



COMMISSION DES FINANCES

M. Éric JEANSANNETAS

Rapporteur spécial

Rapport

**Le village olympique et paralympique
des jeux de Paris 2024**

(Rapport sans compte rendu)

VERSION PROVISOIRE
JEUDI 18 JUIN 2026

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
L'ESSENTIEL.....	5
LES RECOMMANDATIONS DU RAPPORTEUR SPÉCIAL.....	15
PREMIÈRE PARTIE	
LA LIVRAISON DU VILLAGE DES ATHLÈTES ET DU VILLAGE DES MÉDIAS : UNE OPÉRATION D'URBANISME SANS PRÉCÉDENT	
I. UN AMÉNAGEMENT OLYMPIQUE AU SERVICE D'UN PROJET DE TRANSFORMATION URBAINE.....	17
A. UN CADRE JURIDIQUE ET UNE GOUVERNANCE EXCEPTIONNELS AFIN DE RESPECTER LES DÉLAIS DE LIVRAISON DES JEUX	17
1. <i>Une opération d'urbanisme majeure, qui a fait l'objet d'un cadre juridique adapté.....</i>	<i>17</i>
2. <i>Une gouvernance efficace, resserrée sur la Solidéo.....</i>	<i>23</i>
B. LA RÉALISATION DES VILLAGES : UNE RÉUSSITE OPÉRATIONNELLE, AVEC DES AJUSTEMENTS MINEURS	32
1. <i>Le village des athlètes : un chantier majeur de renouvellement urbain livré dans un calendrier contraint.....</i>	<i>32</i>
2. <i>Le village des médias : un projet recalibré après la réduction des besoins du Cojop.....</i>	<i>36</i>
3. <i>Des contentieux post-livraison à sécuriser avant l'extinction de la Solidéo</i>	<i>40</i>
II. UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE MALGRÉ L'INFLATION ET L'ÉLARGISSEMENT DU PÉRIMÈTRE.....	43
A. UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE MARQUÉE PAR L'INFLATION ET DES AJUSTEMENTS DE PÉRIMÈTRE	43
1. <i>Un coût prévisionnel en hausse, mais stabilisé en fin de période</i>	<i>43</i>
2. <i>Un financement public de plus d'un milliard d'euros, concentré sur la maquette Solidéo...46</i>	<i>46</i>
B. UNE RÉÉVALUATION LIMITÉE DES FINANCEMENTS PUBLICS	51
1. <i>Une hausse des dépenses principales portées par l'inflation et les mesures de périmètre, tandis que les surcoûts demeurent limités.....</i>	<i>51</i>
2. <i>Le village des athlètes : des surcoûts ciblés, compensés par plusieurs recalages à la baisse..54</i>	<i>54</i>
3. <i>Le village des médias : une hausse modérée, concentrée sur les ouvrages connexes</i>	<i>57</i>
DEUXIÈME PARTIE	
DE L'OUVRAGE OLYMPIQUE AU QUARTIER HABITÉ : UN AMÉNAGEMENT AMBITIEUX, À CONFIRMER PAR LES USAGES	
I. UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FONDÉ SUR LE PORTAGE PRIVÉ ET L'ÉQUILIBRE DE COMMERCIALISATION.....	59
A. DES SUJÉTIONS EXCEPTIONNELLES POUR LES PROMOTEURS, COMPENSÉES PAR UNE INDEMNITÉ VERSÉE PAR LES ORGANISATEURS DES JEUX	59
1. <i>Une stratégie de commercialisation à deux étages.....</i>	<i>59</i>
2. <i>Des surcoûts pour les promoteurs compensés par des indemnités de réversibilité et d'immobilisation.....</i>	<i>60</i>

B. UNE COMMERCIALISATION DANS UN CONTEXTE IMMOBILIER DIFFICILE, MAIS QUI N'APPELLE PAS D'ALERTE À CE STADE	64
1. Une offre de logements diversifiée, combinant accession, locatif social et résidences gérées	64
2. Une commercialisation en cours, sans alerte majeure à ce stade	67
II. UN HÉRITAGE AMBITIEUX, À CONFIRMER DANS LA DURÉE	70
A. DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET D'ACCESSIBILITÉ NETTEMENT SUPÉRIEURES AU DROIT COMMUN	70
1. Une stratégie de durabilité déclinée en cinq axes	70
2. Des innovations financées par des outils dédiés	75
B. UN RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA QUALITÉ D'USAGE DES VILLAGES EN COURS DE RÉALISATION	79
1. Des malfaçons localisées, sans remise en cause de la livraison générale	79
2. Des retours d'habitants encore trop récents pour apprécier pleinement l'héritage de Paris 2024	80
3. Des équipements publics largement livrés, une desserte encore à stabiliser	82
CONCLUSION	
TOURNER LE REGARD VERS LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES DE 2030	
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES, DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUTIONS ÉCRITES	89
TABLEAU DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI (TEMIS)	91
ANNEXES	
ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DES OUVRAGES RETENUS DANS LES CHIFFRAGES ...	93
ANNEXE 2 : DÉFINITIONS DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS	94

L'ESSENTIEL

La livraison du village des athlètes et du village des médias constitue l'une des principales réussites opérationnelles des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Ils n'ont pas été conçus uniquement comme des équipements temporaires, mais comme des opérations d'aménagement appelées à s'inscrire durablement dans le tissu urbain de la Seine-Saint-Denis.

Les deux villages ont été livrés dans les délais grâce à un cadre juridique exceptionnel et à une gouvernance resserrée autour de la Solidéo. Cette réussite tient en grande partie à la méthode de supervision mise en œuvre par l'établissement, qui a permis d'imposer un cadre commun de délais, de coûts et de qualité aux maîtres d'ouvrage.

Entre 2018 et 2025, les concours publics pour les deux villages ont augmenté d'environ 142,1 millions d'euros en euros constants. Sur cette somme, les véritables surcoûts et les réévaluations techniques ne représentent que **46,3 millions d'euros, soit 6 % du montant de la maquette initiale (750 millions d'euros)**, ce qui, compte tenu du contexte de la pandémie de Covid-19 ainsi que de la crise énergétique, **montre une véritable maîtrise de la trajectoire financière du projet.**

L'enjeu est désormais celui de l'appropriation des nouveaux quartiers. Les équipements publics sont largement livrés et les exigences environnementales et d'accessibilité ont été nettement supérieures au droit commun, mais l'héritage réel des villages ne pourra être apprécié qu'à moyen terme, au regard des usages.

Le rapporteur spécial des crédits de la mission « Sport, jeunesse et vie associative », Éric Jeansannetas, a présenté les conclusions de son contrôle sur le village olympique des Jeux de Paris 2024 devant la commission des finances le mercredi 16 juin 2026. Il formule cinq recommandations destinées à sécuriser cet héritage. Il propose notamment de clarifier la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction, d'évaluer les conditions réelles d'usage des quartiers et d'effectuer un bilan méthodologique des fonctions exercées par la Solidéo, en vue des Jeux d'hiver de 2030.

I. LA LIVRAISON DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE : UNE OPÉRATION D'URBANISME SANS PRÉCÉDENT

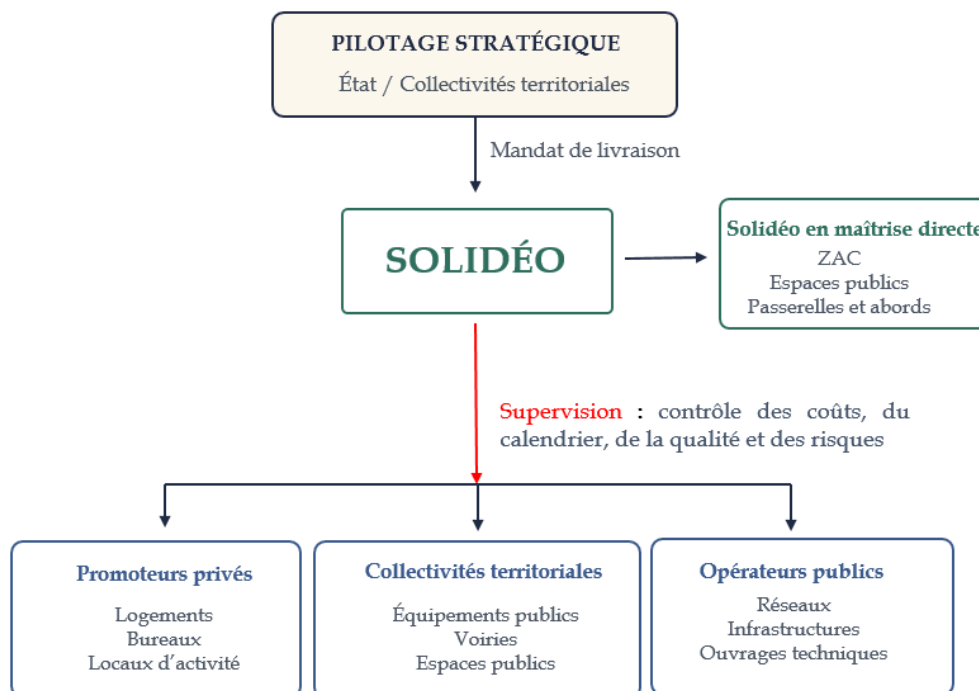
A. UNE GOUVERNANCE EXCEPTIONNELLE POUR LIVRER LES JEUX DANS LES DÉLAIS

La réalisation du village des athlètes et du village des médias a reposé sur un cadre juridique exceptionnel, conçu pour livrer des quartiers entiers dans le calendrier incompressible de l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024, puis inscrire durablement ces mêmes sites dans le tissu urbain de la Seine-Saint-Denis.

L'aménagement des deux villages a été reconnu comme opération d'intérêt national, et la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 a également prévu plusieurs instruments destinés à accélérer et sécuriser les projets, notamment le permis de construire à « double état », permettant d'autoriser dans un même acte l'état provisoire olympique et l'état définitif en héritage. Ces outils ont été décisifs pour tenir les délais sans renoncer aux exigences de qualité urbaine et environnementale.

La gouvernance du projet a été resserrée autour de la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo). Celle-ci a été à la fois aménageur des zones d'aménagement concerté (ZAC) du village olympique et du Cluster des médias et superviseur des ouvrages réalisés par des maîtres d'ouvrage tiers. Cette méthode dite de la supervision constitue l'une des principales innovations administratives des Jeux de Paris 2024 : la Solidéo a imposé un cadre commun aux maîtres d'ouvrage afin de maîtriser le calendrier et les coûts, tout en garantissant une qualité élevée.

Représentation schématique de la méthode de supervision de la Solidéo



Source : commission des finances

B. DES SURCOÛTS LIMITÉS, UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE

Le coût prévisionnel des deux villages et de leurs ouvrages connexes est passé de 2,665 milliards d'euros fin 2018 à 3,174 milliards d'euros fin 2025, soit une hausse de 509 millions d'euros et de 19,1 % en euros courants. En euros constants 2016¹, la progression est plus limitée : le coût final est évalué à 3,013 milliards d'euros, soit une augmentation de l'ordre de 13 % par rapport à la maquette initiale.

Il faut néanmoins relever que le financement des villages est majoritairement privé. En 2025, sur un coût total prévisionnel de 3,174 milliards d'euros, les financements privés représentent 2,128 milliards d'euros (67 % du total) contre 1,046 milliard d'euros de financements publics (33 %)².

Entre 2018 et 2025, **les concours publics ont augmenté d'environ 142,1 millions d'euros en euros constants.** Sur cette somme, 95,8 millions d'euros sont issus de mesures de périmètre, tandis que 46,3 millions d'euros proviennent de véritables surcoûts ou de recalages techniques du programme.

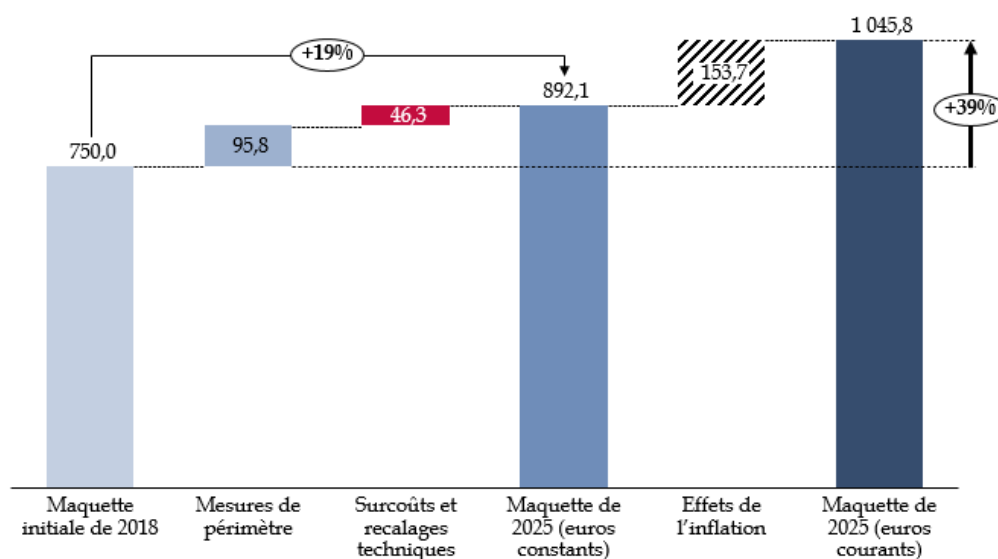
¹ La maquette initiale de 2018 avait été chiffrée en euros de 2016, pour permettre les comparaisons avec le dossier de candidature.

² Fin 2025, selon les données du compte financier de la Solidéo, 84 % du budget pluriannuel relatif au village des athlètes et 80 % de celui relatif au village des médias avaient été exécutés. Le coût prévisionnel pour la puissance publique devrait donc, à ce stade, être proche du coût réel.

Les véritables surcoûts ne représentent que 6 % du montant de la maquette initiale (750 millions d'euros), ce qui, compte tenu du contexte de la pandémie de Covid-19 ainsi que de la crise énergétique, montre une véritable maîtrise de la trajectoire financière du projet.

Évolution des financements publics sur le périmètre des villages

(en millions d'euros)

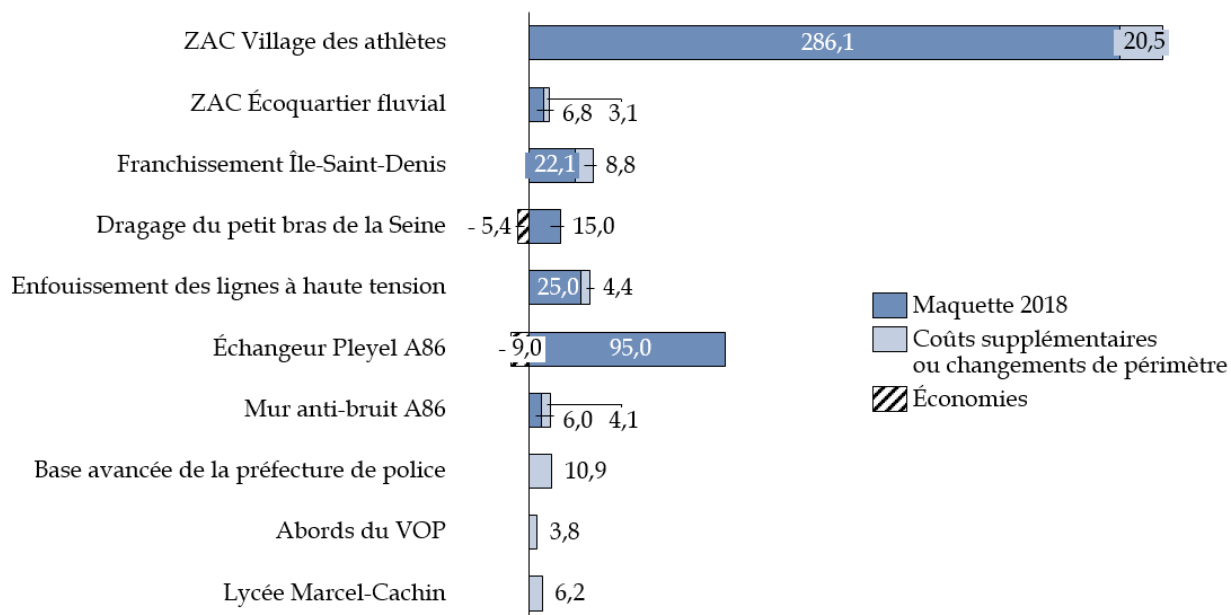


Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Pour le village des athlètes, la hausse est restée concentrée sur quelques postes ciblés. La part de la ZAC financée par la maquette Solidéo a progressé de 286,1 millions d'euros à 306,5 millions d'euros en euros constants, sous l'effet notamment d'une surcouche de sécurité et des indemnités attribuées aux opérateurs immobiliers pour les besoins spécifiques des Jeux. Plusieurs ouvrages connexes ont également renchéri l'opération, comme le franchissement de L'Île-Saint-Denis, l'enfouissement des lignes à haute tension ou le mur anti-bruit de l'A86.

Évolution des coûts (euros constants) des ouvrages du village des athlètes sur la maquette de la Solidéo

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Pour le village des médias, les financements publics passent de 223,7 millions d'euros en 2018 à 248,4 millions d'euros en 2025 (euros constants de 2016). Cette progression est principalement liée aux ouvrages en périphérie, plutôt qu'au village des médias lui-même.

C. LA NÉCESSITÉ DE SÉCURISER LA TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOLIDÉO AVANT SON EXTINCTION

Les informations transmises au rapporteur font état, à la suite de la livraison des ouvrages olympiques, **de quatre précontentieux de marchés, six contentieux de marchés et quatre contentieux fonciers ou urbanistiques en cours**. L'existence de contentieux pour une opération d'une telle ampleur n'est pas anormale, mais la spécificité est que **la Solidéo est un établissement public qui a vocation à s'éteindre fin 2028**.

Or, l'adossement de la Solidéo à Grand Paris Aménagement, qui est effectif depuis le début de l'année, **n'entraîne aucune transmission des droits et obligations de la Solidéo à l'établissement**. Il convient donc de clarifier cette situation en sécurisant la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction (recommandation n° 1).

II. UN AMÉNAGEMENT AMBITIEUX, QUI DOIT ÊTRE CONFIRMÉ PAR LES USAGES

A. UNE COMMERCIALISATION EN COURS, SANS ALERTE À CE STADE

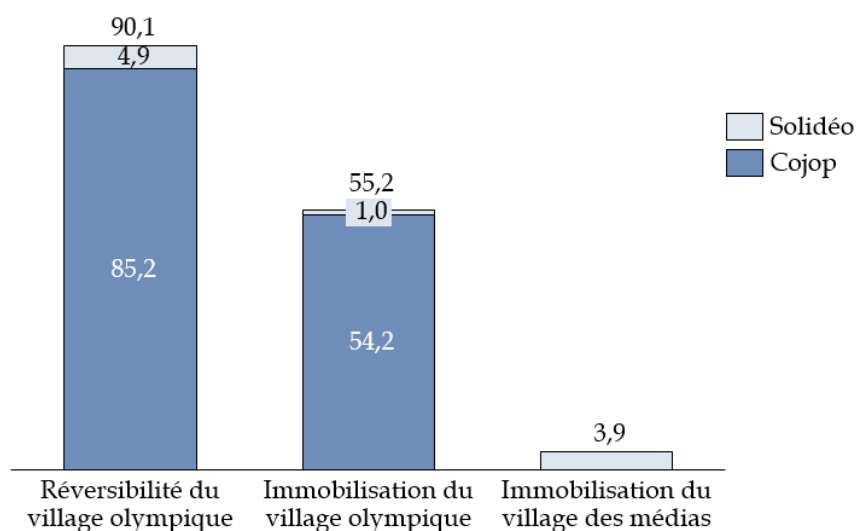
Le modèle économique du village olympique et paralympique repose sur un montage hybride. Si l'opération d'aménagement public, portée par la Solidéo, a permis de produire rapidement le quartier, la construction et la commercialisation des immeubles ont été majoritairement assumées par des opérateurs privés.

Ce montage a permis de limiter la part de financement public dans la construction des immeubles. Les promoteurs privés ont ainsi porté un investissement total estimé à 1,96 milliard d'euros pour la construction des bâtiments des deux villages. Ils ont supporté des contraintes spécifiques, comme le portage financier des actifs.

En compensation, les organisateurs des Jeux ont versé des indemnités d'immobilisation et de réversibilité, destinées à compenser, tout d'abord, la mise à disposition temporaire des bâtiments pour les Jeux et, ensuite, les travaux nécessaires à leur changement d'usage. Les indemnités versées aux opérateurs des deux villages s'élèvent à 149,2 millions d'euros.

Indemnités de réversibilité et d'immobilisation des villages olympiques

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

L'état de commercialisation des logements et locaux d'activité est inachevé, mais il n'appelle pas d'inquiétude particulière. Pour le village des athlètes, l'intégralité des transformations en logements a été effectuée et les premiers habitants ont commencé à s'installer à l'été 2025. Environ 1 225 habitants, sur environ 6 000 prévus, seraient déjà présents dans le village et la commercialisation des logements a atteint 67 % fin 2025 (environ 1 148 logements sur 1 713 dans le périmètre de la zone à construire).

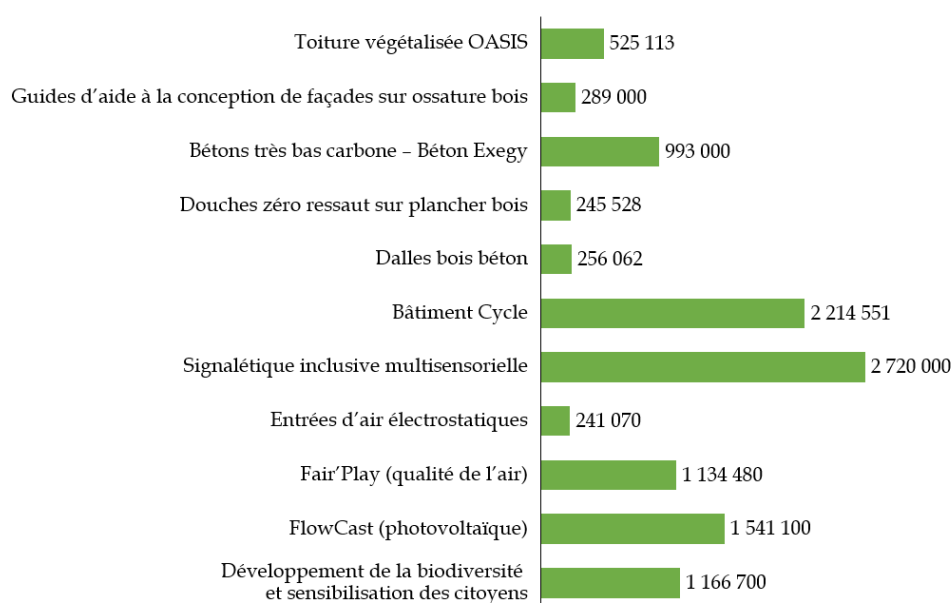
B. UN HÉRITAGE AMBITIEUX, À CONFIRMER DANS LA DURÉE

Les deux villages ont été conçus comme des démonstrateurs environnementaux et d'accessibilité, avec des exigences nettement supérieures au droit commun. La Solidéo a formalisé dès 2018 une stratégie de durabilité structurée autour de cinq axes : le défi carbone ; le confort urbain sous le climat de 2050 ; la biodiversité ; le cycle de l'eau et la gestion des déchets ; l'accessibilité universelle.

Cette ambition a été soutenue par des outils financiers dédiés. Le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo, doté de 35,9 millions d'euros, a permis de financer les surcoûts liés à des innovations environnementales, technologiques ou d'accessibilité.

Projets financés par le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo

(en euros)



Source : commission des finances, d'après le rapport de la Solidéo, Fonds Innovation et Écologie – Portfolio des innovations mises en œuvre sur les ouvrages olympiques, juillet 2024

L'autre outil dédié est une **souscription de 12 millions d'euros au Paris Fonds Vert**, présenté comme une prise de participation en fonds propres au capital d'entreprises innovantes réalisant des démonstrateurs sur les ouvrages olympiques. **Son bilan reste toutefois à établir, ce qui est l'objet de l'une des recommandations du rapporteur spécial (recommandation n° 3).**

Même si les ambitions sont réelles, il est encore trop tôt pour apprécier pleinement l'appropriation de ces nouveaux quartiers par leurs habitants. Les premiers emménagements ont commencé fin 2024 pour le village des médias et à compter de la rentrée 2025 pour le village des athlètes.

Il convient donc à la fois de consolider le suivi des engagements environnementaux et d'accessibilité en conditions réelles d'usage (recommandation n° 2) et de réaliser une évaluation d'ensemble de l'appropriation des quartiers par les habitants et de leur impact urbain (recommandation n° 4).

III. ASSURER LA TRANSMISSION AVEC LES JEUX DES ALPES 2030

La réussite des Jeux de Paris 2024 ne doit pas conduire à sous-estimer les défis de l'organisation des Jeux d'hiver de 2030.

Le village olympique et paralympique des Jeux de 2030 n'est pas dans le champ de la présente mission de contrôle, mais il a tout de même semblé indispensable au rapporteur de l'évoquer brièvement, au regard non seulement des enjeux financiers qu'il porte, mais aussi de la comparaison qui sera nécessairement faite par rapport aux Jeux d'été. **L'héritage juridique des Jeux de 2024 est d'ailleurs significatif.** La loi n° 2026-201 du 20 mars 2026 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2030 reprend plusieurs outils éprouvés ou inspirés de 2024, comme le permis à double état.

Le projet des Alpes françaises 2030 repose sur plusieurs villages d'athlètes, répartis par pôles géographiques, afin de rapprocher les athlètes des sites de compétition. À ce stade, des opérations de construction ou de réhabilitation sont prévues selon les sites, avec notamment une réhabilitation lourde du fort des Trois-Têtes à Briançon.

Le calendrier de préparation des Jeux de 2030 est plus contraint que celui des Jeux de 2024, et au regard de la dispersion géographique et de l'hétérogénéité des territoires, **la Solidéo Alpes 2030 devrait exercer davantage de maîtrise d'ouvrage directe que pour Paris 2024.**

Il n'en demeure pas moins que la méthode de supervision élaborée pour les Jeux de 2024 continuera de jouer un rôle important. Cet héritage méthodologique doit être développé et encouragé. C'est la raison pour laquelle le rapporteur spécial recommande de **tirer un bilan de la fonction de supervision exercée par la Solidéo pour les Jeux de 2024, afin de l'adapter aux Jeux d'hiver de 2030 (recommandation n° 5).**

LES RECOMMANDATIONS DU RAPPORTEUR SPÉCIAL

Recommandation n° 1 : Sécuriser la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction.

Recommandation n° 2 : Consolider le suivi des engagements environnementaux et d'accessibilité en conditions réelles d'usage.

Recommandation n° 3 : Publier un bilan de la souscription de la Solidéo au Paris Fonds Vert.

Recommandation n° 4 : Réaliser une évaluation d'ensemble de l'appropriation des quartiers par les habitants et de leur impact urbain.

Recommandation n° 5 : Tirer un bilan méthodologique de la fonction de supervision exercée par la Solidéo pour les Jeux de 2024, afin notamment d'adapter cette méthode aux Jeux d'hiver de 2030.

PREMIÈRE PARTIE

LA LIVRAISON DU VILLAGE DES ATHLÈTES ET DU VILLAGE DES MÉDIAS : UNE OPÉRATION D'URBANISME SANS PRÉCÉDENT

I. UN AMÉNAGEMENT OLYMPIQUE AU SERVICE D'UN PROJET DE TRANSFORMATION URBAINE

A. UN CADRE JURIDIQUE ET UNE GOUVERNANCE EXCEPTIONNELS AFIN DE RESPECTER LES DÉLAIS DE LIVRAISON DES JEUX

1. Une opération d'urbanisme majeure, qui a fait l'objet d'un cadre juridique adapté

a) *Des périmètres d'aménagement imbriqués dans des projets urbains préexistants*

Le village olympique, ou village des athlètes, a été pensé dès la candidature de Paris 2024 comme un projet à double fonction : **accueillir temporairement les athlètes pendant les Jeux, puis devenir un nouveau quartier mixte en Seine-Saint-Denis**. L'objectif n'était donc pas seulement de construire un équipement olympique, mais d'accélérer la transformation urbaine d'un secteur composé notamment de friches et de zones d'activités déqualifiées.

Avant même la création de la Solidéo, le projet avait été préparé par le groupement d'intérêt public (GIP) Paris 2024¹, les collectivités territoriales, en particulier l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune et les services de l'État. À partir de 2018, la Solidéo a repris le pilotage opérationnel de l'aménagement de la ZAC du village olympique et paralympique, en tant qu'aménageur.

Le projet du village olympique s'est appuyé sur des opérations urbaines déjà engagées : le secteur Universeine, à Saint-Denis, dont la programmation initiale était davantage orientée vers les activités économiques et qui a été rééquilibrée vers davantage de logements ; la ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, opération plus ancienne, dont certaines phases ont été intégrées au village olympique. Il faut relever que le périmètre de la ZAC du village olympique inclut également des zones, principalement à Saint-Ouen, qui ne relevaient ni d'Universeine ni de l'écoquartier fluvial.

¹ Les membres du GIP étaient le Comité national olympique et sportif français, le Comité paralympique et sportif français, la ville de Paris, la région Île-de-France et enfin l'État.

Le Cluster des médias, quant à lui, fait suite à des réflexions anciennes sur l'aménagement du secteur Dugny-Le Bourget-La Courneuve, mais il ne s'adossait pas à une ZAC préexistante.

Les opérations d'aménagement préexistantes au village olympique

Le secteur « Universeine »

Le projet « Universeine » avait déjà été défini par la SAS Seine Ampère, liée à Vinci, et avait été autorisé par un permis d'aménager. Un premier îlot de 21 000 mètres carrés, correspondant à 193 logements, avait déjà été engagé.

Le projet initial était principalement tourné vers l'activité économique ; sous l'effet du projet de village olympique, il a été réorienté vers une plus grande mixité, avec davantage de logements. Cette évolution a été rendue possible notamment par les projets connexes d'amélioration du site, en particulier la réduction des nuisances de l'A86 grâce à la construction d'un mur anti-bruit.

L'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis

L'Écoquartier fluvial est une opération d'aménagement préexistante au projet de Village Olympique, qui se décline en deux grandes séquences : la première (2009-2025) à l'emplacement d'anciens entrepôts du Printemps, la seconde (post 2025) à l'emplacement de ceux des Galeries Lafayette.

Une première phase de la première séquence a été livrée en 2018 : 620 logements, des espaces publics, 13 700 m² de bureaux et activités, 1 950 m² de commerces, 10 500 m² d'équipements, et 4,5 ha d'espaces publics. Les logements des athlètes se sont insérés dans le projet pour constituer les phases 2 et 3 de la première séquence.

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Les deux villages des Jeux ont ainsi été réalisés dans le cadre de trois zones d'aménagement concerté¹ :

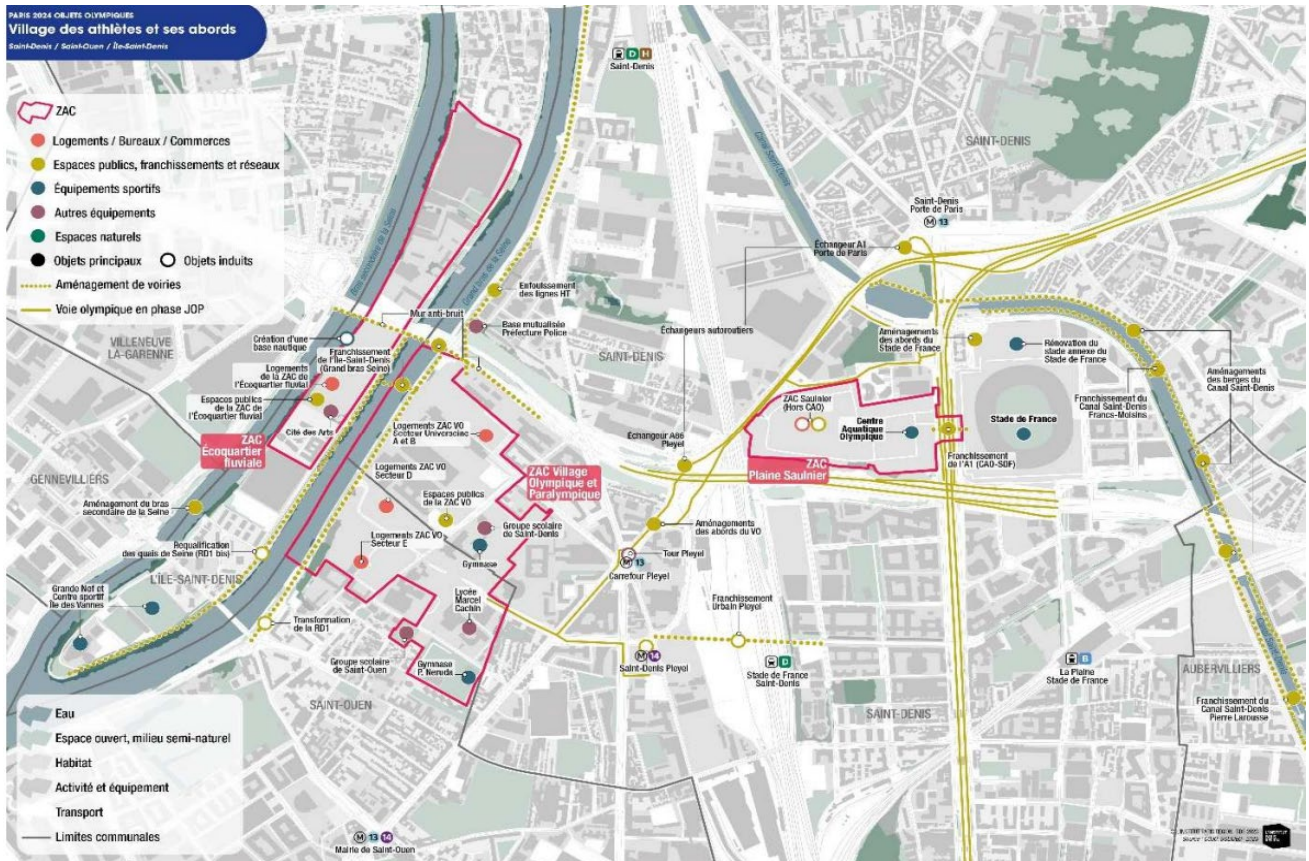
- la ZAC Village olympique et paralympique, aménagée par la Solidéo, qui inclut le secteur Universeine ainsi que plusieurs îlots supplémentaires ;

- la ZAC préexistante de l'Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, déjà mentionnée, qui, tout en étant distincte de la ZAC Village olympique et paralympique, a servi en partie pour le village des athlètes ;

¹ Prévues à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont « les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »

- la ZAC Cluster des médias, dont la Solidéo est l'aménageur, et qui s'étend sur les communes du Bourget, de Dugny et de La Courneuve. Elle est répartie en plusieurs secteurs, avec au centre la création du village des médias à Dugny¹.

Périmètres des zones à construire du village des athlètes

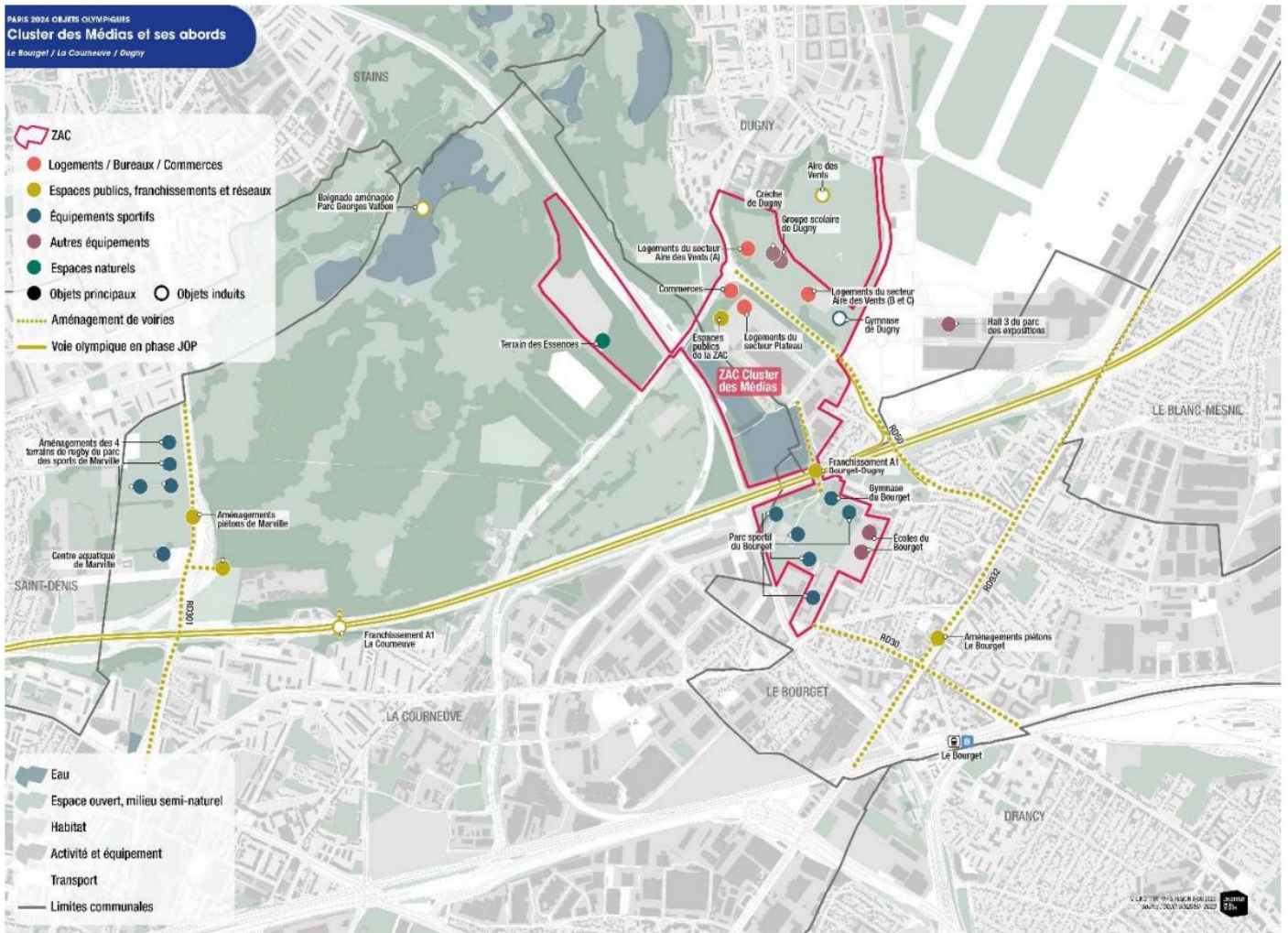


Note : la zone à construire Plaine Saulnier est mentionnée sur la carte, mais elle ne fait pas partie du village des athlètes.

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

¹ Les autres composantes comprennent la renaturation du Terrain des Essences à La Courneuve, le parc sportif et scolaire du Bourget, et la création d'une passerelle au-dessus de l'A1.

Périmètre de la zone à construire du cluster des médias



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

b) Le site de Pleyel-Bords de Seine a été d'abord retenu pour des critères sportifs

Le choix de la localisation des villages a été effectué très en amont par l'association « Ambition olympique et paralympique 2024 », qui précède le groupement d'intérêt public Paris 2024, créé en décembre 2015 pour porter la candidature parisienne.

Le Conseil d'administration de cette association s'est prononcé le 5 novembre 2015 sur la base d'un rapport d'évaluation présentant trois sites possibles, après un examen de 8 sites potentiels en Île-de-France susceptibles de disposer du foncier constructible nécessaire pour accueillir le Village des athlètes. Les trois sites retenus étaient les suivants :

- concept n° 1 : village olympique situé à Dugny-Le Bourget sans village des médias¹ ;

- concept n° 2.a : village olympique situé à Pantin et Village des médias à Dugny-Le Bourget ;

- concept n° 2.b : village olympique situé à Pleyel-bords de Seine et Village des médias à Dugny-Le Bourget.

Six critères pondérés ont été définis pour départager les trois concepts : l'expérience des athlètes (confort, etc.) (30 %), l'impact et l'héritage (30 %), la faisabilité technique (10 %), l'accessibilité vis-à-vis du lieu des compétitions (10 %), les fonctionnalités du site (10 %) et la soutenabilité financière et environnementale du projet (10 %). Il faut également relever que le cahier des charges du CIO imposait qu'un maximum d'athlètes soient hébergés à moins de 30 minutes de leur lieu de compétition.

Plusieurs parties prenantes ont été consultées sur un ou plusieurs de ces critères : le mouvement sportif (CNOSF, CPSF), les services de l'État, et les collectivités concernées ainsi que leurs opérateurs.

Le concept n°2.b avec un Village olympique et paralympique à Pleyel - Bords de Seine (communes de Saint-Ouen, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis) a finalement été retenu, principalement par le mouvement sportif selon les réponses transmises par l'administration au rapporteur spécial.

L'un des arguments décisifs a été la proximité immédiate (moins de 2 kilomètres) de deux des principaux sites de compétition des Jeux olympiques et paralympiques, c'est-à-dire **le Stade de France et le futur centre aquatique de Saint-Denis, qui regroupaient à eux deux plus de 30 % des sportifs engagés.**

S'il présentait également des atouts, le concept n° 2.a (Pantin) n'a pas été retenu car la surface globale du village et sa configuration en longueur étaient susceptibles de contraindre le fonctionnement général.

Enfin, le concept n° 1 (Dugny-Le Bourget) n'a pas eu non plus la préférence du mouvement sportif, bien qu'il présentât de nombreux avantages, dont celui de la surface. Toutefois, « *la crainte des nuisances liées à l'aéroport du Bourget (piste nord/sud à seulement 800 m du Village) et l'éloignement*

¹ Ce concept ne comportait pas de village des médias, mais cette lacune n'était pas considérée comme rédhibitoire, puisque cet équipement n'était pas exigé par le CIO.

du centre de Paris comparé aux deux autres sites ont pu également peser dans le choix des athlètes. »¹

En outre, le choix de ne pas implanter simultanément le Village olympique et le Village des médias à Dugny-Le Bourget répondait également à une préoccupation de soutenabilité du marché immobilier local, afin d'éviter une mise sur le marché trop importante de logements à l'issue des Jeux.

c) Un cadre juridique dérogatoire, qui a permis de sécuriser la livraison des ouvrages

L'aménagement des deux Villages a été reconnu comme une opération d'intérêt national (OIN) par le décret n° 2018-223 du 30 mars 2018 relatif à la réalisation du village olympique et paralympique, du village des médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton, en Seine-Saint-Denis².

L'article L. 102-13 du code de l'urbanisme prévoit que dans le périmètre d'une OIN, le représentant de l'État dans le département est notamment compétent pour créer les zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie dans ce périmètre. L'autorité administrative de l'État est également compétente pour délivrer les permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur les déclarations préalables.

La loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 **a ensuite apporté des outils de sécurisation et d'accélération juridique pour permettre la livraison des ouvrages olympiques dans les délais, parmi lesquels :**

- la création d'un régime de permis de construire à « double état », permettant qu'un même permis puisse autoriser à la fois l'état provisoire olympique et l'état définitif en héritage. L'intérêt est notamment de permettre de déroger à certaines règles d'urbanisme pendant la phase provisoire, sachant que les athlètes n'avaient vocation à résider au village que pour quelques semaines (article 15 de la loi) ;

- la simplification des formalités d'urbanisme applicables aux constructions, installations et aménagements directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux et présentant un caractère temporaire (article 10) ;

- la modification de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme afin de permettre la fusion des décisions de création et de réalisation des zones d'aménagement concerté (article 14) ;

¹ Réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

² Les trois sports mentionnés font référence à la carte des sites de compétition telle qu'elle était définie en 2018, qui a ensuite été modifiée

- le recours à la procédure de prise de possession immédiate prévue par les articles L. 522-1 à L. 522-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour les immeubles nécessaires à la réalisation du Village olympique et paralympique, du pôle des médias et des ouvrages nécessaires aux compétitions figurant dans le dossier de candidature (article 13). Cette disposition n'a d'ailleurs finalement pas été activée.

Le rapporteur spécial souhaite souligner à quel point la mise en place de ces outils a été cruciale pour la réussite des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Ils ont véritablement permis de sécuriser la livraison des Jeux, tout en maintenant un niveau élevé d'exigence de qualité des constructions.

2. Une gouvernance efficace, resserrée sur la Solidéo

a) La méthode de la « supervision » : la principale innovation de la gouvernance du chantier olympique

La réalisation du Village olympique et paralympique et du Village des médias s'est inscrite dans une gouvernance partenariale associant l'État, les collectivités territoriales, la Solidéo, le Cojop, les maîtres d'ouvrage publics et les opérateurs immobiliers privés.

Cette gouvernance reposait sur une **répartition fonctionnelle des responsabilités** entre, d'une part, la livraison des ouvrages pérennes et des aménagements urbains, confiée principalement à la Solidéo, et, d'autre part, l'organisation et l'exploitation temporaire des sites pendant les Jeux, relevant du Cojop.

La Solidéo a été l'acteur central de la réalisation des villages en exerçant un triple rôle :

- elle a été maître d'ouvrage des deux zones d'aménagement concerté dont elle a pris l'initiative (ZAC Village Olympique et Paralympique et ZAC Cluster des Médias), exerçant dans ce cas les compétences d'un établissement public d'aménagement. Elle a acquis le foncier, l'a viabilisé, et a assuré directement la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des espaces publics et des équipements publics ;

- elle a centralisé et piloté les cofinancements publics relatifs à ces ouvrages et opérations ;

- elle a supervisé les ouvrages et opérations réalisées par les maîtres d'ouvrage tiers, pour garantir que les promoteurs respectent les délais incompressibles, les budgets et les ambitions sociales et environnementales du projet.

Les promoteurs privés ont quant à eux joué le rôle de constructeur : la construction des bâtiments destinés à l'hébergement (et futurs logements ou bureaux) est déléguée à des groupements de promoteurs immobiliers privés qui en assurent l'entière maîtrise d'ouvrage.

La méthode de la « supervision » utilisée pour le village des athlètes et le village des médias constitue une innovation majeure dans la façon dont sont menées les opérations d'urbanisme de grande ampleur en France.

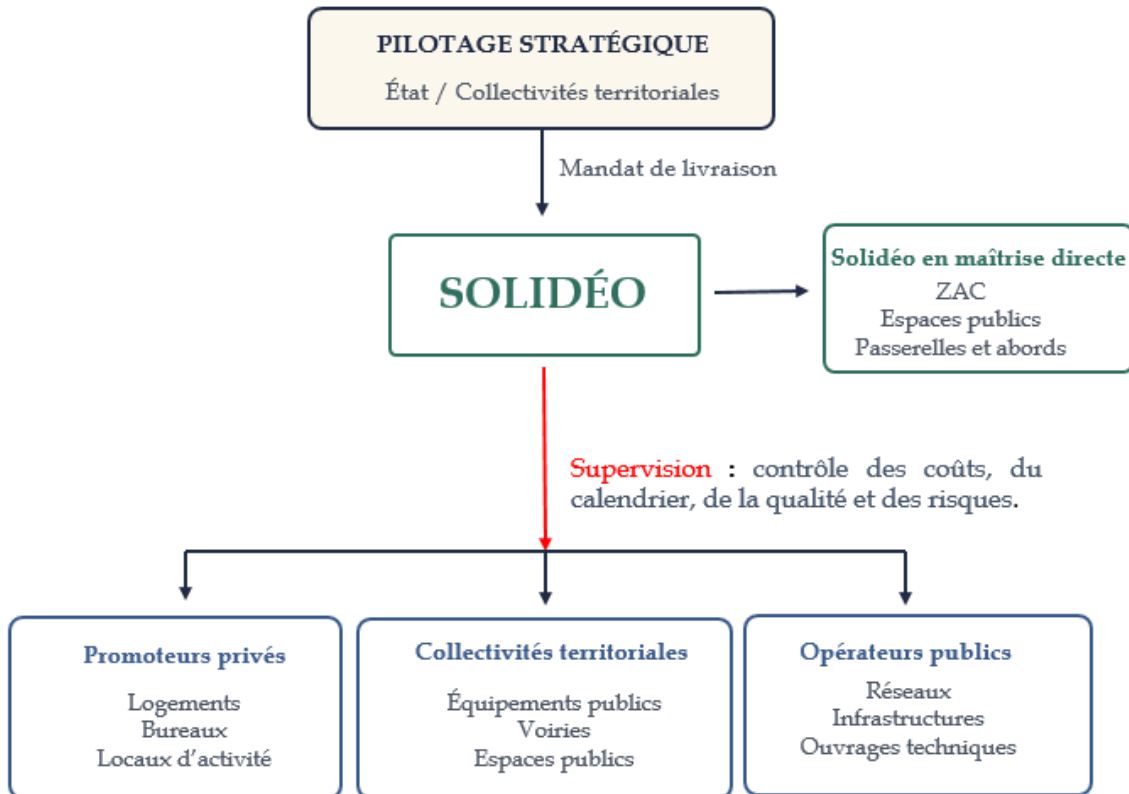
Elle ne correspond ni au modèle classique d'un établissement public d'aménagement bâtisseur, ni à celui d'une coordination interministérielle. La Solidéo a été placée dans une position assimilable à celle d'un « **maître d'ouvrage général** » sans empiéter sur la compétence des **maîtres d'ouvrage désignés**.

