



HAL
open science

Le dilemme grec : Helliniko, une reconversion controversée

Olivier Morvan

► To cite this version:

Olivier Morvan. Le dilemme grec : Helliniko, une reconversion controversée. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-01996452

HAL Id: dumas-01996452

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01996452>

Submitted on 28 Jan 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

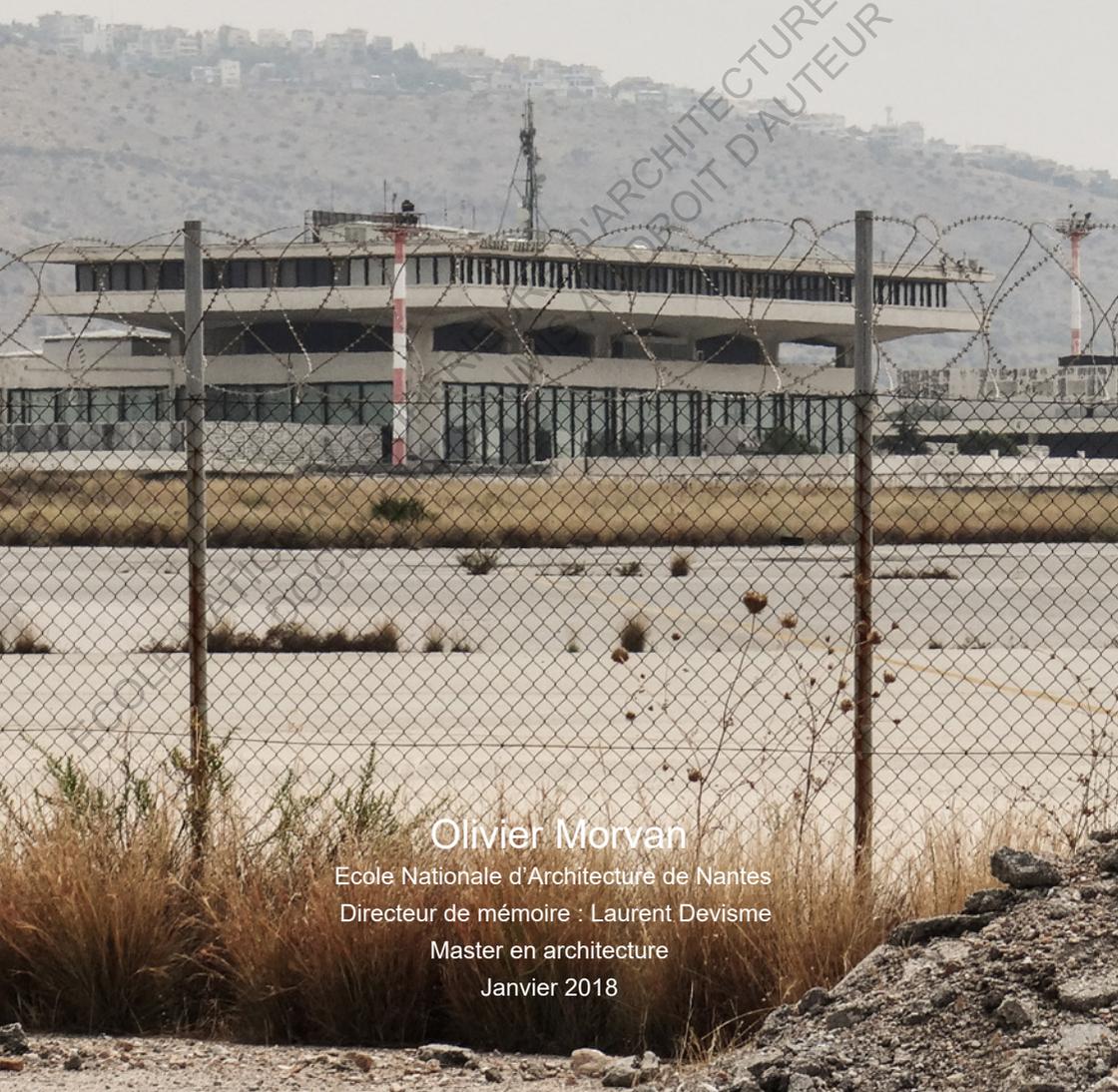
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

LE DILEMME GREC

HELLINIKO : UNE RECONVERSION CONTROVERSÉE



Olivier Morvan

Ecole Nationale d'Architecture de Nantes

Directeur de mémoire : Laurent Devisme

Master en architecture

Janvier 2018

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui sont intervenues lors de mon travail pour l'élaboration de mon mémoire.

Tout d'abord, je remercie les personnes qui ont accepté de me consacrer de leur temps pour alimenter ce mémoire. Sans ces précieux entretiens, cette analyse n'aurait pas vu le jour.

Dans un second temps, je tiens à remercier Monsieur Laurent Devisme, mon responsable au sein de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes.

Enfin, je souhaite remercier mes proches qui ont porté un regard critique sur mon travail et m'ont aidé à la correction de ce mémoire.

Sommaire

Contexte et introduction	7
Photos du site d'Helliniko	20
Chapitre 1 : De l'évolution d'un aéroport abandonné, occupé de manière illégale, à des perspectives prometteuses	32
1.1 Quand un site historique de la banlieue d'Athènes est en passe de devenir un bien privé.	34
1.2 Quand un ancien terminal devient le refuge de milliers de migrants	44
1.3 Helliniko : un haut lieu associatif à caractère social	51
Chapitre 2 : Le futur d'un site imaginé par des investisseurs privés	60
2.1 Le contexte	62
2.2 Les ambitions du projet	64
2.3 Le programme	74
2.4 Planning et données économiques du projet	84
2.5 Les prémices du projet	88
Chapitre 3 : Une alternative contre la privatisation du site d'Helliniko	96
3.1 Les acteurs du contre-projet et leur vision du futur projet	98
3.2 Le concept et ses objectifs	101
3.3 Le programme, coût et résultats	105
3.4 Etude comparative « Tempelhof Airport » à Berlin	110
Conclusion	116
Médiagraphie	122

Annexes	128
A. Retranscription de l'entretien avec Fereniki Vatavali,.....	130
chercheuse à l'université Ntua d'Athènes	
B. Résumé de l'entretien avec Antonis Antonopoulos,.....	140
Secrétaire Général de la municipalité d'Helliniko-Argyropouli	
C. Retranscription de l'entretien avec Vasiliki Iliopoulou,.....	142
Bénévole à la clinique sociale d'Helliniko	
D. Retranscription de l'entretien avec Andreas Rallatos,.....	153
salarié au centre sportif public d'Helliniko	
E. Retranscription de l'entretien avec Konstantinos Goulas,.....	156
ingénieur civil à Athènes	
F. Lettre de recommandation de la clinique sociale d'Helliniko.....	161

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Contexte et Introduction

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Septembre 2016, j'atterrissais à Athènes pour y passer 10 mois dans le cadre d'un Master 1 en échange universitaire. Ce séjour à l'étranger me donna l'opportunité de poser un regard sur une culture nouvelle, l'architecture antique et moderne. Athènes, imprégnée de mythologie grecque et sous la protection d'Athéna, est une ville de 664 000 habitants qui s'étend sur 39 Km² -(en comparaison Paris : 2,244 millions d'habitants sur 105,4 km²)-. Au fil de mes déambulations dans cette capitale, je découvrais la cohabitation des vestiges corinthiens/ottomans, des quartiers touristiques, ou encore du quartier anarchiste « Exarcheia » et du quartier bourgeois « Kolonaki » où les différences sociales sont flagrantes d'une rue à l'autre. En même temps, les trottoirs mal entretenus, les immeubles inhabités, décrépis, ceints de filets pour éviter la chute de pierre, traduisent les difficultés économiques de ce pays.

Autre symbole attaché à ce pays : les Jeux Olympiques. En effet, les Jeux Olympiques puisent leur origine en Grèce à Olympie. Il tombait sous le sens que les premiers Jeux Olympiques de l'ère moderne aient lieu en Grèce après 1500 ans d'interruption. En 1896, Athènes organise les Jeux de la première Olympiade, puis la flamme olympique brille de nouveau à Athènes en 2004. C'est l'occasion pour le pays de construire des stades et des infrastructures. Les dépenses atteignent dix milliards contre quatre milliards six cents millions prévus. A cet endettement important, vient se greffer la crise économique internationale. La Grèce s'endette et ne peut assurer l'entretien des stades olympiques



Vue générale d'Athènes

ECOLE

ou leur reconversion. L'état se doit de trouver des moyens pour combler son déficit et rembourser ses emprunts. Une des solutions sera de vendre le patrimoine grec, proposition désapprouvée par la population. S'immiscent alors les prémices du projet de mémoire qui allaient se confirmer : **la controverse spatiale sous l'angle de l'échec urbain.**

Néanmoins, restait à trouver le site qui traduirait cette réalité. Mon premier choix s'orienta vers le site principal des Jeux Olympiques qui, selon les informations trouvées laissaient penser que le lieu avait été déserté, faute de moyens pour l'entretenir.

Le site des anciens Jeux Olympiques est situé au nord-est de la ville, à Chalandri. Lors d'un déplacement sur les lieux, j'ai pu constater que cet endroit pouvait correspondre totalement à la notion d'échec urbain. En effet, le site était complètement laissé à l'abandon, dégradé mais encore utilisé par des associations locales. Le complexe s'étend sur plus de 50 hectares. Bien que cela soit assez pertinent, il m'était difficile de développer un sujet autour de cet ancien centre sportif du fait du peu d'informations disponibles. J'ai eu le sentiment que le renouvellement urbain, la fabrique urbaine et la révolte du peuple Grec se trouvaient ailleurs.

Une discussion avec d'autres étudiants, eux aussi en échange, m'a permis d'identifier le lieu qui pourrait illustrer mon thème de mémoire : l'ancien aéroport International d'Athènes, lui aussi apparemment abandonné au sud d'Athènes, à 20 minutes en métro du centre-ville. Je me suis rendu sur place pour découvrir un espace livré aux herbes folles, aux tags, bien que voisin du quartier aisé d'Helliniko. L'étude de l'évolution de ce site deviendrait mon



Vue aérienne Helliniko, source : <http://hellinikon.com>

sujet de mémoire. L'échelle était démesurée, l'état de délabrement très avancé et l'activité sur le site inexistante, au premier abord.

Suite à cette visite très enrichissante, j'ai commencé à m'intéresser de plus près aux articles relatifs à cet ancien aéroport en ruine. J'ai pu alors découvrir sur internet qu'il y avait beaucoup de matière disponible.

L'ancien aéroport international est positionné sur un front de mer de 3 kilomètres et mitoyen d'une ancienne base militaire américaine. La composition du site a, en réalité, évolué avec le temps. Aujourd'hui, il accueille un nombre bien plus important d'activités qu'à l'origine, comme des terrains de sport construits pour les Jeux olympiques de 2004, le ministère de la défense, le ministère des transports, un centre sportif public ainsi le siège de l'aviation civile. La plupart de ces installations sont apparues à la suite de l'arrêt de l'activité aéro-portuaire.

Il y a actuellement plus de 350 bâtiments sur le site dans un état de vétusté avancée. On peut y accéder par sept entrées différentes. Helliniko, qui est la ville où se trouve ce site en ruine est à 10 kilomètres du centre-ville d'Athènes, 27 kilomètres du nouvel aéroport d'Athènes et 10 kilomètres du Pirée. A titre d'exemple, le centre-ville d'Athènes est situé à plus de 40 kilomètres de l'aéroport d'Athènes.

Afin de mieux comprendre les raisons de la dégradation de ce site, il est intéressant de retracer son histoire. Tout démarre en 1938, avec la création d'une piste de décollage de 1800 mètres. La même année, l'armée de l'air grecque construit un hangar sur



Carte des distances, source : Google Maps

le site d'Helliniko pour sa flotte d'avions. Durant l'invasion Nazie en 1941, l'aéroport est utilisé comme base pour les forces aériennes. Suite à la seconde guerre mondiale, la base militaire américaine est implantée sur une partie du site d'Helliniko. Au cours de la même période, en 1953, la première piste va être agrandie et une seconde va faire son apparition. En 1969, un second terminal a été construit. Il a été imaginé par Eero Saarinen, architecte Finlandais/américain célèbre. Cet ouvrage est alors considéré à l'époque comme un exemple unique d'architecture moderne. La réalisation de ce second terminal a été impulsée par l'intérêt grandissant des touristes étrangers pour la Grèce et ses îles. L'année 1991 marque la fin des activités sur la base militaire américaine d'Helliniko. En 1995, la société allemande Hochtief est sélectionnée pour construire le futur aéroport d'Athènes à Spata. Cette décision de fermeture de l'aéroport a été décidée en raison d'un flux touristique trop important et des infrastructures vieillissantes. Le site n'offrait pas à l'époque de perspectives d'extension. La fin des activités présentes sur le site a lieu en 2001.

Les premières discussions concernant le devenir de ce site emblématique de la ville d'Athènes interviennent au cours de l'année 1995. Il était question, à l'époque, de réfléchir à une stratégie de développement de l'ancien aéroport. Suite à l'élaboration de plusieurs propositions, l'État met en place un concours international d'idée avec comme thème « Hellinikon Park and Urban Development in Athens ». Le sujet principal de ce concours était donc de réaliser un grand parc métropolitain sur l'ancien site d'Helliniko. Ce concours a rencontré un grand succès à l'international. David Serero, architecte parisien à la tête de l'agence Iterae, a été nommé lauréat pour son projet de parc sur

l'ancien site de l'aéroport d'Helliniko. Mais la crise mondiale de 2008 a mis à mal tous les projets que l'État Grec avait entrepris. Ce projet de parc public fut, par conséquent, mis de côté.

La situation économique de la Grèce n'a jamais été aussi déficitaire que depuis la crise financière de 2008. En effet, on peut notamment citer le miracle Grec entre 1950 et 1973. Cette période débute à la fin de la guerre civile et marque un essor important dans l'économie grecque avec un taux de croissance de 7% par an. Par ailleurs, en 2001, la Grèce entre officiellement au sein de la Zone Euro ce qui va aider considérablement le pays à se développer notamment par la mise en place d'infrastructures (autoroutes, transports en communs) financées pour l'essentiel par l'Europe. Cette entrée dans l'union reste cependant très discutable. En effet, l'État Grec a sciemment occulté certains emprunts sur les conseils de la banque américaine, Goldman Sachs. La sélection de la Grèce par l'Europe a été réalisée dans un but clairement géopolitique et non économique.

Le pays est lourdement impacté par l'emploi des fonctionnaires. En effet, il représente plus de 40% du produit intérieur brut. Avant la crise, la politique appliquée était de nationaliser le plus d'entreprises possibles. Le taux de chômage avant la crise était d'environ 7%, il est aujourd'hui, en 2017, d'environ 25%. Le salaire minimum mensuel est de 440€. Le salaire moyen est quant à lui d'environ 600€ par mois.

Enfin, le secteur tertiaire représente 71%, le secteur primaire 7% et le secteur secondaire 22% du produit national brut. On peut donc en conclure que c'est essentiellement une société de services

et que peu d'usines sont implantées à travers le pays. On peut constater que le pays a fortement été affecté par la crise financière mondiale de 2008. Le taux de chômage a bondi, les salaires se sont réduits.

Suite à cette crise, la Grèce s'est vue dans l'obligation de contracter des emprunts au Fonds Monétaire Internationale ainsi qu'à l'Union Européenne. Bien qu'ayant eu recours à ces prêts, la Grèce se retrouve avec un déficit en 2015 qui correspond à 170% du produit Intérieur Brut. Afin de mener à bien le recouvrement de la dette Grecque, la Troïka (groupement de la Banque Centrale Européenne, de la commission Européenne et du fonds monétaire international) a imposé des mesures d'austérité à la Grèce. Ces mesures peuvent être très variées comme la mise en place de nouvelles taxes, la diminution des retraites, la privatisation de sociétés nationales ou bien encore la privatisation d'infrastructures publiques. Suite à ces différentes mesures orchestrées par la Troïka, les Grecs ont vu leurs salaires baisser de 35% en moyenne et leurs pensions de 45%.

Le plan de privatisation pensé par la Troïka inclut depuis 2010 le site de l'ancien aéroport Internationale d'Athènes. Suite à cette mise en vente, un réel vent de révolte a soufflé au sein du peuple Grec, soucieux de conserver son patrimoine national. Ce mémoire aura donc pour objectif de présenter le contexte actuel à Helliniko et les différents projets envisagés. Seront donc confrontés des avis et projets bien différents en fonction des intérêts de chacun. En effet, certaines idées ont été pensées dans le but de maximiser le profit quand d'autres ont été initiées dans un but social. Afin de

mener à bien mon mémoire, j'ai essayé de rencontrer des acteurs investis au sein des différents projets imaginés.

Il m'a semblé être réellement nécessaire de découvrir la vision du peuple Grec ainsi que des acteurs de ce projet afin de bien le comprendre. Ce mémoire a donc été l'occasion de mener des entretiens, faire des enquêtes, visiter le site. La matière récoltée provient donc essentiellement d'une enquête de terrain.

L'interlocutrice qui a confirmé mon choix de mémoire est **Madame Fereniki Vatavali**, chercheuse au **laboratoire NTUA (National Technical University of Athens)**. J'ai pu mener un entretien avec cette personne qui avait produit avec un groupe de travail un projet à caractère social pour le site d'Helliniko. Madame Vatavali m'a notamment conseillé de devenir bénévole dans une clinique sociale située sur le site de l'ancien aéroport d'Athènes. J'ai donc eu la chance de devenir bénévole au sein de cet organisme et d'obtenir un entretien très pertinent sur les conditions de vie du peuple Grec aujourd'hui avec **Madame Vassiliki Iliopoulou, responsable de la pharmacie de la clinique Sociale d'Helliniko.**

Afin de collecter davantage d'informations sur Helliniko, j'ai décidé de me rendre à la Mairie de la ville. J'ai pu rencontrer **Monsieur Antonis Antonopoulos, secrétaire général à la Mairie d'Helliniko.** Son témoignage a été très enrichissant et m'a apporté une vision bien différente des témoignages précédents. Madame Vatavali m'avait aussi donné comme conseil de me rendre au centre sportif public d'Helliniko afin d'apprécier l'intérêt de ce lieu. J'ai pu, sur site, avoir un bref entretien avec **Monsieur Andreas Rallatos, en charge du centre sportif d'Helliniko.** Il

m'a donné son avis, son ressenti sur son vécu à Helliniko.

Grâce à un contact sur place, j'ai eu la chance d'obtenir un entretien avec un responsable de **la société publique, Hellinikon SA**, en charge de la gestion et de la succession du site d'Helliniko. Il m'a présenté son travail de recherche concernant ce lieu et m'a offert l'opportunité de visiter le site de l'ancien aéroport de l'intérieur.

Enfin, je souhaitais échanger avec un **acteur du BTP** en Grèce qui n'avait aucun lien direct avec Helliniko. Je me suis donc entretenu avec **Monsieur Konstantinos Goulas**, ingénieur civil à Athènes, impliqué dans une structure publique et à la tête d'une entreprise privée de bâtiment. Son témoignage neutre m'a ouvert les yeux sur les possibilités qu'offrait le site d'Helliniko.

Tous ces acteurs ont alimenté et affiné ma perception des questions relatives à l'ancien aéroport d'Athènes. Le mémoire sera donc ponctué régulièrement de leurs témoignages.

Ce mémoire va s'organiser en trois parties :

- Dans un premier temps, il est nécessaire d'établir un état des lieux du site de l'aéroport à l'heure actuelle, sa population, la privatisation prévue, l'implantation importante d'associations à caractère social. Ce thème sera notamment l'occasion de présenter la clinique sociale où j'ai exercé en tant que bénévole durant plus de 3 mois.

- Après avoir abordé la situation actuelle du site d'Helliniko, il convient d'envisager son avenir en tant que site privatisé. Seront donc présentés les acteurs de cette privatisation, le programme imaginé ainsi que son échelle et son délai de réalisation. Cette partie sera aussi l'occasion de parler de l'opportunité que pourrait présenter ce projet pour l'économie du pays.

- La dernière partie de ce mémoire présentera la lutte contre la privatisation par le biais d'un projet urbain imaginé sur le site d'Helliniko : « A park for all ! », idée développée notamment par Fereniki Vatavali et son groupe de travail. Le but du projet, son programme à caractère social ainsi que la réponse de l'Etat face à la proposition du laboratoire NTUA seront exposés.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Photos du site d'Helliniko

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Terminal occupé par les migrants



Second terminal dessiné par Eero Saarinen



Second terminal dessiné par Eero Saarinen



Panneau d'affichage pour les jeux Olympiques de 2004



Terrain de sport pour les jeux Olympiques de 2004



Terrain de Baseball pour les jeux Olympiques de 2004



Second terminal dessiné par Eero Saarinen



Avion sur le tarmac de l'aéroport d'Helliniko



Parc aquatique pour les jeux Olympiques de 2004



Front de mer d'Helliniko

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**De l'évolution d'un aéroport
abandonné, occupé de
manière illégale, à des
perspectives prometteuses**

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT NUMÉRIQUE AU DROIT D'AUTEUR

1.1 Quand un site historique de la banlieue d'Athènes est en passe de devenir un bien privé.

La Grèce, berceau de la civilisation occidentale est aujourd'hui le royaume de l'endettement avec un taux de 181,6% (en 2016) par rapport au PIB (pour référence, à la fin 2016, la France avait un taux d'endettement par rapport au PIB de 96 %). Afin de mieux comprendre les raisons qui poussent l'État à se séparer de l'ancien aéroport international d'Helliniko, il faut se replonger dans le contexte économique de la Grèce durant les dernières décennies.

