LES OLYMPIADES

Quelles perspectives ?

Octobre 2001

Atelier Parisien d'Urbanisme

Evolution historique de la dalle

Initiée à la fin des années 60 par la SAGO (Société d'Aménagement de l'Ilot Gobelins-Nord), la dalle des Olympiades, située dans le 13e arrondissement à l'intérieur d'un îlot bordé par les rues de Tolbiac au nord, Nationale à l'est, Regnault au sud et la rue Baudricourt et l'avenue d'Ivry à l'ouest, pose aujourd'hui des problèmes de gestion très importants. Après l'édification des premières tours de la rue de Tolbiac en 1970 (Sapporo et Olympie), la dalle a été mise en service en 1972. 2855 logements au total ont été construits (recensement de mars 1999) dont 1531 appartenant à l'OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction). Le secteur privé détient 1324 appartements répartis dans 5 tours (Mexico, Athènes, Sapporo, Cortina, Helsinki). Une tour, Olympie, et deux immeubles, Montréal et CAPEB, accueillent des bureaux. Enfin, une tour « La résidence Tokyo », située avenue d'Ivry à proximité de la barre Squaw-Valley de l'OPAC, appartient à une Société d'HLM « La Sablière » et compte 317 logements.

La gare Paris-Gobelins a été recouverte par la dalle. Elle constitue une propriété unique de la SNCF d'une superficie de 44877 m². Ces volumes ont permis la construction d'une halle à marchandises de 38500 m² de surface hors œuvre et d'une gare de 34800 m². Louées à des sociétés, elles sont actuellement utilisées pour le stockage des marchandises et jouent le rôle de petit « Rungis » asiatique tous les mardis. Signalons cependant que l'association qui gère la dalle, occupe 10 % de la surface hors œuvre de la gare pour y loger ses locaux techniques.

Cette grande opération d'aménagement urbain illustre bien l'urbanisme de cette époque. Située sur un îlot dit « insalubre » composé de parcelles relativement petites occupées par un bâti de médiocre qualité et de bâtiments artisanaux autour de la gare ferroviaire des Gobelins, elle avait comme objectif d'offrir des conditions de vie très améliorées à ses futurs habitants. Sa conception est orientée vers un urbanisme de rupture où le parcellaire originel devait totalement disparaître pour pouvoir accueillir tours et barres. Il devait soustraire les habitations des nuisances liées à la ville proprement dite (bruit, circulation, pollution…) tout en apportant ensoleillement, verdure et équipement, en particulier le « stadium » qui devait former un pôle sportif d'animation pour ce nouveau quartier.

Afin de permettre le fonctionnement de ce site, deux rues souterraines de desserte automobile sont créées. Elles sont en principe interdites à toute circulation piétonne mais force est de constater que de nombreuses personnes les empruntent tous les jours pour des raisons objectives. Ainsi, les entrées des parkings sont toutes accessibles à partir de ces deux rues, sans oublier l'accès aux aires de livraison et de stockage des centres commerciaux du site ou tout simplement la traversée de la dalle par ces rues souterraines prisée par certains usagers pour éviter de longs déplacements.

La viabilité de cette opération était conditionnée par la création d'équipements publics. 30 ans après son achèvement, les constructions à caractère social ou culturel qui devaient être réalisées pour le compte de la Ville de Paris (cf. le cahier des charges du 28 mai 1970 établi par la SNCF) ne le sont pas toutes. Seules une crèche de 1176 m², une maternelle de 2467 m² et une halte-garderie de la DASES (Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé) ont été implantées sur le site. Il était prévu en effet de réaliser une deuxième crèche de 1170 m², une maternelle de 1555 m², une PMI de 282 m², un club des jeunes de 661 m² et éventuellement des équipements sportifs.

Lorsqu'on connaît les besoins exprimés par les habitants du quartier, il est légitime de s'interroger sur les raisons évoquées pour ne pas réaliser ces équipements. Le « stadium », racheté par la Ville depuis 1994, est encore un lieu fermé et désolant. Son réaménagement lui permettra sans doute de devenir le lieu de relation et d'échange avec le quartier espéré initialement, rôle qu'il n'a malheureusement jamais joué.

Cette opération s'est fixé un autre objectif, celui de créer un quartier où la mixité sociale est encouragée. C'est ainsi qu'à la construction des tours de « standing » en copropriété (Cortina, Helsinki ou Athènes) s'est ajouté un programme social se voulant lui aussi assez mixte. En effet, deux tours de 32 et 33 étages (Londres et Anvers) de type ILN (programme intermédiaire)

[1] *Ancien organisme promoteur qui n'intervient plus sur le site.*

côtoient trois barres HLM de 15 et 18 étages (Rome, Squaw-Valley et Grenoble) propriétés de l'OPAC. Leur localisation est cependant très concentrée géographiquement, excepté l'immeuble Rome qui est implanté à proximité des tours Cortina et Helsinki.

Pour la gestion, l'entretien, la mise en valeur et la répartition des charges des locaux et éléments d'équipement communs, généraux ou particuliers à certains lots, il a été créé, en même temps que le règlement de copropriété, une Association Syndicale libre, régie par la loi du 21 juin 1865. Chaque acquéreur des lots de copropriété fait partie de plein droit de cette association et les copropriétés y sont représentées par le syndic. Cette association est dénommée Association Syndicale Ilot Gobelins-Nord (A.S.I.G.N.).

De même, le règlement général de l'ensemble immobilier « Olympiades » avait prévu en son article 47, chapitre IV, un contrôle de l'état des ouvrages correspondant aux « éléments de l'infrastructure générale fondée sur le Domaine Public ou l'enjambant » par des visites annuelles de sondage et des visites quinquennales. Ces visites, à l'initiative de la SNCF, devraient être faites conjointement par la SNCF et l'homme de l'art désigné par les acquéreurs pour les représenter. Les premières informations recueillies à ce sujet montrent un manque évident dans ce domaine. Selon l'A.S.I.G.N., aucune visite de ce type n'a été effectuée depuis 30 ans, ajoutant cependant qu'aucun problème technique n'a été signalé jusque-là et que les infrastructures n'ont pas bougé depuis leur réalisation. En effet, aucune fissure des fondations n'a été constatée.

Description du site

La surface au sol du site des Olympiades est de 77 827 m² et celle de la dalle d'environ 25 000 m². La dalle accueille 13 bâtiments de 3 à 34 étages dont 10 à usage d'habitation et 3 de bureaux. Ils sont répartis comme suit :

Immeubles

Immeubles	surface hors oeuvre	surface habitable	nombre de logements	nombre de niveaux
Mexico (D16)	28 993 m²	17 259 m²	248	RD + 31
Athènes (D12)	23 845 m²	13 005 m²	197	RD + 31
Sapporo (D17)	31 305 m²	17 259 m²	186	RD + 31
Cortina (D8)	25 330 m²	12 987 m²	406	RD + 34
Helsinki (D7)	38 961 m²	24 333 m²	287	RD + 34
Grenoble (D11)	39 379 m²	25 763 m²	359	RD + 18
Squaw-Valley (D14)	27 481 m²	18 420 m²	280	RD + 15
Rome (D15)	31 040 m²	20 135 m²	307	RD + 15
Londres (D9)	35 152 m²	20 199 m²	321	RD + 32
Anvers (D10)	31 611 m²	20 199 m²	264	RD + 33
TOTAL	313 097 m²	189 559 m²	2 855	_

Source : A.S.I.G.N. et APUR

La résidence Tokyo, située avenue d'Ivry, ne fait pas partie de l'A.S.I.G.N.
C'est une propriété indépendante, implantée à l'extérieur de la dalle, qui appartient à la Société d'HLM « La Sablière ».

Bureaux

Bureaux	surface hors oeuvre	surface habitable	nombre de niveaux
Olympie	29 515 m²	24 163 m²	RD + 16
Montréal (E)	10 191 m²	9 290 m²	RD + 3
CAPEB (D32)	4 240 m²	3 166 m²	RD + 7
TOTAL	43 946 m²	36 619 m²	_

Source : A.S.I.G.N.

Le cabinet Loiselet-Daigremont[2] gère les tours Sapporo, Cortina et Mexico et le cabinet Villa[3] les tours Helsinki et Athènes. CDB Gestion (Christian de Boissier) a en charge Olympie et COGETOM[4] est mandataire de l'immeuble Montréal. Ce dernier appartient à un organisme bancaire, la Société SEPI-SNC. Enfin, l'immeuble de bureaux CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) est géré en propre. Il est situé au-dessus du parking triangle à côté de Squaw-Valley, dont l'entrée s'effectue par le 46 avenue d'Ivry.

Le siège social du Centre de logement des jeunes travailleurs (CLJT) qui gère les foyers parisiens est situé dans la tour Sapporo.

Commerces

Le centre Oslo, géré par le cabinet Patrimonia Le Pré[5], est constitué de deux galeries couvertes situées sous l'immeuble Squaw-Valley et occupe 13 481 m² de surface hors œuvre, de 7 324 m² de surface commerciale et de 1 805 m² de réserves. Il accueille 61 boutiques dont 2 vacantes (voir plan et liste joints). Il appartient à de nombreuses personnes morales, représentant des SCI, et à quelques personnes physiques propriétaires des murs dès l'origine constituées en syndicat de copropriété. A titre indicatif, Paris Store détient à lui seul 25 à 30 % de la copropriété.

Entrée du centre commercial Oslo donnant sur la partie principale de la dalle

[2] *24-26, rue des Cordelières - 75 013 PARIS*
[3] *71, rue de Provence - 75 009 PARIS*
[4] *Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine - 75 755 PARIS Cedex 15*
[5] *7, rue André Jouanot - 93 315 Le Pré Saint Gervais Cedex*

Bowling et fitness : un boyau comme entrée

Le centre commercial « boutiques stadium » s'étend sur 750 m² de surface hors œuvre, 440 m² de surface commerciale et 271 m² de réserves et concentre 10 boutiques dont un Fitness, une piscine et un bowling-billard (cf. plan et liste joints). Le Fitness a changé de propriétaire et a été refait à neuf cet été. Il vient d'ouvrir ses portes.

Le centre Mercure, géré par le cabinet Loiselet-Entreprises[6], est situé sur la dalle et regroupe 24 locaux commerciaux dont deux actuellement vacants mais qui doivent à terme accueillir un Franprix (voir plan et liste joints). Ce sont de petits pavillons avec des toits en pagode ouverts en 1973. Le changement d'activités est très fréquent.

Centre Mercure : un espace encombré et de qualité médiocre

[6] *67, route de la Reine - 92 100 Boulogne*

Les équipements

Une halte-garderie « Le Petit Navire » de la DASES est située dans la partie arrière du rez-de-dalle de la tour Londres donnant sur la rue Nationale.

La crèche municipale se trouve sur la dalle à l'extrémité sud de l'immeuble Rome (42 rue du Javelot) et la maternelle derrière ce même immeuble à proximité des tours Cortina et Helsinki (61 rue du Javelot).

L'université Paris VII occupe plus des 3/4 de l'immeuble Montréal et l'ANPE la partie restante. L'entrée de l'université peut également s'effectuer par l'immeuble Grenoble.

L'Ecole de Journalisme, l'Ecole des Hautes Etudes Politiques et Sociales et l'Ecole des Hautes Etudes Internationales sont situées sous la tour Sapporo et donnent accès à la tour Athènes. Ces écoles sont situées dans des volumes aménagés sous la dalle.

L'Antenne Jeunes Information ainsi que l'espace de quartier Olympiades qui dépend du Comité municipal d'Action Sociale et Culturelle sont situés dans la partie arrière du rez-de-dalle de la tour Anvers. Ce dernier accueille des associations et propose des activités. Ces associations sont :
• Germaé : cours du soir d'alphabétisation pour adultes ;
• l'AFIF (association pour la formation et l'intégration des familles) ;
• l'association franco-marocaine ;
• l'AGEVP (association générale des étudiants vietnamiens de Paris ;
• l'AJBF (association des juristes berbères de France) ;
• l'association pour la culture et la musique traditionnelle vietnamiennes.

Une école maternelle enclavée

Crêche municipale

D'autres associations non liés à l'espace de quartier des Olympiades interviennent sur le site Il s'agit de :
• Femmes Initiatives ;
• l'Amicale des locataires de CNL ;
• Maison du sport et de la culture implanté à Brillat ;
• l'Association des résidents d'origine indo-chinoise (créée en 1982) ;
• l'Association des médecins vietnamiens (installée depuis 2 ans sur la dalle) ;
• l'Association citoyenne des Français originaires d'Asie (créée en 2000) ;
• l'Association des Chemins : aide aux jeunes mineurs en difficulté (créée dans les années 90).
• l'Amicale des Teochew.
Pour plus de précisions se référer au compte rendu fait par l'Equipe de développement local en juin 2001.

Les ateliers de la DAC (Direction des Affaires Culturelles) offrent des activités variées : peinture, enluminure, sculpture, dorure, etc. Leur impact reste cependant limité car aucune signalétique ne permet de les situer et de les rendre visibles aux utilisateurs potentiels.

L'OPAC a installé une de ses 14 antennes dans la tour Sapporo début 1999. Elle gère environ 7 000 logements situés dans le 13e arrondissement, en particulier ceux des Olympiades, et emploie une quarantaine de personnes.

Le local de la Sécurité Sociale est situé entre l'avenue d'Ivry et l'entrée du centre commercial Oslo.

Le stadium dont l'activité principal est le squash a été ouvert en 1976 et occupe 2 500 m². En 1981, ce complexe sportif a connu un incendie qui a détruit une partie de ses installations. En

déshérence totale, la Ville de Paris l'a racheté en 1994 pour y réaliser un équipement sportif municipal. Depuis lors, cet espace est resté à l'abandon. Pour être de nouveau fonctionnel, de gros travaux sont nécessaires, en particulier la dépose préalable d'un flocage d'amiante. Cette dépose est programmée. Les travaux devraient commencer au premier trimestre de l'année 2003, si toutes les procédures en cours aboutissent dans les temps. Par ailleurs, des travaux de désamiantage dans les parkings, parties communes aux copropriétés, incombent à 50 ou 60 % à la Ville de Paris. Leur évaluation fait état de 2 à 2,5 millions de francs à la charge de la Ville, montant qui s'ajouterait aux 5 millions environ déjà nécessaires pour le stadium lui-même.

Parallèlement, un projet sportif porté par la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS) est à l'étude. Il comporterait une salle multi-sports permettant la pratique de la danse, de la gymnastique et du judo et des espace pour les sports collectifs scolaires comme le badminton, le volley-ball et le basket-ball. Des locaux annexes doivent accompagner ces activités sportives comme des vestiaires, des sanitaires, des locaux pour le personnel, un bureau pour le responsable, une salle de réunion et des locaux techniques et de rangement. La superficie des locaux accueillant le public est de 1636 m² et celle réservée aux locaux non publics est de l'ordre de 245 m². Enfin, l'existence d'une synagogue est à prendre en considération dans tout projet à venir.
Le poste de police situé actuellement au pied de la tour Helsinki, avenue d'Ivry, doit être transféré dans la tour Anvers au début de l'année 2002 pour bénéficier d'un accès direct sur la dalle.

66, avenue d'Ivry : entrée du stadium

Les parkings

Le site accueille 2779 places de stationnement réparties dans 6 parkings : Mexico, Sapporo, Trapèze, Triangle, Montréal, Olympie.

Mexico	1 niveau		90 places
Sapporo	1 niveau		445 places
Trapèze	5 niveaux	-1	179 places
		-2	220 places
		-3	220 places
		-4	220 places
		-5	220 places
Triangle	4 niveaux	-1	180 places : Paris Store
		-2	200 places : Paris Store + CAPEB
		-3	219 places : HLM
		-4	255 places : HLM
Montréal	1 niveau		94 places
Olympie	1 niveau		237 places

Source : A.S.I.G.N.

Rue de Tolbiac

Angle de la rue Tolbiac et de la rue Baudricourt

Les accès piétons

Du côté de la rue de Tolbiac se trouve l'accès principal composé d'escaliers et d'escalators. Comme l'a confirmé une étude de 1992 menée par la DAU (Direction de l'Aménagement Urbain), la fréquentation est peu importante malgré la faculté de Paris I-Tolbiac en face, l'Ecole de journalisme située sous la tour Sapporo et l'Université Paris VII qui occupe l'immeuble Montréal à la place de l'Ecole d'architecture de Paris-Tolbiac.

A l'angle de la rue de Tolbiac et de la rue Baudricourt existent des escaliers et rampes monumentaux qui sont également peu empruntés.

La rue Nationale accueille elle aussi un accès qui est peu utilisé d'autant qu'il ne donne pas directement sur la rue et que la vocation essentiellement résidentielle de cette partie de la rue n'a pas d'intérêt particulier. L'escalier emprunté par les piétons pour rejoindre la rue Nationale débouche sur une entrée de parking et sur un accès pompier.

Il reste l'accès par l'avenue d'Ivry. En fait, c'est celui qui est le plus utilisé à cause d'une part de la présence de l'entrée dite « du stadium » à hauteur du 66 avenue d'Ivry et d'autre part parce que les usagers sont attirés par des services comme le centre commercial Oslo, la Sécurité Sociale, la crèche… Il semble que cette fréquentation ait été renforcée par l'achèvement des ZAC alentours.

Tous ces accès peuvent faire l'objet de réaménagement afin de minimiser leur « monumentalité » et créer des relations entre la dalle et les quartiers environnants. Il faut noter que ces derniers, en particulier ceux qui sont situés au sud de l'avenue d'Ivry, ont pour la majorité d'entre eux subi un urbanisme dur occasionnant des ruptures urbaines et sociales importantes. Ils sont néanmoins dotés de nombreux équipements scolaires, sportifs, de la petite enfance ou d'espaces verts.

