ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

MASTER 1 « Urbanisme et Aménagement »

Mémoire de 1ère année

LES EFFETS SUR LE FONCIER SUITE À L'INSTALLATION D'UNE STRUCTURE OLYMPIQUE.

Étude de cas : la base nautique olympique vairoise, JO 2024 (France)

Étudiant : Matilda RIBEIRO

Directeur de mémoire : Marie DELAPLACE

2021 – 2022

UPEC Connaissance - Action | UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE

Université Gustave Eiffel

REMERCIEMENTS

Premièrement, je tiens à remercier Marie Delaplace, ma directrice de mémoire pour avoir répondu à toutes mes questions et de m'avoir guidé durant ce travail.

Je tiens à remercier mon tuteur référent de l'année, Pierre ZEMBRI, qui a pris le temps de répondre à mes questions et me conseiller pour mon mémoire alors que je rencontrais des difficultés pour choisir mon sujet.

Enfin, je remercie mes camarades et mes amis, pour leurs conseils et leur soutien, particulièrement Maeva et Rémi.

Table des matières

TABLE DES ILLUSTRATIONS 5

INTRODUCTION 6

PARTIE 1 – MÉTHODOLOGIE & ÉTAT DE L'ART 10

1. UN ETAT DE L'ART QUI DESSINE LES DEFIS DU CAS D'ETUDE 10

2. LES REFLEXIONS POUR TROUVER LE SUJET 18

3. LA METHODOLOGIE 21

PARTIE 2 – L'ATTRACTIVITÉ DU FONCIER 25

1. UN CADRE DE VIE JUGE ATTRACTIF 27

1.1 Définition de l'attractivité et du cadre de vie 27

1.2. Les éléments d'attractivités des terrains étudiés 35

2. L'ATTRACTIVITE IMMOBILIERE : L'ARRIVEE DES PROMOTEURS LIEE AU CADRE DE VIE 40

2.1. Typologie des promoteurs : un intérêt majeur pour les promoteurs résidentiels 40

2.2. Le discours commercial des promoteurs : valoriser le cadre de vie avant le produit. 43

3. UN EVENEMENT OLYMPIQUE, TREMPLIN D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL QUI VALORISE UN « CADRE DE VIE SINGULIER ». 47

PARTIE 3 – LES EFFETS DE CETTE ATTRACTIVITÉ FONCIÈRE CONJUGUÉE À L'INSTALLATION DE LA BASE NAUTIQUE 52

1. LES EVOLUTIONS DU MARCHE IMMOBILIER SUITE A L'INSTALLATION DE LA BASE NAUTIQUE OLYMPIQUE 53

2. UNE EVOLUTION EN FAVEUR D'UNE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE LOCALE ET DE LOISIRS 60

3. LES CONTESTATIONS DES HABITANTS ET UNE EVOLUTION DU LE MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN : VERS UNE DENSIFICATION RAISONNEE 69

3.1. Les contestations des riverains. 69

3.2. « On veut un urbanisme raisonné, on veut une urbanisation maîtrisée » 73

CONCLUSION. 79

ANNEXES 81

BIBLIOGRAPHIE 86

OUVRAGES ET REVUES : 86

THESES : 87

RAPPORTS : 87

SITOGRAPHIE : 87

Table des illustrations

Figure 1 : Tableau des repartitions des ventes de la promotion privee et du total des logements commences entre les villes nouvelles d'Ile-de-France Source : TROUILLARD E. La production de logements neufs par la promotion privee en Ile-de-France (1984 – 2012) : marches immobiliers et strategies de localisation (2014). 17

Figure 2 : "L'attractivite comme combinaison de l'attraction et de l'attrait", Source : CHAZE M. L'attractivite territoriale : elements de definition, (2017). 29

Figure 3 : "Typologie de l'attractivite de la population", Source : L'attractivite territoriale : elements de definition, CHAZE M. (2017). 31

Figure 4 : "Perception des univers de reference de la qualite de vie", Source : BARBARINO-SAULNIER N. 2004. Extrait : Rapport d'etude : de la qualite de vie au diagnostic urbain : vers une nouvelle methode d'evaluation 33

Figure 5 : "Typologie des facteurs d'attrait territorial", Source : L'attractivite territoriale : elements de definition, CHAZE M. (2017) 34

Figure 6 : Localisation de Vaires-sur-Marne, Source : Geoportail. 35

Figure 7 : « Les milieux naturelles », Source : Extrait du PLU de Vaires-sur-Marne, 2013. 37

Figure 8 : Photographies du projet Esprit Canal, Vaires-sur-Marne. Source : RIBEIRO M. 2022 41

Figure 10 : Vue aerienne du projet Les Terrasses, Source : Brochure commerciale des Nouveaux Constructeurs 42

Figure 9 : Photographies du projet Les Terrasses de Vaires-sur-Marne, Vaires-sur-Marne. Source : RIBEIRO M. 2022 42

Figure 11 : "Photographies des espaces verts de Vaires-sur-Marne", Source : Brochure commerciale des Nouveaux Constructeurs 45

Figure 12 : Projet de la « Maison des sports de Pagaies », Source : Studio Sanna Balde 56

Figure 13 : « Repartition des licences de sports nautiques en France metropolitaine en 2018 », Source : S.Koulabouth, 2019. 58

Figure 14 : "Activites pratiquees par les touristes en Seine-et-Marne en 2014 », Source : Seine-et-Marne 2030. 67

Introduction

Les Jeux olympiques sont des événements sportifs qui se déroulent à l'international, invitant les pays du monde entier à s'affronter dans des compétitions de diverses disciplines sportives et ceci tous les quatre ans. Les Jeux olympiques dits « modernes », s'inspirent des olympiades qui se déroulaient durant la Grèce Antique. Cette institution sportive a reconnu un regain en 1894 à l'initiative de Pierre de Coubertin par la fondation du Comité international olympique, qui est à ce jour l'institution organisatrice des Jeux olympiques.

L'intérêt des villes pour les Jeux olympiques a connu une évolution si l'on observe les candidatures pour l'organisation de l'événement. En effet, lors de la première édition en 1896, seule Athènes était candidate, en comparaison avec la situation actuelle où les villes du monde entier sont nombreuses à candidater, en percevant dans cet événement une opportunité. Ce changement s'explique par le fait que les JO, et les méga-événements en général, sont devenus des instruments de diffusion de l'image des villes et des pays à l'échelle internationale. Si l'on se réfère à la définition de *L'organisation d'un méga-événement sportif et l'image touristique de la ville hôte*, un *« méga-événement renvoie à des manifestations festives ponctuelles ou récurrentes avec une durée déterminée, d'envergure internationale et planifiées dans l'optique de renforcer l'attractivité urbaine et touristique des territoires qui les accueillent (Ritchie, 1984 ; Ritchie et Smith, 1991) »*[1]. L'événement n'est plus seulement un temps de festivité mais il est au carrefour de multiples enjeux, aussi bien économiques, politiques que culturels. Ils peuvent permettre aux institutions de mener des politiques en faveur de l'image de son territoire, que ce soit au niveau marketing ou bien dans l'aménagement de celui-ci. En effet, les événements requièrent souvent une modification de l'espace, qui peut être temporaire ou durable, ce qui relève des enjeux de l'aménagement du territoire : Comment le ponctuel est amené à transformer le durable ?

[1] DARÉOUS R, KIROVA V, THANH, T-V. L'organisation d'un méga-événement sportif et l'image touristique de la ville hôte. Téoros [en ligne].2014. 33(1). pp 87-98.

Cela va même plus loin, puisque ces méga-événements et les transformations qui lui sont associées, sont le moteur de véritables transformations urbaines. Si l'on reprend les mots de Gravari-Barbas, *« les événements festifs et culturels comptent aujourd'hui parmi les facteurs de « production » de nouveaux espaces urbains ou de requalification et de réécriture d'espaces le plus souvent hérités de la ville industrielle. Ils sont en ce sens de plus en plus systématiquement instrumentalisés pour « fabriquer » la ville contemporaine et pour créer de nouvelles urbanités. »*[2]

Les JO ne sont plus seulement l'occasion de rassembler différentes nations autour de compétitions sportives et de valeurs unitaires, mais ils constituent un véritable instrument politique pour la ville qui va en devenir l'hôte. Les JO sont un événement qui est devenu politique. Cette dimension est tout aussi visible dans l'organisation des JO de 2024 à Paris que nous étudions dans ce mémoire. Effectivement, cette instrumentalisation politique des JO est visible dans l'événement à venir dans la capitale française. Paris est alors la ville hôte, mais le village olympique ainsi qu'une partie de ses infrastructures, sont localisés dans le département de la Seine-Saint-Denis au nord de la capitale. Ceci suit l'objectif de laisser un héritage et d'œuvrer pour une transformation positive du territoire concerné. En effet, la présentation des JO dans ses communiqués officiels évoque un héritage pour le sport, mais notamment pour le territoire avec un *« plan d'intégration et d'alignement à long terme »*. Il y a une volonté de faire coexister les transformations des JO et les stratégies de développement de la région Île-de-France. De plus, les JO et plus particulièrement le projet du village olympique, sont identifiés comme une opportunité d'une opération de *« régénération urbaine »* jugée *« exemplaire »* pour la Zone Grand Paris, en particulier la Seine-Saint-Denis avec le projet des Lumières Pleyel. Les JO ont alors un rôle de régénération urbaine par les transformations, la mise en lumière d'une image positive et la durabilité par la création de 3 500 nouveaux logements et des équipements publics au lendemain de l'événement. En somme, il y a une volonté de ruissellement des effets des JO sur les territoires périphériques de Paris, à l'instar de Seine-Saint-Denis.

[2] GRAVARI-BARBAS M. La « ville festive » ou construire la ville contemporaine par l'événement. Bulletin de l'Association de géographes français [en ligne] 2009. 86. 2009-3. pp. 279-290

Toutefois, une partie des sites est localisée à l'extérieur de la zone du Grand Paris, dont la piste de BMX (Saint-Quentin-en-Yvelines), le golf national ou encore la base nautique olympique de Vaires-sur-Marne qui est notre cas d'étude. Ces sites, qui sont situés dans la « banlieue » parisienne, sont moins nombreux et moins concentrés, ce qui explique une médiatisation moindre par rapport au village olympique ou des infrastructures situées dans le centre de Paris, à l'instar du football au Parc des Princes, du Judo à l'Aréna du Champs-de-Mars ou l'escrime au Grand Palais. En effet, certains sites excentrés du village olympique, soit les « sites délocalisés » le sont par manque de place dans les villes hôtes qui sont généralement des centres urbains, où le foncier est saturé. Néanmoins, cela n'empêche pas les transformations dans le maillage urbain des villes hôtes. Les mutations peuvent être celles espérées par les acteurs de l'aménagement ou à l'inverse, ne pas créer les dynamiques attendues. Les Jeux olympiques peuvent aussi être le moteur de transformations urbaines positives ou négatives que la ville n'avait pas anticipé. Quelle que soit la finalité, la ville hôte attend des transformations positives grâce aux politiques de développement qu'elle mène en lien avec l'événement, mais qu'en est-il des banlieues qui accueillent les « sites délocalisés » ?

Effectivement, nous pourrions nous demander si l'effet de halo de la ville hôte, bénéficie aux espaces olympiques excentrés. Lorsque nous parlons « d'effet de halo » nous traitons ici de la capacité de rayonnement positif d'un espace. Les infrastructures des villes hôtes bénéficient d'une attention particulière par les politiques menées, les médias et les études. Néanmoins, est-ce que cela signifie que les « sites localisés » sont moins mis en avant parce qu'ils ne génèrent pas autant de transformations, ou est-ce parce qu'ils sont moins représentés dans les discours politiques et médiatiques que nous pourrions penser que les effets des infrastructures sont inexistants ? Cette première interrogation a suscité notre intérêt pour ce sujet, bien que nous n'étudiions pas ici le rapport entre la médiatisation et la transformation urbaine. Nous nous sommes alors interrogés sur les possibles effets que pouvaient générer un « site délocalisé » sur son territoire. N'ayant pas pour prétention de faire une étude comparative entre les transformations urbaines liées aux JO dans la ville hôte et un site délocalisé, nous souhaitons ici évaluer les possibles effets de ce méga-événement en banlieue. Pour ce faire, nous nous sommes penchés sur le site nautique olympique de Vaires-sur-Marne, situé en Seine-et-Marne, qui accueillera en 2024 les épreuves olympiques et paralympiques de canoë-kayak et d'aviron.

Néanmoins, la question des « effets olympiques » est large et multidimensionnelle, c'est pourquoi ici nous réalisons une focale des effets sur le foncier, c'est-à-dire les transformations urbaines que l'installation de l'infrastructure olympique a pu générer à l'échelle locale principalement, mais aussi à une emprise spatiale plus large. Cet intérêt pour le foncier fait suite au constat de l'arrivée des promoteurs dans la ville hôte de la base nautique olympique, souhaitant comprendre si cet intérêt est lié d'une façon ou d'une autre à l'effet olympique. La question des effets sur le foncier est généralement au carrefour de plusieurs thématiques, c'est pour cela que nous partons de la thématique de l'immobilier, pour la mettre en lien avec le tourisme et l'emploi. Ainsi, notre démonstration s'interroge au départ sur les effets sur le foncier avec le cas de la promotion immobilière résidentielle, nous permettant de mettre en évidence d'autres possibles effets que nous développerons au fil de ce mémoire.

Nous nous demandons alors en quoi l'attractivité liée au ponctuel de l'événement olympique est amenée à influencer le foncier de la ville hôte d'une infrastructure olympique ?

- Le cadre de vie est un pilier de l'attractivité de la commune de Vaires-sur-Marne, renforcé pas la restructuration de la base nautique olympique, qui est elle-même un moteur de l'environnement paysager et naturel de la ville. Le statut olympique aurait créé un effet de halo, valorisant des attraits déjà existants.
- L'infrastructure olympique aurait créé une attractivité locale résidentielle et touristique.

Pour y répondre, nous avons structuré nos propos en trois parties. La première partie porte sur la méthodologie et l'état de l'art, qui nous permet de mettre en évidence les enjeux que nous devons prendre en compte dans l'étude du foncier dans le cadre des JO. Dans une seconde partie, nous interrogeons les éléments qui structurent l'attractivité du terrain d'étude. Nous y étudions la notion d'attractivité au sens large pour la transposer au territoire local et départemental. Ici, l'attractivité est plurielle, c'est-à-dire que nous relevons les éléments autant attractifs pour la population (habitants et touristes) que pour les entreprises et l'investissement. Enfin, la dernière partie est une focale sur les effets relevés qui pourraient être liés à la base nautique de Vaires-sur-Marne. Nous précisons que ces effets sont à la jonction de multiples dynamiques, mais que notre analyse tend à penser que les JO auraient été l'un des leviers de ces effets.

PARTIE 1 - MÉTHODOLOGIE & ÉTAT DE L'ART

Dans cette première partie, l'objectif est de présenter le déroulement méthodologique, l'état de l'art et les réflexions qui ont émergées durant ce travail de recherche.

Dans un premier temps, un compte-rendu de l'état de l'art sera effectué. Il ne s'agit pas d'un récit historique des différentes expériences de construction de bases nautiques olympiques, mais de présenter les différents défis que présente ce type d'infrastructure, à travers les exemples passés. Ainsi, l'état de l'art constitue une base de la problématique, développant les défis, les opportunités et les difficultés que la ville, le département et la région font ou feront face dans le développement de la base nautique olympique des JO 2024. Ce travail de lecture nous a donc permis d'établir les premières hypothèses.

Dans un second temps, nous avons choisi d'effectuer un aparté sur l'évolution de nos réflexions concernant le sujet sélectionné. Aux prémices du travail, plusieurs pistes ont été relevées, toutefois nous avons dû en sélectionner seulement certaines. Il nous semblait intéressant de partager les différentes pistes de réflexions soulevées lors de notre recherche.

Enfin, nous achèverons cette partie avec la méthodologie appliquée durant cet exercice de recherche, en expliquant leur pertinence ainsi que les limites rencontrées. Nous reviendrons sur les premières interrogations qui ont structuré ce travail, ainsi que leurs évolutions selon les résultats ou biais méthodologiques, qui ont pu influencer le déroulé de cette recherche.

1.Un état de l'art qui dessine les défis du cas d'étude

Choisissant un sujet aux enjeux pluriels, il a été nécessaire d'ériger un état de l'art qui abordait les différentes thématiques soulevées. Nous avons effectué des recherches sur les enjeux liés aux JO en général, puis sur les enjeux spécifiques des bases nautiques et la résonance de ces enjeux sur le territoire. Parallèlement, nous avons axé nos recherches sur l'articulation entre le « ponctuel » d'un méga-événement comme les JO et le « durable » de la transformation urbaine. Enfin, nous avons dressé un état de l'art des promoteurs immobiliers privés de projets résidentiel, en axant nos propos sur la spécificité de la région. Au fil de notre étude, selon les hypothèses et les analyses effectuées, nous avons été amenés à étudier d'autres thématiques, telles que les questions liées à l'attractivité, la notion de « cadre de vie » en urbanisme ou encore

le raisonnement des ménages en matière de localisation de leur résidence principale. Ces thématiques seront abordées et développées dans les parties suivantes.

Les enjeux liés aux JO et aux bases nautiques.

Le premier objectif était de saisir les enjeux d'aménagement liés aux JO, et les enjeux spécifiques des bases nautiques olympiques.

De façon générale, les JO représentent des enjeux politiques, économiques et culturels pour la ville hôte, voire le pays entier si des politiques de développement sont menées à petite échelle. Cet événement peut être le moteur de retombées économiques et touristiques, et politique de la ville hôte. Il est aussi l'occasion de se positionner à l'échelle des villes-monde, dans ce contexte de concurrence à travers les productions urbaines et architecturales. L'architecture, indépendamment des JO, constitue une forme de compétition entre métropoles, qui s'implantent dans une course au gigantisme dans laquelle la modernité et l'exception architecturale, sont un moyen de montrer au reste du monde que la ville (ou le pays) peut rivaliser. Dans ce contexte de compétition accrue, les JO sont alors un moyen d'accroître sa réputation par la construction d'infrastructures remarquables. Enfin, le développement durable constitue un dernier enjeu au sujet de la pérennité des infrastructures. L'enjeu pour les villes qui accueillent ces équipements est d'assurer la durabilité et conversion de ces derniers, au risque d'impacter négativement l'image positive que le pays tente de véhiculer.

Une fois que nous avons saisi les enjeux globaux des JO en matière d'aménagement, il était indispensable de comprendre les particularités des bases nautiques olympiques. Rapidement nous constatons que ces bases nautiques olympiques présentent des caractéristiques spécifiques dans leurs prérequis de construction, qui peuvent influencer le territoire concerné. Premièrement, ces sites sont qualifiés de « sites délocalisés », un terme initié par Biard (2004), repris par Antoine Marsac, qui les définit comme « *l'ensemble des équipements conçus pour l'accueil des JO et éloignés géographiquement du village olympique,*

c'est-à-dire implantés en seconde couronne urbaine »[3]. Les raisons de leur localisation éloignée sont multiples et représentent des enjeux sous-jacents :

- **Emprise au sol** *: « Ces équipements spécialisés relèvent d'une architecture impropre à les intégrer au cœur des cités et demandent une emprise au sol différente (Biard, 2012 : 14 »*[4]. La pratique sportive du canoë-kayak et de l'aviron requiert d'une assez grande emprise spatiale. Les espaces nécessaires n'étant pas disponibles dans les milieux très urbains, généralement les épicentres des JO, ces bases nautiques sont contraintes d'être installées dans les banlieues des villes-centres et donc éloignées du village olympique.
- **Nécessité d'un relief et d'un réseau hydrique particulier** : *« En effet, l'activité nécessite la pré-existence d'un bassin d'eau vive équipé de portes. Or, la ville choisie ne bénéficie pas toujours de rivières avec un dénivelé suffisant pour pouvoir aménager ce bassin (Marsac, 2008 : 89) »*.
- **Coûts élevés** : *« l'héritage demeure problématique et l'entretien, onéreux. En effet, l'édification de ces bassins artificiels représente un coût financier important pour la seule compétition olympique. Cela est dû au fait que depuis 2000, les débits des SEV sont exclusivement alimentés par des pompes électriques (Hydrostadium, 2014) »*.
- **Pratique sportive « mineure »** : *« après les JO, le nombre d'utilisateurs sportifs demeure relativement faible. Un défi pour le après ? Dès lors, la question de leur reconversion se pose en termes d'aménagement et d'offre touristique, car seules les nations investissant dans une réelle politique et possédant les fonds nécessaires peuvent choisir de subventionner de telles installations (les coûts engendrés par la mise aux normes des sites étant trop élevés). Les orientations d'aménagement s'imposent dès lors comme des leviers visibles de ces enjeux. »*.

Ces enjeux relevés grâce à l'étude de Antoine Marsac, s'appliquent à l'échelle du site, néanmoins ils posent les fondements pour nous interroger sur les effets de ces contraintes sur le territoire qui accueille ces sites. Il faut alors s'interroger sur différentes échelles (le site, la

---

[3] MARSAC A. Les stratégies de conversion touristique des stades d'eau vive olympiques : une approche par l'avantage métropolitain. 2014. Téoros. 33(1). p. 67

[4] MARSAC A. Les stratégies de conversion touristique des stades d'eau vive olympiques : une approche par l'avantage métropolitain. 2014. Téoros. 33(1).

ville hôte, les communes aux alentours, le département et le rayonnement plus vaste) mais aussi prendre en compte les temporalités différentes, soit le « avant », « pendant » et « après » l'événement.

Le rapport entre le ponctuel et le durable.

Effectivement, la question de la pérennité et de l'avenir soulève la question de l'articulation entre le ponctuel d'un événement et le durable de l'aménagement.