La Grèce connaît un endettement important depuis de nombreuses années. En effet, en 2000, le pays devait déjà 107 milliards à ses créanciers. Avant la crise mondiale de 2008, les conditions de prêt étaient très favorables aussi bien pour l'État que pour les particuliers. La Grèce a donc profité de ces avantages en se finançant sur le marché des obligations. Les obligations Grecques rencontraient beaucoup de succès auprès des investisseurs ainsi que des banques commerciales, notamment du fait de la stabilité apparente du pays et à sa bonne cotation par les trois agences de notation, Fitch, Standard & Poors et Moody's. Grâce aux différents prêts, la Grèce connaît une croissance de 4% entre les années 2000 et 2008. Malheureusement, ses recettes financières ne lui permettent pas de rembourser ses différents créanciers.

La crise mondiale de 2008 fait émerger les difficultés économiques de la Grèce et plonge ainsi le pays dans une période de récession. Afin d'éviter la faillite des différentes banques Grecques, l'Union

Européenne, le Fonds Monétaire International ainsi que la Banque Centrale Européenne apportent une aide financière au pays. Malheureusement, celui-ci ne parviendra pas à rembourser les prêts de sauvetage engagés par ces trois organismes. La crise Grecque a fait naître la « Troïka » qui désigne le regroupement de la Commission Européenne, la Banque centrale Européenne et le Fonds monétaire international. Son rôle est de superviser les plans de sauvetage en Europe et notamment en Grèce. On peut donc comprendre par ceci, que le pays ne possède plus d'entière liberté en matière d'économie publique. Afin de pouvoir rembourser les différents créanciers, la Grèce se voit obligée d'appliquer des plans d'austérité.

L'ampleur de la dette Grecque est découverte en 2009, lorsque Georges Papandréou (premier ministre Socialiste) arrive au pouvoir. Avant cela, le parti de droite, au pouvoir, avait dissimulé l'importance du déficit Grec. Georges Papandréou avait établi avant son élection un plan pour relancer l'économie Grecque à hauteur de 2,5 milliards d'euros. Suite à la découverte du déficit, il se concentre sur l'établissement de différentes mesures d'austérité afin d'abaisser la dette de 12,7 % à 3% en 2013.

La première mesure d'austérité vise à réduire les dépenses publiques de 10% par :

- le gel du recrutement des fonctionnaires possédant des revenus supérieurs à 2000 euros,
- le rétablissement de l'impôt sur les successions et sur les grandes fortunes foncières et,
- la privatisation de certaines propriétés de l'État.

Ce premier train de mesures est mis en place durant l'année 2009.

Au cours de l'année suivante, de nouvelles mesures d'austérité sont décidées à la suite de la pression exercée par les créanciers auprès du premier ministre. Ces mesures concernent notamment l'augmentation de la TVA, la taxation du tabac et de l'alcool, le gel des pensions versées aux retraités du privé et de la fonction publique ainsi que la réduction des primes de fin d'année accordées aux fonctionnaires.

C'est au cours de la même année que l'Union Européenne et le Fonds Monétaire International établissent un plan de sauvetage, à destination de la Grèce, de 110 milliards d'euros à rembourser dans un délai de 3 ans. Cette somme était divisée ainsi :

- 80 milliards prêtés par les États membres de la zone Euro et,
- 30 milliards financés par le FMI.

Durant la même période, le Fond Européen de Stabilité financière (FESF) est mis en place afin de venir en aide aux pays qui font face à des difficultés financières.

Au cours des années suivantes, des plans d'austérité vont se succéder.

L'année 2012 est marquée par la démission du premier ministre Georges Papandréou. Cela survient à la suite de sa proposition concernant la mise en place d'un referendum qui propose l'effacement de la dette contre un contrôle accru de la part de la Troïka sur la politique budgétaire du pays. Au cours des années

suivantes, plus d'une dizaine de plans d'austérité vont se succéder. D'après Konstantinos Goulas, ingénieur civil à Athènes, la crise Grecque perdure essentiellement à cause de la corruption qui sévit en Grèce. Il déclare, par ailleurs, « Tous les ans, tu penses que ça va aller mieux et au final, c'est pire. ». Cette réflexion illustre la résignation du peuple Grec face à une dette insurmontable.

On peut donc en conclure que la Grèce a vécu et vit encore aujourd'hui une grande période de récession économique. Les différents plans d'austérité mettent à mal la situation économique du pays, le remboursement de la dette le privant de ressources. Ces plans d'austérité sont supervisés par la Troïka. L'État a donc l'obligation d'appliquer les mesures sinon il risque de ne pas percevoir les tranches du plan de sauvetage qui lui sont attribuées. Ces plans d'austérité visent essentiellement la mise en place de taxes ainsi que la privatisation de biens publics.

Cette situation se traduit notamment par la vente d'îles, de plages, de ports ou bien encore d'infrastructures publiques. L'objectif financier de toutes ces privatisations est de réunir 9,5 milliards d'euros. Cette mesure s'applique notamment pour l'ancien site de l'aéroport International d'Athènes. En effet, celui-ci est à vendre depuis 2010. Ce site a été sélectionné car il n'a connu aucune fonction officielle depuis sa fermeture en 2001. L'avenir de ce site est laissé au libre choix des investisseurs. Néanmoins, certaines règles sont imposées comme la création d'un grand parc au sein du futur projet. L'État compte obtenir 915 millions d'euros de la vente de ce terrain. Ce montant a subi une augmentation. En effet, il était auparavant inférieur de 25%, soit 687 millions d'euros. Le

prix proposé actuellement représente un coût au mètre carré de 150 euros à l'achat. Cela peut paraître convenable étant donné le contexte économique Grec. Cependant, le prix du mètre carré à Helliniko et ses alentours est estimé à environ 400 euros actuellement. Cela représente donc une différence de 250 euros au mètre carré, soit un manque à gagner de 1,55 milliards d'euros pour l'Etat.

Ce prix de vente a provoqué des contestations, notamment de la part de certains habitants d'Helliniko, de la part des associations et aussi du parti des conservateurs-socialistes en Grèce qui a manifesté son désaccord sur la vente de ce bien public car ils considèrent le prix bien trop faible. Ce mécontentement s'est aussi ressenti lors de mon entretien avec Fereniki Vatavali, chercheuse au laboratoire universitaire d'Athènes. Celle-ci déclare « Ce lieu aurait pu répondre à des besoins sociaux ! » ou bien encore, quand nous avons abordé le sujet du futur projet, elle a mis en évidence le manque d'informations concernant le statut du futur projet, à savoir si celui-ci allait être ouvert à toute la population ou bien simplement aux occupants, bien que la notion d'ouverture à tout public n'existait pas à ses yeux au sein d'un projet organisé par des investisseurs privés.

L'État pense, par ailleurs, pouvoir dégager des bénéfices, sur ce projet à long terme, qui s'élèveraient, selon leurs estimations à 10 milliards d'euros en 25 ans, grâce aux futurs emplois qui seront créés. Ce projet pourrait contribuer à l'augmentation du Produit Intérieur Brut de 0,3%. Cette future opération représenterait alors le plus important projet de développement immobilier de la région méditerranéenne.



Vue aérienne Helliniko, source : <http://hellinikon.com>

L'opération de vente de l'ancien aéroport d'Helliniko est orchestrée par différents acteurs.

-L'**acteur majeur** de ce projet est en premier lieu l'**Etat Grec**. Celui-ci est représenté par la société **Hellinikon SA**, créée à l'occasion de cette privatisation.

Hellinikon SA est une société publique, créée le 31 mars 2011 par l'État afin d'assurer la gestion de l'ancien site de l'aéroport International d'Athènes. Sa mission consiste notamment à développer et à gérer le terrain ainsi que les infrastructures présentes. Cette société est composée d'ingénieurs, d'architectes ainsi que d'élus locaux. Les missions attribuées concernent essentiellement la vente du terrain à des investisseurs privés. En effet, cette administration représente le premier interlocuteur des investisseurs. Elle veille notamment à ce que dans le projet des investisseurs privés, soient respectés les différents points établis par leur soin, dont notamment la création d'un parc métropolitain pour l'épanouissement de la population d'Athènes, l'intégration du projet dans le tissu urbain existant, la rentabilité du projet pour l'État, l'intégration de la dimension de développement durable dans le projet ainsi que la gestion des piétons et des transports publics sur le site. Outre le management du futur projet, ils ont comme mission de « nettoyer » le site de tous ces occupants. Ces propos m'ont été dictés par Vassilis Kyriakopoulos, architecte et ingénieur au sein de la société Hellinikon SA. Comme il m'a fait remarquer à plusieurs reprises, « le site n'est pas vide ». En effet, comme dit précédemment, plus de 350 bâtiments y sont occupés dont certains sont encore en activité. Cette entité,

Hellinikon SA, représente donc la voix de l'Etat.

-Le second organisme jouant un rôle majeur dans cette opération de vente est **HRDAF (The Hellenic Republic Asset Development Fund) appelé aussi « TAIPED »** en Grec.

Cette entité publique a été mise en place en 2011 par l'État afin de gérer la privatisation des actifs appartenant à l'État Grec. Cette société est devenue privée en 2016 et appartient aujourd'hui à la société « Hellenic Corporation of Assets and Participations » qui fonctionne dans l'Intérêt public. Son statut a donc évolué dans le temps mais sa mission reste inchangée : privatiser les biens publics. Ce programme de privatisation a donc été mis en place à la suite de la crise de 2008 afin permettre à l'Etat Grec de rembourser ses créanciers. L'objectif de Taiped est donc l'optimisation de la vente du patrimoine grec. Cela se traduit par la recherche d'investisseurs privés, prêts à investir dans les infrastructures, l'énergie, l'immobilier ainsi que dans d'autres domaines. Au-delà de la recherche d'investisseurs, ils doivent penser à long terme, en cherchant à créer de l'emploi, moderniser ainsi qu'améliorer les infrastructures mises en vente. Ces opérations permettent donc à court terme de rembourser les créanciers et à plus long terme de bénéficier des retombées de ces projets, notamment par la création d'emplois. Ce fonds est constitué de multiples services comme un pôle juridique, bancaire, de gestion et d'audit. Par ailleurs, il fait également appel à des consultants externes à chaque nouveau projet de privatisation. Cet organisme travaille selon trois axes prioritaires qui sont la clarté de l'objectif, la transparence du processus de privatisation ainsi que la rapidité d'exécution.

Hellinikon SA ainsi que la société HRDAF-Taiped sont des sociétés étatisées. L'objectif principal pour ces deux sociétés est donc d'organiser le transfert d'un bien appartenant à l'État vers une entité relevant du domaine privé. Pour ce faire, en Décembre 2012 est mis en place une invitation aux investisseurs de manifester leur intérêt pour le site de l'ancien aéroport d'Helliniko.

En avril 2012, Taiped reçoit 9 candidatures et seulement quatre candidatures seront retenues :

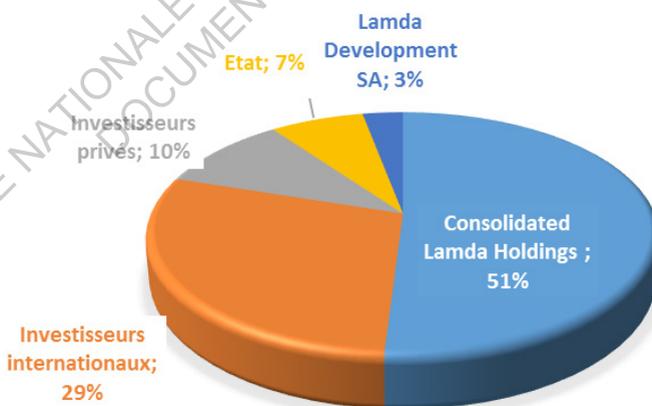
-La première entreprise intéressée était « U.K-Based London & Regional Properties », qui possède des structures de promotion immobilière en Angleterre, en Irlande ainsi qu'au Panama,

-La seconde entreprise sélectionnée pour le rachat de l'ancien aéroport International d'Athènes était une société immobilière du Qatar « Qatari Diar Real Estate Investment and Co», sans orientation spécifique, réalisant tout type de constructions,

-La troisième société sélectionnée était « Israel's Elbit Systems Ltd. ». Cette société n'est pas spécialisée dans la promotion immobilière. En effet, c'est une société Israélienne spécialisé dans la défense qui travaille essentiellement dans les domaines de l'aérospatiale, les systèmes numériques terrestre et naval entre autres,

-Et, enfin, la dernière société intéressée par le terrain situé à Helliniko est une société Grecque, Lamda Development, spécialisée dans le développement, l'investissement et la gestion

de biens immobiliers. La société est leader dans son domaine en Grèce, ceci grâce à la diversification de ces investissements dans le secteur résidentiel et commercial. Le portefeuille de l'entreprise comprend des centres commerciaux, des immeubles de bureaux, des complexes résidentiels ainsi qu'une marina. La plupart de ces projets ont été réalisés en Grèce. Cette société a été créée en 2001 et fait partie du groupe Latsis, détenu aujourd'hui par Monsieur Spiro Latsis. Lors de la création de Lamda Development, ce groupe appartenait à son père, Yiannis Latsis. Cette entreprise familiale se concentre essentiellement sur le secteur bancaire et plus particulièrement celui des investissements financiers. Monsieur Spiro Latsis est classé 782ème plus grosse fortune mondiale en 2015 selon le classement Forbes, ce qui fait de lui la personnalité la plus riche de Grèce. La société Lamda développement est cotée à la bourse principale d'Athènes et est divisée en 79 721 775 actions, réparties entre 5 différents types de financeurs suivant ce diagramme.



Suite à cette première sélection, l'Etat Grec a décidé de vendre le terrain de l'ancien Aéroport International d'Athènes à la société Lamda Development. En effet, cette société projette de réaliser un programme mixte comprenant des quartiers résidentiels, des activités culturelles, un secteur de recherche expérimentale, une pépinière d'entreprises, et le tout agrémenté d'un immense parc qui viendra se placer numéro un en Europe par sa superficie.

La société Lamda Development a signé un contrat avec la société HRDAF-TAIPED en novembre 2014 pour l'acquisition des actions de la société Hellinikon SA qui détient le terrain à vendre. En effectuant cette opération, Lamda Development réalise le plus grand investissement privé jamais financé en Grèce.

1.2 Quand un ancien terminal devient le refuge de milliers de migrants

Le site de l'ancien aéroport d'Helliniko n'est pas « vide » comme cité précédemment. En effet, on peut y trouver certaines associations caritatives, des entreprises ou bien encore le centre sportif public d'Athènes. Parallèlement à ces diverses activités, un camp pour réfugiés a été improvisé, depuis 2015, dans l'un des terminaux de l'ancien aéroport d'Athènes.

Le statut de réfugié s'applique à toute personne se trouvant hors de son pays d'origine car elle craint avec raison de se voir persécuter du fait de sa religion, son appartenance à un groupe social, sa nationalité ou bien encore ses opinions politiques. L'objectif de tout migrant, réfugié-clandestin est d'obtenir le statut officiel de réfugié qui lui permet donc, avec certitude, de savoir qu'il ne sera pas

renvoyé par les forces de l'ordre dans son pays d'origine. Afin de respecter les migrants, les protéger ainsi que de leur trouver des solutions durables, l'ONU a mis en place le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés (UNHCR ou HCR dans les pays francophones).

A Athènes et en Grèce plus généralement, les migrants viennent d'Afghanistan ou bien encore de Syrie. Ces populations fuient les combats entre les rebelles et l'armée locale ainsi que les attentats qui sont en recrudescence depuis 2015, suite au départ des forces de l'OTAN entre 2013 et 2014. Cette période marque l'augmentation record de l'afflux des migrants dans les pays frontaliers de l'Afghanistan ainsi qu'en Europe.

L'objectif de la plupart des migrants est d'atteindre l'Europe et, plus particulièrement l'Allemagne, le Danemark ou bien encore la Suède et ainsi obtenir le statut de réfugié afin d'être en sécurité et d'accéder à des conditions de vie décentes. Afin de s'y rendre, les migrants ont pour habitude d'emprunter la route des Balkans. Cependant, au début de l'année 2016, l'Union Européenne a décidé de réduire le flux migratoire sur cet axe et confier la gestion des migrants à la Grèce et à la Turquie qui représentent les deux premiers pays parcourus par les demandeurs d'asile. Les migrants se voient alors bloqués aux frontières de la Grèce ou bien encore de la Turquie sans avoir aucun recours. Le plan d'action imaginé à l'époque par l'Union Européenne est d'expulser tous les migrants dit « économiques » et de renforcer la lutte contre les passeurs.

Les migrants résidant en Grèce arrivaient pour la plupart depuis les

îles grecques qui représentent la porte d'entrée des flux migratoires en Europe. Puis, ils se rendaient au Pirée, port principal d'Athènes d'où ils prenaient un bus pour se rendre à Idomeni, qui est un petit village frontalier avec la Macédoine. Les migrants quittaient ainsi la Grèce pour se rendre en Macédoine. Cependant, suite à la réduction des flux migratoire décidée par l'Union Européenne, on dénombre en 2016 plus de 54 000 migrants bloqués sur le territoire Grec.

Il existe des camps destinés aux migrants à travers le pays. Les principaux se trouvent sur les îles. Cependant suite à l'afflux très important des migrants sur le territoire Grec en 2015, le pays a dû trouver des solutions afin de loger toute cette nouvelle population. A la fin de l'année 2015, l'État Grec décide de transformer l'ancien aéroport d'Athènes en un camp de fortune destiné à environ 4 000 migrants. Ils sont alors affectés dans l'ancien terminal qui était destiné aux vols domestiques. Ce camp devient alors le plus important camp de réfugiés de l'Attique. Il y a plus de 100 enfants en bas âge présents sur le site, malheureusement, du fait de leur situation précaire et temporaire, ils ne sont pas scolarisés et ne reçoivent pas non plus de cours sur le site d'Helliniko. Les conditions proposées aux migrants sont difficiles. En effet, il n'y a que dix douches pour plus de 4 000 migrants.

Par ailleurs, ils dorment à même le sol ou bien dans des tentes. N'étant pas aménagé, ce camp va être directement organisé par les migrants eux-mêmes. Cette organisation s'opère notamment par la mise en place de cloisons séparatives entre chaque famille, celles-ci se traduisant le plus souvent par un entassement de cartons ou de plaids tendus.



Ancien terminal d'Helliniko, source : <http://reuters.com>

Ces différentes interventions humaines peuvent être directement reliées à la notion d'appropriation de l'espace notamment résumé par Perla Serfaty-Garzon, écrivaine et essayiste française, spécialiste de l'intimité domestique et de l'appropriation. Sa vision de l'appropriation de l'espace se décompose en deux parties, l'adaptation de quelque chose et l'action visant à rendre propre quelque chose. Elle met en évidence notamment le fait que la notion de propriété joue un rôle prépondérant dans la notion d'appropriation. Cette propriété ne sous-entend pas forcément l'appartenance légale d'un titre de propriété mais l'appartenance morale, psychologique et affective d'un lieu comme l'ancien terminal de l'aéroport d'Helliniko. Dans sa définition de l'appropriation, Perla Serfaty-Garzon aborde la notion de territorialité qui se traduit par un marquage du territoire le plus souvent exprimé par l'utilisation d'objets personnels. Les migrants vivant dans ce terminal fractionnent alors leur espace de vie par les objets et matériaux présents sur le site, ou bien encore leurs effets personnels. Ce marquage territorial permet à chacun d'identifier son domaine personnel.

Au fur et à mesure, le camp s'est agrandi au gré du flux continu et toujours plus important des migrants. Certains vivent alors sur les anciens terrains sportifs où se sont déroulés les jeux Olympiques d'Athènes en 2004. Les migrants sont organisés au sein de l'ancien aéroport par nationalité. C'est donc un site organisé et géré par l'État Grec. L'association qui vient en aide aux migrants à Helliniko est le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés. Cette association va alors leur apporter un soutien moral et matériel comme la mise à disposition de tentes ou bien encore



Ancien terrain olympique d'Helliniko, source : <http://nytimes.com>

du nécessaire de toilette.

Afin de réaliser dans quelle situation les migrants vivent sur le site et leur venir en aide, j'ai souhaité devenir bénévole au sein d'une association sur le site. Malheureusement, l'État en charge du camp fait en sorte de compliquer la procédure d'intégration de nouveaux bénévoles. Il demande des qualifications particulières. Ils recherchent essentiellement des médecins ou autres qualifications relevant du domaine sanitaire et social.

Cette tentative s'est donc traduite par un échec cependant cela m'a longtemps interrogé sur les raisons réelles du refus. Puis au début du mois de juin 2017 a commencé l'évacuation du site de l'ancien aéroport d'Helliniko. L'objectif de l'État était alors de déplacer les migrants dans le camp de Thésbes, situé à 100 km au nord d'Athènes. Cela permettait d'offrir aux migrants de meilleures conditions de vie au quotidien. Cependant, en éloignant les réfugiés de la capitale Grecque, on peut être amené à s'interroger sur la finalité : trouveront-ils une solution pour s'en sortir dans une plus petite ville ? A Athènes, bien qu'étant en situation irrégulière, ils arrivaient à se « débrouiller » pour gagner un petit peu d'argent par différents réseaux comme des métiers non déclarés, la mendicité ou bien, malheureusement, la prostitution pour certains. Par ailleurs, les migrants étaient libres dans ce camp d'Helliniko, ils pouvaient donc par exemple rentrer en contact très facilement avec les réseaux clandestins susceptibles de les aider à passer dans les autres pays. Toutes ces « opportunités » seront, sans aucun doute, impossibles à retrouver dans le camp de Thésbes qui est une petite ville de 20 000 habitants.

