

L'HÉRITAGE URBAIN DES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES

Ingrid Nappi-Choulet, Gisele de Campos Ribeiro

Altern. économiques | « *L'Économie politique* »

2018/2 N° 78 | pages 69 à 80

ISSN 1293-6146

ISBN 9782352402138

Article disponible en ligne à l'adresse :

<https://www.cairn.info/revue-l-economie-politique-2018-2-page-69.htm>

Pour citer cet article :

Ingrid Nappi-Choulet, Gisele de Campos Ribeiro « L'héritage urbain des jeux Olympiques et Paralympiques », *L'Économie politique* 2018/2 (N° 78), p. 69-80.
DOI 10.3917/leco.078.0069

Distribution électronique Cairn.info pour Altern. économiques.

© Altern. économiques. Tous droits réservés pour tous pays.

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

L'héritage urbain des jeux Olympiques et Paralympiques

Ingrid Nappi-Choulet et Gisele de Campos Ribeiro*

LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES D'ÉTÉ ET D'HIVER représentent un « mégaévénement » populaire dont l'impact médiatique et économique est tel qu'ils sont devenus un enjeu essentiel dans la compétition et l'attractivité des métropoles dans le monde. Si les événements sont en eux-mêmes de courte durée, leur préparation – notamment entre la période de candidature et le début des compétitions sportives – se déroule sur une période bien plus longue et les impacts territoriaux sont considérables. Ces derniers, reposant très souvent sur d'ambitieux projets d'urbanisme aux budgets conséquents, se mesurent à bien plus long terme.

La très forte médiatisation des Jeux – la compétition réunit en moyenne 4 milliards de téléspectateurs dans le monde, soit près d'un Terrien sur deux – suscite non seulement la formation de nombreuses alliances économiques stratégiques « sport-médias-business » (sponsors, droits exclusifs de diffusion, merchandising...), mais offre aussi une opportunité unique pour les villes et les pays hôtes de faire leur promotion planétaire. Les jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) sont aussi désormais des outils d'aménagement et de développement urbain et immobilier.



* **Ingrid Nappi-Choulet** est professeure titulaire de la chaire immobilier et développement durable de l'Essec.
Gisele de Campos Ribeiro est chercheuse au sein de cette même chaire.

**LES JEUX OLYMPIQUES, À PART CEUX
DE LOS ANGELES EN 1984, N'ONT JAMAIS ÉTÉ
BÉNÉFICIAIRES, OBLIGEANT COLLECTIVITÉS
LOCALES ET CONTRIBUABLES À ASSUMER
DES DÉCENNIES DE DETTES LIÉES
À L'ÉVÉNEMENT ÉPHÉMÈRE**

La compétition accrue entre villes pour recevoir les investissements internationaux et créer des emplois a incité certaines d'entre elles à adopter ce que les chercheurs appellent la « stratégie mégaévénement », en utilisant les grandes épreuves sportives ou l'Exposition universelle comme moteur et levier du développement urbain local [Andranovich *et al.*, 2001]. Cette stratégie méga-événement a été adoptée pour la première fois par Barcelone, lors de sa candidature aux JOP de 1992. Ainsi, dans son dossier de candidature, l'essentiel des investissements directs et indirects portaient sur des projets de construction d'infrastructures et d'équipements. Au total, 83 % du coût total des JOP 1992 ont été dépensés dans des projets d'amélioration urbaine de la métropole de Barcelone, plutôt que dans des sites sportifs. Depuis, toutes les villes candidates aux JOP utilisent cette stratégie comme accélérateur du développement urbain.

