



Assurer l'héritage durable des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024

Soutenance Livre Blanc
Chaire Immobilier et Développement Durable



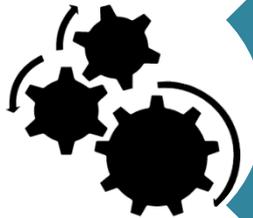
Olivia SPIEGELEER – Alexandre MASSOT BORDENAVE

Entreprises partenaires

BNP PARIBAS REAL ESTATE, LA POSTE IMMO, VINCI IMMOBILIER, VINCI ENERGIE, PERIAL



Objectifs



**Méthodologie et
partis-pris**



Enseignements



1. Un événement sportif de dimension internationale pour répondre à des besoins immobiliers et des enjeux urbains locaux

- i. De nouveaux besoins urbains et immobiliers en Seine-Saint-Denis : quels défis à relever ?
- ii. Comment renouveler la « démocratie urbaine » grâce aux Jeux, à travers l'engagement citoyen ?
- iii. Comment les JOP peuvent-ils apporter des éléments de réponse, à travers la création d'un Village Olympique intelligent ?

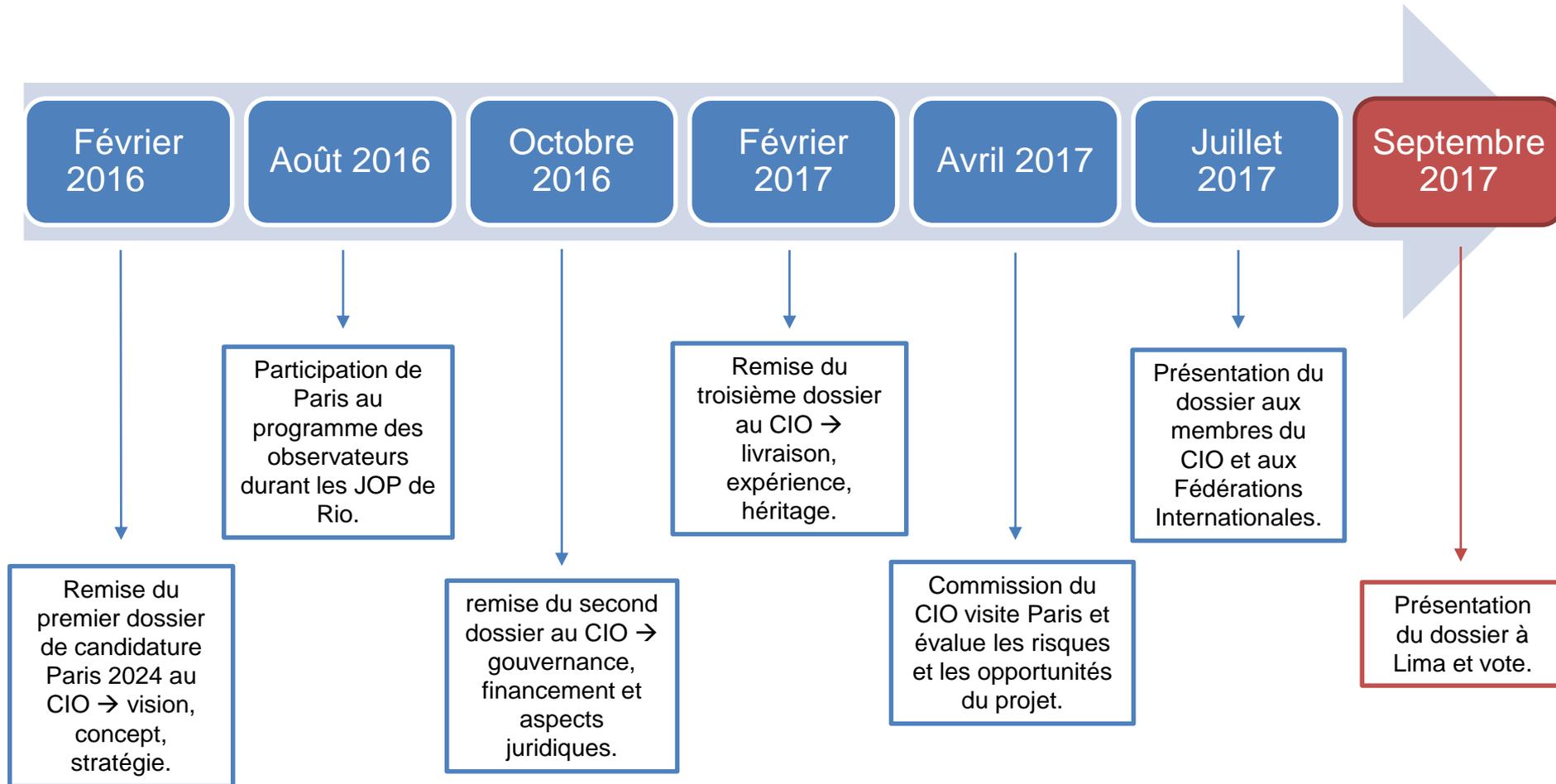
2. Le passage d'un méga événement à un projet durable