La raison principale invoquée pour cette expulsion est la précarité du camp d'Helliniko. En effet, celui-ci avait été ouvert dans l'urgence

et de façon temporaire en 2015. L'État n'avait pas eu le temps nécessaire de mettre en place des conditions décentes pour les occupants. Bien que la raison de l'expulsion mise en avant par l'État semble plausible, la vente actuelle de l'aéroport ainsi que le travail de « nettoyage » du site effectué par l'entreprise Hellinikon SA doit sans aucun doute avoir sa part de responsabilité dans cette opération. Ce déménagement forcé vient effacer les habitudes, l'ordre établi dans le terminal ou bien encore les repères spaciaux établis par les migrants. Cette expulsion les ramène tristement à la réalité de leur vie de nomades en situation irrégulière.

1.3 Helliniko : un haut lieu associatif à caractère social

Le projet de privatisation de l'ancien aéroport d'Athènes est l'occasion pour la population hostile à ce projet de se réunir pour organiser la résistance. En parallèle de cet afflux migratoire qui a forcé l'État à ouvrir aux migrants l'ancien aéroport d'Athènes, certaines associations ont élu domicile. La plupart de celles-ci se sont installées pour venir en aide à la population locale fortement touchée par la crise économique.

Les bénévoles au sein des associations travaillent à Helliniko pour venir en aide aux plus démunis mais aussi pour exprimer leur opposition au projet de privatisation. Helliniko est aussi un lieu qui reçoit diverses manifestations : par exemple, en mai 2011, avait eu lieu un grand festival appelé « Le Festival de la Résistance et de la Créativité pour un Parc Métropolitain à Hellinikon ». Ce festival a été l'occasion de mettre en avant la créativité du peuple Grec et son opposition au projet ; plus de 2500 personnes y ont participé.

En 2012, un semi-marathon a été organisé par des coureurs vivant à Helliniko. Le but premier de cet événement était de réunir mais aussi de faire signer une pétition afin de manifester aux autorités leur refus de projet de privatisation du site de l'ancien aéroport international d'Athènes.

Comme abordé précédemment, les associations présentes à Helliniko viennent en aide aux plus démunis et notamment deux d'entre elles jouent ou ont joué un rôle majeur.

-La première s'appelle Agros. Elle a pour but de développer la culture maraîchère par et pour la population. Cette action permet aussi d'introduire de façon réelle la notion de parc à Helliniko qui était jusqu'en 2011, date de création de cette association simplement théorique. Cette association s'est appropriée 3000 m² du site d'Helliniko afin de développer son potager participatif. En plus de cultiver des fruits et légumes locaux, cette association a mis en place des cours théoriques ainsi qu'un réseau permettant de connecter les participants entre eux à une échelle plus globale. Cette action permet donc de venir en aide aux Grecs les plus démunis, exploiter un site en déshérence, rassembler la population et informer. Au fur et à mesure du temps, cette association a disparu. Il n'y a pas de raison évidente à cette disparition, un découragement des participants face aux pressions de l'Etat semble être une raison plausible, idée mise en évidence par Vasiliki Iliopoulou, bénévole à la clinique sociale et habitant d'Helliniko.

La seconde association très importante à Helliniko est la clinique sociale « Metropolitico ». Celle-ci a été créée en 2011 par



Clinique sociale d'Helliniko, source : <http://mliellinikou.org>

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS A DROIT DE RESERVE

Monsieur Viras, cardiologue Grec. Ce modèle d'association a été dupliqué à plusieurs endroits du pays afin de venir en aide au plus grand nombre. Le principe fondateur de cette association est d'offrir un service médical de qualité aux plus démunis. La réduction du budget consacré à la santé par l'Etat est à l'origine de la création de cette association. Ce budget a subi une réduction importante suite à la crise de 2008, d'environ 2,5 milliards d'euros (2009-2011), afin que le pays puisse rembourser ses créanciers. Cela s'est fait malheureusement au détriment de la santé de la population Grecque en difficulté. En effet, durant l'entretien mené avec Vassiliki Iliopoulou, elle déclare « il y avait des gens qui mourraient car ils n'avaient pas accès aux soins médicaux ». Ces propos permettent de démontrer l'intérêt et la place indéniables de cette association. En effet, suite à la crise, plus de 50% de la population s'est retrouvée à vivre en dessous du seuil de pauvreté (moins de 500 €/mois), un quart de cette population n'avait pas accès aux soins médicaux, soit un total de plus de 3 millions de personnes.

Par ailleurs, l'entretien met en évidence la fragilité du système de santé en Grèce. La crise a aussi entraîné une réduction des postes au sein des hôpitaux publics : on observe notamment que, depuis la crise, le service de santé publique a vu partir plus de 2500 médecins du fait de la réduction de leurs salaires. Ceux-ci ont préféré s'exiler avec leur savoir, leurs compétences afin de trouver un emploi mieux rémunéré à l'étranger. Enfin, alors que le budget de la santé s'est réduit, les prélèvements sociaux ont augmenté de 70%.

Cette clinique ne veut pas apparaître comme un concurrent

du service hospitalier public de Grèce mais plutôt comme une alternative pour les personnes ne pouvant pas bénéficier de soins médicaux, faute de moyens. Cet établissement est divisé en 3 pôles : l'accueil, la pharmacie et les consultations. Ces pôles sont tous animés par des bénévoles, médecins, retraités, actifs, étudiants.

Il n'y a pas de règle générale concernant l'acceptation des patients. Chaque cas est analysé en fonction de sa situation personnelle et son état de santé. Cependant, cette clinique s'adresse en premier lieu à la population Grecque en difficulté. Par exemple, ils ne reçoivent pas ou peu de migrants car ils sont directement gérés par des associations comme Karitas ou bien encore Praksis dans les camps de réfugiés. En lisant le carnet des consultations, on peut rapidement constater l'utilité publique de cette association. En effet, ils reçoivent environ 500 patients par mois et ont accueilli 59 000 personnes depuis la création.

N'étant pas une association à but lucratif, cette association s'interdit de recevoir de l'argent. Cette solution permet de réduire considérablement les scandales possibles de fraudes ou d'extorsions de fonds. Les consultations ou bien encore les médicaments sont donc gratuits pour le patient. Afin de pouvoir fonctionner, la clinique sociale a simplement besoin de médicaments. Les dons ne se font donc pas par le biais de l'argent mais par l'achat de médicaments par des donateurs. Les médicaments représentent le moteur de cette clinique. Certains donateurs viennent en tout premier lieu à la clinique sociale pour connaître les besoins en médicaments, puis, vont dans un second temps les acheter à la pharmacie. Il existe cependant une deuxième catégorie de donateurs qui représentent la majeure partie des dons.

Cette deuxième catégorie envoie à la clinique sociale d'Helliniko les médicaments qu'ils n'ont pas utilisés. Ce deuxième type de donation provient de prescriptions trop importantes des médecins.

Avec le temps, les médicaments sont arrivés en nombre et leur stockage devient une difficulté. Ils sont redistribués au sein d'associations ou bien encore d'hôpitaux publics avant l'expiration de leur date de péremption. La raison pour laquelle la clinique sociale envoie des médicaments aux hôpitaux publics Grecs est que l'État ne met plus assez de fonds disponibles afin d'acheter tous les médicaments nécessaires aux patients. L'entretien mené avec madame Vassiliki Iliopoulou permet de confirmer leur prise de position face au projet de privatisation du site de l'ancien aéroport d'Athènes. Cette association a élu domicile à cet endroit précis afin de lutter contre les injustices faites par l'État et afin de dénoncer la situation vécue par le peuple Grec.

L'implantation sur ce site n'a pas vraiment été faite de façon légale. Les locaux occupés étaient auparavant désaffectés. La mairie d'Helliniko n'a pas autorisé l'occupation du site mais tolère leur présence dans les locaux car ils reconnaissent l'utilité de ce service offert à la population. Bien que la situation actuelle soit tolérée sur le site, il n'existe aucun dialogue entre les deux entités. Cette position a été choisie par la clinique sociale « Metropolitico » afin de garder son indépendance face à l'État.

Cette association vient donc en aide à un nombre important de Grecs. Cependant, celle-ci vient aussi diminuer les recettes potentielles des pharmacies ou bien encore des hôpitaux. Le sujet de concurrence déloyale est surtout abordé par rapport au pôle pharmacie de la clinique sociale. A titre d'exemple, l'association



Tri de médicaments dans le cabinet de gynécologie

ECOLE

Pharmaceutique Grecque (PFS) a publié une annonce demandant au ministère de la santé Grec de fermer les pharmacies sociales bénévoles. Le motif invoqué est la non-utilité de ces organisations dans la réalité actuelle. On peut donc interpréter que ces pharmacies bénévoles représentent un manque à gagner important pour les pharmaciens professionnels.

J'ai pu personnellement travailler au sein de cette association durant 4 mois au cours de l'année 2017. J'ai été affecté à la pharmacie de la Clinique Sociale où mon travail consistait à trier et ranger des médicaments. Au-delà d'avoir vécu une expérience inoubliable, du fait notamment du dynamisme des bénévoles présents dans l'association, j'ai pu constater l'investissement de tous afin que cette clinique fonctionne, c'est à dire un lieu où l'on sauve des vies ! Les bénévoles étaient pour la plupart des retraités.

Bien qu'étant reconnue et respectée pour son travail, l'activité de cette association sur le site de l'ancien aéroport international d'Helliniko ne peut pas perdurer. Comme abordé précédemment, la société publique Hellinikon SA a comme instruction de « nettoyer » le site, c'est à dire d'évacuer à court terme toutes les entreprises présentes comme notamment la clinique sociale. Bien que consciente de l'incertitude de leur avenir, l'association restera le plus longtemps possible sur le site et luttera contre cette délocalisation.

Cette première partie permet de faire un état des lieux de la situation actuelle de l'ancien aéroport d'Athènes. On peut alors se rendre compte notamment de la difficulté pour l'Etat et les administrations

publiques en général à maintenir le site en état et à en contrôler les activités. Face à la crise et aux réductions budgétaires liées, l'Etat se retrouve en posture de spectateur. L'ancien site de l'aéroport international d'Athènes est donc devenu au fur et à mesure une terre d'accueil pour les personnes en difficulté. En effet, comme nous avons pu le voir, plus de 4 000 migrants ont vécu dans un des terminaux de cet aéroport, plusieurs associations y sont implantées ou bien encore des manifestations y sont organisées. Le caractère social actuel de ce site est donc incontestable. Ce lieu est devenu un endroit de révolte et de dénonciation notamment liées aux conditions de vie du peuple Grec. L'objectif de l'Etat, comme vu précédemment, est de privatiser ce site afin de contribuer au remboursement de la dette générée par les emprunts contractés. Le choix a été fait, la situation est irréversible.

La présentation du futur projet retenu pour ce site fera donc l'objet de la seconde partie, après cet état des lieux et ce constat d'un état acculé à vendre une partie de son patrimoine national. Seront présentés alors les acteurs du programme, le planning de réalisation envisagé pour ce projet considéré comme le plus grand projet urbain privé d'Europe par les promoteurs eux-mêmes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Le futur d'un site imaginé par des investisseurs privés

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2.1 Le contexte

Le futur d'Helliniko est un sujet de conversation très fréquent à Athènes. Certains s'opposent à la privatisation, au projet immobilier considéré hors contexte quand d'autres se réjouissent et perçoivent cela comme une opportunité de créer des emplois et attirer de nouveaux investisseurs au sein de la capitale Grecque et du pays de façon plus générale. Malgré cette opposition, l'État se voit dans l'obligation de céder ses terres afin de combler les dettes accumulées depuis plusieurs années. Cette seconde partie fera un rappel indispensable des prémices du projet et permettra de comprendre le futur projet immobilier qui va être réalisé sur l'ancien site de l'aéroport international d'Athènes. Nous y aborderons les objectifs du projet, le contexte actuel et ses problématiques, les concepts qui ont guidé le projet, le programme développé ainsi que les alternatives qui avaient été proposées.

Cette seconde partie tient ses sources de manière générale d'un document publié sur le site internet de la société HRDAF/Taiped (société de gestion des privatisations des actifs Grecs). Celui-ci explique en détail l'organisation du futur projet à travers plus de 1300 pages de textes rédigés en Grec et d'illustrations du projet. Ce document a été rédigé par la société Enveco SA, consultant en environnement mandaté par la société Lamda Development. Cette société est basée à Maroussi, au nord d'Athènes.

Le sujet de la privatisation est apparu en 2011 avec l'organisation d'un appel à projet comme abordé précédemment. La société Lamda Development a été sélectionnée pour mener à bien ce



Vue aérienne Helliniko, source : <http://hellinikon.com>

projet immobilier à grande échelle. Pour ce faire, la société Lamda Development a dû racheter la totalité des parts de la société Hellinikon SA à qui appartenait le site d'Helliniko. La signature en vue de la privatisation devait avoir lieu dans un premier temps au cours de l'année 2014 puis elle a été repoussée jusqu'en 2016 face à une forte révolte de la population locale et pour des raisons administratives émanant du département ministériel de l'archéologie et des forêts. La présence de ruines sur l'ancien site de l'aéroport d'Helliniko a freiné l'avancement du projet. En effet, les archéologues ont découvert des traces d'habitations datant de la préhistoire jusqu'à la période post-byzantine. Par ailleurs, ils ont également découvert une ancienne mine qui pourrait dater du 4e siècle avant Jésus Christ. Néanmoins, en 2016, a été signé, de façon définitive, le contrat de privatisation du site d'Helliniko.

Le projet urbain à Helliniko, porté par la société Lamda Development, a été imaginé par l'agence d'architecture Foster+Partners. Le siège de cette célèbre agence internationale est implanté à Londres. Cette agence réalise des projets de grande envergure à travers le monde.

2.2 Les ambitions du projet

Ce projet a de nombreux objectifs fixés par la société Hellinikon SA, précédemment société publique, aujourd'hui propriété de la société Lamda Development.

Tout d'abord ce projet a pour principal intérêt de relancer l'économie du pays dans sa globalité. Cela passe notamment par la création

d'emplois de façon durable ou bien encore par le fait d'attirer de nouveaux investisseurs à forte valeur ajoutée en Grèce.

Le second objectif est de faire d'Athènes une métropole culturelle à part entière. Pour ce faire, Hellinikon SA réclame la création d'un pôle multiculturel ou bien encore la création d'un grand parc qui pourrait représenter jusqu'à 40% de la surface totale du site. La proposition de conception de l'ancien site de l'aéroport d'Athènes devait donc intégrer un parc métropolitain, élément incontournable de base.

Par ailleurs, les objectifs de ce projet concernent tout autant l'impact sur l'économie grecque que sur les techniques à employer pour la réalisation. Il est demandé de faire appel à de nouvelles techniques de construction comme notamment l'intégration du bioclimatique tant dans la conception architecturale que dans l'emploi de certains matériaux qui doivent être choisis en fonction des conditions climatiques.

En outre, ce projet doit permettre de favoriser les connexions à Athènes. Il devra donc représenter un noyau central, connecteur et lien entre la ville et la mer.

Enfin et avant tout, le projet se doit d'être attractif tant pour ses usages qu'au plan de son esthétique. Le projet d'Helliniko n'est donc pas simplement un projet urbain en périphérie d'Athènes. En effet, il représente bien plus que cela pour les autorités du pays. La vision de l'État Grec est de faire de ce lieu une référence avec un rayonnement national mais aussi et surtout international.

Ce projet va prendre place sur un immense terrain laissé à l'abandon depuis plus de 15 ans (2001 exactement- date du transfert de l'aéroport d'Athènes d'Helliniko à Spata). Ce site est composé de plusieurs entités sur 6 205 665 m² (soit 620 ha) qui sont :

L'ancien aéroport d'Athènes (5 249 873 m²) 525ha

La marina de Agios Kosmas (529 792 m²) 53 ha

Le centre sportif public EAKN de Agios Kosmas (426 000 m²) 43ha

Afin de nous rendre compte de l'échelle que représente ce projet, nous pouvons comparer celui-ci avec plusieurs parcs et ville du monde. Cette étude comparative a été initiée en tout premier lieu par la société Hellinikon SA et m'a été présentée lors d'un entretien avec un architecte de la même société.

Nous pouvons notamment évoquer la principauté de Monaco afin de comparer les deux sites. La surface totale de Monaco ne représente que 33% de la superficie du site d'Helliniko. Nous pouvons aussi citer le parc de la Villette à Paris, 9% du site d'Helliniko, Hyde park et Kensington Gardens à Londres, 40% du site d'Helliniko ou bien, enfin Central Park à New York, 54 % du site d'Helliniko. Ce comparatif permet de mesurer l'immensité du site à revitaliser.

Les sociétés les plus importantes encore en activité sur le site d'Helliniko sont le ministère de la défense ou bien encore l'aviation civile qui travaille notamment à la tour de contrôle aérienne pour le nouvel aéroport d'Athènes de Spata. Par ailleurs, on y retrouve le



dépôt des transports publics « ΟΑΣΑ ». Celui-ci accueille les bus et tramway qui desservent la ville d'Athènes.

La délimitation physique de ce site est réellement perceptible. En effet, on retrouve à l'extrémité ouest le boulevard Poseidonos, grand axe routier qui longe la côte depuis Alimos jusqu'à Glyfada. A l'est, un autre grand axe vient délimiter le site d'Helliniko, l'avenue Vouliagmeni. Celle-ci provient aussi d'Athènes et continue jusqu'à Vouliagmeni (se référer à la page 67).

Suite à l'analyse du site, un certain nombre de problématiques ont été mis en évidence. Tout d'abord, le futur projet prend place sur l'ancien complexe aérien d'Athènes. L'un des problèmes majeurs de ce site est son tarmac. En effet, cette dalle possède une épaisseur de plus de 3 mètres. Il n'est pas envisageable de le détruire du fait du coût important des travaux. Le deuxième problème majeur réside dans la pollution des sols par le stockage des carburants jusqu'en 2001. La dépollution inévitable engendre un budget conséquent à intégrer dans l'enveloppe des dépenses.

Cependant, d'autres questions ont été soulevées. En effet, la question d'intégrer à ce projet un caractère social, avec brio dans le tissu urbain actuel d'Helliniko, représente un enjeu de taille. Cet aspect social doit se traduire par la mise en place d'espaces conviviaux et de partage. L'obligation d'implanter un parc au sein du projet représente donc l'opportunité pour les concepteurs de créer un lien social sur le site d'Helliniko. Nous verrons au sein de cette seconde partie comment les concepteurs ont choisi de faire face à ces différentes problématiques.

Suite à la mise en évidence des objectifs établis par Hellinikon SA et la description du site, il est important maintenant de connaître les idées produites par la société Lamda development et tous les acteurs mobilisés pour ce futur projet urbain.

L'intention première est de penser ce projet comme un signal dans la ville. L'idée serait de transformer ce projet en un point de repère au sein de la capitale Grecque. Pour matérialiser cette intention, plusieurs tours de grandes hauteurs vont être construites. Bien qu'étant dans une capitale, il existe peu de « tours » à Athènes. La plus haute actuellement s'appelle la « Athens Tower », elle mesure 103 mètres de haut et est située dans le quartier de Ambeliokipi au sein même du centre-ville d'Athènes. A Helliniko, la hauteur maximale est de 200 mètres pour ces tours. La Grèce est située sur une zone sismique importante, ce qui justifie la faible hauteur des immeubles. L'utilisation d'objets architecturaux tels que des tours viendra donc redessiner et mettre en valeur le paysage d'Helliniko.

Par ailleurs, le projet urbain de grande envergure vient se greffer sur un site déjà bien établi entre les communes de Alimos au nord, Glyfada au sud, Argiropouli à l'est et la mer et ses plages à l'ouest. L'idée est de venir créer de la valeur dans un bassin en crise. Cependant, les concepteurs ne souhaitent pas venir totalement dénaturer un site riche en patrimoine culturel (aéroport, installations des jeux Olympiques...) et créer une frontière avec les communes mitoyennes. Nous verrons par la suite que les architectes et urbanistes en charge du projet ont notamment essayé de conserver quelques traces du passé.

L'idée principale de créer un parc métropolitain est bien présente depuis l'apparition de la question de reconversion du site. Les concepteurs ont pour intention de disposer ce projet de parc de façon centrale tant par sa position géographique que par son importance. Celui-ci devra avoir un caractère innovant tout en conservant des traces du passé et en étant fractionné pour intégrer toutes les fonctions nécessaires pour répondre à la demande de la population vivant au sein de la capitale Grecque.

Comme vu précédemment, Helliniko possède un front de mer de 3 kilomètres de long. Celui-ci est occupé aujourd'hui par différentes entités. En effet, on y retrouve la marina d'Agios Kosmas, quelques club privés (discothèques, bars de plages) avec des plages privées ainsi que des plages dites publiques. Il est intéressant de savoir que la privatisation des plages en Grèce est une pratique courante quoiqu'interdite par les lois Grecques. L'idée imaginée pour cet espace est de venir redessiner entièrement le front de mer afin de recréer une unité et donc effacer la fragmentation qui s'opère actuellement du fait des différentes activités présentes sur les lieux.

L'ensemble de ces idées ont été élaborées dans l'objectif de redessiner un paysage urbain sur le site de l'ancien aéroport d'Athènes. Les intentions visent essentiellement à créer un pôle multiculturelle attractif qui pourrait répondre aux besoins de la population Grecque. La conception a fortement été influencée par les propositions faites en amont par la société Hellinikon SA. Il est donc difficile de mettre en évidence un concept majeur qui aurait pu guider l'élaboration du plan.





Vue globale du projet, Foster + Partners, source : <http://thehellinikon.com>



Vue de la marina, Foster + Partners, source : <http://thehellinikon.com>



Vue d'ensemble, Foster + Partners, source : <http://thehellinikon.com>



Vue de la plage, Foster + Partners, source : <http://thehellinikon.com>

2.3 Le programme

Il est temps maintenant de présenter le programme de ce projet urbain privé afin de se rendre compte de l'échelle et de la diversité programmatique proposée. La présentation se déclinera de façon segmentée, par zone.

