

Le village olympique et paralympique : une course gagnée, un héritage à suivre

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.





Les principales recommandations

1. Sécuriser la transmission des droits et obligations de la Solidéo avant son extinction.
2. Consolider le suivi des engagements environnementaux et d'accessibilité en conditions réelles d'usage.
3. Publier un bilan de la souscription de la Solidéo au Paris Fonds Vert.
4. Réaliser une évaluation d'ensemble de l'appropriation des quartiers par les habitants et de leur impact urbain.
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.

I. La livraison du village olympique et paralympique : une opération d'urbanisme sans précédent

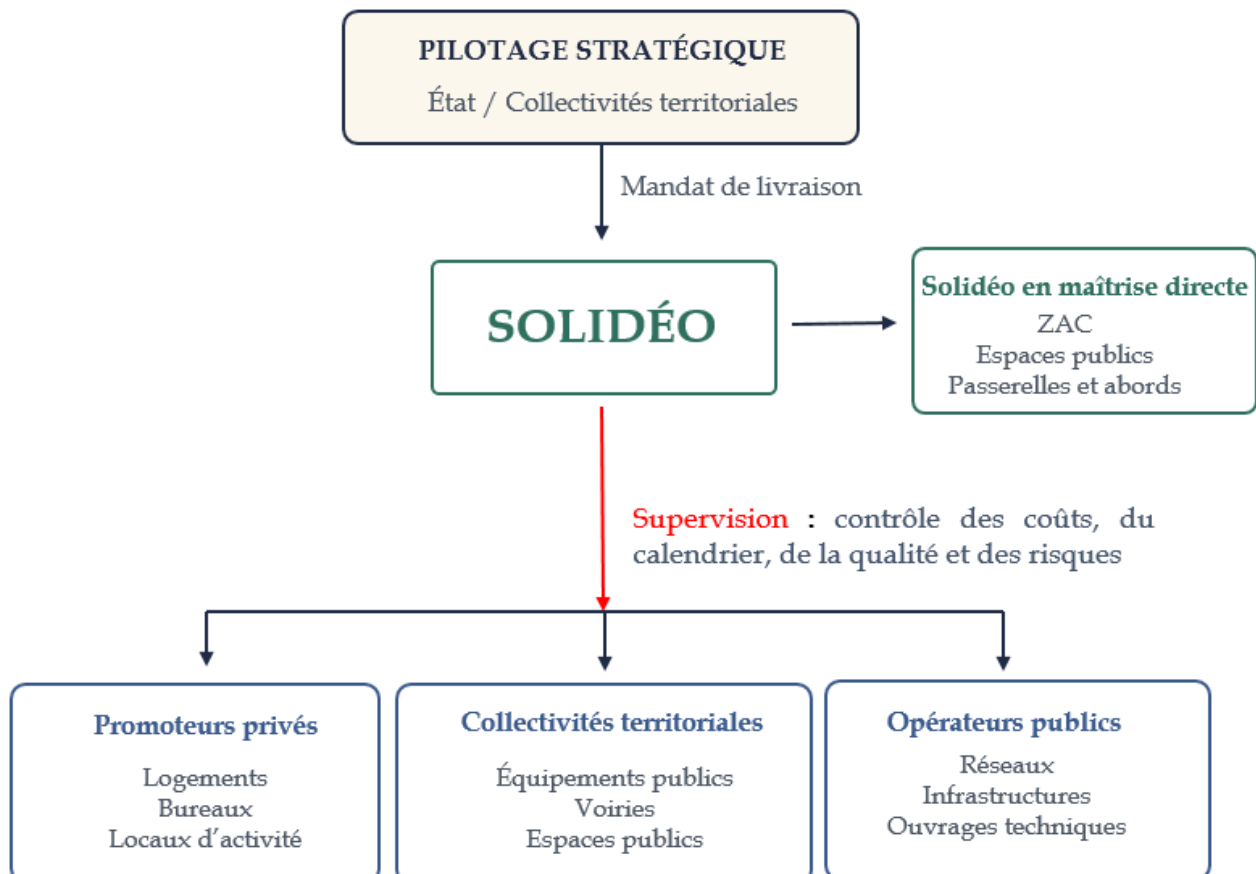
A. Une gouvernance exceptionnelle pour livrer les Jeux dans les délais

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

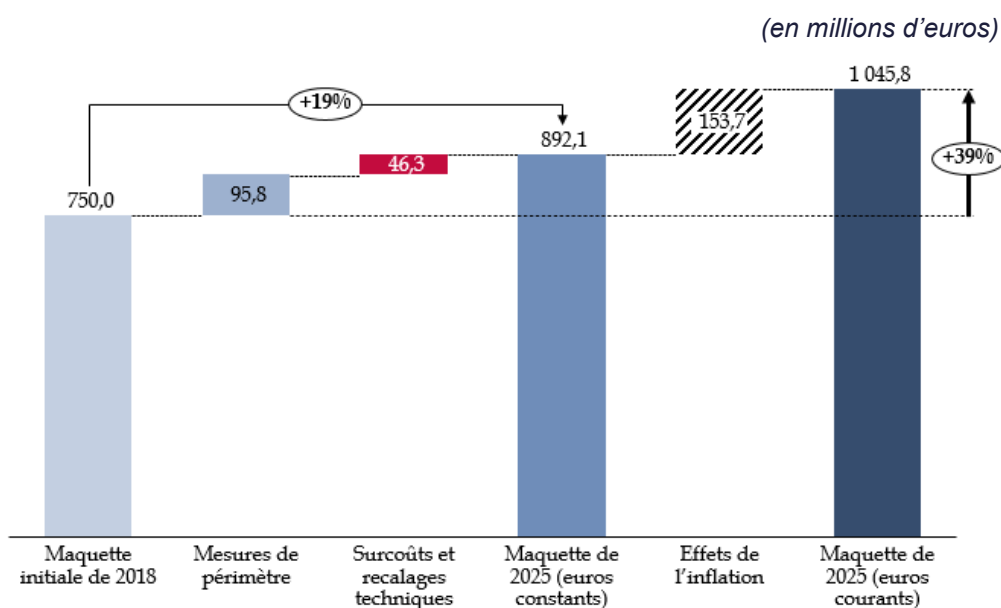
Le coût prévisionnel des deux villages et de leurs ouvrages connexes est passé de 2,665 milliards d'euros fin 2018 à 3,174 milliards d'euros fin 2025, soit une hausse de 509 millions d'euros et de 19,1 % en euros courants. En euros constants 2016¹, la progression est plus limitée : le coût final est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

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



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

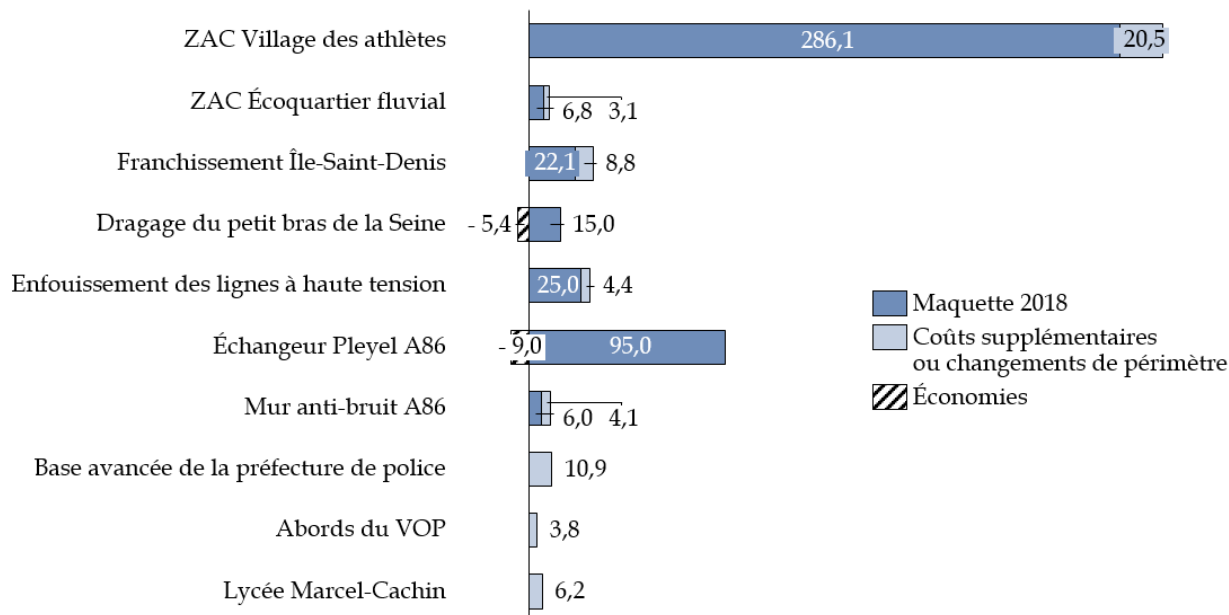
¹ La maquette initiale de 2018 avait été chiffrée en euros de 2016, pour permettre les comparaisons avec le dossier de candidature.