Rue Nationale

Avenue d'Ivry

La situation sociale et démographique

Le recensement de mars 1999 évalue le nombre d'habitants des 10 immeubles implantés sur la dalle à 5946 personnes et le nombre de logements à 2855 unités, ce qui donne un taux moyen d'occupation de 2,1 habitants/logement. Ces éléments sont répartis comme suit :

Immeuble	habitant	logement	taux d'occupation
Cortina	570	406	1,40
Athènes	365	197	1,85
Mexico	451	248	1,82
Helsinki	704	287	2,45
Sapporo	391	186	2,10
Anvers	649	264	2,46
Londres	666	321	2,07
Squaw-Valley	622	280	2,22
Rome	678	307	2,21
Grenoble	820	359	2,28

L'OPAC rappelle que le nombre de logements est de 265 dans la tour Anvers, de 308 dans l'immeuble Rome et de 360 dans celui de Grenoble.

La population totale de la parcelle (immeubles sur dalle, résidence Tokyo et immeubles de l'OPAC rue Nationale) est évaluée à 7533 alors qu'en 1990 elle était de 8439 personnes. Le quartier a ainsi connu une perte de population de 906 personnes entre les deux recensements, soit un taux de -10,7 %. Le nombre de logements est quant à lui évalué à 3549 unités en 1999 contre 3708 en 1990, soit une baisse de 4,29 %. Le nombre de ménages qui est en moyenne de 2,29 en 1999 (contre 1,87 pour Paris) a connu lui aussi une baisse de 3,29 % entre les deux dates. Enfin, le nombre de logements vacants s'élève à 170 en 1999 contre 176 en 1990. Les immeubles de l'OPAC ne sont pas plus affectés que le reste. Il faut souligner cependant que parmi ces derniers c'est l'immeuble Grenoble qui regroupe, selon le recensement de 1999, le plus grand nombre (64 logements vacants). Cette vacance est apparemment surévaluée puisque l'OPAC ne recense actuellement qu'un logement vide dans cet immeuble.

Ces chiffres démographiques en baisse vont globalement dans le même sens que sur l'ensemble de Paris. Pourtant, les acteurs interrogés pensent tous que le nombre d'habitants est bien plus élevé que celui donné par le recensement. Ils avancent un chiffre compris entre 10000 et 12000, voire 15000, personnes. Ce sentiment est sans doute dû au côté à la fois gigantesque et anonyme du site.

Par ailleurs, l'étude d'ALFA effectuée en 1997 a conclu à un appauvrissement de l'image résidentielle du quartier, à un vieillissement de la population et dans le cas du patrimoine de l'OPAC à une rotation de la population qui s'accélère. Aucune donnée fiable ne nous permet aujourd'hui de confirmer ces conclusions.

En ce qui concerne la rotation cependant, les données récentes recueillies auprès des services de l'OPAC sont moins négatives. En effet, on note une tendance à la baisse du taux de rotation qui passe de 7,2 % en 1997 à 5,1 % en 2001, alors que le taux de recouvrement des loyers connaît, sur la même période, une tendance à la hausse. Ce taux de rotation, légèrement plus élevé que sur certains sites du même type, s'explique selon les responsables de l'OPAC par la présence de nombreux logements ILN, car les loyers, plus élevés que dans le secteur HLM, provoquent une plus grande mobilité.

Les Travaux envisagés ou réalisés

L'Association Syndicale Ilot Gobelins-Nord prévoit d'effectuer des travaux d'étanchéité dont le montant est de 3,7 millions de francs, des travaux de séparation de réseaux qui s'élèvent à 1,2 million de francs et des travaux dans le local Vigie évalué à 1,3 million de Francs.

De son côté, l'OPAC a réalisé cette année 2001 de nombreux travaux de restructuration et d'entretien. En effet, dans l'immeuble Rome en cours de ravalement des travaux de restructuration des halls ont été réalisés accompagné de la création de deux logements et d'une surface d'activité. L'immeuble Grenoble a bénéficié d'un ravalement, de peinture des parties communes et de l'aménagement d'un bureau-loge. Enfin, dans chacune des tours Londres et Anvers un bureau-loge a été aménagé. Rappelons cependant que l'aménagement de ces bureaux-loges a été réalisé au cours de l'année 2000.

Le montant de ces travaux s'élève à 12,67 millions de francs. Le ravalement des immeubles Rome et Grenoble a coûté 10 millions de francs et le réaménagement des halls de l'immeuble Rome 2,05 millions. La construction des deux logements situés dans l'immeuble Rome a été financée à hauteur de 600 000 francs par la Ville, avec une participation de l'Etat.
Des travaux de ravalement estimés à 5,4 millions de francs sont également programmés dans l'immeuble Squaw-Valley. Enfin, le poste de police prévu dans la tour Anvers évalué à 1,35 million de francs est financé à hauteur de 850 000 francs par l'OPAC, prenant ainsi en charge la part du ministère de l'Intérieur qui interviendra sur la valeur locative, et de 500 000 francs par l'A.S.I.G.N. dont 44 % à la charge de l'OPAC.

Domaine de la SNCF

Les parcelles dites délaissées, initialement appartenant à la Société d'Aménagement de l'Ilot Gobelins-Nord et destinées à la construction d'équipements publics (crèche, école…), sont aujourd'hui rachetées par l'OPAC et accueillent :
• 2 petits jardins inaccessibles (l'un de 1 210 m² – la mer de lavande – situé au pied de la tour Londres, l'autre de 1 120 m² – le jardin de terre de bruyère – surplombant le vide au-dessus des voies ferrées) ;
• un terrain de boules de 282 m² ;
• un panneau de basket-ball de 200 m² et un filet de football surplombant le vide des voies ferrées ;
• une aire de jeux de 640 m² située sur la terrasse du centre Oslo en cours d'aménagement. Y sont prévues la réalisation d'un tapis sol souple et l'installation de bancs.