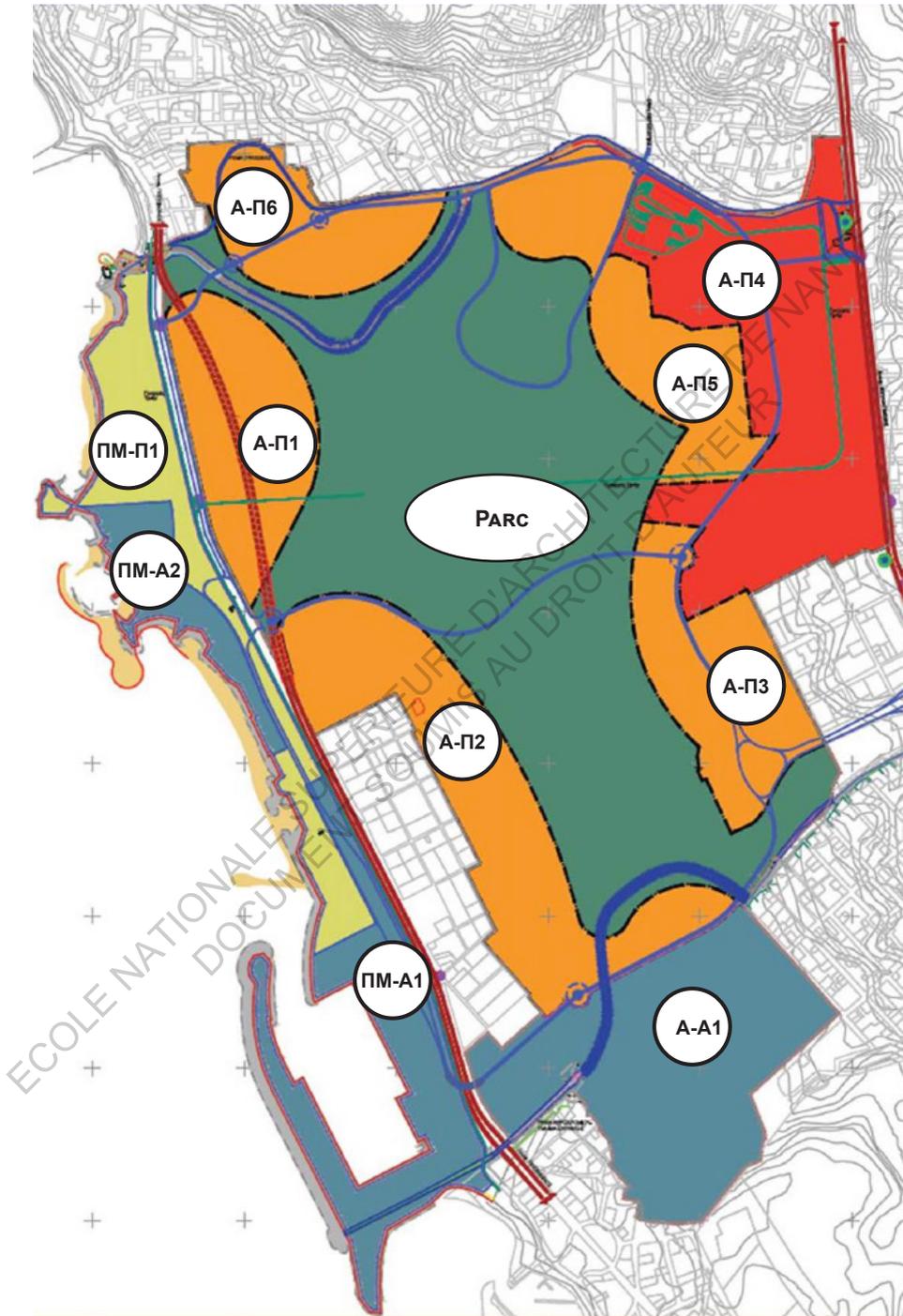
Le plan du site a été divisé en 11 zones différentes :

- 8 zones sur le site de l'ancien aéroport d'Athènes,
- 3 zones sur le front de mer.

Un règlement spécifique a été rédigé pour chaque zone. Néanmoins, des règles communes ont été également établies. Tout d'abord, chaque zone doit avoir un rôle et un caractère distinct. Par ailleurs, chaque zone doit posséder au moins 50% de sa surface accessible au public. Les déplacements lents comme la marche et le vélo sont favorisés et par, notamment, l'aménagement de pistes cyclables. Enfin, chaque zone doit être conçue en y intégrant la notion de bioclimatique pour obtenir la quantité optimale d'ensoleillement tout en évitant les phénomènes de surchauffe et en gardant des vues intéressantes.

Nous allons donc maintenant voir la composition programmatique de chaque zone.

La zone A-Π1 est située au nord-ouest du site à développer. Celle-ci est délimitée notamment par l'avenue Poseidonos. Le programme envisagé est de développer essentiellement du logement et des bâtiments à usage mixte tourné vers le tourisme



et le divertissement. Une grande partie de la surface de cette zone sera composée de végétation.

La zone A-Π2 est située dans le prolongement de la zone A-Π1. Elle sera considérée comme une aire multifonctionnelle. En effet, la zone sera dotée de résidences, d'une partie dédiée au tertiaire et aux magasins et d'un pôle éducatif et culturel. Enfin, A-Π2 possédera une grande tour à usage mixte qui viendra créer un signal à Helliniko et accentuer l'entrée du parc.

La zone A-Π3 est située à l'est du site d'Helliniko. Dans cette zone seront implantées essentiellement des résidences d'habitation comme dans les précédentes zones. Cependant, seront aménagés des restaurants et des lieux de divertissement. Cette zone est aujourd'hui composée des services météorologiques nationaux et du second terminal de l'ancien aéroport d'Helliniko conçu par Eero Saarinen. Le centre météorologique sera conservé et l'ancien terminal sera transformé en un centre culturel.

Nous allons maintenant parler de la zone A-Π4, elle est aussi à l'est du site, mitoyenne avec l'avenue Vouliagmeni et les zones résidentielles de la municipalité de Helliniko Argyroupoli. Les usages principaux de cette zone concerneront les secteurs tertiaire et universitaire. Il sera aussi inclus deux bâtiments de grande hauteur, des hôtels ainsi qu'un grand centre commercial.

L'urbanisme de la zone La zone A-Π5 prévoit de mettre en place une zone principalement résidentielle en conservant le relief naturel. Afin de conserver l'aspect actuel, les constructions seront

de petite taille avec une densité plus faible que dans les autres zones. Par ailleurs, on pourra y trouver un petit ruisseau, le Trachones, qui est aujourd'hui sous-terrain.

La zone A-Π6 est mitoyenne à la zone résidentielle existante de la municipalité d'Alimos, au nord de la parcelle du projet. Comme pour la zone précédente, son caractère existant sera conservé en mettant en place une zone résidentielle de petite dimension. On y retrouvera aussi le ruisseau Trachones qui représentera l'élément conducteur et essentiel de cette partie du site.

La zone ΠΜ-Π1 fait face au front de mer. Comme dans les zones précédentes, des immeubles d'habitation seront majoritairement implantés. Par contre, la caractéristique principale et essentielle est la plage de deux kilomètres qui la borde. La plage sera réaménagée et son accès sera libre tant pour les résidents que pour les visiteurs. Pour accompagner cette rénovation, des activités nautiques et de plein air seront organisées. Les constructions dans cette zone seront de faible hauteur et de faible densité. Cependant, il sera érigé une seule tour de grande hauteur qui jouera le rôle de signal.

La zone A-A1 est située au sud de la parcelle. Celle-ci est mitoyenne avec la municipalité de Glyfada et son golf. Cette zone sera sous-divisée en deux entités distinctes. La première sera dédiée à la santé et au bien-être, la seconde au divertissement touristique. Cette seconde entité sera notamment dotée d'un casino au sein de son complexe touristique.

ΠΜ-A1, zone de l'actuelle Marina de Agios Kosmas réalisée en 2004 pour les Jeux Olympiques. Celle-ci sera consacrée au tourisme et au divertissement en général. Le centre nautique construit pour les Jeux olympiques de 2004 sera conservé et rénové. La marina sera elle aussi rénovée et agrémentée d'un complexe touristique et commercial.

La zone ΠΜ-A2 est située au nord de la partie ΠΜ-A1. C'est un lieu destiné au tourisme à moindre échelle que la zone ΠΜ-A1. Actuellement, cette zone est dotée du Yacht club d'Agios Kosmas et du Yacht de club de Helliniko. Le Yacht club de Agios Kosmas sera transformé et consacré à la gestion du port et le second, celui de Helliniko, sera remplacé par des installations touristiques. De plus, un centre de culture scientifique consacré aux océans sera construit en utilisant un langage architectural iconique afin de venir créer un emblème dans la zone.

La présentation de ce programme permet de mettre en évidence la richesse et la diversité programmatique prévue sur le site de l'ancien aéroport international d'Athènes. En effet, celui-ci recevra un bon nombre de zones résidentielles, touristiques, commerciales, éducatives et tertiaires.

De façon générale, il sera réalisé environ **250 hectares** de bâtiments. Le style architectural employé représentera une interprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle grecque et plus généralement, de l'architecture représentative des villes méditerranéennes. L'élément le plus pertinent, relevé

par les architectes, est l'échelle humaine des constructions, qui se retrouvera au sein des différentes constructions présentes sur le site. Les quelques tours construites sur le site, quant à elles, ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 200 mètres.

L'organisation spatiale imaginée pour le parc métropolitain, positionné au centre de ces différentes zones de construction va être abordée à présent. Le parc joue un rôle fondamental au sein du projet urbain d'Helliniko. Celui-ci est très attendu par la population Grecque du fait du peu d'espaces verts dans la ville d'Athènes. Il est donc perçu comme un vrai poumon vert qui viendra dé-densifier le tissu urbain de la capitale. Le parc va intégrer beaucoup d'espaces culturels, athlétiques et éducatifs. Il sera composé de trois types de paysages différents : un paysage sec et plat avec quelques pentes douces, un paysage composé de petites collines et enfin un paysage qui viendra mettre en valeur le ruisseau Trachones actuellement sous terrain. Ce nouveau parc métropolitain a été divisé en 7 différentes zones.

La première zone située au nord du site et gardera un aspect très naturel et sauvage. On y retrouvera notamment le ruisseau Trachones qui sera mis en valeur.

Occupant une position plus centrale dans ce parc, la seconde zone sera dédiée aux sports. Cette zone comprend notamment le centre olympique de canoë kayak qui sera rénové et viendra créer une identité propre à cette partie du parc.

Plus à l'est, la troisième zone représentera un lieu de mémoire.

En effet, sur celle-ci seront conservés les entrepôts autrefois utilisés par l'armée de l'air américaine pour stocker leurs avions de chasse.

La quatrième zone, située à l'ouest du site viendra marquer l'entrée ouest du parc. Celle-ci sera composée d'une grande place triangulaire où seront conservés certains éléments construits pour les Jeux Olympiques et des espaces publics assez dessinés.

Au centre du parc se trouve la zone 5 qui sera dédiée aux sculptures d'Helliniko.

Quant à la zone 6, celle-ci viendra dessiner un paysage représentatif de l'environnement Grec et créer une limite entre les zones construites et le parc.

Enfin, la zone 7, au sud du site d'Helliniko, sera consacrée aux expositions notamment dans l'ancien terminal dessiné par l'architecte Eero Saarinen. Cette zone sera aussi dédiée au divertissement.

On pourra donc constater, comme pour les zones de construction, que la diversité programmatique est de rigueur. Ce parc a donc pour objectif de venir répondre à tous les besoins actuels du bassin de l'Attique en termes de divertissement.

Comme vu précédemment, certains ouvrages existants seront conservés afin de ne pas perdre le caractère du site. La plupart de ces ouvrages se trouvent au sein du futur parc. En effet, nous

pouvons notamment citer le parcours de canoë kayak construit pour les Jeux Olympiques, les entrepôts utilisés par l'armée de l'air américaine, l'ancien terminal conçu par Eero Saarinen ou bien encore les deux pistes de décollage.

Ces dernières sont conservées et reconverties en voies piétonnes. Ces chemins viennent marquer une frontière entre le parc et les zones d'habitations. En dehors de ces deux grands axes parallèles piétonniers, le parc est doté d'un grand axe qui vient relier l'avenue Vouliagmeni à l'est et la plage située à l'ouest du site. Ce troisième axe sera lui aussi essentiellement dédié aux piétons et aux mobilités douces. Enfin, une quatrième voie sera créée au sein du parc. Contrairement aux trois axes précédemment présentés, celle-ci sera sinueuse. La forme a été conçue afin de créer un lien imaginaire entre la montagne Ymittos, à l'est de la municipalité d'Argyropouli et le golfe Saronique à l'ouest. Par ailleurs, une multitude de chemins seront mis en place afin de multiplier les possibilités de déplacement au sein du parc.

Enfin, l'eau au sein du projet de parc occupe une position prédominante. En effet, elle sera employée dans la plupart des zones du parc afin d'apporter de la fraîcheur et dessiner le paysage. Plusieurs types d'interventions seront mises en place. On retrouvera notamment le ruisseau Trachones qui coulera de nouveau à l'air libre, ses rives seront aménagées, des éléments aquatiques traditionnels (fontaines, jets d'eau) ou interactifs (miroirs d'eau...) animeront l'espace, et enfin des zones et jardins humides seront délimités pour recueillir les eaux pluviales en période de forte pluie.

Les acteurs se sont naturellement penchés sur l'aménagement des rues à relier aux axes de circulation actuels ainsi que les moyens de se déplacer depuis le site. Suite à cette analyse, les concepteurs du projet ont décidé de développer 3 grands axes de circulation. Le premier axe est orienté est-ouest et permet de connecter les deux grands axes routiers actuels que sont l'avenue Poseidonos à l'ouest et l'avenue Vouliagmeni à l'est (en jaune). Le second est disposé dans l'axe nord-sud du site d'Helliniko (en vert). Celui-ci permet de desservir les habitations situées à l'ouest du projet. Un troisième axe, lui aussi nord-sud est positionné près du front de mer afin que lui desserve la partie ouest du site (en bleu). En plus de ces trois axes principaux, une route périphérique est prévue (en rose). Celle-ci passera notamment par le centre de canoë kayak ou bien encore par les installations sportives du parc. Par ailleurs, afin d'améliorer la circulation au sein de ce projet urbain, il sera créé 8 carrefours de taille moyenne et 6 de grande dimension. Ces différents axes seront conçus essentiellement pour les transports rapides individuels. Par ailleurs, le site est actuellement desservi par différents transports en commun. En effet, il est possible de venir à Helliniko avec le tramway, le métro ou bien encore le bus. Il faut compter environ 20 minutes depuis le centre-ville d'Athènes avec le métro et environ 45 minutes avec le tramway. Afin de venir offrir une plus grande souplesse au public, il va être mis en place une nouvelle ligne de tramway ainsi que deux nouvelles lignes de bus.

Enfin, les architectes, urbanistes et autres acteurs qui travaillent sur le projet ont dû définir une typologie paysagère pour ce projet. En effet, nous avons précédemment abordé le sujet du parc et



son aspect qui occupe une position centrale dans le projet. Il est question ici de l'aspect paysagé global, tant dans le parc que dans les zones construites. L'idée majeure retenue est de conserver un aspect sauvage et naturel bien qu'étant artificiel. Ceci passe notamment par la mise en place de zones humides, de maquis, d'espaces verts ou bien encore de forêts.

2.4 Planning et données économiques du projet

Nous allons maintenant nous intéresser au planning proposé pour l'élaboration de ce projet. Celui-ci est divisé en 4 grandes phases qui s'étendent sur 25 ans. Il est intéressant d'analyser ces différentes phases afin de comprendre l'ordre d'exécution et donc le classement par importance des constructions sur le site.

La première phase s'étend de la première à la cinquième année de chantier. Elle représente 12,5 % du chantier dans sa globalité. La priorité sera donnée à la mise en place du parc à hauteur de 45%, la valorisation du ruisseau Trachones, aux transports sur le site, aux infrastructures électriques, la configuration des espaces communs ou bien encore la gestion des eaux usées et des déchets de manière plus générale.

La seconde phase, quant à elle, se situe entre la sixième et la dixième année de chantier. Celle-ci représente 23% du chantier dans sa globalité. La priorité est laissée à la réalisation du parc comme dans la phase précédente. Au sein de celui-ci, devra être achevé le parc des sculptures ainsi que l'entrée ouest du parc.

Nous allons maintenant nous intéresser à la troisième phase de

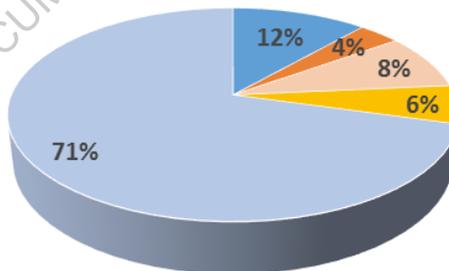
chantier. Celle-ci s'étend de la onzième à la quinzième année de réalisation. Durant cette période, il devra être réalisé 33% du chantier dans sa globalité. Cette troisième phase marquera l'achèvement dans sa globalité du parc métropolitain au centre du projet.

Enfin, la dernière phase concerne la période de la seizième année à la vingt-cinquième année. Elle représente 31,5 % du chantier dans sa globalité.

On peut donc comprendre que ce chantier couvre une échelle temporelle très étendue. En effet, celui-ci s'étend sur environ 25 ans. Les trois premières phases visent principalement à la réalisation du parc, cela traduit l'importance donnée à cet élément du projet urbain d'Helliniko. En termes de construction et de développement architectural, les quatre phases sont axées majoritairement sur différents types de construction. En effet, lors de la première phase va être privilégiée, outre que le développement du parc, la réalisation des infrastructures sportives sur le site. La seconde phase sera, quant à elle, concentrée sur la construction des espaces touristiques et de divertissements du site. Enfin, les phases trois et quatre seront concentrées sur la réalisation des pôles de santé présents sur le site. Les autres données programmatiques seront réalisées tout au long du chantier, sans concentration particulière au sein d'une phase du projet.

Le budget prévu par les investisseurs afin de mener à bien ce projet urbain à Helliniko s'élève à **7,925 milliards d'euros**. Celle-ci se décompose de la façon suivante :

- 915 millions d'euros sont consacrés à l'achat du terrain à la société Hellinikon SA. Comme expliqué précédemment, Lamda Development a acheté les parts de cette société qui détenait le site.
 - 280 millions d'euros sont destinés à la préparation du site. Cela comprend la destruction des bâtiments existants ou bien encore la mise en place/ rénovation des arrivées d'eau et d'électricité sur le site.
 - 670 millions d'euros sont prévus pour réalisation des infrastructures sur le site.
 - 460 millions seront, quant à eux, investis dans le développement du parc métropolitain d'Helliniko ainsi que dans les espaces publics du site dans sa globalité.
 - 5 milliards 600 millions d'euros sont prévus pour le développement des bâtiments sur le site.
- Ce coût total du projet, hors prix du terrain génère un coût de 319€ au mètre carré développé.



- Achat du terrain
- Préparation du site
- Infrastructures
- Parc métropolitain
- Construction des bâtiments

Outre le fait de représenter un investissement important, celui-ci, comme présenté dans la première partie de ce mémoire, devrait créer de l'emploi et générer des revenus à l'Etat par le biais des taxes (habitations, activités commerciales...). La question de l'emploi est assez détaillée dans l'enquête réalisée par la fondation de l'économie et de la recherche dans le domaine de l'industrie Grecque IOBE.

Les emplois présents sur le site d'Helliniko devraient dépasser 25 000 postes au cours de l'année 2030. Suite à l'achèvement du chantier, le nombre d'emplois sur le site devrait se stabiliser à 21 000 postes. Par ailleurs, ce chantier devrait venir redynamiser les commerces et plus généralement les activités commerciales déjà présentes, voisines d'Helliniko.

De manière plus générale, le projet devrait venir créer 90 000 nouveaux emplois en Grèce de manière permanente. Cette opération immobilière représente donc une nouvelle recette pour l'Etat pour les années à venir d'après les analyses théoriques. Ce projet devrait donc stimuler le Produit Intérieur Brut du pays et contribuer au remboursement de sa dette.

Il viendra ainsi enrichir l'Etat mais pas seulement. En effet, les premiers concernés par ce retour sur investissement sont les investisseurs, eux-mêmes. Les revenus générés devraient s'élever à 2,4 milliards d'euros par an à la fin de la construction et 1,4 milliard d'euros pendant la période de réalisation. Ces revenus devraient provenir du secteur commercial et tertiaire de la zone, à hauteur de 76 %, du secteur du divertissement, pour 12% et enfin du secteur de l'hôtellerie pour 7%. On peut donc estimer que

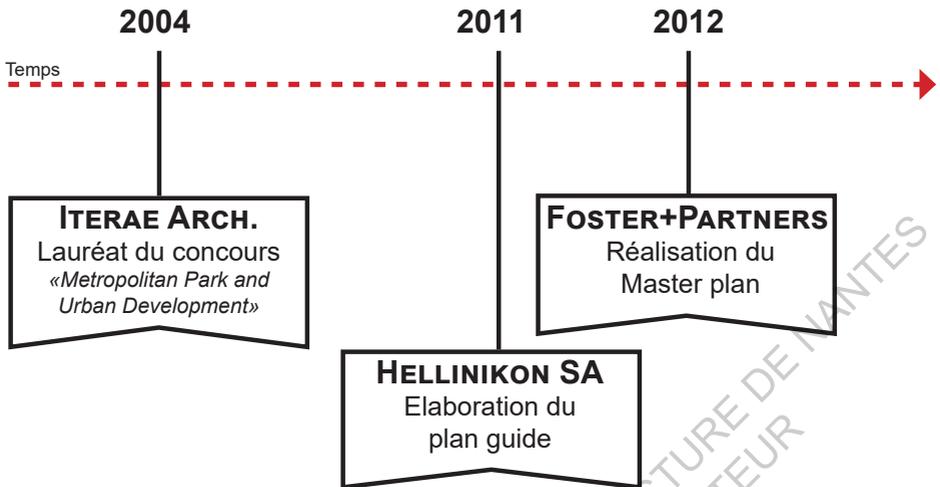
cette opération représente un investissement conséquent pour la société Lamda Development mais le chiffre d'affaires généré par ce projet est à la hauteur de l'investissement.

