



Paris 2024 : du challenge de la compétition à la promesse d'un nouveau territoire

Conférence du mercredi 5 décembre 2018 de 14H30 à 15h30

Animateur : Gaël Thomas - Directeur des Rédactions - BUSINESS IMMO

Key Note : Nicolas FERRAND - Directeur Général Exécutif - SOLIDEO



Le 13 septembre 2017, les membres du CIO votent à l'unanimité et à main levée, l'attribution des Jeux Olympiques et Paralympiques d'été 2024 à Paris.

Le 5 Décembre 2018, Nicolas FERRAND Directeur Général Exécutif de SOLIDEO, nous compte l'opportunité extraordinaire de démontrer au monde entier, l'Excellence française des filières liées à la ville. De la construction des opérations d'aménagement nécessaires jusqu'à l'héritage du Village Olympique et Paralympique, c'est aussi la promesse d'une accélération des projets urbains sur le Grand Paris et du développement de l'attractivité des territoires.

Les Jeux Olympiques en quelques chiffres

Les Jeux Olympiques représentent près de 41 championnats du monde avec la participation de 10 500 athlètes. C'est aussi le chiffre important de 25 000 journalistes couvrant cet évènement international.

Pour les Jeux Olympiques d'été 2024, 23 millions de spectateurs sont attendus dans les sites olympiques et les fans zones ainsi que 4,5 milliards de téléspectateurs. C'est un réel évènement sportif et médiatique de première ampleur pour la France.

Paris s'est vu attribuer les Jeux par le Comité International Olympique (CIO) sur un concept « compact » qui s'appuie sur l'aménagement d'équipements existants ou temporaires dans la vision des enjeux environnementaux à l'approche de 2050.

Les Jeux Olympiques seront organisés dans quelques villes françaises :

- A Paris, où seront réalisées des installations provisoires devant les grands monuments ;
- En Seine-Saint-Denis (93) avec notamment l'aménagement du Stade de France et la création d'un centre aquatique ;
- Dans les Yvelines (78) pour les épreuves d'équitation au Château de Versailles ainsi que celles de vélo et de golf à Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- A Marne La Vallée (77) pour les épreuves de vélo, d'aviron et de canoë kayak ;
- A Marseille pour les épreuves de voile.

Les dispositifs pour la préparation des Jeux Olympiques

Le Comité International Olympique est « l'autorité » pour les Jeux Olympiques. Cette seule entité légale en détient tous les droits et les marques. Le CIO contractualise avec deux entités publiques françaises pour l'organisation de l'évènementiel, d'une part, et la livraison des ouvrages des opérations d'aménagement, d'autre part.

Les deux entités publiques spécifiquement créées sont :

- **SOLIDEO (Société de Livraison des Equipements des Ouvrages Olympiques et Paralympiques)** en charge de la réalisation ou de la modernisation de l'ensemble des ouvrages durables réalisés à l'occasion des Jeux puis, de leur reconversion après l'évènement au profit des habitants ;
- **COJO (Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques)** en charge de l'évènementiel pour l'organisation, la planification, le financement et le déroulement des Jeux.

Une délégation interministérielle coordonne et garantit la cohérence et l'homogénéité avec l'ensemble des partenaires.

SOLIDEO se doit dans sa mission de garantir la livraison, dans les délais fixés par le CIO, de l'ensemble des ouvrages et opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des Jeux.

Cette entité publique dispose d'un budget de 3,2 milliards d'euros et le financement des ouvrages est à parité public (1,5 milliard) et privé (1,7 milliard).



Le budget global du COJO quant à lui, est de 3,6 milliards d'euros. Les financements privés sont constitués par les partenariats, les billetteries et les droits transférés du CIO.

Le rôle et les missions de SOLIDEO

SOLIDEO a en charge la construction d'une quarantaine d'ouvrages de tailles très différentes sur les zones identifiées sur le territoire. La mission principale de SOLIDEO consiste à piloter, coordonner et encadrer les 29 maîtres d'ouvrage et maîtres d'ouvrage délégués, privés et publics, chargés de concevoir, de réaliser, de construire et de rénover les ouvrages et opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des Jeux. SOLIDEO assure la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage déléguée de certains des ouvrages comme le Village Olympique et le Village des médias ou bien encore de certaines opérations d'aménagement et, peut se substituer à l'un des maîtres d'ouvrage en cas de défaillance.