- i. L'héritage des JOP : la leçon londonienne
- ii. Eviter l'apparition d'éléphants blancs par une bonne gestion des infrastructures sportives
- iii. Innovations dans les usages des Villages

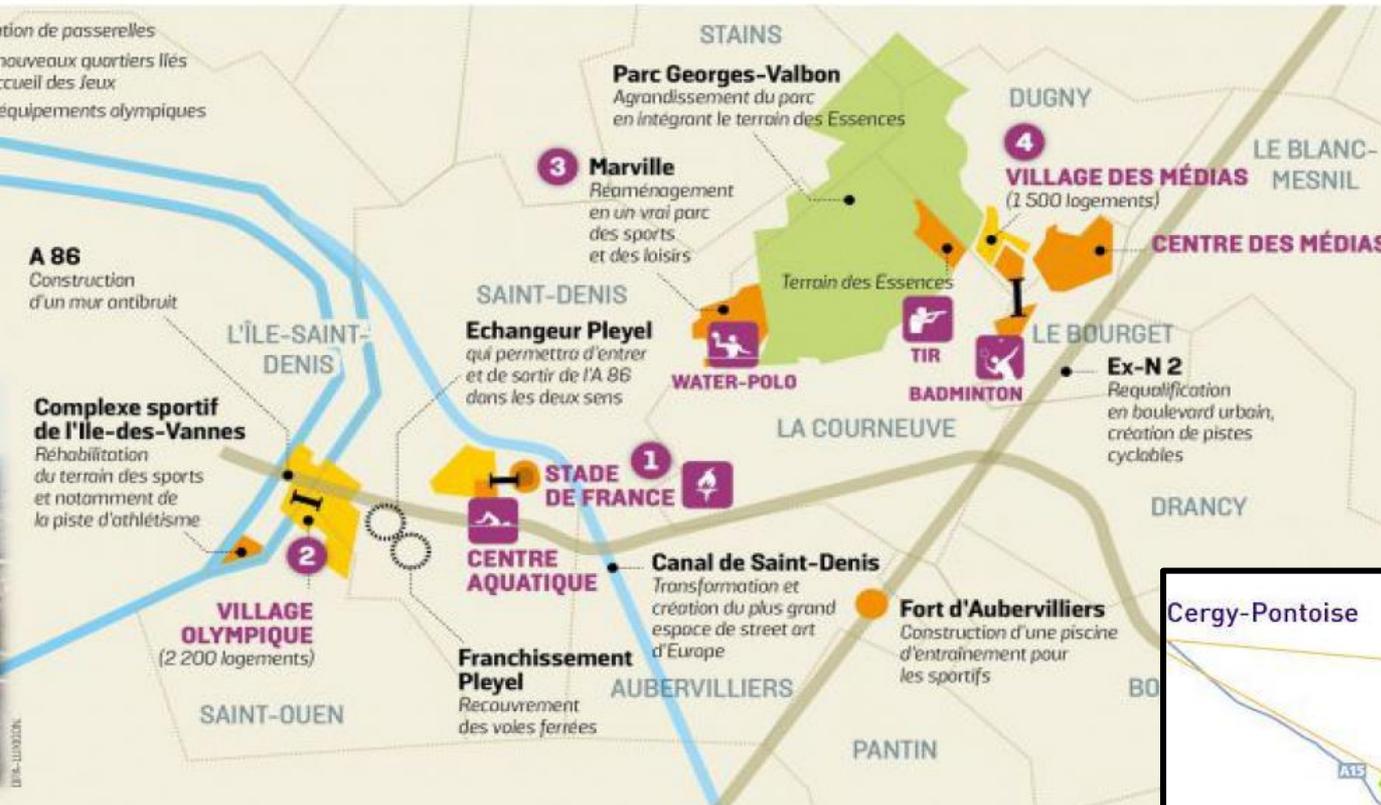
3. Rechercher l'équilibre économique pour les parties prenantes

- i. Paris VS Londres: la capitale française doit elle s'inspirer de sa meilleure ennemie ?
- ii. Portage du projet
- iii. Investisseurs et asset managers : quelle création de valeur immobilière par le smart ?

