdon [1974], Naussac [1980]). De la même manière, en Allemagne, les déplacements de Bottenbroich et Berrerrath marquent le début de dizaines d'opérations similaires qui se poursuivent encore aujourd'hui.

CONCLUSION : UNE ÉTUDE DE JURISPRUDENCE INDISPENSABLE

En 1952 émerge un peu partout en Europe, et de différentes manières, l'idée qu'il faut reconstruire les villages détruits sur l'autel du progrès et de l'industrialisation. Pourtant, ces nombreuses résistances locales, à contre-courant du discours dominant progressiste, ne se rencontreront jamais. Aujourd'hui, avec le recul, ces cas associés semblent marquer le début d'un ensemble large et cohérent : celui des déplacements de villages.

L'observer et l'analyser ainsi permet d'en tirer les enseignements. En effet, relever les permanences permet d'identifier en amont les sujets qui se poseront inévitablement lors d'un déplacement de village. En complément, identifier les points de variations entre les différents cas permet d'augmenter le champ connu des réponses possibles. L'étude de ces jurisprudences est indispensable à double titre ;



d'une part, pour donner du sens aux déplacements passés et d'autre part pour mieux accompagner les déplacements à venir. Il apparaît que, si ces expériences n'ont que rarement comblé les attentes des habitants déracinés, elles se caractérisent par des modalités de conception originales : donnant une place centrale à l'attachement au lieu, à l'identité, à la démocratie, à la mémoire collective, à la culture et une attention au passé le plus remarquable comme le plus banal. En ce sens, ces expériences ont beaucoup à nous apprendre, ne serait-ce que

parce qu'elles ont posé à une échelle locale, une question aujourd'hui devenue mondiale : quel projet pour faire face à une catastrophe annoncée et dans une certaine mesure volontaire ? Ces premiers déplacements pointent entre autres l'importance du dialogue, de la transparence et surtout de la planification. Ainsi, le processus de projet apparaît comme un outil permettant de satisfaire ces trois exigences. Encore faut-il qu'il soit pensé, non pas comme un projet de réinstallation, mais bien comme un projet de déplacement. ▲

Bibliographie

- ▶ N. Blanc & S. Bonin, *Grands Barrages et habitants : les risques sociaux du développement*, 2008.
- ▶ A. Boric, "Construction of a Hydroelectric Power Plant Dam Jablanica: The Human Rights Violations of the Population from the Submerged Areas of the Jablaničko Lake", *European Rivers Summit*, Sarajevo, 2018.
- ▶ I. M. Canizares, *Recuerdos de Benagéber*, 2014 ; M. Cioc, *Ayuntamiento de Bénageber*, 2015 ; M. Deshaies, *The Rhine: An Eco-Biography*, Seattle, University of Washington Press, 2007 ; *Les Territoires miniers : exploitation et reconquête*, Ellipses, Paris.
- ▶ A. Faure, « Des normes sociales pour les déplacements de population causés par les grands barrages, France, xx^e siècle : l'exemple des barrages de Tignes et Serre-Ponçon dans les Alpes et les barrages de L'Aigle et Bort-les-Orgues dans la Haute-Dordogne », *Revue de géographie alpine* (96-1):15-28, doi: 10.4000/rga.385, 2008a ; *Écouter les voix de la vallée : les riverains des Gorges de la Dordogne*, p. 101-24 in, 2008b ; *100 Témoignages oraux, La Vallée de la Dordogne et ses cinq grands barrages, Patrimoine, barrages et habitants*, Toulouse, 2016.
- ▶ G. Gemeide, *Erinnerungen an die alte Heimat*, 2000 ; G. Guérit, *La France des villages engloutis*, 2019.
- ▶ M. C. Martinez, *Historia de Benagéber, época musulmana, carta de repoblacion de 1610, periodo senorial, Ayuntamiento de Benagéber*, 2013
- ▶ E. Palomares, *Historia de Benagéber, Ayuntamiento de Benagéber*, 1983.
- ▶ E. Pattis, "The village of Neu-Graun in South Tyrol", *Baumeister*, 225-29, 1953.
- ▶ D. Varaschin, *Tignes : la naissance d'un géant*, Artois Presses Université, 2001.
- ▶ V. Villarabid, *Del viejo al nuevo Portomarín*, Everest, Madrid, 1985.

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 96 - 3^e trimestre 2021

À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE