SECTEUR ITALIE – OLYMPIADES
Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980

Quartier des Olympiades – Diagnostic urbain

Mars 2003

Plan du secteur Italie – extrait du cadastre, mise à jour 1956

I – Édification du projet de rénovation

A – Données générales du secteur Italie

■ Contexte Parisien

Dans les années 1950, l'augmentation de la population, l'accroissement des transports automobiles, le désir d'hygiène et de clarté et la nécessité de reloger la population vivant dans des quartiers sans confort ont amené les pouvoirs publics à redéfinir la politique d'aménagement de la ville.

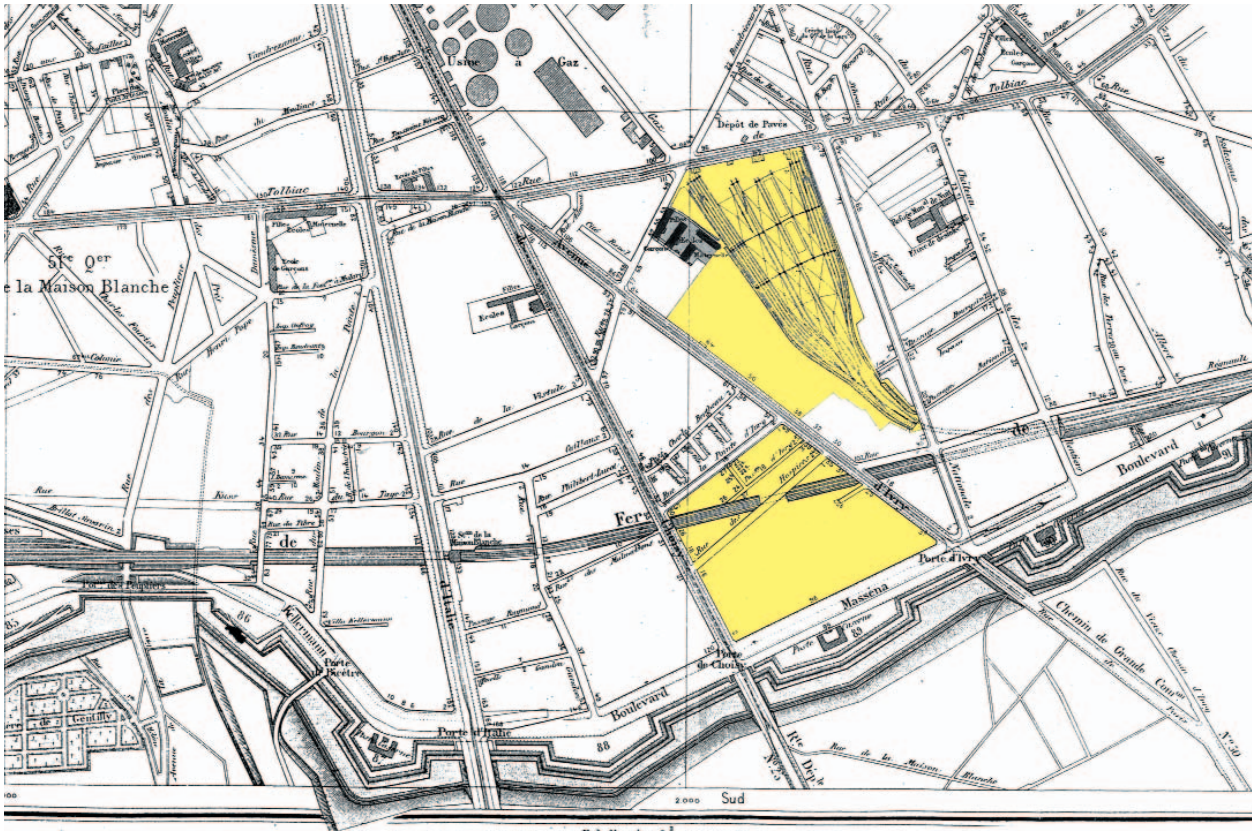
Cette nouvelle politique trouvait ses bases conceptuelles dans les théories du « Mouvement Moderne » énoncées notamment lors des Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne quelques dizaines d'années auparavant et vulgarisées par Le Corbusier dans la Charte d'Athènes.

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de 1962, reprenant les principaux objectifs du « Mouvement Moderne » (apport d'air et de lumière dans la ville et division fonctionnelle des espaces) fixa les grandes orientations d'un nouveau paysage urbain parisien. Ce Plan Directeur prévoyait notamment la création d'axes de circulations autoroutiers à travers Paris (voie rapide nord-sud) ainsi qu'une rénovation radicale des quartiers périphériques nord, est et sud.

La Ville n'avait pourtant pas la possibilité de financer la totalité de ces programmes ambitieux, ni même de prendre en charge la réalisation des études. Aussi, elle chercha à mettre en place une nouvelle structure à la mesure des ambitions proclamées.

■ Contexte de l'Opération Italie

Le secteur Italie, quartier périphérique, a constitué l'un des lieux privilégiés de la mise en pratique des nouvelles conceptions de l'urbanisme parisien. Il demeurait, à cette époque, un quartier relativement peu dense, occupé par un bâti d'une densité inférieure à 2 (COS < 2), composé d'habitat pavillonnaire, d'une grande proportion de logements dégradés ou sans aucun confort, de petites industries et d'ateliers, mais


Usine à Gaz
Dépôt de Pavés
Tolbiac
Rue
Avenue
Ve Qer
de la Maison Blanche
Ecoles
Filles
Rue de la Roquette
Rue Thibaud-Lacour
Rue du Fère
Rue de Bellevue
Rue de Bellefond
Rue de Bellefonds
Rue de Bellefort
Rue de Bellefort-Souvrin
Rue de Bellefontaine
Rue de Bellefaye
Rue de Bellefaye-Souvrin
Rue de Bellefaye-Souvrin
Rue de Bellefaye-Souvrin

Étude du secteur Italie par l'ARU – Délimitation du périmètre d'étude – 1965

aussi de grandes emprises industrielles et d'activités facilement libérables (usines Panhard, gare des Gobelins). Situé aux portes de Paris près des vastes territoires du sud de l'Ile de France sur lesquels d'ambitieux projets voyaient le jour (Rungis et Orly), le secteur Italie représentait le lieu idéal pour concrétiser la volonté d'un quartier moderne à l'échelle d'un Paris en expansion. Le programme était clairement défini : il fallait créer des logements clairs et confortables, accueillir des emplois, implanter des activités de loisirs et établir un nouveau cadre de vie assurant le bien-être de la population. Il restait à la Ville à trouver le moyen de mettre en œuvre ces décisions.

La recherche des financements

La Ville de Paris souhaitait mettre en place un montage financier qui permette, d'une part, le relogement de la plus grande part de la population résidant sur le secteur Italie (population à dominante ouvrière vivant avec un niveau de confort minimal) et, d'autre part, d'augmenter l'offre en équipements publics sans acquérir les terrains ni assumer les investissements afférents. Elle rechercha donc un nouveau mode d'intervention qui utilisa au maximum l'initiative privée. La participation des constructeurs aux études et la mise en place de moyens administratifs nouveaux permirent d'entreprendre la rénovation.

La mise en place des moyens

En **1964**, à la demande du Préfet de Paris, le projet de transformation du secteur Italie fut approuvé par le Conseil de Paris. Il fut décidé que l'opération Italie prendrait la forme d'une rénovation privée. Un groupement de constructeurs (Société d'études de rénovation et d'urbanisme) se créa sur les secteurs d'Italie et de Belleville. Ce groupement devait financer les études, les enquêtes et l'établissement du plan d'urbanisme. La mise en place de ce montage juridique et financier marqua le début du processus.

En **1965**, les études furent confiées à l'Atelier de Rénovation Urbaine[1](A. Ascher, urbaniste, M. Holley, architecte). Plusieurs principes furent retenus:

• la détermination d'un secteur opérationnel de 83 ha, délimité par la place d'Italie, l'avenue de Choisy, les rues de Tolbiac et Nationale, les boulevards Masséna et Kellermann, les rues Damesme, Ernest et Henri Rousselle, Moulin-des-prés et Bobillot ; sur ces 83 ha, 48 étaient dévolus à l'initiative privée ;

• l'étude d'un COS « optimal », qui offrait la possibilité d'atteindre des coefficients de l'ordre de 4 à condition de superposer certaines fonctions ; le choix fut fait de définir un CUS (Coefficient d'utilisation du sol) global de 3,5 nécessaire à l'équilibre financier de l'opération[2] ;

• l'édification de bâtiments d'habitation de 30 niveaux afin de n'occuper que 15% du sol et de réserver 13 ha de terrain aux équipements publics ;

• la création de dalles sur deux niveaux, offrait la possibilité de créer une unité complémentaire de CUS ; ces dalles permettaient en outre la différenciation des circulations piétonnières et automobiles ; elles devaient être reliées d'un îlot à l'autre par des passerelles ;

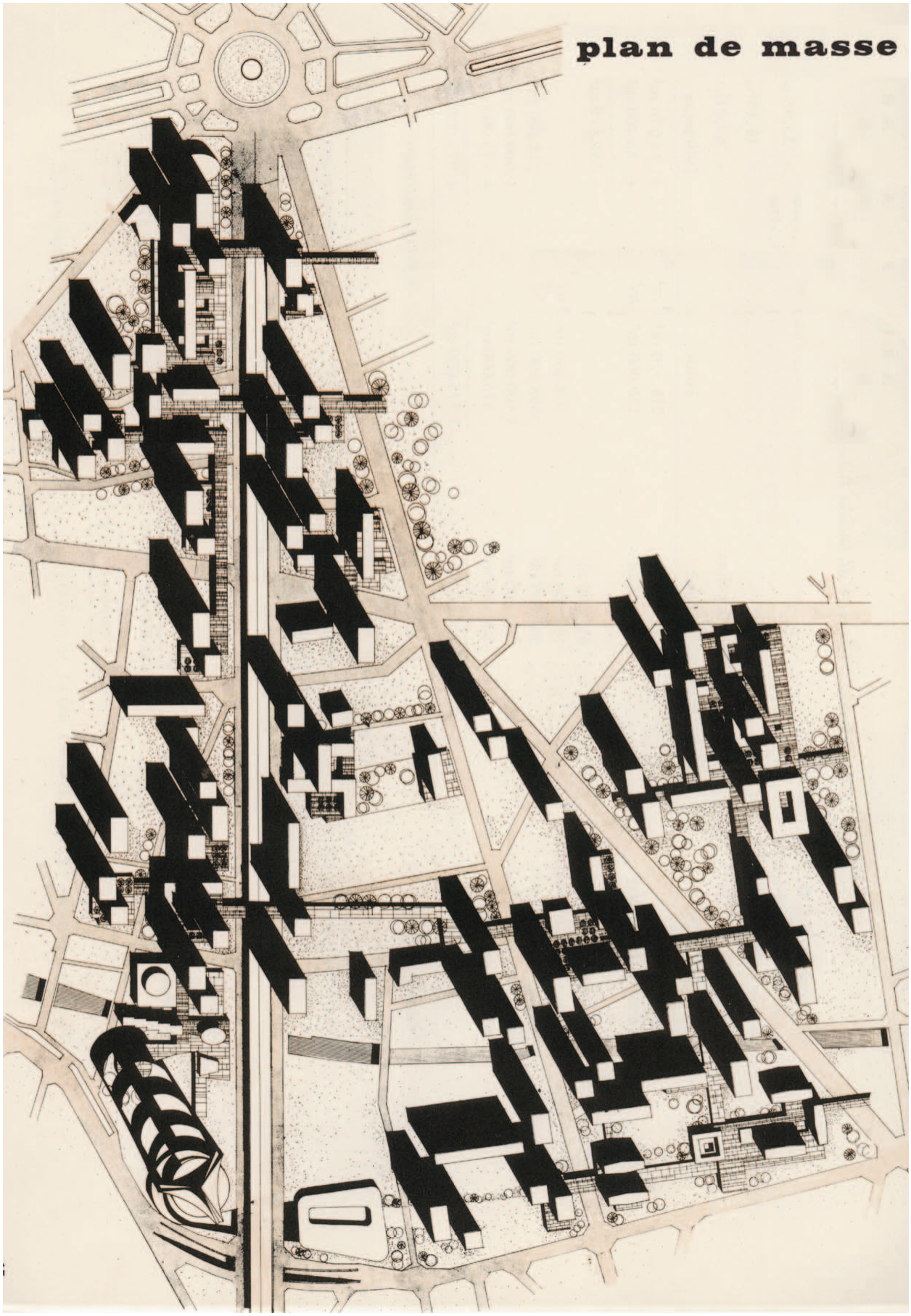
• La prise en compte de l'équilibre démographique du quartier en retenant un ratio de 1,2 emploi/logement sur l'ensemble de l'îlot.

Les résultats de ces études aboutirent à la définition d'un programme – avec pour objectif, d'après les études de l'ARU, la constitution d'un «centre ville» de 60 000 habitants –, au dessin d'une forme urbaine ainsi qu'à l'élaboration d'un plan masse (voir annexe). Le long d'une voirie élargie (la largeur de l'avenue d'Italie était portée à 70 m), étaient implantés des immeubles-tours, limités à un plafond de 30 étages, accessibles à partir d'une dalle. L'impact au sol des constructions se trouvait ainsi réduit dans un terrain nécessitant des fondations à une profondeur de 20 m. Le niveau d'accès principal des immeubles était situé à 4 m au-dessus du niveau de la rue. Les dalles, entièrement piétonnières, étaient reliées d'un îlot à l'autre au dessus des rues, à une cote de +7 m.

Les architectes disaient renouer ainsi avec la tradition de l'urbanisme parisien: «unité de hauteur, à une échelle nouvelle».

Ce programme fut approuvé par la Société d'études et par l'administration de la Ville.

Le Préfet de Paris prit, dans la foulée, un arrêté



Extrait de la plaquette de présentation «ITALIE» – auteur: groupe d'études ARU – 1965

A. R. U.

Aménagement Concerté du Secteur Italie-Gobelins

Superficie du P.U.D.	81,44ha	= 85,95ha
+ 1/2 voirie périphérique	4,51ha	
Surface voirie existante		= 14,43ha
Surface des Ilots		= 67,01ha

	Actuel	Futur	Différence
Suferficie voirie	144.300 m²	218.379 m²	+ 74.079 m²
Domaine communal	64.600 m²	150.000 m²	+ 85.400 m²
			+ 159.479 m²
Surface privée totale	615.500 m²		
Surface privée non rénovée	108.500 m²	108.500 m²	
Surface privée rénovée	507.000 m²	368.600 m²	– 138.400 m²
Surface construite habitation	500.000 m²	1.400.000 m²	+ 900.000 m²
Surfaces construites diverses	300.000 m²	375.000 m²	+ 75.000 m²
Total	800.000 m²	1.775.000 m²	+ 975.000 m²

Nombre de logements	12.286	18.400	+ 6.114 logements
	dont : 2.000 conservés)	16.400 à construire)	
	10.286 à détruire)	2.000 conservés	
Nombre d'habitants	27.000	60.000	+ 33.000 habitants
	dont : 3.000 conservés sur place		

	Superficie	Emplois	Superficie	Emplois	Superficie	Emplois
Activités tertiaires + commerces, bureaux	100.000 m²	5.000	350.000 m²	20.000	75.000 m²	+5.200
Activités secondaires + industries artisanales	200.000 m²	10.000	25.000 m²	200 +5.000		
	300.000 m²	15.000	375.000 m²	20.200	+75.000 m²	+ 5.200
	1,5 emploi/Logt.		1,2 emploi/Logt.			

Types de logements : 2.700 H.L.M. / 1.500 I.L.N. / 3.000 Locatifs / 10.400 en accession à la propriété au C.F.

de sauvegarde, empêchant toute opération parasitaire qui aurait pu démarrer avant la fin des études.

Il s'agissait alors de mettre en place le dispositif, sur le plan urbanistique et financier, qui permette la réalisation des opérations.

Mise en place des dispositifs

• Urbanisme

Le plan masse (document officieux) constituait un outil trop rigide pour être utilisé directement. Il fut décidé de préciser le plan d'occupation des sols et de le compléter par un «plan d'ordonnancement», ou plan volumétrique, plus souple. A ces documents fut joint un règlement du secteur définissant le CUS, les prospects, les possibilités de sols artificiels, ainsi que l'instauration d'une limite minimale de surface (5 000 m²) des parcelles constructibles, nécessaire au dépôt d'un permis de construire.

• Montage de l'opération, moyens administratifs et financiers

Il fallait assurer l'équilibre financier de l'opération et la pérennité des dispositifs mis en place. Ce fut l'objet de la convention imposée aux constructeurs. Elle comprenait :

a) la nécessité de dégager les ressources permettant la cession gratuite à la Ville des terrains des équipements ;

b) l'incitation au regroupement des parcelles ;

c) la coordination des efforts de tous les constructeurs afin de mener à bien la suite des études ;

d) l'obligation de reloger les locataires défavorisés dans des logements sociaux.

a) Trouver les terrains nécessaires aux équipements

le CUS moyen fut porté 3,5 sur l'ensemble de l'emprise au lieu de 3 en moyenne pour la

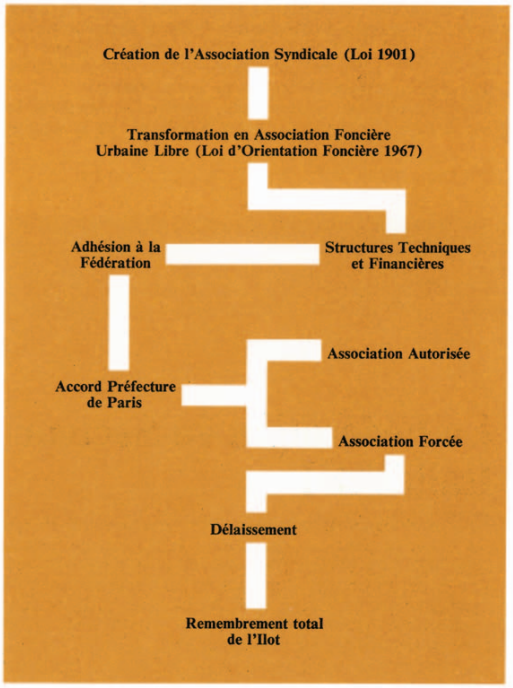
Les Associations Foncières Urbaines

Les Associations Foncières Urbaines sont des Associations Syndicales de propriétaires régies par la loi du 21 juin 1865 et les textes subséquents, notamment la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967. Leur but est de rechercher les meilleurs moyens pour participer à l'opération d'Aménagement Concerté en cours sur le Secteur. Elles sont regroupées au sein de la Fédération du Secteur Italie XIII.

Ces Associations Foncières Urbaines sont dites « *libres* » lorsque tous les propriétaires d'un même îlot ont donné leur adhésion; elles sont dites « *autorisées* » lorsque les propriétaires opposants sont la minorité et que l'Administration a usé de la faculté que lui donne la loi du 30 décembre 1967 de les contraindre à entrer dans l'Association ou de les faire bénéficier du droit de délaissement; elles sont dites « *forcées* » lorsque les propriétaires opposants ont la majorité et que le Préfet a usé de la faculté que lui donne cette même loi de constituer une Association Forcée en fixant lui-même le but et les moyens.

La Fédération du Secteur Italie XIII exige que chaque Association Foncière Urbaine possède les structures techniques et financières suffisantes assurant la garantie de bonne fin de l'achèvement de l'Aménagement de chaque îlot.

A cet effet elles pourront conclure, avec des organismes professionnels et financiers spécialisés, tels accords qu'elles jugeront utiles.



construction de logements à Paris. La « surdensification » autorisée correspondait à une libération de terrains, destinés aux équipements, qui revenait gratuitement à la Ville. Le dépassement de 0,5 du CUS obligeait en outre le constructeur au versement d'une taxe d'équipement de 30 F/m² à la Ville.

b) Posséder les terrains d'assiette

La solution fut proposée par le Préfet de Paris, qui rappela l'existence d'une loi de 1865 sur les associations syndicales de propriétaires permettant le regroupement volontaire des propriétaires d'un même lot et facilitant ainsi le regroupement des parcelles. Le Préfet pouvait décider l'obligation d'association.

La loi d'orientation foncière (loi du 30 décembre 1967) incluait les dispositions de la loi de 1865 qui devinrent un outil d'urbanisme[3]. Ce système prit le nom d'Association Foncière Urbaine ou AFU. Chacune des AFU dut trouver un promoteur s'engageant à assurer la rénovation de l'îlot suivant les prescriptions du plan d'urbanisme.

c) Coordonner

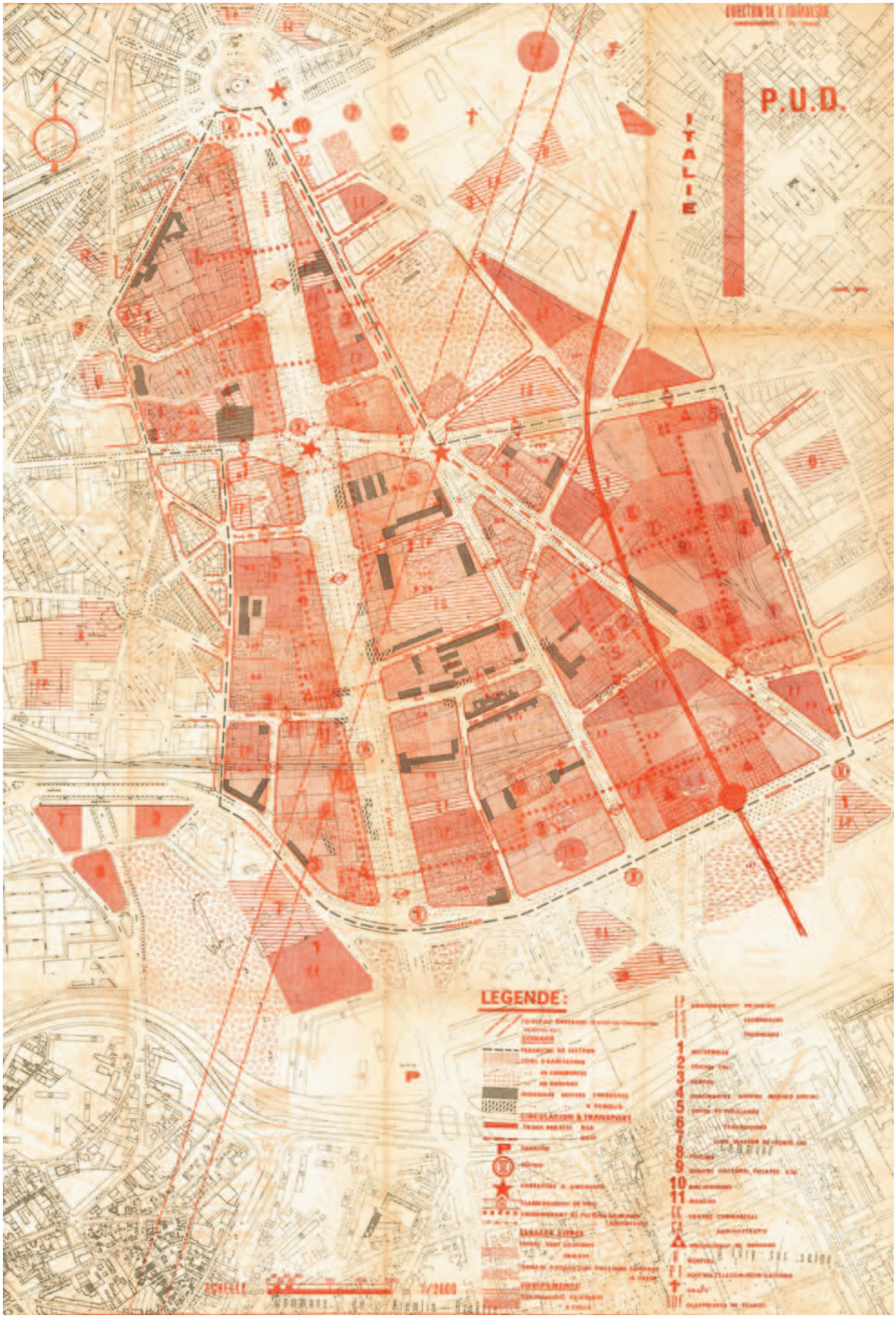
Pour assurer la cohérence, la coordination des opérations et le contact avec les services de la Préfecture, il fut nécessaire de créer un organisme (association des constructeurs et de propriétaires) dénommé « Fédération du secteur Italie XIII », unique interlocuteur de l'administration. Seuls les membres agréés par elle pouvaient déposer un permis de construire. Cette disposition fut formalisée par une convention avec le Préfet de Paris.

d) Relogement social

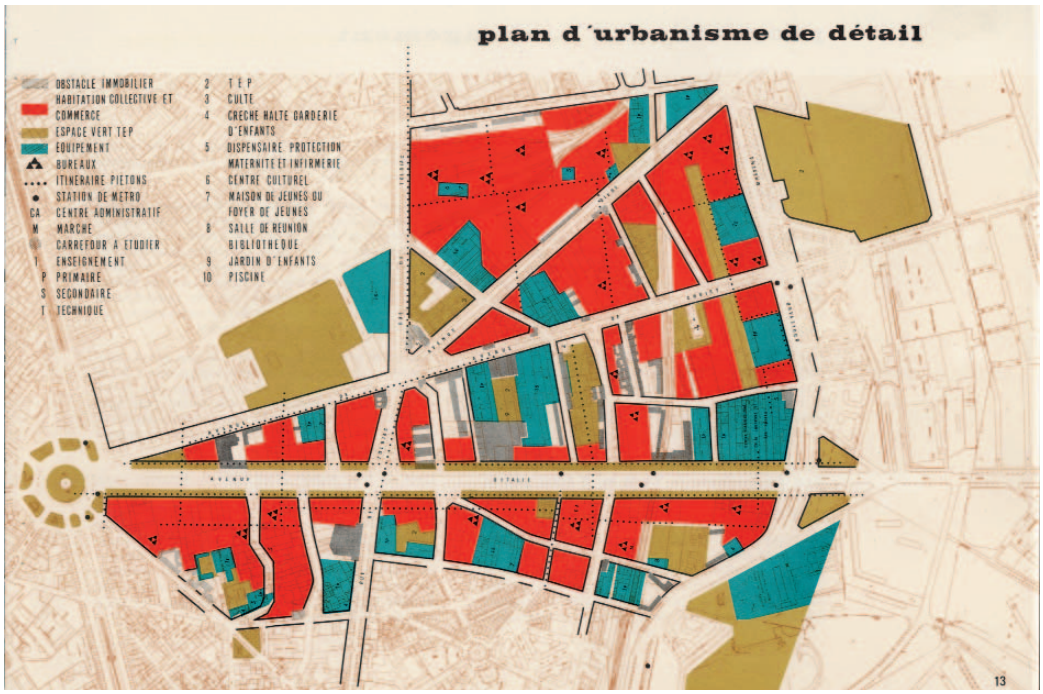
Les constructeurs étaient tenus de reloger les habitants évincés de leur parcelle. S'ils ne pouvaient assurer cette obligation, ils devaient reverser une somme de 15 000 F par logement à l'Office Parisien d'HLM.

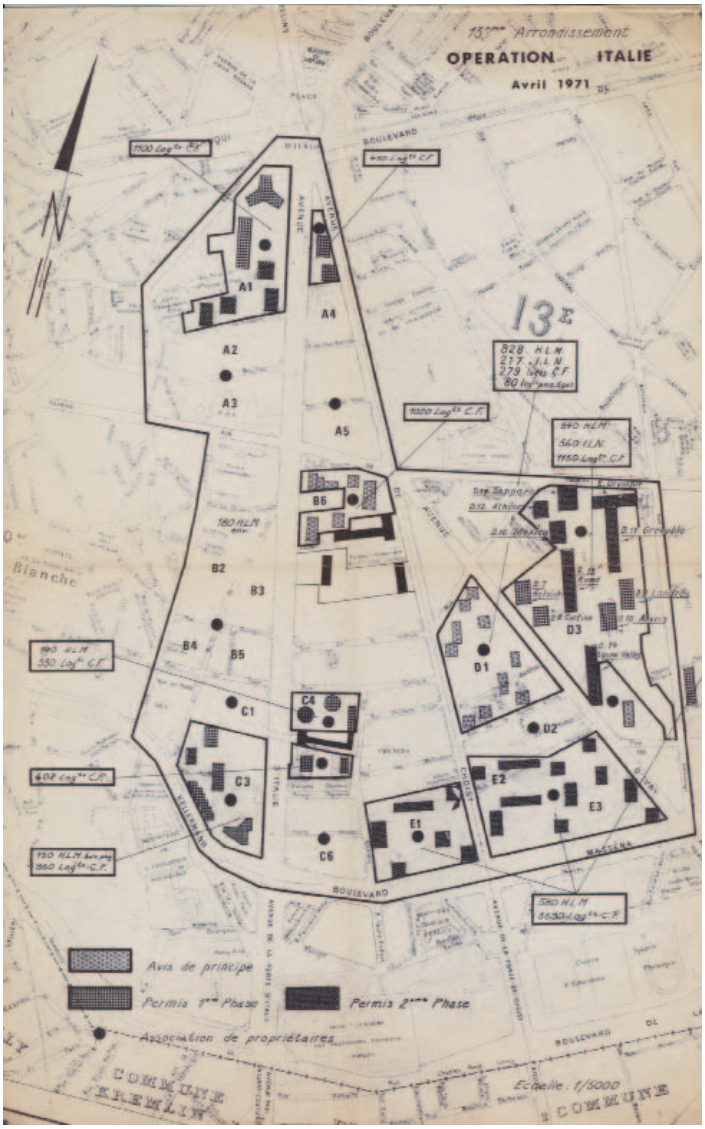
L'ensemble de ces dispositifs fut inclus dans le règlement.

le **14 janvier 1966**, le Conseil de Paris, sur présentation d'un mémoire préfectoral, approuva l'ensemble du programme comprenant le plan d'occupation des sols, le plan d'ordonnancement, le plan local d'urbanisme, le règlement, la convention à signer avec la « Fédération du secteur Italie XIII ».



Plan d'urbanisme de détail – 1969





Plan état opérationnel – 1971

Le schéma était ainsi parfaitement défini:
• **tout ce qui est financier est pris en charge par le secteur privé ;**
• **tout ce qui est réglementaire est contrôlé par l'administration.**

En **1967**, la procédure d'Aménagement Concerté privée fut mise en place et la « Fédération Italie XIII[4] » fut créée.
L'enquête publique eut lieu du 30 octobre au 21 novembre 1968[5].
Le **11 juillet 1969**, le Conseil Municipal approuva le Plan d'urbanisme de détail (ci-contre) du secteur. Le projet se trouva ainsi définitivement adopté. Désormais la construction pouvait être assurée par le **secteur privé**, ce qui évitait à la Ville l'achat et le financement des équipements. Les procédures s'en trouvèrent considérablement accélérées.
Fin **1969**, l'opération avait réuni 20 ha sur 50 opérationnels, avait obtenu 8 permis de principe, 3 permis 1ere phase et 3 permis 2e phase - soit plus de 11 000 logements, 120 000 m² de bureaux, 70 000 m² de commerces, 14 000 places de parkings - et avait dégagé 5 ha de terrain public.
Les principales opérations engagées furent:
• l'opération Vandrezanne, îlot A1 (logements, centre commercial) ;
• l'opération Panhard (logements, centre commercial) ;
• l'opération gare des Gobelins, îlot D3 (logements sur la gare) ;
• l'opération Étoile du Sud, îlot C4 (2 tours de 90 m) ;
• l'opération Italie Kellermann, îlot C3 (logements, espaces verts, équipements culturels).
Dans le même temps étaient réalisés l'axe Italie (70 m de large), le raccordement de l'avenue d'Italie à l'autoroute A6bis et à l'autoroute du Sud, le raccordement à la porte de Choisy de l'autoroute A6, la « réservation » du passage du RER nord-sud.

Ces principes d'aménagement furent intégrés dans le Plan d'Urbanisme Directeur approuvé en 1967.

B – Le Quartier des Olympiades

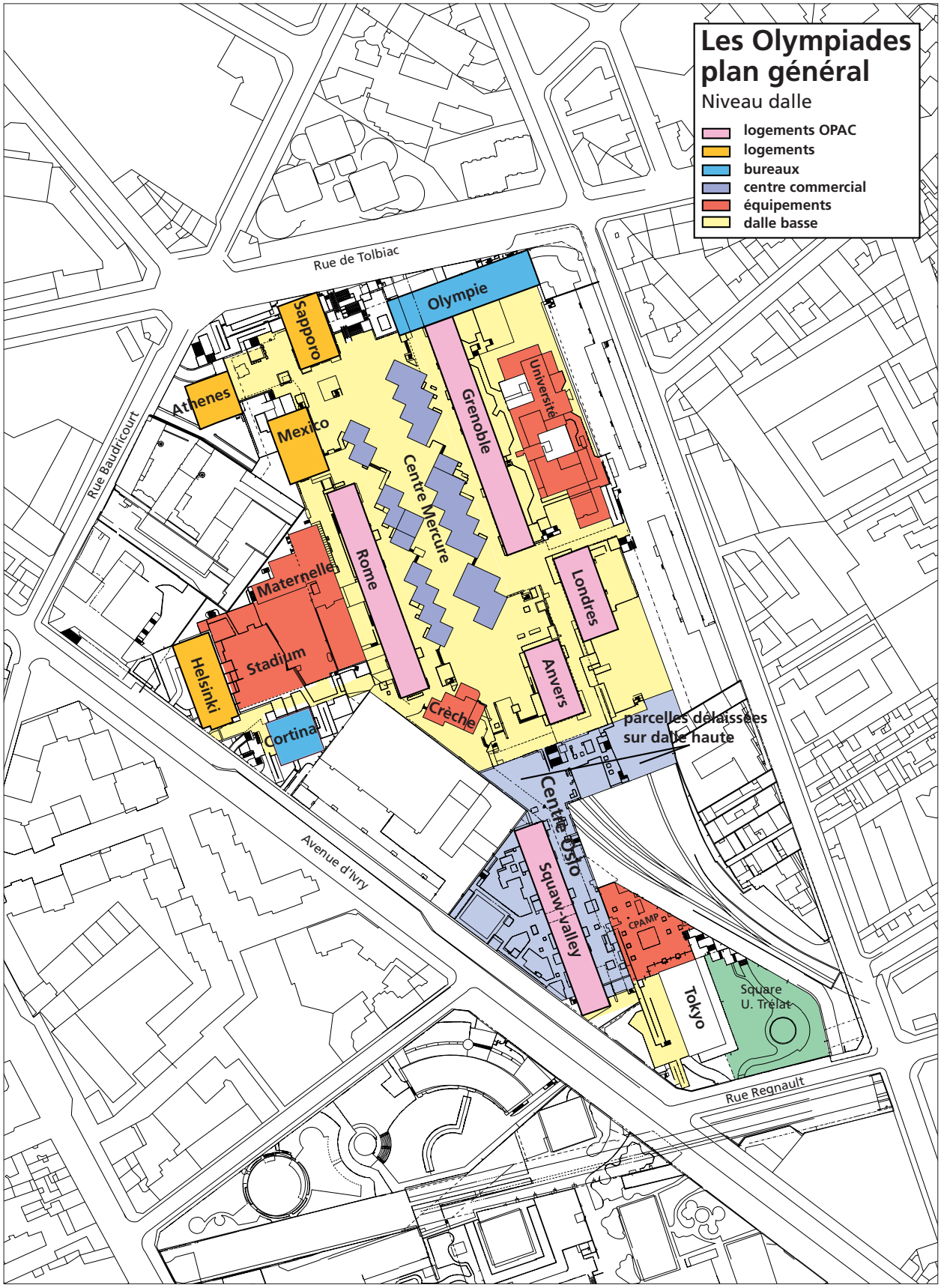
Le quartier des Olympiades a constitué l'une des premières opérations lancées dans le secteur Italie XIII, sur l'îlot D3 « gare des Gobelins ». Sa réalisation a commencé en 1969.