L'étude de Gravari-Barbas, M. et S. Jacquot[5], portant sur l'instrumentalisation d'événement en matière de politique d'aménagement, nous apporte une nouvelle clé d'analyse. Le fait d'interroger ce lien s'explique par une évolution des rapports économiques et politiques entre les villes elles-mêmes. Passant à un modèle de concurrence entre les villes, suite à l'essor du modèle capitaliste, ces méga-événements en deviennent le support d'un rayonnement économique, politique, social et culturel. Si l'on se réfère aux écrits précédemment évoqués, les auteurs vont jusqu'à évoquer une volonté de *« singularisation »,* principe notamment relevé par David Harvey, qui développe la notion de « ville entrepreneuriale »[6], soit l'effet de l'adoption du modèle capitaliste dans la gérance des villes. Ainsi, Gravari-Barbas, M. et S. Jacquot présente cette « singularisation » comme étant *« un ensemble de mesures visant à faciliter l'installation et le développement des investisseurs (mesures fiscales, approches « business friendly », offre de locaux adéquats, requalification des paysages sinistrés et abandonnés par l'industrie) mais c'est in fine par des actions qui concernent le « capital*

---

[5] GRAVARI-BARBAS, M. et JACQUOT, S. L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes. *Géocarrefour* [en ligne]. 2007. 82(3). 153-163p. - À travers les exemples de Lille 2004 dans le cadre de la capitale européenne de la culture, et de Gênes qui accueille le G8, cette étude *« Interroge les modalités de légitimation politiques liées à l'organisation d'évènement ».*

[6] HARVEY D. (1979) The condition of Postmodernity: An Enquiry into the origins of Cultural Change. Oxford. Wiley-Blackwell .p.392

symbolique »[7] *qu'elle apparaît le mieux »*[8] . Les villes, dans ce contexte de mise en concurrence, tendent à s'homogénéiser sur certains éléments. Le capital symbolique, soit l'image et la réputation, est le levier pour leur permettre de se dissocier. L'événement quel qu'il soit, devient alors une opportunité de se distinguer des autres villes. Outre le fait que ces événements soient un levier de légitimation politique, ils sont aussi des *« outils de gouvernance territoriale »* permettant de mettre en place des projets urbains. L'un des points saillants suite à la lecture des textes est l'importance du *temps*. Le texte de Jacquot et de Gravari-Barbas évoque cette notion « d'urgence » de l'aménagement dans le cadre d'un événement. La temporalité est encadrée et les limites ne peuvent être repoussées. Cette situation d'urgence peut paradoxalement être une aubaine comme un biais pour l'aménagement des sites et territoires concernés. En effet, il peut devenir un prétexte pour aménager plus rapidement que l'aurait permis un contexte conventionnel et parallèlement appuyer des objectifs de développement urbain préexistants. Paradoxalement, le temps peut aussi devenir une limite, puisqu'il peut conduire à des installations qui ne parviennent pas à s'implanter dans le territoire ou provoquer des contestations sociales qui s'insurgent des changements rapides ou parfois « violents » pour les habitants comme cela fut le cas à Pékin. En effet, l'installation des infrastructures a été possible par des expropriations et expulsions en contrepartie de compensations financières jugées insuffisantes.

---

[7] Le capital symbolique est un concept sociologique apporté par le sociologue Pierre Bourdieu, faisant partie des 4 capitaux (économique, social, culturel et symbolique) dont dispose un individu et groupe d'individus. Le capital symbolique désigne alors les *« propriétés à la fois impalpables et si décisives qu'on appelle autorité, prestige, réputation, renommée, notoriété, honneur, talent, don, intelligence etc., toutes propriétés qui ne peuvent exister que dans la mesure où les autres veulent bien reconnaître que vous les possédez mais dont l'existence, une fois admise par les autres agents, contribue à vous donner du pouvoir et à accroître votre capacité de domination et votre capital social, économique et culturel (...)* »[7](Accardo, 1993)

[8] GRAVARI-BARBAS, M. et JACQUOT, S. L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes. *Géocarrefour* [en ligne]. 2007. 82(3). p 153

Ainsi, l'événement est perçu comme une opportunité pour les métropoles du monde entier, afin de se démarquer des autres, dans un contexte de concurrence accrue et de renforcer leur *« soft power »*. L'événement est perçu comme un outil politique et d'aménagement par les collectivités, mais l'effet positif n'est pas systématique.

La promotion immobilière privée.

La promotion immobilière est une branche de l'activité immobilière dont le promoteur se définit comme une *« personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre, de façon habituelle, et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usages de programmes de construction »* selon la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs. Notons que cette profession n'est pas réglementée contrairement à d'autres métiers du champ de l'aménagement et de la construction, à l'instar des architectes ou des agents immobiliers, expliquant que le métier de la promotion est plus facilement accessible. La promotion a suivi les évolutions du secteur de l'immobilier qui s'est spécialisé et subdivisé dans le temps (immobilier de bureaux, immobilier résidentiel, l'immobilier agricole, l'immobilier commercial, etc.) expliquant pourquoi il existe différentes branches au sein-même de la promotion. Ainsi, les promoteurs sont amenés à se spécialiser dans la production de locaux spécifiques, mais ces productions n'obéissent pas toutes aux mêmes réglementations. Ces disparités donnent lieu à une typologie de la promotion[9] : la promotion privée, la promotion publique, la promotion semi-publique.

Pour comprendre les logiques de localisation des projets immobiliers des promoteurs privés, il faut saisir leur objectif, dont la thèse d'Emmanuel Trouillard[10] a été le socle de nos recherches. Les promoteurs privés sont des entreprises à but lucratif dont l'objectif est d'atteindre un niveau de surprofit par la commercialisation de leurs projets. E. Trouillard définit le surprofit comme

[9] BÉCHADE A (1997). La promotion immobilière. Que sais-je ? .p128

[10] TROUILLARD, E. La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984 – 2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation. Géographie. Lieu de soutenance : Université Paris Diderot – Paris 7. 2014. 313 p

le fait de *« capter une part de la rente foncière supérieure à la part minimum »*. Le modèle économique des promoteurs s'articule autour du fait d'injecter de l'argent pour faire construire des projets par des partenaires, qu'ils commercialisent par la suite en réalisant une plus-value par rapport à la somme dépensée au départ. Cet objectif s'articule autour d'une pièce centrale, le compte-à-rebours promoteur qui permet d'anticiper le profit. L'auteur tente de dégager plusieurs stratégies de localisation de promoteur, qu'il synthétise dans un tableau (Annexe n°2). Premièrement, il note que les stratégies évoluent dans le temps, et que contrairement à ce que l'on pourrait penser, les promoteurs n'investissent pas forcément dans les espaces centraux, les plus attractifs et les plus chers.

E. Trouillard, par le biais des études de C. Topalov, identifie plusieurs stratégies spatiales que mettent en place les promoteurs :

- Une stratégie axée à la recherche des *surprofits de conjoncture* : ici les promoteurs cherchent à faire du profit par le biais de l'inflation des prix de l'immobilier. Ceci suit une logique spéculative, en se positionnant dans les communes où les prix augmentent le plus vite.
- Une stratégie à la recherche des *surprofits d'innovation commerciale* : ici les promoteurs cherchent à transformer la productivité d'un terrain par le biais des « segmentations du marché immobilier ». Cette stratégie en englobe deux : stratégie *de conquête des quartiers populaires*[11] et *le surprofit d'urbanisation*[12].
- *Une stratégie transversale* : *« consiste à anticiper sur des événements à même d'entraîner une valorisation des terrains alentour »*.

La situation de la promotion immobilière en IDF est spécifique, comparée au reste du territoire, puisque la part de production immobilière dans la région est supérieure à la moyenne nationale. L'Île-de-France devient un pôle majeur pour la production et promotion immobilière dès les années 1950, attestant d'une forte croissance dès les années 90, puisqu'en 1994 c'est près de 35 % des constructions neuves qui sont produites par la promotion immobilière privée, en

[11] Les promoteurs peuvent cibler les lieux les moins attractifs, dans une stratégie *de conquête des quartiers populaires* dont le but est d'attirer les populations les plus aisés dans les quartiers populaires, pouvant produire une gentrification.

[12] « à anticiper et à participer à la fois à la croissance urbaine en bâtissant des espaces jusque-là non-bâti […] ces stratégies visent donc, par définition, les espaces périphériques de l'agglomération ».

comparaison avec les 65 % de 2003. Toutefois, le secteur de l'immobilier, est en déclin en 2008 suite à la crise financière des *subprimes*, impactant négativement la branche de la promotion. Cette crise a en réalité affecté tout le secteur immobilier national et du monde entier. Le marché de l'immobilier est de nouveau en croissance en 2010. Outre les dynamiques générales, on constate des évolutions de localisations des promoteurs privés, conduisant à la valorisation de certains espaces franciliens en termes de production de logements neufs. Dès les années 80, on constate que les promoteurs ont tendance à développer leurs projets dans l'ouest parisien et à proximité des villes-nouvelles. Concernant la Seine-et-Marne, la ville nouvelle de Marne-la-Vallée semble être un pôle d'attractivité immobilière, se hissant à la première place des villes nouvelles attractive entre 1984 et 2000 : pour cette période, Marne-la-Vallée, rassemble 6,7 % (18 413) des logements commencés sur la totalité des villes nouvelles (55 964). L'attractivité des villes nouvelles a tendance à produire un effet positif sur l'attrait immobilier des communes à proximité de ces dernières, à l'instar de Bussy-Saint-Georges ou Pontault-Combault, localisées à proximité de Marne-la-Vallée, qui se placent dans le top 20 des villes ayant vendu des logements de la promotion immobilière en Île-de-France.

1984-2000	Promotion privée (GRECAM)	Total logements commencés (SITADEL)
Hors villes nouvelles	**219 706 (79,7%)***	**611 670 (86,6%)**
Villes nouvelles, dont :	**55 964 (20,3%)**	**94 734 (13,4%)**
Cergy-pontoise	13 178 (4,8%)	20 422 (2,9%)
Evry	5 818 (2,1%)	9 136 (1,3%)
Marne-la-vallée	18 413 (6,7%)	34 337 (4,9%)
Sénart	7 211 (2,6%)	14 322 (2%)
St-quentin-en-Yvelines	11 344 (4,1%)	16 517 (2,3%)
Total	**275 670 (100%)**	**706 404 (100%)**

Figure 1 : Tableau des répartitions des ventes de la promotion privée et du total des logements commencés entre les villes nouvelles d'Ile-de-France Source : TROUILLARD E. La production de logements neufs par la promotion privée en Ile-de-France (1984 – 2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation (2014).

La fin des années 90 et début des années 2000, est marquée par une forme de basculement. En effet, le marché parisien connaît un déclin immobilier en lien avec la spéculation des prix de

l'immobilier, conduisant à un intérêt des promoteurs pour la banlieue parisienne. Cette situation sera particulièrement bénéfique aux départements de la Seine-Saint-Denis, l'Essonne et la Seine-et-Marne. L'un des points marquants de cette période est la situation constatée des villes-nouvelles. Certaines perdent leurs statuts de villes nouvelles à l'instar d'Evry et de Cergy-Pontoise, accompagné d'une baisse des projets de promoteurs. Tandis que d'autres, localisées en Seine-et-Marne continuent de croître telles que Sénart (+35 %) et Marne la Vallée (+28 %). Néanmoins, la crise immobilière a en effet eu un impact négatif, affectant négativement le nombre de production immobilière privé dans les deux pôles du département (Noisy-le-Grand et Bussy-Saint-Georges). Malgré cette décroissance, on observe le développement d'autres pôles à proximité de la ville-nouvelle, comme la Chelles. Toutefois, il faut nuancer l'accroissement de la production immobilière privée en Seine-et-Marne, puisqu'elle semble se concentrer dans un périmètre restreint, localisé autour de la ville-nouvelle de Marne-la-Vallée.

2. Les réflexions pour trouver le sujet

Ce travail de recherche prend racine à la suite de deux constats : l'accueil de la base nautique olympique pour les JO de Paris 2024 à Vaires-sur-Marne et le développement de plusieurs projets immobiliers de résidence, dans la commune depuis quelques années. La question centrale aux prémices de ce travail était de comprendre si les deux phénomènes étaient liés et si oui, tenter de comprendre le lien. Il s'agit ici de se questionner sur l'attractivité d'un territoire, néanmoins dans un cadre particulier puisque le sujet entremêle le ponctuel d'un événement mondial avec le durable de l'urbain. L'essor de ces méga-événements interroge les disciplines des sciences sociales, non plus sous le prisme des arts, du social ou de l'économie mais bien sur le territoire : *Quelles sont les retombées de ce type d'événement sur l'espace ou encore la discipline de l'aménagement ?* Une question qui se pose de plus en plus au sein des acteurs de l'urbanisme. Ainsi, s'interroger sur le cas d'une structure olympique prend sens, bien que l'approche entre le « durable » et le « ponctuel » puisse sembler antinomique à première vue.

Après avoir choisi le sujet de ce mémoire, il était nécessaire de fixer un périmètre d'étude puisque la question des dynamiques foncières peut aussi bien être étudiée à l'échelle d'un quartier, d'une ville, ou encore d'une région. Ce choix résulte d'une question de pertinence en lien avec la problématique, mais aussi de la faisabilité de l'étude. En effet, la temporalité est

aussi un élément à prendre en compte dans la délimitation du terrain que nous souhaitons étudier. Concernant le périmètre d'étude, il a été assez flou de le définir au départ. La question de départ était de comprendre quels étaient les effets sur le foncier que pouvait provoquer l'installation d'une structure olympique. Mais quels effets et sur quel territoire ? Intuitivement, le cadre communal serait le plus évident toutefois, les dynamiques foncières ne se limitent pas au cadrage territorial. Aux prémices des recherches, nous ne souhaitions pas nécessairement se contraindre aux limites administratives de la ville hôte, toutefois cette contrainte de temps nous a poussé à privilégier l'étude des effets sur le foncier à Vaires-sur-Marne. Nous avons alors choisi de nous consacrer à développer notre recherche sur la commune hôte, ainsi que certaines analyses à l'échelle intercommunale et départementale.

> *Avec le recul, il est évident que nous réalisons qu'une analyse sur plusieurs communes ou à l'échelle départementale aurait été une plus-value en termes d'apport de connaissances, néanmoins cela est sans doute plus aisément réalisable dans le cadre d'une thèse.*

Parallèlement à la définition du périmètre, il a été nécessaire de préciser le sujet. À cet instant du travail de mémoire, nous ne savions pas précisément quel angle adopter pour étudier la question du foncier.

Premièrement, nous devions choisir les *effets* que nous souhaitions étudier. Suite aux premières observations, deux pistes ont été relevées. L'une des options était d'étudier les effets sur le foncier sous le prisme du territoire, c'est-à-dire étudier les transformations morphologiques sur le tissu urbain, sans axer le propos sur les transformations sociales. L'autre possibilité était de révéler les conséquences sur le territoire que l'infrastructure provoque, sous le prisme de la parole des habitants. En d'autres termes, dès les prémices du travail de recherches nous avions relevé que certains habitants de Vaires-sur-Marne s'unissaient contre la densification de la commune et s'opposaient à certains projets. Ainsi, l'idée d'étudier l'impact social que pouvaient avoir les effets de l'installation d'une structure olympique était une possibilité.

Dans un second temps, nous devions nous interroger sur la façon de définir et de déterminer le *foncier* qui allait être étudié. Lors des premières observations nous avons relevé différentes évolutions du foncier. En effet, nous avons relevé l'arrivée de nouvelles

constructions, mais pas seulement puisque des rénovations de l'immobilier préexistant furent constatées. À ce stade de l'étude, les nouvelles constructions constituaient le centre du questionnement, néanmoins les rénovations et réhabilitations immobilières (ex : les immeubles du Paul Algis) auraient pu être intégrées à la question des mutations du foncier. Compte tenu de la limite de temps et dans un souci de se concentrer sur un élément pour l'analyser en profondeur, nous avons choisi de nous consacrer essentiellement sur les nouvelles constructions immobilières.

> *Bien que nous ayons dû faire un choix sur la focale à réaliser dans cette étude, nous relevons l'intérêt d'étudier les différents aspects relevés. Nous développons ici principalement les transformations urbaines engendrées par l'installation d'une infrastructure olympique, dans un souci de temporalité. Néanmoins, pour une étude complète de l'attractivité engendrée par l'installation de la base nautique olympique, il est indispensable d'étudier différents aspects et pas seulement ceux mis en avant dans ce mémoire. Ce travail de recherche n'a pas pour prétention de révéler tous les effets engendrés par l'accueil d'une infrastructure olympique sur le territoire Seine-et-marnais, mais permet de constater une partie d'entre eux en réalisant une focale sur un territoire restreint.*
>
> *Suite à nos constats, nos sorties de terrains et échanges, il nous semble pertinent pour une hypothétique poursuite de cette étude, d'intégrer les modifications du foncier immobilier existant à l'instar des dynamiques de rénovations du bâti. Effectivement, nous pourrions nous interroger sur le lien avec les JO : Certaines de ces rénovations, prennent-elles leur origine dans une volonté de mise en attractivité des territoires ? Ces rénovations, sont-elles engagées en réponse à la future mise en lumière du territoire dans les médias du monde entier afin de véhiculer une image positive ? Des rénovations sont-elles effectuées en prévision d'une montée des prix du foncier, afin d'attirer plus de nouveaux habitants ? etc.*

Ainsi, nous avons choisi d'axer notre recherche sur les transformations urbaines que pouvait générer l'infrastructure en nous focalisant essentiellement sur les productions immobilières neuves.

3. La méthodologie

Les observations flottantes.

Le premier temps méthodologique de ce travail commence en réalité à la veille du début du mémoire. Au moment de choisir le sujet, des observations flottantes ont déjà été réalisées pour établir les premières hypothèses et valider ou non la pertinence des interrogations précédemment évoquées. Ces observations flottantes ont principalement eu lieu sur le site olympique et aux alentours des nouveaux projets immobiliers, essentiellement ceux localisés sur les rives du Canal à ce moment de la recherche. Les observations flottantes du site olympique ont principalement servi à se rendre compte de l'évolution des travaux. Bien que le site ait été inauguré en 2019, certaines modifications mineures ou jugées « esthétiques » étaient encore d'actualité en 2021. Ces éléments ne sont pas en lien avec les installations de canoë-kayak, mais impactent donc le cadre de vie, puisque ces transformations visent à améliorer ce dernier et à rendre la base nautique encore plus attractive pour les usages non-sportifs. Concernant les observations flottantes des projets immobiliers, elles ont permis d'observer le changement entre la fin des travaux et le moment de la livraison, ayant eu lieu avant le début du mémoire. Ces observations ont été enrichies par la suite grâce à des observations de terrain, nous y reviendrons.

Globalement ces observations nous ont permis de constater des évolutions sur un temps plus long que la durée d'un semestre, mais surtout de confirmer ou infirmer la pertinence de ce sujet. En effet, le cadre spécifique des JO, qui plus est en banlieue, nous a interrogé sur la faisabilité et la difficulté pour réaliser ce mémoire.

La récolte des données empiriques.

La seconde étape méthodologique et sans doute la plus longue fut la récolte de données empiriques, aussi bien qualitatives que quantitatives.

La première méthode mobilisée afin de récolter des données est la constitution et la lecture de références bibliographiques scientifiques ou autres, afin d'établir l'état de l'art. L'étude des méga-événements sous le prisme des sciences sociales est en réalité assez vaste, toutefois il est nécessaire de se rappeler qu'il s'agit d'un cadre spécifique et que tous les effets des JO ne se valent pas selon le lieu et la structure olympique étudiée. En effet, l'état de l'art diverge entre une étude portant sur une base olympique nautique et le village olympique. Il a alors été nécessaire de toujours se référer au cadre d'étude pour ne pas appliquer une forme de déterminisme en annihilant les disparités morphologiques, économiques, urbaines, sociales ou encore temporelles, entre les différentes expériences olympiques. Ainsi, nous avons au long du semestre effectué un état de l'art du sujet à travers différents prismes. Pour mieux saisir les enjeux liés à l'infrastructure même, nous avons choisi d'étudier en premier lieu la bibliographie concernant les bases nautiques olympique de canoë-kayak, nous reposant principalement sur les écrits du spécialiste Antoine MARSSAC. Par la suite, nous avons orienté nos recherches sur le foncier et plus particulièrement sur les logiques des promoteurs, mais le cadre spécifique des JO a rendu cet état de l'art plus complexe. Compte tenu de l'évolution des hypothèses, nous avons aussi approfondi l'étude du marché et plus particulièrement les logiques des ménages dans le choix de localisation de leur résidence.

L'observation de terrain.

La deuxième méthode utilisée est l'observation de terrain. Ces observations ont principalement permis d'approfondir les constats des observations flottantes précédemment réalisées, et de récolter des « preuves ».

Plusieurs terrains ont été délimités : *(carte – Annexe n°1)*

- Terrain n°1 : La base nautique olympique
- Terrain n°2 : Les bords de Marne (Vaires-sur-Marne)
- Terrain n°3 : Les projets immobiliers de la rue de Torcy
- Terrain n°4 : Le nouveau projet immobilier en centre-ville.

Une sortie d'observation sur le terrain n°1 (la base nautique olympique) et n°2 (les bords de Marne, Vaires-sur-Marne) fut réalisée le 27 mars, à pied, pendant une durée d'environ 1h30

avec un temps ensoleillé. Notons que la situation météorologique influence grandement la fréquentation de ces espaces de loisirs. Nous avons alors pris des photos tout en relevant les multiples usages de cette base nautique. La sortie de terrain n°3 et n°4 a été réalisée le 24 mars, à pied et des photos ont été prises.

Les entretiens.

Le troisième temps méthodologique a été d'établir une liste de potentiels entretiens et de contacter la liste des acteurs. Au départ, nous avions pour ambition d'étudier les effets à Vaires-sur-Marne et les rives de Torcy à proximité de la Marne, impliquant des démarchages auprès des deux communes. Finalement nous avons choisi de nous concentrer sur Vaires-sur-Marne et ses acteurs, soit la Mairie et plus particulièrement le service d'urbanisme, les promoteurs ayant des projets en cours ou livrés à Vaires-sur-Marne en privilégiant *Esprit Canal*, ainsi que les habitants si cela était possible. La prise de contact a été effectuée début avril auprès des acteurs définitivement sélectionnés, avec des relances si nécessaires à la mi-mai. Nous avons alors contacté le service d'urbanisme de Vaires-sur-Marne, le promoteur *Esprit Canal*, une association d'habitants. Au final, c'est un entretien avec le service d'urbanisme – appelé service technique de la ville – qui a été réalisé.

Focus entretien : Directeur du service technique de Vaires-sur-Marne.

Cet entretien fut réalisé le 14 avril, avec le directeur du service technique de Vaires-sur-Marne, chargé de l'aménagement de la ville. Durant les 1h30 de cet échange, plusieurs points centraux ont été abordés, suivant une grille d'entretien préétabli.