Le jardin de terre de Bruyère

La mer de Lavande

Les problèmes actuels

La sécurité : problème majeur

Tout le monde s'accorde à considérer que l'insécurité reste très préoccupante dans ce quartier. L'Association Syndicale Ilot Gobelins-Nord rappelle que malgré une certaine baisse dans les attaques directes des personnes par les jeunes, les observations menées sur la dalle sur le phénomène font état d'un renforcement des vols à la tire. L'A.S.I.G.N. reste tout de même prudente par rapport à ce phénomène et préfère ne pas tirer trop vite des conclusions. Elle pense qu'il faut séparer ce qui est lié au site et ce qui ne l'est pas.

En revanche, toujours selon l'A.S.I.G.N., on observe une montée en puissance de ce qui est considéré aujourd'hui comme « incivilités » : bruit en pleine nuit dû aux motos et à la musique. Des bandes de jeunes du quartier ou venant des quartiers sensibles alentours (Baudricourt, Château des Rentiers, Brillat Savarin…) investissent les lieux et perturbent la vie collective. Leur présence génère ainsi un fort sentiment d'insécurité.

Toujours selon l'A.S.I.G.N., cette insécurité est plus encore ressentie dans les parkings. De plus, elle est exacerbée par l'occupation illicite des places de stationnement générant des problèmes considérables entre copropriétaires. L'Association fait remarquer que les propriétaires n'ont pas toujours de respect les uns envers les autres. Un projet de verrouillage du système d'accès aux parkings est en cours et les fonds évalués à 340 000 francs sont disponibles pour refaire le système de contrôle par badges. L'A.S.I.G.N. a une mission informelle de gestion des accès et des badges. Selon elle, l'environnement des parkings est déplorable : l'éclairage est mal fait et les ascenseurs donnant accès aux parkings sont souvent dégradés par de jeunes délinquants. Pourtant, l'A.S.I.G.N. admet qu'une nette diminution, voire une quasi-absence, de plaintes concernant des dégradations par les usagers est perceptible depuis 2 ans environ.

L'OPAC signale néanmoins une persistance de troubles de jouissance et de nombreux actes de délinquance ayant donné lieu en 2000 au dépôt d'une à deux plaintes par semaine. Ces actes concernent notamment des dégradations sur le bâti et sur les portes, des vitres brisées, des graffitis et tags, etc…

Pour y faire face, l'OPAC a mis en place, après de nombreuses tentatives, un partenariat avec le commissariat et les locataires qui acceptent peu à peu de déposer plainte. Cette mesure commence à porter ses fruits.

Aussi, pour permettre une plus grande amélioration l'A.S.I.G.N. a renforcé les moyens de sécurité depuis le début de l'année 2001. En effet, un dispositif dissuasif est mis en place : on note que 2 maîtres-chiens sont présents sur le site, l'un de 9 heures à 19 heures et l'autre de 14 heures à 22 heures, 2 vigiles prennent le relais entre 22 heures et 6 heures du matin pour la protection des parkings, 8 médiateurs de nuit viennent compléter le dispositif. La présence de ces derniers semble améliorer sensiblement la situation. Ces médiateurs, qui interviennent sur le site depuis le mois d'avril 2001, fonctionnent par deux dans 4 secteurs géographiques : une équipe a en charge le sous-sol et le rez-de-voirie et les 3 autres sont chargées de la dalle en surface. Equipés de radios et de téléphones, tous les habitants peuvent les contacter à tout moment pour leur signaler des actes en cours. Enfin, un médiateur est présent sur le site de 8 heures à 22 heures les samedis, dimanches et jours fériés. Depuis le mois de février 2001, l'OPAC a lui aussi recruté un agent de proximité pour le week-end.

Le rapport Beaujard (Préfecture de Police) sur les problèmes de sécurité, de délinquance, de circulation et de stationnement des véhicules réalisé en 1994 préconisait :

- l'installation de vidéo-surveillance dans les sous-sols et l'ensemble des accès aux parkings et aux immeubles ;
- l'installation de sas véhicules aux entrées des rues sous dalle ;
- l'installation d'interphonie-bornes d'appels et de secours sur dalle ;
- le contrôle des circulations verticales entre les parkings et les rez-de-voirie des immeubles ainsi que le contrôle des entrées des immeubles.

À partir de ce rapport, L'A.S.I.G.N. a détaillé le nombre de caméras nécessaires pour bien surveiller le site. Ainsi, le parking Trapèze serait équipé de 3 caméras, les parkings Sapporo et Mexico de 2 caméras chacun et le parking Olympie de 2 caméras dans la zone Olympie et d'une caméra dans la zone Montréal.

La télésurveillance des entrées d'immeuble n'étant pas souhaitée par les habitants, il est proposé de faire appel à une surveillance panoramique. Deux endroits stratégiques en bénéficieraient : le secteur Cortina – Helsinki – Stadium serait surveillé par une caméra installée sur Helsinki et l'accès principal des Olympiades rue de Tolbiac entre Olympie et Sapporo par deux caméras situées sur Olympie, l'une du côté de la rue de Tolbiac et l'autre du côté de la rue Nationale. Ce dispositif attendu par les habitants et les gestionnaires ne peut pas être mis en place puisque aucune autorisation n'a pu être obtenue auprès de la Préfecture de Police.

Actuellement, le contrôle de sécurité s'effectue par le poste central de surveillance qui est localisé dans une partie excentrée de la tour Olympie et qui emploie 2 personnes 24 heures/24 heures La tour Olympie équipée de 2 moniteurs T.V. à écran partagé et d'une bande enregistreuse supervise, par un outil informatique et des procédures d'intervention sécurité, les accès de la tour Olympie. De même, des PC sont localisés dans chacune des tours, conformément à la réglementation des immeubles de grande hauteur (IGH). Depuis quelques mois, une expérience de vidéo surveillance est menée dans le hall de l'immeuble Grenoble de l'OPAC (cet immeuble est plus touché par la délinquance que les autres)[7] et dans celui de la tour Mexico. Ce dispositif n'est malheureusement pas aussi performant qu'on le voudrait dans la mesure où aucune surveillance directe n'est mise en place. Il est cependant nécessaire dans le cadre de graves incidents car il permet de visionner la vidéo et de retrouver les coupables.