■ Localisation

Le périmètre de l'opération était délimité par la rue de Tolbiac, la rue Nationale, la rue Regnault, l'avenue d'Ivry et la rue Baudricourt. Le terrain, d'une superficie de 77 827 m², au sol était essentiellement occupé par la gare Paris-Gobelins qui occupait une superficie de 44 877 m².
Le choix du terrain, inclus dans le schéma d'aménagement Paris XIII, fut évidemment lié à la facilité de regroupement des parcelles, en presque totalité propriété de la SNCF. Une parcelle au nord-ouest, occupée par une école primaire, ainsi que deux immeubles de l'OPAC, le long de la rue Nationale, ne furent pas été inclus dans l'ensemble.

■ Les objectifs: une réalisation conforme aux objectifs de l'ensemble Italie

Ce nouveau quartier fut la mise en pratique des théories et des volontés prônées dans le plan général d'aménagement du secteur Italie et fut réalisé dans le respect de la charte imposée aux constructeurs. On y retrouva, de façon exemplaire, toutes les préconisations des architectes et des urbanistes qui ont pensé ce nouveau quartier parisien dans le but de réaliser un pôle d'attraction proposant la totalité des fonctions d'un quartier :
• l'intégration par superposition des fonctions (parkings, centre commercial, équipements) permettait de dégager une grande esplanade destinée aux piétons ;
• l'implantation des immeubles en milieu de parcelle, selon un axe nord-sud, dégageait de grands espaces libres : l'esplanade centrale mais aussi des espaces multiformes à l'arrière des bâtiments;
• la mixité de l'habitat était importante : les logements sociaux, HLM et ILN (intermédiaires), représentant 45% de l'ensemble; mixité également des fonctions : les immeubles d'habitation côtoyaient les immeubles de bureaux, les équi-



Plan général – état 2002

pements de loisirs et les commerces.
Initialement destinée aux jeunes cadres relativement aisés, l'opération s'articulait autour d'un point fort, le Stadium, comprenant un gymnase et une piscine. La plaquette de commercialisation présentait un lieu de vie idéal, où chacun devait pouvoir trouver l'ensemble des éléments de la vie moderne à Paris: logements confortables, crèches, écoles, distractions, commerces.

■ Montage de l'opération et intervenants

L'opération se réalisa facilement, la parcelle n'appartenant qu'à un seul propriétaire, la SNCF. La SNCF libéra les terrains en déclassant les parties du terrain d'assiette destinées à la construction de la dalle au-dessus des voies ferrées. L'ensemble, divisé en trois lots, fut vendu à la SAGO (Société d'Aménagement des Gobelins) qui revendit elle-même aux différents nouveaux copropriétaires au fur et à mesure de la construction des tours.
Principaux intervenants:
• la SNCF: propriétaire de l'ensemble du terrain à l'origine, elle procéda au déclassement des terrains au-dessus du niveau de la dalle basse pour les revendre à l'aménageur.
• la Fédération Italie XIII : organisme « rénovateur », interlocuteur de l'administration ; elle représentait les propriétaires regroupés au sein des AFU.
• La SAGO (Société d'aménagement des Gobelins), et la SGII (Société de Gestion et d'investissement Immobilier, banque Rothschild), organismes constructeurs.
• L'ASIGN (Association Syndicale de l'Ilot Gobelins Nord), association syndicale libre régie par la loi de 1865 chargée de la gestion et de l'entretien de la totalité de la dalle (rez-de-dalle et sous-sols) ; elle regroupe, depuis l'origine : l'OPAC, le plus important des copropriétaires (près de 45%), la SNCF, les copropriétaires de chaque tour, les propriétaires des centres commerciaux (chaque copropriété est gérée indépendamment au-dessus du niveau dalle).

Nota: la résidence Tokyo, au sud de l'opération, a un statut différent. Son terrain d'assiette n'appartient pas à la même copropriété et la tour est gérée indépendamment de l'ASIGN.

■ Particularités physiques et programme

(voir Urbanisme français, n° 266, 1993, «Urbanisme de dalles»)
La surface de la dalle est de 24 000 m², ses dimensions principales sont de 450 m sur 230 m. Cinq niveaux sont superposés:
• aux cotes 59.10 et 64.70: dalle piétonnière, commerces, équipements ;
• à la cote 56.20: niveau général des voiries et des parkings ;
• à la cote 50.70: gare de marchandise des Gobelins, accessible depuis la rue Regnault ;
• à a la cote 43.37: salles techniques de l'ensemble de l'opération, entrepôts.

Programme:

1 – Fonctions sous dalles:
• Voies ferrées: gare SNCF de marchandises sur deux niveaux (cessation du trafic ferroviaire en 1992).
• Deux voies privées ouvertes au public sous dalle, créées pour desservir les parkings et les accès des immeubles: la rue du Javelot et la rue du Disque. Elles eurent d'emblée un statut ambigu : souterraines mais accessibles aux piétons et situées dans la continuité du réseau de rues des quartiers environnants.
• Stationnement : 66300 m² de parkings, soit 3000 places.
• Centres commerciaux: centre Mercure et galerie Oslo.
• Équipements divers: salles techniques, réserves des commerces, entrepôts.

2 – Fonctions sur dalles:
(voir plan page ci-contre)
Les tours et les barres de logement furent posées sur la dalle piétonnière, elle-même érigée sur deux niveaux.
Dans l'esprit des concepteurs cette dalle devait être reliée, dans sa partie la plus haute (+7 m), à l'opération villa d'Este au sud et à l'îlot D1 à l'ouest (voir PUD avril 1969). En réalité, la partie sud de la dalle ne fut jamais achevée. Il reste actuellement une zone non bâtie surplombant la gare des Gobelins.
• Logements: 3 098 logements dont 45% à l'OPHLMVP (qui devint, plus tard, l'OPAC de Paris)

Les logements présentaient plusieurs types de financement dont la répartition traduisait bien la volonté de mixité des classes sociales qui a présidé à l'élaboration du programme.

• HLM: immeubles-barres Grenoble, Rome, Squaw-Valley, appartenant à l'OPAC et dont de nombreux logements furent réservés par la SNCF.

• ILN: (Immeubles à Loyer Normalisé): les tours Londres et Anvers, appartenant également à l'OPAC.

• SCI: tours Athènes et Cortina,

• copropriétés: Sapporo, Mexico,

• statut mixte: copropriété et location, un étage sur deux: Helsinki.

• Bureaux: 35000 m²: Olympie et Montréal.

• Commerces: 15000 m²: Centre Mercure, centre commercial Oslo.

• Equipements[6]: centre de loisirs, crèches, halte-garderie, écoles maternelles, le Stadium. Une partie seulement des équipements prévus fut réalisée : une école maternelle, une crèche, le Stadium.

• Espaces piétonniers publics: 24000 m² sur dalle, espaces verts: 500 m² (auxquels il faut ajouter de nombreuses jardinières).

• cinq accès à la dalle sont possibles: deux sont situés rue de Tolbiac, deux sont situés avenue d'Ivry, et un est situé rue Nationale.

• Les accès aux immeubles se font soit par la dalle (accès aux halls, boîtes aux lettres), soit par la voirie sous dalle (adresse officielle) qui dessert également les parkings.

Echelonnement du programme:

L'ensemble de l'opération était programmé pour être livrée entre 1972 à 1976.

Les travaux débutent en 1969[7].

En réalité l'échelonnement des constructions fut différent. Les équipements, en particulier, furent réalisés très en retard, voire différés.

• 1973: cinq immeubles sont réalisés: Athènes, Sapporo, Mexico, Rome, Oslo.

Trois sont en cours de construction : Olympie, Anvers, squaw-valley.

Trois ont obtenu un permis de construire: Londres, Tokyo, Grenoble.

Deux ont un obtenu un avis de principe n° 2: Cortina, Helsinki.