En effet, l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, qui a d'ailleurs créé la Solidéo, lui a confié une mission de coordination des maîtres d'ouvrage et de contrôle du calendrier de livraison¹. Le même article prévoit en outre qu'elle dispose d'un pouvoir de substitution en cas de défaillance, bien que celui-ci n'ait pas été utilisé.

Cette fonction a été structurée par des conventions d'objectifs, des jalons de validation, des revues de projet, une comitologie dédiée et un suivi des risques. Cette formule a permis de conserver les collectivités et opérateurs dans leurs rôles naturels (gestion opérationnelle des constructions, sachant qu'ils allaient leur revenir en héritage), tout en imposant un cadre commun de suivi, de calendrier et de qualité.

¹ L'article 2 du décret n° 2017-1764 du 27 décembre 2017 relatif à l'établissement public Solidéo a ensuite réaffirmé que « cet établissement veille à la livraison, dans les délais et les conditions, notamment en matière de développement durable, fixés par le Comité international olympique et le Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques, de l'ensemble des ouvrages et veille à la réalisation de l'ensemble des opérations d'aménagement qui sont directement nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2024. »

Représentation schématique de la méthode la supervision de la Solidéo



Source : commission des finances

Sur le périmètre des villages, **six opérations relèvent ainsi de la maîtrise d'ouvrage directe de la Solidéo**, pour un coût total prévisionnel de 679,6 millions d'euros courants en 2025.

La part la plus importante du programme a été réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de tiers, mais sous la supervision de la Solidéo. Dix-sept opérations relatives aux deux villages relèvent de cette catégorie, pour un coût total prévisionnel de 2,494 milliards d'euros courants en 2025.

**Liste des opérations relatives au village des athlètes et au village des médias
sous maîtrise d’ouvrage directe de la Solidéo**

Ouvrage / opération	Coût total 2025, en millions d’euros courants	Remarques
Village des athlètes		
ZAC Village des athlètes hors opérations immobilières privées	488,595	Aménagement de la ZAC.
Abords du village des athlètes	5,020	Adaptation des voiries d’accès au village olympique et paralympique pour absorber les flux de transport pendant les Jeux
Village des médias		
ZAC Village des médias phase 1 hors opérations immobilières privées	160,427	Phase livrée pour les Jeux.
ZAC Village des médias Chimirec	8,640	
Escalade et réinstallation des sports urbains	2,824	
Passerelle piétonne Le Bourget	14,050	Ouvrage de franchissement et de mobilités douces

Source : commission des finances, d’après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages

**Liste des opérations relatives au village des athlètes et au village des médias
sous supervision de la Solidéo**

Ouvrage / opération	Maître d’ouvrage	Coût total 2025, en millions d’euros courants	Remarques
Village des athlètes			
Opérations immobilières - village des athlètes	Multiples promoteurs	1 560,000	Lots immobiliers privés du village des athlètes
ZAC Écoquartier fluvial	Plaine Commune	25,226	Partie du village des athlètes située à L’Île-Saint-Denis

Franchissement Île-Saint-Denis	Département de la Seine-Saint-Denis	42,612	Pont entre les deux parties du village des athlètes
Dragage du petit bras de la Seine	VNF	11,728	Ouvrage connexe fluvial
Enfouissement des lignes à haute tension	RTE	95,931	Opération structurante préalable et d'héritage urbain
Échangeur Pleyel A86	État	103,026	Ouvrage routier connexe
Mur anti-bruit A86	État	13,080	Ouvrage de protection acoustique
Base avancée de la préfecture de police	État	22,187	
Lycée Marcel Cachin	Région Île-de-France	50,774	Reconstruction / adaptation d'un équipement régional utilisé pendant les Jeux
Village des médias			
Opérations immobilières - village des médias	multiples	400,000	Lots immobiliers privés du village des médias
Gymnase de Dugny	EPT Paris Terres d'Envol	5,150	Équipement d'héritage du secteur Dugny
Écoles du Bourget	Ville du Bourget	27,735	Équipements scolaires du secteur du Bourget
Dépollution du terrain des Essences	Département de la Seine-Saint-Denis	15,364	Renaturation / dépollution du secteur de La Courneuve
Aménagements piétons Le Bourget	Département de la Seine-Saint-Denis	22,715	Cheminements et accès piétons
Aménagements piétons Marville	Département de la Seine-Saint-Denis	8,908	Cheminements liés au secteur de Marville

Piscine de Marville	Département de la Seine-Saint-Denis	40,779	Centre aquatique Annette Kellermann / site d'entraînement
Reconstruction Hall 3 Le Bourget	GIFAS-SIAE	49,132	Hall du parc des expositions du Bourget

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

b) Une comitologie de projet structurée autour des délais, des coûts et des risques

Le pilotage stratégique des opérations a été assuré dans le cadre des instances de gouvernance de la Solidéo. Son conseil d'administration a délibéré sur les principaux actes relatifs aux ZAC, notamment leur création et leur réalisation, le programme des équipements publics, les déclarations d'utilité publique et les mises en compatibilité des documents d'urbanisme. Il a également autorisé les principales contractualisations nécessaires à la mise en œuvre des projets.

Pour l'exécution des décisions du conseil, ce dernier a délégué au directeur général de la Solidéo certaines compétences, en particulier en matière de seuils financiers en deçà desquels il peut procéder à l'engagement des dépenses, à l'aliénation de biens immobiliers, à la signature de conventions, etc.

Le conseil d'administration était assisté d'un comité d'audit dont les réflexions et recommandations ont apporté un appui à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage et plus globalement à la construction d'outils de pilotage et de suivi des risques dans différents domaines, y compris opérationnels.

Par ailleurs, un comité d'innovation examinait les projets d'innovation proposés par les maîtres d'ouvrage, dépassant les normes et pratiques courantes dans le domaine de l'aménagement et de la construction, et nécessitant un modèle économique différent, en particulier en matière d'ambition environnementale.

Enfin, l'organisation de la supervision des ouvrages des tiers comprend elle-même plusieurs niveaux qui ont été activés pour la conduite des deux opérations d'aménagement : revues de projet opérationnelles et de management des risques, comité permanent des programmes, et comités de site.

La comitologie de la Solidéo

La conduite de ces opérations s'appuie sur une comitologie structurée à plusieurs niveaux :

- le Conseil d'administration de la Solidéo : présidé par la Maire de Paris et composé de 38 membres (État, collectivités locales, mouvement sportif), il valide les grandes orientations, l'attribution des subventions et les jalons principaux des projets ;
- les Comités de site : des instances de pilotage géographique réunissent les maîtres d'ouvrage d'un même secteur (comme le Village des athlètes ou celui des médias), les élus locaux, le COJOP et la Solidéo. Ils permettent d'analyser l'avancement global, de gérer les interfaces entre chantiers et de suivre les indicateurs de sécurité ;
- le Comité permanent des programmes : cette instance technique se réunit pour instruire et réguler toute demande de modification en cours de chantier (concernant le programme, le coût ou les délais) avant de l'autoriser ou de la remonter au conseil d'administration ;
- des comités indépendants : la gouvernance est éclairée par un comité d'audit (chargé de l'identification des risques financiers et calendaires) et un comité d'éthique (veillant à la probité et à la déontologie).

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

c) Une gouvernance évolutive entre la phase des Jeux et celle de l'héritage

Le Comité d'organisation des jeux olympiques et paralympiques est intervenu, pour sa part, au titre de la phase événementielle. Une fois les ouvrages pérennes livrés ou mis à disposition, il a été responsable de l'exploitation temporaire des villages pendant les Jeux : aménagements provisoires, mobilier, logistique, hébergement, restauration, sécurité fonctionnelle des sites et remise en état à l'issue de l'événement.

Les relations entre le Cojop, les propriétaires et les maîtres d'ouvrage concernés ont été encadrées par des conventions d'utilisation de site, permettant d'organiser la mise à disposition temporaire des ouvrages et leur restitution après les Jeux. À l'issue des Jeux, le Cojop a restitué les ouvrages à leurs propriétaires ou gestionnaires, après remise en état.

La phase d'héritage implique une nouvelle répartition des responsabilités. La Solidéo a repris son rôle de supervision afin d'encadrer la reconversion des villages en quartiers urbains ordinaires, les promoteurs réalisant les travaux nécessaires à l'adaptation définitive des bâtiments à leurs usages finaux. Cette gouvernance de transition a vocation à s'éteindre avec l'achèvement des opérations, la dissolution programmée de la Solidéo et la reprise des dernières opérations d'aménagement par les acteurs compétents, notamment Grand Paris Aménagement.

Durant l'année 2025, les promoteurs ont réalisé de lourds travaux pour transformer définitivement les villages en véritables quartiers de ville (logements familiaux, bureaux, commerces). **La fin de cette gouvernance de**

transition interviendra avec la reprise des dernières opérations d'aménagement par Grand Paris Aménagement d'ici début 2026. À compter du 1^{er} janvier 2026, la Solidéo entrera ainsi dans une phase transitoire d'adossement aux moyens de Grand Paris Aménagement, tout en conservant sa personnalité juridique jusqu'à sa dissolution, prévue au plus tard le 31 décembre 2028.

Gestion de l'extinction du Cojop et de la Solidéo de Paris 2024

La Solidéo

L'article 53 de la loi 2017-257 du 28 février 2017 prévoit les étapes d'évolution de la Solidéo après les Jeux Olympiques. Les trois étapes définies par la loi sont les suivantes :

- jusqu'au 31 décembre 2025, la poursuite de l'activité dans la configuration initiale de l'établissement, pour l'avancement des activités liées à l'héritage des Jeux, avec une équipe réduite ;
- à compter du 1^{er} janvier 2026, une phase transitoire d'adossement aux moyens de l'établissement public Grand Paris Aménagement. Au cours de cette phase, la Solidéo reste un établissement doté d'une personnalité juridique, d'une gouvernance (conseil d'administration), d'un budget, d'une feuille de route pour la clôture de l'héritage des Jeux, mais elle est dépourvue de moyens propres ;
- au plus tard le 31 décembre 2028, la Solidéo sera dissoute. Les conditions de cette dissolution et de la mise en liquidation seront prévues par un décret en Conseil d'État, qui déterminera également les conditions dans lesquelles s'éteignent les derniers droits, biens et obligations. La Solidéo 2030 est par ailleurs un organisme entièrement distinct.

Le Cojop

S'agissant du Cojop Paris 2024, un liquidateur amiable de l'association a été désigné lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 février 2025, le cabinet BTSG. Il a été associé à la gestion du comité d'organisation et a pu ainsi prendre connaissance de la situation financière du COJOP au cours de la période de mars à juin 2025.

Lors du conseil d'administration (CA) de Paris 2024 du 17 juin 2025, la dissolution du COJOP a été engagée et l'ensemble des activités non clôturées du comité d'organisation ont été transférées au liquidateur, qui a été chargé de continuer à représenter l'association, et qui gère notamment les affaires en cours. L'activité du liquidateur est supervisée par un « comité de suivi et de contrôle de la dissolution », présidé par l'ex-président du comité d'audit de Paris 2024.

Le même CA a évalué le boni de liquidation de Paris 2024 à 75,7 millions d'euros soit à un niveau sensiblement supérieur à celui qui avait été estimé lors du CA du 12 décembre 2024 (26,8 millions d'euros). Le CA du 25 mars 2025 a ensuite confié la gestion de 60 % du boni de liquidation du Cojop, au Fonds de dotation (FDD) Paris 2024, qui cofinçait des projets d'héritage depuis 2020.

Conformément aux stipulations du contrat de ville hôte et aux statuts du COJOP, cette part du boni devait être utilisée pour promouvoir et financer le développement du sport en France, les deux autres parts de 20 % chacune devant être attribuées respectivement au Comité international olympique (CIO) et au Comité national olympique et sportif français (CNOSF).

Il reviendra au liquidateur de réaliser les derniers actes administratifs (gestion des affaires et contentieux en cours, vente des actifs restants, résiliation des contrats), puis de prononcer le montant final de l'excédent de Paris 2024, tâche qui pourrait prendre plusieurs années.

Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

d) Un contrôle interne progressivement renforcé

Le contrôle interne est piloté par le directeur du contrôle interne et de la conformité (DCIC), rattaché au secrétariat général, et il a été progressivement structuré autour d'une organisation à deux niveaux.

Le premier niveau de contrôle relève des responsables hiérarchiques et, selon la nature des opérations, de la direction juridique et la direction financière. Le second niveau était assuré par la DCIC elle-même, qui est chargée de vérifier la correcte application des procédures, d'identifier les zones de risque et de s'assurer de la mise en œuvre des mesures correctrices.

À l'été 2022, la Solidéo a mis en place un plan d'actions couvrant neuf thématiques et soixante-et-une actions, associé à une carte globale des risques. Ce dispositif a ensuite été enrichi : selon les réponses transmises au rapporteur spécial, il a été étendu à dix plans d'action regroupant deux cent soixante-dix actions, dont le taux de réalisation avait atteint 95 % à la fin du mois de juin 2024. Chaque ouvrage a également fait l'objet d'une analyse spécifique des risques.

Le contrôle interne a également porté sur la chaîne de la dépense et sur les achats. Six fiches de procédure encadraient les principales étapes de la chaîne financière et précisaient les contrôles de premier niveau devant être réalisés par la direction des finances ; la DCIC intervenait ensuite en contrôle de second niveau, afin de vérifier la conformité des opérations aux règles applicables.

En matière de commande publique, la Solidéo a mis en place un contrôle automatisé dans son logiciel financier, permettant de détecter les franchissements de seuils, notamment celui de 40 000 euros hors taxes. Ce contrôle automatique était complété par des contrôles trimestriels par échantillonnage réalisés par la direction du contrôle interne et de la conformité. Selon les éléments transmis, ce dispositif a permis d'atteindre un taux de conformité de 98 % sur les procédures financières.

Après les Jeux, le dispositif a été adapté à la phase dite d'« héritage ». Son plan de contrôle interne a été ajusté à une structure administrative plus resserrée, avec trois priorités : maintenir un contrôle strict de la chaîne de la dépense et du suivi budgétaire, poursuivre l'application de la politique éthique et de conformité et finaliser l'archivage des opérations.

B. LA RÉALISATION DES VILLAGES : UNE RÉUSSITE OPÉRATIONNELLE, AVEC DES AJUSTEMENTS MINEURS

1. Le village des athlètes : un chantier majeur de renouvellement urbain livré dans un calendrier contraint

a) Un lancement opérationnel perturbé par la crise sanitaire, mais rapidement rétabli

À compter de 2020, le projet du Village olympique et paralympique est entré dans sa phase pleinement opérationnelle. Après la création de la ZAC en 2019, l'année 2020 a été consacrée à la préparation des terrains, conformément au calendrier prévisionnel qui prévoyait une phase de préparation en 2020, puis des travaux de construction entre 2021 et 2023, avant l'accueil des Jeux en 2024 et les travaux de reconversion en 2025.

L'année 2020 a été bien entendu marquée par la crise sanitaire. La Solidéo a suspendu ses travaux à compter du 17 mars 2020 afin de protéger les équipes de chantier, tandis que les études se poursuivaient en télétravail avec ses partenaires. Les travaux ont repris progressivement à partir de la fin du mois d'avril 2020, dans le respect des prescriptions sanitaires applicables au secteur du BTP.

La ZAC du Village olympique et paralympique a été découpée en cinq lots géographiques pour limiter le risque lié à une éventuelle défaillance d'un promoteur : deux lots au nord confiés à Vinci et CDC Habitat, un lot central à Icade et CDC Habitat, un lot au sud à Nexity et Eiffage. **Le lot de L'Île-Saint-Denis, sur la ZAC de l'écoquartier fluvial, a quant à lui été confié à Pichet-Legendre.**

Les deux opérations développées dans le cadre des ZAC prennent d'ailleurs en compte les interfaces avec les secteurs environnants dans leur partie d'aménagement. L'objectif avec la construction du village olympique était de le connecter au quartier Pleyel, aux secteurs en rénovation urbaine de Saint-Ouen, au quartier des Docks, ainsi qu'au sud de L'Île-Saint-Denis et à la Plaine Saulnier.

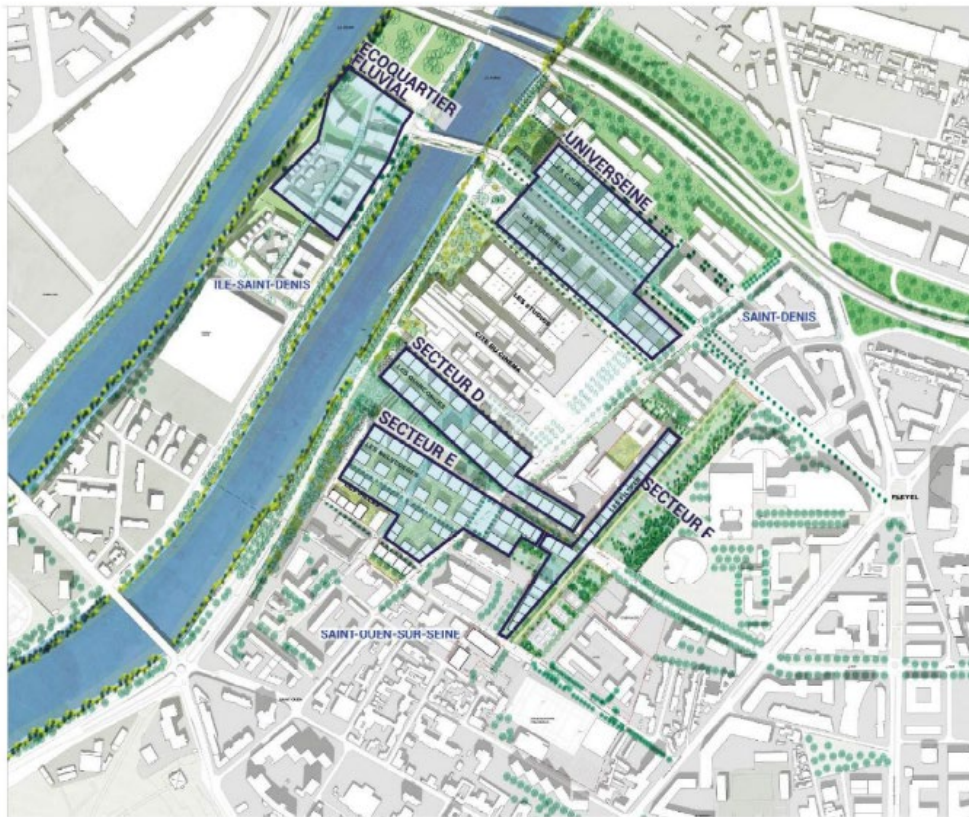
Lots immobiliers du village des athlètes

Secteur / lot	Localisation	Opérateur
ZAC du village olympique		
A	Secteur nord, Universeine, Saint-Denis	Vinci immobilier
B	Secteur nord, Universeine, Saint-Denis	Vinci Immobilier
D	Lot central, Frange du Village, Saint-Ouen	Icade / CDC Habitat
E	Lot sud, Les Belvédères, Saint-Ouen	Nexity / Eiffage / CDC Habitat
F	Secteur Parc Ampère / rue Marcel-Cachin	Linkcity comme développeur immobilier ; ARPEJ comme futur gestionnaire et propriétaire de la résidence
ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis		
Écoquartier fluvial	Lot ouest, L'Île-Saint-Denis	Pichet-Legendre

Note : un lot « C » a potentiellement été utilisé dans les projections, mais il ne fait plus partie du découpage des îlots dans les documents consolidés.

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Lots immobiliers du village des athlètes



Note : les secteurs A et B se trouvent dans le secteur « Universeine ». Le secteur de « l'écoquartier fluvial » indiqué ici ne correspond qu'à la part se situant dans le village des athlètes, la ZAC de l'écoquartier s'étendant plus au nord de L'île-Saint-Denis.

Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

b) Les modifications de l'îlot F : une réorientation vers davantage d'espaces verts, à la suite d'une concertation avec les habitants

Le parti d'aménagement et le programme de l'opération sont restés stables jusqu'en 2023, date à laquelle une évolution relative à l'îlot F de la ZAC à réaliser après les Jeux a été décidée en lieu et place de la plateforme logistique utilisée pendant les Jeux.

Cet îlot F était constitué au stade du dossier de réalisation de la ZAC de 32 000 m² de programmes immobiliers livrés après les Jeux, du Parc central (Parc Ampère), d'un nouveau groupe scolaire de 20 classes et d'un gymnase pour la Ville de Saint-Denis destiné à répondre aux besoins du nouveau quartier mais aussi des quartiers attenants.

Après une séquence de concertation avec les habitants et pour répondre à leur demande d'augmenter les espaces verts du futur quartier, les élus ont décidé une évolution de la programmation de l'îlot F reposant sur :

- la suppression des programmes de logements familiaux et de bureaux prévus dans le dossier de réalisation de ZAC, pour la réalisation d'un unique programme immobilier sur la rue Marcel Cachin à Saint-Ouen (Îlot F1), d'environ 5 600 m² SDP ;

- l'agrandissement du Parc Ampère sur une surface d'environ 3 hectares ; la Solidéo est en train de créer une prairie plantée, tandis que Plaine Commune se chargera ensuite, le cas échéant, d'autres aménagements ;

- la réduction du programme du groupe scolaire de Saint-Denis de 20 à 18 classes en conséquence de la diminution du nombre de nouveaux habitants attendus, et remplacement du gymnase par un terrain d'éducation physique extérieur de 1 000 m².

La dernière opération immobilière maintenue sur ce secteur a ensuite fait l'objet d'une consultation lancée par la Solidéo en juillet 2024. Celle-ci a été remportée par Linkcity et ARPEJ, pour la réalisation d'une résidence étudiante d'environ 200 logements, dénommée « La Fabrique du lien », dont la livraison est prévue en 2028.

c) Un quartier temporairement converti en site d'hébergement olympique et paralympique

En 2024, le village est mis à disposition pour accueillir les athlètes et les délégations pendant les Jeux olympiques et paralympiques.

Le site avait été dimensionné pour accueillir 14 250 athlètes et accompagnants pendant les Jeux olympiques¹. Il comprenait environ 2 800 appartements, conçus pour accueillir chacun quatre à huit athlètes, avec salles de bain partagées et espaces de vie commune. Dans sa configuration paralympique, plus réduite, il avait accueilli 9 000 para-athlètes et accompagnants.

La chambre régionale des comptes relève qu'il a effectivement abrité les athlètes de plus de 200 délégations olympiques et de près de 180 délégations paralympiques².

Plusieurs équipements existants ou réaménagés ont été mobilisés pendant la phase Jeux. Ce fut le cas du collège Dora Maar, qui a été mobilisé pour les besoins logistiques du village, mais aussi du complexe sportif

¹ Dont 2 700 athlètes et accompagnants logés à l'écoquartier fluvial.

² Chambre régionale des comptes Île-de-France, Jeux olympiques et paralympiques Paris 2024 : Société d'économie mixte Plaine Commune Développement - Zone d'aménagement concerté « Écoquartier fluvial », rapport d'observations définitives et sa réponse, exercices 2019 et suivants, août 2025, pages 11 et 12.

Pablo-Neruda, qui a servi de parking temporaire après la pose d'un revêtement provisoire.

d) Des travaux restants limités sur le village des athlètes

Les ouvrages nécessaires aux Jeux ont été livrés dans les délais, mais plusieurs interventions demeurent nécessaires en 2026 et au-delà pour achever la transformation des sites en quartiers ordinaires.

Les principales opérations restant à suivre dans le village des athlètes concernent les bureaux et certains îlots différés. Le lot B2 a trouvé preneur, avec une attribution au ministère de l'Intérieur, mais les travaux d'aménagement intérieur restent à conduire avant l'installation des services, prévue au premier semestre 2027.