L'attribution des JOP permet en effet d'accélérer des projets envisagés par les collectivités locales, mais aussi de solliciter des aides publiques à d'autres niveaux. C'est le cas, par exemple, de Londres pour les Jeux 2012. A l'époque de sa candidature, Ken Livingstone, le maire, déclarait que les JOP étaient « *la seule façon d'obtenir des milliards de livres du gouvernement pour développer l'East End* »^[4]. Ce fut également le cas, plus récemment, du projet Grand Paris, qui a été incorporé au dossier de candidature de Paris 2024. Les Jeux occasionnent la mise en œuvre de projets urbains dits « *top-down* » à très grande échelle. Nouveaux logements et espaces de loisir et de culture, construction de locaux d'entreprises et de commerces, développement d'infrastructures de transport et de sites sportifs sont des éléments de plus en plus souvent incorporés aux candidatures des villes hôtes. Ils sont désormais accompagnés de programmes de développement durable et d'exigences environnementales.

En revanche, cette compétition entre villes pour recevoir les jeux Olympiques et Paralympiques produit aussi un effet négatif que les chercheurs nomment la « malédiction du vainqueur de l'enchère » : depuis ceux de Los Angeles en 1984, tous les JOP ont dépassé leur budget initial. Même Tokyo a annoncé fin 2016 que

[4] Voir « London's Olympic Legacy Three Years On : Is the City Really Getting What It Needed ? », par Dave Hill, 23 juillet 2016, *The Guardian*.

son budget pour les Jeux en 2020 avait doublé, quatre ans avant leur commencement ^[2]. Cet écart s'explique souvent par le fait que les villes en concurrence pour recevoir les JOP présentent des projets qui surestiment les réalisations et sous-estiment les coûts. En outre, des études montrent qu'en général les projets olympiques les plus coûteux sont ceux choisis par le Comité international olympique (CIO), comme ce fut le cas pour Londres et Rio [Andreff, 2012]. Si les coûts d'organisation des Jeux sont couverts par une contribution du CIO et par les recettes de billetterie et de sponsoring, les villes hôtes sont responsables des coûts des infrastructures. Les JOP, à part ceux de Los Angeles en 1984, n'ont jamais été bénéficiaires, obligeant collectivités locales et contribuables à assumer des décennies de dettes liées à l'événement éphémère.

Il est donc essentiel de se poser la question de l'héritage urbain et immobilier des mégaévénements, dès leurs prémices. Or, jusqu'à récemment, cet héritage n'était pas une donnée systématiquement prise en compte lors des déclarations de candidature ou de la mise en œuvre des projets. En s'appuyant sur les mégaévénements de Rio, de Montréal ou encore d'Athènes, on peut affirmer que les retombées des JOP sont très souvent éloignées des attentes de départ. Elles ne sont pas forcément satisfaisantes, notamment dans les domaines urbain et immobilier.

Ainsi, tandis que la dette publique de la Grèce a augmenté de près de 3 % à la suite des JOP de 2004, les structures bâties alors sont devenues des « éléphants blancs » : des réalisations onéreuses construites sur les deniers publics mais qui, une fois l'événement fini, restent inutilisées, voire, dans certains cas, laissées à l'abandon [Nappi-Choulet et de La Masselière, 2018]. Mais les défenseurs des JOP arguent que pour bien évaluer leur héritage, en plus de leurs impacts tangibles, il faut aussi considérer leurs impacts intangibles. Lors de l'attribution des JOP 2012 à Londres, une étude a estimé la disposition des Britanniques à payer pour les JOP en considérant les bénéfices (fierté nationale, motivation pour la pratique sportive...) et les coûts intangibles (déferlement de touristes, insécurité...) associés à ce mégaévénement. Selon les résultats, un ménage londonien était disposé à payer en moyenne 22 livres par an sur une période de dix ans pour recevoir les JOP. Si l'on considère les ménages du reste du Royaume-Uni, ce montant était en moyenne de 10 livres par an. Les Britanniques étaient donc prêts à payer 2 milliards de livres pour bénéficier des impacts intangibles des JOP de Londres [Atkinson *et al.*, 2008].

[2] Voir « JO 2020 de Tokyo : budget revu à la baisse sous la barre des 17 milliards de dollars », *Le Point*, 21 décembre 2016.



Or, si cette somme paraît importante, on est bien loin du coût réel des JOP 2012, estimé à 10,8 milliards de livres ^[3].

Un autre bienfait mis en avant par les défenseurs des JOP est leur effet supposé sur le bien-être de la population locale. Selon une étude réalisée par la BBC en 2012, 83 % des répondants avaient déclaré que les Jeux avaient eu un effet positif sur le pays et 80 % pensaient qu'ils avaient rendu les gens plus fiers d'être britanniques ^[4]. Toutefois, d'autres travaux ont indiqué que ces effets positifs étaient de courte durée. Un autre bénéfice intangible des JOP serait la hausse de la pratique sportive de la population en général. Pour Sydney 2000, Londres 2012 et Rio 2016, des études ont démontré que cet effet était inexistant [Reis *et al.*, 2017].

La localisation des équipements sportifs et du village olympique est primordiale. Les zones de la ville qui reçoivent les équipements olympiques bénéficient aussi d'importantes améliorations de leur desserte par les transports et de leur aménagement urbain. Mais cette amélioration n'est pas sans conséquences sur le marché immobilier. Afin d'analyser l'impact des JOP sur le marché immobilier des villes hôtes, nous nous concentrerons sur les exemples de trois villes qui ont reçu des Jeux d'été : Barcelone, Londres et Rio de Janeiro. A la lumière de ces trois expériences, nous discuterons des impacts attendus sur le marché immobilier francilien, puisque Paris va recevoir les JOP d'été en 2024.

Les Jeux de Barcelone en 1992

L'héritage urbain le plus emblématique des Jeux est incontestablement celui de Barcelone, qui en a profité pour développer et transformer une zone industrielle défavorisée et polluée de 43 hectares en un nouveau quartier mixte concentrant à présent les plus grandes tours de bureaux et les immeubles résidentiels de standing de la ville. Ce quartier populaire de Poble Nou, proche de la mer, a bénéficié de 32 % du total des aménagements olympiques directs, dont la construction du village olympique de 2 500 logements. Mais les JOP de Barcelone ont aussi métamorphosé les équipements et infrastructures de la ville, notamment à travers l'agrandissement de l'aéroport, la construction d'un périphérique de 35 km, l'aménagement de 6 km de plages et de promenade littorale, en plus d'un hôpital et d'équipements sportifs.

Avec un budget global de 7,5 milliards de dollars, soit cinq fois plus que celui initialement prévu de 1,5 milliard de dollars,

[3] « London 2012 : What's the Real Price of the Olympic Games ? Visualised », par Simon Rogers et Garry Blight, *The Data Blog*, *The Guardian*, 26 juillet 2012.

[4] Voir « Post Olympic Spirits High But May Fizzle Out », BBC, 14 août 2012.

les Jeux de Barcelone ont également réalisé le record des Jeux les plus coûteux jamais organisés avant ceux de Pékin en 2008. Néanmoins, pour Barcelone, l'utilisation des Jeux comme facteur de développement urbain est globalement perçue comme un énorme succès. Ils ont accéléré la transformation de la ville et ont contribué à établir la métropole comme destination touristique très prisée, la propulsant en quelques années du 13^e rang en Europe en 1990 au 5^e rang en 2010. Elle est aujourd'hui la 6^e destination mondiale selon le site TripAdvisor^[5].

Pourtant, le succès de la rénovation urbaine de la ville et sa projection à l'international comme destination touristique privilégiée n'est pas sans conséquences sociales et immobilières. Plusieurs études ont ainsi souligné la formation d'une bulle spéculative d'une ampleur inédite à Barcelone. Les prix des logements anciens et neufs ont augmenté entre 1986 (époque de l'attribution des JOP) et 1992 (l'année des JOP) respectivement de 240 % et 287 %. Ce qui a entraîné sur la même période l'exode d'environ 59 000 personnes, contraintes de quitter la ville pour s'installer ailleurs, à la suite de la gentrification des nouveaux quartiers développés avec les infrastructures des Jeux [Brunet, 1995]. Selon une étude du Cohre (Centre on Housing Rights and Evictions), entre 1986 et 1992, le nombre de nouveaux biens résidentiels mis en vente a doublé, tandis que la construction de logements sociaux chutait de façon drastique de 2 647 unités en 1986 à seulement 9 en 1991. Cette expansion du parc privé et la réduction brutale de la construction de logements sociaux ont été déterminantes dans l'augmentation des prix de l'immobilier à Barcelone.