Face au CIO, au COJO, aux 12 financeurs et aux Fédérations, SOLIDEO devra établir les programmes fonctionnels et veiller au respect strict des programmes, tout en tenant compte des enveloppes budgétaires pour une livraison des ouvrages fixée au 1^{er} Janvier 2024.

Les différents ouvrages des jeux et leur raison d'être après les jeux

Ces ouvrages sont répartis en cohérence sur 5 grandes projets :

Le Stade Olympique

Le premier projet et le plus important, est le Stade Olympique en lieu et place du Stade de France à Saint-Denis qui sera couplé à un centre aquatique. S'il n'y a pas de travaux importants pour le Stade de France, quelques aménagements d'amélioration en intérieur sont prévus pour l'accueil du public et des journalistes.

Un grand complexe aquatique sera créé face au Stade de France pour abriter deux grandes piscines de compétition et d'entraînement. La plus grande, sous maîtrise d'ouvrage du COJO, aura une capacité de 17 000 places pendant l'événement pour être reconfigurée à 2 500 places après les Jeux. La seconde, sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole du Grand Paris, aura une capacité de 5 000 places et sera intégrée au futur quartier mixte imaginé. Le Centre Aquatique et le Stade de France situé de l'autre côté de l'autoroute A1, seront reliés par une passerelle piétonne de 18 mètres de large construite pour l'occasion.

L'aéroport du Bourget

L'aéroport du Bourget sera transformé, le temps des Jeux, pour accueillir le Centre international de radio et de télévision ainsi que le Centre principal de presse destinés aux 25 000 journalistes. Une gare de 1 600 bus sera exploitée assurant les navettes entre les différents sites.

Il sera construit également un Village des médias de 1 300 logements pour 4 000 journalistes avant d'être reconverti en écoquartier. Le Bourget accueillera également des épreuves sportives.



Paris Aréna II

A Paris, Porte de la Chapelle, sera bâti Paris Aréna II pouvant accueillir 8 000 personnes et dont le maître d'ouvrage est la Ville de Paris. Cette construction, déjà prévue et indépendamment des Jeux, contribuera à la dynamisation de ce quartier en créant le lien avec la Seine-Saint-Denis.

De nombreux autres ouvrages sont également prévus : la création d'une piste de VTT, le réaménagement ou des travaux d'une dizaine de stades, la construction de trois ponts ou passerelles au-dessus de l'A1 et de la Seine, les travaux de 8 piscines en Seine-Saint-Denis ou bien encore, de réhabilitation du Grand Palais à Paris.

A Marseille, la Marina sera complétée par un Village Olympique sur les plages du Prado à proximité de la base nautique du Roucas Blanc où se tiendront toutes les épreuves de voile.

Le Village Olympique

Implanté sur un site de 51 ha en bord de Seine, à cheval sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis et autour de la Cité du cinéma, le futur Village Olympique et Paralympique hébergera les 10 500 athlètes ainsi que les 6 000 accompagnants sportifs durant les 15 jours d'épreuves.

Le CIO impose pour leur hébergement, la création de 3 500 appartements de « type T4 sans cuisine » afin que les athlètes respectent la prise en commun des repas selon la tradition amicale des Jeux. La grande nef de la Cité du cinéma transformée en un gigantesque restaurant permettra 5 000 repas simultanément, soit 53 000 repas par jour dans une continuité de service.



Le Village Olympique sera un univers clos et très sécurisé y compris aux abords de la Seine et de l'A86. La Place Olympique sera le seul lieu de rencontre des athlètes avec la Famille Olympique et les journalistes.

Cependant, le site est proche du Stade de France ; un avantage certain de proximité et de concentration des lieux. Les athlètes rejoindront les espaces sportifs par les 360 kilomètres de Voies Olympiques dédiées sur les réseaux routiers A4, A6, A13, A86 et Boulevard périphérique...



Après les Jeux, le Village Olympique se transformera en partie, selon la logique de réversibilité souhaitée, en un quartier mixte inséré dans la dynamique urbaine de Plaine Commune pour 6 000 habitants et 6 000 emplois. La Tour Pleyel sera quant à elle, transformée en hôtel.

Les enjeux des Jeux Olympiques pour l'industrie immobilière française

« *La France en parlera encore* » est le slogan de SOLIDEO ; sa vocation est extrêmement importante pour cette filière !