La programmation initialement prévue de l'îlot F a été profondément réorientée afin de réduire les constructions nouvelles, d'agrandir le parc Ampère et de limiter les équipements publics à la nouvelle jauge d'habitants attendue. La Solidéo devait réaliser une prairie plantée afin de constituer rapidement un « poumon vert » pour le quartier, tandis que Plaine Commune pourra ensuite compléter les aménagements.

Plusieurs aménagements de la ZAC de l'Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis ont été reportés en phase héritage : une partie des berges et du Belvédère, une partie du micro-vallon, le revêtement de l'allée du Printemps et son traitement paysager.

2. Le village des médias : un projet recalibré après la réduction des besoins du Cojop

a) Un village inscrit dans une opération plus large que les seuls besoins d'hébergement

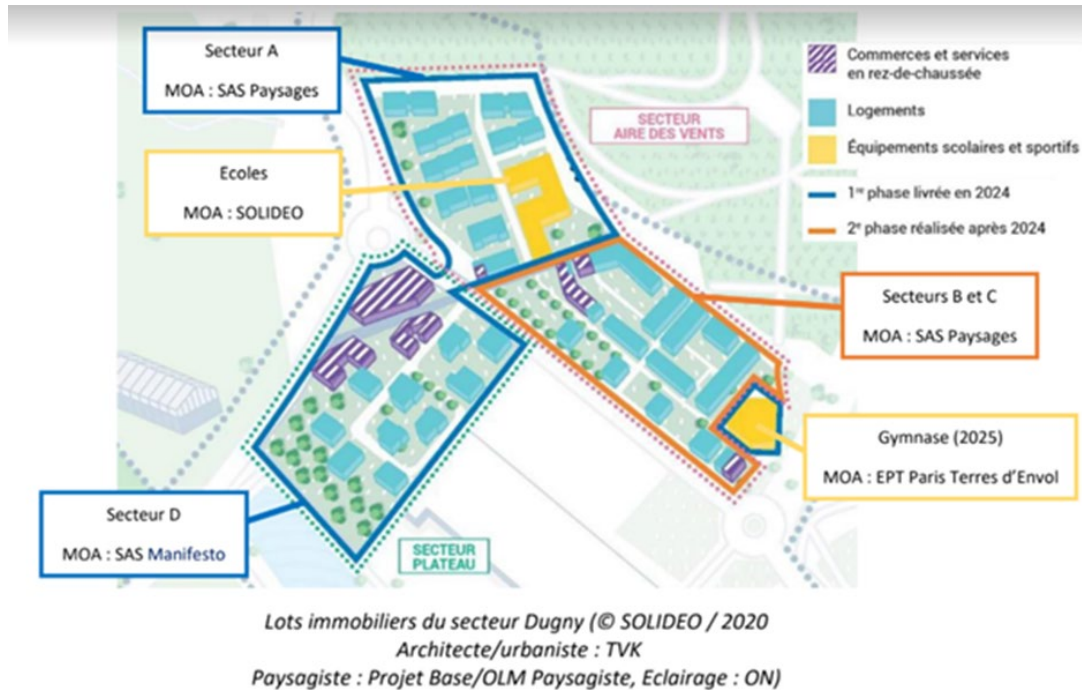
Le Village des Médias est situé sur la commune de Dugny. Il est une composante majeure du « Cluster des Médias » qui s'étend sur les communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve, et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement conduite par la Solidéo, dans le cadre d'une ZAC de 70 ha.

La ZAC du Cluster des Médias s'étend en effet au-delà du « village des médias » *stricto sensu*. Elle inclut notamment 13 hectares supplémentaires pour le Parc Georges Valbon à la Courneuve, ainsi que la rénovation de plusieurs équipements au Bourget.

Le village des médias proprement dit a été conçu comme un nouveau quartier mixte, comprenant environ 1 400 logements, 2 000 m² de commerces et services de proximité, et plusieurs équipements publics, dont un groupe scolaire de 16 classes, une crèche et un gymnase.

La Solidéo a lancé une consultation en octobre 2019 pour la sélection des opérateurs immobiliers du village des médias. Tout comme le village des athlètes, celui des médias a été découpé en lots, eux-mêmes répartis en deux espaces : le secteur « plateau » (secteur D) et le secteur de « l'aire des vents » (Secteurs A, B et C).

Secteurs du village des médias



Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

b) Un phasage en deux temps qui distingue livraison olympique et héritage urbain

À l'automne 2020, le Cojop a annoncé une révision à la baisse les besoins d'hébergement des journalistes. À la suite de cette décision, **une reconfiguration de la ZAC du Cluster des médias en deux phases a été décidée** :

- une première phase, correspondant aux ouvrages livrés pour les Jeux portant sur le secteur du Plateau et le secteur A de l'Aire des vents ;
- une phase 2 après les Jeux, portant sur les secteurs B et C de l'Aire des Vents.

Le principe était de respecter la cohérence du projet pour une opération d'aménagement devant garantir l'héritage urbain et son ambition pour Dugny. Ainsi, la phase 2 n'est plus directement liée aux Jeux, mais elle en constitue un héritage dans la mesure où elle a été conçue dès l'origine dans

une complémentarité avec la phase 1, pour constituer un projet de territoire global.

Répartition en deux phases des opérations du village des médias

Secteur / îlot	Localisation	Opérateur / constructeur	Commentaire
Phase 1 : Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024			
Aire des Vents - secteur A	Dugny ; entre les espaces verts de l'Aire des Vents, le parc départemental Georges-Valbon et le centre historique de Dugny	SAS Paysages,	Secteur livré pour les Jeux avec le Plateau.
Plateau - secteur D	Dugny, secteur du plateau au sud du village des médias	SAS Manifesto (groupement Ametis, Ideom et Gaïa promotion)	Autre secteur livré pour les Jeux.
Phase 2 : postérieure aux Jeux			
Aire des Vents - secteurs B et C	Dugny ; entre les espaces verts de l'Aire des Vents, le parc départemental Georges-Valbon et le centre historique de Dugny	SAS Paysages	Secteurs renvoyés à la phase héritage ; avenant à la promesse de vente intervenu en 2024.

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

La première phase comprend finalement 950 logements (750 logements familiaux et 200 logements en résidences gérées étudiants, personnes âgées...), répartis entre 519 logements sur le secteur du Plateau et 433 logements sur le secteur A de l'Aire des Vents, ainsi qu'un ensemble d'équipements et services. Elle a été livrée en mars 2024.

La seconde phase comprendra quant à elle 500 logements, une école, une crèche, un gymnase réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Paris Terres d'Envol. La programmation immobilière a évolué pour prendre en compte les demandes de la collectivité et de la SAS Paysages dans un contexte immobilier sensiblement dégradé par rapport à 2020. Une résidence seniors a été

transformée en résidence intergénérationnelle et le nombre de logements libres a été diminué au profit de logements locatifs intermédiaires.

Reprogrammation de la phase 2 du village des médias (secteurs B et C de l'Aire des Vents)

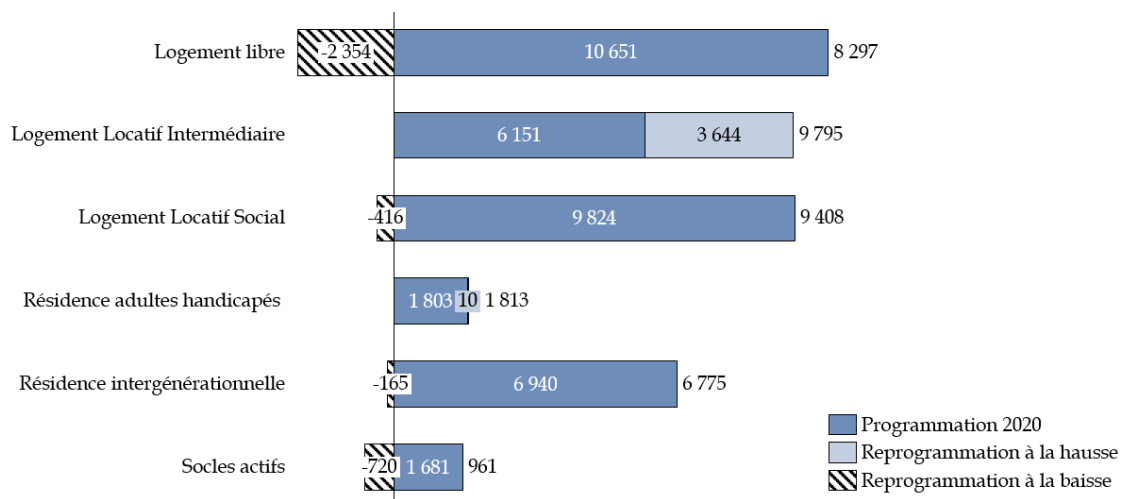
en m² / surface de plancher (sdp)

Type de logement	2020	2024	Évolutions
Logement libre (accession ou location)	10 651	8 297	- 2 354
Logement Locatif Intermédiaire (LLI)	6 151	9 795	+ 3 644
Logement Locatif Social (LLS)	9 824	9 408	- 416
Résidence adultes handicapés	1 803	1 813	+ 10
Résidence intergénérationnelle (ex-résidence services seniors)	6 940	6 775	- 165
Socles actifs / locaux d'activité	1 681	961	- 720

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Évolution de la phase 2 du village des médias

en m² / surface de plancher (sdp)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Le site de Chimirec

Le périmètre de la ZAC du Cluster des Médias intègre un secteur dit « Comète-Chimirec » qui comprenait les emprises des entreprises ID Logistics et Chimirec (société de traitement de produits chimiques qui a depuis déménagé sur l'ancien site PSA à Aulnay-sous-Bois). Le quartier attenant de la Comète, secteur d'habitat pavillonnaire, est hors du périmètre de la ZAC.

En 2017, dans le dossier de candidature, le site du Cluster des médias devait accueillir les épreuves de volley-ball sur le site d'ID Logistics, en face du site de Chimirec devant être utilisé comme plate-forme logistique pour les Jeux. Le départ de Chimirec comme installation classée était indispensable pour l'arrivée de la passerelle sur l'A1 (qui comprenait alors une voie de bus), la cohérence urbaine du projet en héritage et la capacité de commercialiser le Cluster des médias. Au sein de la programmation économique de la ZAC, le secteur Chimirec devait proposer 15 000 m² de surface de plancher de locaux d'activités pour TPE-PME-Artisanat.

En 2020, la nouvelle carte des sites décidée par le Cojop retirait les épreuves de volley-ball du site du Cluster. Compte tenu de cette décision et du phasage du projet du Village, le devenir du site Chimirec et de la programmation économique restait donc à préciser.

Début 2022, il était acquis que l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville de Dugny, tout en confirmant l'importance du site Chimirec pour le territoire, exprimaient le souhait de poursuivre des études en vue de définir un projet d'aménagement d'entrée de ville à horizon 2028-2030, intégrant l'emprise de Chimirec et le quartier de la Comète. C'est pourquoi la nouvelle programmation de la phase 2 de la ZAC sous maîtrise d'ouvrage de la Solidéo a écarté le traitement du site Chimirec pour lequel les collectivités souhaitaient poursuivre la réflexion.

Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

3. Des contentieux post-livraison à sécuriser avant l'extinction de la Solidéo

La gestion des contentieux par la Solidéo doit être appréciée à l'aune de la nature exceptionnelle de sa mission. Les réponses transmises font état, à la suite de la livraison des ouvrages olympiques, **de quatre précontentieux de marchés, six contentieux de marchés et quatre contentieux fonciers ou urbanistiques en cours.**

Les risques les plus sensibles concernent notamment les réclamations financières des opérateurs ou titulaires de marchés après la mise à disposition des ouvrages, dans un contexte où les réserves disponibles n'avaient pas été conçues pour couvrir des demandes contentieuses importantes.

Le cas le plus significatif identifié concerne les actions contentieuses engagées fin 2024 par un promoteur du village olympique et paralympique. **Les sommes réclamées atteignent environ 20 millions d'euros, ce qui a conduit la Solidéo à engager, à compter de janvier 2025, la constitution d'une provision comptable.**

La Cour des comptes avait par ailleurs souligné, dans son rapport sur les exercices 2020-2024 de la Solidéo, que la réserve restante de la Solidéo n'était pas dimensionnée pour couvrir d'éventuelles réclamations financières supplémentaires des promoteurs après les Jeux, ni pour financer, en cas de besoin, la réparation de dégradations des ouvrages mis à disposition du Cojop si celui-ci ne les avait pas suffisamment provisionnées¹. **La constitution d'une véritable provision comptable par l'établissement à partir de 2025 a permis d'apporter une réponse à cette recommandation.**

À l'issue de la maquette actualisée de novembre 2025, le solde de la réserve pour compléments de programme devait notamment couvrir les modifications de programme de la phase héritage, certains sujets fiscaux et les risques contentieux. Ce point constitue un enjeu de clôture, au sens où l'établissement entre dans sa phase d'extinction alors même que certains droits et obligations, notamment contentieux, peuvent produire des effets au-delà de la livraison matérielle des ouvrages.

Toutefois, l'adossement à Grand Paris Aménagement n'entraîne aucune transmission des droits et obligations de la Solidéo à l'établissement. Certains sujets, en particulier les sujets environnementaux, les sites pollués et les éventuels contentieux associés, s'inscrivent pourtant dans le long terme. La Cour ajoute que l'État envisage que cette tâche soit confiée à Grand Paris Aménagement, mais que celui-ci devra alors se doter de compétences juridiques spécifiques, tandis que l'État pourrait assumer en dernière instance les droits et obligations de la Solidéo². **Il convient, en tout état de cause, de clarifier cette situation.**

<p>Recommandation : sécuriser la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction.</p>
--

Certains contentieux ou procédures connexes n'impliquent pas directement la Solidéo, mais ont néanmoins été suivis par elle en raison de son rôle de superviseur. Tel est le cas de la procédure relative à des faits de travail dissimulé sur un chantier du village olympique de Saint-Denis, portant sur une entreprise privée intervenant sous maîtrise d'ouvrage d'un promoteur immobilier.

¹ Cour des comptes, *La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, page 26.*

² Cour des comptes, *La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, pages 9 et 10.*

La Solidéo n'était pas donneur d'ordre de ces travaux et n'intervient pas dans cette procédure, mais elle en a assuré un suivi spécifique. Elle indique par ailleurs avoir résilié pour faute, à l'été 2022, un marché de travaux publics à la suite de la constatation par l'inspection du travail d'une situation de travail illégal.

II. UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE MAÎTRISÉE MALGRÉ L'INFLATION ET L'ÉLARGISSEMENT DU PÉRIMÈTRE

A. UNE TRAJECTOIRE FINANCIÈRE MARQUÉE PAR L'INFLATION ET DES AJUSTEMENTS DE PÉRIMÈTRE

1. Un coût prévisionnel en hausse, mais stabilisé en fin de période

a) *Un montant global évalué à 3,174 milliards d'euros*

Le coût prévisionnel des deux villages et de leurs ouvrages connexes est passé de 2,665 milliards d'euros fin 2018 à 3,174 milliards d'euros fin 2025, soit une hausse de 509 millions d'euros et de 19,1 % en euros courants. Le périmètre retenu, qui est celui des deux villages et de leurs ouvrages connexes, est présenté dans l'annexe 1, « périmètre des ouvrages retenus dans le chiffrage » du présent rapport. Il faut également souligner que ces chiffres incluent les financements privés.

En euros constants (2016)¹, le coût prévisionnel final est évalué à 3,013 milliards d'euros, soit une progression de l'ordre de 13 % par rapport à 2018. L'écart entre la progression en euros courants et la progression en euros constants montre que l'inflation explique une part significative de la hausse nominale, mais non l'essentiel de l'évolution : le différentiel lié aux prix représente environ **161 millions d'euros**, soit près d'un tiers de l'augmentation en euros courants².

L'évolution de la trajectoire financière n'a toutefois pas été linéaire. Les dépenses ont d'abord fortement augmenté entre 2018 et 2023, avant de refluer en 2024 et 2025. Les réponses transmises indiquent que le coût prévisionnel est passé à 3,216 milliards d'euros fin 2023, ce qui représente une progression de 20,7 % par rapport à 2018, avant de revenir à 3,174 milliards fin 2025, soit une baisse de 1,3 % par rapport au pic de 2023.

La maquette des financements a d'ailleurs fait l'objet de révisions régulières (tous les ans, sauf en 2019) afin de tenir compte des modifications de périmètre et de l'inflation. Les révisions ultérieures de la maquette ne traduisent donc pas une dérive budgétaire, mais elles sont au contraire un gage de bonne gestion. L'évolution annuelle est la suivante :

- en 2020, le coût augmente de 133,7 millions d'euros par rapport à 2018, principalement du fait d'un élargissement du périmètre des ouvrages intégrés aux deux villages ;

¹ La maquette initiale de 2018 avait été chiffrée en euros de 2016, pour permettre les comparaisons avec le dossier de candidature.

² Dans la maquette financière, la neutralisation de l'inflation apparaît donc essentiellement sur les concours publics.

- en 2021, l'augmentation est de 84,9 millions d'euros, correspondant notamment à une première actualisation des coûts par rapport à l'inflation depuis 2016 ;

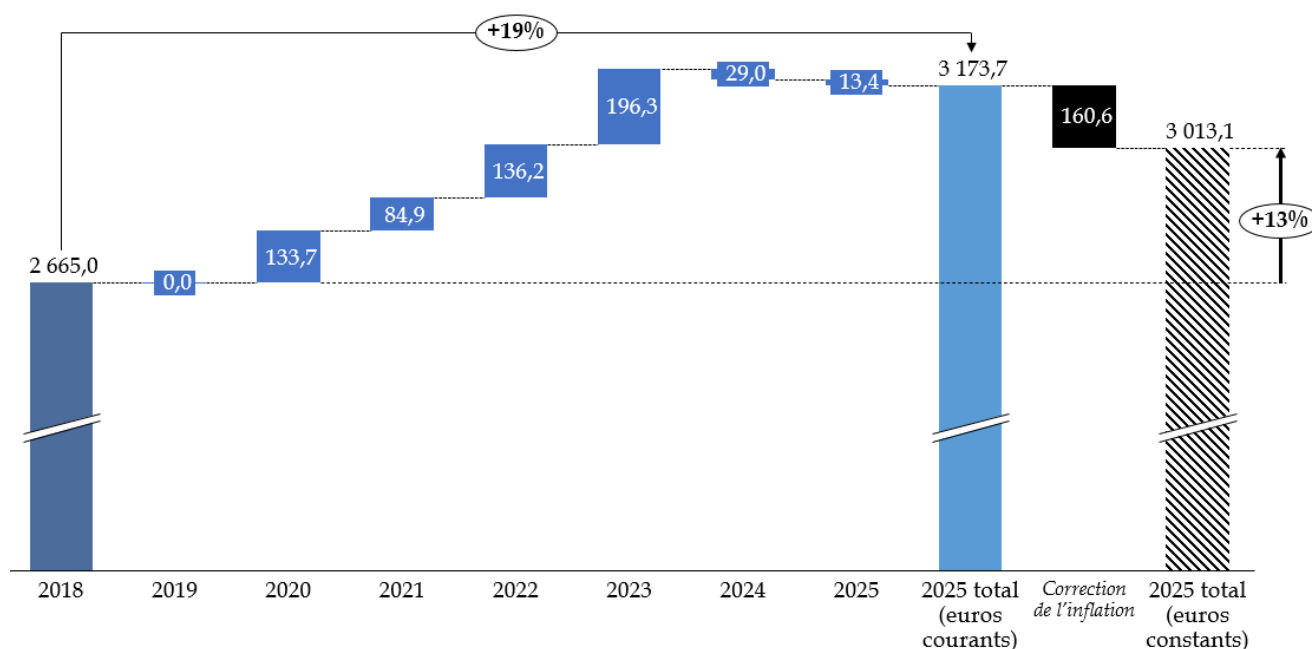
- en 2022, la hausse atteint 136,2 millions d'euros par rapport à 2021. Elle masque cependant des évolutions contrastées, avec, d'un côté, la réévaluation de 200 millions d'euros de l'effort des promoteurs privés pour l'héritage du village des médias et, de l'autre, certains ajustements à la baisse dans la maquette de la Solidéo ;

- en 2023, les dépenses publiques sont fortement réévaluées, dans un contexte de tensions sur le marché francilien de la construction, en raison de la hausse du coût de l'énergie et des matières premières. Le coût global progresse alors de 196,3 millions d'euros par rapport à 2022 ;

- en 2024 puis 2025, la trajectoire s'inverse : les coûts diminuent respectivement de 29 millions d'euros puis de 13,4 millions d'euros, sous l'effet de la fin de l'épisode inflationniste, de l'achèvement des principaux ouvrages et de la non-consommation de provisions pour risques.

Évolution par année des financements du village des athlètes et du village des médias

(en millions d'euros courants, sauf mention contraire)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

b) Un financement demeuré majoritairement privé, malgré la progression plus rapide des concours publics

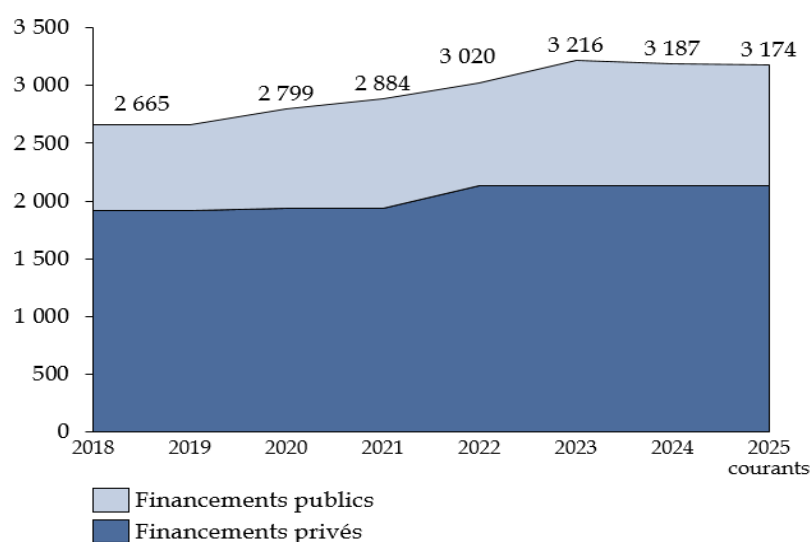
En 2025, en euros courants, le coût prévisionnel des deux villages et de leurs ouvrages connexes (infrastructures, voiries, franchissement...) demeure majoritairement porté par des financements privés. Sur un total de 3,174 milliards d'euros, les financements publics représentent 1,046 milliard d'euros, soit 33,0 % du total. Les financements privés atteignent pour leur part 2,128 milliards d'euros, soit 67,0 % du total.

Cette prépondérance du financement privé est particulièrement marquée pour le village des athlètes et ses ouvrages connexes, où les financements privés représentent 68,8 % du total, contre 31,2 % pour les financements publics. Elle demeure également majoritaire pour le village des médias et ses ouvrages connexes, avec 61,4 % de financements privés et 38,6 % de financements publics.

Entre 2018 et 2025, la structure de financement des deux villages et de leurs ouvrages connexes a néanmoins évolué dans le sens d'un renforcement relatif de la part publique, sans remettre en cause la prépondérance du financement privé. En 2018, les financements publics représentaient 750,0 millions d'euros sur un total de 2,665 milliards d'euros, soit 28,1 % du coût total, ce qui représente 4,8 points de moins qu'entre 2018 et 2025.

Évolution du volume de financement privé et public

(en millions d'euros)



Note : l'année 2019 n'a pas fait l'objet d'une réévaluation de la maquette financière.

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Ce renforcement relatif du financement public ne s'explique pas par une diminution des financements privés, qui ont augmenté au contraire, mais par une dynamique plus rapide des dépenses publiques. Entre 2018 et 2025, les financements publics augmentent d'environ 296 millions d'euros, soit une progression de 39,4 %, alors que les financements privés ne progressent que d'environ 213 millions d'euros, soit 11,1 %.