On peut donc conclure ce volet financier en mettant en évidence que cette opération devrait venir créer de la valeur dans un pays assailli de dettes. Ce projet devrait, par ailleurs, permettre de rassurer et d'attirer d'autres investisseurs étrangers.

2.5 Les prémices du projet

Afin de mieux comprendre le plan proposé par l'agence d'architecture Foster+Partners mandaté par Lamda Development, il est important de prendre en considération les prémices de celui-ci. En effet, précédemment à celui-ci, avait été organisé un concours d'idées pour l'ancien aéroport d'Athènes. En plus de cette compétition, Hellinikon SA a établi en 2011 sa propre proposition qui avait pour but de donner une idée aux investisseurs des possibilités, attentes et restrictions du site. Va donc vous être présenté, de façon succincte, le projet lauréat du concours puis le master plan imaginé par Hellinikon SA.

Le concours « Hellinikon Metropolitan Park and Urban Development » a été organisé par le ministère Grec de l'environnement en 2004. L'agence ITERAE a été nommé lauréat du concours. Les membres fondateurs de cette agence sont David Serero, architecte français, vainqueur du prix de Rome (Villa Medicis) et de Elena Fernandez, architecte basé aux Etats Unis.



Le projet imaginé à l'époque consistait à développer un processus et une stratégie basés sur la modification topographique du site. Le projet se concentrait sur la construction d'un nouveau « terrain », tant d'un point de vue formel que théorique. Ce nouveau « terrain » serait établi à partir de topographies discrètes. Celle-ci viendrait faire renaître le ruisseau Trachones qui avait été enfoui durant la construction de l'aéroport. Le projet n'intègre pas seulement un grand parc métropolitain. En effet, on y retrouve des zones résidentielles, commerciales et de divertissement. Les architectes du lauréat du projet ont voulu créer un contraste paysagé au sein leur projet. En effet, ils mettent en évidence la notion de paysage « mou et dur ». Le paysage mou est matérialisé par la valorisation du ruisseau Trachones sous forme de canaux. Cette idée a pour but de venir recréer un lien entre la ville d'Helliniko-Argyroupoli et la mer. Par ailleurs, ce paysage utilise trois composantes : le sol, l'eau et la végétation. Le paysage « dur » fait, quant à lui, référence aux éléments déjà présents sur le site. Cela concerne essentiellement l'ancien tarmac de l'aéroport. Afin de ne pas dénaturer le site, les architectes ont décidé de conserver le tarmac

et de le transformer en axe de circulation. Celui-ci avait été imaginé comme étant le plus important axe piéton au sein du projet. On peut donc voir qu'un bon nombre de concepts imaginés par ces architectes ont été conservés au sein du projet actuel. En effet, on peut notamment citer la valorisation du ruisseau Trachones, l'intention de conserver un caractère historique au site et enfin la conservation du tarmac. Ce dernier est aussi conservé du fait du coût important de sa démolition.

Nous allons maintenant voir le master plan qui a été dessiné par la société Hellinikon SA. Nous pouvons tout d'abord constater que le dessin est similaire au plan établi par l'agence d'architecture Foster+Partner. On peut notamment voir que la position du parc se trouve au centre du site. Autour de celui-ci viennent s'organiser les différentes zones de constructions.

Les architectes et urbanistes de Hellinikon SA ont notamment décidé de déplacer l'avenue Poseidonos, située à l'ouest du projet, afin que celle-ci occupe une position plus centrale dans le projet et que le front de mer soit agrandi. Par ailleurs, ils ont établi une trame afin de dessiner les îlots et routes intérieures de ce projet. Les dimensions de cette trame sont de 300 mètres par 300 mètres. Il a été évalué qu'un piéton parcourt 300 mètres en 5 minutes. L'idée de cette trame est de privilégier les mobilités douces. Afin que ce projet soit fonctionnel, il a été imaginé 4 nœuds urbains permettant de connecter le projet aux grands axes structurant le projet (l'avenue Poseidonos et l'avenue Vouliagmeni).

Par ailleurs, le master de plan dessiné par Hellinikon SA projette de conserver les hangars utilisés précédemment par l'armée de



l'air américaine, le terminal dessiné par Eero Saarinen ou bien encore le dépôt des services de transports publics de la ville. Enfin le projet intègre une nouvelle ligne de tramway qui serpente au sein du site ainsi qu'un nombre important de parkings. Le plan de Hellinikon SA a été le fil conducteur du projet de Foster+Partner. Les architectes anglais sont venus enrichir le dessin et modifier la forme et le programme des différentes zones et créer des infrastructures plus développées.

Cette seconde partie a donc été l'occasion de mieux comprendre le futur de ce site emblématique en périphérie de la capitale Grecque. Nous avons pu voir que le projet visait à construire un très grand nombre de nouvelles structures et infrastructures mais cherchait tout de même à conserver des traces du passé. Par ailleurs, le planning de chantier sur 25 ans ainsi que les comparaisons avec d'autres parcs du monde ont permis d'intégrer une notion d'échelle afin de mieux comprendre la superficie du site. Nous avons également abordé les bienfaits possibles de ce projet sur l'économie Grecque à long terme. Cette analyse permet de porter un regard positif sur la Grèce et son avenir économique. Enfin, nous avons abordé les prémices du projet qui ont guidé à la définition du master plan final dessiné par l'agence Foster+Partner. Ceux-ci ont permis de comprendre la durée réelle de réalisation du plan et le nombre d'acteurs qui y ont réellement participé. La dernière partie de ce mémoire visera à présenter l'alternative sociale imaginée par le laboratoire NTUA concernant l'avenir de ce site. Plus qu'un simple master plan, cette alternative expose un regard complètement différent sur le devenir de l'ancien site de l'aéroport International d'Athènes.



- και επιφάνεια 2.000.000 τμ., η περιφέρεια του θα ήταν μήκος 5.000μ.
- If the park had the shape of a CIRCLE and a surface of 2.000.000 sqm., it would have a perimeter of 5.000m.
- Εάν το Πάρκο σε σχήμα ΑΣΤΕΡΙΑ με ίση επιφάνεια 2.000.000 τμ. θα είχε συνολικά περίμετρο μήκος 11.500μ.
- While the STRAFTISH shape park with the same surface of 2.000.000 sqm., would have a double length perimeter of 11.500m.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Une alternative contre la privatisation du site d'Helliniko?

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUS MISE EN DROIT D'AUTEUR

Dans le point précédent, ont été exposés le choix de l'état et les options prises concernant l'avenir de ce site emblématique d'Athènes. Cette dernière partie va être, quant à elle, consacrée à la présentation d'un contre-projet pour le site abandonné d'Helliniko imaginé par le laboratoire universitaire Grec de recherche.

3.1 Les acteurs du contre-projet et leur vision du futur projet

Le laboratoire qui a réalisé ce contre-projet pour l'ancien aéroport d'Athènes fait partie de l'université NTUA (National Technical University of Athens). Le département en charge de cette proposition était le laboratoire d'aménagement spatial et de développement urbain, fondé en 1985. Au sein de ce laboratoire, les chercheurs travaillent essentiellement sur le développement d'activités industrielles, la conception urbaine de petites villes, le dessin de zones industrielles ou bien encore le renouvellement urbain.

Bien que l'option prise par l'état soit prometteuse sur le plan de l'enrichissement de la Grèce, il n'en reste pas moins que les différents chiffres annoncés sont remis en cause par nombre de grecs et notamment par les chercheurs de ce laboratoire. Ceux-ci ont donc imaginé un projet sur l'ancien site d'Helliniko, nommé « A park for all ! ». Celui-ci est élaboré en 2011 afin d'exprimer leur opposition au projet de privatisation du site.

Tout d'abord, afin d'illustrer le caractère erroné des différentes données avancées, ils comparent ce projet de privatisation à la vente du port du Pirée à Athènes :

Le port du Pirée a été vendu à des investisseurs privés dans le cadre du plan de privatisation en vue de rembourser la dette du pays. La vente s'est effectuée en deux parties. Tout d'abord en 2009 avec la cession de terminaux du port du Pirée puis en 2016 avec la vente en totalité du site.

L'investisseur, un armateur Chinois, avait annoncé que cette privatisation allait permettre de créer 10 000 emplois dès 2009. Cependant cette hypothèse ne s'est jamais réalisée. En effet, cette privatisation a permis de créer seulement 400 emplois (chiffre datant de l'année 2013).

En se basant sur cette expérience, le laboratoire NTUA met en évidence l'incohérence des chiffres annoncés en termes d'emplois par l'Etat Grec. Il est aujourd'hui, en 2017 question de créer plus de 25 000 emplois sur le site même de l'ancien aéroport International d'Athènes. Lors de l'élaboration de ce plan, en 2012, il était question de créer 15 000 emplois à Helliniko. A l'époque, les chercheurs avaient estimé à 1500 ou 2000 maximum le nombre d'emplois que pourrait générer ce projet urbain à grande échelle, sur le long terme.

Par ailleurs, le laboratoire NTUA corrobore le coût très important que pourrait engendrer le déplacement des sociétés publiques présentes sur le site. Cette question n'est que très peu abordée par l'Etat dans les différents documents consultés. On sait cependant que certains organismes publics resteront sur place, comme abordé au sein de la deuxième partie. En prenant en considération le maintien de certaines de ces activités, les chercheurs du laboratoire NTUA chiffrent à 2,5 milliards d'euros le coût de déplacement des locaux administratifs présents sur le site.

Ensuite, au cours de la deuxième partie de ce mémoire, nous avons pu constater que le projet immobilier privé prévoyait de développer de façon importante les zones commerciales sur le site. Les chercheurs mettent en évidence la concurrence importante que vont subir les quartiers touristiques et commerciaux voisins comme Glyfada ou bien encore Alimos. A leurs yeux, ce projet ne viendra pas enrichir l'offre touristique et commerciale de la côte d'Athènes. Les chercheurs présument que les activités commerciales installées à Helliniko risquent de s'effondrer avec la création de cette nouvelle offre commerciale.

De plus, le laboratoire NTUA dénonce le peu de réglementations autour de la conception de ce projet urbain privé. En effet, comme vu précédemment, peu de règles contraignantes ont été mises en place afin de pouvoir trouver plus facilement un acheteur pour ce site. Cependant, comme nous avons pu le voir, la société Hellinikon SA a défini un cadre au développement de ce futur projet.

Enfin, les chercheurs se sont intéressés à l'impact environnemental de ce projet et tout particulièrement, sur la production de béton nécessaire à la construction. Ainsi, 3 000 000 m³ de béton serviront à façonner ce projet. D'après leur étude, l'utilisation du béton dans ces proportions devraient augmenter la température dans les environs de 3 à 8 degrés. Bien qu'étant fondé sur une étude sérieuse, l'exactitude des résultats peut poser question.

3.2 Le concept et ses objectifs

A ces différents constats vient s'ajouter le fait que le projet ne s'adresse pas aux multiples couches sociales de la société Grecque. Alors, les chercheurs du laboratoire universitaire d'Athènes ont proposé un contre-projet sur le site d'Helliniko, « A park for all ! ». Cette ambition avait été confirmée lors de l'entretien avec Fereniki Vatavali, chercheuse au laboratoire NTUA, qui avait déclaré « nous pensons aux gens, pas au profit ! ». En effet, ils considèrent que le projet « Lamda Development » est destiné essentiellement à une population aisée et ne permettra pas de créer de la mixité sociale sur le site d'Helliniko. Étant opposés à cette fracture sociale entre le projet immobilier privé et les besoins du peuple Grec, les chercheurs souhaitent créer un projet intégrant une dimension sociale importante. Leur ambition est donc d'imaginer un projet réalisable, répondant aux besoins des quartiers environnants tout en intégrant une économie locale viable et le développement durable.

Leur projet vise à développer un parc sur la majeure partie de l'ancien aéroport d'Athènes à Helliniko. Cette initiative est aussi argumentée par le fait que le taux d'espaces verts à Athènes est très faible quand on compare aux autres capitales européennes. En effet, d'après leurs calculs, la superficie des espaces verts à Athènes est de 2,5 m² par habitant contre 8 m² à Paris et 13 m² à Berlin. Ils estiment que ce projet pourrait venir augmenter la part d'espace vert par individu à hauteur de 2 m² supplémentaire dans la capitale.

Outre la création d'un grand parc métropolitain aux portes d'Athènes, ils souhaitent conserver tous les bâtiments du site et restaurer 75% d'entre eux pour y installer des commerces locaux ou bien encore des associations.

Le projet proposé repose sur des bases qui ont permis l'élaboration de leur master plan. Nous allons maintenant aborder les fondements de ce master plan :

Tout d'abord, afin de mener à bien ce projet et dans l'objectif de conserver et valoriser le caractère social d'Helliniko aujourd'hui, il est primordial que le projet imaginé par le laboratoire universitaire d'Athènes soit financé par l'État Grec. Cela signifie, en premier lieu, que l'État abandonne le projet de privatisation du site d'Helliniko.

Ensuite, le projet vise à la création d'un grand parc sur le site d'Helliniko et induit donc l'abandon du projet de développement immobilier sur le site.

Par ailleurs, l'État envisage la construction d'une autoroute reliant Helliniko à l'aéroport actuel d'Athènes afin de faciliter les accès au futur site d'Helliniko. Les chercheurs demandent l'abandon de ce projet qui représente un coût important et qui ne semble pas être une nécessité.

Enfin, le site d'Helliniko est actuellement très fragmenté. En effet, il est clôturé sur plus de 56 kilomètres. Les chercheurs du laboratoire universitaire demandent la réouverture immédiate de 56 % au public et la fermeture des activités illégales.

Ce projet vise donc, d'après les chercheurs, à répondre à un besoin réel de la population locale et non à enrichir une minorité, notamment les investisseurs à l'initiative du projet immobilier.

Nous avons pu, grâce à Vassiliki Iliopoulou, bénévole à la clinique sociale et habitante d'Helliniko, apercevoir la perception à l'échelle locale du projet. En effet, lors de notre entretien, elle s'interroge sur certains points du futur projet qu'elle considère comme Illusoires. Elle émet des réserves sur la création d'emplois et l'enrichissement de la commune d'Helliniko. Elle ajoute en souriant : « Moi j'ai une maison ici et pourquoi aurais-je besoin d'un casino ? ». Par cette interrogation, elle remet en question l'intérêt réel du projet pour la population locale. D'après elle, les habitants actuels d'Helliniko ou bien encore de Glyfada souhaitent la mise en place du projet imaginé par le laboratoire universitaire NTUA. Néanmoins, elle considère que le projet de Lamda Development permettrait de valoriser sa maison. Cependant, elle estime que son bien pourrait prendre encore plus de valeur avec le projet "A Park for All!". Nous ne pouvons, bien évidemment pas généraliser son opinion bien qu'elle soit partagée par la plupart des bénévoles de la clinique sociale d'Helliniko.



3.3 Le programme, coût et résultats

Ce chapitre va faire l'objet de l'analyse de la composition programmatique du projet imaginé par le laboratoire universitaire NTUA d'Athènes, son coût et son aboutissement.

Tout d'abord, il est entendu que le parc représente le point d'orgue du projet. Il s'étendra sur une surface représentant 60% de la totalité du site d'Helliniko. Celui-ci, à l'opposé du projet imaginé par l'agence d'architecture, Foster+Partner, ne sera pas fragmenté en fonction de ces utilisations. En effet, l'espace de parc sera peu dessiné afin de laisser libre appropriation au public.

Pour venir compléter cette offre, les chercheurs du laboratoire NTUA proposent de dédier 21,7% du site d'Helliniko aux activités récréatives. Celles-ci seront implantées au sein des infrastructures construites pour les Jeux Olympiques de 2004 qui feront, par conséquent, l'objet de travaux de restauration. Par ailleurs, nous pourrons retrouver ces activités récréatives au sein du centre sportif public qui sera donc conservé.

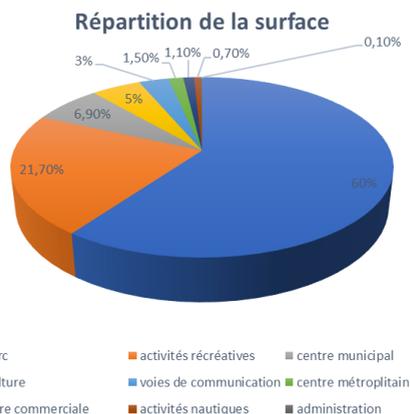
Ensuite, 6,9 % de la surface sera destinée à accueillir le centre municipal d'Helliniko dont l'implantation est prévue dans les anciens locaux de l'armée de l'air américaine. Ce centre sera consacré à l'éducation et aux associations présentes sur le site. En effet, les concepteurs de ce projet souhaitent conserver les associations déjà existantes sur le site d'Helliniko comme notamment la clinique sociale. En plus de pérenniser ces associations existantes, cette opération urbaine permettra de développer de nouvelles associations sur le site.

Par ailleurs, ils ont prévu de développer une offre culturelle riche sur le site de l'ancien aéroport. Effectivement, 5% de la superficie sera dédiée à la culture. Par exemple, ils prévoient de rénover le terminal réalisé par Eero Saarinen afin de le transformer en centre d'exposition/ de convention. Ils souhaitent illustrer le volet culturel de leur projet par le biais essentiellement de l'architecture et l'archéologie.

Le sujet des infrastructures est un thème qui est commun au sein des différents projets. Cela est dû à l'échelle du site et donc à la nécessité de mettre en place des nouveaux moyens de transport. Les voies de communication occupent 3% du site. Les concepteurs ont imaginé la mise en place d'une nouvelle ligne de tramway qui traverserait le site ainsi qu'un nouvel arrêt de métro.

Enfin, à plus petite échelle, ils souhaitent aménager un centre métropolitain (1,5% du site), une offre commerciale (1,1% du site), des activités nautiques (0,7% du site) ou bien encore une partie de l'administration d'Helliniko à hauteur de 0,1% du site.

Il est intéressant de noter que 87,4 % de la surface est dédiée aux loisirs.



On peut donc en conclure que le projet du laboratoire NTUA vise à développer le site d'Helliniko tout en apportant peu de modifications. En effet, ils ne prévoient notamment peu ou pas de construction de nouveaux bâtiments mais plutôt la restauration de 75 % des bâtiments existants. Par ailleurs, ils mettent en évidence l'intérêt certain de leur projet et son utilité pour la population d'Athènes. Cette ambition m'a été confirmée notamment lors de l'entretien fait avec Fereniki Vatavali, chercheuse au laboratoire NTUA en charge du projet à Helliniko. En effet, elle déclare « nous voulons croire que ce lieu pourrait être un bon lieu commun ». Madame Vatavali s'était également interrogé sur la notion de parc public au sein d'un projet privé. Elle n'arrivait pas à imaginer que celui-ci devienne public étant la propriété d'acteurs privés. Ces propos confirment donc le caractère social que comporte leur proposition.

Le projet pourrait être réalisé en deux phases. Dans un premier temps, ils prévoient le développement de 350 hectares du site puis dans un second temps le reste du projet. Afin d'apporter des informations concrètes concernant ce projet, ils ont établi le coût du chantier. La phase une devrait engendrer un coût de réalisation de 47 millions d'euros. La seconde phase, quant à elle, devrait coûter 54 millions d'euros, soit un total de 101 millions d'euros. Après avoir établi le coût de réalisation du projet, les chercheurs ont établi le coût d'entretien du site. Celui-ci devrait s'élever à 17 millions d'euros par an.

Nous allons maintenant nous intéresser aux apports que celui-ci pourrait générer.

Tout d'abord, le projet imaginé par le laboratoire NTUA possède une différence majeure avec la proposition portée par Lamda Development. En effet, celui-ci vise à conserver le patrimoine Grec. Cette proposition peut paraître utopique si nous prenons en compte la situation financière délicate de la Grèce actuellement. Cependant, nous pouvons craindre que le peuple Grec, une fois la crise passée, ait perdu la plupart de ses richesses patrimoniales. La crise temporaire pourrait donc engendrer un appauvrissement permanent.

Bien qu'étend à caractère social, ce projet a néanmoins des objectifs de rentabilité annuelle : en effet, les accès à certaines installations seraient payants. Les sources de revenus pourraient provenir :

- Tout d'abord de la Marina (ancien centre nautique des Jeux Olympiques) pourrait générer un bénéfice de 2 millions d'euros par an grâce à sa grande capacité d'accueil, 1600 bateaux,
- Ensuite, du parc aquatique (ancien parcours de kayak Olympique) pourrait accueillir 100 000 personnes après sa restauration. Cette activité pourrait générer un bénéfice de 500 000 € par an,
- Enfin, comme abordé précédemment le laboratoire NTUA a prévu de mettre en place une zone commerciale. Celle-ci pourrait accueillir entre 50 et 100 commerces locaux. En effet, ils ne veulent pas construire un « mall » avec des enseignes internationales mais plutôt des petites surfaces de vente qui prendraient place dans les anciens locaux. Cette zone pourrait générer un bénéfice de 500 000 € grâce aux différentes taxes.