Selon l'OPAC la combinaison de toutes ces actions a abouti à des résultats positifs en matière d'écoute au niveau du commissariat et de mobilisation des locataires qui aident, par leur participation aux réunions organisées en collaboration avec les services de police, au traitement de la délinquance.

Enfin, dans le budget 2001 de l'A.S.I.G.N., une opération de médiation est financée à hauteur de 2 240 000 francs (44 % OPAC) pour améliorer la sécurité. Par ailleurs, l'OPAC a dépensé 180 000 francs au cours de l'année 2000 pour réparer, dans ses immeubles, des actes de vandalisme perpétrés généralement par de jeunes délinquants.

L'hygiène : problème récurrent

Le manque d'hygiène constitue aussi un véritable fléau. Les façades arrière des boutiques du centre Mercure sont « immondes ». Les odeurs d'urine âcres et persistantes envahissent l'espace, les crottes de chiens nombreuses et des détritus de toutes sortes sont posés un peu partout. Les déchets encombrants sont également très présents sur le site, en particulier dans la rue du Javelot. L'état sanitaire des restaurants est discutable. Le centre commercial Oslo ne déroge pas non plus à ce constat terrible d'insalubrité. Enfin, selon l'A.S.I.G.N. les toitures des boutiques du centre Mercure et du stadium se dégradent chaque jour un peu plus et leurs structures métalliques sont pratiquement pourries. Les alentours de la crèche et ceux de l'école maternelle également très sales et dégradés constituent un danger pour la santé des enfants. Le budget alloué en 2001 au nettoyage de la dalle est de 1 500 000 de francs soit une augmentation de près de 16 % par rapport à 2000. Un nouveau marché a donc été passé dans l'espoir d'obtenir un peu plus de qualité dans l'entretien du site.

[7] *L'OPAC n'arrive pas à expliquer cette situation.*

Les déplacements et les transports

En matière de déplacement et de transport, les habitants des Olympiades rencontrent de grosses difficultés. Les Olympiades demeurent en effet assez enclavées. Elles sont très mal desservies aussi bien par le métro que par le bus. Les stations de métro les plus proches, Tolbiac et Porte d'Ivry, sont pratiquement à une quinzaine de minutes à pied. La station Météor Tolbiac/Nationale dont l'ouverture était prévue en 1998 devait améliorer la desserte en transport en commun et désenclaver de manière conséquente ce territoire. Mais les retards subis sont énormes et la station n'est toujours pas mise en service à ce jour. Le calendrier donné par la RATP est très lointain. La prochaine ouverture est prévue pour la fin de l'été 2006. Ce n'est qu'à partir de ce moment-là qu'on pourrait évoquer une possible amélioration sensible des déplacements des résidents. Concernant les bus, deux lignes desservent ce site. Il s'agit de la ligne 62 (Cours de Vincennes – Porte de Saint-Cloud) avec un arrêt rue de Tolbiac et la ligne 83 (Porte d'Ivry – Friedland/Haussmann) avec un arrêt rue de Tolbiac et un deuxième rue Nationale.

L'étanchéité : une urgence

Des problèmes d'étanchéité et de dilatation sont apparus ces dernières années. L'A.S.I.G.N. a missionné récemment un homme de l'art (Francis DESCAMPS)[8] pour effectuer une vérification générale de tous les joints d'étanchéité car un grand nombre d'entre eux présentent des fuites. Certains sont cependant difficilement accessibles parce que situés sous les jardinières. Pour y accéder quelques démolitions sont alors nécessaires. Mais l'A.S.I.G.N., qui a évalué le montant des travaux à plus de 3 millions de francs, pense que ce projet coûte trop cher pour les Olympiades et souhaite une participation de la Ville de Paris pour au moins une partie de ce coût d'autant que des surprises peuvent survenir une fois les travaux lancés. Cette prise en charge peut s'inscrire dans le projet qui se dessine aujourd'hui espère l'A.S.I.G.N. car selon elle la subvention accordée annuellement par la Ville au titre du fonctionnement de cet ensemble ne suffit pas, malgré son importance, à diminuer les charges qui incombent aux occupants. Cette subvention est passée de 700 000 francs en 1977 à 1 612 000 francs en 2000 (cf. comptes 2000). Rappelons qu'au cours de l'année 2000, des travaux d'étanchéité ont déjà été effectués au pied des immeubles. Enfin, il faut signaler que de nombreux pavés de la dalle n'adhèrent plus occasionnant ainsi de forts désagréments aux utilisateurs.

[8] *Cabinet Arcature - 21, rue Fondary - 75 015 PARIS*

Les propositions

• Missionner un géomètre pour qu'il dresse des plans rendant compte de la réalité des lieux car la recherche documentaire a révélé un manque crucial de plans justes.

• Clarifier le statut juridique de la dalle.

• Mener une enquête publique pour cerner les attentes des occupants et des usagers : identification des besoins – évolution urbaine souhaitée. Cette enquête doit se baser sur des propositions d'aménagement et de gestion urbaine simplifiée.

Il est donc nécessaire de :

• Lancer une étude foncière globale sur la dalle et une étude particulière dans le patrimoine de l'OPAC. Deux cartes extraites de l'étude pour « un schéma directeur de la dalle des Olympiades » réalisée par Pierre Colboc (architecte), sous l'égide de la DAU en 1993, livrent quelques orientations intéressantes concernant les domaines ci-dessus évoqués.

• Rechercher le statut juridique des sous-sols pour en déterminer leur appartenance et clarifier le contenu du cahier des charges du 28 mai 1970 qui fait référence à :

- une partie de construction destinée à l'artisanat, d'une surface de 2000 m² environ, qui s'établirait sous la dalle d'environnement des bâtiments D7-D8 et de la piscine ;
- des bureaux et locaux d'archives en pied des immeubles accessibles de la dalle, couvrant environ 1 900 m², qui seraient répartis au niveau entresol des bâtiments D7, D8, D12, D16 et D17 et au niveau rez-de-dalle de ces deux derniers bâtiments.