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.

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

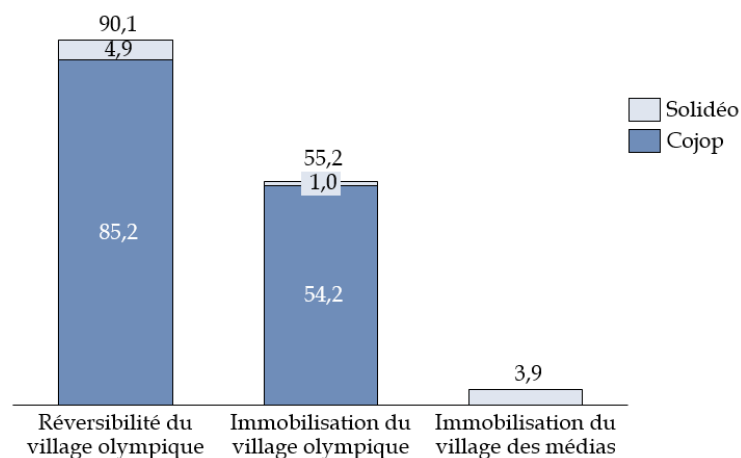
Le modèle économique du village olympique et paralympique repose sur un montage hybride. Si l'opération d'aménagement public, portée par la Solidéo, a permis de produire rapidement le quartier, la construction et la commercialisation des immeubles ont été majoritairement assumées par des opérateurs privés.

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).

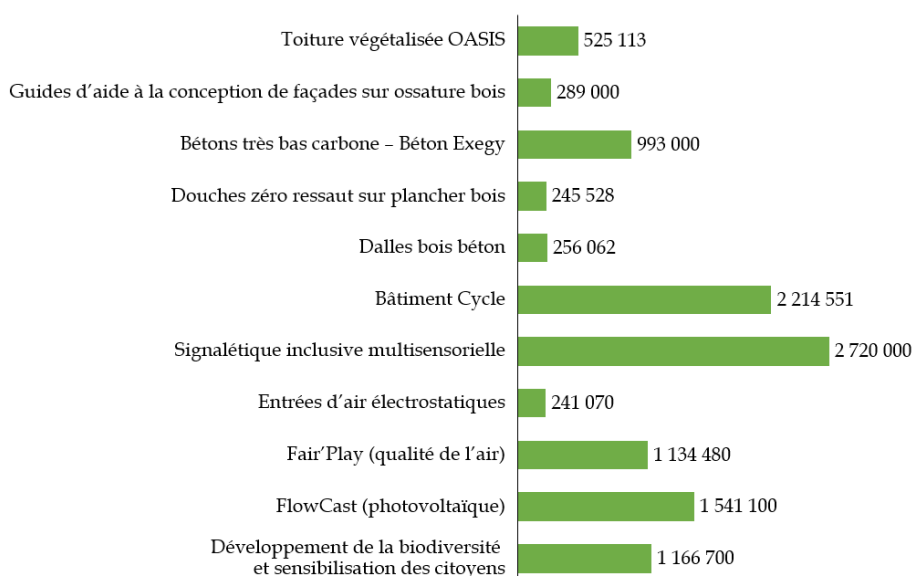
B. Un héritage ambitieux, à confirmer dans la durée

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).**

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport spécial d'Éric Jeansannetas au nom de la commission des finances du Sénat pour la mission « Sport, jeunesse et vie associative », projet de loi de finances pour 2026, novembre 2025



Claude RAYNAL
Président
Haute-Garonne
Socialiste, Écologiste et Républicain



Éric JEANSANNETAS
Rapporteur
Creuse
Socialiste, Écologiste et Républicain

✉ secretariat.finances@senat.fr

☎ 01.42.34.23.28

🌐 www.senat.fr