- Les attraits de la ville et cadre de vie
- La base nautique olympique
- Le tourisme et le loisir
- Les promoteurs dans la ville
- La parole des habitants
- La ville dans le futur

Nb : La grille d'entretien détaillée est en annexe (Annexe n°3)

Concernant les promoteurs *Les nouveaux Constructeurs*, l'entretien n'a pas pu être réalisé. Nous avons eu des difficultés à trouver un moyen de les contacter, hormis les contacts destinés à la vente de leurs biens. Ne parvenant pas à trouver d'adresses mail directes, de numéro de téléphone directs ou de messagerie instantanée pour les contacter, nous sommes passés par les messageries réservées aux potentiels clients afin d'expliquer notre demande. Malgré notre relance, nous n'avons eu aucun retour à ce jour.

Les entretiens ont sans doute été la méthode méthodologique la plus difficile à appliquer durant ce travail de recherche. En effet, l'attente et les relances se faisant, le temps pour récolter des données empiriques s'écoulait, ce qui pouvait créer une forme de stress pour produire un travail qualitatif en respectant les limites de temps. Le nombre d'entretiens réalisés ne correspond pas forcément à la liste établie à l'aube de ce travail, néanmoins, d'autres méthodes méthodologiques ont été mobilisées afin de recueillir le plus de données et de parvenir à une analyse la plus complète. En effet, le biais le plus récurrent a été le délai de réponse et avec le recul, nous notons qu'il aurait été plus judicieux de lancer les premiers appels plus tôt, même si les grilles d'entretiens n'étaient pas encore achevées et validées par le tuteur référent.

Concernant l'absence de réponse du promoteur ciblé, et de toute autre demande sans suite, nous avons établi une date limite d'entretiens, pour ne pas empiéter sur le temps rédactionnel. Bien que nous souhaitions avoir leur témoignage pour enrichir notre travail de recherche, nous avons cherché des méthodes alternatives, dont l'analyse géomarketing de leurs annonces de ventes en ligne et leurs flyers. En effet, analyser leurs arguments de vente en lien avec le territoire, nous permet de saisir les éléments attractifs pour les promoteurs intéressés par le foncier de la commune de Vaires-sur-Marne.

PARTIE 2 - L'ATTRACTIVITÉ DU FONCIER

Le premier point que nous souhaitons développer est le diagnostic de l'attractivité du foncier du terrain d'étude, à la veille des épreuves de canoë-kayak et d'aviron des JO de 2024. Bien que le postulat de départ soit que la restructuration de la base nautique existante en site olympique, ait eu un impact positif sur l'attractivité du foncier de la commune de Vaires-sur-Marne, pouvons-nous réellement considérer qu'il s'agisse de l'unique facteur de cette attractivité. Effectivement, il est indispensable de s'interroger sur les différents facteurs d'attractivité de la ville, indépendamment de la présence de la base nautique afin de ne pas céder au déterminisme, qui masquerait des dynamiques plus complètes et complexes. Nous avons alors pour objectif dans cette première partie, de définir « l'attractivité » que nous étudions, tout en transposant cette notion à notre terrain d'étude afin de saisir les multiples éléments d'attractivité de la ville. Précisons, qu'à cette étape de la recherche nous cherchons à identifier les différents facteurs d'attractivité en toute objectivité sans pour autant les interpréter par la présence de la base nautique. Puisque le deuxième postulat de cette recherche est que l'attractivité de cette commune repose sur un cadre de vie qualitatif qui existait avant sa sélection pour les JO et que la base nautique olympique aurait eu un effet de renforcement. Ainsi, dans cette partie nous tenterons de valider ou d'infirmer ces hypothèses, en analysant les mécanismes d'attractivité de la ville en général, puis par le biais de la base nautique olympique.

En premier lieu, nous ferons une focale sur la notion d'« attractivité », qui est un concept multiple et complexe, puis nous nous reposerons sur la définition dégagée grâce aux études afin d'analyser l'attractivité de notre terrain. Dans un second temps, nous aborderons l'arrivée des promoteurs dans la commune par le biais de l'attractivité résidentielle de la ville, et plus particulièrement le cadre de vie qualitatif. Enfin, nous tenterons de lier l'attractivité du cadre de vie et celle de la base nautique olympique, afin de relever une hypothétique influence entre les deux.

Néanmoins, il nous semble important de faire un aparté sur la présentation de cette base nautique olympique étudiée.

La base nautique olympique pour les épreuves de canoë-kayak et d'aviron pour les JO 2024, est située dans la commune de Vaires-sur-Marne (77360) en Île-de-France, à 35 km de Paris. Ouverte dans les années 80, elle fut réaménagée en 2019 en vue des JO à venir. Les récents travaux ont été réalisés par le Conseil régional d'Île-de-France. En réalité, cette candidature n'est pas la première, puisque la ville avait déjà candidaté en 2012 pour que Vaires-sur-Marne puisse accueillir le site olympique. Ces travaux ont alors eu lieu sur un site préexistant, et fonctionnel en matière de compétition de canoë-kayak. Ses antécédents font de ce site, un lieu ancré dans son territoire. En effet, la base nautique olympique fait partie de « L'Île de loisirs de Vaires-Torcy », soit une entité qui englobe deux sites : l'un de 150 ha situé à Torcy qui se destine plus aux loisirs de plaisance (espace baignade, golf, poney club) et la base nautique de 380 ha, localisée à Vaires-sur-Marne qui abrite l'infrastructure olympique, soit un site plus spécialisé dans les activités sportives. Toutefois, les travaux de restructuration de la base nautique intègrent de nouvelles fonctions : 3 rivières artificielles, un complexe sportif (salle de musculation, courts de tennis), un centre de formation et d'hébergement, annexe médico-sportive. Les deux sites sont assez complémentaires dans leurs usages, de par les activités proposées, mais notamment par leur proximité. Bien que les deux soient séparés par la Marne, la présence de voies routières, piétonnes et cyclistes facilite le lien entre les deux.

La base nautique olympique est très bien ancrée dans son territoire, par son historique mais notamment par sa localisation, puisqu'elle est située à seulement 35 km de Paris et jouit d'une bonne desserte en matière de transports attestant d'une proximité avec les autoroutes A1 et A4, ainsi que des transports collectifs tels que le RER A, E, le Transilien P et un réseau de bus. Outre un réseau de transport avantageux pour le site olympique, elle atteste d'une proximité avec d'autres points névralgiques de l'attractivité du territoire, à l'instar d'un centre commercial central (Val d'Europe), de points touristiques tels que le parc Disneyland ou encore l'ancienne chocolaterie Meunier. Concernant la gestion, « Île de loisirs » relève de la propriété de la région, ainsi que la base nautique olympique qui est à présent gérée par trois entités (SEM régionale IDF Loisirs, Engie et Récréa).

1. Un cadre de vie jugé attractif

1.1 Définition de l'attractivité et du cadre de vie

Le premier postulat que nous avançons est que le foncier témoigne d'une attractivité depuis quelques années, constatée par l'arrivée des promoteurs, mais comment définir cette « attractivité » ?

Au sens commun, « l'attractivité » fait référence au modèle gravitaire, dans lequel un objet dispose d'une capacité à attirer. Selon le Larousse, un élément attractif est *« ce qui a la propriété d'exercer une attraction »*, s'opposant à « répulsif ». Cette approche générique ne précise pas de conditions concernant « ce qui attire » et « ce qui est attiré ».

L'attractivité est une notion large, qui peut aussi bien être étudiée en physique dans le cadre de la gravitation universelle, qu'en géographie dans l'étude des territoires. Comment définir l'attractivité dans l'étude des territoires ?

Selon l'INSEE « L'attractivité économique d'un territoire repose sur sa capacité à capter des ressources extérieures. Les territoires peuvent d'abord chercher à attirer des ressources productives : activités nouvelles avec les emplois qui y sont attachés, ou compétences professionnelles particulières, notamment des travailleurs qualifiés. Ces deux modes relèvent de l'attractivité économique productive. Mais les territoires peuvent également miser sur le tourisme, l'accueil de retraités ou l'installation de salariés qui travaillent en dehors du territoire (navetteurs). C'est-à-dire sur l'attractivité économique résidentielle. »[13]

Origines et diffusion dans les SHS.

Les travaux étudiant l'attractivité, émergent dans le champ de l'économie et de la finance, qui s'interrogent principalement sur les facteurs qui génèrent du capital. Néanmoins, on observe un

[13] Insee. L'attractivité économique des territoires. 2012. URL: https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281062

tournant dans les années 1990, lors du développement d'un nouveau champ d'étude qui est la *Nouvelle École Géographique* dont l'origine semble se trouver dans la publication d'un ouvrage de Paul Krugman, *Geography and Trade* publié en 1991[14]. Cette nouvelle approche intègre l'espace dans le raisonnement économique, puisqu'il ne s'agit plus de comprendre le rendement d'une entreprise seulement par l'existence d'économies d'échelles, mais de saisir les facteurs liés à la localisation d'une entreprise. En effet, le constat était que certains espaces sont plus propices au développement des entreprises. Tentant de comprendre ces mécanismes, la Géographie Économique fut alors l'une des premières disciplines à étudier l'attractivité, ici l'attractivité l'économique sous le prisme du territoire.

Cette vision, initialement très économiste, s'est répandue dans les sciences humaines et sociales. En effet, des chercheurs ont tenté de saisir cette notion « d'attractivité » d'un territoire à travers différents prismes, que nous évoquerons par la suite. Mais à quel moment cette « attractivité » est-elle devenue un objectif en matière d'aménagement ?

Ceci s'explique avec le tournant libéral, qui a lui-même influencé les politiques en matière d'aménagement et de développement du territoire. Ce libéralisme, étant un concept économique et politique, a largement influencé les territoires puisque *« l'aménagement **du** territoire, devenu aménagement **des** territoires, est passé d'une logique planificatrice, centralisée, redistributive, à une logique de compétitivité, dans laquelle chaque territoire doit valoriser ses atouts pour améliorer l'attractivité. »* [15]. Par ailleurs, ce constat rejoint la théorie de David Harvey des villes entrepreneuriales dans l'ouvrage *Géographie de la domination,* publiée en 2008, selon laquelle le changement de gestion des villes les a conduits à raisonner l'aménagement « comme » une entreprise, c'est-à-dire attirer les capitaux et les populations, tout en participant à une mise en concurrence avec d'autres territoires.

[14] GéoConfluence. Attraction et attractivité. Janvier 2022. URL: http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/attraction-attractivite

[15] GéoConfluence. Attraction et attractivité. Janvier 2022. URL: http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/attraction-attractivite

Bien que nous ayons une définition générique de l'attractivité d'un territoire, de nombreux travaux révèlent la complexité de cette notion, puisque l'attractivité peut être « observée » par différents points de vue et différents facteurs. La publication de Milhan CHAZE, *L'attractivité territoriale : éléments de définition*, publiée en 2017 sous l'érige du Projet PSDR, revient sur cette définition ainsi que ses caractéristiques, constituant un support dans notre travail de définition.

L'attractivité : expliquée par l'objet (territoire) ou le sujet (capital et population) ?

Le premier élément notable lors d'une étude sur l'attractivité d'un territoire, c'est de prendre en compte qu'il existe deux angles d'analyse :

- Étudier l'attractivité **par l'objet qui attire** : le territoire
- Étudier l'attractivité **par ce qui est attiré par l'objet** : le capital et la population.

Les deux approches fonctionnent ensemble pour créer l'attractivité, mais il est important de saisir la distinction entre les deux. En effet, les travaux de F. Chignier-Riboulon et N. Semmound dans *Nouvelle attractivité des territoires et engagement des acteurs,* apportent une définition plus complexe de l'attractivité, qui rassemble trois phénomènes (Attraction, attirance et attractivité)

Milhan CHAZE revient sur cette définition et modélise cette conception afin de mieux saisir le lien que ces 3 notions entretiennent avec le territoire. Il définit alors l'attractivité comme *« la capacité d'attraction d'un territoire en raison de l'attrait (ou attirance) qu'il dégage »*.

Nous pouvons alors retenir de cet élément que l'attractivité s'observe par le territoire en lui-même et ce qu'il attire. Les deux finissent par se combiner et créer un effet vertueux entre les deux, et créer l'attractivité.

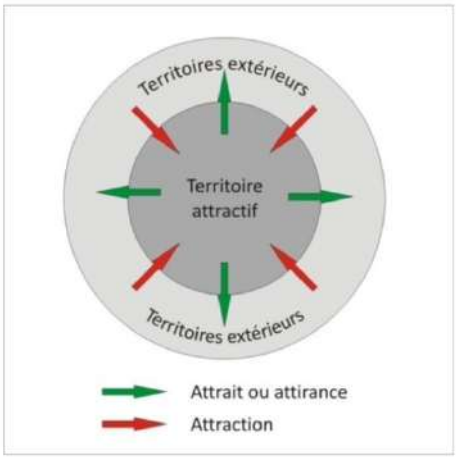


Figure 2 : "L'attractivité comme combinaison de l'attraction et de l'attrait", Source : CHAZE M. L'attractivité territoriale : éléments de définition, (2017).

L'attraction du capital et de la population.

La première approche est de raisonner l'attraction par le « capital » mais encore, cela diverge selon le raisonnement. En effet, l'étude de l'attractivité du territoire sous le prisme du capital, est l'objet de la géo-économie et peut être définie comme « *la capacité pour un territoire d'offrir aux investisseurs des conditions d'accueil suffisamment intéressantes pour les inciter à y localiser leurs projets de préférence à un autre territoire »*[16] si nous reprenons les termes de Fabrice Hatem, docteur en économie. Notons, que l'attractivité liée au capital peut se lire de différentes façons soit par la richesse produite, les revenus, le nombre d'entreprises ou encore le nombre d'emplois. On peut aussi être amenés à distinguer les capitaux privés et publics.

Toutefois, les dynamiques liées au « capital » s'entremêlent à celles de la « population ». Par exemple, la création d'entreprises et d'emplois peut entraîner une hausse démographique, suite à l'arrivée des nouveaux travailleurs qui choisissent de vivre à proximité. De nombreux travaux tentent de distinguer ces dynamiques, à l'instar de M.Abella qui *« distingue l'attractivité du capital humain (les salariés) de l'attractivité des entreprises (ou activités économiques)»* [17] ou encore les études de J.Poirot et H. Gérardin qui *« distinguent l'attractivité des personnes permanentes et temporaires, de l'attractivité des investisseurs »*[18]. Ainsi, les attractivités économiques et démographiques s'entremêlent et s'influencent. Concernant l'approche par la population, elle est généralement mesurée de façon quantitative en se référant aux évolutions démographiques. Néanmoins, il existe une variété d'études qui interrogent l'attractivité des populations d'une autre façon, en prenant en compte les vecteurs qualitatifs de l'attractivité.

Effectivement, la deuxième approche de l'attractivité est d'observer l'attraction de la population. Cette attraction implique une distinction typologique de la population étudiée

---

[16] HATEM, F. Attractivité : de quoi parlons-nous ? 2004. Revue Pouvoirs locaux. 2004(61)

[17] CHAZE M. (2017) L'attractivité territoriale : éléments de définition, projet PSDR attractInnov, région Auvergne-Rhône-Alpes, Série Focus PSDR4.

[18] CHAZE M. (2017) L'attractivité territoriale : éléments de définition, projet PSDR attractInnov, région Auvergne-Rhône-Alpes, Série Focus PSDR4.

puisque le raisonnement diverge selon la raison du déplacement (résidentiel, professionnel, consommation et loisirs) et la temporalité du déplacement (permanents ou temporaires). Il existe des approches innovantes au sujet de la population, dont la théorie de Richard Florida qui étudie l'attrait des entreprises pour un lieu, selon les individus qui résident dans cet espace[19]. Cette approche assimile la notion de « classe créative », et les individus appartenant à cette classe choisiraient de vivre dans des lieux vecteurs de certaines valeurs : *« ses membres choisiraient de vivre dans des lieux rassemblant des caractéristiques de tolérances, permettant un grand accès aux loisirs ainsi qu'aux activités culturelles. Ils opteraient donc pour un lieu de résidence en se basant sur les modes de vie plutôt que sur l'emploi »*[20]. Selon cette logique, certaines entreprises s'installeraient là où cette classe réside.

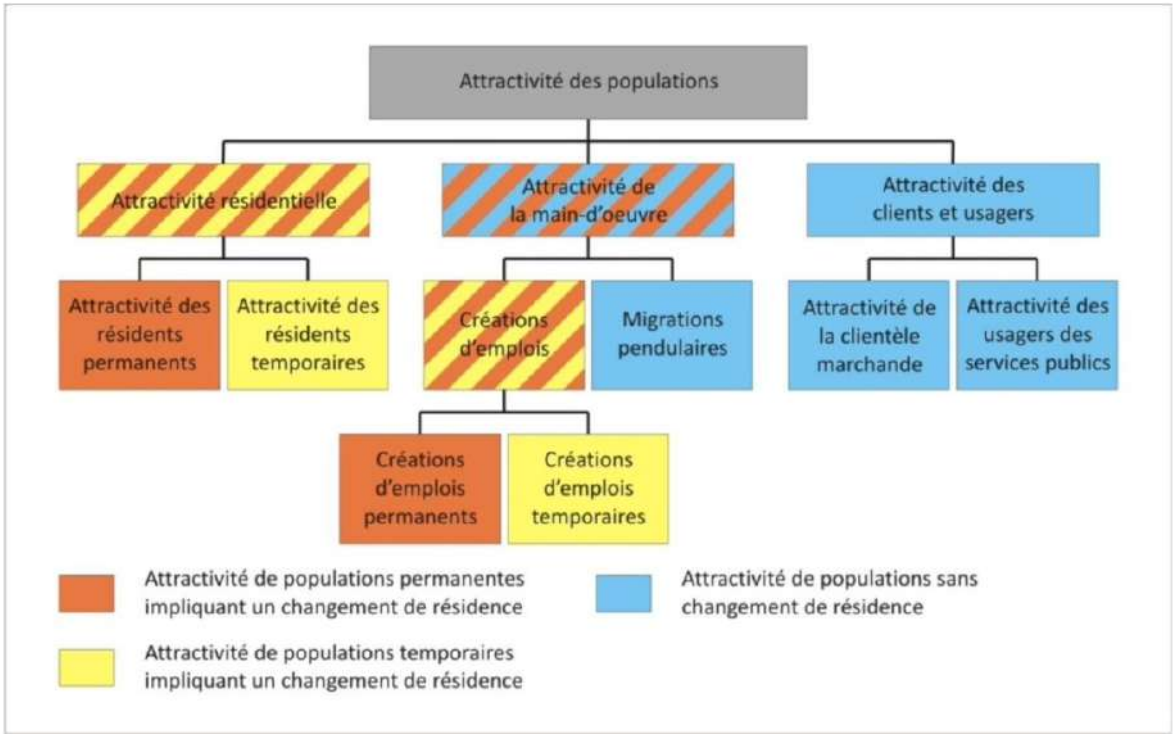


Figure 3 : "Typologie de l'attractivité de la population", Source : L'attractivité territoriale : éléments de définition, CHAZE M. (2017).

[19] CHAZE M. (2017) L'attractivité territoriale : éléments de définition, projt PSDR attractInnov, région Auvergne-Rhône-Alpes, Série Focus PSDR4.

[20] CHAZE M. (2017) L'attractivité territoriale : éléments de définition, projt PSDR attractInnov, région Auvergne-Rhône-Alpes, Série Focus PSDR4.

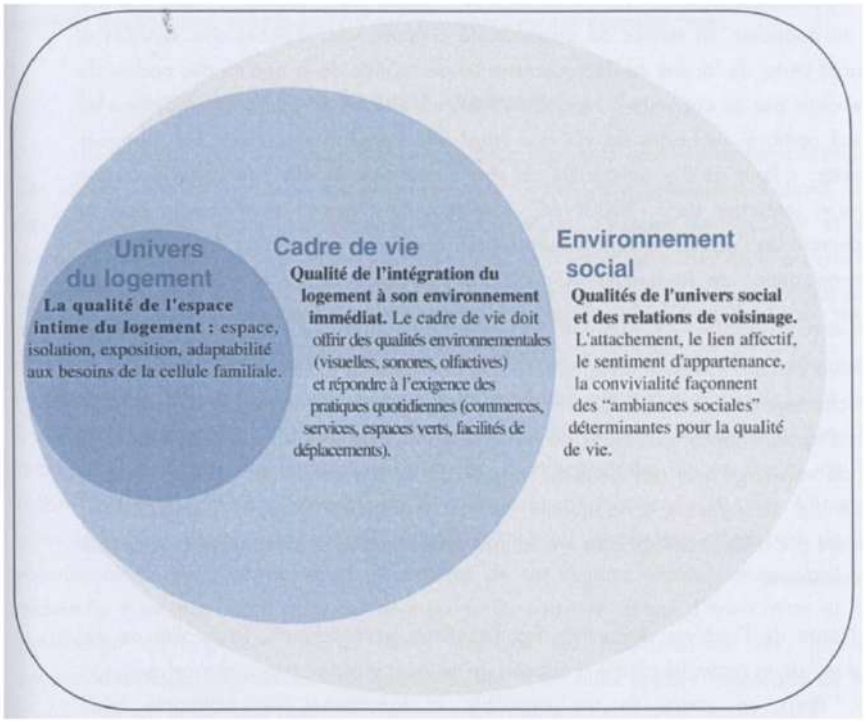
Une approche innovante : la qualité de vie.

Outre l'approche traditionnelle, des études novatrices réinterrogent cette question d'attractivité sous le prisme de la qualité de vie. La qualité de vie fait référence à une combinaison d'éléments objectifs et subjectifs, dont la définition peut varier d'une personne à l'autre. *Quelle définition retenir ?*

C'est en 1994 que l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) définit ce terme pour la première fois : *« C'est la perception qu'a un individu de sa place dans l'existence, dans le contexte de la culture et du système de valeurs dans lesquels il vit, en relation avec ses objectifs, ses attentes, ses normes et ses inquiétudes ». Bien qu'il n'existe pas de définition universelle puisque cette notion est intersectionnelle et difficilement objective, nous pouvons néanmoins relever des critères communs ».*

Pour ce faire, nous nous appuyons sur un rapport d'étude menée par *l'Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise*, à la demande du Ministère des Transports de l'Équipement, du tourisme et de la mer. Ce rapport est un diagnostic urbain concernant une nouvelle méthode d'évaluation de la qualité de vie, à travers le terrain d'étude lyonnais. Ce travail nous permet donc d'identifier une approche récente et complète de cette « qualité de vie » que nous tentons de définir. Notons ici, que le lexique varie selon l'approche, on parle de qualité de vie, qui englobe plusieurs variables dont le cadre de vie.