Les Jeux de Londres en 2012

Comme pour Barcelone, les JOP d'été 2012 ont été pensés comme un moteur du changement urbain et de la régénération de cinq *boroughs* défavorisés de l'est du Grand Londres : Waltham Forest, Greenwich, Hackney, Tower Hamlets et Newham (où se trouve Stratford, quartier du village olympique).

Les JOP de Londres n'échappent pas à la malédiction du vainqueur de l'enchère. Lors de sa désignation en juillet 2005 comme ville hôte de l'édition 2012, son dossier de candidature

ENTRE 1986 ET 1992, À BARCELONE, LE NOMBRE DE NOUVEAUX BIENS RÉSIDENTIELS MIS EN VENTE A DOUBLÉ, TANDIS QUE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX CHUTAIT DE FAÇON DRASTIQUE

[5] Top 10 des destinations Travellers' Choice Monde 2018, TripAdvisor, 20 mars 2018. Voir sur tripadvisor.mediaroom.com/press-releases?item=125778



prévoyait un budget de 2,4 milliards de livres. En mars 2007, le ministère britannique de la Culture, des Médias et des Sports annonçait un budget près de cinq fois plus élevé : 9,3 milliards de livres (sachant que le coût total a été encore supérieur).

A l'instar de Barcelone, l'effet sur le marché immobilier des projets de rénovation urbaine prévus pour les Jeux a été immédiat, avant même la construction et l'aménagement des équipements urbains et sportifs. Une étude [Kavetsos, 2012] a collecté et analysé les prix des logements à Londres entre 2001 et 2007. En comparant ces prix des logements dans les zones des sites olympiques et les autres, avant et après l'annonce de Londres comme ville hôte, elle montre un impact significatif de cette désignation sur le différentiel de prix en faveur des zones des sites olympiques.

**APRÈS LES JEUX, LES PRIX DES LOGEMENTS
DANS LES QUARTIERS LONDONIENS PROCHES
DES SITES OLYMPIQUES AUGMENTENT EN
MOYENNE DE 53 % ENTRE 2012 ET 2016,
SOIT UN TAUX LARGEMENT SUPÉRIEUR À
CELUI DE L'ENSEMBLE DE LONDRES (+ 32 %)**

Après les Jeux, entre 2012 et 2016, les prix des logements dans les quartiers proches des sites olympiques ont augmenté en moyenne de 53 %. Soit un taux bien supérieur à celui de l'ensemble de Londres (+ 32 %), comme à celui de l'Angleterre et du Pays de Galles (+ 17 %). Au total, entre juillet 2005 et mars 2016, les prix des logements des zones proches des sites olympiques ont renchéri de 112 % (ceux de l'Angleterre et du Pays de Galles ont augmenté de 48 %). En moyenne, à l'époque de l'attribution des JOP, un logement de la zone est de la capitale britannique coûtait 206 400 livres, contre 438 100 livres en août 2016 ^[6].

Côté village olympique, le dossier de la candidature londonienne prévoyait qu'après les JOP, 2 818 logements seraient mis sur le marché immobilier, dont 49 % à prix abordables et 51 % à des prix de marché. En 2016, la proportion de logements abordables du village olympique, aujourd'hui appelé East Village, a été revue à la baisse, avec un maximum de 31 % du total des logements ^[7]. En outre, le prix de vente d'un logement « abordable » était de 470 000 livres à Chobham Manor, le premier des cinq quartiers érigés pour le Queen Elizabeth Olympic Park, à Stratford ^[8]. Ce qui le rend accessible à des ménages ayant un revenu annuel supérieur à 70 000 livres, alors que le revenu annuel moyen des habitants de la partie est de Londres est de 19 500 livres.

[6] Lloyds Bank, 5 août 2016.