Certes, les Jeux Olympiques représentent le plus grand événement sportif mondial mais, les Jeux sont pour la France, beaucoup plus que cela. La France construira de façon « sobre » sans être dans la démonstration de puissance, de capacité technologique ou d'avance face au monde comme le sera la ville de Tokyo qui veut présenter en 2020, son Village Olympique comme la « ville de l'hydrogène » de demain.

La question qui se pose en réalité pour la France concerne le génie urbain. Les filières liées à la ville au sens large, sont des domaines dans lesquels la France fait partie des leaders mondiaux. Le premier constructeur mondial est Vinci ; Veolia, le second exploitant des services urbains ; JC Decaux, le premier pour le mobilier urbain. La France est également très en avance dans le digital urbain. Sur les marchés de niche, Météo France est le leader mondial de la météorologie urbaine et de la prédictivité du climat à petite échelle. Les filières françaises liées à la ville sont des filières qui s'exportent. Partout où l'on construit, la France est très présente.

Pour elles-mêmes, pour SOLIDEO comme pour l'ensemble des Pouvoirs Publics, le Gouvernement et les Elus, les Jeux Olympiques sont un moyen de stimuler ces filières et de démontrer l'Excellence française. C'est bien dans cette dynamique que s'inscrivent les constructions des deux villages et singulièrement le Village Olympique. Ces Jeux sont une réelle occasion pour les filières industrielles liées à la ville de démontrer leurs capacités et leurs meilleurs savoir-faire à l'horizon de 2025, 2030, 2035. C'est-à-dire de prouver leur pouvoir d'anticiper et de définir leur positionnement à 15 ans. Elles doivent répondre, maintenant, aux 5 enjeux liés entre eux qui s'imposent pour les 50 prochaines années :

- La neutralité carbone : *Que pouvons-nous démontrer à l'horizon 2025 sur ce chemin vers la neutralité carbone qui doit être atteinte en 2050 ?*
- Le climat : *Tout ce qui est construit aujourd'hui sera-t-il adapté au climat de demain que l'on sait en train de changer à grande vitesse ?*
- La biodiversité : *Comment les villes participent-elles à une biodiversité urbaine face à l'extinction des espèces vivantes ?*
- L'épuisement des ressources : *Quel métabolisme urbain dans l'acte de construire, peut-on avoir pour limiter voire supprimer des tensions sur les ressources ?*
- Le vieillissement et des évolutions démographiques : *Quelle ville voulons-nous pour une accessibilité universelle ?*

La neutralité carbone

Lors des Jeux, les trois premiers de ces enjeux sont les axes différenciants, pour prouver l'Excellence française et plus spécifiquement lorsque l'on parle de la neutralité carbone. Il n'est pas seulement question de la performance thermique des bâtiments. Il est question également de « l'énergie grise » produite lors de la construction ou lors de la vie intrinsèque des bâtiments. Pendant sa construction, il est produit autant de carbone que durant les 50 années suivantes d'un bâtiment normal sur le plan thermique. Cette idée soulève celle de l'utilisation du bois dans la construction, mais pas seulement. Cela concerne également les bétons et les ciments verts, les matériaux collectés, la prévenance des malfaçons et des désordres par le choix des matériaux afin de limiter l'émission de carbone.

Un second sujet autour du carbone concerne les énergies renouvelables qui renvoient notamment à la production d'électricité avec par exemple, les panneaux photovoltaïques sur les toitures ou les réseaux de chaleur en hyper local par la géothermie ou bien encore, la mise en œuvre de réseaux qui mutualisent et stockent une partie des énergies entre les bâtiments. On parle également ici de l'énergie circulaire des fluides pendant la construction des villages. On évoque aussi les immeubles recyclables, c'est-à-dire prévus dès leur conception pour être démontables et être recyclables dans 50 ou 80 ans pour en faire autre chose. Au fait de la raréfaction des ressources, une forme de « métabolisme » lié à l'industrie de la construction doit réellement s'engager.

Le climat

Pour les enjeux « climat », on parlera de « confort ». Une idée fondamentale est posée face au dérèglement climatique « *Comment vivront, confortablement, les générations futures dans la morphologie urbaine construite aujourd'hui dans l'hypothèse d'une augmentation de la température de 3 à 4 degrés en 2050 ?* Cela renvoie à la capacité de rafraîchir, climatiser les bâtiments ou les espaces publics et, cela sous la « contrainte carbone ». L'enjeu de « résilience d'un quartier » en cas de chaleur extrême avec orages et coupures d'électricité, touche à la capacité de réparabilité et de mode de fonctionnement en autonomie pendant 48 heures afin qu'une forme de vie minimum soit possible. La troisième dimension du « confort » concerne quant à elle, la pollution de l'air et du bruit en allant plus loin pour les infrastructures et toujours sous la même « contrainte de neutralité carbone » à atteindre à 2050.

