



23 janvier 2018

## PARIS 2024 : ENJEUX IMMOBILIERS

***Après le gain de l'organisation de la Coupe du monde de rugby de 2023, et des Jeux Olympiques de 2024, la France renonce à la candidature à l'Exposition universelle de 2025 pour des raisons principalement financières. Annonce qui a eu lieu peu de temps après le rapport rendu par la Cour des comptes qui pointe la dérive des coûts prévisionnels du Grand Paris. Néanmoins les Jeux Olympiques de 2024, représentent un réel enjeu pour les acteurs immobilier selon INOVEFA.***

### **Le village olympique**

Localisé à Saint-Denis, à l'Ouest de la station de métro Carrefour Pleyel, Le Village proposera :

- des hébergements spacieux et confortables;
- des restaurants gastronomiques,
- des boutiques et des cafés en plein cœur du Village, contenus dans un rayon de 500 m ;
- des activités de loisirs et des espaces de détente sur et au bord de l'eau ;
- les sites d'entraînement de 60% des athlètes hors site de compétition ;
- une localisation idéale à moins de cinq minutes du Stade olympique et du Centre aquatique, et 80% des sites de compétition dans un rayon de 10 km ;
- une connexion parfaite avec la gare de Saint-Denis Pleyel, l'une des plus grandes gares du Grand Paris Express qui assurera la correspondance avec les lignes 14-15-16-17 et qui sera mise en service à horizon 2023 / 2024

Une forte volonté de régénération du tissu urbain dans cette commune du 93 est également affichée par les pouvoirs publics.

**Des défis architecturaux et d'aménagements intérieurs à relever :** Une qualité des logements maximale est attendue par les 17 000 athlètes qui seront présents. La taille moyenne des chambres individuelles devront être de 11 m<sup>2</sup> et les chambres doubles de 14,5 m<sup>2</sup>.

Deux points primordiaux devront être anticipés :

- la conversion des logements des athlètes en logements « classiques » avec une programmation adaptée,
- un modèle de commercialisation innovant. Comme par exemple une pré-vente des logements avec délégation d'usufruit le temps des Jeux.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

## L'organisation des Jeux de Paris 2024

Depuis le 13 septembre 2017 et l'élection par le CIO (Comité International Olympique) de Paris comme ville hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, trois structures ont été désignées pour gérer l'organisation :

- Le Comité d'Organisation pour les Jeux Olympiques et Paralympiques (COJO) gèrera les relations avec le CIO et chapotera l'organisation des jeux.
- La Société de Livraison des Équipements Olympiques et Paralympiques (SOLIDEO), dont le président est Nicolas Ferrand, sera responsable de la livraison des sites et des projets d'infrastructure nécessaires à l'organisation des Jeux.
- Héritage Paris 2024, société en charge de la réutilisation des sites et de l'héritage des Jeux

Le 15 novembre dernier, un projet de loi relatif aux JO a été présenté en conseil des ministres. Ce texte comprend quatre titres, dont le second dédié à l'urbanisme porte diverses mesures de simplifications de procédures et d'autorisations. Ces mesures doivent simplifier les procédures d'urbanisme notamment en matière d'expropriations pour utilité publique, de créations de ZAC ou encore de construction de logements sociaux qui seront mis à disposition du COJO pour la durée des Jeux.

Les premières consultations devraient voir lieu courant 2018 pour assurer une livraison fin 2023 du village olympique.

## Les Jeux en chiffres

Les Jeux Olympiques auront lieu du 2 au 17 août 2024 alors que les Jeux Paralympiques auront lieu du 4 au 15 septembre 2024. Le budget fixé pour cet événement est estimé à 6,8 milliards d'euros, dont 2,6 milliards à trouver via des fonds privés. Cette manifestation sportive, qui accueillera 17 000 athlètes, est la plus médiatisées dans le Monde et attirera environ 20 000 médias.

Concernant les infrastructures, 28 sites existent déjà, 8 sont à aménager et 2 sont encore à construire. À cela il faut ajouter la création de 3 500 nouveaux logements en plus d'un nouveau village des médias, qui devrait accueillir environ 20 000 médias.

## Quel héritage pour les Jeux de Paris

Une structure dédiée sera créée pour assurer un héritage cohérent de Paris 2024.

Cette société aura pour objectif de s'inspirer des bons élèves comme Londres 2012, qui a réussi à réhabiliter le quartier de Stratford (à l'Est de Londres). Près de 6 000 personnes habitent désormais dans l'ancien village olympique et 24 300 nouveaux logements sont attendus d'ici à 2031. De plus, la plupart des infrastructures ont trouvé une seconde vie, comme par exemple la piscine olympique, devenue une piscine municipale, dont le prix du billet d'entrée est similaire aux autres piscines municipales de la ville et le stade olympique qui appartient désormais au club de football de West Ham.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

Si le bilan est positif dans l'ensemble, le quartier de Stratford a vu ses prix et ceux de ses alentours augmenter notablement : + 65% en 4 ans entre 2012 et 2016. Les Jeux n'ont donc pas profité à tous les Londoniens.

En revanche, il est indispensable d'apprendre des problèmes survenus après les Jeux de Rio, qui ont été très mal gérés. Par exemple, le Stade Maracana est aujourd'hui laissé à l'abandon à cause de l'imbroglie politico-juridique qui oppose le concessionnaire privé du stade au comité d'organisation des Jeux Olympiques.

Outre ce problème, le parc olympique dans le quartier de Barra de Tijuca est également laissé à l'abandon, en cause des logements trop haut de gamme qui ne trouvent pas preneur. Selon les estimations, seulement 10 à 15% du parc olympique aurait été vendu.

#### **À propos de INOVEFA**

Fondée en 2012 par Benjamin Bisson, Bruno Goldstein et Morhad Hadji, INOVEFA comprend 4 pôles complémentaires permettant un nouveau mode de commercialisation basé sur l'expertise et l'accompagnement à la carte :

INOVEFA Expertise accompagne les principaux acteurs de l'immobilier dans la définition du produit le mieux adapté au marché ;

INOVEFA Vente commercialise des programmes en VEFA pour le compte de promoteurs au travers de différents canaux de distribution ; vente directe salariée (assise et debout), vente indirecte (1000 partenaires sur toute la France) et vente en bloc ;

INOVEFA Commerces valorise les pieds d'immeubles, de l'expertise à la vente ;

INOVEFA Accession accompagne des bailleurs sociaux dans la vente de leur patrimoine existant.

Ces différentes synergies ont permis au Groupe INOVEFA de réaliser 900 missions de conseil, 800 ventes et de commercialiser 13 000 m<sup>2</sup> de commerces, en 2017.

Retrouver en ligne toutes les informations sur [INOVEFA](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>