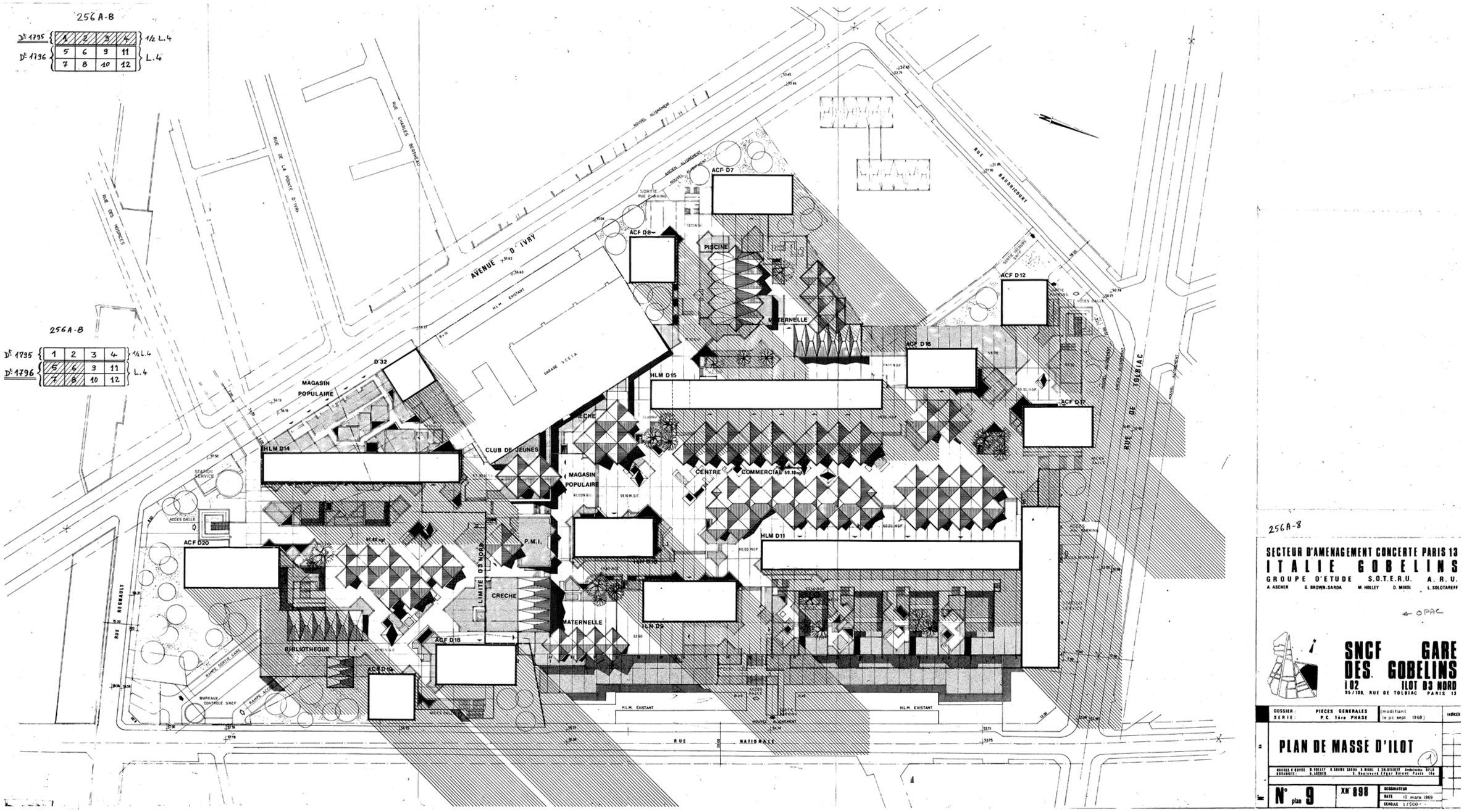
• 1974: la dalle est finie, aucun équipement n'a encore[8] été réalisé.

• 1975: l'ensemble de l'opération Italie est arrêté officiellement par le gouvernement.

• 1976: l'ensemble des tours et des barres est terminé ; une crèche, une maternelle et le Stadium sont prévus pour fin 1976.

• 1979: les équipements prévus aux Olympiades et non encore réalisés (une crèche, un centre de Protection Maternelle et Infantile, un club de jeunes, une école maternelle) semblent définitivement abandonnés. Les espaces laissés vacants, dénommés les «parcelles délaissées», sont aujourd'hui des espaces déserts en surplomb des voies ferrées.

• 1997: la Ville ayant définitivement renoncé à construire les équipements prévus revend les «parcelles délaissées» à l'OPAC, à charge pour lui de réaliser les aménagements nécessaires. L'OPAC réalise alors deux espaces verts, aujourd'hui en déshérence.



Plan de masse de l'opération ARU – 1969

II – Évolution générale du secteur Italie

A – Pourquoi décide-t-on d'abandonner le secteur Italie?

Changement de l'opinion publique
A partir de 1974-1975, la perception générale portée sur l'urbanisme du quartier se modifia. L'opinion publique et le nouveau pouvoir en place récusèrent cet univers de béton, estimant les tours trop tassées, hors d'échelle et l'ensemble du secteur trop dense. Les habitants se sentirent floués en regard des promesses de qualité de vie vantées par les promoteurs au début de la construction. Ces réactions furent globales: elles concernaient l'ensemble du secteur Italie. La poursuite de l'urbanisation, jugée maintenant démesurée, fut remise en cause.

L'arrêt de l'opération Italie XIII en 1975 marqua la fin d'une certaine politique d'urbanisme parisien. Valéry Giscard d'Estaing, nouveau Président de la République, souhaita même inverser cette politique: la priorité fut désormais donnée à un urbanisme plus proche de la ville traditionnelle. En même temps, il fut décidé d'abandonner les autoroutes urbaines et de freiner la construction de bureaux.

Les élus communistes de l'arrondissement, ainsi que des associations de quartier (ADA – Association pour le Développement du XIIIe), menèrent dès lors le combat contre les «promoteurs et spéculateurs», interpellant les pouvoirs publics, réclamant que les programmes soient menés à terme en matière d'équipements, d'augmentation du nombre de logements aidés, de prise en charge par la Ville des charges très lourdes liées à la construction d'immeubles de grande hauteur sur dalle.

Premier bilan de l'urbanisation du secteur en 1974 :
Les séances du Conseil de Paris éclairent le retournement de tendance opéré autour du secteur Italie. La séance du 28 novembre 1974 (BMO 26 déc. 1974), durant laquelle un premier bilan a été effectué, mettait notamment en exergue les difficultés rencontrées.
A cette date, environ la moitié des programmes sur l'ensemble du secteur a été réalisée, soit 8000 logements qui abritaient 6 000 familles. Sur le site de la gare des Gobelins, 4 tours en copropriété privée, 3 immeubles HLM (soit 2 924 logements), un centre commercial ont été construits; 3 immeubles étaient en cours de construction.
De nombreux problèmes ont été exposés au cours de la séance du Conseil.
• Aucun des équipements publics prévus n'était réalisé; problème difficilement compréhensible par les habitants pour lesquels la taxe pour les équipements était incluse dans le prix d'achat.
• La densité moyenne est de 335 logements/ha, soit le double de celles des rénovations publiques. L'image de marque s'était dégradée, les promoteurs devenaient frileux pour engager des travaux sur les terrains encore libres. Dans le même temps, le prix des terrains avaient augmenté de plus de 400%. Les premières opérations s'étaient montées sur les terrains les plus faciles, ceux qui étaient des propriétés uniques; le reste du secteur était laissé à l'abandon.
• Sur le plan juridique, le statut même du secteur Italie est précaire: le secteur n'est pas une ZAC (l'arrêté n'a jamais été signé) et se trouve donc soumis à la réglementation du COS et du POS ; or, dans celui-ci, le secteur Italie figure en blanc. Au 31 décembre 1974, le Plan d'Urbanisme Directeur devient caduc. La Fédération Italie XIII, responsable de l'opération n'a plus aucune possibilité d'agir.
• Quel est l'avenir de la rénovation du secteur dans ces conditions? Les propriétaires restant n'ont plus entretenu leur bien dans l'attente d'une vente et ne pouvaient la réaliser qu'en vendant à un promoteur dans le cadre de l'opération de rénovation. Si le cadre juridique disparaissait, quelles étaient les solutions?
• Il fut alors envisagé d'indemniser les promoteurs si l'opération était suspendue: cette éventualité est évidemment très critiquée par l'opposition.

Le constat établi par le Directeur de l'urbanisme et du logement lors de cette même séance était globalement pessimiste, relevant quelques points positifs mais surtout de nombreux dysfonctionnements.

Les points positifs du bilan :

• la construction de nombreux logements sociaux qui n'aurait pas été possible autrement;

• le relogement des personnes a été effectué dans de bonnes conditions.

Les points négatifs :

• le constat de l'inefficacité de la procédure des associations foncières jugée trop lourde, compliquée et, finalement, décevante. Elle n'offre pas, en outre, de garantie de bonne fin ;

• la désaffection du public pour les immeubles de grande hauteur, par ailleurs très chers et lourds à gérer, qui conduit à rechercher une architecture de quartier plus harmonieuse ;

• le décalage entre la construction des logements et la réalisation des équipements;

• le regret de voir disparaître des immeubles encore solides;

• la densification du secteur, mal perçue par la population;

• la hausse des valeurs foncières trop rapide;

• l'échec dans la tentative d'association foncièredles propriétaires;

• le caractère caduc du plan d'urbanisme laisse un vide juridique ; Il faut trouver un système de substitution.

Il est proposé l'établissement d'un POS partiel, portant essentiellement sur les problèmes de voie publique, en abandonnant l'élargissement de l'avenue d'Italie, et qui ouvre la possibilité d'une création de ZAC sur les îlots en cours de rénovation.

Le 21 mars 1975 fut décidée la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur les îlots non encore rénovés afin de juguler la spéculation foncière (dont une partie de l'îlot Gobelins non rénovée rue Nationale). La Ville de Paris fut désignée comme bénéficiaire du droit de préemption.

La proposition de nouvelles orientations d'aménagement

Le 10 mars 1975 fut arrêtée la décision de l'établissement d'un plan d'occupation des sols.