Enfin, se raccroche à cette dimension de « confort », celle de l'accessibilité universelle qui concerne naturellement les personnes à mobilité réduite ou mal voyantes (déjà acquises dans le cadre des Jeux Paralympiques) mais également celle des « aînés » pour qui la ville doit rester accueillante malgré la perte cognitive progressive. On évoque aussi une nouvelle approche « sensuelle » et des nouveaux « usages collectifs » à réinventer pour les piétons qui sont sur-sollicités dans la ville et dans l'espace public.

La biodiversité

La dimension de la biodiversité touche à l'approche systémique à l'échelle d'un quartier avec le cycle de l'eau et les espèces vivantes déjà adaptées à l'environnement ; en référence au programme lancé à Lyon concernant leur

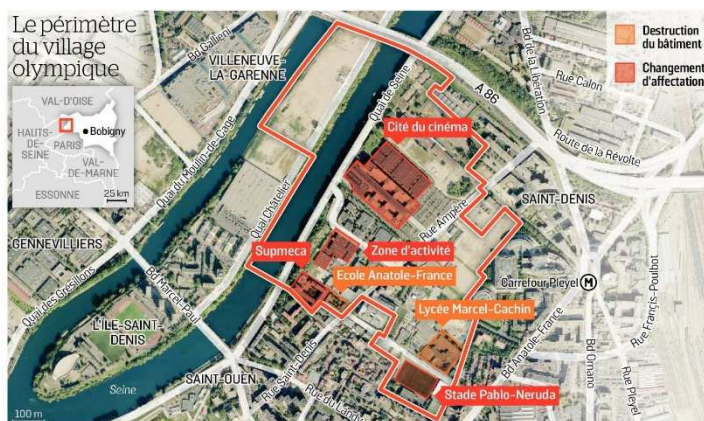
comportement aux conditions projetées de 2050. On parle alors de la « culture urbaine » comme l'idée du « potager pour tout le monde » ou celle de la culture hors-sol dans certains espaces de la ville où des fruits et des légumes peuvent pousser en toute saison dans des atmosphères maîtrisées.

Bien sûr, les enjeux du numérique et du digital sont également saisis dans ces projets mais seront abordés dans une autre phase en 2022.

Les participants et les acteurs de cette aventure

Le Village Olympique couvre 3 sites différents :

- Saint-Denis : les terrains sont la propriété d'Universeine détenue à 75% par Vinci et 25% par la Caisse des Dépôts. Des négociations sont en cours et VINCI sera probablement le développeur de cette zone ;
- Saint-Ouen : sera découpé en 2 lots de 120 000 m² où 1 000 logements sont attendus pour les Jeux et où, une programmation est encore à définir pour « après les Jeux ». Un opérateur immobilier sera retenu pour chaque lot ;
- L'Île-Saint-Denis : 200 logements seront à commercialiser dans la même dynamique de commercialisation que de Saint-Ouen.



Le calendrier

Le calendrier est l'élément crucial. Tout doit être livré au 1er janvier 2024 soit, 6 mois avant le démarrage des Jeux. Cette période de 6 mois est nécessaire au Comité d'organisation des Jeux Paris 2024 pour « prendre en main » les ouvrages et les tester en grandeur réelle et pour que tout dysfonctionnement constaté au cours de ces essais concernant tant les sportifs, la Famille Olympique, les journalistes que les publics, soit remis en conformité.

Compte tenu de la densité de travaux en Ile-de-France et du nombre d'ouvrages réalisés en même temps, la durée des chantiers estimée par SOLIDEO est de 3 ans. Les travaux devront donc commencer au 1er trimestre 2021. Pour cela, les permis de construire devront être déposés au 1er trimestre 2020 pour être validés à l'été suivant par le Préfet ; les opérations étant déclarées « Opération d'intérêt national »

Le choix des groupements d'opérateurs notamment pour le Village Olympique sera fait pour le 1^{er} octobre 2019. La consultation sera donc formellement lancée le 12 mars 2019.

Cette dynamique et ce calendrier au 1er janvier 2024 devront être strictement respectés pour le Village Olympique et pour chaque ouvrage sur le territoire.