2. Un financement public de plus d'un milliard d'euros, concentré sur la maquette Solidéo

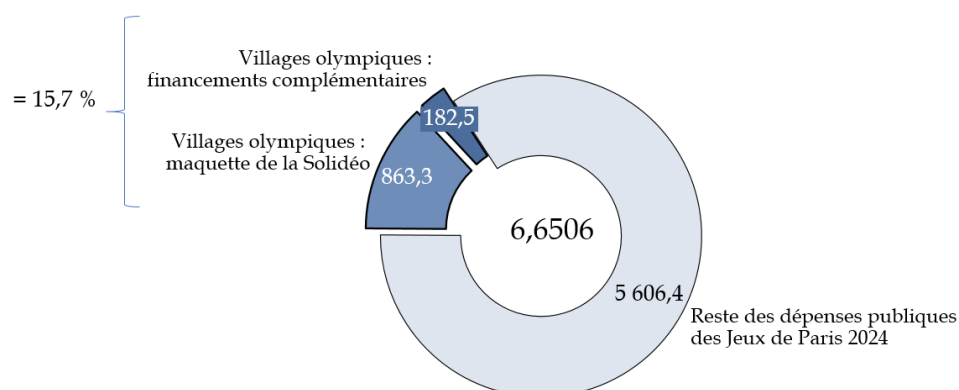
a) Une distinction nécessaire entre maquette Solidéo et financements publics complémentaires

Les financements publics consacrés aux deux villages et à leurs ouvrages connexes s'élèvent à **1 045,8 millions d'euros courants (2025)**, dont **863,3 millions d'euros relevant de la maquette Solidéo** et **182,5 millions d'euros** de financements publics complémentaires dans le dernier budget prévisionnel des Jeux.

Ce montant représente environ **15,7 % de l'ensemble des dépenses publiques recensées pour les Jeux de Paris 2024 (6,6506 milliards d'euros)**, ou **28,8 % des seules dépenses publiques d'infrastructures (3,6314 milliards d'euros)**¹. Si l'on considère uniquement la maquette de la Solidéo, les deux villages et leurs ouvrages connexes occupent **une place prépondérante, avec 863,3 millions d'euros, soit environ 54 % du budget public total de la maquette (1,596 milliard d'euros)**.

Part des dépenses du village des athlètes et du village des médias dans les dépenses publiques relatives aux Jeux de Paris 2024

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après Cour des comptes, Les Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, septembre 2025

¹ Les chiffres totaux de dépenses sont tirés des chiffrages réalisés par la Cour des comptes dans son rapport sur les Jeux olympiques et paralympiques de 2024 de septembre 2025.

Il faut par ailleurs souligner que 84 % du budget pluriannuel de la Solidéo pour le village des athlètes a été consommé fin 2025 pour les villages des athlètes, et 80 % du budget pluriannuel pour le village des médias. Les chiffres prévisionnels pour 2025 seront donc selon toute vraisemblance conforme à l'exécution.

La distinction entre les financements publics du village des athlètes et du village des médias relevant de la maquette Solidéo et les financements publics hors maquette découle du montage institutionnel retenu pour la livraison des ouvrages olympiques.

La maquette Solidéo correspond au socle financier conventionnel arrêté par le pacte financier et par les conventions de financement conclues avec l'État et les collectivités : elle retrace en principe les concours publics destinés aux ouvrages supervisés par la Solidéo et faisant l'objet d'un suivi et d'un vote dans le cadre de sa gouvernance.

Les versements des cofinanceurs sont ensuite appelés sur la base de conventions qui définissent, ouvrage par ouvrage, les montants financés et les échéanciers de versement ; la Solidéo reverse ensuite ces subventions aux maîtres d'ouvrage dans le cadre des conventions d'objectifs.

Les financements publics hors maquette répondent à une autre logique : ils permettent de financer des dépenses qui concourent bien aux opérations olympiques ou à leur héritage, mais qui ne relèvent pas du socle initial pris en charge par la maquette Solidéo. Il peut s'agir d'aménagements ou d'équipements dont l'utilité dépasse les besoins stricts des Jeux, de compléments demandés par les collectivités pour la phase héritage, ou encore d'opérations portées directement par un autre maître d'ouvrage public.

Toutefois, **la maquette et le budget de la Solidéo ne coïncident pas parfaitement** : des financements complémentaires publics ont pu abonder le budget de la Solidéo alors qu'elle était maître d'ouvrage, ou qu'elle supervisait ces ouvrages, bien que ceux-ci n'aient pas été inscrits dans sa maquette financière.

Les raisons sont multiples : certains comportaient un programme allant au-delà des seuls besoins olympiques, ou une partie du coût devait rester à la charge du maître d'ouvrage ou du bénéficiaire final.

La Cour des comptes relève ainsi que, sur les 70 ouvrages dont la Solidéo assure la maîtrise d'ouvrage ou la supervision, 30 bénéficient de financements complémentaires publics ou privés qui concourent à leur réalisation sans être tous intégrés à la maquette¹.

¹ Cour des comptes, *La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, pages 28 et 29.*

**Ouvrages relatifs au village des médias et au village des athlètes
ayant fait l'objet d'un financement public complémentaire**

Ouvrage	Maître d'ouvrage	Financement public hors maquette 2025
ZAC Village des athlètes	Solidéo	25,1
ZAC Écoquartier fluvial	Plaine Commune	13,5
Franchissement Île-Saint-Denis	Département de la Seine-Saint-Denis	4,5
Enfouissement des lignes à haute tension	RTE	62,6
Base avancée de la préfecture de police	État	8,7
Lycée Marcel Cachin	Région Île-de-France	43,7
ZAC Village des médias phase 1	Solidéo	3,1
Gymnase de Dugny	EPT Paris Terres d'Envol	5,2
Escalade et réinstallation sports urbains	Solidéo	0,8
Écoles du Bourget	Ville du Bourget	0,7
Dépollution du terrain des Essences	Département de la Seine-Saint-Denis	0,2
Passerelle piétonne Le Bourget	Solidéo	2,8
Aménagements piétons Le Bourget	Département de la Seine-Saint-Denis	6,2
Aménagements piétons Marville	Département de la Seine-Saint-Denis	2,5
Piscine de Marville / centre aquatique Annette Kellermann	Département de la Seine-Saint-Denis	2,9

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Inversement, des ouvrages ont été intégrés dans la maquette et supervisés par la Solidéo, alors qu'ils n'étaient pas strictement indispensables aux Jeux ou qu'ils avaient été décidés indépendamment d'eux.

La Cour des comptes cite la couverture du court Suzanne-Lenglen de Roland-Garros et la reconstruction complète du stade Yves-du-Manoir, en indiquant que ces projets figuraient dans la maquette alors qu'ils étaient également décidés indépendamment des Jeux et que, pour Yves-du-Manoir, l'organisation des Jeux ne rendait pas l'opération complète indispensable¹. La note d'étape de juin 2025 indique également que la nouvelle arène sportive à Paris (l'Adidas Arena / Arena Porte de la Chapelle) est inscrite dans la maquette alors que le projet préexistait aux Jeux².

Ces inclusions ne constituent pas toutefois des anomalies en tant que telles, dans la mesure où la maquette Solidéo n'a pas vocation à retracer uniquement des dépenses strictement indispensables à la tenue des Jeux, mais aussi des ouvrages financés dans la perspective de l'héritage.

b) Une contribution de l'État majoritaire, mais diluée par l'élargissement du périmètre

De nombreuses personnes publiques ont participé au financement du village olympique et du village des médias. La répartition initiale des contributions publiques a été fixée dans le cadre du protocole des cofinanceurs du 14 juin 2018, signé entre l'État et les collectivités concernées, puis déclinée par ouvrage dans la maquette financière de la Solidéo.

La répartition des financements s'est notamment faite en fonction de l'emprise territoriale des collectivités concernées. L'EPT Paris Terres d'envol, de même que les Villes de Dugny et du Bourget n'ont pas financé les équipements du périmètre du village olympique, qui se situaient sur le territoire des communes de Saint-Ouen, de Saint-Denis et de L'Île-Saint-Denis.

Des opérateurs de l'État tels que l'Agence de la transition écologique (Ademe), l'Agence nationale du sport (ANS), l'Agence de l'eau Seine-Normandie, ainsi que l'entreprise « Réseau de transport d'électricité » (RTE) ont également participé aux financements des ouvrages.

Dans le détail, la part des financements de chaque infrastructure est précisée dans les conventions d'objectifs propres à chaque ouvrage.

¹ Cour des comptes, *L'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, rapport au Parlement, janvier 2023, page 51*

² Cour des comptes, *Les dépenses publiques liées aux Jeux olympiques et paralympiques de 2024 : premier recensement, note d'étape, juin 2025, pages 44 et 45.*

Répartition des financements du village olympique et du village des médias dans les dernières prévisions actualisées en 2025

(en millions d'euros 2025)

Financeurs publics	Village des athlètes et ouvrages connexes		Village des médias et ouvrages connexes		Total	
	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part
État	506,2	67,1 %	197,6	67,8 %	703,8	67,3 %
Région Île-de-France	98,3	13,0 %	5,8	2,0 %	104,0	9,9 %
Ville de Paris	11,0	1,5 %	16,7	5,7 %	27,7	2,6 %
Métropole du Grand Paris	23,4	3,1 %	6,8	2,3 %	30,2	2,9 %
Département de la Seine-Saint-Denis	16,5	2,2 %	32,9	11,3 %	49,4	4,7 %
Département des Hauts-de-Seine	3,0	0,4 %	0,0	0,0 %	3,0	0,3 %
EPT Plaine Commune	30,5	4,0 %	1,8	0,6 %	32,3	3,1 %
EPT Paris Terres d'Envol	0,0	0,0 %	23,0	7,9 %	23,0	2,2 %
Ville de Dugny	0,0	0,0 %	2,5	0,9 %	2,5	0,2 %
Ville du Bourget	0,0	0,0 %	4,2	1,4 %	4,2	0,4 %
Ville de Saint-Ouen	9,2	1,2 %	0,0	0,0 %	9,2	0,9 %
Ville de Saint-Denis	11,5	1,5 %	0,0	0,0 %	11,5	1,1 %
Ville de Villeneuve-la-Garenne	10,4	1,4 %	0,0	0,0 %	10,4	1,0 %
ADEME	1,1	0,2 %	0,0	0,0 %	1,1	0,1 %
Agence de l'eau Seine-Normandie	2,6	0,3 %	0,0	0,0 %	2,6	0,2 %
ANS	0,0	0,0 %	0,2	0,1 %	0,2	0,0 %
Société du Grand Paris	0,1	0,0 %	0,0	0,0 %	0,1	0,0 %
RTE	30,5	4,0 %	0,0	0,0 %	30,5	2,9 %
Total	754,3	100 %	291,5	100 %	1 045,8	100 %

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

La part de l'État est très majoritaire parmi les financements publics, puisqu'elle atteint 703,8 millions d'euros (soit 67,3 %) et se porte même à 738,3 millions d'euros (soit 70,6 %) si l'on ajoute la contribution de ses opérateurs.

Les autres cofinanceurs publics les plus contributifs sont, dans l'ordre, la région Île-de-France (9,9 % des investissements), le département de la Seine-Saint-Denis (4,7 %), l'EPT Plaine Commune et la Métropole du grand Paris (environ 3 % chacun).

Le sous-total de l'ensemble des collectivités séquano-dionysiennes (département, EPT et communes) s'élève à 132,1 millions d'euros, soit 12,6 % de l'ensemble des contributions publiques sur le périmètre des deux Villages.

B. UNE RÉÉVALUATION LIMITÉE DES FINANCEMENTS PUBLICS

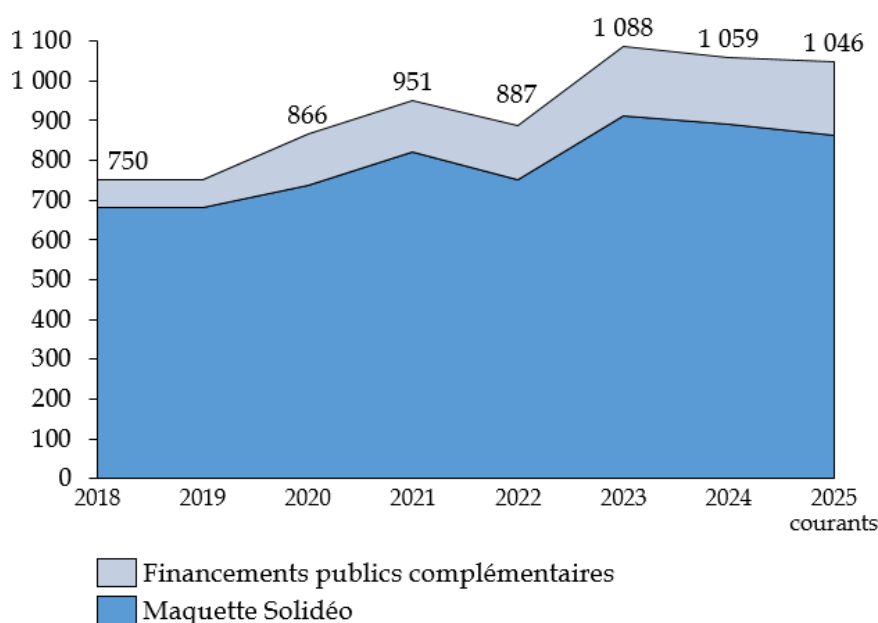
1. Une hausse des dépenses principales portées par l'inflation et les mesures de périmètre, tandis que les surcoûts demeurent limités

Entre 2018 et 2025, les financements publics affectés aux deux villages et à leurs ouvrages connexes progressent nettement en euros courants : **ils passent de 750,0 millions d'euros en 2018 à 1 045,8 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 295,8 millions d'euros et une progression de 39,4 %.**

La maquette Solidéo, sur le périmètre des deux villages et de leurs ouvrages connexes, passe de 679,7 millions d'euros en 2018 à 863,3 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 183,6 millions d'euros et de 27,0 %.

Les financements publics complémentaires augmentent plus vite encore, même s'ils portent sur des montants plus limités. Ils passent de 70,3 millions d'euros en 2018 à 182,5 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 112,2 millions d'euros : ils sont ainsi multipliés par 2,6 en euros courants. Leur part dans le financement public total progresse en conséquence, de 9,4 % en 2018 à 17,5 % en 2025.

Évolution de la maquette de la Solidéo et des financements publics complémentaires sur le périmètre des villages



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

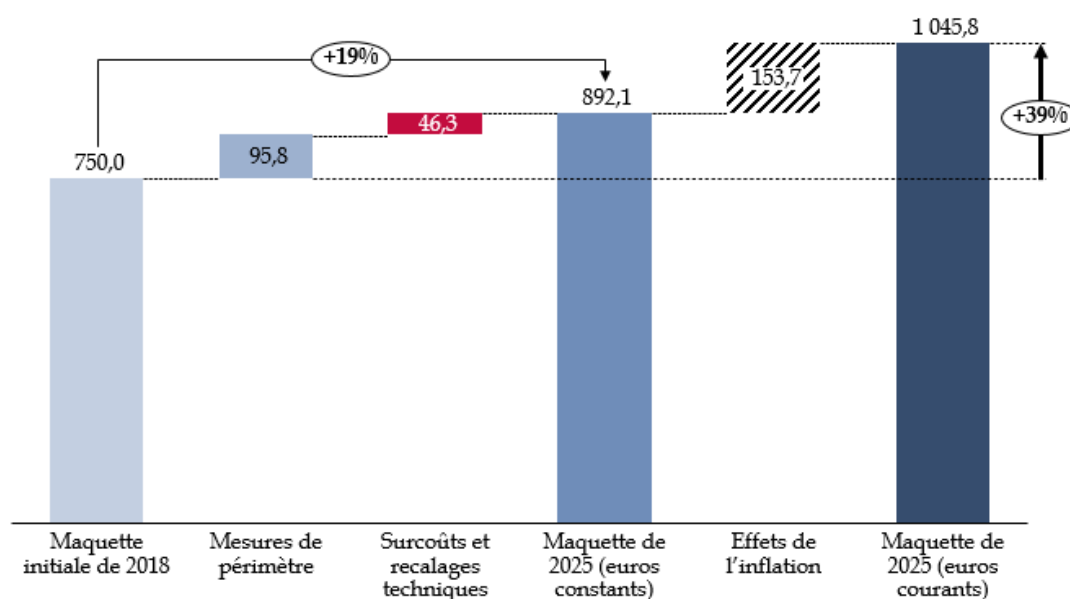
Au sein de cette hausse des dépenses publiques, la maquette Solidéo augmente de 679,7 millions d'euros à 863,3 millions d'euros, sous l'effet des actualisations de programme et de l'inflation ; mais la progression la plus marquée concerne là aussi les financements complémentaires publics, qui passent de 70,3 millions d'euros à 182,5 millions d'euros.

Lorsque l'on neutralise l'effet de l'inflation, les concours publics passent de 750 millions d'euros à 892,1 millions d'euros, **ce qui représente une hausse de 142,1 millions d'euros (euros de 2016).**

Sur cette somme, 95,8 millions d'euros sont issus de mesures de périmètres, tandis que **la hausse nette des concours publics est limitée à 46,3 millions d'euros.** Par conséquent, les véritables surcoûts ne représentent **au plus que 6 % du montant de la maquette initiale (750 millions d'euros), ce qui, en rappelant le contexte de la pandémie de Covid-19 ainsi que la crise énergétique, est un dépassement somme tout très faible.**

Évolution des financements publics sur le périmètre des villages

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Opérations intégrées dans le périmètre des villages entre 2018 et 2024

(en millions d'euros – euros constants de 2016)

Mesure de périmètre	Montant
Base avancée de la préfecture de police	17,9
Abords du village olympique et paralympique	3,8
Lycée Marcel-Cachin	44,4
Gymnase de Dugny	4,6
ZAC Village des médias - Chimirec	8,6
Escalade et réinstallation des sports urbains	2,1
Extension de la ZAC Écoquartier fluvial	14,4
Total mesures de périmètre	95,8

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

2. Le village des athlètes : des surcoûts ciblés, compensés par plusieurs recalages à la baisse

La part de la ZAC du village des athlètes elle-même explique la plus grande partie de la hausse. Sa part financée par la maquette Solidéo augmente de 286,1 millions d'euros à 306,5 millions d'euros, soit une augmentation de 20,5 millions d'euros.

Cette hausse tient notamment à deux postes ajoutés à partir de 2022 : une « surcouche sécurité » de 4,3 millions d'euros, destinée à renforcer la protection du chantier, et des indemnités attribuées aux opérateurs immobiliers pour des travaux spécifiques liés aux besoins des Jeux, d'un montant de 5,3 millions d'euros. Des coûts résiduels, notamment liés au confort des athlètes dans les hébergements, expliquent également une part faible du surcoût.

Trois ouvrages ont également été intégrés dans la maquette du village des athlètes de la Solidéo, qui expliquent à eux seuls 20,8 millions d'euros de hausse nette : la base avancée de la préfecture de police (+ 10,9 millions d'euros), les abords du village olympique (+ 3,8 millions d'euros) et le lycée Marcel-Cachin (+ 6,2 millions d'euros).

Présentation détaillée des trois ouvrages intégrés dans la maquette du village des athlètes de la Solidéo

La base avancée de la préfecture de police est le premier des trois ouvrages complémentaires ajoutés en 2020 au sein du périmètre du village olympique dans la maquette Solidéo. Il s'agit d'un équipement qui participe à la sûreté et la sécurité durant les Jeux, mais également lors de la phase d'héritage, puisque le bâtiment est pérenne. Il consiste en un centre de secours pour la brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP) visant à assurer la sécurité du Village, puis du nouveau quartier d'habitation, et un établissement flottant pour la brigade fluviale et les plongeurs de la BSPP.

Son budget était à l'origine de 14,6 millions d'euros, dont 9,65 millions d'euros au sein de la maquette et 4,95 millions d'euros hors maquette à la charge de la préfecture de police et du ministère de l'Intérieur. Le coût de l'équipement a dû être réévalué en 2022, suite à un résultat d'appel d'offres bien supérieur aux estimations financières. Mais le surcoût constaté en 2025 de 3,3 millions d'euros en euros constants a été pour l'essentiel pris en charge hors maquette (+ 2 millions d'euros) et de manière limitée par la Solidéo (+ 1,3 million d'euros).

L'opération relative aux abords du village olympique désigne une nouvelle dépense également introduite en 2020, destinée à l'adaptation de toutes les voiries d'accès du Village aux flux de transports pendant la période des Jeux olympiques et paralympiques. Cette dépense était estimée à 5 millions d'euros en 2018, et elle a été recalée à 3,8 millions d'euros en euros constants en 2025. Elle a été entièrement prise en charge par la Solidéo.

Le lycée Marcel Cachin à Saint-Ouen, dernier ouvrage inscrit dans le périmètre du Village des Athlètes, est également apparu dans le budget de la Solidéo en 2020. La Région Île-de-France, en accord avec l'Agence Nationale du Sport, a mis l'équipement à disposition pour l'installation de la Maison de la Performance tricolore pendant les JOP, ce qui en fait un ouvrage olympique. Il a bénéficié d'une reconstruction et d'une extension permettant en phase héritage l'agrandissement du Centre de Documentation et d'Information, la création d'une nouvelle salle polyvalente, l'aménagement de locaux de vie scolaire pour les professeurs et pour les élèves, l'extension du service de restauration, la création d'une salle de sport et d'un terrain de sport extérieur. Le projet s'inscrit dans l'ambition de créer une filière spécialisée sur les métiers du sport.

Le budget de l'opération, fixé en 2020 à 47 millions d'euros au total, a donc été logiquement pris en charge majoritairement par la Région Île-de-France, maître d'ouvrage et hors maquette, pour un montant prévu de 40 millions d'euros, contre seulement 7 millions d'euros par la Solidéo. En 2024, le coût global de l'équipement est recalé à un niveau inférieur. En 2025 en euros constants, il s'établit ainsi à 44,4 millions d'euros, dont 6,2 millions d'euros pour la Solidéo et 38,2 millions d'euros hors maquette à la charge de la Région.

Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Plusieurs ouvrages connexes prévus dès 2018 ont également été renchériss :

- le franchissement de L'Île-Saint-Denis passe de 22,1 millions d'euros à 30,9 millions d'euros dans la maquette Solidéo, soit une hausse de 8,8 millions d'euros, qui est notamment liée à la complexité du phasage entre les deux zones d'aménagement et les deux routes départementales surplombées ;

- l'enfouissement des lignes à haute tension¹ progresse de 25,0 millions d'euros à 29,4 millions d'euros dans la maquette en raison des difficultés rencontrées par le tunnelier et des caractéristiques géologiques du sous-sol ;

- le mur anti-bruit A86 passe de 6,0 millions d'euros à 10,1 millions d'euros, après une première réévaluation à 11 millions d'euros en 2020 pour intégrer des normes complémentaires de sécurité.

Ces hausses ont toutefois été partiellement compensées par deux économies importantes. Le coût du dragage du petit bras de la Seine, entièrement financé par la maquette Solidéo, est revu à la baisse de 15,0 millions d'euros à 9,6 millions d'euros. Surtout, l'échangeur Pleyel A86 est réévalué à la baisse, de 95,0 millions d'euros à 86,0 millions d'euros.

¹ L'enfouissement des lignes à haute tension est un chantier qui concerne quatre lignes électriques de 225 000 volts mises en souterrain, impliquant la dépose de 15 km de lignes aériennes et 27 pylônes répartis sur les communes de L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Villeneuve-la-Garenne, dont 6 sur le périmètre du village olympique.