• Clarifier l'appartenance de certains endroits au niveau des poutres et de la dalle en tenant compte de la description des ouvrages appartenant à la SNCF faite dans le cahier des charges, à savoir :
- les appuis verticaux, dalles, poutres, voiles et, en particulier, ceux des bâtiments D9, D10, D16, D17 et E qui traverseront la halle à marchandises, ainsi que ceux des bâtiments D11 et D15 qui traverseront à la fois la halle et la gare.
- les accès et escaliers traversant la halle et la gare jusqu'au niveau du rez-de-voirie. En particulier, les murs de soutènement entourant les trémies de ces escaliers sur le rez-de-voirie et les portes de sortie à ce niveau seront la propriété de la SNCF.
- ne feront pas partie du domaine de la SNCF les ouvrages inscrits dans les volumes délimités par l'emprise des bâtiments D9, D10, D16, D17 et E.

Mieux identifier l'usage public et l'usage privatif des espaces communs

• Réfléchir sur la possibilité d'une plus grande implication de la Ville de Paris sur ce site : définir très clairement le domaine public qui doit être pris en charge par la collectivité. Pour y parvenir, il est nécessaire de modifier le règlement de copropriété, lequel est très complexe. La démarche risque d'être longue et compliquée.

• Réfléchir sur la restructuration des accès à la dalle pour minimiser leur " monumentalité " et créer des relations plus aisées entre la dalle et les tissus environnants et sur le réaménagement des accès aux différents équipements comme le centre Oslo ou le stadium par exemple. La recomposition de cet espace privé ouvert au public doit être une priorité.

• Améliorer la signalétique : il faut bien connaître le site pour pouvoir s'orienter. Les grands panneaux implantés au niveau des accès Tolbiac et Nationale sont non seulement inesthétiques mais surtout inefficaces.

• Fluidifier les circulations sur la dalle et réaménager le centre Mercure en requalifiant tous les espaces actuellement plantés et les espaces résiduels utilisés comme dépotoirs.

En effet, ces espaces sont particulièrement sales et dégradés. Une séparation des cheminements privés menant aux immeubles de ceux empruntés par les autres usagers pourrait améliorer le sentiment de se sentir chez soi. Il faut donc repenser les circulations, en particulier voir ce qui peut être réalisé sur les jardinières qui, pour une partie d'entre elles, abritent les gaines techniques. Enfin, l'amélioration de l'éclairage participera sans doute de la sécurité tant attendue.

• Réaménager les rues souterraines qui sont actuellement très dangereuses. Créées pour desservir les parkings et permettre aux pompiers d'intervenir dans de bonnes conditions en cas d'incendie, les rues du Javelot et du Disque sont empruntées quotidiennement par les piétons : les manutentionnaires liés aux dépôts de marchandises, les agents de nettoyage ou tout simplement par tous ceux qui les utilisent comme raccourci. De plus, l'entrée du stadium réservée aux pompiers par la rue du Disque (au n° 40) nécessite un traitement spécifique afin de rendre l'équipement plus accessible, plus attractif et son accès moins dangereux.

En matière économique, il faut :
- revitaliser l'activité commerciale et renforcer le développement économique par la mise en place d'une bourse des locaux ;
- rendre plus esthétiques les enseignes des boutiques des centres commerciaux Oslo et Mercure ;
- redéfinir certains espaces résiduels ;
- refaire complètement l'éclairage pour supprimer les recoins qui génèrent généralement de l'insécurité.

Il faut également procéder au rééquilibrage commercial au profit du commerce de proximité comme les fruits et légumes, la boulangerie, la boucherie-charcuterie ou la crémerie. Il conviendra de rechercher les causes du fréquent changement d'activités, en particulier dans le centre Mercure, pour y apporter des solutions.

Enfin, il est temps que la mission de contrôle de l'état des ouvrages soit effective et que la SNCF programme une visite de sondage. Cette première visite menée sous la responsabilité d'un homme de l'art désigné par les copropriétaires doit constituer un début de respect du règlement général de l'ensemble immobilier.

En matière sociale et démographique, les données disponibles, trop fragmentaires, ne permettent pas de rendre réellement compte de la situation. Une étude sociologique (catégorie socioprofessionnelle, revenus, habitudes…) est donc souhaitable pour mieux connaître la population résidente et lui apporter les solutions les mieux adaptées.

Cette réflexion à mener sur la dalle se propose de fixer le cadre global et cohérent afin de mettre un terme aux interventions ponctuelles qui sont onéreuses mais sans impact majeur sur la qualité de vie des habitants.

Néanmoins, réduire l'intervention publique uniquement à ce quartier risque de minimiser toute action, aussi efficace soit-elle. L'instauration d'un débat autour d'un projet urbain et social englobant les quartiers voisins semble donc indispensable pour traiter de façon plus globale les difficultés observées.

Situation démographique de la villa d'Este et de la place de Vénétie au recensement de mars 1999

La population de la villa d'Este et de la place de Vénétie est évaluée à 6720 personnes au recensement de mars 1999. Le nombre de logements est de 2866 unités. En 1990, ces données étaient respectivement de 7632 habitants et de 2875 logements, soit une baisse démographique de 12,04 % entre les deux recensements. Le nombre de personnes par logement baisse lui aussi. Il passe de 2,65 à 2,34 en restant tout de même bien au-dessus de la moyenne parisienne (1,87 personnes/logement). Cependant, ce taux d'occupation moyen ne reflète pas la situation de chaque immeuble. Certains immeubles présentent en effet une sur-occupation très importante comme c'est le cas pour l'immeuble Ancone (cf. le détail ci-après) avec 3,08 personnes/par logement.