Aujourd'hui, SOLIDEO a atteint pour le Village Olympique, le stade des procédures environnementales et, fait exceptionnel, l'Autorité Environnementale a formulé ses félicitations pour le projet.

A la fin du mois d'avril voire, début mai 2019, deux candidatures par lot sur les 30 présélectionnées seront retenues. Les offres seront remises au mois de juillet 2019 et la sélection des groupements aura lieu en fin septembre pour une signature des compromis au début du mois de novembre.

Concernant les permis de construire, les groupements auront la possibilité de déposer des permis de construire à « double détention », c'est-à-dire de déposer un permis de construire pour « l'état pendant les Jeux » et, dans le même document pour « l'état après les Jeux » sans risque de recours entre les deux périodes. L'aménagement est dans un format classique. La cession des terrains se fera en pleine propriété dans des ZAC.

Il s'agit d'un contrat dans lequel l'opérateur est engagé à démarrer les travaux et à livrer en 2024 sans aucune condition.

Pour la 1ère phase de candidature, les groupements devront être composés d'un ou plusieurs investisseurs. SOLIDEO souhaite sortir du schéma classique de la promotion où l'on est soumis à l'accord d'une banque car le cycle est plus long qu'un cycle de promotion habituel ; les travaux démarrent en 2021 et les revenus sont attendus à l'été 2025.



Il est attendu un ou plusieurs promoteurs mais aussi, un ou plusieurs architectes. Le but est de choisir un architecte « coordinateur » qui sera l'interlocuteur sur les différents lots. La logique d'un architecte pour 100 logements pour la diversité architecturale est maintenue. Une note d'intention devra être également fournie précisant le projet, la vision de la ville en 2050 complétée par les intentions architecturales.

Au regard des calendriers, de la contractualisation avec les groupements d'opérateurs jusqu'à l'été 2025 à l'arrivée des premiers habitants dans les quartiers créés, l'opération sera en « hyper blanc ». Les candidats devront avoir cette capacité dans les conditions économiques qui seront communiquées ultérieurement avec une charge foncière plancher.

Le COJO pendant la phase des Jeux versera une indemnité d'usage et d'occupation et une indemnité de travaux de réversibilité. Cette indemnité sera connue en mars prochain. SOLIDEO attend les premières manifestations d'intérêt dès le début de l'année 2019, un mois avant le lancement des appels d'offres officiels.

Pour chacun des acteurs de la « fabrique de la ville » de demain, les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024 seront la vitrine de ses savoir-faire.

Questions :

On se racontera quoi au SIMI 2019 ?

On aura une maquette extraordinaire, qui sera celle du Village Olympique mais aussi celle de la ville telle que nous la concevons aujourd'hui en France et autour de 2030 et 2040. Un vrai sujet collectif !