Soit au total un revenu estimé à 3 millions d'euros.

Au-delà des profits générés, ce projet pourrait créer des emplois sur le site d'Helliniko. En effet, 500 postes qui pourraient être créés immédiatement puis 2500 sur le long terme.

Face à cette proposition, l'État réagit. En effet, celui-ci déclare que le projet est trop cher pour le pays et que l'estimation faite par le laboratoire NTUA est fautive. En effet, l'Etat estime un coût de réalisation de 400 à 700 millions d'euros quand les chercheurs l'estiment à 101 millions. Ce coût trop élevé avait notamment été mentionné par Antonis Antonopoulos, secrétaire général à la mairie d'Helliniko. Face à cette critique de l'Etat, le laboratoire NTUA répond que l'État souhaite discréditer le projet qu'ils ont imaginé au profit du projet de privatisation.

Le projet ne sera donc pas retenu à terme car l'État Grec n'a pas eu d'autre choix que de privatiser le site. Cependant, l'actuel plan reprend quelques idées imaginées par le laboratoire NTUA comme la rénovation du terminal dessiné par Eero Saarinen, la restauration de l'ancien parcours de kayak construit pour les Jeux olympiques ou bien encore le développement des infrastructures de transport sur le site.

Le projet NTUA a été dessiné en prenant comme référence notamment un ancien aéroport de Berlin, le « Tempelhof Airport ». Le dernier chapitre de cette troisième partie sera alors l'occasion de présenter ce projet Berlinoise qui a, pour sa part, été réalisé.

3.4 Etude comparative « Tempelhof Airport » à Berlin

L'aéroport de Tempelhof est situé à 5 kilomètres du centre-ville de Berlin. Celui-ci a été réalisé en 1923 sur une superficie de 380 hectares. Il possède une empreinte historique importante. En effet, celui-ci a été construit sous le régime nazi puis, durant le blocus soviétique de Berlin Ouest (1948-1949), il a servi de plateforme pour accueillir les ravitaillements apportés par les alliés.

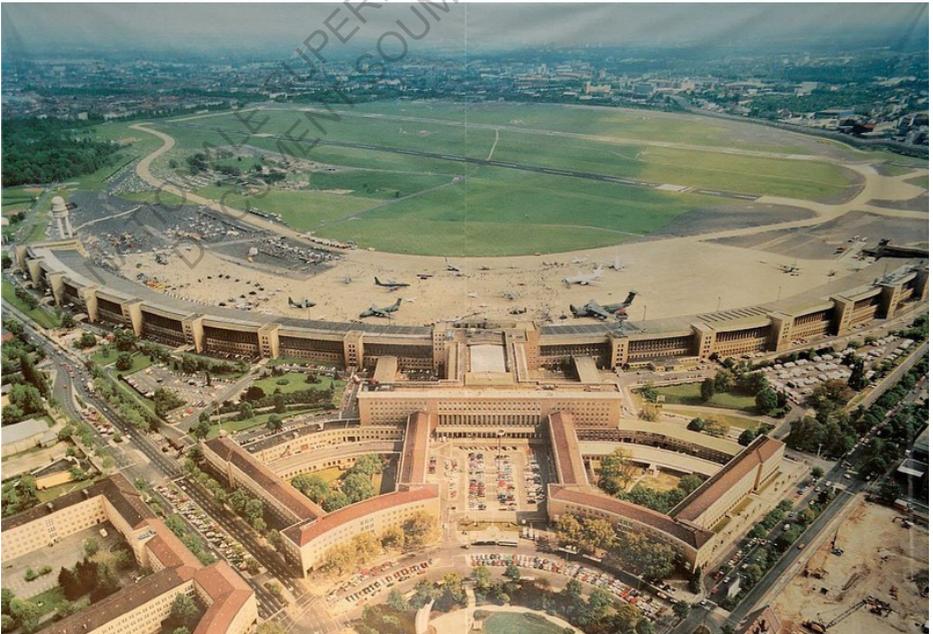
Lors de son achèvement, il représente le plus grand aéroport commercial au monde. De plus, il est le premier à être desservi par une ligne de métro en 1927. Cet aéroport possède un flux d'environ 6 millions de passagers par an jusque dans les années 1970.

Cependant, à partir de 1975 les activités aériennes de cet aéroport vont subir une diminution importante. En effet, cela est dû à la décision de certaines compagnies aériennes de déplacer leurs vols vers le nouvel aéroport de Tegel à Berlin. L'aéroport devient alors partiellement abandonné, seules quelques compagnies ainsi que l'armée américaine continuent à en avoir l'usage.

En 2007, l'aéroport est toujours en activité grâce aux berlinois et à quelques compagnies aériennes. Cependant, les pouvoirs publics veulent le fermer car sa maintenance est trop onéreuse. En effet, les pertes financières de cet aéroport en 15 ans sont estimés à 115 millions d'euros.



Vue aérienne actuelle de Tempelhof, source : Google Maps



Vue aérienne ancienne de Tempelhof, source : <https://amusingplanet.com> 109

En 2008, l'État met en place un référendum concernant l'avenir de l'aéroport : 60% des participants ont voté contre la fermeture du site. Cependant, la participation au vote a été inférieure à 25%, par conséquent peu représentative et donc n'a pas été prise en considération par l'État. La fermeture officielle de ce site est alors officielle le 30 octobre 2008. Au fur et à mesure, cet emblématique aéroport devient un symbole de la lutte contre la gentrification à Berlin. En effet, il est question, comme à Helliniko, d'y construire un vaste projet immobilier. Cependant les berlinois contestent, désireux de conserver cet espace libre dans la ville.

L'État mène, alors, une réflexion avec les riverains dans le cadre d'un atelier afin de développer le devenir du site et de connaître leurs souhaits. Certains grands thèmes sont ressortis tels que l'intégration du site dans le tissu berlinois, l'innovation et les nouvelles technologies, le rapport que peut entretenir ce projet avec la religion ou bien encore le sujet du savoir et de l'apprentissage. Suite à cette concertation, la région en charge du développement territorial a mis en place un concours d'idées. Celui-ci offrait au gagnant 100 000 € et la réalisation du projet. Le sujet du concours était de venir créer un grand parc urbain public qui prenne en compte les exigences établies lors de l'atelier réalisé avec les riverains.

Le concours a été remporté par l'agence britannique Gross Max. Leur concept était de ne pas transformer le site pour en faire un projet sans âme mais conserver l'existant et venir l'enrichir. Les notions que les architectes paysagistes ont traité sont notamment la courbe, la relation au ciel, la centralité du parc ou bien encore le mouvement.



Reconversion de l'ancien aéroport de Tempelhof, source : <https://park-klat.com>

Suite à ce concours d'idées, l'ancien aéroport transformé en parc est ré-ouvert en 2010. Le parc est alors divisé en parcelles proposant diverses activités. On retrouve par exemple des potagers communautaires, une zone pour faire des barbecues, l'ancien tarmac devient une piste pour les sports de glisse ou bien encore des terrains de sport. Le parc offre un panel d'activités important, et accueille des événements tout au long de l'année.

En 2014, l'État met en place un nouveau référendum afin de connaître l'opinion de la population Berlinoise concernant un projet de développement immobilier sur le site de l'ancien aéroport de Tempelhof. L'initiative sera alors rejetée à hauteur de 65%. Le parc devrait alors garder sa fonction de façon pérenne. Il est fréquenté par les Berlinoises, et devient une réelle attraction pour les touristes.

Cet ancien aéroport transformé en parc a fortement inspiré le laboratoire universitaire NTUA. On y retrouve beaucoup de principes similaires. La notion commune est sans aucun doute la volonté de conserver l'existant et de l'enrichir.

Ce projet berlinois permet de mettre en évidence la réalisation possible d'un tel projet. Cependant, les contextes économiques Grec et Allemand ne sont pas comparables, ce qui peut expliquer l'incapacité de l'État Grec à développer un tel projet.



Reconversion de l'ancien aéroport de Tempelhof, source : <https://labrecheurbaine.com>

ECOLE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Conclusion

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ce mémoire a été l'occasion de dresser un état des lieux du contexte Grec actuel. Nous avons pu, dans un premier temps, aborder le sujet de l'économie Grecque avant et après la crise mondiale de 2008. Nous avons alors constaté que le pays a été fortement impacté par cette crise, situation aggravée par son endettement important. Le pays est alors, rentré en récession : tous les projets ont été suspendus, l'objectif étant de rechercher des fonds pour rembourser les organismes venus en aide pendant la crise (BCE, FMI). Ayant vécu à Athènes pendant mon année d'échange universitaire en Grèce, j'ai pu constater que la crise avait fortement impacté la vie du peuple Grec dans sa globalité. En effet, cela s'est traduit par l'absence de chantier dans la capitale, l'état de délabrement de la ville et plus tristement le nombre important de personnes contraintes à fouiller les poubelles afin de survivre. Ce dernier cas de figure, depuis la crise n'a fait que croître dans la capitale.

Le fil conducteur de ce mémoire était le site abandonné d'Helliniko et son avenir. En effet, l'ancien aéroport d'Athènes et les structures environnantes se sont dégradées faute de moyens pour les entretenir. Ce site, qui s'étend sur une surface de plus de 600 hectares, possède des atouts majeurs comme sa dimension, sa situation face au bassin de l'Attique ou bien encore sa proximité avec Athènes, à environ 20 minutes en transports en communs.

Le contexte économique a impulsé le projet de privatisation de l'ancien aéroport d'Athènes. Le projet de vente a été lancé en 2010. Suite à un appel à candidature, l'État a fait le choix de Lamda Development, entreprise de développement immobilier

en Grèce en tant que futur acquéreur du site d'Helliniko. Cette société a pour projet de développer un complexe immobilier à grande échelle, imaginé principalement par l'agence d'architecture londonienne Foster+Partners. Les objectifs associés à ce nouvel aménagement sont de créer un nombre important d'emplois, d'enrichir l'État grâce la mise en place d'activités (tertiaires, touristiques, commerciales...) ou bien encore redynamiser une zone, aujourd'hui très peu occupée. Les ambitions mises en avant par le promoteur immobilier semblent très attractives. Connaissant le contexte Grec actuel, nous ne pouvons qu'espérer que les chiffres et autres données avancés par le promoteur soient réels afin que ce projet devienne une solution anti-crise. En effet, celui-ci pourrait permettre d'attirer de nouveaux investisseurs et ainsi avoir un effet positif à grande échelle sur l'économie Grecque. Cependant, il ne faut pas oublier que l'idée première d'un investisseur est de faire fructifier son investissement.

Enfin, la dernière partie de ce mémoire a été l'occasion de connaître l'alternative principale proposée pour le site de l'ancien aéroport international d'Athènes. Cette proposition a été faite par le laboratoire de recherche universitaire d'Athènes. Les chercheurs ont imaginé un parc sur la majeure partie du site. Parallèlement au développement d'un parc, ils souhaitaient conserver les constructions existantes et les restaurer. Ces bâtiments auraient pu servir à accueillir les associations ou bien encore des commerces. La volonté principale des concepteurs était de créer un lieu commun répondant aux besoins des habitants d'Athènes. Cette proposition avait aussi comme intention de montrer à l'Etat, leur opposition face à ce projet de privatisation. A la fin de cette troisième partie,

nous avons pu découvrir le site de Tempelhof à Berlin. Celui-ci était un aéroport jusqu'en 2008 puis a été transformé en parc. C'est sur ce modèle que les chercheurs ont développé leur propre projet pour Helliniko. La proposition faite par NTUA pourrait représenter, à mes yeux, la solution idéale pour le site car celle-ci répondrait aux besoins réels de la population sans prendre en compte la notion de rentabilité économique. Cependant, on peut considérer que le projet ne peut pas être réalisé dans un pays tel que la Grèce. En effet, le pays étant déjà fortement endetté, ce chantier ne viendrait qu'aggraver la situation de crise économique. Coûteux à la réalisation, le développement immobilier à petite échelle (petits commerces) ne permettra sans doute pas de couvrir les frais d'entretien du site. On peut donc considérer ce projet comme étant un concept pertinent mais inadapté actuellement en Grèce.

Lors de mes entretiens, mes différents interlocuteurs prévoyaient le démarrage du chantier pour la fin de l'année 2017. Cependant, ayant gardé des contacts sur place, ceux-ci m'ont informé que la situation était toujours bloquée. Le problème majeur relève de la responsabilité de l'administration en charge des fouilles archéologiques qui souhaite qu'aucune construction ne soit bâtie sur place et aux environs des sites anciens découverts.

Par ailleurs, la population finit par accepter le projet de privatisation. Cependant, elle s'oppose à la construction de gratte-ciel car ceux-ci viendraient, à leurs yeux, dénaturer le paysage de la côte d'Athènes.

Des articles de la presse nationale évoquent très souvent Lamda Development et dernièrement, pour exprimer la lassitude des

dirigeants face au rallongement des délais de lancement des travaux.

Enfin, nous allons terminer ce mémoire par la proposition d'une idée pour le site d'Helliniko.

Cette suggestion provient du constat regrettable de la perte irréversible de patrimoine par l'état grec et qui se prolonge par la vente de ce site emblématique.

Pour y remédier, l'Etat aurait pu, peut être conserver le site, suivre le plan directeur établi par Hellinikon SA en mettant en place les infrastructures et en viabilisant le site dans un premier temps.

Dans un second temps, il aurait pu vendre le site d'Helliniko au détail, parcelle par parcelle. Le coût investi à l'origine par l'Etat aurait été sans aucun doute plus important qu'avec le projet actuel. Cependant, la vente au détail du site aurait permis à l'Etat de vendre des terrains à un prix au mètre carré plus élevé jusqu'à couvrir l'investissement initial (infrastructure+ viabilisation). Le projet aurait donc pu être identique, mais le site, cette fois, resterait la propriété de l'Etat Grec.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Médiagraphie

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Livres/ dissertations

- James K. Galbraith (2016) , «**La crise Grecque, tragédie européenne**», Edition Broché, 256 pages
- Marc Roche (2011), « **La banque, Comment Goldman Sachs dirige le monde** » Edition Broché, 320 pages
- Perla Serfaty-Garzon, Liliane Demers (2006) « **Un chez-soi chez les autres** », Chapitre 1 « Emigrer », pages 5 à 86, Edition Bayard, 292 pages
- Aristodimos Komninos (2010), « **Hellinikon : Tactics of capital urbanization and the collective superstructure** », 10 pages, rédigé en anglais
- Monsieur Belavilas (2013) « **Hellinikon : Development for whom ?** », 8 pages, rédigé en anglais
- Fereniki Vatavali (2011), « **Transformations of spatial planning in the time of crisis in greece. The case of Hellinikon** », 11 pages, rédigé en anglais
- Société Enveco (2017), « **Présentation du futur projet privé à Helliniko** », 1332 pages, rédigé en grec
- Polina Prentou (2012), « **More Athenian sociospatial injustice in the works ? Creating a metropolitan park at the former Hellinikon international airport of athens** », 21 pages, rédigé en anglais

Vidéos

- ARTE Reportage (2017), « **Grèce : l'aéroport des désillusions** », 25 minutes, lien de la vidéo :

<https://www.arte.tv/fr/videos/077602-000-A/grece-l-aeroport-des-desillusions/>

- Docs Interdits, Olivier Toscer (2013), « **La crise grecque: une faillite européenne?** », 110 minutes, lien de la vidéo :

<https://www.youtube.com/watch?v=2kg1tSniwRE>

Sites internet

- **Informations générales sur la situation actuelle à Helliniko**

<http://greece.greekreporter.com/2014/03/02/the-great-hellenikon-park-sell-out>

<https://www.bastamag.net/Athenes-l-ancien-aeroport>

http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2015/06/30/crise-grecque-8-plans-d-austerite-depuis-2009-4-gouvernements-2-plans-d-aide_4664337_4355770

- **Projet immobilier à Helliniko**

<http://www.lamdadev.com/en/investment-portfolio/the-hellinikon>

<http://www.thehellinikon.com/en/the-project>

<https://hellinikon.com/el/>

<http://pollalis-hellinikon.com/wp/>

- **La situation des migrants en Grèce**

<https://www.ritimo.org/Que-fuient-les-refugies-afghans>

http://www.lemonde.fr/europe/article/2016/03/12/des-migrants-manifestent-a-idomeni-pour-reclamer-l-ouverture-de-la-frontiere_4881817_3214.html

<http://www.rfi.fr/emission/20170731-grece-le-gouvernement-change-ligne->

concernant-migrants

http://www.liberation.fr/debats/2015/11/13/d-ou-viennent-lesmigrants_1413256

<https://www.amnesty.be/camp/asile/article/la-crise-des-refugies-syriens-en-quelques-chiffres>

<https://www.amnesty.org/fr/latest/campaigns/2017/03/the-real-deal/>

http://www.lemonde.fr/europe/article/2016/02/22/des-milliers-de-migrants-bloques-en-grece-apres-la-fermeture-de-la-macedoine-aux-afghans_4869562_3214.html

http://www.liberation.fr/debats/2016/03/03/la-grece-le-nouveau-camp-de-retention-pour-migrants-de-l-union-europeenne_1437235

Concours d'idées « Hellinikon Metropolitan Park and Urban Development » :

<http://vratsanos-coula.com/work/metropolitan-park-at-the-former-airport-area-hellinikon-athens/>

<http://g-u-s-a.de/metpark/metpark.htm>

<http://www.gem-arch.gr/site/portfolio/hellenikon-metropolitan-park-and-urban-development-2004/>

<http://serero.com/press/hellenikon/>

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Annexes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A. Retranscription de l'entretien avec Fereniki Vatavali, chercheuse à l'université Ntua d'Athènes

O. = Olivier

F. = F. Vatavali

O : J'ai trouvé le site d'Hellenikon vraiment intéressant car c'est actuellement une ruine, je pense, je suis pas sûr mais je pense que vous pourrez m'éclairer sur ce point... Quand j'ai découvert ce site, j'ai pu voir qu'il y avait deux terminaux, le premier était abandonné et le second était occupé par beaucoup de migrants. Après cette découverte, j'ai réalisé quelques recherches sur internet afin de mieux comprendre la situation actuelle de ce site et j'ai découvert qu'il y avait un projet de construction d'une marina de luxe. Quand j'ai découvert cela, j'ai été surpris par l'écart entre la situation actuelle qui est : un ancien aéroport occupé par des migrants et quelques associations et le projet futur qui est une marina pour « riches ». J'ai trouvé cela très intéressant mais je n'ai pas réussi à me procurer beaucoup d'informations concernant cela. J'ai souhaité devenir volontaire, mais cela n'a pas pu se faire car je ne possédais pas les compétences nécessaires pour venir en aide aux associations qui aident les migrants à l'aéroport. J'ai préparé quelques questions. Premièrement, pouvez vous me donner votre avis sur l'endroit, que s'y passe t il actuellement ?

F : Euh, qu'aimerais tu savoir sur ce lieu ? Pourrais tu poser une question plus spécifique car mon opinion ne peut se résumer rapidement.

O : Ok, Euh,

F : Ok, laisse moi te répondre brièvement. Euh, en général, je suis contre la privatisation et le développement du site. Le projet est de créer un énorme complexe avec marina, hôtel, casino, centre commercial, logements, hôpital privé, universités privée, etc.... Je pense que tu as déjà vu quelques vidéos de ce projet sur internet. Ces vidéos sont faites par la société « Lamda devolpement »

O : Oui

F : Je suis contre cette proposition et je supporte le projet qui est de transformer ce site en un parc

O : Oui, j'ai lu ça dans votre texte.

F : Un parc qui inclurait aussi des fonctions sociales comme un centre culturel, des terrains de sports, des services sociaux, des choses de ce type.... Je pense que c'est ce dont ils ont besoin à Athènes. Ce lieu pourrait répondre aux besoins sociaux. Il faut aussi garder en accès libre le front de mer.

O : Le but de Lamda development est de privatiser la front de mer ?

F : Si on se base sur les documents officiels publiés par le gouvernement et Lambda development, le plan est de garder en libre accès 1 km sur 3,5 km de front de mer. Je me pose la

question de savoir ce que signifie libre accès ? S'il y a des cafés et des restaurants, tu devras alors payer pour profiter du lieu.

O : Il y a beaucoup d'endroits de ce type sur le front de mer où l'on doit payer pour bénéficier de la plage à Athènes !

F : Tu dois garder en tête que d'après la constitution grecque, l'accès à la plage est obligatoirement libre et gratuit pour tout le monde.

O : Ce n'est pas ce qu'il se passe actuellement à Athènes, si j'ai bien compris, quelques plages sont privées, non ?

F : Ouai, mais c'est illégal en général

O : Ok

F : J'espère que tu es déjà allé en bord de mer à Athènes par le tram ou le métro.

O : Oui, bien sûr

F : Par exemple il y a beaucoup de discothèques, tu as vu ça ?

O : Oui, mais je n'y suis jamais allé

F : Tous ces bâtiments sont illégaux, ils n'ont eu aucune permission pour pratiquer leur activité professionnelle, c'est une mafia. Ce sont des projets mafieux. Je veux dire par là, que le matin, la police ferme les établissements et le soir ils ré-ouvrent car ils ont de très

bonne relation avec l'élite politique.

O : Je ne savais pas ça. Ok, dans le projet de Lamda développement, ils intègrent un grand parc aussi je crois, non ?

F : Euh, oui

O : Mais je crois que c'est privé aussi, je ne sais pas

F : Bien, hum, je ne sais pas si c'est privé, mais ce n'est pas public. Un espace public a certaines caractéristiques et dans le cas d'Hellenikon, une société va créer un parc, diriger le parc, le clôturer et il y aura surement un tarif à payer pour y accéder.