[7] « London Olympics Has Brought Regeneration, But at a Price Locals Can't Afford », par Penny Bernstock, *The Guardian*, 30 août 2016.

[8] « The Great Olympics Betrayal : With £9bn Spent, We Were Promised That London 2012 Would Leave a Golden Legacy for the Local Community. Four Years on, the Reality Is Very Different », par David Jones, *The Daily Mail*, 5 août 2016.

En une décennie, la hausse constante du prix des logements dans l'est londonien et la réduction de la part de logements sociaux issus du village olympique ont lancé un phénomène de gentrification comparable à celui de Barcelone. La population aux revenus les plus faibles est en train de quitter Stratford, au profit de nouveaux habitants, majoritairement des jeunes actifs attirés par un bon réseau de transport et des prix relativement raisonnables par rapport à d'autres zones de Londres.

Les Jeux de Rio en 2016

Le cas de Rio de Janeiro diffère sensiblement de ceux de Barcelone et de Londres du point de vue de la stratégie de développement des territoires urbains. A Rio, les infrastructures et les équipements sportifs des jeux Olympiques de 2016 ont été implantés dans quatre territoires, dont trois zones aisées de la ville : Maracanã, Copacabana et Barra da Tijuca. La majorité de ces



Variation des prix des logements des quartiers proches du Parc olympique Queen Elizabeth entre septembre 2012 et mars 2016

Quartiers	Boroughs	Prix moyen des logements en septembre 2012	Prix moyen des logements en mars 2016	Augmentation, en %
Walthamstow	Waltham Forest	238 348 £	415 944 £	75 %
Shoreditch	Hackney	338 304 £	583 634 £	73 %
Leyton	Waltham Forest	222 504 £	377 963 £	70 %
Homerton	Hackney	327 840 £	525 577 £	60 %
Plaistow	Newham	191 485 £	304 637 £	59 %
Forest Gate	Newham	232 989 £	362 520 £	56 %
Stratford	Newham	233 763 £	361 696 £	55 %
Dalston	Hackney	375 956 £	579 069 £	54 %
Bethnal Green	Tower Hamlets	336 808 £	515 701 £	53 %
Clapton	Hackney	342 844 £	518 444 £	51 %
Bow	Tower Hamlets	285 573 £	428 936 £	50 %
Manor Park	Newham	223 320 £	323 712 £	45 %
Leytonstone	Waltham Forest	324 558 £	461 429 £	42 %
East Ham	Newham	202 959 £	286 526 £	41 %
Moyenne est de Londres*		286 638 £	438 065 £	53 %
Grand Londres		423 169 £	557 359 £	32 %
Angleterre et Pays de Galles		234 947 £	275 872 £	17 %

Source : Lloyds Bank, 5 août 2016

**ON RETROUVE DANS LA CANDIDATURE
DE PARIS POUR LES JOP D'ÉTÉ 2024 L'IDÉE
DE PROFITER DU MÉGAÉVÉNEMENT POUR
DÉVELOPPER, COMME CE FUT LE CAS
À BARCELONE ET À LONDRES, UN TERRITOIRE
DÉFAVORISÉ, CELUI DE LA PLAINE-SAINT-DENIS**

investissements, tels le village olympique, le village des médias et plusieurs sites sportifs, a été concentrée dans la Barra da Tijuca. En revanche, Deodoro, la quatrième zone à l'ouest de Rio, l'une des parties les plus défavorisées de la ville, a reçu moins de 10 % de la valeur totale des investissements olympiques [Oliveira et Corradi, 2017]. Ce choix des organisateurs a fait l'objet de critiques car il a contribué à renforcer les inégalités spatiales dans la ville.

L'annonce en 2009 du choix de Rio comme ville hôte des Jeux d'été de 2016 coïncide avec le moment où le Brésil connaît à la fois un fort redémarrage économique et s'engage dans un programme de grands travaux pour préparer la Coupe du monde de football 2014. La combinaison de ces trois facteurs uniques va entraîner une hausse sans précédent des prix de l'immobilier à Rio

durant toute la période précédant les Jeux (2008-2016, voir graphique), soit une hausse de 234 % sur la période, selon l'indice brésilien Fipezap.