Le nouveau POS de Paris fut approuvé par le Conseil de Paris en 1977, mais il na pas résolu les problèmes d'aménagement du secteur Italie. Le BMO du 28 mai 1979 fit état des orientations générales d'aménagement du secteur «Italie». Le bilan global du secteur était, à cette date: «9300 logements ont été construits, les 2/3 bénéficiant de l'aide publique, la population est passée de 24 700 à 31 600 habitants, la ville a reçu 5 ha d'équipements et des participations financières d'un montant de 25 millions.»

De nouvelles orientations d'aménagement furent données au secteur Italie: la création de trois ZAC dans les secteurs non rénovés, la révision du POS sur ces zones, l'engagement d'une opération programmée d'amélioration de logements. Ces dispositions s'accompagnaient du réexamen des réserves pour équipements publics (en particulier les équipements sur la dalle des Olympiades). Les équipements manquants furent définitivement abandonnés par la Ville de Paris en 1982.

En 1992, La Ville de Paris racheta le Stadium, toujours fermé depuis. En 1997, l'OPAC devint propriétaire des parcelles délaissées (4 200 m2) à charge pour elle de les aménager en aires de jeux et en espaces paysagers, avec une participation financière de la Ville.

Par ailleurs, le quartier des Olympiades n'a jamais bénéficié d'une bonne desserte en transports publics. La station Météor-Nationale, prévue en 1998, ouvrira finalement en 2006.

B – Évolution des Olympiades

■ La population

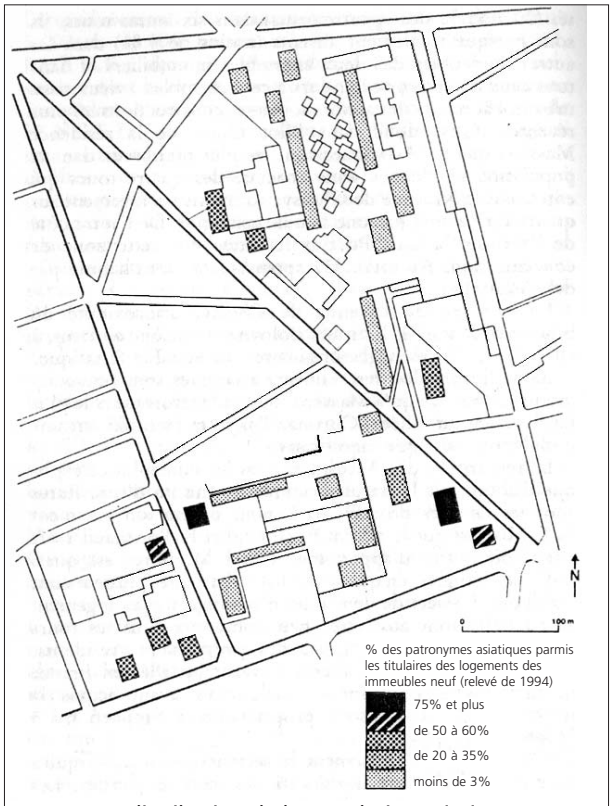
le cadre de vie et les habitants

Il est remarquable de constater que la presse de l'époque (1972-1975) était plutôt élogieuse sur la réalisation des Olympiades, lui reconnaissant une certaine qualité architecturale. Les critiques portaient essentiellement sur les quartiers programmés aux environs du quartier des Olympiades, sur le secteur Masséna en particulier. Les habitants de cette première période

étaient majoritairement des jeunes couples, cadres relativement aisés, cherchant des constructions de standing, plutôt heureux des dispositions architecturales de leur cadre de vie. La structure de la population est décrite dans La Croix en 1976: 15% de patrons de l'industrie et du commerce, 52% de cadres supérieurs et de professions libérales, 20% de cadres moyens, 6% d'employés, 4% d'ouvriers, 5% autres. A cette époque étaient achevées trois tours de grand standing, deux immeubles HLM ainsi que deux immeubles ILN.
La population résidente semblait plutôt satisfaite, espérant toujours la réalisation des équipements promis. L'augmentation du nombre de personnes par ménage (en raison notamment de l'arrivée des premiers enfants) fit cruellement ressentir le besoin en équipements scolaires. Les enfants furent scolarisés dans les écoles environnantes, surchargées.

Évolution de population:
Aux Olympiades, dès le départ, la vente des appartements, consentie à des prix très concurrentiels, a été plus lente que ne l'espéraient les investisseurs. De nombreux logements furent mis en location au lieu d'être vendus, ce qui explique un «turn-over» important, les jeunes couples utilisant les locations comme logements d'attente. De plus, à partir de 1974, les difficultés économiques ralentirent encore davantage la vente. Des retards furent pris dans la livraison des équipements, et, très vite, les difficultés de gestion de l'ensemble, impliquant des charges très lourdes, firent leur apparition.
L'image du quartier devint négative dès lors que l'arrêt de l'opération fut connu. La contre-publicité faite autour du débat sur l'urbanisme de tours fut néfaste à la commercialisation. Confrontés à ces difficultés, les promoteurs comprimèrent leurs prix. La possibilité de trouver facilement un logement dans ce quartier favorisa l'implantation des réfugiés. L'année 1980 vit l'arrivée massive de la population asiatique et son implantation dans le quartier.

L'implantation asiatique s'est faite surtout à Masséna. Aux Olympiades, les asiatiques furent peu nombreux à obtenir un logement HLM, peu



La distribution de la population asiatique extrait du «Triangle de Choisy»

nombreux également à acquérir un logement dans les copropriétés privées. Ils s'implantèrent essentiellement dans les tours destinées à la location (Tokyo, Cortina, Helsinki). Quelques acheteurs vietnamiens apparurent toutefois dès 1973. Les personnes arrivées lors de la grande vague d'immigration de 1980 s'installèrent dans les appartements libres en location. Les loyers étant élevés, plusieurs familles se regroupèrent dans un appartement d'où un surpeuplement important.
Aux Olympiades, les asiatiques occupèrent progressivement les commerces où ils devinrent majoritaires en 1983. Des commerces de gros et demi-gros s'implantèrent dans les entrepôts souterrains sous la dalle. Par ailleurs, des ateliers de confection s'installèrent dans les locaux commerciaux ainsi que dans certaines tours. Ces installations en partie clandestines ont aussi été l'une des causes de la désaffection des premiers occupants.

Les problèmes récurrents, l'intervention attendue de la municipalité

Dès 1976, l'une des grandes difficultés des Olympiades fut liée à la gestion de la dalle, découlant de son concept même. L'ensemble de

la dalle et du sous-sol (hors SNCF) était géré en commun par la copropriété. Or, les espaces piétonniers de la dalle et les voies souterraines étaient ouvertes au public et représentaient une surface très importante, donc des charges très lourdes. C'est cette dualité «privé-public» qui a, dès l'origine, posé problème.

Les charges d'entretien, d'éclairage, de surveillance, de maintenance, de nettoyage, étaient exclusivement supportées par les copropriétaires. Ceux-ci, appuyés par les associations et l'opposition municipale, firent valoir à la Ville de Paris que les espaces étaient vécus comme publics et que la Ville elle-même n'avait pas rempli ses engagements en matière d'équipements. Ces charges étaient particulièrement élevées pour les locataires des logements HLM.

Le BMO du 29 décembre 1975 porte sur la «Question sur la prise en charge par la ville, du nettoiement, de l'entretien, de l'éclairage et de la surveillance des espaces ouverts au public des tours Olympiades et Masséna, actuellement soumise au service contentieux».

En 1976, soit dès l'achèvement du programme de logements, une convention fut établie avec la Ville qui voulut bien considérer:

• «le coût élevé des charges communes répercutées sur les locataires, en particulier ceux des logements sociaux, qui représentent près de la moitié de l'ensemble»;

• «les difficultés d'accès des services de secours contre l'incendie, du fait du stationnement anarchique des véhicules».

Le Conseil considéra que les dalles avaient le statut de voies privées ouvertes à la circulation publique. Cependant, contrairement à la législation courante s'appliquant à de telles voies, la Ville refusa d'assurer la prise en charge en régie de l'éclairage et du nettoyage mais proposa une participation financière évaluée à 700 000 F par an. Elle proposa l'établissement d'une convention avec l'ASIGN. Depuis cette date, cette convention de participation de la Ville aux frais d'entretien fut régulièrement reconduite. En 2000, le montant de la subvention de la Ville à l'ASIGN était d'environ 1,6 million F.

Si cet accord soulagea le financement de l'entretien des espaces ouverts au public, il ne régla en rien les problèmes récurrents du quartier des Olympiades:

- coûts d'entretien, difficulté de scinder les charges;
- problèmes d'accès des pompiers, souvent bloqués par les véhicules mal garés;
- espaces de mauvaise qualité, peu conviviaux voire délaissés (en particulier les parcelles délaissées, toujours en friche malgré de nombreuses réflexions et projets, partie sud de la dalle non finie en surplomb des voies ferrées);
- équipements non opérationnels (Stadium) ou en mauvais état (école et crèche);
- insécurité ressentie par les habitants.

1/ Voir plaquette de présentation des urbanistes :« secteur d'aménagement concerté Italie-Gobelins ».