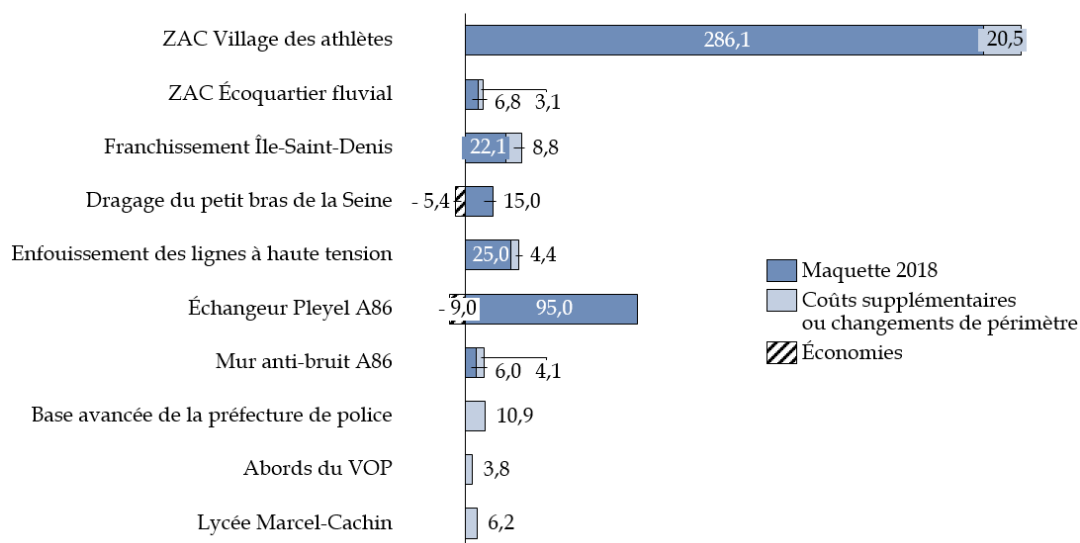
**Récapitulatif de l'évolution des coûts (euros constants)
des ouvrages du village des athlètes**

Ouvrage / opération	Maquette Solidéo 2018	Maquette Solidéo 2025, euros constants	Évolution en montant	Évolution en %	Explication principale
ZAC Village des athlètes	286,1	306,5	+ 20,5	+ 7,1 %	Surcouche sécurité, indemnités aux opérateurs, ajustements de confort des hébergements
ZAC Écoquartier fluvial	6,8	9,9	+ 3,1	+ 45,6 %	Intégration de la logistique fluviale à partir de 2023
Franchissement Île-Saint-Denis	22,1	30,9	+ 8,8	+ 39,8 %	Conjoncture francilienne et complexité du phasage entre les deux ZAC et les deux routes départementales
Dragage du petit bras de la Seine	15,0	9,6	- 5,4	- 36 %	Recalage à la baisse en fin d'opération
Enfouissement des lignes à haute tension	25,0	29,4	+ 4,4	+ 17,6 %	Difficultés techniques du tunnelier et caractéristiques géologiques du sous-sol
Échangeur Pleyel A86	95,0	86,0	- 9,0	- 9,5 %	Recalage à la baisse en fin de chantier
Mur anti-bruit A86	6,0	10,1	+ 4,1	+ 68,3 %	Normes complémentaires de sécurité intégrées à partir de 2020
Base avancée de la préfecture de police	0,0	10,9	+ 10,9	-	Ouvrage ajouté en 2020 ; réévaluation après appel d'offres
Abords du VOP	0,0	3,8	+ 3,8	-	Ouvrage ajouté en 2020 pour adapter les voiries d'accès aux flux des Jeux
Lycée Marcel-Cachin	0,0	6,2	+ 6,2	-	Ouvrage ajouté en 2020 ; participation limitée de la Solidéo à une opération principalement régionale
Total VOP et ouvrages connexes	456,0	503,2	+ 47,3	+ 10,4 %	

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Évolution des coûts (euros constants) des ouvrages du village des athlètes

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

3. Le village des médias : une hausse modérée, concentrée sur les ouvrages connexes

S'agissant du village des médias et de ses ouvrages connexes, l'évolution du coût hors inflation pour la puissance publique demeure relativement contenue.

En euros constants 2016, les financements publics passent de 223,7 millions d'euros dans la maquette initiale de 2018 à 248,4 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 24,7 millions d'euros (+ 11,0 %). Cette augmentation est principalement portée par les ouvrages connexes et les financements publics complémentaires, davantage que par la ZAC du Cluster des médias elle-même.

Dans la maquette Solidéo de 2018, la ZAC était inscrite sous une ligne unique de 115,0 millions d'euros. **À partir de 2020, la réduction des besoins d'hébergement des journalistes par Paris 2024 a conduit à scinder l'opération en deux phases** : le coût de la phase 1 pour la Solidéo a ainsi été ramené à 108,5 millions d'euros en euros constants, tandis que certains besoins de financement de la phase 2 ont été transférés vers les promoteurs privés.

En 2025, en retenant la phase 1, le coût public rattachable à la ZAC atteint environ 119,5 millions d'euros. Cette évolution limitée masque toutefois des mouvements contraires. La ZAC a supporté plusieurs hausses, dont notamment 8,0 millions d'euros au titre du risque de pollution des sols,

4,6 millions d'euros de provision pour risque d'exploitation du village des médias par Paris 2024 pendant les Jeux, ainsi qu'une surcouche sécurité de 1,4 million d'euros intégrée en 2022.

Ces hausses ont toutefois été compensées par l'externalisation vers les promoteurs privés de besoins de financement liés à la phase 2, ce qui a permis d'économiser 22,4 millions d'euros pour les bâtiments d'hébergement et 10,4 millions d'euros au titre de la délocalisation du site de Chimirec.

L'essentiel de la hausse du coût public se situe en réalité hors de la ZAC proprement dite. Les ouvrages connexes au village des médias passent de 108,7 millions d'euros en 2018 à 128,9 millions d'euros en 2025, soit une hausse de 20,2 millions d'euros en euros constants.

Le principal facteur d'augmentation est la piscine de Marville, devenue centre aquatique Annette-Kellermann, dont le coût public passe de 25,0 à 33,6 millions d'euros. Cette hausse résulte d'un recalibrage intervenu dès 2020 dans le contexte francilien du bâtiment et des travaux publics, puis de financements complémentaires d'héritage.

Ces hausses sont partiellement compensées par plusieurs économies. Le franchissement du Bourget, initialement conçu comme un ouvrage routier pouvant accueillir des bus, a été transformé en passerelle destinée aux mobilités douces, ce qui a ramené son coût public de 15 à 11,7 millions d'euros, soit une baisse de 3,3 millions d'euros. La reconstruction du Hall 3 du Bourget enregistre dans le même temps une baisse de la part publique de 17 à 15 millions d'euros.

L'évolution du coût public du village des médias ne traduit donc pas une dérive globale de la ZAC, mais plutôt un double mouvement. D'une part, la reconfiguration du village des médias a limité la charge de la Solidéo sur la ZAC en transférant une partie de la phase 2 vers les opérateurs privés. D'autre part, plusieurs ouvrages connexes, principalement liés à l'héritage urbain, à la desserte des sites et aux équipements sportifs du territoire, ont accru le coût public hors ZAC.

Le transfert vers les promoteurs privés des besoins de financement liés aux bâtiments d'hébergement de la phase 2 du village des médias n'a d'ailleurs pas supprimé toute dépense publique liée à la reconfiguration de cette phase. Deux dépenses demeurent : l'indemnité liée à Chimirec de 8,64 millions d'euros dans la maquette Solidéo et le gymnase de Dugny à hauteur de 4,6 millions d'euros constants.

DEUXIÈME PARTIE

DE L'OUVRAGE OLYMPIQUE AU QUARTIER HABITÉ : UN AMÉNAGEMENT AMBITIEUX, À CONFIRMER PAR LES USAGES

I. UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FONDÉ SUR LE PORTAGE PRIVÉ ET L'ÉQUILIBRE DE COMMERCIALISATION

A. DES SUJÉTIONS EXCEPTIONNELLES POUR LES PROMOTEURS, COMPENSÉES PAR UNE INDEMNITÉ VERSÉE PAR LES ORGANISATEURS DES JEUX

1. Une stratégie de commercialisation à deux étages

Le modèle économique du village olympique et paralympique repose sur un montage hybride. L'opération d'aménagement public, portée par la Solidéo, a permis de produire rapidement le quartier, mais la construction et la commercialisation des immeubles ont été majoritairement assumées par des opérateurs privés.

Le village n'a donc pas été conçu comme un ensemble de logements financés entièrement sur fonds publics, mais comme une opération d'aménagement destinée à basculer, après les Jeux, vers un fonctionnement immobilier ordinaire.

Le premier étage du modèle est celui de l'aménagement. La Solidéo, en tant qu'aménageur de la ZAC Village olympique et paralympique, a porté les procédures, les acquisitions foncières, la viabilisation, les espaces publics et les équipements nécessaires à la constitution du quartier. **Elle a ensuite cédé aux opérateurs immobiliers des terrains à bâtir et des droits à construire.**

Ces cessions de charges foncières constituent une recette propre pour l'établissement, et d'après les éléments transmis au rapporteur spécial, **elles ont représenté 64,3 millions d'euros HT pour le village olympique, 19,5 millions d'euros HT pour le village des médias, soit 83,8 millions d'euros HT au total.**

Le deuxième étage est celui de la promotion immobilière. Les promoteurs privés ont porté le coût de construction des bâtiments destinés à devenir des logements, des bureaux ou des locaux d'activité, pour un investissement total estimé à 1,96 milliard d'euros pour le village des athlètes et le village des médias. En revanche, les logements sociaux ont relevé d'entités publiques ou de bailleurs sociaux, et les infrastructures publiques ont été financées par l'État et les collectivités.

À terme, l'équilibre économique des promoteurs repose sur la **revente ou la mise en location des logements produits**. La programmation du village olympique traduit ainsi une logique de mixité, avec des logements familiaux répartis entre plusieurs statuts d'occupation et des logements spécifiques, notamment en résidences sociales et privées.

2. Des surcoûts pour les promoteurs compensés par des indemnités de réversibilité et d'immobilisation

a) Un calendrier olympique incompatible avec le modèle ordinaire de la promotion immobilière

La spécificité du village olympique tient au fait que cette opération immobilière n'a pas pu être menée selon le calendrier ordinaire de la promotion privée.

Dans une opération classique, les logements sont vendus en l'état futur d'achèvement ; les promoteurs bénéficient alors d'appels de fonds des acquéreurs pendant la construction et ne lancent généralement les travaux qu'après avoir atteint un taux de pré-commercialisation suffisant. Ce calendrier était impossible pour les villages olympiques, puisque **les immeubles devaient être livrés impérativement avant les Jeux, sans que le démarrage des chantiers puisse dépendre du rythme de commercialisation**.

En effet, les promoteurs ne démarrent généralement les chantiers qu'après avoir atteint un taux de commercialisation suffisant, pouvant aller jusqu'à 50 % ou plus¹. Cette pratique permet aux promoteurs de démontrer, notamment auprès des banques, qu'il existe une demande solvable pour le programme, et de sécuriser une partie du chiffre d'affaires futur.

Cette contrainte a également conduit à ce que le promoteur assume un « portage », qui désigne le fait de détenir temporairement un actif immobilier ou foncier pendant une période où il ne peut pas encore le vendre, le louer définitivement ou l'exploiter dans des conditions normales. En l'occurrence, il était nécessaire qu'un investisseur achète les locaux en bloc, les loue au Cojop pendant les Jeux, avant de pouvoir les commercialiser.

Le portage implique des surcoûts immédiats pour les promoteurs, notamment des intérêts d'emprunt, des frais d'assurance, des charges de gestion, des impôts, des frais de sécurisation ou d'entretien, et surtout une rémunération du risque pris.

Les promoteurs ont également pris en charge des coûts de trésorerie pendant la construction, faute de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ainsi que des dépenses liées aux aménagements temporaires pour l'accueil des

¹ SGPI, *Contre-expertise de l'évaluation socio-économique du projet du Village Olympique et Paralympique*, 29 novembre 2018, p. 9-10

athlètes et aux travaux de remise en état ou de reconversion avant occupation définitive.

Il faut enfin prendre en compte le risque commercial lié à l'arrivée d'un grand volume de logements au même moment, dans un quartier nouveau. La Chambre régionale des comptes d'Île-de-France relève par exemple, pour la partie de L'Île-Saint-Denis, que le niveau des prix a été fixé pour assurer l'équilibre financier de l'opération, et non seulement en fonction du marché ou des besoins actualisés des acquéreurs¹.

b) Des indemnités majoritairement supportées par le Cojop, mais partiellement imputées à la Solidéo

L'ensemble des surcoûts pesant sur les promoteurs en raison des spécificités de l'organisation des Jeux explique pourquoi le modèle économique des villages olympiques a intégré des indemnités d'immobilisation et de réversibilité. Elles visent, d'une part, à compenser la mise à disposition exclusive des bâtiments pendant les Jeux et, d'autre part, à financer les travaux nécessaires pour transformer les locaux utilisés par les athlètes en logements ou bureaux définitifs. **Pour le seul village des athlètes, ces indemnités sont évaluées à 145,3 millions d'euros, versées par le Cojop et la Solidéo.**

Le Cojop a mandaté la Solidéo pour verser aux maîtres d'ouvrage et promoteurs concernés deux types d'indemnités :

- une indemnité d'immobilisation des ouvrages pendant les Jeux, d'un montant de 55,2 millions d'euros ;

- et une indemnité relative aux travaux d'adaptation avant et après l'occupation olympique, d'un montant de 90,04 millions d'euros. Ces indemnités concernaient les secteurs A, B, D et E de la ZAC Village olympique et paralympique, ainsi que la partie « Village olympique » de la ZAC Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.

Leur montant a été fixé en tenant compte de deux paramètres principaux : une durée d'occupation de huit mois par Paris 2024 et la durée estimée des travaux d'adaptation, variable selon les locaux. La Cour des comptes précise aussi que le montant final résulte d'une négociation entre la Solidéo, le Cojop et les promoteurs immobiliers².

¹ Chambre régionale des comptes Île-de-France, Jeux olympiques et paralympiques Paris 2024 : Société d'économie mixte Plaine Commune Développement - ZAC « Écoquartier fluvial », rapport d'observations définitives et sa réponse, exercices 2019 et suivants, août 2025, pages 53 et 55.

² Cour des comptes, La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, pages 65 et 66.

Base de calcul des indemnités de réversibilité et d'immobilisation

Type d'indemnité	Base de calcul
Réversibilité / adaptation pour locaux destinés à devenir des logements	335 euros HT / m ² SDP
Réversibilité / adaptation pour locaux destinés à devenir des bureaux mais utilisés comme logements pendant les Jeux	850 euros HT / m ² SDP
Immobilisation de bureaux en phase héritage utilisés comme logements pendant les Jeux	185,6 euros HT / m ² immobilisé
Immobilisation de logements familiaux en phase héritage	232 euros HT / m ² immobilisé
Immobilisation des autres locaux	127,6 euros HT / m ² immobilisé

Source : commission des finances, d'après les observations définitives de la Cour des comptes sur la Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, annexe n° 5, page 99

La Cour des comptes précise qu'alors que le Cojop aurait dû en principe supporter l'intégralité de ces indemnités¹, **la Solidéo en a pris une partie à sa charge, soit 5,9 millions d'euros, représentant environ 4 % du total. La part financée par le Cojop s'est donc établie à 139,4 millions d'euros.**

La part prise en charge par la Solidéo correspond à l'écart entre l'indemnité initiale et l'indemnité finalement négociée avec le promoteur. Plus précisément, cette part correspondait à la différence entre 693,5 euros hors taxes par mètre carré et 850 euros hors taxes par mètre carré, soit 156,50 euros hors taxes par mètre carré.

En ce qui concerne le village des médias, la décision d'imputer à la Solidéo l'indemnité de 3,9 millions d'euros courants a été prise par un arbitrage interministériel d'octobre 2020, lors de la révision du périmètre de la maquette. La Cour des comptes relève néanmoins que cette indemnité, comme les 5,9 millions d'euros pris en charge par la Solidéo pour le village olympique, aurait dû relever du Cojop, dans la mesure où elle compensait l'immobilisation temporaire des ouvrages pendant les Jeux².

¹ Cour des comptes, La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, page 65.

² Cour des comptes, La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, page 67.

Indemnité de réversibilité et d'immobilisation des villages olympiques

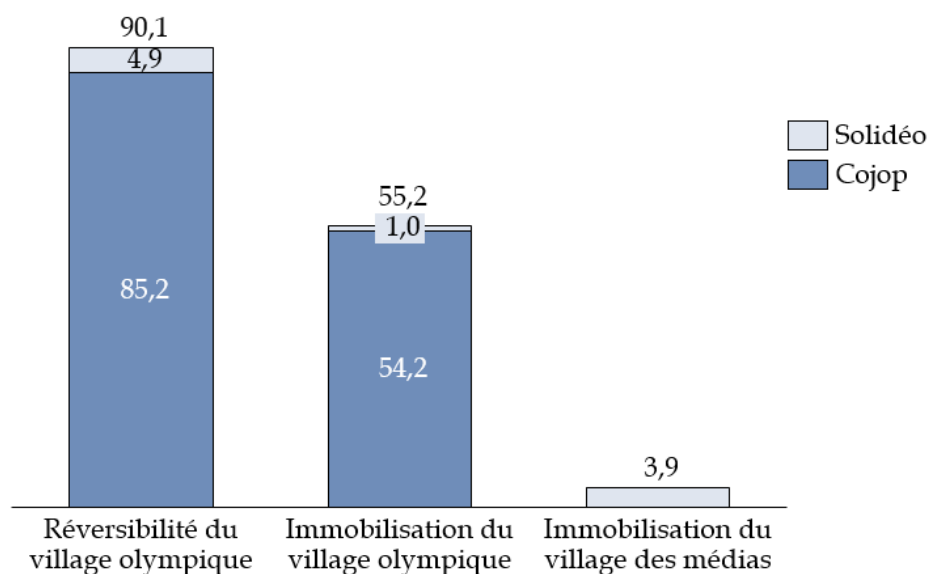
(en millions d'euros)

Opérateur \ Indemnité	Cojop	Solidéo	Total indemnité
Réversibilité du village olympique	85,2	4,9	90,1
Immobilisation du village olympique	54,2	1	55,2
Immobilisation du village des médias	-	3,9	3,9
Total opérateurs	139,4	9,8	149,2

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Indemnité de réversibilité et d'immobilisation des villages olympiques

(en millions d'euros)



Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

B. UNE COMMERCIALISATION DANS UN CONTEXTE IMMOBILIER DIFFICILE, MAIS QUI N'APPELLE PAS D'ALERTE À CE STADE

1. Une offre de logements diversifiée, combinant accession, locatif social et résidences gérées

Sur le village des athlètes, les éléments transmis font état d'environ 1 700 logements familiaux, comprenant notamment des logements locatifs sociaux, des logements abordables, des logements locatifs libres, des logements en bail réel solidaire ainsi que des logements en accession libre. À ces logements familiaux s'ajoutent environ 800 logements spécifiques, principalement en résidences sociales et en résidences privées¹.

Répartition des logements du village des athlètes par catégories

(en nombre de logements)

Type de logement	Nombre
Logements locatifs sociaux	384
Logements abordables	332
Logements locatifs libres	34
Logements en bail réel solidaire	62
Logements en accession libre	562
Logements locatifs intermédiaires	339
Sous-total logements individuels	1 713
Logements en résidences sociales	523
Logements en résidences privées	299
Sous-total résidences	822
Total logements	2 535

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

¹ La définition de toutes ces catégories de logements est donnée à l'annexe 2, « définitions des catégories de logements » du présent rapport.

Le village des médias présente une structure différente. La phase livrée pour les Jeux comprend environ 950 logements, dont une majorité de logements familiaux et environ 200 logements en résidences gérées. Les éléments transmis détaillent notamment 376 logements en accession, 333 logements locatifs intermédiaires, 39 logements locatifs sociaux familiaux et 205 logements en résidence gérée sociale.

La phase 2, renvoyée à l'après-Jeux, a été reprogrammée dans un contexte immobilier dégradé : elle prévoit une réduction du logement libre au profit du logement locatif intermédiaire, la transformation d'une résidence-services seniors en résidence intergénérationnelle et une diminution des « socles actifs ».

Répartition des logements du village des médias par catégories

(en nombre de logements)

Type de logement	Nombre
Phase 1	
Logements en accession libre	376
Logements locatifs intermédiaires	333
Logements locatifs sociaux familiaux	39
Logements en résidence gérée sociale	205
Sous-total phase 1	953
Phase 2	
Logements locatifs libres	166
Logements locatifs intermédiaires	104
Logements locatifs sociaux familiaux	156
Logements en résidence gérée	152
Sous-total phase 2	578
Total	1 531

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Au stade du dossier de réalisation, le village olympique comportait environ 119 000 mètres carrés de surfaces d'activités, bureaux, commerces et services, même si cette programmation a ensuite été affectée par l'évolution de l'îlot F, qui a conduit à supprimer une partie des programmes de logements familiaux et de bureaux initialement envisagés au profit d'un agrandissement du parc Ampère.

Pour le village des médias, la programmation comprenait environ 2 000 mètres carrés de commerces et services de proximité. Le secteur Chimirec devait en outre accueillir 15 000 mètres carrés de locaux d'activités destinés à des TPE, PME et activités artisanales, avec une commercialisation postérieure aux Jeux ; ce secteur a toutefois été retiré de la programmation opérationnelle de la Solidéo, les collectivités souhaitant poursuivre une réflexion plus large sur l'entrée de ville et le quartier de la Comète.

La programmation de la ZAC Village olympique et paralympique présente une distinction nette entre logements familiaux et logements spécifiques. Les logements familiaux sont majoritairement des logements de taille moyenne ou grande : sur les secteurs renseignés, les T3, T4 et T5 et plus représentent **73,3 %** de la programmation familiale, contre **26,7 %** pour les T1 et T2.

À l'inverse, les logements spécifiques sont presque exclusivement constitués de T1 : ceux-ci représentent **92,5 %** des logements spécifiques, ce qui est une répartition cohérente avec la vocation de ces programmes, qui relèvent davantage de résidences gérées ou sociales que du logement familial classique.

Répartition des logements familiaux sur le village des athlètes

Nombre de pièces	Nombre de logements familiaux	Part
T1	92	5,4 %
T2	366	21,4 %
T3	730	42,6 %
T4	451	26,3 %
T5 et plus	74	4,3 %
Total	1 713	100 %

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

La programmation des logements familiaux du village des médias présente une structure moins orientée vers les grands logements que celle du village des athlètes. Leur programmation demeure majoritairement composée de logements de trois pièces et plus, qui représentent 453 logements, soit 60,6 % du total. Elle se distingue toutefois de celle du village des athlètes par une part plus importante de petits logements : les T1 et T2 représentent 294 logements, soit 39,4 % de la programmation familiale.

**Répartition des logements familiaux sur les secteurs A et D
(secteur du plateau) du village des médias**

Nombre de pièces	Nombre de logements familiaux	Part
T1	73	9,8 %
T2	221	29,6 %
T3	258	34,5 %
T4	163	21,8 %
T5 et plus	32	4,3 %
Total	747	100 %

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

2. Une commercialisation en cours, sans alerte majeure à ce stade

L'état de commercialisation des logements et locaux d'activité est inachevé, mais il n'appelle pas d'inquiétude particulière.

Pour le village olympique, les réponses transmises au rapporteur spécial indiquent que 100 % des transformations de logements ont été effectuées et que les premiers habitants ont commencé à s'installer à l'été 2025. Environ 1 225 habitants seraient déjà présents dans le village, mais la commercialisation des logements n'est pas achevée ; elle a atteint 67 % fin 2025.

Pour les bureaux, la situation est moins avancée : le lot B2 a trouvé preneur, avec une attribution au ministère de l'Intérieur, mais les travaux d'aménagement intérieur sont en cours et l'installation des services n'est prévue qu'au premier semestre 2027 ; les lots D3 et E3 ne sont pas encore occupés, leur achèvement étant prévu à l'été 2026.

Pour le village des médias, la situation est différente dans la mesure où les constructions livrées pour les Jeux étaient déjà des logements et n'ont pas nécessité une reconversion comparable à celle du village olympique.

Les nouveaux habitants ont commencé à intégrer les logements issus de la phase Jeux en 2025. La commercialisation demeure néanmoins hétérogène selon les lots : les données transmises au rapporteur spécial font état d'un taux de logements restant à vendre compris entre 5,5 % et 26 % du parc selon les lots.

La commercialisation finale repose sur une logique de marché, mais encadrée par les objectifs urbains et sociaux du projet. Les prix de vente communiqués pour la ZAC Village olympique et paralympique varient selon les secteurs :

- 4 600 euros/m² TTC avec TVA à 5,5 % et 5 300 euros/m² TTC avec TVA à 20 % pour Universeine à Saint-Denis (secteurs A et B) ;

- 4 759 à 5 100 euros/m² avec TVA à 5,5 % et 5 400 à 5 800 euros/m² avec TVA à 20 % pour la Frange du Village à Saint-Ouen (secteur D) ;

- 5 360 euros/m² avec TVA à 5,5 % et 6 100 euros/m² avec TVA à 20 % pour Les Belvédères à Saint-Ouen (secteur E)¹.

Prix de vente des logements sur la ZAC du village olympique et paralympique

Secteur	Localisation	Prix de vente (TVA 5,5 % hors parking)	Prix de vente (TVA 20 % hors parking)
A / B	Universeine Saint-Denis	4 600 euros/m ²	5 300 euros/m ²
D	Frange du Village - Saint-Ouen	4 759 à 5 100 euros/m ²	5 400 à 5 800 euros/m ²
E	Les Belvédères - Saint-Ouen	5 360 euros/m ²	6 100 euros/m ²

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Les prix de vente des logements du Cluster des médias varient également sensiblement selon le taux de TVA applicable.