O : Ils peuvent donc faire ce qu'ils veulent ?

F : Je veux dire par là, par rapport à la loi, ils doivent faire un parc mais la signification d'un parc est très « floue ». Dans tous les cas, ça ne peut pas être un parc public comme le parc national, le lycabitus ou bien encore les collines à côté de l'acropole. Ce ne peut pas être comme ça. Ce sera un site privé qui sera contrôlé par une société privée, ce sera peut être ouvert au public mais cela ne crée pas un espace public. Es-tu allé à la marina de Lambda développement à Faliro ?

O : Je ne sais pas. Hier je suis allé à une marina où il y avait des bateaux énormes mais je ne sais pas si c'est cette marina ou non.

F : Je vais te montrer sur google maps, laisse moi le temps de te montrer ça. Tu dois aller là bas car c'est un projet de Lamda développement, la marina est remplie de cafés, restaurants et d'un autre côté il y a des gardes qui contrôlent les lieux, les comportements, disent aux gens qu'il ne faut pas prendre de photos.... Je veux dire par là, que cela ressemble à un espace public mais ça n'en n'est pas un ! Je vais te montrer sur la carte.

O : C'est proche du grand bâtiment de Renzo Piano ?

F : Oui, exactement.

O : Ok, c'est effectivement où j'étais hier. D'accord, c'est un projet de Lamda développement. Parfait, je dois vous dire que j'ai vraiment aimé dans votre texte le passage où vous parliez des défauts dans Athènes comme l'état des trottoirs ou bien encore le manque d'espaces verts. J'ai vraiment été surpris de lire que Athènes était la ville qui possédait le moins d'espaces verts en Europe.

F : Oui, exactement, c'est un très grand problème dans Athènes.

O : Vous parlez aussi de pollution ?

F : Oui, ce n'est pas simplement lié au manque d'espaces verts mais aussi du fait que les habitants utilisent essentiellement leurs voitures pour se déplacer. Egalement, les forêts autour d'Athènes, il y a trois ou quatre montagnes, une grande partie de

ces forêts a brûlé. Cela cause un énorme désastre, catastrophe environnemental dans Athènes.

O : D'accord, pour en revenir à l'aéroport, que pensez vous de la situation géographique du site d'Hellenikon, car ce n'est pas très proche du centre d'Athènes ? Pensez vous que c'est une bonne position pour créer un parc là bas ? Et quel type de population pourrait aller là bas ?

F : Ok, c'est un argument qui nous a été donné contre l'idée de créer un parc à Hellenikon, ces gens disent que le site d'Hellenikon est éloigné du centre, il n'est pas accessible, personne n'ira là bas et des choses comme ça D'un autre côté, il y a une ligne de métro qui connecte Hellenikon au centre d'Athènes en 15 minutes. 15 minutes ? C'est rien, c'est rien, également tu peux prendre le tram, d'un côté il est lent mais c'est un transport très sympa. Je peux aussi répondre par quelle localisation pourrait être idéale pour recevoir un parc si ce n'est pas là, où ? Où ?

O : Je dois avoir un regard critique pour développer un dialogue, j'espère que vous comprenez. Votre projet est de créer simplement un parc, non pas simplement, je veux dire, y'a t'il d'autres fonctions ?

F : Oui, tu sais, dans notre proposition de parc, on propose d'y intégrer des activités dans les bâtiments existants. Ils y a beaucoup de bâtiments existants sur le site. Beaucoup d'entre eux sont dans de très bonnes conditions, où bien ils ont besoin d'une petite

rénovation, rien d'important. Nous proposons de les ré-utiliser ces bâtiments. Egalement, j'aimerais dire, je pense que tu le sais déjà, le site n'est pas vide, je ne parle pas des migrants, mise à part ça, il y a aussi d'autres utilisations du site comme le plus grand centre sportif pour les non professionnels à Athènes, il est situé en front de mer. Ce site est actuellement en activité. Il y a aussi le plus grand dépôt de bus d'Athènes, ils gèrent les transports là-bas, je veux dire par là que c'est un très grand espace. Il y a beaucoup de choses, je veux dire par là que ce n'est pas un site vacant. Il y a deux centres pour les personnes handicapées, il y a les bureaux de la municipalité d'Hellenikon qui sont aussi situés sur l'air que l'État souhaite privatiser. Il y a aussi le siège social de la société de météorologie nationale qui est située là-bas, l'aviation civile nationale, je veux dire que ce n'est pas un lieu vide. Il paraît vide, les gens pensent qu'il ne s'y passe rien. As-tu visité le site ?
Marché autour ?

O : Oui, bien sûr.

F : Je veux dire par là que c'est un site énorme. Je suis sûre que tu n'es pas allé partout mais il y a beaucoup de choses et les gens ne le savent pas, ils pensent que c'est un lieu vide, mais ce n'est pas le cas.

O : Je comprends, je comprends que le site n'inclut pas simplement l'aéroport mais plus d'espace autour de l'aéroport, c'est bien ça ?

F : Oui, bien, le site inclut le front de mer, l'ancien aéroport, l'ancienne base américaine qui est un camp militaire actuellement qui

est proche de l'avenue Voulagmeni. Do you know ?

O : Oui, c'est le grand axe routier. Sinon, que propose Lamda development propose pour les sociétés et activités qui sont actuellement implantées sur le site ?

F : Je ne suis pas sûr qu'il y ait des propositions par exemple pour la société de météorologie nationale, je ne sais pas. Le projet est de fermer et de délocaliser quelque part, mais je ne sais pas où et je ne suis pas sûre qu'il y ait des propositions concernant cela. Pour le centre sportif, la proposition est simplement de le fermer. Lamda development propose de créer un centre sportif dans le parc qu'ils vont créer mais on est sûr, si une société privée crée un centre sportif, les gens devront payer pour en profiter. L'accès au centre sportif actuel est gratuit, tu peux y aller si tu veux, tu peux y faire ce que tu veux gratuitement.

O : J'ai une question concernant le propriétaire actuel du site, qui est il ? l'État ? Lambda development ?

F : Oui, c'est très compliqué, je n'ai pas de réponse claire à te donner. Bien, en effet, laisse moi réfléchir, le gouvernement a accepté le contrat entre Lambda development et Taiped qui est le fond de privatisation qui a été établi en 2011. Le fond organise la privatisation dans le pays. Lambda development a signé un contrat avec Taiped, ce contrat a été adopté, signé, également par le parlement grec. Selon ce contrat, Lambda development a acheté 100 pour cent des actions de Hellenikon SA , tu connais cette société ?

O : Non

F : Tu dois aller les voir et prendre des informations là bas. Ils ont un bureau sur la place de Syntagma. Je t'envoie le lien de leur site internet.

O : Ok, merci beaucoup.

F : Ok, va là bas et discute avec eux. Bon, je pense que c'est très compliqué, mais j'aimerais dire... Je dois relire mes documents afin de mieux t'expliquer la situation par rapport à la propriété. C'est quelque chose entre Lamda development et l'État. Je ne peux pas te répondre maintenant sur cette question.

O : D'accord, et par rapport à la situation actuelle des migrants à l'aéroport ? Je ne sais pas grand-chose la dessus, mais si j'ai bien compris, le lieu a été ouvert car il n'y avait plus de place ailleurs ?

F : Le gouvernement cherche de la place disponible pour accueillir les réfugiés. C'était disponible, accessible, et je pense que Lamda development n'est pas content par rapport à ça.

O : Oui, cela bloque la situation, non ?

F : Ce n'est pas la raison, je veux dire par là que le projet n'est pas bloqué à cause de cela. Je veux dire par là qu'ils veulent nettoyer le site, effacer le passé....

O : Le gouvernement n'a donc aucune solution pour les migrants ?

F : Ils essayent de chercher un autre lieu disponible, une autre solution, option. Ce n'est pas une chose facile.

O : Oui, bien sûr.

F : Les conditions pour les migrants ne sont pas idéales à l'aéroport mais c'est déjà ça. C'est quelque chose, ce n'est pas bon, mais c'est quelque chose.

O : Je n'ai pas d'autres questions. Je pense qu'il faut que j'oriente mon mémoire sur l'opposition entre les projets sociaux pensé notamment par vous et le projet plus orienté « bénéfice » pensé par Lamda development.

F : Oui je pense, nous voulons croire que ce lieu pourrait être un bon lieu commun. Nous pensons aux gens et non aux profits.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

B. Résumé de l'entretien avec Antonis Antonopoulos, Secrétaire Général de la municipalité d'Helleniko-Argyroupoli

Le secrétaire général de la municipalité d'Helleniko m'a exprimé son enthousiasme concernant le projet immobilier qui prendra place à Helleniko. Pour lui et pour le parti politique actuel d'Helleniko, cela représente une opportunité de re-dynamiser le site qui est maintenant laissé à l'abandon. Bien qu'il exprime sa satisfaction, il m'a fait part du fait que la municipalité n'était pas intervenue sur ce projet, l'Etat ayant la seule maîtrise de cette privatisation.

Il n'a pas su m'expliquer clairement ce qu'il allait se passer mais apparemment dans quelques jours, Lamda Development (le promoteur immobilier responsable du futur projet) va publier un plan précis des activités et des implantations à venir. Cette information reste approximative quant à la précision de la future publication. Suite à cela, la municipalité pourra commenter le plan, apporter des critiques afin que celui-ci soit, éventuellement modifié.

Par rapport à cette publication, il y aura ensuite une présentation officielle à Helleniko où le public sera convié. Cette réunion devrait se tenir a priori avant mon départ (fin août). Monsieur Antonopoulos s'est engagé à m'envoyer une invitation pour cette conférence. Je resterai, vigilant, néanmoins, aux informations publiées sur le site internet de la municipalité, par précaution.

Nous avons ensuite parlé des opposants au projet immobilier. Ils représentent pour lui une faible minorité. La plupart des habitants d'Helleniko sont apparemment favorables à ce futur projet qui

viendra sans aucun doute dynamiser la zone et apporter de l'emploi dans un bassin en crise profonde. Ces propos sont bien sûr à prendre avec des « pincettes » étant donnée la position de mon interlocuteur.

Il a aussi évoqué le deuxième projet pour Helleniko qui est « A Park for All at Helleniko » imaginé notamment par Fereniki Vatavali, avec qui j'ai eu un entretien il y a environ deux mois de cela. Il qualifie cette perspective d'irréaliste et ne semble pas convaincu par le projet. Il cite fréquemment « Lamda Development » et évite le sujet.

Enfin, j'ai essayé d'aborder le sujet des migrants afin de comprendre la raison pour laquelle ils avaient été évacués de l'ancien terminal de l'aéroport. Il m'a simplement indiqué que ce n'était pas un camp considéré comme légal. Je lui ai exprimé ma surprise : En effet, les « volontaires responsables » auprès des migrants m'avaient indiqué que je devais adresser une lettre de motivation à l'administration grecque pour candidater en tant que bénévole. A cette explication, Monsieur Antonopoulos m'a simplement répondu que ce n'était pas possible, étant donné que le camp était illégal. Je n'ai pas souhaité développer le sujet au risque de bloquer la discussion.

Cet entretien donne une nouvelle vision sur le projet de « Lamda Development » et me permet de diversifier mon panel d'opinions. Je n'ai jusqu'à présent perçu que des avis hostiles à ce projet car en faveur de l'enrichissement d'une minorité et destiné à un public riche. Cela soulève de nouveaux questionnements. Ces positionnements antagonistes m'amènent à adopter une position objective indispensable pour mener à bien mon enquête.

C. Retranscription de l'entretien avec Vasiliki Iliopoulou, Bénévole à la clinique sociale d'Helliniko

V: C'est une clinique sociale où tout le monde est bénévole, personne ne gagne d'argent en travaillant ici. Tous ceux qui veulent travailler ici le peuvent, à la pharmacie, à l'accueil ou bien encore en tant que docteur. Ils donnent beaucoup de temps ou des médicaments. Nous sommes ici depuis 2011, 5 ans, nous sommes ici parce que les 3 années au début de cette clinique, les gens qui n'ont pas d'assurance, ne peuvent pas aller au système médical financé par l'Etat. Ils n'ont pas d'assurance car ils ont perdu leur emploi à cause de la crise. C'est pourquoi, un docteur, Monsieur Viras qui est cardiologue a imaginé le concept de cette clinique. Ensuite les volontaires sont arrivés au fur et à mesure grâce à internet. Nous avons l'occasion de dire ce qui se passe ici sur internet. Il y avait des gens qui mouraient car ils n'avaient pas accès aux soins médicaux. C'est pourquoi avec la voix de cette clinique en 2014, l'Etat a changé les lois. Il a permis aux gens qui sont sans assurance d'aller au système public. Mais, alors, maintenant tous les gens peuvent aller au système, ils sont remboursés des soins. Pourquoi sommes-nous encore ici? (rire) C'est la question, oui... Euh, il y a des problèmes parce que le système public n'avait pas assez de docteur et assez de personnel pour tout le monde. Les rendez vous prennent beaucoup de temps, 4 ou 5 mois. Par exemple, moi j'ai une assurance et j'ai téléphoné (discussion en grecque avec une volontaire). Alors, les problèmes, j'ai téléphoné hier dans un hôpital public pour avoir un rendez vous avec un docteur. Le rendez vous c'est pour le 30 septembre.

O: D'accord, c'est très long.

V: Oui

O: Et si vous venez ici pour vous faire soigner? (clinique sociale)

V: Non, non. Nous n'avons pas ça maintenant. C'est un exemple de problème qu'il y avait. Ici nous ne faisons pas de rendez vous avec les docteurs mise à par pour les cas importants. Nous ne pouvons pas avoir un système parallèle au système public. Le système public, et ici nous avons un système parallèle.

Mais, qu'est-ce que nous faisons ? Nous écrivons, nous faisons connaître à tout le monde dans internet qu'il y a des problèmes. Avec la publicité, l'Etat doit faire évoluer le système. Après ça, il y a un grand problème avec les médicaments. C'est pourquoi la clinique ici donne toutes ces forces dans la pharmacie.

O: D'accord.

V: Quel est le problème? Oui, c'est vrai, le premier janvier de cette année, les patients peuvent avoir une ordonnance du docteur du système public et aller à la pharmacie pour prendre les médicaments. Mais si quelqu'un n'a pas d'argent car il est pauvre, parce qu'il n'a pas de travail, il doit payer.

O: Si je comprends bien, le médecin est maintenant remboursé mais pas les médicaments prescrits par le médecin?

V: Oui, euh, il y avait un système avant ce système là que j'ai dis. Les gens pauvres qui n'avaient pas d'argent, l'Etat a donné un papier où il dit, Mme ... est pauvre et tous ces gens doivent aller à l'hôpital public et là, ils leur donnaient les médicaments directement sans payer.

O: Mais ça, c'était avant?

V: Oui, avant. Mais maintenant, l'Etat, le même Etat qui dit que Mme... est pauvre doit attendre d'avoir de l'argent pour payer.

O: Pour quelle raison ça a changé?

V: Pour ne pas donner beaucoup d'argent. C'est pourquoi nous avons tout cette pharmacie et c'est pourquoi il y a des nouveaux patients qui viennent ici chaque jour et demande d'avoir des médicaments.

Après ça, il y a un autre problème avec les médicaments. Moi j'ai l'assurance, l'Etat dit, que je dois payer 25% du prix des médicaments mais ça c'est pas vrai. Parce qu'il a fait une liste où il dit, ce médicament coûte 80 € à la sortie d'usine. Vient l'Etat qui dit que c'est trop cher et que la compagnie doit réduire le prix. C'est à dire que je dois clairement payer 50% du prix du médicament en ayant une assurance. Et si quelqu'un gagne 10 000 € par an, toute l'année et doit donner pour la santé 3 000 € toute l'année, il peut pas. Parce qu'il doit payer pour la maison, l'électricité.

O: Le quotidien...

V: Oui, il doit manger, c'est impossible.

O: Vous êtes donc, même avec une assurance, jamais entièrement remboursé sur les médicaments?

V: Oui, c'est pourquoi, il y a un grand problème avec les médicaments.

O: C'est le plus grand problème?

V: Oui, c'est pourquoi nous avons tout cet extraordinaire pharmacie ici. Mais il y a un autre problème. Pourquoi nous avons tous ces médicaments ? Qui sont ceux qui donnent ?

Il y a des médicaments que nous avons beaucoup de boîtes, pourquoi ?

O: Je ne sais pas

V: Parce que les docteurs écrivent, je suis pas bien, je vais voir un autre docteur et il me prescrit un autre médicament, et l'autre écrit un autre, et l'autre un autre. J'ai tous ces médicaments chez moi

et je viens ici et je les donne.

O: D'accord.

V: C'est parce que nous n'avons pas un système public qui permet d'avoir un docteur personnel qui suit le patient. C'est un grand problème de ce système. Parce que nous n'avons pas ce système, nous n'avons pas, nous sommes pas sûrs que je viens à vous (le docteur). Il me prescrit des médicaments, j'en prends deux après ça, je suis pas bien, je vais voir un autre, et je vais voir un troisième docteur.

O: Et vous payer à chaque fois pour les médicaments?

V: Oui oui oui, nous payons aussi pour le docteur

O: Mais vous êtes remboursé?

V: Oh non, non non. C'est parce que il y a un autre système pas bien. Il y a le système public dans les hôpitaux mais parce que les rendez vous sont trop loin, je ne peux pas attendre et c'est pourquoi je vais dans le premier système public. Il y a un système public qui est le premier.

O: C'est plus rapide?

V: Oui, je vais là, ils ne peuvent pas me faire d'exercice, il me regarde seulement. Il dit, très bien, tu prends ça. Tu peux venir après deux jours si tu vas pas bien. C'est pourquoi on a tous ces médicaments.

O: Ils donnent assez facilement les médicaments?

V: Oui, il y a une troisième occasion. Je peux aller chez un docteur qui est indépendant. L'Etat peut le payer pour moi. C'est trois différents systèmes. Chaque docteur n'a pas le même avis.

O: Il y a aussi des cliniques privées?

V: Oui, oui, oui bien sûr. Dans les cliniques privées, les gens qui ont une assurance publique peuvent y aller, ils sont remboursés

parti. C'est fou, c'est le système qui est fou. L'Etat paye beaucoup d'argent mais c'est pas bien pour le malade.

O: D'accord.

V: Alors, cette clinique a trois règles:

La première est que nous ne prendrons pas d'argent. Si tu viens ici et tu dis je veux vous donner de l'argent parce que j'ai beaucoup d'argent, non non non, nous ne prendrons pas. Qu'est-ce que nous faisons? Il y a des médicaments que nous n'avons pas. Nous donnons la liste et le donneur peut aller à la pharmacie, nous ne disons pas à laquelle, c'est lui qui choisit et il l'achète les médicaments et nous les donne.

La deuxième règle est que nous ne permettons pas aux gens politiques de venir ici. Chaque volontaire peut avoir ces opinions mais nous faisons une fois chaque mois, nous nous rencontrons, les volontaires et nous disons les opinions et nous décidons les règles de cette clinique.

O: Donc ça évolue tous les mois?

V: Oui. Chaque mois.

La troisième règle c'est que la clinique peut accepter n'importe quelle personne noir, (gêne)

O: Il n'y a pas de critères?

V: Oui, mais nous, les volontaires doivent regarder chaque personne exactement, comprendre ce qu'ils veulent. Nous n'avons pas de règle horizontale, c'est à dire, nous ne disons pas, nous acceptons les hommes qui ont jusqu'à 10 000 € par an. Non, nous regardons le patient, nous avons une discussion, quel est le problème ? Pourquoi le système public ne peut pas l'accueillir. Après ça, nous prenons la décision d'accepter ou non.

O: Donc vous faite ça avec chaque patient?

V: Oui, chaque personne, c'est différent. C'est pourquoi il n'y a pas de règle horizontale.

O: Oui, c'est pourquoi vous expliquiez qu'on peut être remboursé à l'hôpital public mais que les médicaments sont couteux. C'est à dire que les gens peuvent aller chez le médecin et venir ici ensuite prendre simplement des médicaments ?

V: Oui, oui, oui. Parce que nous ne voulons pas avoir un système parallèle, c'est comme ça. C'est trop sérieux pour nous, nous sommes obligés de dire à toute l'Europe ce qui se passe ici avec le système de santé grec. Parce que si nous ne disons pas, tous les pays en Europe sont à côté de ce qui se passe ici maintenant. C'est ça.

O: Donc il y a peu près combien de patients qui viennent ici par mois?

V: Euh, vient ici (marche).... Depuis que nous avons ouvert, nous avons reçu 59 000 personnes. Tu peux y voir que depuis le mois dernier, il y a eu 500 patients, à peu près.

O: Et qui est ce qui vient ici? C'est plutôt des grecs en difficulté ? Des migrants ?

V: Olala... Non non, pas des migrants ici. Ici c'est pas des migrants, je vais t'expliquer. Viens ici. Les migrants sont dans des groupes de migrants où il a des organisations comme Praksis, Caritas qui les soignent directement. Ne vient pas ici les patients mais toutes ces organisations doivent demander à nous avec un mail les médicaments qu'ils veulent pour...

O: D'accord.

V: Nous préparons, ils doivent attendre la réponse de nous pour savoir si nous avons le médicament. Si nous avons le médicament,

nous écrivons ici que ce médicament est pour cette organisation et ce patient. Quelqu'un qui travaille à l'organisation vient prendre les médicaments. C'est hors de ce numéro (nombre de patients passés à la clinique depuis son ouverture). Mais tu peux regarder, tous ces papiers sont tous les médicaments que nous avons donnés à toutes les organisations. Toutes les organisations de tout le pays qui veulent quelques médicaments, pas seulement un médicament, tu peux voir beaucoup de médicaments.

O: Donc vous êtes un peu une référence pour ...