UNE CANDIDATURE QUI MOBILISE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES



LES SITES OLYMPIQUES À PLAINE COMMUNE

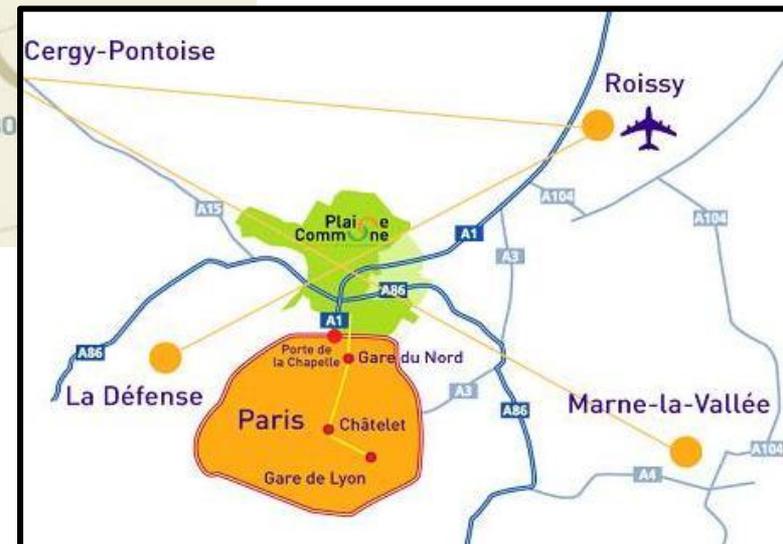


4 grands pôles pour les infrastructures olympiques, pour la majorité déjà existants. Les Jeux viendront accélérer les projets de développement déjà engagés.

Plaine Commune dans le Grand Paris Express

- Prolongement ligne 14,
- Lignes 16 et 17 du GPE,
- Gare Saint-Denis Pleyel...

Spectateurs des Jeux se déplaceront par des transports durables.



Un événement sportif de dimension internationale, pour répondre à des besoins et des enjeux locaux



Répondre à différents besoins

- ❖ Besoin en logements : s'adapter aux mutations démographiques (vieillesse de la population) et sociales (essor de la colocation, nomadisme des jeunes...) qui impactent les modes d'habitation;
- ❖ Besoin en infrastructures : JOP comme tremplin de l'innovation et de la recherche dans le domaine de l'urbanisme, avec un rôle de vitrine.



Intégrer la population

- ❖ Lutter contre le désengagement citoyen : les JOP sont l'occasion pour les habitants de redevenir acteurs de leur ville.
- ❖ Les JOP contribuent à faire évoluer l'image de Plaine Commune, en s'inscrivant dans le projet « Territoire de Culture et de Création ».



Smart Village olympique

- ❖ 95% des infrastructures sont déjà existantes : le défi d'une smart city qui s'intègre sans bouleverser l'équilibre du bâti existant.
- ❖ Privilégier des outils simples, bien gérés par une population informée, plutôt que d'introduire du high-tech à tous prix.

Un logement évolutif, selon mes besoins, mes envies

2014

Un nouveau 4 pièces de 79m² avec mes 2 enfants et l'aîné de mon ami qui vient un week-end sur deux.



2020

Le plus grand est parti étudier à l'étranger, chacun des enfants a sa chambre.

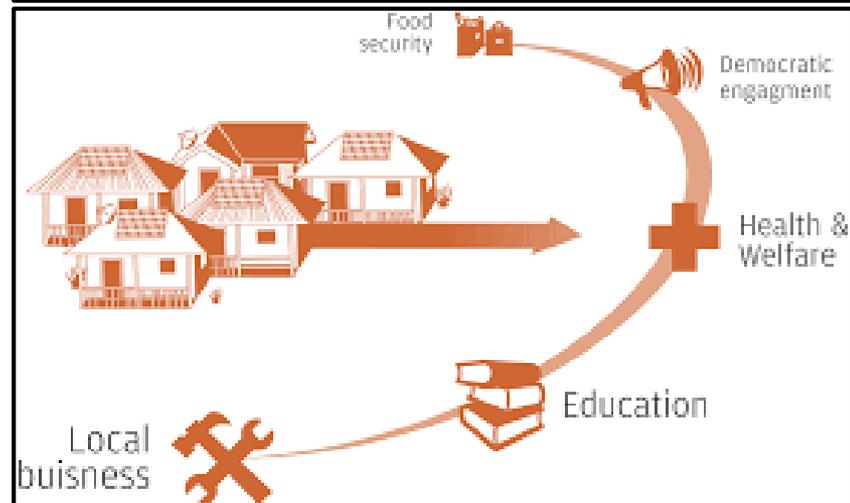


2028

Les enfants ont pris leur envol, et nous sommes grands parents depuis peu.