2/ Voir mémoire de la DAU au conseil municipal du 13 Novembre 1965 : le COS moyen pour l'habitation à Paris était alors fixé à 3. Le CUS autorise un coefficient moyen de 3.5 sur le secteur de rénovation et « apprécié sur l 'ensemble des terrains acquis par chacun des propriétaires constructeurs. Ceux-ci peuvent acquérir des terrains non destinés à être construits, ce qui ramène la densité de leur emprise à un COS de 3,5 »

3/ La loi foncière précise les majorités requises pour la transformation de l'association libre en association autorisée ou obligatoire qui déclenchait le processus de délaissement : les propriétaires minoritaires devaient, soit participer à l'association, soit demander qu'on rachète leur terrain.

4/ Une plaquette de présentation explique le schéma d'organisation de la fédération. (Doc. DAUC)

5/ Voir plaquette éditée par la préfecture de Paris : Aménagement du secteur Italie (XIII)

6/ le PUD de 1968 prévoyait la répartition des équipements suivante dans l'îlot D3 : 3 écoles primaires (dont une existante), 3 écoles maternelles primaires (dont une existante), 4280m² d'espaces verts, 2 crèches, 1 dispensaire, 1 maison de jeunes, 1 piscine, 1 théâtre, centres commerciaux.

7/ 1972 : premières livraisons : Athènes, Rome, Mexico, Sapporo, livraison de la dalle, crèche 1.
1973 : Olympie, Oslo, Sqwaw-valley, centre commercial Oslo (I ère tranche), centre commercial Mercure (I ere tranche), maternelle 1, PMI, Club des jeunes.
1974 : Grenoble, Anvers, Cortina, Stadium, commerces Stadium, centre commercial Mercure (2e tranche), centre commercial Oslo (2e tranche).
1975 : Londres, Helsinki, maternelle 2, crèche 2.

8/ En 1975 : un débat au conseil de Paris porte sur le budget d'investissement des équipements : financement complémentaire du montant prévu pour école maternelle,. Cette opération est liée à la crèche également prévue. Il est demandé une revalorisation des crédits qui est acceptée.

Historique – dates principales

• **1964 :** Projet décidé sur le secteur Italie par le Conseil de Paris. Le groupement des constructeurs privés est mis en place.

• **1965 :** Arrêté de sauvegarde pris par le préfet de Paris pour éviter toute opération parasitaire.

• **1965 :** Début des études (A. Ascher, M. Holley urbanistes).

• **1965-1969** : mise en place du dispositif de l'opération Italie XIII, création des AFU.

• **1966 :** (14 Janvier) mémoire Préfectoral présenté au Conseil Municipal qui l'accepte, incluant :
• le Plan d'occupation des sols,
• le Plan d'Ordonnancement,
• le Règlement de la zone,
• la création des AFU,
• la Convention à signer avec la Fédération.

• **1967 :** Montage de la procédure d'opération concertée privée.
Mise en place de la Fédération Italie XIII (Administration, propriétaires, promoteurs).

• **1967 :** Établissement du Plan d'Urbanisme Directeur de Paris.

• **1969 :** Adoption définitive du projet instituant l a réalisation par des organismes privés.

• **1970 :** Achats des terrains à la SNCF qui déclasse les terrains nécessaires à l'opération.

• **1970 :** Début de réalisation des Olympiades, coup d'envoi du secteur :
- Ilot D3 : Olympiades. arch. A. Ascher, M. Holley, G.Brown Sarda, D. Mikol.
- Ilot Panhard (E1s, villa d'Este) arch. Sebag.
- Étoile du Sud (ilot C4)
- Italie Kellermann îlot C3 arch. A. Ascher, M. Holley, G.Brown Sarda, D. Mikol.
- îlot A, Opération Vandrezanne.

• **1972 :** mise en service de la dalle et tours Athènes, Mexico, Sapporo, Rome.

• **1973 :** Le Conseil de Paris s'oppose à l'axe Nord-Sud, prévu en voie rapide.

• **1974 :** Abandon de la seconde partie des Olympiades.

• **1975 :** Changement officiel de politique, arrêt de l'opération Italie XIII.

• **1976 :** Fin de l'opération Olympiades.
La dernière tour construite est Helsinki.

• **1976 :** 1ere subvention de la ville pour l'entretien de la dalle et des voiries privées à usage public.

• **1977 :** nouveau POS de Paris.

• **1979 :** Nouvelles orientations d'aménagement du secteur Italie.

• **1980 :** Arrivée des immigrés asiatiques dans le secteur de Choisy.

• **1982 :** Décision de la Ville de Paris de ne pas créer 4 des équipements prévus.

• **1983 :** la grande majorité des commerces sur et sous la dalle devient asiatique.

• **1992 :** la Ville rachète le Stadium.

• **1993 :** étude d'urbanisme réalisée par P. Colboc.

• **1997 :** l'Opac devient propriétaire des parcelles délaissées.

Bibliographie

Revues
• Urbanisme de dalles, continuités et ruptures. Ateliers d'été de Cergy-Pontoise 17 septembre 1993
• Urbanisme n° 98 1967 : la rénovation urbaine.
• Technique et Architecture 32e série n° 2 mai 1970.
• Urbanisme Français n° 266 Sept. 1993.
• Paris-Projet n° 10-11: schéma directeur. n° 13-14 règlement du POS et paysage urbain.

Livres
• La ville à livre ouvert. Regards sur 50 ans d'habitat. Auteur A. Stinco. 1980
• Le triangle de Choisy. Un quartier chinois à Paris. Auteur M. Guillon, I. Taboada Leonetti. 1986.
• Le dragon et le papillon: un projet urbain pour la porte d'Italie thèse de H. Chapon.
• Les chinois à Paris. Thèse. P. Picquart.1999.
• Image des Olympiades: mémoire de A. Joubaire.
• Revue Européenne des migrations internationales. La diaspora chinoise en occident. Michelle Guillon et Emmanuel Ma Mung.

Plaquettes
• Italie, secteur d'aménagement concerté Italie-Gobelins.1970. auteur: Société d'études et de rénovation urbaine (Ascher, Holley, Brown-Sarda, Mikol. Solotareff).
• Italie: centre d'information: plaquette de présentation du secteur d'aménagement concerté. Auteur: Fédération Italie XIII.
• Aménagement du quartier de l'avenue d'Italie. Publicité pour l'enquête publique 1968 auteur: DAUC

Bulletins Municipaux, mémoires au Conseil de Paris, communiqués
• 13 novembre 1965: mémoire au conseil municipal: Aménagement et rénovation du secteur Italie auteur: Direction de l'urbanisme.
• Note sur l'aménagement concerté du secteur Italie. Auteur: DAUC
• Mars 1969: bulletin d'information de la DAUL: le secteur Italie.
• BMO 26 décembre 1974: débat au conseil de Paris: question sur la situation actuelle et l'avenir du secteur Italie.
• BMO 7 mai 1975: question sur les prix d'acquisition des terrains du secteur Italie.
• BMO 6 mai 1976: financement d'une crèche îlot D3.
• 12 novembre 1976: mémoire au conseil de Paris: projet de convention avec l'ASIGN pour déterminer l'aide financière de la ville. auteur DAU.
• BMO 5 août 1975: conseil de Paris: communication du préfet sur le plan d'occupation des sols du secteur Italie.
• BMO 13 août 1975: Conseil de Paris: Financement complémentaire de la construction d'une école maternelle îlot D3.
• BMO 3 décembre 1977: conseil municipal: montant des charges des immeubles de l'OPHLMVP.
• BMO 4 août 1978: conseil municipal: frais d'entretien de gestion et de fonctionnement de l'ensemble Olympiades.
• Projet de délibération 19 avril 1979: orientations générales d'aménagement du secteur Italie. auteur: DAU.
• BMO 28 mai 1979: Conseil municipal: Orientations générales d'aménagement du secteur Italie.
• BMO 3 septembre 1983: mesures à prendre pour améliorer le cadre de vie dans l'ensemble des Olympiades.
• 16 Décembre 1996: projet de délibération: Convention entre la ville et l'OPAC pour l'aménagement des parcelles délaissées.
• 8 Décembre 1997: Convention entre la ville de Paris et l'ASIGN. Contribution de la ville aux charges. Auteur: direction de la voirie et des déplacements.
• 1997 : Diagnostic des ressources du quartier des Olympiades. Auteur: ALFA.

Documents administratifs, règlements de copropriété, actes notariés
• Règlement de copropriété.
• Liste des membres de l'ASIGN.
• Opération Gobelins état descriptif 1970.
• Règlement général de l'Ensemble immobilier Olympiades.
• Vente par la SNCF à l'OPHLMPV et conventions avec la Société Nationale de Construction. 1970.et plans annexes.
• Cession d droit de construire par la Sago à l'OPHLMVP 1971.
• Documents de l'OPAC: plan de division d'une propriété appartenant à l'OPAC,
• Document de vente du stadium à la ville de Paris.
• Cession par la Sago à la ville de Paris. 1982.

Documents graphiques
• PUD Italie répartition des équipements.
• extrait de l'atlas municipal de 1905.
• Plan masse de l'opération Italie XIII.
• PUD avril 1969.
• Plan de masse d'îlot PC n° 1. 10 1969.

Revues de presse
• Divers articles de 1970 à 1976.