Le premier point qu'il semble important de retenir est que cette « qualité de vie » est au carrefour de dimension individuelle et collective. Ceci s'explique par le fait que l'épanouissement personnel peut exister si l'épanouissement collectif est permis. En d'autres termes, l'espace social et collectif est tout aussi important que l'espace individuel du foyer. Il y a donc une collision des espaces à différentes échelles. La qualité de vie à l'échelle du logement dépend alors de son environnement proche et extérieur (le cadre de vie).



© BARBARINO-SAULNIER Natalia, 2004.

Figure 4 : "Perception des univers de référence de la qualité de vie", Source : BARBARINO-SAULNIER N. 2004. Extrait : Rapport d'étude : de la qualité de vie au diagnostic urbain : vers une nouvelle méthode d'évaluation

Le second élément à relever, c'est que les variables impliquées dans la définition d'une qualité de vie positive, sont aussi bien qualitatives que quantitatives. L'étude dissocie alors 3 catégories de dimensions subjectives dans la définition de la qualité de vie, en lien avec les 3 échelles précédemment évoquées : (Schéma en annexe – Annexe n°4)

- Le logement.
- Cadre de vie : se décline en 3 unités, soit les **« potentialités et fonctionnalités de territoires »** qui font référence aux capacités de déplacements des individus et la proximité avec les commerces, les équipements (ex : les écoles), les espaces verts. Il y aussi la dimension **« environnementale »** se réfère plus aux nuisances possibles liées à l'environnement (pollution sonore et de l'air, propreté des rues). Enfin, « **les ambiances urbaines »** qui relèvent principalement du sentiment de sécurité dans les espaces publics et de leurs perceptions subjectives à l'instar de l'appréciation esthétique des rues par exemple.
- Ambiance de vie et univers social : « un axe fort de définition de la qualité de vie quotidienne. Celle-ci est fonction des éléments de convivialité, de sociabilité et de la qualité des relations de voisinage qui caractérisent les espaces d'habitation. ».

Néanmoins, les chercheurs de cette étude relèvent la complexité d'évaluer le cadre de vie, qui ne peut se faire sans interprétation. Elle doit reposer au mieux sur des données quantitatives, des consignes que nous veillerons à utiliser pour la suite de notre étude.

Nous avons alors retracé la définition de l'attractivité à travers ses origines, sa diffusion dans les SHS, tout en parcourant la pluralité des approches et leurs évolutions, toutefois quelle approche retenir pour notre étude ?

Notre approche ?

Nous retiendrons que l'attractivité est la résultante d'une combinaison d'attractions, donc nous prendrons en compte plusieurs variables précédemment évoquées. Concernant l'attractivité du terrain étudié, nous nous référons à la synthèse de Milhan CHAZE qui combine les différentes approches et facteurs d'attractivité du territoire, ci-dessous.

Notre hypothèse étant que le cadre de vie est le principal levier d'attractivité de notre terrain d'étude, nous nous concentrerons sur l'environnement naturel et paysager, à un environnement matériel, foncier et immobilier. Nous prendrons en compte différentes échelles pour traiter l'attractivité, partant du projet immobilier en lui-même, jusqu'à interroger les potentiels d'attractivité du département. Le point de départ est effectivement l'attractivité immobilière, mais au gré de nos recherches, nous avons émis l'hypothèse que ces attraits pouvaient être liés à une mise en tourisme, que nous évoquerons par la suite.

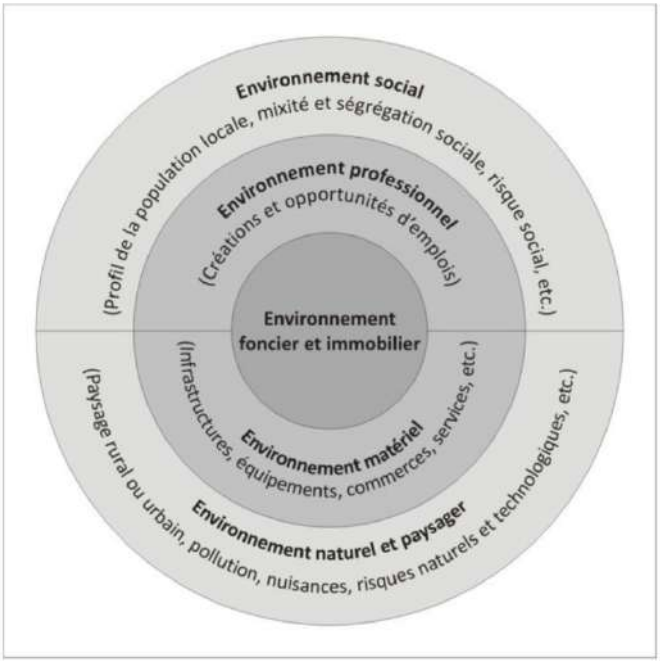


Figure 5 : "Typologie des facteurs d'attrait territorial", Source : L'attractivité territoriale : éléments de définition, CHAZE M. (2017)

Ainsi, la notion d'attractivité mêle « le territoire » et sa capacité à attirer des capitaux et les populations (temporaires et permanentes), à travers différents mécanismes, mais *comment transposer cette notion à notre terrain d'étude ?*

L'attractivité locale.

La base nautique étudiée est localisée dans la ville de Vaires-sur-Marne, située en Seine-et-Marne dans la région d'Île-de-France. Cette ville fait une superficie de 6,02 km² pour une population de 13 368 habitants en 2010 selon l'INSEE, avec une densité de 2 221/km².

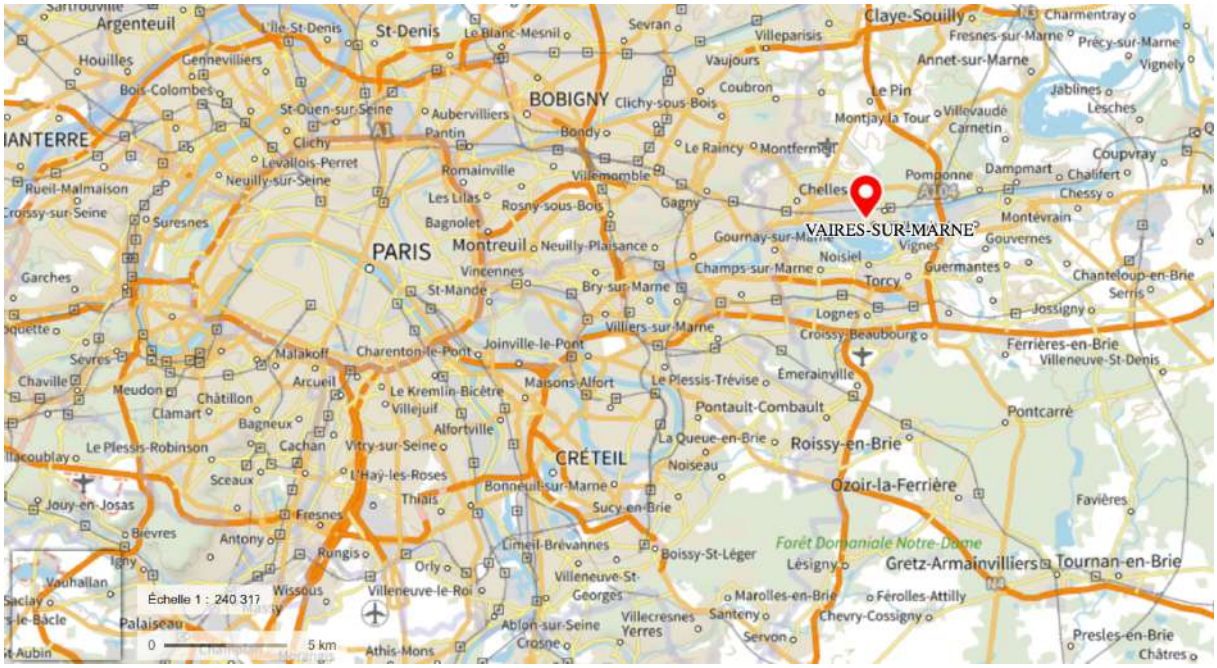


Figure 6 : Localisation de Vaires-sur-Marne, Source : Géoportail.

Le premier élément qui contribue à l'attractivité de la commune est sa localisation et son implantation dans le territoire. Concernant sa localisation, elle est située dans l'ouest de la Seine-et-Marne, à 35 km de Paris Elle est intégrée à un réseau de transports performant puisqu'elle atteste d'une grande proximité au réseau routier et de transports collectifs : la A104,

la RD 934, la Francilienne, une gare SNCF en centre-ville desservie par le Transilien (ligne P), RER A et RER E accessibles via un réseau de bus.

Un autre élément qui constitue un atout de la commune est la présence de nombreux équipements publics. La ville dispose d'un collège *(collège Renée Goscinny),* de 4 d'écoles élémentaires *(Paul Bert, Le bois de Vaires, L'Aulnay, Les Pêcheurs),* de 4 écoles maternelles *(Marie Jorand, L'Aulnay, Le bois de Vaires, Les pêcheurs*), d'une crèche, d'une piscine, des gymnases, une médiathèque, un centre des arts, un théâtre, des cities stades et plus encore.

Un atout aisément relevé lors des enquêtes de terrain et notamment évoqué lors de l'entretien avec le service d'urbanisme est son environnement, et plus particulièrement la présence d'espaces verts. Sur une surface totale de 604 ha, les espaces verts occupent 167, 26 ha, soit 46,4 % de la superficie de la commune. (Annexe n°5). La ville abrite un bois communal de 60 hectares, labellisé *Natura 2000* qui constitue l'espace vert le plus vaste de la ville, dont une partie est désignée comme le « bois du marais » représentée comme étant une « zone humide » sur les cartographies type DIREN. La ville est notamment constituée de *« 4 Zones Naturelles d'Intérêt ou Floristique de type I : « Plan d'eau de Vaires- sur-Marne », « Etang de Vaires-sur-Marne », « La Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne », « Bois de Vaires-sur-Marne » et d'une ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne »* »[21] . Nous y trouvons d'autres espaces verts à l'instar des rives de l'écluse, les bords du Canal, les bords de Marne, le parc des pêcheurs qui longe le Canal. Sans oublier la base nautique olympique qui est indéniablement un espace vert en plus d'être un espace sportif. La présence de nombreux espaces verts entretenus par la commune, lui prévaut plusieurs labels : « *Natura 2000* », « *Ville Fleurie* », « *Ville Nature* », « *APIcité* ».

[21] PLU Vaires-sur-Marne, 2013, p.29

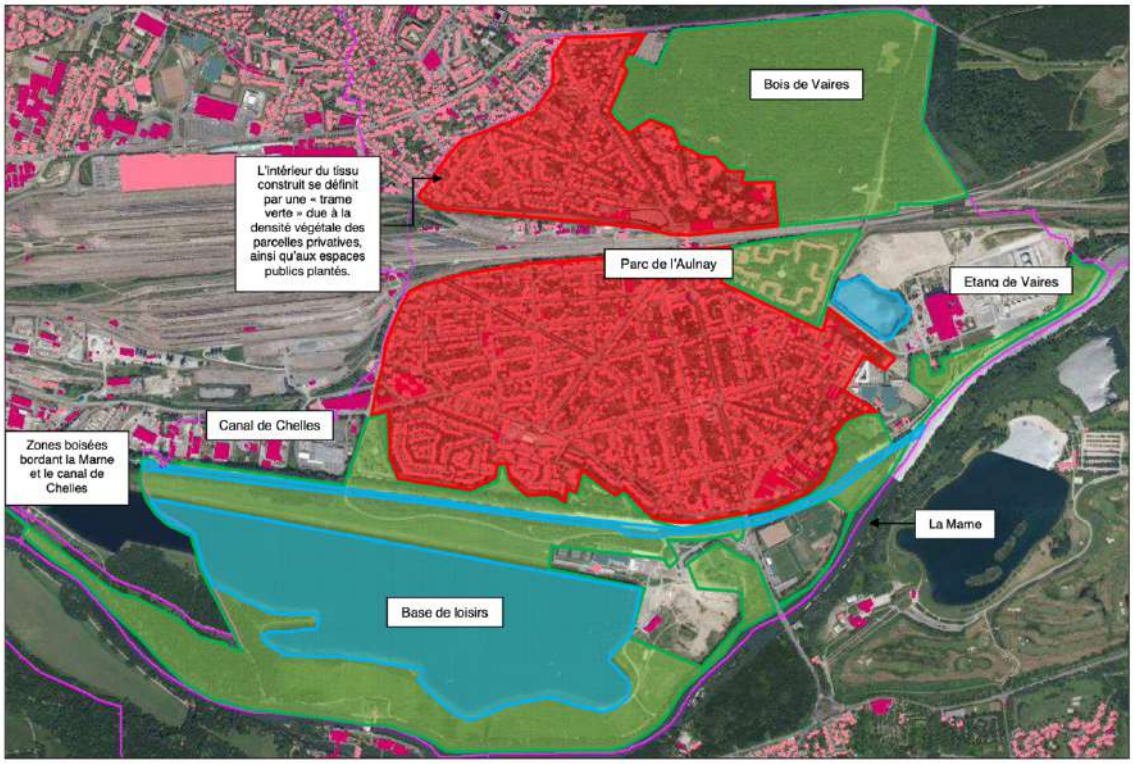


Figure 7 : « Les milieux naturelles », Source : Extrait du PLU de Vaires-sur-Marne, 2013.

Outre les atouts de la commune comme potentiel d'attractivité, il est pertinent, voire indispensable, de contextualiser cet espace aux éléments attractifs à une échelle plus large. Nous avons alors décidé de relever les attraits du département de la Seine-et-Marne pour comprendre dans quel contexte territorial s'implante la structure olympique étudiée.

L'attractivité départementale.

Le département de Seine-et-Marne (77) fait partie de la région Île-de-France, constituant 50 % de la superficie totale de cette dernière, soit 5 915 km^2. Le département comptabilise 421 197 habitants en 2019, pour une densité de 210 habitants/km^2. Le chef-lieu est la ville de Melun.

Au niveau démographique, le département atteste d'une croissance démographique importante depuis les années 1960, soit un taux d'évolution annuel de 1,76 % entre 1968 et 2016 (+793 325 habitants). En effet, ce département témoigne d'une dynamique démographique positive et faisant partie des plus croissantes du territoire puisque c'est le premier département de la région et le 10ème à l'échelle nationale. De plus, notons qu'une grande

partie de cette population est jeune puisque c'est 34,2 % (soit 1,4 million) de la population qui a moins de 25 ans[22]. Toutefois, il est important de préciser que les dynamiques démographiques positives sont inégalement réparties sur le territoire français[23]. Le constat démographique révèle déjà une attractivité du département comparé au reste du territoire national. La hausse démographique est liée à un solde migratoire positif et aux naissances. En effet, l'Indice conjoncturel de fécondité est de 1,95 enfant par femme en Seine-et-Marne qui est au-dessus de la moyenne nationale (1,87 enfant/femme).

La localisation du département constitue aussi un atout pour son attractivité et son développement. Le département dispose d'une frontière directe avec Paris (à l'ouest) et est le point de passage des autres pays d'Europe de l'est avec Paris, constituant un carrefour commercial majeur.

Concernant la circulation, ce territoire comprend différents réseaux routiers et une multitude de transports collectifs dont 4 lignes de RER (A, B, D, E), 3 Transiliens (P, R, K) et des réseaux de bus dont le « Seine-et-Marne express » qui traverse le département (12 lignes) et le Tzen 1 et le Tzen 2 qui arrivera prochainement. Le département est actuellement au cœur de transformations au niveau de sa desserte avec l'arrivée prochaine. Du Grand Paris Express (GPE) qui comprend 3 nouvelles lignes de métro (15, 16 et 17) et 4 nouvelles gares qui sont localisées dans le département : Aéroport Charles de Gaulle, Chelles, Mesnil-Amelot et Noisy-Champs. Outre l'offre de transports collectifs, le département dispose d'un réseau routier de 12 375 kilomètres, répartis entre les autoroutes (210 km), les routes nationales (195 km), les routes départementales (4 324 km) et les voies communales (7 646 km). Bien que l'offre en termes de circulation semble optimale, le constat en termes de déplacement des seine-et-marnais est à nuancer. En effet, le rapport *Seine-et-Marne 2030, l'Île-de-France possibles* met en lumière l'inégalité de répartition des réseaux de transports qui semblent principalement tournés vers

[22] Seine et Marne le département, Rouge Vif. *Seine-et-Marne 2030*

[23] Seine et Marne le département, Rouge Vif. *Seine-et-Marne 2030*

Paris, expliquant que 60 % des habitants de Seine-et-Marne, utilisent quotidiennement la voiture individuelle[24].

Le cadre de vie et l'environnement sont aussi avancés comme des vecteurs d'attractivité par les différents rapports d'attractivité. L'argument du cadre de vie seine-et-marnais, rejoint ceux identifiés pour la commune, soit les espaces verts, les équipements mais aussi le patrimoine. Le département abrite de grandes étendues boisées soit 130 000 hectares de forêts (24 % du territoire) certaines même protégées puisque l'on y retrouve des espaces qualifiés de PNR (Parc Naturel Régional) à l'instar du Gâtinais français. De plus, le département est traversé par différents cours d'eau, dont la Marne et ses affluents (La Beuvronne, l'Ourcq, le Petit Morin, le Grand Morin, l'Yerres, etc.), constituant au total 4 400 km de cours d'eau. À ceci s'ajoutent des équipements culturels et sportifs répartis dans le département qui sont supports de l'économie et du tourisme.

Enfin, au niveau des bassins d'emplois et des pôles attractifs, l'observatoire départemental en identifie deux, dont Marne-la-Vallée et Évry-Sénart Melun Villaroche. C'est plus de la moitié des habitants qui travaillent en Seine-et-Marne, soit 56,8 %. Le territoire atteste de 4 pôles universitaires (Cité Descartes, Lieusaint, Melun, Fontainebleau) qui sont les pôles de l'éducation et de la recherche. Néanmoins, la production économique est plutôt diversifiée puisque nous y trouvons le secteur primaire avec la production agricole, le secteur secondaire avec les industries et le secteur tertiaire avec des entreprises de services, l'innovation et la recherche.

En somme, le premier constat de ce premier point analytique est d'affirmer que le territoire étudié, semble présenter des éléments attractifs en lien avec la notion développée précédemment. Le cadre de vie favorable est alors à la jonction de plusieurs éléments, comme une localisation optimale qui permet d'être facilement intégré à toute échelle, l'existence de

---

[24] Seine et Marne le département, Rouge Vif. *Seine-et-Marne 2030*.p.38. « L'entendue du département, sa croissance démographique exceptionnelle et la concentration des emplois à l'ouest créent une forte attente des Seine-et-Marnais en matière de solutions de mobilité´ qui, face à l'inégale desserte des différentes parties de son territoire, utilisent dans près de 60 % des cas (périurbain et rural), la voiture individuelle. »

bassins d'emplois en Seine-et-Marne ou encore la proximité directe avec des équipements. De plus, l'environnement paysager et naturel est largement présent. À ce stade, nous relevons les différents éléments liés à l'attractivité du territoire, mais qu'en est-il de l'intérêt des acteurs de l'immobilier vis-à-vis de ce foncier ?

2. L'attractivité immobilière : l'arrivée des promoteurs liée au cadre de vie

2.1. Typologie des promoteurs : un intérêt majeur pour les promoteurs résidentiels

Le premier constat relevé en termes d'attractivité ayant constitué la base de ce mémoire, est sans équivoque l'arrivée des promoteurs dans la commune de Vaires-sur-Marne, mais quels promoteurs et quels types de projets ?

En effet, le champ d'application des promoteurs est vaste, et tous ne repèrent pas les mêmes critères sur un territoire selon les projets à développer. On peut aisément considérer que les promoteurs de résidences à destination des particuliers ne recherchent pas le même foncier ou localisation qu'un promoteur hôtelier ou encore ceux spécialisés dans les grands projets, types centre-commerciaux. Mais alors, quels sont les promoteurs qui développent des projets immobiliers dans la périphérie de la base nautique olympique ?

Premièrement, nous relevons qu'il s'agit de projets immobiliers résidentiels. Bien que nous ayons relevé une multitude de projets immobiliers, nous nous sommes focalisés sur les deux projets situés sur les rives de la Marne et à proximité de la base nautique. Pour tenter de saisir les enjeux autour du foncier, il est nécessaire de présenter la programmation des projets immobiliers étudiés :

- *Esprit Canal*, promu par *Les Nouveaux Constructeurs*, est un projet ancien puisqu'il a été autorisé en 2018 et vient d'achever sa construction en 2022. Localisé sur les rives de la Marne à l'entrée sud de la commune, ce projet se compose de 4 bâtiments de 3 étages. La résidence est présentée comme un produit haut de gamme et sécurisé puisqu'elle est fermée et dispose d'un parking souterrain privé pour les voitures et vélos. De plus, la programmation atteste de la présence de commerces en rez-de-chaussée, qui ne sont pas présents à ce jour.

Figure 8 : Photographies du projet Esprit Canal, Vaires-sur-Marne. Source : RIBEIRO M. 2022

- Un autre projet immobilier s'est développé à côté d'*Esprit Canal*, soit *Les terrasses de la Marne* par le promoteur *IMMOBEL*. Ce projet de plus d'un hectare, se compose de plusieurs immeubles de 4 étages en moyenne, regroupant 242 appartements, allant du 2 au 4 pièces, dont des commerces en rez-de-chaussée (une supérette présente à ce jour). Cette résidence est aussi sécurisée et dispose de son propre parking souterrain.