Malgré le retournement brutal du marché en 2015, à la suite de la crise économique qui a secoué le pays, Rio de Janeiro présentait le prix au mètre carré le plus cher du Brésil (10 631 R\$/m² à Rio, 8 602 R\$/m² à São Paulo et 7 987 R\$/m² à Brasilia) [9]. C'est dans ce contexte de crise économique que le village olympique a été reconverti en logements de standing après la fin des JOP. A la différence de ce qui avait été fait à Barcelone et à Londres, aucun des logements du village olympique n'a été converti en logement social. Ainsi, les 31 immeubles du village olympique ont été convertis en 3 604 appartements de standing mesurant de 72 m² à 230 m², à des prix allant de 219 000 euros à 646 000 euros [10]. Fin 2017, en raison des retards dans les travaux d'adaptation des logements, mais aussi afin de ne pas contribuer à la baisse des prix de l'immobilier enregistrée dans la ville depuis 2015, seulement 10 % des appartements avaient effectivement été mis en vente.

Enfin, au Brésil, la proximité des favelas contribue à déprécier les biens immobiliers : une simple vue sur une favela peut justifier une différence d'environ 50 % entre les prix de deux logements situés dans le même immeuble. Selon les données

[9] Source : Fipezap, septembre 2015.

[10] « Vila dos atletas da Rio-2016 tem apenas 7 % dos imóveis vendidos ; preço mínimo supera R\$800 mil », par Marcela Sorosini et Nelson Lima Neto, Globo.com, 29 août 2016.

officielles du gouvernement brésilien, entre 2009, l'année où Rio été choisi comme ville hôte des JOP, et 2015, les autorités ont déplacé 22 059 familles qui habitaient dans des favelas à Rio de Janeiro. Et ce, soit parce que leurs maisons ont été classées « à risque », soit pour permettre la construction d'infrastructures [11]. A Rio, outre l'expulsion de familles qui habitaient dans les favelas proches des sites olympiques, les JOP ont été utilisés pour justifier le déclassement d'une zone de protection de l'environnement, la Reserva da Marapendi, afin d'y autoriser la construction de grands immeubles résidentiels et d'un parcours de golf.

Les Jeux de Paris en 2024

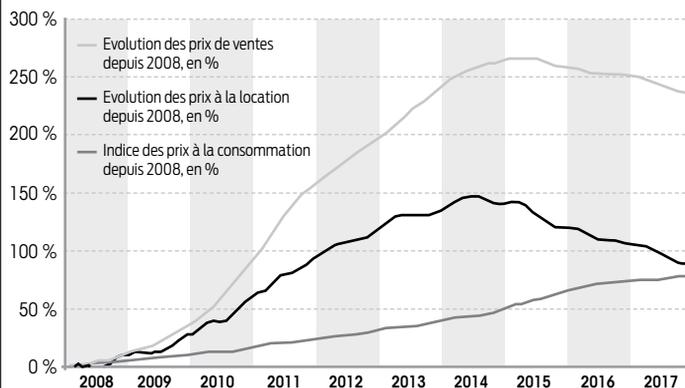
On retrouve dans la candidature de Paris pour les JOP d'été 2024 l'idée de profiter du mégaévénement pour développer, comme ce fut le cas à Barcelone et à Londres, un territoire urbain défavorisé, celui de La Plaine-Saint-Denis, dans le nord-est de Paris. Le taux de chômage des 15-24 ans y atteint 18 %, contre 12 % pour l'ensemble de la région Ile-de-France. Les Jeux Olympiques de Paris en 1900 avaient vu l'inauguration de la première ligne de métro. De même, l'annonce de la désignation de Paris comme ville hôte des JOP en 2024 permet d'accélérer les travaux des grands projets d'aménagement déjà en cours, notamment ceux du Grand Paris et du Grand Paris Express. L'une des gares du Grand Paris, Saint-Denis-Pleyel, desservira les sites des JOP 2024 et intégrera le nouveau quartier Pleyel avec, entre autres, le village olympique. Pendant la compéti-

[11] « Explaining Rio de Janeiro Habitational Policy », Rio Prefeitura, 8 juin 2015.