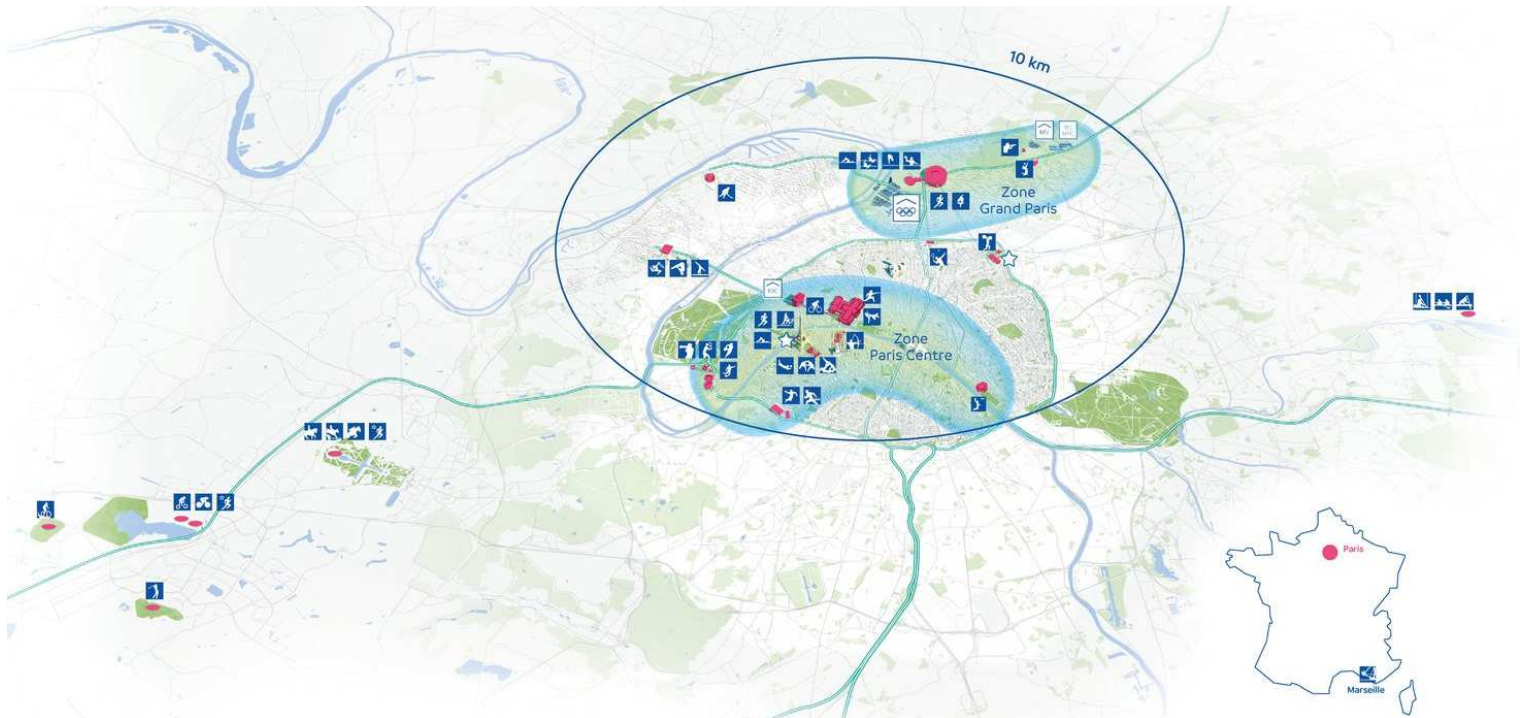
Les bureaux de contrôles seront-ils présents ? Oui, ils seront là comme tous les acteurs.

75% de bois ça veut dire quoi ?

Ça veut dire 75% de construction de surface en bois. La filière bois a signé avec l'Etat un contrat pour le Village Olympique comme démonstrateur de la capacité de construire en bois en France. Elle garantit de délivrer y compris en pré fabrication, les matériaux nécessaires pour la construction du Village Olympique.

Compte-rendu écrit par Mourad KAROUAH, Fabienne JULIOT DROUET et Aurelia GHETIVU du DESUP Immobilier d'entreprise de l'Université Paris I – Panthéon Sorbonne

Annexe : Implantation des Epreuves Olympiques Paris 2024



Arena 92	Gymnastique		Marina (Marseille)	Voile	
Base nautique (Vaires-sur-Marne)	Aviron		Parc des Princes	Football	
	Canoë-Kayak		Paris Arena I	Basket-ball	
Centre aquatique Olympique #1 (temporaire)	Sports aquatiques (natation)		Paris Arena II	Badminton	
	Sports aquatiques (water-polo) - Finales		Paris Expo - Hall I	Handball	
Centre aquatique Olympique #2 (pérenne)	Sports aquatiques (natation artistique)		Paris Expo - Hall IV	Tennis de table	
	Sports aquatiques (plongeon)		Pavillon du Bourget	Volleyball	
	Sports aquatiques (water-polo) - Préliminaires		Piste de BMX	Cyclisme (BMX)	
Champ-de-Mars	Volley-ball (de plage)		Roland-Garros	Tennis	
Champs-Élysées	Cyclisme (sur route)			Boxe	
Château de Versailles	Sports équestres		Stade de France	Athlétisme	
	Pentathlon moderne		Stade Jean-Bouin	Rugby	
Colline d'Étancourt	Cyclisme (VTT)		Stade Yves-du-Manoir	Hockey	
Esplanade des Invalides	Tir à l'arc		Stand de Tir du Bourget	Tir	
Golf National	Golf		Tour Eiffel	Sports aquatiques (natation en eaux libres)	
Grand Palais	Escrime			Athlétisme (marathon, marche)	
	Taekwondo			Triathlon	
Grand Palais éphémère	Judo		Vélodrome National	Cyclisme (sur piste)	
	Lutte			Pentathlon moderne (escrime)	
			Zénith de Paris	Haltérophilie	