Bordeaux LEMÉROU etc
05.57.83.25.67 ARCHITECTURE

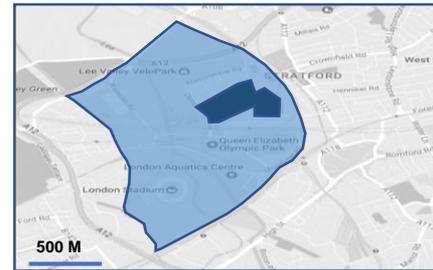


Le passage d'un *mega événement* à un projet durable

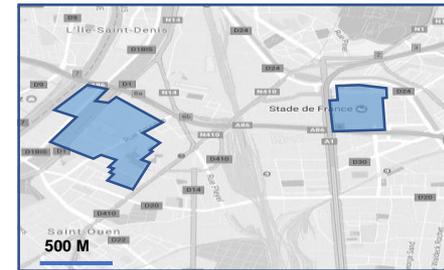


Quel héritage pour Londres 2012?

- ❖ Anticiper aussi bien la capacité de reconversion des sites olympiques et paralympiques que la gestion post-JOP de telles infrastructures.
- ❖ Intégrer le projet olympique au sein des problématiques et des attentes locales pour éviter une fracture avec sa périphérie.



Le parc olympique de Londres et le village des athlètes



Le village des athlètes et le stade de France à Saint-Denis



Eviter les éléphants blancs

- ❖ Gérer les équipements sportifs par partenariat public-privé avec la création d'un écosystème regroupant des activités de loisirs, de commerce et de sport.
- ❖ Ouvrir ces infrastructures aux communes des alentours pour en faire profiter le plus grand nombre et mutualiser les coûts.



Capitaliser sur les innovations

- ❖ Intégrer des logements évolutifs, volumes capables et espaces mutualisés régis par une plateforme numérique dans les logements du village.
- ❖ Concevoir un smart Village intelligent favorisant la mobilité et intégrant un réseau de bâtiment BEPOS intelligents.



Rechercher l'équilibre économique pour les parties prenantes



Appliquer le modèle de Londres ?

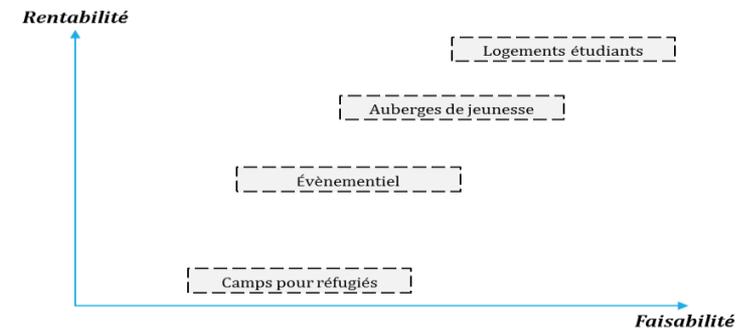
- ❖ Garder un montage opérationnel stricte et efficient, semblable à celui de Londres 2012 avec COJO et SOLIDEO.
- ❖ Anticiper la transformation et la commercialisation du village des athlètes qui ne pourra se faire sur le même modèle que celui de Londres (Qatari Diar).

Portage du projet

- ❖ Utiliser les bâtiments du village des athlètes pour créer temporairement des logements étudiant et auberges de jeunesse, voire des camps d'accueil.
- ❖ Se servir de la hall Maxwell comme moteur d'attractivité en y intégrant événementiel et activités.

Reconversion des sites

- ❖ Favoriser une architecture nomade ou recyclable dans la construction des infrastructures temporaires.
- ❖ Réfléchir en amont aux possibles besoins pour de telles infrastructures afin qu'elles ne se retrouvent pas sans preneur à la fin des JOP.





Vitrine du savoir-faire français

- ...pour les artisans de la ville et de l'immobilier.

Terrain d'expérimentation

- ...source d'inspiration pour les visiteurs et les futures villes organisatrices.

Un défi à relever

- Un méga événement terreau de la ville durable, c'est possible !



Merci de votre attention

Questions