Figure 10 : Photographies du projet Les Terrasses de Vaires-sur-Marne, Vaires-sur-Marne. Source : RIBEIRO M. 2022

Figure 9 : Vue aérienne du projet Les Terrasses, Source : Brochure commerciale des Nouveaux Constructeurs

Nous notons une certaine forme d'homogénéité dans les projets immobiliers notamment dans les caractéristiques, telles que la hauteur des immeubles (moyenne : 3 – 4 étages), des résidences fermées, des parkings privés, des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

2.2. Le discours commercial des promoteurs : valoriser le cadre de vie avant le produit.

Il est alors intéressant de se demander pourquoi cet espace est à présent propice à ce type de projet. Pour ce faire, nous avons opté pour une analyse géomarketing afin de comprendre les éléments attractifs pour l'investissement des capitaux des promoteurs. Comme expliqué précédemment, n'ayant pas eu l'opportunité d'échanger avec le promoteur contacté, nous nous reposons sur le discours commercial. En effet, cette analyse de données qualitatives, nous permet de comprendre ce que représente le territoire pour les promoteurs, puisqu'au-delà de vendre le bien immobilier en lui-même, ils doivent valoriser sa localisation et les atouts à proximité. Ainsi, nous avons choisi de faire un focus sur le discours commercial du projet *Esprit Canal*.

Dans sa structure, il est intéressant de constater que les promoteurs ont décidé de mettre en avant le cadre de vie avant le projet en lui-même. En effet, en guise d'accroche cette brochure promet un cadre idéal à la vie de famille dans un espace vert et favorable à la pratique de la marche : *« Un cadre de vie privilégié pour de belles balades en famille ! »*.

Le premier argument de vente mis en avant par les promoteurs est le cadre de vie de la commune et son positionnement géographique, regroupé dans la partie *« Vaires-sur-Marne. Une ville réputée pour sa qualité de vie »*. Cette rubrique évoque la proximité du projet avec la porte de Bercy, les « *pôles économiques franciliens majeurs* » (Val d'Europe, Disneyland Paris, l'aéroport Paris-Charles de Gaulle), ainsi que son implantation dans un réseau de transport individuel et collectif performant. À une échelle locale, ils valorisent la proximité avec les commodités (les écoles, les commerces, la bibliothèque, le cinéma).

L'argumentation se poursuit avec l'environnement, et plus particulièrement la présence des espaces verts, mettant la lumière sur les bords de Marne, *l'Île de Loisirs*, le Canal de Chelles, le bois de la commune précisant le label Natura 2000. Soit une liste d'éléments qualifiés de « *nature d'exception* », « *d'environnement verdoyant* » ou encore d'un « *cadre naturel magnifique* ».

Dans la continuité de cette ligne éditoriale, la brochure contient une rubrique dédiée aux JO, « *Vaires-sur-Marne, ville hôte des JO 2024 !* », qui met alors en avant la base nautique olympique comme argument de vente puisqu'elle soutient et renforce ce discours

d'environnement *« d'exception »*. Parallèlement, la base est mise en avant par le fait qu'elle constitue un lieu d'activités sportives, soit l'existence de possibles usages pour les futurs résidents. La structure du discours commercial s'achève sur la présentation de la résidence et de ses biens, ne laissant pas pour autant de côté le discours positive à l'égard d'un cadre de vie optimal, même lorsqu'il s'agit de vanter les mérites d'une *« architecture séquence à la confluence de la nature »* ou d'un « *bel espace oxygénant en cœur d'écrin* ». Même à l'échelle du bien, le discours valorisant le cadre de vie est omniprésent :

> *« Imaginez un décor mêlant le bleu turquoise et le vert émeraude… La Marne, le canal de Chelles, l'ile de loisirs de Vaires-Torcy… Ce panorama d'exception, c'est votre cadre de vie quotidien ! »*

> *« Depuis les intérieurs, d'heureux privilégiés jouissent même d'un point de vue remarquable sur la base de loisirs de Vaires-Torcy. »*

- Extraits de la brochure de vente Esprit Canal

Outre le discours, les photos sont aussi un indicateur des éléments attractifs à mettre en avant selon les promoteurs. Sans surprise nous y retrouvons des photographies peignant un espace principalement « vert », facilement praticable à pied, mettant l'accent sur les bords de Marne et les deux sites de l'île de loisirs, dont la base nautique olympique.

Figure 11 : "Photographies des espaces verts de Vaires-sur-Marne", Source : Brochure commerciale des Nouveaux Constructeurs

Globalement, nous saisissons que la qualité de vie est l'argument premier de la vente de ces projets immobiliers. Cette qualité de vie plébiscitée par les promoteurs, est au carrefour d'une localisation idéale, de nombreux équipements à proximité mais surtout de nombreux espaces verts aménagés, qui contribuent grandement à l'image d'une commune attractive. À travers les arguments de vente nous relevons les aspects de la commune qui la rendent attractive pour des promoteurs immobiliers :

- *Une localisation optimale* : La ville n'est pas un centre ultra-urbain mais est une « ville tranquille » à proximité de pôles urbains, qui sont des lieux d'emplois et de grands centres commerciaux.
- *Des équipements publics à proximité et accessibles à pied* : La proximité avec des équipements tels que les écoles ou encore une bibliothèque, sont des éléments vendeurs, permettant aux habitants de pratiquer l'espace plus facilement dans leur quotidien. Ceci est un atout pour les personnes soucieuses de pratiquer la marche en ville.
- *Une forte présence des espaces verts* : Ces espaces verts sont valorisés comme étant le vecteur de la « tranquillité » et d'une ambiance de vie qualitative. Ils sont aussi mis en avant comme étant des lieux d'activités et de plaisance.

Le discours permet de dessiner le type d'acheteur visé par les promoteurs, soit des ménages recherchant un espace urbain, puisqu'il jouit d'une connexion aisée au reste du territoire, mais aussi soucieux d'un cadre de vie qui valorise l'environnement. En effet, on retrouve la valorisation de la pratique de la ville à pied et de nombreuses activités pédestres, sans oublier la dimension familiale qui est largement mise en avant, pouvant considérer que les familles sont aussi les cibles de vente.

Loin de n'être qu'un argument de vente, ce discours s'imprègne d'une réelle logique de localisation des ménages : les ménages sont de plus en plus soucieux du cadre de vie dans leurs choix de localisation en matière de résidence. En effet les Sciences Sociales se sont penchées sur l'étude du choix de localisation des ménages, à l'instar de Sandrine Gueymard[25] qui étudie ces logiques. Elle révèle l'évolution de la prise en compte de la donnée environnementale dans le choix de localisation de résidence par les ménages. Longtemps considéré comme *« un critère accessoire dans les choix résidentiels, la qualité de l'environnement s'affirme aujourd'hui selon les enquêtes et sondages d'opinion comme un nouveau facteur d'attractivité et donc d'arbitrage pour les ménages »*[26]. Ce changement est aussi visible dans le raisonnement et discours des autres acteurs, à l'instar des promoteurs qui n'hésitent pas à adopter l'occurrence d'un champ lexical porté sur la nature et l'environnement, révélant que l'environnement constitue un vecteur de profit dans la branche immobilière. Ceci rejoint les constats précédemment réalisés concernant le discours promotionnel des projets immobiliers de notre objet d'étude.

> *« Au titre des composantes environnementales valorisées en milieu urbain, figurent les espaces verts, éléments de plus en plus convoités par les ménages, parce que symbolisant un environnement urbain de qualité ». Dispositifs urbains majeurs, ayant pour vocation de répondre à la demande de nature des habitants, ils participent grandement de la qualité´ du cadre de vie au quotidien, tout en remplissant de*

[25] *Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels*, publié dans la revue Développement Durable et Territoire en 2006

[26] GUEYMARD S. Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels. Dévelopepment durable et territoires [en ligne]. 7(2006)

nombreuses fonctions de proximité´, tant sociales, récréatives que pédagogiques (Cranz, 1978, 1982 ; Hardy, 1982 ; Van Den Panhuyzen, De Hertog, 1993). »

La présence d'espaces verts et naturels constitue un réel attrait et ceci auprès de différents acteurs. Pour les résidents (attrait résidentiel) ces lieux représentent un gage de qualité de vie, pour les promoteurs, cela constitue un élément à mettre en valeur pour effectuer une plus-value tandis que ces espaces peuvent représenter l'identité d'une collectivité. La mise en attractivité de ces espaces est alors possible à la condition que d'autres éléments soient présents tels que la proximité aux services et l'accessibilité aux réseaux de transport.

Cette combinaison attractive semble être déjà présente sur le terrain étudié, mais quel est le lien entre l'attractivité de ce territoire et l'événement olympique à venir ?

3. Un événement olympique, tremplin d'un développement territorial qui valorise un « cadre de vie singulier ».

Ainsi, le premier postulat était que la ville qui accueille l'infrastructure disposait déjà d'éléments d'attractivité, dont son cadre de vie semble être le pilier. L'ancienne base nautique olympique était déjà un moteur de l'environnement naturel, mais les transformations et la mise en lumière médiatique, auraient accentué l'attractivité de la commune. Cette attractivité serait donc perceptible auprès des promoteurs immobiliers, qui investissent dans la commune, ainsi que la population résidentielle qui achète ces biens.

L'image du territoire.

Nous considérons alors que les JO peuvent constituer un support de développement et de valorisation du territoire. Dans le territoire étudié, les éléments relevés constituent un pilier qui est le cadre de vie, rassemblant sa localisation, ses équipements et la part d'espaces verts et naturels. Cette attractivité est principalement dirigée vers les populations résidentielles, mais

elle pourrait notamment constituer un levier pour les populations temporaires (les touristes), que nous étudierons dans le chapitre suivant. Ainsi, la collectivité aurait intérêt à valoriser ce cadre de vie, via l'image des JO.

L'image même du méga-événement et la médiatisation qui en découle, peut avoir un impact positif, mais aussi négatif sur la ville hôte d'une infrastructure. La médiatisation sous-entend une influence de l'image et des représentations d'un espace. La représentation des espaces et ses conséquences ont souvent été abordées en urbanisme à l'instar de l'ouvrage *Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, images et relations* qui nous a permis de mieux comprendre cette notion. Les auteurs soulignent que *« L'identité territoriale ne se décrète pas car elle émane des individus qui consomment et s'approprient le territoire. Le territoire est alors entendu comme un espace vécu du fait de sa dimension symbolique et idéelle (Di Méo, 1998 ; 2009)* »[27] . L'image d'un territoire se définit individuellement et collectivement, justifiant qu'un territoire peut être perçu de différentes manières. Néanmoins, les politiques territoriales peuvent servir à redéfinir l'image et la réputation d'un territoire, qui est l'objet du marketing territorial. Ainsi, l'image territoriale s'articule autour de plusieurs relations (avec les autorités, le territoire et les usagers) qui conduiraient à créer l'identité territoriale. Ces représentations individuelles et collectives sont alors à l'origine de l'image du territoire.

Avant de s'interroger sur le lien entre l'image du territoire et des possibles effets des JO sur ce dernier, nous pouvons faire un aparté sur l'image que le *territoire* souhaite diffuser. Ici, il nous semblait intéressant de faire cette focale à l'échelle départementale. En effet, au niveau local, l'image de la ville semble être articulée autour d'un lieu jouissant d'un cadre de vie qualitatif à proximité de nombreux pôles. Pour cela, nous avons étudié différents rapports du département de la Seine-et-Marne, au sujet de ses ambitions en matière de politiques de développement, dont *Seine-et-Marne Horizon 2030*. Identifiant en premier lieu les failles et les points à développer, le rapport déclare ses ambitions en matière de développement et d'image :

[27] ALAUX, C. SERVAL S., ZELLER, S. Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, image et relations. Gestion et management public [en ligne] 2015. 4(2). pp. 61 - 78

« Notre Département entend défendre une autre vision de son avenir à l'horizon 2030. Il veut constituer une aire métropolitaine comme territoire d'équilibre entre le Grand Paris et les autres régions françaises ou européennes »[28]

Pour mener à bien ce projet de restructuration de l'image et créer de nouveaux mécanismes de développement du territoire, le département identifie plusieurs éléments attractifs.

Premièrement, le volet social et démographique, qui comprend une politique en faveur de l'équité sociale, de l'éducation, de l'accès aux services.

Deuxièmement, « le cadre de vie : un facteur d'attractivité de la Seine-et-Marne » est développé. Ici on retrouve la qualification d'un cadre de vie « singulier » à valoriser, soit le patrimoine et les paysages à travers une mise en tourisme. Puis le cadre attractif « au quotidien » qui englobe l'habitat, la mobilité, les espaces naturels et l'offre d'équipements culturels et sportifs.

Enfin, l'économie et l'emploi est le dernier pilier de la stratégie de développement du département, qui comprend la valorisation de secteurs d'emplois variés, l'investissement pour l'innovation, l'agriculture, le numérique et le tourisme.

En somme, on constate que les vecteurs d'attractivité sont assez similaires en certains points entre l'échelle locale et départementale, telle que la désignation d'un « cadre de vie » avantageux, qualitatif ou singulier qui devrait être mis en avant. La base nautique olympique qui est un moteur de l'attractivité du pilier « environnement naturel et paysager » à l'échelle locale, est un potentiel de mise en valeur à l'échelle départementale. Toutefois, le département atteste de nombreux autres pôles attractifs en matière de paysages « remarquables » et d'espaces verts, donc quel pourrait être l'impact de la base nautique ? La mise en lumière médiatique de la base nautique pourrait être le levier d'influence de cette dernière sur son territoire.

[28] ALAUX, X. SERVAL, S. ZELLER, S. Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, image et relations. Gestion et management public. [En ligne] 2015. 4(2). p 21

La place des JO dans l'image du territoire.

En effet, nous pourrions penser que l'événement olympique génère automatiquement une mise en lumière du territoire, toutefois l'ouvrage scientifique *L'image des territoires hôtes des Jeux Olympiques et Paralympiques : revue de la littérature et enjeux pour Paris 2024*, rédigé par Marie Delaplace révèle la complexité de l'articulation entre l'image du territoire et celle de l'événement des JO.

Les JO peuvent influencer différentes phases des événements, c'est-à-dire avant et après les épreuves sportives. Au moment de la sélection, les JO peuvent être instrumentalisés pour influencer le territoire : *« Lorsque la ville remporte l'organisation des JOP, ce méga-événement est un outil de communication et de promotion à l'échelle internationale en raison d'une couverture médiatique importante (Essex et Chalkley, 1998 ; Kenyon et Bodet, 2018 ; Hall, 1987 ; Augustin, 2008 ; Gold et Gold, 2011) »*[29]. Mais les JO peuvent notamment influencer le post-JO. L'accueil d'un méga-événement tel que les JO peut être le point de départ d'une politique tournée vers l'organisation d'autres événements, puisque les villes disposent d'infrastructures, de l'organisation et l'expérience. Parallèlement, le halo médiatique des JO peut créer un engouement touristique des lieux mis en avant dans les médias. Toutefois, l'ouvrage précédemment évoqué révèle que ces deux représentations ne s'influencent pas systématiquement, nous poussant à mettre une distance avec une analyse vertueuse de l'image des JO sur les territoires.

L'image de la base nautique olympique sur le territoire.

Concernant notre cas d'étude, il est encore trop tôt pour juger des retombées médiatiques sur l'attractivité locale ou départementale, puisqu'il serait plus pertinent de comparer les trois temps des JO (avant – pendant et après). Toutefois, au niveau local et plus particulièrement au

[29] DELAPLACE, M. L'image des territoires hôtes des Jeux Olympiques et Paralympiques : revue de la littérature et enjeux pour Paris 2024. Revue marketing territorial [en ligne] 2020. 4(2020).

niveau de l'intérêt des promoteurs, l'influence des JO est confirmée par le directeur du service d'urbanisme :

> *« La ville était moins attractive qu'aujourd'hui parce qu'il n'y avait pas cet effet 2024, qui compte, les regards se tournent un peu plus vers Vaires-sur-Marne puisqu'on est plus dans les médias » - Directeur du service technique*

Cette influence est constatée pour l'intérêt des promoteurs, mais cela n'atteste pas pour autant d'une hausse de l'attractivité auprès des populations, aussi bien résidentielles que touristiques, ou des entreprises. Effectivement, nous avons constaté que l'attractivité est multiple et que l'arrivée des promoteurs ne signifie pas pour autant que la ville va soudainement devenir attractive auprès des ménages, des touristes ou des investisseurs. Toutefois, nous avons tenté de comprendre quelles nouvelles dynamiques urbaines constatées dans la ville pourraient être liées aux JO. Nous avons alors identifié des évolutions qui semblent entretenir un lien avec cette base nautique olympique, telles que des transformations urbaines et une ouverture à la mise en tourisme à l'échelle locale. Ainsi, l'image des JO aurait eu des effets, que nous développerons dans notre troisième partie.

PARTIE 3 – LES EFFETS DE CETTE ATTRACTIVITÉ FONCIÈRE CONJUGUÉE À L'INSTALLATION DE LA BASE NAUTIQUE

L'installation de la structure nautique olympique génère effectivement des transformations physiques sur le tissu urbain avoisinant, qui s'expliquent par différents éléments d'attractivité que nous avons évoqué dans une partie précédente. Toutefois, quelles sont les possibles mutations à venir compte tenu de l'attractivité relevée ?

L'attractivité existante, au cœur d'un marché immobilier francilien tendu et d'un événement mondial à venir, interroge sur les potentielles mutations à venir sur le foncier de Vaires-sur-Marne. Mais pas seulement puisque le rayonnement d'un tel événement jouissant d'une envergure nationale, ne se limite pas aux frontières communales. Bien que nous choisissions de réaliser une focale de notre analyse sur Vaires-sur-Marne, il est nécessaire de rappeler que son influence peut être plus vaste. Il serait pertinent de s'interroger sur l'attractivité générée par la base nautique olympique, expliquant pourquoi nous développerons nos propos sur plusieurs échelles (communale, intercommunale, départementale).

En effet, il est légitime de s'interroger sur les transformations que l'attractivité territoriale, conjuguée à l'événement olympique, pourrait générer sur les territoires concernés. Au-delà de l'échelle, les effets étant divers, nous aborderons les transformations immobilières résidentielles mais aussi l'immobilier touristique qui semble y être lié. Cet élément nous permet de faire une transition vers la question d'une possible mise en tourisme du territoire à travers cette infrastructure qui serait bénéfique à l'échelle locale mais pas seulement.

En somme, cette partie s'interroge sur un possible effet de halo de la présence de la base nautique, combinée à un potentiel préexistant. Notre hypothèse est que la base nautique a mis en valeur les attraits déjà présents qui ont valorisé l'intérêt des promoteurs pour des projets résidentiels et hôteliers, dont ces derniers pourraient créer un potentiel de mise en tourisme local, qui n'est pas réellement développé à ce jour. Concernant son ancrage plus large, nous faisons le postulat que la base nautique pourrait être le moteur ou le soutien d'un tourisme de loisir national.

Pour y répondre, nous aborderons en premier lieu les transformations urbaines en évoquant les projets immobiliers résidentiels et touristiques en cours et à venir. Dans un second temps, nous nous interrogeons sur le fait que cette attractivité, principalement résidentielle au départ, pourrait être le moteur d'une mise en tourisme local et départemental. Enfin, nous achèverons nos propos avec un focus sur les conséquences sociales et politiques, soit les contestations et les évolutions des politiques locales en matière d'aménagement en lien avec les JO.

1.Les évolutions du marché immobilier suite à l'installation de la base nautique olympique

Le premier effet, par ailleurs déjà constaté à l'aube de ce mémoire, c'est le développement de projets immobiliers par des promoteurs privés, néanmoins il existe plusieurs types de productions immobilières.

Les projets résidentiels.

Dans un premier temps, nous pouvons relever l'intérêt des promoteurs à travers le développement de projets résidentiels.

Nous avons analysé les projets en cours, mais nous pouvons aussi bien nous questionner sur leur croissance à l'avenir. L'attractivité de la ville est constatée et pourrait continuer à croître selon l'impact médiatique de l'image de la commune. Le constat est que l'attractivité immobilière n'a pas attendu 2024 pour se développer, puisque nous observons que les promoteurs immobiliers se sont déjà intéressés à la commune au moment de l'annonce des JO.

Les projets immobiliers résidentiels à venir seront sans doute différents de ceux observés, compte tenu de l'évolution du foncier disponible. En effet, les projets immobiliers situés sur les rives du Canal, se sont développés sur des parcelles vides de plusieurs hectares, mais aujourd'hui la ville ne dispose plus d'autant de réserves. Nous commençons déjà à voir une évolution de la promotion immobilière, néanmoins les acteurs de la promotion continuent de percevoir un intérêt d'investissement, continuant à œuvrer pour la construction de projets.

La ville continue de susciter un intérêt si nous relatons les propos du service d'urbanisme :

> *« Aujourd'hui on a plus de promoteurs. Toutes les semaines je suis sollicité par les promoteurs […] ce que je n'avais pas il y a deux ou trois ans. Donc oui, il y a une attractivité réelle qui fait que beaucoup de promoteurs - d'ailleurs je ne pensais pas qu'il y avait autant de promoteurs - qui sollicitent la commune au préalable avant toute démarche auprès des habitants et du foncier communal. »*
>
> Extrait de l'entretien avec le service technique -

En effet, bien que la réserve foncière ne permette pas la création de projet ex nihilo, les promoteurs optent pour une densification de l'existant, en construisant sur des parcelles pavillonnaires qui ont été vendues. Ceci est déjà constaté, par le développement de petits projets résidentiels, qui se développent sur des parcelles anciennement pavillonnaires à l'instar du projet du Boulevard de la Lorraine au centre-ville, plus précisément en face de la mairie, ou encore la *Résidence du Lac*, un projet à venir à proximité de la gare SNCF.

Concernant les projets immobiliers résidentiels, l'hypothèse de l'accroissement de l'attrait des promoteurs immobiliers pour la ville, que nous avons avancé, est alors vérifiée par la mairie. Elle atteste d'une hausse de l'intérêt de promoteurs, depuis la qualification de la ville pour les épreuves de canoë-kayak et d'aviron sur son site nautique, visible par des demandes régulières d'entretiens, en vue de la réalisation de projets immobiliers.

Néanmoins, cette évolution n'est pas que le résultat de choix de promoteurs, puisqu'elle suit un objectif de densification souhaitée par la collectivité. En effet, le PLU ou encore les objectifs relatés lors de l'entretien, affirment que l'augmentation du nombre de logements est nécessaire et que cela est possible seulement par une densification. L'intérêt des promoteurs immobiliers orientés dans la production d'habitations, semble être une opportunité pour la commune afin de mener à bien ce projet de densification.

Les projets touristiques… et économiques.

Outre le développement de projets de constructions immobiliers à destination résidentielle, les JO ont été le tremplin de projets immobiliers touristiques à venir.

Premièrement la construction des futurs locaux du siège de la Fédération Française de canoë-kayak (FFCK), qui deviendra la « Maison des Sports de Pagaie », est un élément qui pourrait contribuer à un rayonnement touristique. La restructuration de la base nautique olympique inaugurée en 2019, comporte des locaux aujourd'hui temporairement utilisés par la FFCK. Souhaitant « *se positionner comme un acteur majeur du territoire pour les prochaines années et d'imaginer l'avant, le pendant et l'héritage des JOP de Paris 2024 »*[30], la FFCK, décide de s'implanter à Vaires-sur-Marne, déménageant son siège, qui était localisé à Nogent. Toutefois, lorsque les épreuves olympiques auront lieu sur le site, la Fédération Française devra déménager pour laisser place au COJO qui *« va prendre possession totale du site »* durant les JO. Le projet prendra place sur une parcelle d'une superficie de 3 102 km^2, cédée par la collectivité à la FFCK. Concrètement, le bâtiment d'une superficie de 2 495m^2, sera construit sur deux étages, pour abriter des bureaux, des lieux de détente avec une cafétéria et un parking. Au niveau de l'architecture, l'objectif était de l'intégrer le plus possible à l'environnement, de profiter de son emplacement et de sa vue sur la base nautique, alors le bâtiment sera construit en bois et en verre, avec un patio végétalisé. Selon le directeur du service technique de la ville, *« le permis de construire est en fin d'instruction, les travaux risquent de commencer cet été pour qu'il y ait une livraison du bâtiment début 2024 ».*

[30] Site de la Fédération Française de Canoë-Kayak

Figure 12 : Projet de la « Maison des sports de Pagaies », Source : Studio Sanna Baldé

Toutefois, le siège de la FFCK a pour vocation de s'implanter dans la commune par une collaboration avec celle-ci, puisque la ville travaille avec la fédération pour créer des espaces partagés, ouverts aux habitants et aux usagers extérieurs. À ce jour, les deux parties sont en pourparlers pour la possibilité d'ouvrir l'auditorium pour des séminaires ou encore en salle polyvalente pour les événements municipaux par exemple.

> *« La Fédération Française du Kayak a monté le projet en collaboration avec la ville puisqu'il va y avoir des espaces partagés dans ce bâtiment, que la ville va pouvoir utiliser avec ses activités on va dire de conférences et de séminaires, car on a beaucoup d'équipements à Vaires mais on n'a pas de grande salle des fêtes ou d'auditorium »*
>
> Extrait de l'entretien avec le service technique -

Ainsi, l'arrivée de la FFCK est perçue comme une véritable aubaine pour le développement de la ville et constituerait un atout pour la ville :

> *« C'est un très gros atout parce qu'avoir le siège d'une fédération dans la commune avec des sites sportifs dédiés à cette fédération pérennise les équipements et pérennise les activités sur le site. C'est un peu un Clairefontaine, comme Clairefontaine pour le football ».*
>
> Extrait de l'entretien avec le service technique -

Premièrement, son installation permet une mise en lumière médiatique sportive nationale, en plus de la médiatisation des JO. L'identité et l'image de Vaires-sur-Marne est alors influencée, devenant un pôle central de la pratique de canoë-kayak à l'échelle nationale.

Nous pourrions même aller plus loin en proposant l'hypothèse que cette mise en lumière pourrait premièrement s'étendre dans la sphère sportive, puis à d'autres milieux. Des pratiquants de sports nautiques se déplaceront sur le site, découvriront les alentours et pourraient devenir de potentiels touristes et/ou acheteurs. Le passage des pratiquants sportifs peut contribuer à valoriser l'image de la ville et à la diffuser. Il est alors important pour la commune de valoriser la présence de la Fédération puisqu'elle contribue à diffuser l'image de la ville à une échelle nationale. Toutefois, cet impact est à nuancer puisque la pratique des sports nautiques est inégalement répartie sur le territoire, dont une partie des licencés sont déjà présents en Ile-de-France.

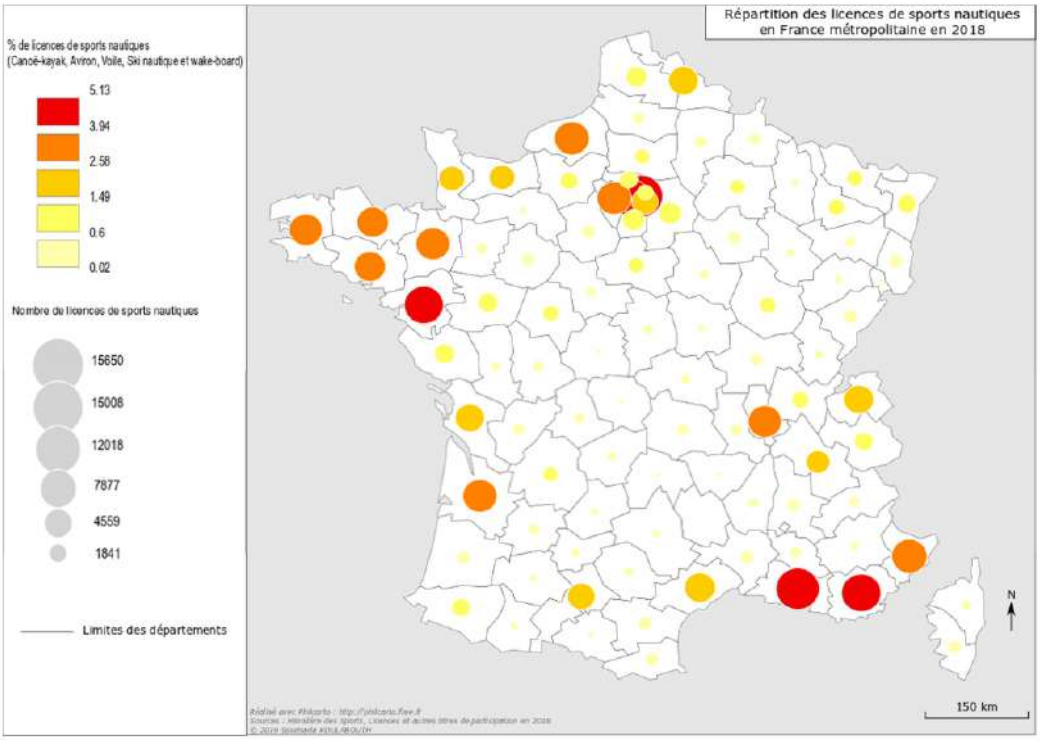


Figure 13 : « Répartition des licences de sports nautiques en France métropolitaine en 2018 », Source : S.Koulabouth, 2019.

Enfin, l'installation de la FFCK entraîne des retombées économiques locales, puisque l'installation du siège est un moteur de création d'emplois, puisqu'elle implique l'arrivée d'une trentaine de collaborateurs

Un autre projet touristique notable à venir est le projet hôtelier sur la base nautique. Ce projet n'est pas encore officiel, c'est alors l'entretien avec la mairie qui nous a permis d'en savoir plus. La volonté de développer un hôtel n'est pas nouvelle, puisque la commune évoque cette ambition dans le PLU : *« Outre les divers équipements accueillants entre autres l'UCPA, une chaîne hôtelière, située tout près de la base, pourrait venir compléter son attractivité. Cette base de sports et de loisirs constitue un des facteurs majeurs du développement économique et touristique local.»* [31]. De plus, la commune avait semble-t-elle déjà démarché des promoteurs hôteliers avant sa sélection pour les JO 2024, mais en vain. Toutefois, depuis la qualification

[31] Évaluation environnementale de Vaires-sur-Marne, 2013, p.16

de la base nautique en site olympique, l'attrait est différent et les promoteurs hôteliers semblent plus intéressés par le projet de la commune. En effet, disposant d'un terrain vague de 2 hectares à l'entrée de la base nautique destinée à des équipements de loisirs et hôteliers, la commune a la possibilité de développer l'activité touristique.

> *« Ce terrain vague finalement avait été défini au PLU comme une zone destinée à des équipements de loisirs et hôteliers. On ne trouvait pas d'opérateur jusqu'à présent pour cette partie-là et là tout à coup le fait que la base soit terminée, qu'elle fonctionne, qu'il y ait des activités, que la Fédération installe ses bureaux à proximité, tout ça fait que cela accroît l'attractivité et on a eu pas mal de promoteurs hôteliers. […] Finalement le projet qui se développe avec la Fédération fait que des promoteurs nous ont sollicité. »*
>
> *Extrait de l'entretien avec le service technique -*

Au vu de l'intérêt des promoteurs hôteliers pour la commune, cette dernière a lancé un appel à projet avec pour conditions un complexe hôtelier qui intègre des activités de loisirs. La collectivité insiste sur son souhait de développer de nouvelles activités et ne pas créer de doublons avec celles déjà présentes à proximité. Le but est la complémentarité des usages existants avec le site olympique et la base de loisirs de Torcy à proximité. Cette complémentarité des usages tend à créer une synergie de ces lieux et de lui donner une réelle identité touristique. Concernant la progression de ce projet, les présentations des projets par les promoteurs présélectionnés auront lieu à la mi-mai 2022, aboutissant sur une sélection définitive à venir. De plus, l'installation d'un hôtel va générer des emplois et de la création de richesses dans la ville grâce aux services (accueille, entretiens, restauration, activités).

Environ deux ans avant le lancement des JO 2024, nous constatons des transformations sur le foncier telles que les nouvelles constructions, aussi bien à destination de la résidence que le tourisme. Il est alors légitime de s'interroger sur le lien qu'elles entretiennent avec ce méga-événement. Ces projets se sont-ils développés grâce à la qualification olympique de la base nautique ? Bien que le lien ne soit pas direct, il y a eu un effet boule-de-neige des effets, entraînant une possible mise en attractivité résidentielle et même touristique. La ville elle-même considère que les JO ont été le moteur de transformations, créant en premier lieu une

médiatisation qui a accru l'intérêt des promoteurs. Mais les JO ont aussi conduit la FFCK à s'installer dans la commune, qui entraîne à son tour le développement d'autres projets et d'un possible rayonnement positif à l'avenir.

> *« Ce sont des projets qui finalement se développent grâce à la base car s'il n'y avait pas eu la base, si elle n'avait pas été choisie pour les JO 2024, on n'aurait jamais eu la Fédération Française du Kayak à cet endroit-là ».*
>
> *Extrait de l'entretien avec le service technique -*

L'installation à venir d'un hôtel dans la commune alors que celle-ci ne présente pas d'une réelle identité touristique, interroge d'une possible mise en tourisme. La base nautique olympique, serait-elle le tremplin d'un développement touristique à venir ?

2. Une évolution en faveur d'une attractivité touristique locale et de loisirs

Il est indéniable que la base nautique a été le tremplin d'une attractivité déjà présente, favorisant le développement de projets immobiliers. Ce site est lié à une attractivité immobilière grandissante, mais il pourrait aussi être le moteur d'attractivité touristique. Ainsi, nous nous demandons si l'attractivité immobilière touristique locale constatée (FFCK, complexe hôtelier à venir) pourrait être le moteur d'une mise en tourisme à différentes échelles.

À l'échelle du site, nous pouvons constater que la base nautique existait avant et était déjà un lieu de plaisance, mais les travaux effectués facilitent le développement de nouveaux usages sportifs et récréatifs. Effectivement, l'état de l'art effectué à travers les autres bases nautiques olympiques révèle des points similaires au sujet de la réussite de leurs conversions. La mise en tourisme semble être un levier solide pour parvenir à faire fonctionner ces infrastructures au lendemain des rassemblements sportifs olympiques. Néanmoins, la réussite d'un développement territorial articulé autour d'une mise en tourisme n'est pas systématique. Le

territoire qui accueille le site nautique olympique doit être propice au développement d'un tourisme de loisirs et d'activités récréatives. Ces enjeux soulèvent alors plusieurs questions : *La ville hôte mise-t-elle sur un développement touristique local ? Le territoire francilien est-il propice au développement d'un tourisme de loisir ? Quels effets pouvons-nous attendre ?*

Le tourisme à l'échelle locale.

À l'échelle locale, même si la mise en tourisme n'est pas encore ancrée, l'attrait touristique est considéré comme un objectif en matière de développement urbain à l'avenir. En effet, le tourisme n'est pas réellement développé à Vaires-sur-Marne, voire pas du tout. Si l'on se reporte aux indices du tourisme de la commune en 2021 produit par l'INSEE, il n'y a à ce jour aucun hôtel ni de camping. Elle atteste seulement de 42 lits dans la catégorie de « résidence de tourisme et hébergements assimilés »[32] , qu'il semblerait être ceux du dortoir de la base nautique olympique.

Néanmoins, la ville souhaite œuvrer pour attirer les promoteurs hôteliers, ce qui est finalement constaté avec le projet touristique à venir. Cette ambition était explicitée dès 2013 dans le PLU de la commune :

> *« Vaires-sur-Marne poursuit plusieurs projets de restructuration ou de requalification, notamment à travers l'offre d'hébergement hôtelier et d'équipements de loisirs à proximité´ de la base olympique, le développement des potentialités touristiques que représentent la pointe de l'écluse et le canal de Chelles, la reconversion du site de la centrale thermique EDF, du Centre de télécommunications, etc. »*[33].

[32] « Chambres, appartements, dortoirs... », INSEE

[33] PLU Vaires-sur-Marne, 2013, p.52

Cette mise en tourisme est pensée en lien avec la base nautique et plus particulièrement l'Île-de-loisirs répartie entre Torcy et Vaires-sur-Marne. Cette mise en tourisme de la ville est effectivement pensée avec la base nautique mais surtout permise grâce à elle. Cette volonté est alors affirmée à nouveau en 2022 avec le développement de ce projet hôtelier à venir en complément de la base.

À ce jour, la base nautique olympique pourrait être un support au développement d'un tourisme de loisirs, comme nous avons pu le relever lors des observations de terrain. Nous pouvons déjà relever une diversification des activités, qu'elles soient spontanées ou encadrées. Au niveau des activités proposées par le site (ex : rafting), il y a la possibilité de créer un intérêt touristique autour des sports aquatiques. Concernant les usages spontanés, les observations de terrain nous ont permis de les relever. On a identifié une catégorie liée aux activités de « plaisance » (pique-nique, balade, jeux à l'extérieur) et une catégorie liée aux activités sportives (course à pied, le vélo, le skate, le roller, la trottinette).

On constate qu'il y a un effet d'entraînement entre les conséquences liées à la base nautique olympique, qui peuvent mener au développement touristique local et ainsi une mutation de son foncier. En effet, si la ville parvient à poursuivre une politique de développement en faveur du tourisme, on pourrait y observer le développement d'autres hôtels, de gîtes, ainsi que des équipements nécessaires pour la venue de touristes et même attirer des investisseurs autres que le tourisme.

Toutefois, nous relevons une forme de limite dans l'effet de mise en tourisme de la commune, lié à l'infrastructure. Cette mise en tourisme que tente de développer la ville semble essentiellement dirigée vers la base, que ce soit au niveau de la localisation de l'hôtel, des activités ou des espaces mis en avant. La mise en valeur se concentre géographiquement dans la zone de la base nautique, délaissant le reste de la ville. Cela implique une forme de « dépendance » du levier du tourisme avec la base nautique olympique, expliquant l'intérêt de la commune, de voir l'infrastructure se pérenniser à la suite de l'événement. Ici, ces dynamiques se dissocient de l'attrait résidentiel, puisque les éléments qui constituent l'attractivité touristique ne sont pas nécessairement les mêmes que l'attractivité résidentielle. L'identité touristique de la ville semble s'articuler autour de la base nautique, mais le défi pour la collectivité est de parvenir à faire bénéficier le reste de la ville.

L'événement olympique a alors créé une ouverture pour le développement touristique de la commune, mais pouvons-nous espérer les mêmes un rayonnement de ces effets à des échelles plus vastes ?

Le tourisme à l'échelle de l'intercommunalité.

Nous avons alors relevé que le développement touristique à l'échelle de la commune hôtesse, était souhaité par la collectivité et que leurs décisions œuvraient dans ce sens. Mais qu'en est-il du potentiel de développement touristique à une échelle plus large. La mise en tourisme requiert souvent d'un cadre institutionnel, des objectifs et d'une politique de développement. Ainsi, nous nous sommes penchés sur une échelle qui nous semblait pertinente dans notre étude, soit l'échelle de l'intercommunalité de la ville hôte. La municipalité de Vaires-sur-Marne s'inscrit dans la communauté d'agglomération de *Paris – Vallée de la Marne,* qui se situe en Seine-et-Marne, rassemblant 12 communes (Brou-sur-Chantereine, Champs-sur-Marne, Chelles, Courtry, Croissy-Beaubourg, Émerainville, Lognes, Noisiel, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Torcy, Vaires-sur-Marne) avec une population globale de 229 203 habitants le 1er janvier 2019[34].

Pour analyser cela, nous nous sommes penchés sur les objectifs et discours de l'intercommunalité pour tenter de saisir l'importance du pilier « tourisme » dans leurs politiques. Le premier point saillant à relever est l'existence d'un office de tourisme en ligne dédié aux lieux touristiques de l'intercommunalité : *Paris Vallée de la Marne – Tourisme*[35].

Pour comprendre quelles sont les intentions et objectifs de la politique de l'intercommunalité, il est intéressant de comprendre quel territoire touristique elle tente de proposer via son l'office du tourisme à destination de potentiels touristes.

---

[34] « La population de l'agglomération », *Paris – Vallée de la Marne*, 09 janvier 2019

[35] Site : Paris – Vallée de la Marne Tourisme

Premièrement, l'intercommunalité met en avant sa proximité avec Paris et les lieux touristiques à proximité (Disneyland Paris, Val d'Europe).

> *« À 25 km à l'Est de la capitale et proche de Disneyland Paris®, en Seine-et-Marne, venez découvrir Paris - Vallée de la Marne. Vastes espaces boisés et bords de Marne, patrimoine historique exceptionnel, vie culturelle animée, équipements sportifs uniques… Découvrez la richesse de notre territoire ! ».*
>
> Extrait de l'office de tourisme de Paris – Vallée de la Marne -

Ne valorisant pas seulement sa proximité avec les pôles touristiques, l'intercommunalité tente de valoriser son propre territoire par le biais d'événements (le SUMMER FEST à Torcy, OXY'TRAIL à Noisiel), par le patrimoine et l'industrie (L'usine Menier), par ses loisirs et sa nature (Île-de-loisir, Base nautique de Vaires-sur-Marne) et sa culture (Ferme du Buisson). La base nautique olympique s'implante alors comme un lieu incontournable d'une expérience touristique dans *Paris -Vallée de la Marne*. La volonté est d'effectuer une réelle mise en tourisme valorisant une logique de coopération et non de mise en concurrence entre les villes. En effet, des hauts lieux sont mis en avant par l'office de tourisme de l'intercommunalité, dont la base nautique olympique. La base nautique olympique semble constituer un pilier de tourisme, mais ne jouit pas d'une mise en tourisme exclusive, puisque l'office du tourisme choisit de mettre en valeur la variété des lieux à visiter. Néanmoins, nous pouvons tenter de voir ici un ruissellement de la mise en lumière de la base, sur d'autres activités moins mises en avant tels que le golf (Torcy) ou le poney-club (Vaires-sur-Marne). On constate surtout un lien d'attractivité touristique entre Vaires-sur-Marne et Torcy, expliqué par leur proximité et leur alliance préexistante en lien avec l'Île-de-Loisir. Ainsi, nous pouvons nous interroger sur le réel effet de rayonnement de la base nautique à l'échelle de l'EPCI. Ceci pourrait être contraint par le manque de liberté en termes de compétence, puisque le *Code Général des collectivités territoriales* qui encadre des compétences de ces dernières, autorise les communes et EPCI à *« instituer un office de tourisme dont elle détermine le statut »*[36]. Cet office de tourisme à

l'échelle des EPCI est chargé de faire la promotion touristique, d'informer et peut être en charge de la mise en œuvre de politique touristique. Néanmoins, dans le cadre de décentralisation des compétences, certaines d'entre-elles sont spécifiques au département ou à la région en matière de politique touristique. Ainsi, en fonction des politiques de tourisme menées par le département et la région en lien avec la base nautique olympique, l'intercommunalité pourra accroître son attractivité touristique.

Le tourisme à l'échelle départementale.

En vue de ces constats, il est intéressant de s'interroger sur la possibilité d'un effet ruissellement d'une attractivité touristique à l'échelle départementale.

Le département présente un potentiel de mise en tourisme comme l'avance plusieurs rapports d'étude sur la mise en tourisme de la Seine-et-Marne. Ils sont énumérés dans le dossier presse de tourisme de 2002, diffusé par *Seine et Marne Vivre en grand* chargé de mettre en avant les éléments attractifs du département, que ce soit pour le tourisme, ou l'entrepreneuriat. Nous pouvons rassembler les potentiels touristiques sous plusieurs catégories, dont les lieux touristiques liés au patrimoine historique et la culture tels que les lieux classés au patrimoine de l'UNESCO, les châteaux (le château de Fontainebleau, le château de Vaux-le-Vicomte), la cité médiévale de Provin, les musées et les galeries (La Galleria Continua), etc. Il y a aussi les activités liées aux coutumes locales (l'artisanat, la gastronomie, les « *Villages de caractères* ») et les espaces de nature remarquables comme les parcs et les jardins (les jardins de Fontainebleau, le parc de Vaux-le-Vicomte, la Roseraie, Le jardin Le Point du Jour, le Jardin-Musée, les jardins de Champs-sur-Marne, etc.).

Le rapport des constats et des horizons de la Seine-et-Marne pour 2030, identifie le tourisme comme un élément à développer avec pour ambition de faire de la Seine-et-Marne, une

destination touristique européenne[37]. Le département souhaite s'appuyer sur la diversité de son offre touristique en identifiant plusieurs pistes de développement. Premièrement, le constat est que le département présente différents pôles touristiques, dont le plus important dans la zone géographique de Marne-la-Vallée expliqué par la présence de Disneyland Paris, Val d'Europe, la Vallée Village et l'arrivée de Village Nature. Le but est de renforcer ce pôle et de parvenir à faire rayonner son influence au profit d'autres espaces du département. Pour ce faire, le département avance l'idée de collaboration entre ces pôles de premier rang avec d'autres lieux présentant un potentiel, dont l'exemple du futur parc à Montereau-Fault-Yonne dont le thème est Napoléon 1er, qui fonctionnera en étroite collaboration avec le château de Fontainebleau qui est déjà un pôle historique réputé. Deuxièmement, le département souhaiterait valoriser l'offre « patrimoniale et culturelle » puisque les acteurs de ces politiques de développement considèrent que cet attrait n'est pas assez mis en avant dans l'identité seine-et-marnaise. Pour cela ils se reposeront sur des événements ponctuels, sur les villes historiques, et les spécialités du terroir telles que la gastronomie. De plus, il y a la volonté de développer un *« tourisme vert axé sur les pratiques sportives »*, dont les supports sont les espaces verts et boisés (135000 ha), les « 2 000 kilomètres de cours d'eau, 16 golfs, 7 bases et Îles de loisirs, la nature et ses paysages ». Dans le sillage de ce tourisme sportif, la base nautique olympique se distingue comme un lieu-phare qui pourrait être le moteur de ces ambitions. À ce jour, le tourisme seine-et-marnais repose sur le tourisme de loisir avec le parc à thème Disneyland Paris qui est le premier moteur touristique. Le tourisme de loisir est celui qui domine dans le département, suivi par le tourisme culturel et de patrimoine, puis le tourisme urbain.

[37] Seine et Marne le département, Rouge Vif. *Seine-et-Marne 2030*.p 60 « Le Département, doit faire fructifier ce potentiel pour hisser la Seine-et-Marne à un niveau de visibilité nationale et européenne. »

Figure 14 : "Activités pratiquées par les touristes en Seine-et-Marne en 2014 », Source : Seine-et-Marne 2030.

Néanmoins, il est important de tenir compte des limites de cette mise en tourisme. Indépendant des enjeux liés aux JO, le département doit faire face aux conséquences de la crise Covid qui s'est généralisée au secteur du tourisme. Le premier défi du département, comme tous les autres espaces touristiques du monde, est de parvenir à retrouver des taux d'attractivité touristiques similaires à la période précédant la pandémie qui a débuté fin 2019. Le rapport *Panorama touristique 2021* du département, note une croissance de 5 % pour 2021, ce qui est bien en deçà de la situation avant la pandémie, néanmoins il relève des perspectives de croissance positives pour 2022 et un retour aux fréquentations habituelles atteint en 2023. Notons que le type de fréquentation a aussi changé en lien avec la pandémie, réduisant largement la part des touristes étrangers en Seine-et-Marne. En 2020, le tourisme seine-et-marnais fonctionne grâce aux touristes nationaux et plus particulièrement les franciliens (64 %), dont 56 % viennent de Seine-et-Marne et les 33 % restants des autres départements d'IDF. La situation avant le Covid était pourtant assez favorable à un tourisme international pour le département si l'on se réfère aux statistiques du bilan du tourisme de l'INSEE pour 2018. La saison estivale 2018 pour la Seine-et-Marne, même pour l'Île-de-France, marquait l'une des périodes les plus lucratives des dernières années. Cette année, le département se classe en 2ème position après Paris en termes de nuitées, enregistrant 10 167 nuitées sur les 71 786 de la région. Par ailleurs, 61,3 % de nuitées en Seine-et-Marne proviennent d'une clientèle étrangère. La Seine-et-Marne enregistre la plus

grande croissance de la clientèle non-résidente parmi tous les départements de région (+ 12,2 %) en 2018.

Notons que les indices de fréquentation du tourisme peuvent se mesurer par le nombre de nuits passées dans les hôtels, campings, gîtes, etc. mais nous pouvons aussi raisonner en termes de fréquentation des sites. En effet, ces chiffres peuvent sous-évaluer l'attractivité du département, ne comptabilisant pas les touristes qui hébergent dans Paris par exemple, et fréquentent des lieux seine-et-marnais la journée. Certains des sites attestent d'une réelle attractivité, hissant deux d'entre eux dans le classement régional de 2018, soit le Château de Fontainebleau (0,5 million de visiteurs) et le château de Vaux-le-Vicomte (0,3 million de visiteurs).

Ainsi, le département atteste d'attrait touristique, renforcé par des réelles politiques de développement qui sont visibles par les bilans touristiques de la Seine-et-Marne avant le Covid. La mise en tourisme du département est étroitement liée à celle de la région, bien que les acteurs de l'aménagement veuillent renforcer l'image propre de la Seine-et-Marne. Néanmoins, quelle est la place de base nautique dans le tourisme départemental et quel pourrait être son impact ?

Le loisir est en effet le secteur central du tourisme à l'échelle départementale, mais il semble reposer sur des sites influents qui disposent déjà d'un rayonnement régional et national tel que Disneyland Paris, Village Nature Paris, le château de Fontainebleau, etc. La base olympique s'implante alors dans un territoire qui dispose d'éléments touristiques plus attractifs que cette dernière, mais la mise en lumière médiatique liée aux JO pourrait bénéficier aux rayonnements des lieux touristiques de la Seine-et-Marne.

3. Les contestations des habitants et une évolution du le modèle de développement urbain : vers une densification raisonnée

3.1. Les contestations des riverains.

Les effets de l'installation d'une structure olympique sont divers. Ils peuvent être d'ordre urbain, politique et économique comme nous l'avons précédemment évoqué. Toutefois, les conséquences sont multiples puisqu'elles peuvent être d'ordre social avec la contestation des riverains.

Ce travail interroge principalement les effets sur l'urbain, même si nous avons relevé la variable des possibles conséquences sociales aux prémices de notre recherche. Néanmoins, nous avons jugé qu'il était difficile, voire contre-productif de ne pas évoquer les conséquences sociales que pouvait engendrer ce type d'événement. Nous avons choisi d'évoquer les contestations des habitants dans cette sous-partie. Au sujet desdites conséquences sociales, nous ne traiterons pas des conséquences sur une hypothétique recomposition sociale de la commune. Premièrement parce que cette ville était déjà bourgeoise avant sa sélection pour les JO, délaissant la piste de la gentrification ou de l'embourgeoisement. Deuxièmement parce que les mutations sociales constituent un travail de recherche en lui-même, que la contrainte de temps ne nous permettait point. Ainsi, nous analyserons ici les conséquences sociales de cet événement sous le prisme des contestations des habitants en lien avec la transformation du foncier.

Les principales contestations des habitants s'articulent autour de la crainte d'une détérioration du cadre de vie, en lien avec une urbanisation jugée trop importante. La préservation du cadre naturel et du patrimoine fait aussi l'objet de controverses.

La préservation de la nature et de la biodiversité.

Le premier « conflit » que nous pourrions évoquer est au sujet de la préservation de la nature dans l'enceinte même de la base nautique. Le 7 avril 2022 a eu lieu un rassemblement d'élus écologistes membres du Conseil Région d'Ile-de-France, dont les constats plutôt négatifs ont été relayés dans la presse (Le Parisien, La Marne). Il existe à ce jour encore des dissidences concernant l'inventaire des espèces végétales et animales, interrogeant sur la pertinence des solutions de compensation proposées. Ce groupe d'élus réunit sous l'appellation « *Le Groupe pôle écologiste* » dénonce les mesures, allant jusqu'à évoquer un « écocide », plus particulièrement au sujet des roseaux. En effet, il y a conflit entre les intérêts pour la biodiversité et l'intérêt pour l'organisation de l'événement. Souhaitant installer des caméras pour filmer les épreuves, le déplacement des roseaux serait nécessaire : *« Pour que les caméras puissent filmer, il a été décidé de déplacer des roseaux d'une rive à l'autre, et voilà les élus locaux et les riverains en colère »* (extrait du journal de 8h, de France Inter, le jeudi 14 avril 2022). Le reportage mené par France Inter relate des opinions diverses parmi les habitants et élus locaux, avec certains habitants qui estiment que le déplacement est une atteinte à l'écosystème existant, menaçant l'environnement des espèces présentes, tandis que d'autres jugent que cette décision est justifiée : *« si on veut que les épreuves soient valables, il faut que les épreuves soient filmées correctement, sinon on a dépensé une somme d'argent pour nul. On peut sacrifier quelques roseaux »*. Certains vont plus loin en affirmant que cette décision qui n'est pas nécessaire pour la prise vidéo des épreuves, masquerait en réalité d'autres ambitions, à l'instar de l'*Ecologiste francilien, Jacque Uleu : « Il ne faut pas les retirer, il faut les couper un peu plus que l'entretien habituel et puis ils ne dépasseront pas les 20cm de l'eau, point. Ça ne gênera pas les travellings (un déplacement réel de la caméra, souvent sur rails). Les déplacer c'est des frais inutiles. Non il y a quelque chose d'autre derrière »*. Bien qu'il y ait des conflits d'intérêts, ils ne suscitent pas de discours réfractaires de la part de tous les habitants. En effet, une étude d'opinion serait la bienvenue pour réellement saisir l'impact de ces modifications sur l'avis des riverains, toutefois ce conflit nous permet d'introduire la question de la préservation de l'environnement et de la biodiversité dans l'aménagement de la base nautique et de ses retombées sur l'image de la commune.

L'enjeu environnemental est soulevé dès la conception du projet olympique. Des évaluations et des études d'impact environnementales ont été réalisées avant les travaux, néanmoins il serait intéressant de les comparer avec des études d'impact environnementales du site après la construction et après les événements. Concrètement, la véritable évaluation écologique sera le bilan post-JO, afin de comparer les attentes et la réalité. Néanmoins, nous pouvons dès à présent tenter de saisir les enjeux environnementaux sur le site et leurs résonances en matière d'aménagement. Pour ce faire nous nous appuyons sur *Les conclusions de l'enquête publique* (réalisée du 22 décembre 2014 à 14 février 2015) et sur *L'avis d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement d'une base de loisirs à Vaires-sur-Marne* (07 novembre 2014). Ces évaluations ont été réalisées dans le cadre de la restructuration de la base nautique existante, pour le JO.

En général, pour toutes les destructions et détériorations de la faune et de la flore, l'étude d'impact impose une forme de « compensation », c'est-à-dire que les éléments naturels détruits pour l'installation olympique, devront être réintroduits sur la base. Si l'on se réfère aux mesures proposées par le pétitionnaire au sujet des milieux naturels, des solutions sont proposées pour préserver la biodiversité, aussi bien pour la phase de chantier que pour le projet en lui-même.

> *« Des mesures de réduction concernant la phase de travaux sont proposées (limitation des emprises du chantier, défrichements réalisés entre octobre et février, c'est-à-dire en dehors de la période de reproduction de la majorité des espèces faunistiques), mais des impacts résiduels subsisteront. Aussi le dossier prévoit de mettre en place des mesures compensatoires : transplantation d'espèces végétales remarquables, creusement de mares, d'une superficie équivalente aux deux mares existantes qui seront supprimées, déplacement d'amphibiens, reconstitution de friches et de zones humides. »*
>
> Préfet de la région IDR, L'avis d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement d'une base de loisirs à Vaires-sur-Marne -

Toutefois, nous pouvons nuancer ces propos en apportant une critique. La compensation de la biodiversité part du postulat qu'il faudrait atteindre la situation initiale en termes d'environnement et de milieux naturels, sans prendre en compte que les usages et la fréquentation de la base risquent d'évoluer et de fait, menacer la biodiversité. Les études soulignent que les compensations auront lieu en dehors du secteur dédié aux événements olympiques, mais il est envisageable que la fréquentation des usagers durant les JO et même après puisse s'étendre sur toute la base nautique, soit à proximité des espaces « compensatoires ». Effectivement, l'étude porte sur la base nautique avant les transformations, et ne prend pas en compte la variable de la hausse de fréquentation dans le cadre d'événements, qui pourrait porter atteinte à la biodiversité. Alors faut-il seulement compenser, accroître ou encore protéger la biodiversité ?

> *« Il ne s'agit pas de faire une compensation de principe correspondant à une équivalence de surface sans s'assurer de la fonctionnalité encore faut-il que la compensation soit réellement écologique. Le suivi des travaux pas un écologue n'est pas une condition suffisante pour rendre efficientes les mesures compensatoires. » Les conclusions du commissaire enquêteur dans le cadre de la demande d'autorisation. »*
>
> *Les conclusions de l'enquête publique, 07 avril 2015 -*

Cette critique au sujet de la biodiversité est liée à des préoccupations environnementales, mais aussi une crainte de la détérioration d'un cadre de vie communal dont la base nautique olympique en est un lieu central. L'opinion de la population n'est pas unanime, mais elle révèle que les habitants sont généralement soucieux du cadre de vie vairois, notamment en lien avec une autre critique qui est la densification de la ville.

Densification.

Ces contestations existent et sont principalement visibles dans les médias (flyers et presse en ligne) et sur les réseaux sociaux, dont le collectif *« Vaires sur Marne – stop à l'urbanisation intensive »* qui s'exprime par le biais d'un groupe Facebook. Leurs dénonciations ont été entendues par la mairie et diffusées lors d'une tribune dans une lettre d'information de *l'Association Vivre Vaires*. Au sujet de la densification, les plaintes des habitants relevés concernent le développement de projets immobiliers, dont un en particulier, situé au niveau de la gare, sur l'Avenue Henri Barbusse. À force de contestations et de conflits avec les riverains, ce projet a finalement été abandonné par les promoteurs.

Nous pouvons alors nous demander quelle est la position de la mairie, vis-à-vis des contestations des habitants, mais surtout sa position concernant les projets immobiliers et le développement de la ville à l'avenir.

3.2. « On veut un urbanisme raisonné, on veut une urbanisation maîtrisée »

L'attractivité constatée dans la commune de Vaires-sur-Marne, contribue à de multiples effets dont le développement de projets immobiliers, densifiant le tissu urbain et conduisant à certaines contestations au vu de la densification. Une densification qui est perçue comme un risque d'altération d'une qualité de vie par certains habitants. Les acteurs de l'aménagement doivent établir un modèle de développement, et souvent trouver un équilibre entre les objectifs à atteindre et les acquis à préserver.

Un équilibre entre les espaces naturels et l'objectif de densification.

Concernant la position de la mairie, le PLU donne déjà quelques indications sur les potentiels développements de la ville et des conditions à respecter. La rubrique des « orientations de l'aménagement » du PLU de Vaires-sur-Marne datant de 2013, met l'accent sur l'importance du développement urbain, tout en veillant à *« protéger l'environnement, notamment les espaces*

naturels, forestiers ainsi que les paysages ». Au sujet de l'environnement, le PLU indique que *« la protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif est de ne pas grignoter sur les espaces naturels, ni de densifier la périphérie résidentielle de façon désordonnée »* [38]. Les politiques à mener veillent à préserver les milieux naturels et construits, puisque le PLU les désigne comme étant un « potentiel d'attractivité ». Néanmoins, les objectifs de développement urbain de la ville ne sont pas laissés de côté, mais le PLU relève la nécessité pour la collectivité de développer la ville sans porter préjudice à son cadre de vie : « *Mettre à profit le potentiel d'attractivité de la ville pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle*. »[39]. L'objectif de la collectivité est de parvenir à trouver un équilibre entre les deux. Concernant les projets immobiliers, l'hypothèse de l'accroissement de l'attrait des promoteurs pour la ville que nous avons avancé, est alors vérifiée par la mairie qui est sollicitée toutes les semaines.

Elle atteste d'une hausse de l'intérêt des promoteurs, depuis la qualification de la ville pour les épreuves nautiques, visible par la sollicitation quotidienne des promoteurs. Toutefois, quelle est la vision de la mairie concernant l'arrivée des promoteurs et le développement de la ville pour l'avenir ?

À ce jour, la commune souhaite poursuivre son objectif de densification, mais avec certaines conditions. Elle estime indispensable que les nouveaux projets immobiliers quel qu'il soit, n'altèrent pas le cadre de vie, se développent dans la continuité du bâti au niveau architectural qu'ils soient à « taille humaine ». Ayant interrogé la collectivité sur les projets immobiliers situés sur les rives du Canal, dont Esprit, nous avons découvert que ce projet n'est pas à l'image du développement urbain que la ville souhaite :

« Aujourd'hui Esprit Canal, c'est tout ce que la nouvelle municipalité veut éviter ».

Extrait de l'entretien avec le service technique -

[38] PLU Vaires-sur-Marne, 2013, p. 106.

[39] PLU Vaires-sur-Marne, 2013, p. 112.

Ce type de grand projet (environ 300 logements) entraîne plusieurs difficultés pour la collectivité expliquant pourquoi elle ne souhaite plus de projet de cette envergure. Premièrement, la collectivité juge que ce type de projet ex nihilo pose souci lorsqu'il faut l'intégrer aux réseaux existants, aussi bien pour les réseaux d'assainissement que les réseaux routiers à proximité. Effectivement, lors d'une livraison de nombreux logements, les réseaux existants ne sont pas nécessairement adaptés et doivent faire l'objet d'études préalables, mais avec le recul la mairie note certains dysfonctionnements. Deuxièmement, une arrivée massive et soudaine de nouveaux habitants liés à un grand projet immobilier, implique une possible tension des équipements publics, comme les écoles. Enfin, une dernière critique apportée par la mairie, c'est la discontinuité du projet cité, avec architecturale de la maille existante.

Un développement en faveur d'un urbanisme raisonné.

Le service dédié à l'aménagement de la commune affirme être en faveur d'un urbanisme raisonné, tout en continuant à favoriser la densification dans l'objectif d'accroître l'offre de logements. Pour ce faire, la commune valorise le développement de projets immobiliers à taille humaine.

La densification de la ville est alors toujours un objectif, mais elle est encadrée par des conditions rigoureuses, appuyée par un cahier des charges en matière de projets immobiliers. Au sujet des zones à densifier, la mairie privilégie le centre-ville, en favorisant la construction d'immeubles de bas étage à la place des pavillons de la zone. Elle valorise la multiplication de petits projets plutôt qu'un gros projet d'un seul tenant, mais cela serait dans tous les cas inenvisageables, puisqu'il ne reste plus de foncier de plusieurs hectares comme cela fut le cas dans les projets étudiés. Au niveau des projets en eux-mêmes, la mairie favorise les immeubles de bas étage (2 à 3 étages), avec une architecture qui pourrait se fondre visuellement dans le tissu existant.

La municipalité souhaite une urbanisation maitrisée et raisonnée, c'est-à-dire des projets à taille humaine, des projets de dimensions de taille moyenne qui s'inscrivent dans une continuité de

l'habitat et de la densification des zones à densifier c'est-à-dire que l'on a des immeubles au centre-ville, avec quelques maisons. On souhaite prolonger ces immeubles en supprimant les maisons, plutôt dans ce sens-là, ou en rehaussant un peu les niveaux plutôt que de libérer un grand foncier et de faire 400 logements. […] Donc il vaut mieux avoir des petits projets dispersés dans les zones concernées par la densification plutôt qu'un très gros projet qui entraîne une forte densité de population d'un coup et peut créer des désordres.

Néanmoins, la mairie n'est pas hostile vis-à-vis des promoteurs et valorise l'échange afin que les intérêts des deux parties soient atteints. Relevant les failles de la programmation de certains projets anciens qui ne respectent pas la vision de la collectivité, le service d'urbanisme veille à présent à échanger avec les promoteurs avant tout dépôt de demande de permis de construire, afin de garder la main sur l'évolution de la ville.

> *« Aujourd'hui la municipalité ne s'oppose pas aux projets des promoteurs mais par contre tous les projets font l'objet de rendez-vous préalables, d'une conception partagée avec la ville avant tout dépôt de demande de permis de construire. La ville est au courant de tout ce qui se fait avant que les projets n'arrivent au service de l'urbanisme. Il y a des discussions sur l'aspect architectural, sur l'aspect du domaine public, sur le fonctionnement sur la typologie des bâtiments, sur le pourcentage de logements sociaux demandés, voilà toutes ces discussions-là ont lieu en amont pour que puissent être déposés les permis en bonne et due forme, qu'il n'y ait pas de litiges et de contentieux pour éviter tous les problèmes qui seraient liés après l'acceptation avec les habitants »*
>
> Extrait de l'entretien avec le service technique -

Ainsi, la politique adoptée par le service d'urbanisme en matière de développement immobilier est au carrefour de plusieurs objectifs : préserver le cadre de vie dont les espaces naturels, produire plus de logements (objectifs nationaux), favoriser une densification à une échelle humaine.

Une réserve foncière restreinte couplée à une hausse de l'attractivité : un risque de spéculation ?

La disponibilité restreinte du foncier, couplée à l'attractivité grandissante du foncier, pourrait entraîner de véritables conséquences spéculatives du foncier. En effet, il existe plusieurs variables qui influencent le prix de l'immobilier, telle que la différence entre l'offre et la demande d'un foncier. Plus le foncier est prisé et rare (en termes de disponibilité ici), plus il aura tendance à voir son prix augmenter. À ceci, s'ajoutent les autres facteurs tels que la localisation de la commune, sa proximité à un réseau de transport optimal, de nombreux équipements de proximité, sa réputation, etc. qui peuvent influencer à la hausse les prix de l'immobilier du marché et contribuer à une possible spéculation.

> *On garde une qualité de vie, on garde un cadre de vie plutôt agréable et ce qui finalement accroît encore plus l'attrait des terrains, puisque finalement les prix de l'immobilier à Vaires-sur-Marne ont plutôt quand même fortement augmenté.*

> *Sur le foncier les JO, si on revient sur la visibilité, ont créé de la spéculation foncière*

Extrait de l'entretien avec le service technique -

Le poids du levier politique et règlementaire en matière d'aménagement.

Enfin, un point évoqué durant l'entretien nous semblait intéressant à relever, est le poids des décisions politiques locales sur le foncier. Pendant un temps, il semblerait que la municipalité de Vaires-sur-Marne n'était pas spécialement engagée dans une volonté de développement et de densification de la ville, considérant ces transformations comme étant négatives. En réalité, la notion de développement est très critiquée en sciences sociales, et peut aussi bien être valorisée que critiquée par les acteurs. La densification elle-même est au cœur de tumultes dans le cadre de l'aménagement, pouvant être considérée comme une solution en vue de la hausse de la demande de logement par les uns, et être perçue comme une dégradation du cadre de vie

par les autres. C'est dans cet arbitrage du « pour » ou du « contre » que le positionnement politique peut être amené à valoriser ou non certaines politiques d'aménagement.

Au vu des objectifs présentés par la collectivité en matière d'aménagement nous pourrions nous interroger sur la validation des projets immobiliers des rives du canal, qui pourtant ne correspondent pas aux attentes. Le changement de direction politique explique cette dissidence de vision entre le moment de la délivrance des permis de ces projets immobiliers (2018) et la volonté d'un urbanisme raisonné. Le permis de construire ayant été validé avant la prise de fonction de la nouvelle équipe communale, le projet n'a pas pu être annulé ou modifié. À ce jour, l'équipe chargée de l'aménagement déplore certaines décisions politiques en matière d'aménagement des prédécesseurs, qui entrave leurs projets. L'exemple le plus notable est l'impossibilité d'aménager la voirie en face des nouveaux projets de la Rue de Torcy. En effet, le permis de construire ayant autorisé l'emprise du projet sur les anciennes de la propriété, aucun espace supplémentaire n'a été exigé par la mairie pour élargir les trottoirs. Le constat actuel de cette voirie est que le trottoir n'est pas aux normes puisqu'il ne permet pas le passage de poussettes, de PMR. Il est aussi impossible de créer une piste cyclable sur cet axe routier qui est central à la circulation routière dans la commune.

En somme, l'équipe municipale actuelle hérite des décisions politiques anciennes et doit œuvrer avec, même si elles ne correspondent pas à sa vision du développement urbain. Les projets étudiés ne sont alors pas représentatifs de l'orientation de développement immobilier que souhaite effectuer la ville. Toutefois, l'intérêt des promoteurs pour le foncier de la ville est réel et semble se poursuivre.

Conclusion.

En somme, si nous devions retenir en quelques mots les transformations du foncier de Vaires-sur-Marne, ce serait sans doute que la ville atteste d'une attractivité, auprès des promoteurs privés. Une attractivité immobilière qui s'explique par plusieurs dynamiques telles qu'une attractivité conjoncturelle liée au marché immobilier de la région qui est déjà attractif, un cadre de vie valorisé alors que les ménages en sont de plus en plus soucieux, une localisation optimale, l'influence de Marne-la-Vallée, etc. Pourtant les promoteurs se sont intéressés depuis peu à la collectivité. C'est alors que l'installation de la base nautique olympique, inaugurée en 2019, semble être l'un des leviers de cette attractivité. En effet, l'une de nos hypothèses de départ était que la ville attestait déjà d'éléments d'attractivité mais que l'infrastructure aurait eu un effet de mise en lumière de ces atouts. Bien qu'il puisse exister d'autres leviers que nous n'avons pas étudiés ici, la présence de l'infrastructure semble avoir eu un impact pour le développement du foncier de la commune.

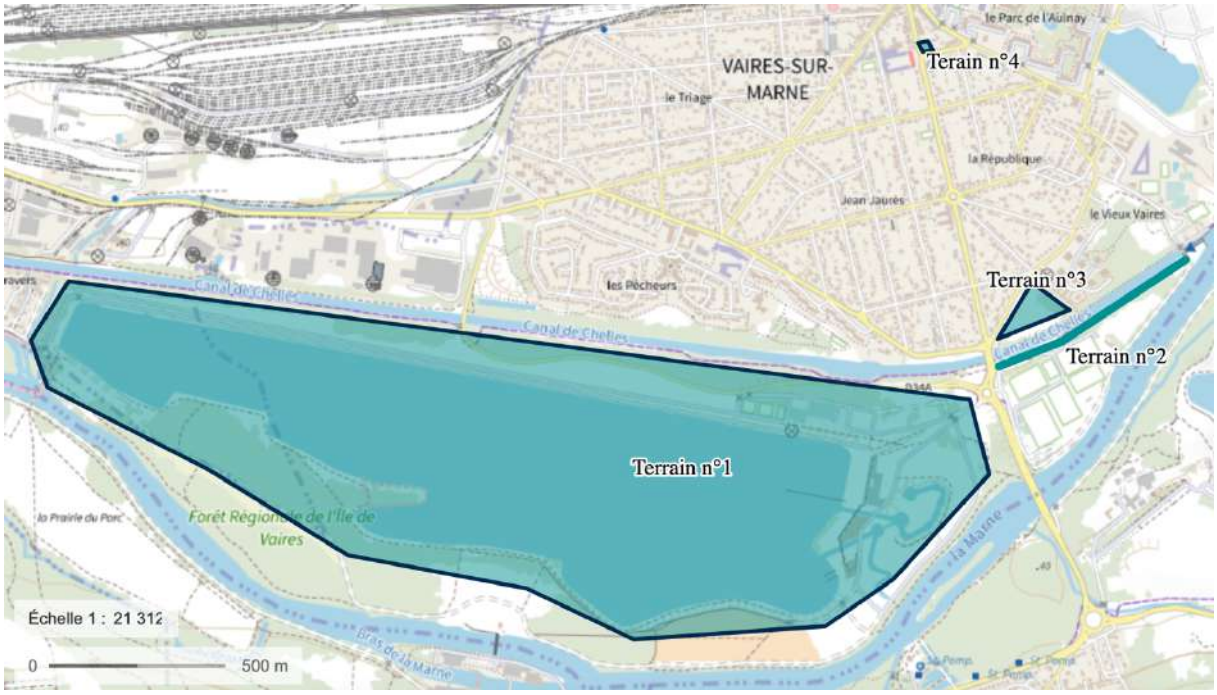
En effet, la base nautique olympique semble avoir eu un effet de moteur pour la mise en avant de la collectivité, que nous constatons à travers le développement de projets immobiliers résidentiels. Des projets qui se développent depuis l'année 2018 environ et qui continuent de se développer, principalement dans le centre-ville. Des projets en lien avec les objectifs de densification de la collectivité, pour qui l'intérêt des promoteurs peut être une opportunité.

Toutefois, l'attractivité sur le foncier ne semble pas se limiter aux promoteurs privés spécialisés dans la résidence puisque des projets en lien avec le sport et le tourisme sont sur le point de voir le jour, dont un hôtel qui pourrait créer une mise en tourisme locale. La base nautique olympique a alors créé un ruissellement positif sur le foncier de la collectivité, attirant les promoteurs de projets résidentiels et de tourisme, qui transformeront le foncier dans les années à venir. Une mise en tourisme pourrait être envisagée si elle est soutenue par des politiques de développement local.

Néanmoins, l'influence de la base nautique olympique semble s'amoindrir à l'échelle départementale. Bien que notre étude se focalise sur le local, il était indispensable de

comprendre son implantation dans le territoire. La base nautique constitue un atout paysager et de loisir indéniable, qui pourrait devenir un élément central de politique de développement territorial locale et départementale qui valorise le « cadre de vie ». Mais le département disposant d'autres pôles aujourd'hui plus attractifs, tente de s'appuyer sur ces derniers pour valoriser son territoire. Loin d'être une remarque catégorique, nous sommes aujourd'hui à l'aube de l'événement olympique, et la médiatisation à venir pourrait accroître l'influence et l'emprise de la base nautique olympique sur son territoire.

Annexe n°1 : Carte des terrains d'étude.



- Terrain n°1 : La base nautique olympique
- Terrain n°2 : Les bords de Marne (Vaires-sur-Marne)
- Terrain n°3 : Les projets immobiliers de la rue de Torcy
- Terrain n°4 : Le nouveau projet immobilier en centre-ville.

Source : RIBEIRO M. Réalisé avec Géoportail

Annexe n°2 : Les trois stratégies de localisation des promoteurs privés au croisement des variable « prix immobiliers » et « distance au centre de l'agglomération ».

		Situation dans l'agglomération	
		Centrale	**Périphérique**
Niveau des prix immobiliers	**Marché privilégié**	**Stratégies spéculatives sur le marché privilégié :** – pari sur l'inflation immobilière pour obtenir des *surprofits de conjoncture* – marchés *privilégiés* centraux et attractifs : *prix de monopole* supérieurs au *prix régulateur*, reflets de hiérarchies spatiales marquées – rareté du foncier et faible substituabilité des emplacements → rapport de force en faveur des propriétaires fonciers : charges foncières importantes – cibles : les populations les plus aisées	
	Marché normal	**Stratégies d'innovation dans des espaces centraux :** – recherche de *surprofits d'innovation commerciale* à travers la *conquête de quartiers populaires* – marchés *normaux* centraux, mais aux prix proches du *prix régulateur* – faiblesse globale de la construction neuve : foncier disponible et emplacements substituables → rapport de force dans un premier temps en faveur des producteurs immobiliers – cibles : des populations plus aisées que les populations initialement présentes	**Stratégies d'innovation dans des espaces périphériques :** – recherche de *surprofits d'innovation commerciale* à travers l'*urbanisation* de terrains précédemment non-bâtis – marchés *normaux* périphériques, *prix régulateur* – ressource foncière importante, très forte substituabilité des terrains → rapport de force structurellement en faveur des producteurs immobiliers : faibles charges foncières – cibles : les moins aisés parmi les ménages solvables

Source : TROUILLARD, E. 2014

Annexe n°3 : Grille d'entretien – Service technique de la commune de Vaires-sur-Marne.

Grille d'entretien – Mairie de Vaires-sur-Marne, service d'urbanisme

Attrait de la ville & son cadre de vie :

- Quels sont les éléments de la ville qui vous apparaissent comme les plus attractif et que la commune tente de valoriser dans son aménagement ?
- Le cadre de vie semble être un élément d'attractivité pour les habitants et usagers, la ville a-t-elle pour objectif de continuer à la valoriser ? Comment ? futurs projets ?

Base nautique olympique :

- La commune a-t-elle eu le choix d'accueillir la base nautique olympique ?
- Les travaux dédiés aux JO, ont-ils été combiné à d'autres travaux dans la ville ? Ont-ils été le moteur d'autres aménagements ?
    - Développement du tissu économique
    - Offre du logement
    - Cadre de vie
- Le projet a-t-il été aussi pensé « pour les habitants » au-delà de l'évènement sportif ?
- Depuis la fin des travaux de la base, avez-vous constaté une évolution de la fréquentation de la ville en général – et hausse des nouveaux habitants ?
- Considérez-vous que ces travaux aient eu un effet sur l'attractivité résidentiel de la ville ?
- Quel est le plan de conversion et/ou pérennité de la base nautique ?

Tourisme :

- La ville a-t-elle un projet de développement touristique ou de loisirs (à l'échelle locale et/ou intercommunalité) ?
- La base nautique constitue-t-elle un élément de mise en tourisme pour la commune ?

Promoteurs

- Le développement de nouveaux projets urbains par des promoteurs est-il un phénomène qui a été soutenu par la ville ou est-ce un intérêt spontané de leur part ?
- Selon vous, quels sont les critères de la commune qui attirent le plus les promoteurs ?
- Avez-vous constaté une évolution de l'intérêt des promoteurs pour la commune, après l'annonce des travaux pour la base nautique ?

Habitants

- Avez-vous eu retour de contestations de la part des habitants VAV des nouveaux projets immobiliers ?

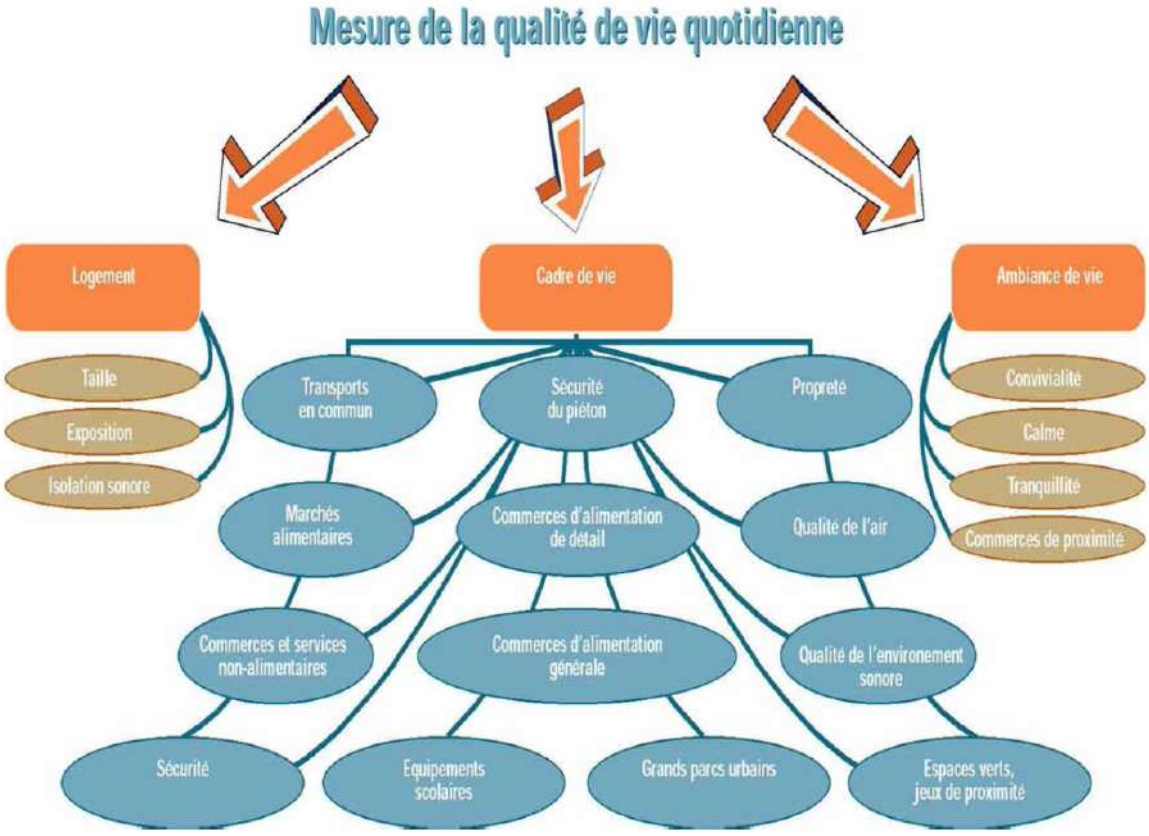
Vision de la ville à l'avenir :

- La ville a-t-elle pour ambition d'attirer plus de projets immobiliers ?
- Pensez-vous que la hausse de densité et la préservation du cadre de vie soit compatible ?
- Avez-vous établi une limite de densification pour conserver le « cadre de vie » qui semble être un élément attractif majeur de votre commune ?

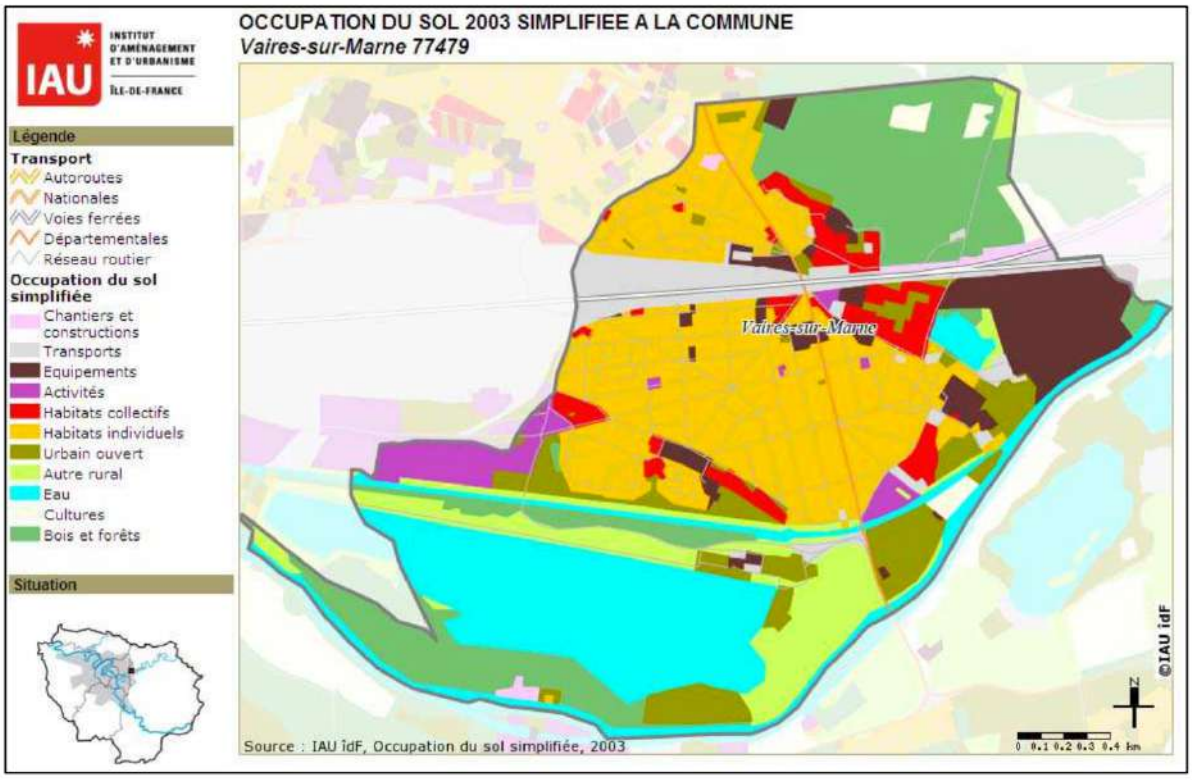
Annexe n°4 : Définition et critères subjectifs de la définition de la qualité de vie

© BARBARINO-SAULNIER Natalia, 2004.

© BARBARINO-SAULNIER Natalia, 2004.



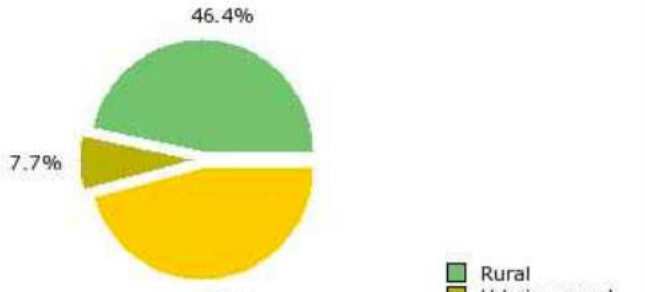
Annexe n°5 : Répartition des sites naturels de la commune



	Légende	Superficie (ha)
Rural	Bois et forêts	109.94
	Cultures	6.62
	Eau	113.25
	Autre rural	50.7
Urbain ouvert	Urbain ouvert	46.75
Urbain construit	Habitats individuels	155.77
	Habitats collectifs	24.02
	Activités	16.77
	Equipements	42.83
	Transports	33.29
	Chantiers et constructions	4.35

Population 1999	Superficie totale
11772 hab	604.29 ha
Densité	**Département**
19.48 hab/ha	Seine et marne (77)

Répartition en pourcentage



Rural		Urbain ouvert		Urbain construit	
%	ha	%	ha	%	ha
46.42	280.51	7.74	46.75	45.84	277.03

Source : PLU de Vaires-sur-Marne, 2013, p. 24

Bibliographie

Ouvrages et revues :

- ALAUX, X. SERVAL, S. ZELLER, S. Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, image et relations. Gestion et management public. [en ligne] 2015. 4(2). pp 61 – 78. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-gestion-et-management-public-2015-4-page-61.htm. (consulté le 27/05/2022)
- BÉCHADE, A. (1997). La promotion immobilière. Que sais-je ?. 128 p
- CHAZE M. L'attractivité territoriale : éléments de définition, projet PSDR attractInnov, région Auvergne-Rhône-Alpes, Série Focus PSDR 4 (2017)
- DELAPLACE, M. L'image des territoires hôtes des Jeux Olympiques et Paralympiques : revue de la littérature et enjeux pour Paris 2024. Revue marketing territorial [en ligne] 2020. 4(2020). Disponible sur : http://publis-shs.univ-rouen.fr/rmt/index.php?id=457- (consulté le : 27/05/2022)
- DARÉOUS R, KIROVA V, THANH, T-V. L'organisation d'un méga-événement sportif et l'image touristique de la ville hôte. Téoros [en ligne].2014. 33(1). pp 87-98. Disponible sur : https://journals.openedition.org/teoros/2597 (consulté le 27/05/2022)
- GRAVARI-BARBAS M. La « ville festive » ou construire la ville contemporaine par l'événement. Bulletin de l'Association de géographes français [en ligne] 2009. 86. 2009-3. pp. 279-290. Disponible sur : https://www.persee.fr/doc/bagf_0004-5322_2009_num_86_3_2673 (consulté le 27/05/2022)
- GUEYMARD S. Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels. *Développement durable et territoires* [en ligne] 2006. 7(2006). Disponible sur : https://journals.openedition.org/developpementdurable/2716 (consulté le 27/05/2022)
- MARSAC A. Les stratégies de conversion touristique des stades d'eau vive olympiques : une approche par l'avantage métropolitain. Téoros [en ligne] 2014. 33(1). pp 67 - 74. Disponible sur : https://journals.openedition.org/teoros/2586 (consulté le 27/05/2022)
- ALAUX, C. SERVAL S., ZELLER, S. Le marketing territorial des Petits et Moyens Territoires : identité, image et relations. Gestion et management public [en ligne] 2015. 4(2). pp. 61 – 78. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-gestion-et-management-public-2015-4-page-61.htm (consulté le 29/05/2022)

Thèses :

- TROUILLARD, E. La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984 – 2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation. Géographie. Lieu de soutenance : Université Paris Diderot – Paris 7. 2014. 313 p.

Rapports :

- Seine et Marne le département, Rouge Vif. *Seine-et-Marne 2030 l'Île-de-France des possibles*. Département de Seine-et-Marne. 2017.
- Seine et Marne Le département. Seine et Marne Attractivité. *Panorama de l'activité touristique*. 2021.
- Seine et Marne Le département. Seine et Marne Attractivité. *Seine-et-Marne Dossier de presse tourisme* 2020.
- Préfet de la région d'Île-de-France. *L'avis d'autorité environnementale sur le projet d'aménagement d'une base de loisirs à Vaires-sur-Marne*. 07 novembre 2014
- Vaires-sur-Marne. *Les conclusions de l'enquête publique unique, demande d'autorisation au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement (Loi sur l'eau)* . 7 avril 2015

Sitographie :

- *Paris – Vallée de la Marne Tourisme*. Disponible sur : https://www.tourisme-pvm.fr/ (consulté le : 27/05/2022)