Après les Jeux, un marché immobilier survolté à Rio

Evolution des prix à Rio depuis 2008



tion, ce domaine de 50 hectares accueillera 17 000 personnes. Après les Jeux, le village olympique devrait être reconverti en quartier mixte de bureaux, commerces et logements. Il comptera 2 200 logements, dont 40 % seront des logements sociaux afin d'assurer la mixité au sein de la population.

L'héritage des JOP de Paris en 2024 semble avoir été pensé, dès le départ, en dehors de la seule perspective du méga-événement. Ainsi, la pérennité des structures liées aux Jeux a été au cœur des réflexions dès le début du processus de candidature, pour ne pas répéter les erreurs de Rio 2016, dont la majorité des sites sont aujourd'hui délaissés ou abandonnés. Pour les Jeux parisiens à venir, seules deux structures nouvelles sont apparues comme indispensables, à la fois pour l'organisation des Jeux et pour la vie quotidienne des habitants : une piscine olympique et une salle de taille moyenne pour l'organisation d'événements. Au-delà de son utilité lors des compétitions, la piscine olympique fait actuellement défaut à ce territoire et sera un avantage considérable pour les habitants. Les JOP 2024 seront par ailleurs l'occasion d'innover en matière de construction, de matériaux, de sources d'énergie, de conception des logements évolutifs et de contribuer au développement de quartiers dits intelligents.

Au vu des précédents évoqués, on peut penser que ces Olympiades entraîneront elles aussi une flambée des prix de l'immobilier dans les zones proches des différents sites, notamment celles voisines du village olympique. Mais il semble que l'association entre les Jeux et l'augmentation des prix de l'immobilier ne soit pas si systématique et ne concerne que certaines villes. Une étude a analysé l'évolution des prix immobiliers de certaines villes hôtes des JOP entre 1984 et 2000 (Los Angeles 1984, Séoul 1988, Calgary 1988, Barcelone 1992, Atlanta 1996 et Sydney 2000) sur une période de seize ans (huit ans avant et huit ans après l'événement) et les a comparés avec les prix de l'immobilier de villes similaires, mais qui n'ont pas été hôtes des Jeux. Les résultats ont démontré que les JOP de Barcelone 1992 et Sydney 2000 ont bien contribué à l'augmentation des prix de l'immobilier dans ces deux villes, mais cela ne s'est pas vérifié pour les autres. La question de la spéculation immobilière et de l'éviction d'une partie de la population locale de Seine-Saint-Denis au profit de nouveaux arrivants ayant des revenus plus importants reste aujourd'hui sensible pour les

habitants des zones concernées. D'autant que les investissements prévus (notamment dans les zones Pleyel-Confluence et La Plaine) ainsi que les nouvelles lignes de métro devraient contribuer à attirer en Seine-Saint-Denis bon nombre de familles exclues de Paris intra-muros par les prix élevés des logements.

Le jeu en vaut-il la chandelle ?

Les versions précédentes des JOP ont montré que les villes organisatrices échouent souvent à les convertir en externalités positives et durables pour leurs habitants, en dépit des importants investissements consentis. A titre d'exemple, la plupart des infrastructures construites dans le cadre d'Athènes 2004 sont aujourd'hui à l'abandon, alors que ces Jeux ont contribué à aggraver l'endettement public de la Grèce. Rio est également concerné par ce phénomène, auquel s'est ajoutée l'exclusion/évacuation d'une partie de la population avec la gentrification des quartiers olympiques, comme à Barcelone et à Londres.