¹ La présence de deux taux s'explique par le régime de TVA applicable à l'accession sociale à la propriété dans certains secteurs urbains. Le taux normal de TVA pour l'achat d'un logement neuf est de 20 %, mais un taux réduit de 5,5 % peut s'appliquer, sous conditions, pour l'accession à la propriété dans les zones ANRU ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment lorsque le logement est destiné à devenir la résidence principale de l'acquéreur.

Prix de vente des logements sur la ZAC du Cluster des médias

Taux de TVA	Fourchette basse	Prix médian	Fourchette haute
20 %	3 931 euros/m ²	4 196 euros/m ²	4 830 euros/m ²
5,5 %	3 456 euros/m ²	3 689 euros/m ²	4 246 euros/m ²

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

II. UN HÉRITAGE AMBITIEUX, À CONFIRMER DANS LA DURÉE

A. DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET D'ACCESSIBILITÉ NETTEMENT SUPÉRIEURES AU DROIT COMMUN

1. Une stratégie de durabilité déclinée en cinq axes

a) *Des objectifs environnementaux qui reposent sur une contractualisation avec les maîtres d'ouvrage*

Les exigences environnementales applicables au Village des athlètes et au Village des médias ont été conçues comme l'un des marqueurs de l'exemplarité des Jeux de Paris 2024.

Elles ne se sont pas limitées au respect des normes de droit commun applicables aux opérations d'aménagement ou de construction, mais sont allées au-delà. Dans son avis délibéré, l'Autorité environnementale relève ainsi que *« l'étude d'impact est, sur la forme, particulièrement claire et didactique. Sur le fond, les éléments fournis, aussi bien dans l'état initial que dans l'analyse des impacts du projet, sont souvent d'un niveau de précision bien supérieur à ce qui est habituellement attendu à ce stade du projet (création de la ZAC). »*¹

La Solidéo a formalisé une stratégie environnementale qui lui est propre. Dès octobre 2018, elle a présenté à son conseil d'administration une stratégie de durabilité articulée autour de cinq axes, dont quatre portent sur l'environnement² :

- le défi carbone ;
- le confort urbain sous le climat de 2050 ;
- la biodiversité ;
- le cycle de l'eau et la gestion des déchets.

La Cour des comptes indique en outre que *« l'ensemble des ambitions environnementales et d'accessibilité portées par la Solideo, par ailleurs définies dans la continuité du dossier de candidature aux Jeux, a fortement mobilisé ses équipes et fait partie intégrante du dispositif de supervision mis en place par l'établissement »*³, avec un suivi lors des jalons de réception des ouvrages et de clôture des conventions d'objectifs.

¹ Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Village olympique et paralympique » (93), 24 octobre 2018, page 3.

² Le cinquième axe de la stratégie de durabilité, l'accessibilité, est discuté dans le c) de la présente partie du rapport.

³ Cour des comptes, La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, juin 2025, page 36.

La mise en œuvre des exigences environnementales s'est d'abord faite par la contractualisation : elles ont été traduites en objectifs chiffrés et contraignants, annexés aux conventions d'objectifs tripartites conclues entre la Solidéo, le Cojop et les maîtres d'ouvrage.

Selon les réponses transmises au rapporteur spécial, la Solidéo visait une réduction de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, calculée sur cinquante ans, avec un objectif de réduction de 50 % des émissions par rapport à une construction classique, au moyen d'un « budget carbone » imposé aux opérations. Cela s'est traduit par l'usage de matériaux biosourcés, géosourcés et de bétons bas carbone ou ultra-bas carbone.

Le Cahier de prescriptions d'excellence environnementale de la ZAC Village olympique et paralympique, publié par la Solidéo en janvier 2021, indique que la Solidéo a déterminé des niveaux de budget carbone par type de construction et fixe, à l'échelle du secteur, un objectif de 700 kg CO₂/m² de surface de plancher pour les produits de construction et équipements hors certains lots spécifiques¹.

Pour le Village des athlètes, le bois a également été très utilisé dans les bâtiments de moins de vingt-huit mètres : environ 80 000 mètres carrés de bâtiments y disposent d'une structure bois. Les façades à ossature bois ont également été généralisées, avec environ 200 000 mètres carrés de façades concernées.

Cette ambition environnementale s'est également traduite par l'attention portée au « confort d'été » : les villages ont été pensés pour rester habitables dans un climat réchauffé, en prenant pour référence l'horizon 2050 et des épisodes caniculaires plus fréquents et plus intenses. Dans le village des athlètes, cet objectif a conduit à privilégier la ventilation naturelle, la maîtrise des apports solaires, la végétalisation des cœurs d'îlots et des espaces publics, ainsi qu'un réseau géothermique de production de chaleur et de froid. La conception recherchait ainsi un niveau de confort d'été élevé sans recours généralisé à la climatisation traditionnelle.

La Solidéo a imposé une conception fondée sur le climat de 2050, simulé avec Météo France selon un scénario climatique défavorable². Les logements ne devraient pas dépasser 28 degrés pendant plus de 160 heures par an, et l'inconfort ressenti devait être limité à moins de 200 heures. Ces objectifs ont été vérifiés au moyen de simulations thermiques dynamiques et de modélisations 3D utilisées pendant la conception.

¹ Solidéo, *Zone d'aménagement concerté du Village olympique et paralympique – Cahier de prescriptions d'excellence environnementale (CPEE)*, janvier 2021, pages 18 et 19.

² Il s'agit du scénario RCP 8.5 du GIEC. Selon ce scénario, les températures en Île-de-France devraient être en moyenne supérieures de 1,5° à 2,6° en Île-de-France en 2050 par rapport à la période 1976-2005, et le nombre de vagues de chaleur pourrait être multiplié par 3,2 par rapport à la situation actuelle.

La stratégie biodiversité de la Solidéo reposait sur deux piliers : intégrer la biodiversité à la conception urbaine et créer des écosystèmes de taille suffisante. Le projet a donc été conçu à partir des trames écologiques existantes. La dernière actualisation du projet en 2024 évoque six hectares d'espaces verts publics et 1,5 hectare de cœurs d'îlots réaménagés. Ces espaces comprennent le mail végétalisé en prolongement du boulevard Finot jusqu'à la Seine, le parc Ampère (2,7 hectares), la renaturation des coteaux de Saint-Ouen-sur-Seine, la végétalisation des bords de Seine et de nouvelles places publiques.

Sur le village des athlètes, des jardins partagés avec 80 centimètres de substrat ont été installés sur certaines toitures jusqu'au deuxième étage. Certaines toitures sont dédiées exclusivement à la biodiversité avec 60 centimètres de substrat, ou accueillent des jardins partagés avec 50 centimètres de substrat.

Concernant l'économie circulaire, la stratégie de la Solidéo comportait un objectif de valorisation de 90 % des déchets de chantier et des objectifs d'intégration de matériaux issus du réemploi ou du recyclage. Sur la ZAC du Village olympique et paralympique, la déconstruction a généré 58 760 tonnes de déchets inertes (béton, briques, tuiles, etc.) dont 99 % ont été recyclés.

Toutefois, les résultats ont été plus limités sur le second œuvre (cloisons, menuiseries, etc.). Sur la ZAC du Village olympique et paralympique, seulement 32 % des déchets issus des éléments de second œuvre sont entrés dans des filières de recyclage ; en ajoutant la valorisation énergétique, le taux de valorisation atteint 66 %.

La stratégie d'économie circulaire recoupe aussi la gestion de l'eau. Le rapport environnemental indique que, dans les deux villages, la gestion des eaux pluviales a été conçue avec un objectif de « zéro rejet » pour les pluies courantes de 12 millimètres, ainsi qu'une rétention à la parcelle, qu'elle soit publique ou privée, jusqu'à un temps de retour décennal.

b) Une performance énergétique ambitieuse, dont les consommations réelles restent à mesurer

L'étude d'impact de la Solidéo¹ présente une consommation totale annuelle en phase définitive estimée à 36,3 GWh. En termes de puissance maximale potentielle appelée, il est estimé un besoin d'environ 5,9 MW de puissance électrique, 4,9 MW de puissance pour le chauffage hors eau chaude sanitaire, et 2,5 MW de puissance pour l'eau chaude sanitaire². Le dossier

¹ Étude mentionnée dans l'avis délibéré n° 2018-78 du 24 octobre 2018 de l'Autorité environnementale sur la création de la zone d'aménagement concerté « Village olympique et paralympique » (93), pages 39 et 40. Cette étude porte sur la ZAC du village olympique et paralympique et la ZAC de l'écoquartier fluvial.

² Autorité environnementale, Avis délibéré n° 2018-78 du 24 octobre 2018 sur la création de la zone d'aménagement concerté « Village olympique et paralympique » (93), pages 39 et 40.

indique qu'il est notamment visé, pour l'approvisionnement en chaleur, un objectif de taux d'énergies renouvelables supérieur à 80 %.

Ces objectifs d'approvisionnement énergétique à l'échelle du quartier ont été complétés par des exigences portant directement sur la performance des bâtiments. Au-delà des objectifs globaux certifiés par le label E+C- (niveau E3 exigé pour les logements et niveau E2 pour les bureaux)¹, la Solidéo a imposé des limites strictes sur les besoins énergétiques spécifiques :

- pour les logements, les besoins de chauffage ont été plafonnés à 25 kWh/m²/an, et ceux liés à la production d'eau chaude sanitaire à 20 kWh/m²/an ;

- pour les bureaux : les besoins de chauffage ont été limités à 15 kWh/m²/an.

La contre-expertise SGPI du Cluster des médias retient une hypothèse de 55 % d'énergies renouvelables dans la ZAC et une émission de 13,5 kg CO₂/m²/an, contre 30 à 89 kg CO₂/m²/an hors ZAC².

Pour le village des athlètes, la Solidéo a également mis en place un réseau de froid urbain adossé à la géothermie locale : la création de ce réseau de froid est liée à l'extension du réseau de chaleur du SMIREC et à l'installation d'une pompe à chaleur dans la centrale de géothermie du Village.

Le réseau de froid alimente des planchers réversibles, chauffants et rafraîchissants. Les réponses transmises au rapporteur spécial indiquent que l'eau froide circule dans les dalles des bâtiments, avec une puissance de l'ordre de 16 à 20 W/m², contre environ 100 W/m² pour une climatisation classique. Le dispositif ne produit donc pas un effet de climatisation classique, mais un rafraîchissement modéré et bas carbone.

¹ Le label E+C- désigne le label « Énergie positive et réduction carbone ». Créé dans le cadre de l'expérimentation nationale lancée avant l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020, il visait à tester, pour les bâtiments neufs, une double exigence : d'une part la performance énergétique du bâtiment, d'autre part son empreinte carbone sur le cycle de vie. Le référentiel distingue ainsi des niveaux Énergie, de E1 à E4, et des niveaux Carbone, généralement C1 et C2.

² SGPI, Contre-expertise de l'évaluation socio-économique du projet de Cluster des Médias (JO 2024), 31 janvier 2019, page 17.

Les infrastructures énergétiques du village des athlètes et du village des médias

ZAC Village olympique et paralympique

Une convention tripartite a été signée en juin 2020 entre la Solidéo, le Smirec et ENGIE Solutions afin de créer un réseau de chaleur et de froid pour le Village olympique et paralympique. Ce réseau est alimenté à 68 % par la géothermie, le complément étant fourni par le réseau de la CPCU. L'ensemble des bâtiments du village est raccordé au réseau de chaleur. Au total, 11 puits géothermiques ont été forés sur le périmètre du Village.

ZAC Cluster des Médias

En septembre 2022, Paris Terres d'Envol et Coriance ont signé un contrat de concession de service public pour la création et l'exploitation d'un réseau de chaleur sur les communes de Dugny et du Bourget.

Le Groupe Coriance a investi plus de 56 millions d'euros pour créer un réseau de distribution long de 20 kilomètres et une centrale de production de la chaleur. Le réseau achemine une chaleur produite localement et à 90 % par des énergies renouvelables et évite chaque année les émissions de 15 600 tonnes de CO₂.

Au-delà des bénéfices environnementaux, le réseau permet aux habitants de Dugny et du Bourget de disposer d'un prix de la chaleur compétitif et stable dans la durée (décorrélé du prix des énergies fossiles). À terme, le réseau alimentera plus de 9 000 équivalents-logements dont l'aéroport du Bourget et le Village des médias. Près de 85 GWh de chaleur seront distribués par an.

En 2025, une centrale géothermique a été mise en service. Elle comprend un doublet de géothermie associé à des pompes à chaleur et 4 chaudières gaz utilisées en appoint et secours.

Source : réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Les premières données obtenues au moment de la réception des logements sont encourageantes. Les réponses transmises au rapporteur spécial indiquent qu'« *une étude réalisée sur un échantillon de 13 bâtiments à partir de leurs données énergétiques en phase de réception a confirmé les très bons résultats du réseau de chaleur sur le bilan énergétique.* »¹

Toutefois, les retours sur les consommations d'énergie réelles en conditions normales d'habitation ne sont pas encore disponibles, car l'arrivée des premiers habitants et travailleurs n'est intervenue qu'à partir de la fin de l'année 2025.

La Solidéo a néanmoins affirmé au rapporteur spécial qu'elle a prévu, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage, de réaliser un suivi fin des consommations réelles d'énergie pendant les deux premières années d'exploitation. Cette analyse des données de consommation post-emménagement permettra de dresser le bilan définitif et de comparer

¹ Réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

précisément les dépenses énergétiques réelles aux prévisions initiales. Une telle démarche doit être encouragée et concrétisée.

Recommandation : Consolider le suivi des engagements environnementaux et d'accessibilité en conditions réelles d'usage.

c) Une politique d'innovation en matière d'accessibilité

Le conseil d'administration de la Solidéo a validé une stratégie d'accessibilité universelle le 22 mars 2019, reposant sur les principes de la « conception universelle »¹, avec l'appui d'un groupe de travail composé d'associations représentatives de personnes en situation de handicap. L'accessibilité est d'ailleurs l'un des principaux axes de la stratégie de durabilité de la Solidéo.

Pour le village des athlètes, les espaces publics ont bénéficié d'une signalétique inclusive multisensorielle : informations au sol par textures et couleurs, éléments sonores, et le mobilier urbain a été adapté à différentes morphologies et postures. Le village est également doté de dix tables d'orientation tactiles.

Le Cluster des médias a intégré la création d'une passerelle sur l'A1 réservée aux mobilités douces, ainsi que l'aménagement de pistes cyclables et d'espaces piétons élargis, afin de faciliter les déplacements entre Dugny et Le Bourget et de reconnecter les parcs et équipements du secteur.

Quant aux logements, ils ont été équipés de portes repérables, ainsi que de commandes contrastées ne nécessitant pas de manipulation fine. La Solidéo a également développé des douches sans ressaut sur plancher bois. **Ce dernier équipement a été présenté par la Solidéo, au cours du déplacement effectué au village olympique, comme une innovation technique importante.**

2. Des innovations financées par des outils dédiés

Les mesures d'innovation environnementales et relatives à l'accessibilité ont été financées par deux vecteurs spécifiques : **le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo d'une part, et le Paris Fonds Vert d'autre part.**

¹ La « conception universelle » signifie la construction de bâtiments et le développement d'espaces publics et services utilisables par le plus grand nombre, de façon autonome, sans adaptation ultérieure. Elle implique également que les dispositifs ne soient pas stigmatisants.

a) *Le fonds d'innovation et de développement durable : un soutien ciblé et efficace aux surcoûts environnementaux et d'accessibilité*

Le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo est un dispositif de financement propre de l'opérateur, qui a été doté de 35,9 millions d'euros. Il avait pour objet de financer, sous forme de dotations aux maîtres d'ouvrage, les surcoûts liés à des innovations environnementales, technologiques, servicielles ou d'accessibilité. Les dotations étaient attribuées par le conseil d'administration de la Solidéo, après avis d'un comité d'innovation chargé d'examiner le caractère innovant des projets et le surcoût éligible.

Le comité d'innovation s'est réuni 28 fois entre février 2020 et avril 2024 ; il a examiné 61 projets, dont 35 ont été retenus. Ces 35 projets représentaient une enveloppe totale de 35,6 millions d'euros, répartie entre dix maîtres d'ouvrage, dont 11,9 millions d'euros pour des projets sous maîtrise d'ouvrage directe de la Solidéo. Les montants variaient fortement selon les projets, de 50 000 euros à 7,33 millions d'euros. Deux projets ont été abandonnés, ce qui a réabondé le fonds de 647 000 euros.

Projets financés par le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo

(en euros)

Projet	Localisation	Maître d'ouvrage	Montant	Situation
Toiture végétalisée OASIS	Écoquartier fluvial	Pichet-Legendre	525 113	Réceptionné en mars 2024
Guides d'aide à la conception de façades sur ossature bois	Village des athlètes	Solidéo - CSTB	289 000	Réalisé en novembre 2020, avec actualisation en janvier 2025
Bétons très bas carbone - Béton Exegy	Village des athlètes - secteur Universeine	Vinci Immobilier	993 000	Réceptionné en février 2024
Douches zéro ressaut sur plancher bois	Village des athlètes	SCCV Quinconces / Solidéo / CSTB	245 528	Réceptionné en février 2024
Dalles bois béton	Village des médias - bâtiment A3.3	SAS Paysages	256 062	Réceptionné en mars 2024
Bâtiment Cycle	Village des athlètes	SCCV Quinconces	2 214 551	Livré fin 2023 ; activation en phase héritage.
Signalétique inclusive multisensorielle	Village des athlètes - espaces publics	Solidéo	2 720 000	Déploiement 2024-2026

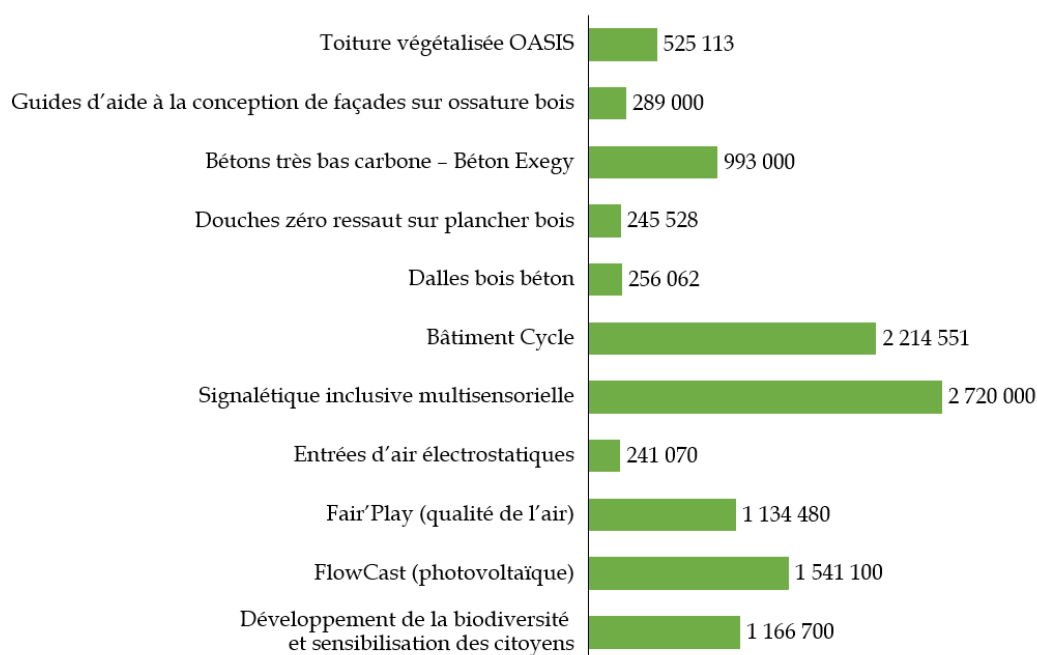
Entrées d'air électrostatiques	Écoquartier fluvial - résidence étudiante PE2	Pichet- Legendre	241 070	Réceptionné en mars 2024
Fair'Play (qualité de l'air : filtration et suivi de qualité d'air)	Village des athlètes - lot E3	Nexity - CDC Habitat	1 134 480	Réceptionné fin 2024
FlowCast (photovoltaïque, véhicule-to-grid, garantie de puissance optimisée)	Village des athlètes - lot E3	Nexity - CDC Habitat	1 541 100	Réceptionné fin 2024
Développement de la biodiversité et sensibilisation des citoyens	Village des athlètes et Village des médias	Solidéo	1 166 700	Phase héritage
Total	Village des athlètes et Village des médias		11 326 604	

Note : 343 091 euros étaient également prévus pour la réalisation d'une paroi permanente en béton de chanvre au village des athlètes. Celle-ci n'a toutefois jamais été réalisée, et les sommes correspondantes ont donc réabondé le fonds.

Source : commission des finances, d'après le rapport de la Solidéo, Fonds Innovation et Écologie – Portfolio des innovations mises en œuvre sur les ouvrages olympiques, juillet 2024

Projets financés par le fonds d'innovation et de développement durable de la Solidéo

(en euros)



Source : commission des finances, d'après le rapport de la Solidéo, Fonds Innovation et Écologie – Portfolio des innovations mises en œuvre sur les ouvrages olympiques, juillet 2024

Il faut également relever que le fonds a financé le projet Éco-citoyen, qui porte sur tous les ouvrages du territoire de Plaine Commune, ce qui inclut les villages olympiques, mais dont les financements ne sont pas ventilés entre les deux villages.

Le projet vise à créer un réseau territorial d'engagement écologique : il s'agit de mettre en relation habitants, commerces, associations, entreprises locales et pouvoirs publics pour encourager des gestes réduisant l'empreinte environnementale au quotidien. Il a été confié à l'EPT Plaine Commune (1 435 622 euros) et à l'entreprise Ithake (1 869 400 euros).

b) Le Paris Fonds Vert : un outil d'investissement dont le bilan reste à être mené

Le Paris Fonds Vert est un fonds d'investissement géré par Demeter, qui est une société de gestion sélectionnée par la Ville de Paris. Il n'a pas de rapport avec le « fonds vert » national (programme 380 de la mission Écologie, développement et mobilité durables), qui finance des projets de transition écologique des collectivités territoriales.

L'argent public devait attirer des investisseurs privés et soutenir des PME innovantes. La délibération du Conseil de Paris des 5, 6 et 7 février 2018¹ prévoyait une taille cible de 150 millions d'euros, une participation maximale de la Ville de Paris de 15 millions d'euros, des investissements principalement sous forme de participations minoritaires au capital de PME, et des appels de fonds progressifs pendant la durée de vie du fonds. La presse spécialisée indique par ailleurs que cette cible a été dépassée, le fonds ayant réuni 160 millions d'euros lors de son closing final².

La stratégie d'investissement portée par ce fonds vise à accompagner des PME, à croissance rapide et avec un chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros, en France prioritairement et plus largement en Europe de l'Ouest (notamment Espagne et Allemagne). Parmi 44 dossiers d'investissement potentiel examinés, 13 ont été retenus pour concrétiser les investissements du fonds.

La Solidéo a souscrit 12 millions d'euros, sur financement de l'État, dans ce fonds, présenté comme une prise de participation en fonds propres au capital d'entreprises innovantes réalisant des démonstrateurs sur les ouvrages olympiques.

La Cour des comptes, dans son rapport de 2025, relève néanmoins que **l'objectif de réalisation de démonstrateurs sur les ouvrages olympiques n'a pas été atteint** : « *la Solideo précise à ce sujet que des difficultés de mise en œuvre*

¹ Délibération 2018 SG 2.

² « *Paris Fonds vert, géré par Demeter, a réuni 160 millions d'euros pour son closing final* », *Private Equity Magazine*, 10 avril 2020.

sont intervenues et ne mentionne aucun démonstrateur : cet objectif de l'investissement dans le fonds n'a donc pas été rempli. »¹

La Cour souligne également que l'investissement a changé de logique. À l'origine, il devait soutenir l'innovation écologique sur les ouvrages olympiques. Dans les faits, la Cour décrit un mécanisme où les gains attendus du Paris Fonds Vert ont été utilisés dans des arbitrages budgétaires : d'abord pour gager des surcoûts de fonctionnement de la Solidéo, puis, en 2024, pour contribuer indirectement au financement du Cojop via une réduction de la subvention de l'État à la Solidéo².