Bâtiment	habitant	logement	taux d'occupation
Bologne (bd Masséna)	908	356	2,55
Ancone (bd Masséna)	683	222	3,08
Capri (villa d'Este)	403	197	2,04
Atlas (villa d'Este)	728	358	2,03
Remini (av. de Choisy)	761	308	2,47
Sienne (pl. de Vénétie)	551	240	2,29
Tivoli (pl. de Vénétie)	399	217	1,84
Ferrare (bd Masséna)	518	223	2,32
Abeille (villa d'Este)	436	197	2,21
Mantoue (villa d'Este)	758	328	2,31
Puccini (av. de Choisy)	575	220	2,61

Source : APUR

Annexe

1. Compte rendu fait par l'équipe de développement local : juin 2001

2. Relevé des commerces effectué par l'APUR en février 2001

3. Cartes de Pierre Colboc réalisées dans le cadre du schéma directeur de 1993

4. Programme du stadium proposé par la DJS

5. Compte d'exploitation, fonctionnement, au 31 décembre 2000 (A.S.I.G.N.)

6. Approbation du budget d'exploitation : année 2001 (A.S.I.G.N.)

7. Approbation du budget de travaux : année 2001 (A.S.I.G.N.)

8. Conseil de surveillance du lundi 13 mars 2000 (A.S.I.G.N.)

9. Rapport d'activité : période du 30 juin 2000 au 6 avril 2001 (A.S.I.G.N.)

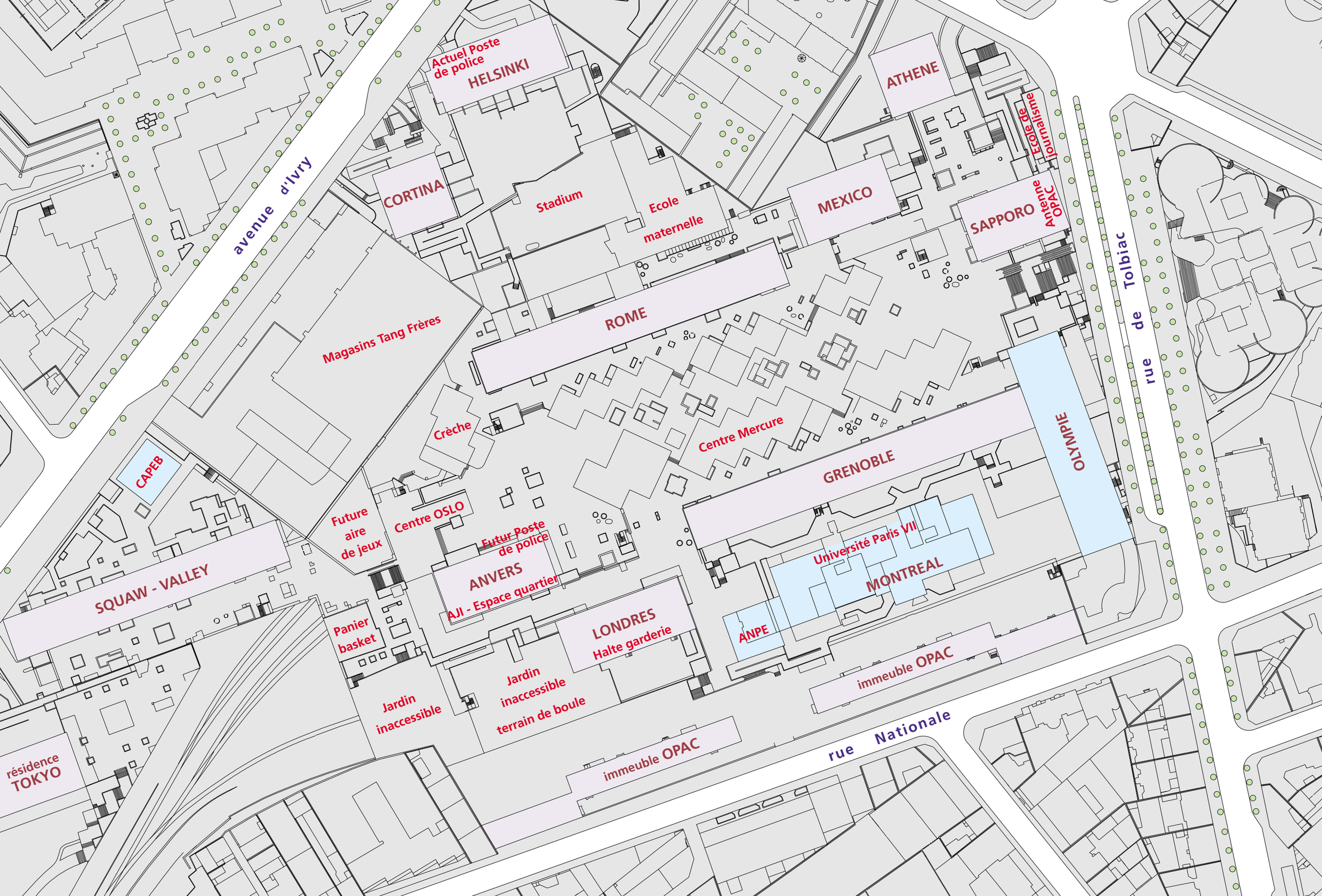
10. Rapport d'activité 2000 (A.S.I.G.N.)

11. Rapport sur les comptes : exercice 2000 (KPMG-A.S.I.G.N.)

12. Plan d'ensemble au 1/1000 annexé au cahier des charges (28 mai 1970)

Je tiens à remercier très sincèrement Monsieur François Rix, Président Secrétaire de l'A.S.I.G.N., et Monsieur Stéphane Bettiol, chargé de mission à l'OPAC, pour leur aide très précieuse et leur disponibilité.

Ouardia IDER, chargée d'étude


avenue d'Ivry
rue de Tolbiac
rue Nationale
Actuel Poste de police
HELSINKI
ATHENE
Ecole de Journalisme
CORTINA
Stadium
Ecole maternelle
MEXICO
SAPPORO
Antenne OPAC
ROME
Magasins Tang Frères
Crèche
Centre Mercure
GRENOBLE
OLYMPIE
CAPEB
Future aire de jeux
Centre OSLO
Futur Poste de police
ANVERS
AJI - Espace quartier
Université Paris VII
MONTREAL
SQUAW - VALLEY
Panier basket
LONDRES
Halte garderie
ANPE
immeuble OPAC
Jardin inaccessible
Jardin inaccessible
terrain de boule
immeuble OPAC
résidence TOKYO