L'enjeu est tel qu'aujourd'hui, de moins en moins de villes se portent candidates pour accueillir les Jeux, voire retirent leur candidature, comme cela fut le cas pour Hambourg, Rome et Budapest pour les JOP de 2024. Au-delà de l'offre réelle de logements induite par les Jeux de 2024 et le Grand Paris, comment faire en sorte que ce mégaévénement ne donne pas lieu à de la spéculation immobilière, voire à la formation de bulles spéculatives territorialisées, engendrant l'exclusion de segments entiers de la population locale ? Comment sera transformé le village olympique ? En fera-t-on, comme annoncé, des logements sociaux et/ou intermédiaires ? Comment faire pour endiguer la hausse logique des prix après la valorisation du territoire d'accueil des Olympiades ?

Engager la population locale dans la conception et le déploiement du projet olympique, favoriser la transparence et développer des moyens de contrôle stricts, notamment en ce qui concerne les créations de logements sociaux, semblent les bonnes bases pour s'assurer qu'une majorité de la population tire profit de l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques et pas seulement les quelques bénéficiaires de la spéculation immobilière et les habitants les plus aisés. ■



**AU-DELÀ DE L'OFFRE RÉELLE DE LOGEMENTS
INDUITE PAR LES JOP 2024 ET LE GRAND
PARIS, COMMENT FAIRE EN SORTE QUE
CE MÉGAÉVÉNEMENT NE DONNE PAS LIEU À
DE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE, VOIRE
À LA FORMATION DE BULLES SPÉCULATIVES ?**

Bibliographie

Andranovich G., Burbank M. J. et Heying C. H., 2001, « Olympic Cities : Lessons Learned from Mega-Event Politics », *Journal of Urban Affairs*, vol. 23, n° 2, pp. 113-131.

Andreff W., 2012, « Pourquoi le coût des jeux Olympiques est-il toujours sous-estimé ? La "malédiction du vainqueur de l'enchère" », *Papeles de Europa*, n° 25, pp. 3-26.

Atkinson G., Mourato S., Szymanski S. et Ozdemiroglu E., 2008, « Are We Willing to Pay Enough to "Back the Bid" ? Valuing the Intangible Impacts of London's Bid to Host the 2012 Summer Olympic Games », *Urban Studies*, n° 45 (2), pp. 419-444.

Barget E. et Gouget J. J., 2010, « L'accueil des grands événements sportifs : quel impact économique ou quelle utilité sociale pour les régions ? L'exemple de la Coupe du monde de Rugby 2007 en France », *Région et Développement*, n° 31.

Barget E. et Gouget J. J., 2007, « The Total Economic Value of Sporting Events Theory and Practice », *Journal of Sports Economics*, vol. 8, n° 2, pp. 165-182.

Brunet F., 1995, « An Economic Analysis of the Barcelona'92 Olympic Games : Resources, Financing and Impacts », in *The Keys of Success : the Social, Sporting, Economic and Communications Impact of Barcelona'92*, Miquel de Moragas Spà & Miquel Botella. Servei de Publicacions de la Universitat Autònoma de Barcelona.

Hall, C. M. and Hodges, J., 1996, « The Party's Great But What About the Hangover ? The Housing and Social Impacts of Mega-events with Special Reference to the 2000 Sydney Olympics », *Festival Management and Event Tourism : An International Journal*, n° 4, pp. 13-20.

Kavetsos G., 2012, « The Impact of the London Olympics Announcement on Property Prices », *Urban Studies*, n° 49 (7), pp. 1453-1470.

Kontokosta C., 2011, « The Price of Victory : The Impact of the Olympic Games on Residential Real Estate Markets », *Urban Studies*, n° 49 (5), pp. 961-978.

Nappi-Choulet I. & de La Masselière E., 2018, « L'héritage urbain et immobilier des "Mega-Event" », *Les Cahiers de la chaire immobilier et développement durable* #6, Essec Business School.

Oliveira M. R. da S. et Corradi R. A., 2017, « As alterações estratégicas na cidade olímpica : marketing urbano e o real legado olímpico », XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (Enanpur), 2017, São Paulo.

Reis A. C., Frawley S., Hodgetts D., Thomson A. & Hughes K., 2017, « Sport Participation Legacy and the Olympic Games : The Case of Sydney 2000, London 2012, and Rio 2016 », *Event Management*, vol. 21, pp. 139-158.