Cependant, selon la Solidéo, la sortie du fonds est prévue à horizon 2030 avec une revente des parts des sociétés concernées. D'après la valorisation actuelle et la perspective attendue par la gestionnaire du fonds, le retour devrait être assez nettement supérieur à l'investissement initial de 12 millions d'euros, et de premières estimations donnent une cible à 18 millions d'euros. **Il serait donc pertinent de réaliser et publier un bilan de la souscription au Paris Fonds Vert de la Solidéo.**

Recommandation : Publier un bilan de la souscription de la Solidéo au Paris Fonds Vert.

B. UN RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA QUALITÉ D'USAGE DES VILLAGES EN COURS DE RÉALISATION

1. Des malfaçons localisées, sans remise en cause de la livraison générale

À ce stade, les malfaçons identifiées dans les documents transmis demeurent circonscrites et ne remettent pas en cause la livraison générale des villages. Elles n'en appellent pas moins à la vigilance.

Le principal cas recensé concerne le village des médias, dans le secteur du Plateau à Dugny. La société Ametis y a construit 520 logements, dont 399 logements familiaux et 121 unités en résidence.

Les réponses transmises au rapporteur spécial indiquent que des désordres ont été signalés par le promoteur constructeur sur **une cinquantaine de logements, soit près de 10 % du parc concerné sur ce secteur**. Ces désordres sont intervenus peu après la livraison aux premiers

¹ Cour des comptes, *La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, exercices 2020-2024, délibéré le 12 juin 2025, p. 39.*

² Cour des comptes, *La Société de livraison des ouvrages olympiques, observations définitives, exercices 2020-2024, délibéré le 12 juin 2025, p. 39.*

acquéreurs, ce qui a conduit la Solidéo, en sa qualité d'aménageur, à demander à l'opérateur de mobiliser les moyens nécessaires à leur résolution technique. Des échanges réguliers ont également été mis en place entre la Solidéo et le maire de Dugny afin de suivre l'évolution de la situation.

Le second cas notable concerne la partie du village des athlètes située dans la ZAC de l'Écoquartier fluvial à L'Île-Saint-Denis.

La chambre régionale des comptes relève que le promoteur Pichet-Legendre n'est pas parvenu à respecter plusieurs jalons d'avancement, entraînant des décalages répétés dans la libération des emprises et une reprise du phasage des travaux d'espaces publics¹. Parmi les causes de ces retards figuraient des malfaçons importantes sur le lot de gros œuvre, ayant nécessité la substitution d'entreprises en cours de chantier et la reprise complète de certains ouvrages de fondation.

Il convient toutefois de souligner que ces difficultés de chantier n'ont pas empêché la mise à disposition des logements pendant les Jeux. Le promoteur Pichet-Legendre a indiqué qu'un protocole signé en janvier 2025 avec le Cojop entérinait l'absence de retard préjudiciable et donc l'absence de pénalité à sa charge au titre de la mise à disposition des logements. Il faisait également valoir qu'aucun incident technique ou bâtimentaire significatif n'avait été déploré pendant la phase d'occupation par les athlètes².

En l'état des informations disponibles, **aucun cas équivalent n'est signalé pour la ZAC Village olympique et paralympique *stricto sensu*, située à Saint-Denis et Saint-Ouen.**

2. Des retours d'habitants encore trop récents pour apprécier pleinement l'héritage de Paris 2024

Aucune collecte de données organisée et représentative n'a encore été conduite auprès des nouveaux habitants des deux villages. Les premiers emménagements sont encore récents : **les occupants du village des médias ont commencé à arriver fin 2024, tandis que ceux du village des athlètes se sont installés à compter de la rentrée 2025.**

¹ Chambre régionale des comptes Île-de-France, Jeux olympiques et paralympiques Paris 2024 : Société d'économie mixte Plaine Commune Développement – Zone d'aménagement concerté « Écoquartier fluvial », rapport d'observations définitives et sa réponse, exercices 2019 et suivants, août 2025, pages 26 et 27.

² Chambre régionale des comptes Île-de-France, Jeux olympiques et paralympiques Paris 2024 : Société d'économie mixte Plaine Commune Développement – Zone d'aménagement concerté « Écoquartier fluvial », rapport d'observations définitives et sa réponse, exercices 2019 et suivants, août 2025, pages 28 et 29.

Il n'existe donc pas encore de recul suffisant pour apprécier pleinement l'appropriation de ces nouveaux quartiers par leurs habitants, ni leur fonctionnement ordinaire en matière de commerces, de services publics, d'espaces publics ou de mobilités.

Une première démarche d'évaluation a toutefois été engagée par l'État. Dans le cadre du programme d'évaluation de l'impact des Jeux défini en 2021 et coordonné par la Délégation interministérielle aux jeux olympiques et paralympiques, **une évaluation consacrée à l'impact des Jeux sur l'urbanisme francilien a été conduite en partenariat avec l'Institut Paris Région.** Sa méthodologie comprend des enquêtes de terrain sur plusieurs sites, dont les deux villages, afin de recueillir le point de vue d'usagers et d'habitants des secteurs environnants. **Leur restitution n'est pas encore disponible, et elle est prévue à l'automne 2026.**

Une seconde phase d'études, envisagée en 2029, devrait permettre de disposer d'un recul plus important sur le fonctionnement réel des deux quartiers issus des villages olympiques et sur l'atteinte des objectifs d'héritage qui avaient justifié leur aménagement. Le processus de labellisation « ÉcoQuartier » doit également contribuer à cette évaluation dans la durée. Les deux villages ont obtenu le label à l'étape « ÉcoQuartier livré », mais l'étape ultérieure « ÉcoQuartier vécu », prévue trois ans après la livraison, suppose précisément de vérifier l'usage effectif du quartier et l'appropriation du projet par ses habitants, ses usagers et ses gestionnaires.

La labellisation « ÉcoQuartier »

Lancée par l'État en 2009 dans le cadre du plan « Ville durable », la démarche ÉcoQuartier a débouché en décembre 2012 sur la création d'un label national ÉcoQuartier.

Le label distingue des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain qui mettent en œuvre les principes du développement durable, en les adaptant aux caractéristiques de leur territoire. Il repose sur une démarche volontaire et partenariale, sans attribution automatique d'aide financière, et s'appuie sur un référentiel national comprenant vingt engagements relatifs notamment au cadre de vie, aux usages, au développement territorial, à l'environnement et au climat.

Depuis la réforme de 2023, la labellisation est recentrée sur les quartiers « livrés » puis « vécus ». La première étape permet de reconnaître la qualité d'une opération achevée ; la seconde, trois ans après la livraison, vise à apprécier son fonctionnement réel, l'appropriation par les habitants et usagers, ainsi que la capacité des gestionnaires à faire vivre les engagements initiaux.

Source : commission des finances, d'après le ministère de la Transition écologique, démarche nationale ÉcoQuartier

Toutes ces initiatives sont pertinentes, et elles peuvent être renforcées en coordonnant ces démarches de suivi, et en publiant à terme un bilan consolidé des usages réels de ces quartiers ainsi que des retours des habitants.

Recommandation : Réaliser une évaluation d'ensemble de l'appropriation des quartiers par les habitants et leur impact urbain.

3. Des équipements publics largement livrés, une desserte encore à stabiliser

Les équipements publics, les espaces verts et les nouvelles liaisons urbaines font partie intégrante des enjeux d'aménagement des deux villages.

Dans le village des athlètes, l'héritage comprend notamment deux groupes scolaires, représentant 35 classes, deux crèches, six hectares d'espaces verts publics, la rénovation ou la recomposition d'équipements sportifs et scolaires existants, ainsi qu'un nouveau centre de secours.

Dans le village des médias, l'héritage porte notamment sur trois écoles représentant 47 classes, une crèche, un gymnase, le parc sportif et scolaire du Bourget, la passerelle de franchissement de l'autoroute A1 et l'extension de treize hectares du parc Georges-Valbon sur le Terrain des Essences.

Le niveau d'avancement est toutefois différent selon les sites. Pour le village des athlètes, une partie importante des équipements est déjà réalisée ou ouverte. Le groupe scolaire de Saint-Ouen accueille des élèves depuis septembre 2023, le complexe sportif Pablo-Neruda a été rénové et inauguré en 2025, et le centre de secours Henri-Deglane, correspondant à la base avancée de la préfecture de police et de la brigade de sapeurs-pompiers de Paris, a également été ouvert en 2025.

La partie située à L'Île-Saint-Denis a, pour sa part, été inaugurée en septembre 2025 et comprend notamment des espaces publics, une base nautique, une centrale de mobilité et un équipement culturel.

Les principaux équipements restant à livrer sont désormais la première phase du parc Ampère et la place olympique, qui devraient ouvrir en 2026, tandis que le groupe scolaire de Saint-Denis, ramené à 18 classes après la réorientation de l'îlot F, doit ouvrir à la rentrée 2027.

Pour le village des médias, plusieurs équipements structurants ont déjà été réalisés. Les deux écoles du Bourget, Jean-Jaurès et Jacqueline-Auriol, ont ouvert dès janvier 2023 et constituent les premiers équipements publics livrés dans la ZAC du Cluster des médias. Le Terrain des Essences, dépollué et renaturé, a été ouvert en 2025, permettant l'extension du parc Georges-Valbon de treize hectares. Les écoles de Dugny, comprenant dix classes élémentaires et six classes maternelles, ont ouvert en septembre 2025.

La phase 2 de l'Aire des Vents, renvoyée à l'après-Jeux, doit compléter le quartier par de nouveaux logements et par des équipements publics associés, notamment une crèche et un gymnase à Dugny.

En ce qui concerne les réseaux de transport, pour le village des athlètes, les principales liaisons physiques sont en place. La ligne 14 a été prolongée jusqu'à Saint-Denis Pleyel en juin 2024. Pour le village des médias, la desserte repose aujourd'hui surtout sur les infrastructures existantes et les aménagements de proximité, comme le RER B au Bourget et le tramway T11 à Dugny-La Courneuve.

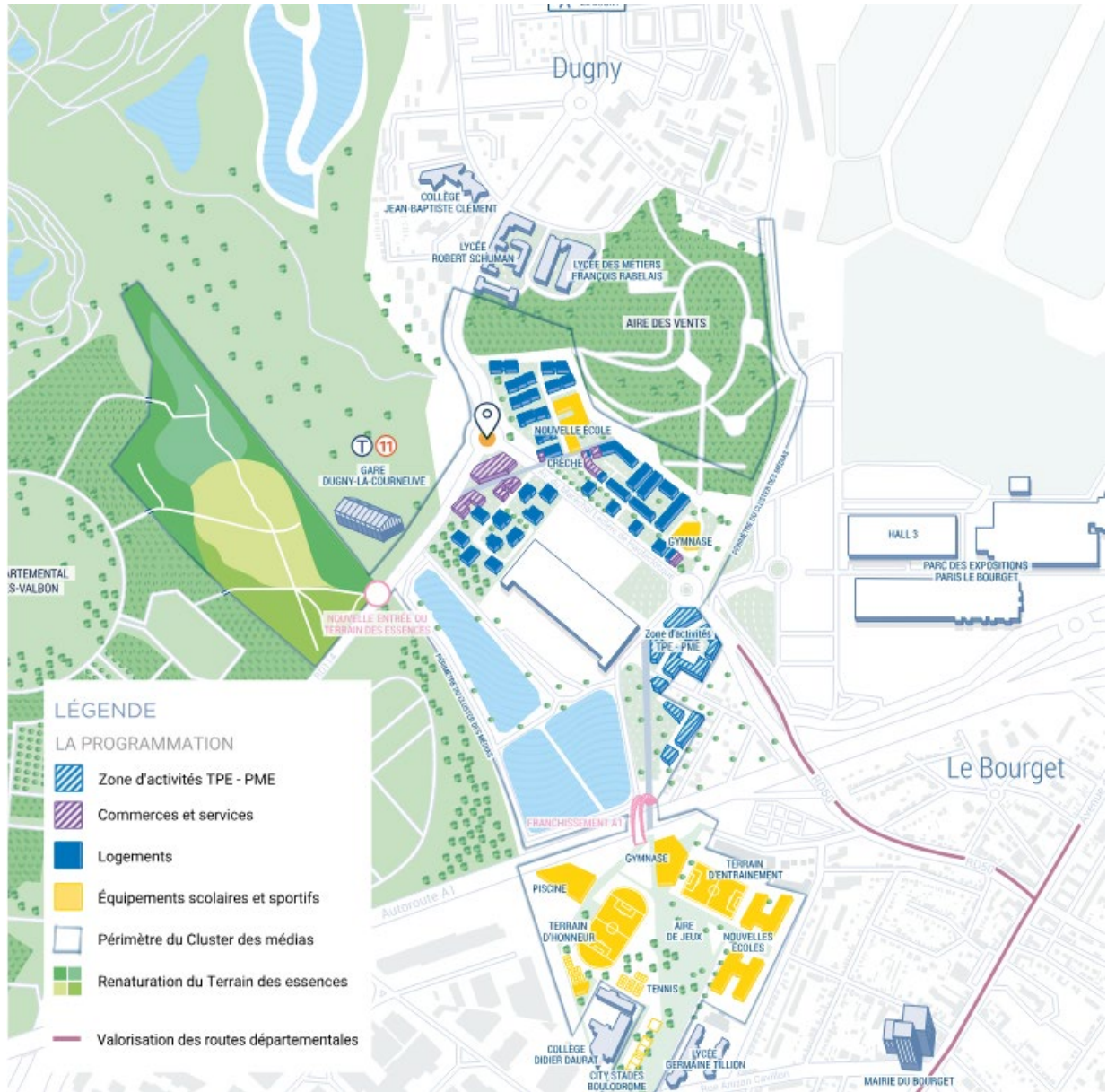
L'offre de transport structurante n'est toutefois pas entièrement en place. Les lignes 16 et 17 du Grand Paris Express, qui devaient renforcer fortement l'accessibilité du secteur du Bourget, de Dugny et plus largement du nord francilien, ne sont pas encore en service. L'ensemble du réseau de bus n'est pas encore stabilisé non plus.

Carte des équipements et des espaces verts du village des athlètes



Source : rapport de la Solidéo, « excellence environnementale », Bilans et perspectives, page 26

Carte des équipements et des espaces verts du village des médias



Source : rapport de la Solidéo, « excellence environnementale », Bilans et perspectives, page 28

CONCLUSION

TOURNER LE REGARD VERS LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES DE 2030

La livraison du village des athlètes et celle du village des médias ont indéniablement été un succès. Le président de la République, lors du discours qu'il a prononcé à l'inauguration du village olympique et paralympique, le 29 février 2024, a déclaré que l'aboutissement de ce chantier hors norme était la preuve que *« la France est une nation de bâtisseurs »*. Nicolas Ferrand, alors directeur général de la Solidéo, a ajouté : *« on a fait du village olympique non seulement une vitrine mais aussi un manifeste sur les grandes questions urbaines du XXI^e siècle »*.

L'ensemble de la mission effectuée par le rapporteur spécial, et particulièrement le déplacement qu'il a réalisé, confirme qu'il ne s'agit pas que de discours, mais d'une opération d'aménagement urbain majeure, aussi ambitieuse que réussie. Les quelques évolutions de la trajectoire financière sont mineures en comparaison des enjeux.

La livraison du village des athlètes de Paris 2024 dans les délais et le respect des coûts impartis est d'autant plus remarquable que des éditions précédentes des Jeux ont été marquées par des révisions substantielles de leur modèle économique, par une intervention publique accrue, voire par une mauvaise qualité du bâti.

Le rapporteur spécial souhaite particulièrement rendre hommage à Tony Estanguet, Nicolas Ferrand et Michel Cadot, dont le professionnalisme, et surtout le sens de l'État, ont été l'un des ingrédients clés de la réussite des Jeux.

La réussite de l'opération de 2024 ne doit cependant pas conduire à sous-estimer les défis de l'organisation des Jeux d'hiver de 2030.

Le village olympique et paralympique des Jeux de 2030 n'est pas dans le champ de la présente mission de contrôle, mais **il a tout de même semblé indispensable au rapporteur de l'évoquer brièvement**, au regard non seulement des enjeux financiers qu'il porte, mais aussi de la comparaison qui sera nécessairement faite par rapport au projet de 2024.

Il faut néanmoins relever qu'il n'y aura pas de village olympique unique comparable à celui de Paris 2024. Le projet des Alpes françaises 2030 repose sur plusieurs villages d'athlètes, répartis par pôles géographiques, afin de rapprocher les athlètes des sites de compétition.

Le schéma de candidature prévoyait que chacun des quatre pôles géographiques accueille un village : à Saint-Jean-de-Sixt en Haute-Savoie, à Bozel pour la Savoie, à Briançon pour les Hautes-Alpes, et à Nice pour les Alpes-Maritimes. Il est prévu une réhabilitation lourde du fort des Trois-Têtes

ainsi que du site de l'ancienne usine de la Schappe pour le site de Briançon, tandis que les constructions nouvelles seront privilégiées pour les autres sites.

La logique d'héritage est également présente pour les Jeux de 2030 : la Solidéo Alpes 2030 présente près de quarante ouvrages à livrer « pour et en héritage des Jeux », avec 880 millions d'euros de financements publics dédiés aux infrastructures pérennes.

Il est toutefois incertain que le site de Nice soit maintenu, après l'annonce que les épreuves de glace se tiendront finalement à Lyon¹. L'épisode niçois est d'ailleurs le dernier d'une série de difficultés rencontrées dans l'organisation des Jeux de 2030 depuis le début de l'année. À cela, il faut ajouter que le temps requis avant l'organisation des Jeux de 2030 est plus contraint que pour 2024.

Il n'est cependant pas utile de dramatiser la situation. Le village des athlètes de 2024 a été construit dans le contexte de la pandémie de Covid-19 puis de la crise énergétique, et les logements ont pourtant été livrés dans les temps. L'organisation très spécifique du projet, centrée autour de la méthode de la supervision élaborée par la Solidéo, avait permis de maintenir un contrôle véritable par la puissance publique, et de garantir la qualité des logements tout en maîtrisant les coûts.

Pour 2030, cette méthode est reprise, mais avec une différence importante : la dispersion géographique et l'hétérogénéité des territoires devraient conduire la Solidéo Alpes 2030 à exercer davantage de maîtrise d'ouvrage directe que pour Paris 2024. **Il n'en demeure pas moins que la méthode de la supervision est en train d'être transmise en héritage à la Solidéo 2030, et qu'elle continuera de jouer un rôle important.**

L'héritage juridique des Jeux de 2024 est significatif également. La loi n° 2026-201 du 20 mars 2026 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques de 2030 reprend plusieurs outils éprouvés ou inspirés de 2024, comme celui du permis à double état : lorsqu'un projet comporte un état provisoire pour les Jeux et un état définitif pour l'après-Jeux, le permis peut autoriser les deux états.

Cette transmission entre les opérateurs des Jeux de 2024 et ceux de 2030 doit être encouragée. C'est la raison pour laquelle la réalisation d'un bilan méthodologique de la fonction de supervision est tout à fait adaptée dans la perspective des Jeux de 2030.

Recommandation : Tirer un bilan méthodologique de la fonction de supervision exercée par la Solidéo pour les Jeux de 2024, afin notamment d'adapter cette méthode aux Jeux d'hiver de 2030.

¹ « Le comité d'organisation acte le transfert des épreuves de glace de Nice à Lyon », *L'Équipe*, 29 mai 2026

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES, DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUTIONS ÉCRITES

Délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques (Dijop).

- M. Pierre-Antoine MOLINA, délégué interministériel ;
- Mme Sophie ARGENCE, conseillère en charge des questions économiques et financières ;
- M. Hugues RAVENEL, conseiller environnement et mobilités.

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

- M. Christophe SUCHEL, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement durable ;
- Mme Martine BOURDARIOS, chargée d'opération au sein du bureau des grandes opérations d'urbanisme.

Grand Paris Aménagement.

- M. Frédéric MOULIN, directeur général délégué.

*

* *

- Contribution écrite -

Direction des sports

*

* *

- Déplacement -

Déplacement au village des athlètes en présence de représentants de la Solidéo, de représentants de la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, ainsi que de promoteurs immobiliers et architectes ayant travaillé sur le projet.

TABLEAU DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI (TEMIS)

N° de la proposition	Proposition	Acteurs concernés	Calendrier prévisionnel	Support
1	Sécuriser la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction.	Solidéo, Direction des sports	2027	Règlement
2	Consolider le suivi des engagements environnementaux et d'accessibilité en conditions réelles d'usage.	Solidéo, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages	2028	Rapport
3	Publier un bilan de la souscription de la Solidéo au Paris Fonds Vert.	Solidéo	2028	Rapport
4	Réaliser une évaluation d'ensemble de l'appropriation des quartiers par les habitants et de leur impact urbain.	Solidéo, DHUP	À partir de 2028	Rapport
5	Tirer un bilan méthodologique de la fonction de supervision exercée par la Solidéo pour les Jeux de 2024, afin notamment d'adapter cette méthode aux Jeux d'hiver de 2030.	Solidéo, Délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques	2027	Règlement, rapport

ANNEXES

ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DES OUVRAGES RETENUS DANS LES CHIFFRAGES

Village des athlètes		Village des médias	
Ouvrage	Opérateur	Ouvrage	Opérateur
ZAC Village des athlètes	Solidéo	ZAC Village des médias phase 1	Solidéo
Promoteurs privés VOP	Multiples	Promoteurs privés VM	Multiples
ZAC Écoquartier fluvial	Plaine Commune	Gymnase de Dugny	EPT PTE
Franchissement Île-Saint-Denis	Département 93	ZAC Village des médias phase 2	Multiples
Dragage petit bras de la Seine	VNF	ZAC Village des médias Chimirec	Multiples
Enfouissement des lignes à HT	RTE	Escalade et réinstallation sports urbains	Multiples
Echangeur Pleyel A86	État	Écoles du Bourget	Ville du Bourget
Mur anti-bruit A86	État	Dépollution terrain des essences	Départ. 93
Base avancée préfecture de police	État	Passerelle piétonne Le Bourget	Solidéo
Abords du VOP	Solidéo	Aménagements piétons Le Bourget	Département 93
Lycée Marcel Cachin	Région Île-de-France	Aménagements piétons Marville	Département 93
		Piscine de Marville	Département 93
		Reconstruction Hall 3 Le Bourget	GIFAS-SIAE

Source : commission des finances, d'après les réponses transmises au rapporteur spécial par la Solidéo, la délégation interministérielle aux Jeux olympiques et paralympiques, la direction des sports, et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages. Maquette du 14 novembre 2025 en euros courants

ANNEXE 2 : DÉFINITIONS DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

Logement locatif social	Logement attribué sous conditions de ressources et loué à un niveau encadré. Les logements sociaux peuvent notamment relever de financements PLAI, PLUS ou PLS, selon le niveau de ressources du public visé.
Logement locatif intermédiaire	Logement à loyer réglementé, inférieur aux prix du marché, destiné aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour accéder au logement social mais insuffisants pour se loger facilement dans le parc privé en zone tendue.
Logement locatif libre	Logement loué dans le secteur privé libre, sans plafond de loyer ou de ressources propre au logement social ou intermédiaire.
Logement abordable	Un logement proposé à un prix ou un loyer inférieur au marché libre, souvent grâce à un montage local, un prix maîtrisé, une TVA réduite, une clause anti-spéculative ou une aide publique.
Bail réel solidaire	Dispositif d'accèsion sociale dans lequel un organisme de foncier solidaire conserve le foncier, tandis que le ménage acquiert des droits réels sur le bâti. L'objectif est de faire baisser le prix d'acquisition en dissociant le foncier du bâti.
Accession libre	Vente de logements dans les conditions ordinaires du marché, sans encadrement spécifique de prix ou de ressources propre à une catégorie aidée.
Résidence sociale	Logement collectif, généralement temporaire et meublé, associant logements privatifs et espaces collectifs, destiné à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou économiques et bénéficiant d'une gestion sociale adaptée.
Résidence privée	Résidence gérée par un opérateur privé (résidence étudiante, jeunes actifs ou seniors...) dont les logements ne relèvent pas nécessairement du logement social.
Résidence gérée sociale	Résidence exploitée par un gestionnaire, mais relevant d'une logique sociale : loyers plafonnés, public sous conditions ou prioritaire, par exemple étudiants modestes ou publics spécifiques.
Logements familiaux	Logements ordinaires destinés à l'habitation principale de ménages, par opposition aux logements en résidence ou aux logements spécifiques.
Logements spécifiques	Logements destinés à des publics ou usages particuliers, souvent en résidence : étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, personnes en difficulté sociale, etc.

Source : commission des finances