V: Nous préparons, il vient de cette organisation et il prend. Nous donnons des médicaments à tout le pays. D'autre cliniques sociales, d'autre organisations pour réfugiés, d'autre hôpitaux publics.

O: Même des hôpitaux publics?

V: Oui oui oui

O: Ah d'accord, pourquoi?

V: Ici tu peux regarder, ici c'est pour Praksis, euh, seulement un patient réfugié, ici Caritas. Mais tu peux regarder ici, c'est une autre clinique sociale au Pirée. Nous avons donné tout ça.

O: Du coup, il y a beaucoup de cliniques sociales dans le pays?

V: Oui, il y a beaucoup mais nous donnons tout ça sont des médicaments que nous avons donnés à l'hôpital d'Egina, c'est une île.

O: Oui, je connais.

V: Ils ont demandé

O: Pour quelle raison il demande des médicaments?

V: Euh, il demande des médicaments parce que l'argent que l'Etat donne à chaque hôpital n'est pas suffisant pour tous les besoins de l'hôpital. Il demande si quelqu'un peut donner et il peuvent

donner l'argent dans un autre besoin de l'hôpital. C'est ça.

O: D'accord, très bien. Est-ce que l'on peut parler un peu d'Helleniko? J'ai quelques questions car je vais faire mon mémoire sur Helleniko en général avec l'évolution du site, les actions sociales du site comme notamment la clinique sociale mais j'ai aussi entendu dire qu'il y avait d'autres actions sociales comme, je crois qu'il y avait une histoire de verger ou quelque chose comme ça sur l'ancien site de l'aéroport, non?

V: ça c'est mon mail, ok? Mon nom. Ici c'est le mail de la clinique et nous avons un site internet. Tu peux regarder le site, nous avons un facebook en anglais et en grec. Tu peux regarder tout ce qui se passe. Tu peux prendre des articles et écrire tout ce que tu veux. Si tu veux quelque chose d'autre, tu peux me le demander avec le mail et ça c'est mon facebook. Si tu veux me poser une question, tu peux.

O: Oui, le sujet à la base, enfin ce qui m'avait interrogé c'était de voir le site de l'aéroport d'Helleniko complètement abandonné et ça m'avait questionné de savoir ce qui allait se passer ici. Après j'ai découvert qu'il y avait un projet organisé par Lamda Development qui voulait faire un grand projet immobilier. Suite à ça, j'ai découvert qu'il y avait une véritable lutte

V: (rire)

O: contre ça, et c'est vrai que votre position sur l'ancien site du coup pose aussi question, est ce que..., euh, comment vous vous positionnez par rapport à ça?

V: Euh, je n'ai pas dit ça. Le nom « métropolitico » de la clinique, c'est à cause de la situation qui se passe ici de parc. Nous voulons que le site soit simplement un park (référence au projet: A park for All) parce que c'est pour tous les gens d'Athènes, pas seulement

pour les habitants d'Helleniko. C'est ça.

O: Vous résidez à Helleniko?

V: Oui, oui, c'est pourquoi «metropolitico» clinique sociale.

O: Mais dans le projet de Lamda Development, ils intègrent aussi un grand parc apparemment ? Je n'ai pas plus d'informations là dessus mais...

V: Nous n'avons pas d'informations pour ça.

O: D'accord.

V: On peut dire qu'ils disent, aller, dehors parce que l'Etat dit que ce n'est pas le besoin.

O: Le parc (projet « a park for all»)?

V: Oui

O: Peut être que c'est une raison financière?

V: Oui oui, c'est ça. C'est dommage mais ce n'est plus possible.

O: Et donc vous pensez que ce projet de parc pour tout le monde ne va pas se réaliser?

V: Ohh, non non non, ce n'est pas pour tout le monde (projet de parc Lamda Development).

O: Non, non, je parle du second projet de parc organisé par l'université NTUA.

V: Je ne pense pas. Euh, le plan c'est que tout, tu le sais sans doute mieux que moi (rire), à côté de la mer il a des trésors. Ce plan ici, à côté de Vouliagmenis avenue c'est un troisième, après, après. Parce qu'il y a encore (dessin de la zone en phase de privatisation). Ici c'est l'actuel aéroport, Spata. Ici, c'est boulevard Vouliagmenis (là où est située la clinique sociale). Pour aller du boulevard Vouliagmenis jusqu'à l'aéroport actuel (Venizelos) c'est pas très bien. Ils veulent faire sous la terre une autoroute. Ca c'est

pas facile parce qu'ici il y a beaucoup de maisons et ici (boulevard Vouliagmenis) c'est le métro, il y a des problèmes.

O: Ca fait partie du projet de Lamda Development?

V: C'est pourquoi, cette aire (zone en phase de privatisation) c'est après. S'ils peuvent (l'Etat) faire l'autoroute, après il donne la possibilité de faire ce qu'ils veulent (Lamda Development) faire ici. Ils veulent faire des grands magasins...

O: Apparemment, casinos...

V: Oui, oui c'est ça.

O: Vous pensez que ça ne correspond pas aux besoins actuels, que c'est un peu déconnecté de ce qui se passe et de la population qui vit à Helleniko?

V: la population d'Helleniko est à 50% d'accord pour le projet parce qu'ils pensent qu'ils auront du travail, parce qu'ils pensent que les gens qui arrivent ici viendront enrichir la commune. Mais ça c'est faux, moi si j'ai beaucoup d'argent, j'habite ici, je viens pas ici acheter des choses.

O: Dans les magasins d'Helleniko?

V: Et oui, c'est faux ça, j'habite ici.

O: Mais peut-être que votre maison prendra de la valeur?

V: Même les gens qui habitent à Helleniko maintenant n'achètent pas ici. Ils vont à Glyfada.

O: Parce que c'est mieux?

V: Oui parce qu'ils ont de l'argent. C'est un district cher Helleniko. Tu ne peux pas avoir une maison ici, si tu n'as pas d'argent. C'est pourquoi je pense que c'est difficile. Il y a, la plupart des gens qui habitent à Glyfada et Helleniko ne veulent pas ça.

O: Ne veulent pas ce projet là (Lamda Development) parce qu'ils pensent que ça ne va pas ramener de l'emploi?

V: Parce qu'ils veulent le parc, parce que c'est mieux. Moi j'ai une maison ici et pourquoi je veux avoir un casino? (rire), non, je veux pas. Je veux avoir un parc, aller dedans, c'est mieux pour moi.

O: Oui, bien sûr.

V: Après ça, ma maison a encore plus de valeur avec le parc (projet: A park for all) pourquoi je veux ça? Je veux pas ça.

O: Il y a aussi le problème que c'est la crise et que l'Etat est obligé de privatiser des sites..

V: Si tu veux faire quelque chose, tu dois avoir les gens pauvres, c'est que nous faisons maintenant parce que beaucoup de gens pensent qu'ils peuvent avoir du travail et qu'est-ce que le gouvernement dit? Maintenant tous ces gens qui n'ont pas de travail, les architectes, les mécaniciens, tout ça, ils auront du travail. Oui, peut-être, mais pour combien de temps? et après ça? Ce n'est qu'une illusion, c'est temporaire, ils seront ensuite mis dehors. Mon fils qui est architecte ne travaille pas là car personne ne le prend.

O: D'accord, c'est intéressant,

V: Je parle pas très bien le français.

O: Si si, c'était très clair et vous pourrez progresser jusqu'à mon départ fin juillet.

D. Retranscription de l'entretien avec Andreas Rallatos, salarié au centre sportif public d'Helleniko

O : Bonjour, je suis Olivier Morvan, je suis actuellement étudiant à Polytechnique à Athènes en Erasmus, je viens de France. Je suis en école d'architecture et je fais mon mémoire sur le quartier d'Helleniko. C'est pourquoi je viens vous voir afin de connaître mieux toutes les infrastructures présente sur le site.

R : Que veux tu savoir ?

O: Dans le cadre de mon mémoire, je m'intéresse plus particulièrement à la temporalité du site, ce qu'était le site avant, son futur....

R : As tu déjà parlé avec Helleniko, euh, Helleniko,

O : La municipalité d'Helleniko ?

R : Oui

O : Oui, j'y suis déjà allé

R : D'accord. Nous ne sommes pas les propriétaires du centre Athlétique, il est géré par Helleniko AE, ils représentent la plus grosse entreprise publique en charge du développement du futur projet sur le site d'Helleniko qui va commencer dans quelques mois. Ils travaillent sur les plans, l'urbanisme, les activités à développer et sur le transfert d'un bien public à une firme privée. Nous n'avons aucune informations concernant ce futur plan jusqu'à maintenant. Probablement dans les mois à venir nous aurons plus d'informations. Nous avons simplement des informations concernant l'idée générale. Par exemple il y aura un grand parc métropolitain au centre du site de projet. Mais nous n'avons pas d'informations précises comme le nombre d'infrastructures dédiées au sport dans le parc et de quel type, pour le football ? Pour la natation ?

O : Ok, vous êtes ici car il y a eu les jeux olympique ou bien le centre existait déjà ?

R : Le site ici qui comprend le centre athlétique et la marina à côté est géré par la même société. Le site existait déjà avant les jeux olympiques. En 2011, une nouvelle loi est apparue qui a donné tout les droits de propriété à la société Helleniko AE. Notre rôle aujourd'hui consiste simplement à géré le site mais nous ne sommes plus propriétaire. Ils sont en charges du développement, du transfert du site, ils ont les plans.

O : Où est ce que je peux les rencontrer ?

R : Le bureau principal est situé à Mitropoleos, c'est en centre ville, je peux te donner l'adresse si tu veux. Attends, je vais chercher un courrier de leur part pour te donner ça.

O : Ok merci.

(passage sur l'adresse...)

R : Il y a la bas des architectes et des ingénieurs civiles, ils pourront donc t'aider et te donner plus d'informations à propos de ça.

O : L'endroit ici et pour l'instant public non ?

R : Oui, oui

O : Donc, par exemple, si je veux venir demain faire du sport, je peux et cela est complètement gratuit ?

R : Oui, tu peux venir quand tu veux. Des fois tu dois payer, ça dépend ce que tu fais comme sport. Si tu utilises la salle pour faire du basket, on va te facturer simplement le coût de l'électricité. Si tu ne consomme rien, tu ne paye rien.

O : Croyez vous que dans le futur, je crois que c'est une société privée qui veut investir, les installations liées au sport resteront gratuites ou presque ? (question un peu naïve volontairement)

R : non non

O : Vous pensez que le statut va changer ?

R : Oui oui, ça va devenir un centre sportif privé.

O : Ok, si c'est un centre privé, quel est votre avenir ici, à Helleniko ?

R : Pour la société ici, nous avons en charge deux autres centres sportifs, l'un au Pirée qui est une piscine couverte sur l'avenue Pireas. Nous allons donc être muté la bas.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

E. Retranscription de l'entretien avec Konstantinos Goulas, ingénieur civil à Athènes

Question 1 : Pourriez-vous vous présenter, le secteur dans lequel vous travaillez, la taille de la société ?

J'ai 58 ans et je suis ingénieur Civil de formation. Je travaille principalement dans une société publique comme il y en a beaucoup en Grèce. Cette structure a vu le jour en 1953 avec pour finalité la construction de logements pour les ouvriers. J'y ai évolué du poste d'assistant à celui de directeur. Mes missions consistaient à coordonner le travail, en contrôler la qualité, organiser les emplois du temps dans le cadre de projets. Il m'arrivait, parfois de réaliser un travail très scolaire et d'autres fois, de superviser les équipes pour livrer, dans les délais, les logements aux ouvriers sans domicile. En 2012, cette structure, OEK (organisation de construction de logements sociaux) a fermé par décision gouvernementale. Son activité a été transférée à OAE (Labor Force Employment Organization) et dans ce cadre, j'ai poursuivi mon activité dans cette nouvelle organisation. Il m'a été demandé de finaliser tous les projets commencés dans l'OEK. Parallèlement, j'ai monté une activité de construction dans le secteur privé avec des associés. Les projets sont de petite ou de moyenne taille. J'ai en charge la partie structurelle des ouvrages, mes associés, quant à eux, traitent plutôt la question architecturale.

Q2/ Pouvez-vous revenir sur la crise économique mondiale de 2008 et, notamment, ce en quoi elle a touché particulièrement la Grèce ? et pourquoi la Grèce plus qu'un autre pays ?

Une pratique non conventionnelle était de mise en Grèce, comme dans d'autres pays européens du sud comme l'Espagne. Après 2000, des projets privés fleurissaient un peu partout à travers le pays et spécialement en Grèce, dans l'optique des jeux olympiques de 2004. Il y avait aussi également Beaucoup d'argent a été investi dans de nouvelles infrastructures publiques entre 2000 et 2004

telles que des routes, des aéroports, des stades, la modernisation des ports et d'autres projets parallèles. L'objectif était d'organiser de façon idéale les jeux olympiques en améliorant toutes les infrastructures du pays et principalement à Athènes.

Cependant, après les jeux, cela s'est avéré être une erreur. Tout l'argent investi dans ces projets ne venait pas de fonds privés mais de l'Etat et principalement de l'Union Européenne. A ce moment, l'Europe était à la veille d'une période de récession. Si l'on combine cela avec le fait que la Grèce a plus que doublé son déficit et s'est complètement détournée de ses objectifs de production. Cela signifie que le processus de production a été négligé, beaucoup d'usines ont fermé, d'autres ont été délocalisées dans d'autres pays. Le gouvernement a dû prendre des mesures et notamment créer des taxes sur l'immobilier. Cela a conduit à une crise générale. En tant qu'ingénieur, j'en ai subi les conséquences puisqu'une partie de mon activité est liée aux projets immobiliers privés. Après le premier ajustement économique de la Grèce, le métier d'ingénieur, entre autres, a connu une grande crise qui se poursuit encore aujourd'hui. L'Etat n'a pas pu poursuivre son programme relatif au logement, ce qui a entraîné notamment la fermeture de OEK. Maintenant, il n'y a plus de nouveaux projets, on essaye simplement de finir les anciens.

Dans le domaine privé, la plupart des gens qui vivaient à la campagne se sont rapprochés des villes pour faire construire à la suite de la seconde guerre mondiale. Les salaires à cette époque avaient augmenté et les banques prêtaient assez facilement aux gens qui voulaient construire leur première ou deuxième maison. Cela était la situation jusqu'en 2008. Depuis cette date, la tendance s'est inversée : les salaires diminuent, la plupart des personnes qui souhaitaient faire construire se sont rétractées car la situation était trop instable, ce qui a produit une baisse générale du marché immobilier. Le coût d'achat aujourd'hui est en général inférieur à celui de la construction. C'est une réaction en chaîne qui nous a amené à la situation actuelle.

Q3/ L'austérité ? L'austérité touche la Grèce et votre vie privée de plusieurs façons.

Premièrement, la Grèce n'est pas structurée et organisée comme les autres pays européens, donc les politiques du mémorandum se sont traduites en taxes dans tous les domaines. Pour la première fois, un impôt a été instauré sur le patrimoine immobilier ce qui représente le talon d'Achille de la Grèce car c'est le pays où l'on observe l'un des plus hauts pourcentages concernant l'accession à la propriété dans le monde. En Grèce, plus de 78% des ménages possèdent leur propre maison. On ne retrouve pas de tels taux dans le reste de l'Europe.

Maintenant les ménages limitent leurs dépenses en nourriture et en frais de santé et investissent plutôt dans le futur de leurs enfants parce que beaucoup d'entre eux veulent quitter le pays. Par ailleurs, les vêtements, les divertissements ainsi que les investissements immobiliers par exemple sont revus à la baisse. En conséquence, le revenu des ingénieurs a diminué. Mais bien sûr, il y a d'autres classes sociales bien plus touchées par la crise que nous. Nous sommes, je dirai, de la classe moyenne. La différence en Grèce par rapport aux autres pays est que nous avons été très touchés par la crise économique, les pauvres sont devenus très pauvres et les riches sont devenus un peu moins riches. Cependant, les riches ont pu profiter d'opportunités et investir dans des biens à des prix ridiculement bas. Cette crise laisse apparaître de fortes inégalités. Cela touche tout le monde, mais plus ou moins. Maintenant, dans notre vie, il y a un grand contrôle de l'économie de nos dépenses. Nous essayons d'augmenter, comme nous pouvons, nos revenus. Nous essayons de créer de nouvelles voies pour «s'enrichir» tout en réduisant au stricte nécessaire nos dépenses.

La dette de la crise a duré plus longtemps en Grèce que dans les autres pays. Les autres pays comme l'Espagne, le Portugal, l'Islande, l'Irlande, Chypre, qui ont, eux aussi, suivi un programme d'ajustement, ont réussi après deux ou trois ans à sortir de la crise. Peut-être parce que la population était différente, la production aussi, la gestion Etatique différente ou bien une perception

différente des choses.

En Grèce, la corruption, les manquements de l'état, l'absence d'une production organisée ont fait que nous avons été plus touchés que les autres par le mémorandum. Toutes ces années, le mémorandum a été comme un poison dont nous avons pris chacun notre dose. Tous les ans, tu penses que ça va aller mieux et au final c'est pire. Peut-être que c'est une méthode afin d'être prêt à résister à n'importe quoi. Maintenant, en 2017, nous sommes à un point crucial parce que la plupart des mesures du programme ont déjà été appliquée et aucune n'a fonctionné. Ces mesures ont simplement augmenté les taxes et réduit les salaires. Tout le monde s'interroge sur l'échéance de sortie de crise . Le gouvernement et les partis opposés avancent différents arguments et se reprochent beaucoup de griefs. Il y a quelques investissements en Grèce en ce moment mais ils ne sont pas suffisants pas arriver au bout du tunnel. Cet automne va commencer une période très sensible en Grèce jusqu'à l'été prochain, quand le programme supposé sera complété. De nouvelles mesures vont être mises en place mais les objectifs ne seront pas atteints.

Q5/ Quid d'Helliniko ?

Helliniko est un cas très particulier, il représente la tentative par l'Etat de profiter de certaines de ces ressources naturelles afin d'attirer les gros investissements. Depuis le début du programme, le cas d'Helliniko est le plus significatif. Helliniko est un très grand site libre et inexploité depuis le transfert du nouvel aéroport en 2001. Sa position est vraiment privilégiée parce que le site est proche de la mer, du centre d'Athènes, des grands axes et des transports principaux. Ce site peut donc devenir un pôle multifonctionnel qui inclurait des résidences, des écoles, un parc, un centre sportif. Tout cela pourrait être très facile d'accès depuis le centre d'Athènes. Il pourrait être fréquenté par tout le bassin de l'Attique. Le site se trouve au centre de la riviera d'Athènes, qui s'étend depuis le Pirée jusqu'à Sounio. Cette route côtière est très attractive et intéressante. C'est donc logique qu'il y ait beaucoup de

intéressées par le projet et que celui-ci retienne l'attention. En général, en Grèce, l'attrait de l'argent et des opportunités attire les uns et les autres qui essayent de prendre l'avantage de plusieurs façons. Les gouvernements successifs essayent de gérer la situation calmement et d'opérer par étape. Beaucoup de problèmes se sont posés, chacun donnant la priorité à ses intérêts. Certains voulaient installer un grand casino, d'autres voulaient construire sur 90% du site. Finalement, l'option d'une équipe internationale d'experts a été adoptée. Finalement 60% du site sera dédié à la construction. Les 40 % seront aménagés en parc, centre sportif et espaces communs pour les habitants. Après plusieurs années, l'état grec a vendu les terrains de l'ancien aéroport à la société Lamda Development, une société Grecque -aux capitaux internationaux- qui a à son actif la construction et la gestion notamment de centres commerciaux et d'aménagements olympiques. Le contrat a été signé et le chantier aurait dû déjà démarrer. Cependant, il a été retardé pour des raisons administratives émanant du département ministériel de l'archéologie et des forêts. En Grèce, ce phénomène se produit régulièrement quand un nouveau projet se met en place. Par exemple, ce service intervient dès qu'un bâtiment en ruine va être détruit et être remplacé par une nouvelle construction. Des fouilles sont, alors, déclenchées qui, souvent, mettent à jour un site archéologique sous les fondations de la ruine !

Aujourd'hui, Le démarrage d'Helliniko est prévu cet automne. Cet aménagement sera bénéfique pour la Grèce car la facture s'élève à plusieurs milliards d'euros et il créera plus de 1000 emplois. Ces nouveaux équipements viendront complètement transformer la côte d'Athènes et ainsi attireront encore davantage de touristes à Athènes. Ce programme va contribuer à développer le site et signera peut-être le début de nouveaux gros projets en Grèce. Il représente le « vaisseau amiral » des investissements en Grèce. Nous sommes tous dans l'attente de voir ce que le futur nous réserve. Ce projet concerne tous les ingénieurs du pays. Personnellement, je pourrais m'y investir, mais je dois laisser la place aux jeunes.

f. Lettre de recommandation de la clinique sociale d'Helliniko



ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Με τη συνεργασία και στήριξη του Δήμου Ελληνικού-Αργυρούπολης

Elliniko, 01/08/2017

Cher Olivier

Cette lettre confirme que tu as volontairement travaillé à la pharmacie de clique social `a Helliniko, en Grèce, à partir de Mars 2017 et jusqu'en Août 2017, une fois par semaine pendant 4 heures.

Nous avons travaillé très bien et nous sommes heureux que nous avons rencontré dans le bénévolat.

Vraiment tu es super !

Bonne chance.

Pour la Clinique sociale
Vasiliki Iliopoulou ,volontaire, pharmacie coordinateur
Iliopoulouvali@gmail.com

Post code 16777 Elliniko, Attiki, Greece
Tel: +30-210-9631-950
<http://www.mkiellinikou.org/>, Email mkiellinikou@gmail.com

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR