



**HAL**  
open science

## Les Jeux olympiques et paralympiques de Barcelone 1992

P. Ballester

► **To cite this version:**

P. Ballester. Les Jeux olympiques et paralympiques de Barcelone 1992. Les Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable, Cahier n°6 (6), ESSEC Business School, pp.162 -172, 2018, L'héritage urbain et immobilier des méga-events, 978-2-36456-170-0. <hal-03735984>

**HAL Id: hal-03735984**

**<https://hal.science/hal-03735984v1>**

Submitted on 21 Jul 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Copyright - All rights reserved

Les Cahiers de  
la Chaire Immobilier et  
Développement Durable

L'héritage urbain  
et immobilier  
des *mega-events*

Sous la direction de  
Ingrid Nappi-Choulet et  
Emmanuel de La Masselière



Les Cahiers de  
la chaire Immobilier et Développement Durable

#6

L'héritage urbain et immobilier  
*des mega-events*

Sous la direction

d'Ingrid Nappi-Choulet et d'Emmanuel de La Masselière



Le MIPIM - le Marché international des professionnels de l'immobilier - réunit chaque année mi-mars les acteurs internationaux les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier professionnel - bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique. Il offre l'accès aux plus grands projets de développements immobiliers et aux sources de capitaux à l'international. À l'occasion de l'édition 2018, le MIPIM est heureux de renouveler son soutien aux futures générations de professionnels de l'immobilier au travers de la diffusion de ce 6<sup>e</sup> Cahier de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC.

**[www.mipim.com](http://www.mipim.com)**



---

Les Cahiers annuels de la Chaire sont téléchargeables sur [www.essec-immobilier.com](http://www.essec-immobilier.com) dans « RECHERCHES/PUBLICATIONS ».

La Chaire Immobilier et Développement Durable tient à remercier chacun des intervenants de ce cahier qui ont cru en ce projet et accepté de prendre part à l'aventure.

Une mention spéciale au MIPIM, représenté par Kenza Brunet et Maud Chevalier, qui nous a renouvelé sa confiance pour ce sixième numéro des Cahiers de la Chaire.

Merci également à tous ceux qui ont aidé à sa mise en œuvre: Camille Abeille, Isabelle Bellin, Richard Blyth, Mathilde Bullier-Sémézis, Beatrice Crabb, Céline Daviet, Elisabeth Girot, Jacques-Edouard Gree, Ute Guder, Chris Hutin, Marine Joly, Matthieu Lamarre, Raphaël Leclerc, Charlotte Perrout, Christophe Rosa, Marc Reverdin, Delphine de Saint-Pol, Keith Surrudge, Céline Terrier-Laurens.

## **Les Jeux olympiques et paralympiques de Barcelone 1992**

### **Entretien avec Patrice Ballester**

**Professeur associé en géographie et marketing du tourisme à l'École supérieure de tourisme grand sud, Toulouse, France**

*Patrice Ballester est professeur associé (Ph.D. qualifié) en géographie et marketing du tourisme à l'École Supérieure de Tourisme Grand Sud (Tourism school) à Toulouse. Il est spécialiste et expert des Expositions internationales et universelles auprès des autorités organisatrices. Ses travaux portent sur l'adaptation à la mondialisation des sociétés et des littoraux méditerranéens à travers des analyses paysagères, environnementales, urbanistiques et marketing. Il publie dans des revues référencées et prépare la sortie de son ouvrage « Barcelone, la ville-Exposition, mega-event et tourisme ». Il privilégie des terrains d'étude comme la capitale catalane, mais aussi les recherches sur les Expositions universelles et les Jeux olympiques et paralympiques en prenant en compte les nouvelles stratégies touristiques et le management durable (RSE).*



© Patrice Ballester

#### **Qu'est-ce qui a décidé Barcelone à candidater pour accueillir les Jeux olympiques et paralympiques de 1992 ? Qu'en attendait-elle ?**

Barcelone décide de candidater pour trois raisons assez habituelles: accompagner sa croissance à travers les effets catalyseurs du développement urbain; associer une nouvelle image dynamique et attractive de la ville

s'ouvrant au tourisme; mobiliser les forces vives à travers un mouvement sportif et humaniste progressiste, s'enracinant dans les souvenirs d'une nation sur le temps long.

Le contexte urbanistique et économique joue un rôle important. La première période du projet urbain à Barcelone post-dictature franquiste (1978-1984) relève de l'intervention systématique sur les espaces publics et de voirie de

dimension moyenne. **La volonté est de reconstruire la ville sur elle-même.** Barcelone récupère les espaces libres pour fonder un urbanisme opérationnel et réglementaire, nouveau pour cette époque en Espagne. La construction d'espaces publics modernes avec des acteurs publics impose l'infrastructure comme un mode opératoire ou déclencheur auquel le logement et les commerces sont associés. Mais au milieu des années 1980, la municipalité ne peut continuer tous ces travaux de réhabilitation urbaine et de régénération de lieux identitaires, car il lui manque des fonds, des investisseurs privés et une stratégie marketing et de communication. Les chantiers à venir sont gigantesques : nouveau périphérique, nouveaux musées, nouvelle foire, nouveau port de croisière et de plaisance, nouvelle politique de logement. **Les JOP sont une solution**, d'autant que Barcelone a accueilli une Exposition universelle en 1888, et une internationale en 1929, une olympiade populaire en 1936, des Jeux méditerranéens en 1955. Depuis les années 1970 un petit groupe d'experts cherche à organiser une olympiade ou une Exposition universelle pour associer grands travaux, investissements privés (logement et commerce) et publics. Le vote du CIO en sa faveur rappelle l'héritage positif de ces anciennes manifestations.

Enfin, le dernier facteur de la candidature est géopolitique. Les JOP renforceront la croissance d'une métropole reposant sur trois attributs : **être une capitale régionale, un grand port de commerce et de tourisme et une fenêtre sur l'Europe pour l'Espagne.** À cette époque, Barcelone n'est pas encore une métropole à l'échelle européenne ; elle s'éveille, mais ne peut faire plus sans un projet

ambitieux. Les Jeux olympiques et paralympiques seront sa fortune pour conquérir une image de cité ambitieuse et innovante.

Quant au gouvernement espagnol, il voit dans l'attribution de l'Exposition universelle à Séville pour la même année, un moyen de rééquilibrage territorial et de reconnaissance d'un nouveau pays membre de la Communauté économique européenne (CEE).

**On a le « sentiment » que les JOP de Barcelone en 1992 incarnent le mouvement de toute l'Espagne des années 1980-1990, la Movida. Comment expliquer cette réputation de Jeux les plus festifs de l'histoire ?**

Ces *mega-events* incarnent le portrait plus ou moins officiel, plus ou moins propagandiste et parfois « lisse » d'une société et d'une ville-nation. Cela est bien normal avec plus de trois milliards de téléspectateurs, des milliers de journalistes et d'articles de presse avant, pendant et après l'olympiade (cérémonie d'ouverture et de clôture). Avec la mondialisation touristique et de la découverte d'une nouvelle destination, ils expriment un sentiment d'accomplissement, de libération et de rupture des conventions passées. Barcelone représente la réussite de l'Espagne, une Espagne qui gagne, s'ouvre au sport et investit dans l'avenir et le numérique-service. Et le global se corrèle au local, entre ville hôte et pays hôte. Au-delà de la ville les JOP dessinent le portrait, parfois tronqué, d'une Espagne capable d'adopter tous les codes de la mondialisation économique et culturelle.

Mais, les JOP ne sont pas une expression de ce mouvement culturel inédit qu'a été la *Movida* en Espagne. Il s'agit plutôt d'une *Movida* commerciale,

pas celle de la fin des années 1970 et du début des années 1980 qui voit des cinéastes, des musiciens, graphistes, écrivains se libérer des carcans du franquisme en proposant une nouvelle société où la jeunesse prend position et adopte de nouvelles mœurs, organise des événements spontanés ou des *happenings* débridés. La *Movida* est une scène alternative qui s'est institutionnalisée. Ce mouvement culturel créatif a modernisé l'Espagne et l'a intégrée dans le concert européen: les JOP de 1992 en furent un aboutissement ou une expression mondiale mais il devint de plus en plus commercial depuis le milieu des années 1980. Dans un sens, Cobi, la mascotte des Jeux, est un enfant de la *Movida*.

Barcelone reste néanmoins un cas à part car **le consortium d'organisation des JOP fut le premier à développer un programme culturel, touristique et communautaire.**

Ce fondement culturel, festif et associatif des JOP frappe. De 1988 à 1992, chaque année un événement a été organisé avec un thème spécifique préparant la population, développant l'offre touristique à l'international et mobilisant les secteurs associatifs et culturels. Par exemple, l'année 1990, l'année de la culture et du sport, fut l'occasion d'adosser culture sportive et renouveau du spectacle traditionnel. Multimédia et réseaux associatifs mobilisés dans toute la Catalogne furent extrêmement précieux à la stratégie d'accompagnement post événement des JOP.

**L'une des réussites les plus importantes du projet** de Barcelone, ville de la fête, du shopping et de la culture à la fois populaire et élitiste, **est d'avoir intégré la culture catalane,**

**la culture associative des quartiers de la ville et la vision moderne et participative d'un événement à portée mondiale.**

**En quoi et comment les JOP ont-ils transformé l'identité et l'attractivité de Barcelone ? Comment par la suite Barcelone a-t-elle capitalisé sur cette notoriété et cette identité festive ?**

Nous abordons ici l'un des sujets les plus importants d'une candidature olympique: **la mise en scène et en récit d'une ville à travers une redéfinition de l'offre touristique concurrençant les autres métropoles mondiales.** Pour Barcelone, ce fut une réussite car la création d'un office de tourisme moderne pour les JOP de 1992 permet un recentrage de ses missions: travailler l'attractivité de la ville à la fois des loisirs, d'affaires, de congrès MICE et d'entreprises, mais aussi utiliser le *benchmarking* et l'audit annuel pour trouver de nouveaux débouchés. La nouvelle structure se rapproche du secteur privé. Cette stratégie monte en puissance jusqu'à nos jours. Les efforts budgétaires de communication avoisinent ceux d'un pays comme la France. **Mais c'est surtout l'après JOP qui modèle l'offre touristique et la nouvelle stratégie de la ville décidées pour les vingt ans à venir avec notamment la Barcelona shopping line** « ville festive et du magasinage ». La *shopping line* – circuit urbain de magasinage et de visite de lieux d'intérêts touristiques – devient une référence à l'échelle mondiale. Nous pouvons apprécier cette image post olympiade totalement renouvelée à travers trois aspects concomitants: 1/ le paysage urbain dispose de nouvelles icônes architecturales et d'anciennes rénovées; la ville se découvre port et

plage urbaine, un patrimoine se révèle et complète l'existant avec la Sagrada Familia comme pôle central et enfin une offre muséale, gastronomique et ludique est refondue et entretenue.

**« Barcelone fait partie du top 5 des métropoles touristiques d'Europe. »**

2/ L'office de tourisme organise une programmation artistique, culturelle et sportive en lien avec l'actualité mondiale ou bien l'identité unique d'une ville ayant obtenu de nombreux classements sur la liste du patrimoine mondiale de l'humanité comme, en 2002, l'année Gaudí ou, en 2004, le

Forum universel des cultures sur le modèle d'une Exposition internationale, un demi-succès dont on a vu en 2017 la fin-liquidation. 3/ Enfin, le tourisme nocturne à partir de 1993 a été un élément pivot du développement touristique de Barcelone post JOP; la municipalité louant ou revendant des locaux bien placés pour procéder à une augmentation de l'offre de loisirs nocturnes: bars design, salles de spectacles et *roofbar* de qualité, débouchant sur une esthétisation touristique des lieux de nuit pour toutes les clientèles; cette réussite a été diffusée en centre-ville et en périphérie. En 25 ans, la ville s'est hissée de la vingtième place des métropoles touristiques en Europe au top 5.



© Patrice Ballester



Marina du Port olympique construit pour les JOP de Barcelone 1992 (Espagne).

**Des opérations d'aménagement ont été engagées pour et autour de grands équipements et du Village des athlètes : en quoi ont-elles modifié l'organisation spatiale de la ville ?**

Les opérations Port olympique et Port Vell sont emblématiques de la nouvelle Barcelone post olympique. Le rapport de la ville à la mer s'est inversé. Ce n'est pas tout à fait exact que la ville tournait le dos à la mer si l'on regarde l'importance du port et de plage-club marin présent dès le début du xx<sup>e</sup> siècle. Mais les plus importantes emprises et friches urbaines de services publics comme une voie ferrée et des entrepôts étaient situées le long du littoral ; elles étaient négligées et polluées. Un nouveau front de mer moderne a créé un quartier proche du vieux centre-ville en moins de six ans. Les aménagements prolongent la ville des loisirs sur le littoral, avec une rambla de la mer pour

Port Vell plus un centre commercial et de loisirs (aquarium, bar, restaurants et clubs). Pour le Port olympique, la ville se dote d'un tout nouveau port de plaisance, de plages, d'un casino et de deux grandes tours offrant des hôtels et des locaux tertiaires pour de grands groupes espagnols. L'héritage est conséquent avec, en plus, des parcs et des logements, l'ensemble formant le nouveau quartier Nova Icaria. L'haliotropisme et l'héliotropisme européens couplés à l'augmentation des flux touristiques offraient une opportunité sans pareille.

**Quelles autres grandes transformations urbaines se sont produites ?**

Certes, les grincheux pourront dire qu'il y a eu des quartiers oubliés, des effets d'évictions, mais dans l'ensemble **les JOP ont profité à tous les habitants, notamment pour les**



Vieux port de Barcelone (Espagne).

**transports:** les réseaux de transport routier, autoroutier (périphérique), grandes voies, grands ronds-points redistributeurs, et de circulation douce ont été reconfigurés. Certes, les habitants qui ne sont pas proches des échangeurs du périphérique n'ont pas bénéficié d'un parcours-trajet réduit, mais cela n'est pas dû au JOP, tout aménageur tranche et décide.

Le plus important des travaux réside dans les télécommunications et l'urbanisme souterrain à travers un câblage complet de la ville, une mise aux normes européennes, et la création de zones d'affaires connectées rapidement au reste du monde. Les transformations urbaines sont

conséquentes, tout autour des quatre nouvelles centralités, mais aussi à travers le nouvel aéroport, de grands parcs paysagers (Creuta del Coll), de la tour de communication Collselora, sans parler de la remise à niveau des services publics de la Poste et, un peu moins, pour l'infrastructure sportive du FC Barcelone.

Dernier point, les JOP ont été l'occasion avec les parcs paysagers et les ronds-points de montrer le savoir-faire espagnol en matière d'art urbain à travers des statues contemporaines, des symboles urbains porteurs d'avenir.

**Barcelone avait-elle une ambition de mixité fonctionnelle et sociale dans ces nouveaux quartiers ?**

**A-t-elle essayé de l'atteindre et dans quelle mesure a-t-elle réussi ?**

Cette ambition de mixité fonctionnelle et sociale est au cœur des actions urbanistiques dans les nouvelles centralités. Elle s'incorpore dans un mouvement plus vaste de conception de la ville contemporaine. Dans les années 1974-1986 règne une ambiance de « reconquête » de l'espace public s'efforçant de redessiner la ville à travers le principe du « droit à l'urbanité », un concept alors très à la mode auprès de la sphère intellectuelle et politique de Barcelone. L'idée est de préserver la cohérence territoriale et sociétale par la démocratie locale, la création et l'ouverture au public d'espaces de vie de qualité, ainsi que la conservation d'une certaine mixité sociale par une politique de logement volontariste, le tout dans un contexte de croissance économique partagée pour tous à travers une mobilité retrouvée au sein de la trame identitaire de l'ingénieur Cerdà conservée. Ce principe s'inscrit dans un mouvement de fond se servant de la ville et de son identité pour panser les plaies du franquisme: politique de logement massive dans de grandes barres d'immeubles, et non prise en compte de l'espace public comme mode opératoire de faire la ville. **Les grands projets olympiques s'inscrivent dans cette tendance de concentrer, de réduire les discontinuités urbaines et d'offrir un nouveau paysage urbain permettant d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se distraire au sein de nouveaux pôles attractifs, tout en désengorgeant le centre-ville.**

En grande partie les objectifs ont été atteints, **mais les JOP n'ont pas été un point final ni de départ de**

**cette tendance, mais plutôt un révélateur de l'ampleur des travaux accomplis.** La mixité fonctionnelle

est bien présente de nos jours dans ces nouvelles centralités, mais pas la mixité sociale. Les nouveaux logements sont vite devenus des opportunités foncières pour les grands groupes; des logements sociaux ont été attribués à un certain type de population proche des réseaux d'influence.

**A-t-on assisté à des évolutions différenciées des prix ? Quelle est la part des JOP par rapport à d'autres facteurs dans l'augmentation des prix ? Ce marché immobilier a-t-il connu des tensions liées à la vente de milliers de logements concomitamment et dans les mêmes lieux après les JOP ?**

On peut dire qu'avec les JOP de 1992, c'est **toute l'Espagne qui va s'engouffrer dans le rêve des appartements** revendus cinq fois leur prix au bout de dix ans, **une spéculation immobilière qui va causer la plus grande crise hypothécaire que l'Espagne ait connue à partir de 2008. Barcelone n'y échappe pas.**

Les tensions surviennent entre 1993 et 1995, mais très vite la croissance est repartie et tous les logements trouvèrent preneurs. En fait, les JOP furent une formidable opportunité pour les groupes immobiliers.

**Barcelone a-t-elle vu ces quartiers olympiques se gentrifier comme c'est le cas dans d'autres villes ?**

Pour la Nova Icariá, quartier du Port olympique, on ne peut pas parler de gentrification puisqu'avant la création du quartier, il n'y avait que des friches urbaines. Pour les quartiers de la Diagonal, Val d'Hébron, Badalona



Un immobilier de tourisme et d'investissement locatif. Affiche publicitaire proche du port olympique de Barcelone (Espagne).

(front de mer) et Casteldelfells en banlieue la hausse des prix est claire, mais pour Montjuïc-Sants – quartier déjà pavillonnaire et aisé – les effets sont plus difficiles à cerner, mais en général, les prix de l'immobilier connaissent à l'échelle nationale et locale une augmentation. Les effets de cette flambée immobilière sont à mettre en relation avec la nouvelle société barcelonaise d'affaire reposant sur les activités du tertiaire et des loisirs. San Cugat del Vallès hérite d'un grand centre sportif qui accroît l'intérêt de la zone pavillonnaire pour les plus fortunés; elle devient sur le long terme une municipalité très prisée. En général, les nouvelles aménités créées pour les JOP relèvent les prix de l'immobilier. Les zones un peu délaissées par l'effet JOP du Nou Barris/Horta Guinardó/

Sarrià voient une faible spéculation immobilière, mais depuis les années 2000, le développement urbain y est à son tour présent.

### **Comment Barcelone a-t-elle effectué la transformation de ces équipements ?**

Le réemploi a été planifié dès l'obtention des Jeux pour aboutir à une transformation optimale des équipements, généralement pour les scolaires, les athlètes, les services tertiaires et municipaux, mais aussi associatifs et financiers-immobiliers. L'héritage des JOP procède d'une volonté des acteurs publics de garder des traces de cette incroyable transformation urbaine, unique pour l'instant pour les villes olympiques,

comme modèle pour beaucoup de dossiers de candidature, avec un musée olympique, des circuits touristiques olympiques, des archives spécifiques regroupées dans les différentes institutions de la ville, le centre de l'olympisme et de la recherche à l'Université autonome de Barcelone.

### **En quoi les JOP ont-ils modifié l'économie catalane ?**

Les JOP ont apporté une croissance à toute la Catalogne, c'est incontestable. Une multitude d'articles et de rapports à ce sujet d'institutions privées, publiques et de centres de recherche ont été publiés. On voit bien que tous ces travaux d'aménagements, toutes ces infrastructures et financements nationaux, régionaux et européens ont bien eu un effet positif sur la croissance et la baisse du chômage.

Les acteurs économiques ont perçu le changement de stratégie; **les services se sont renforcés au détriment d'une industrie devenue non compétitive.** À cette époque, au lieu de construire des usines, on commence à construire des hôtels.

### **Dans quelle mesure les JOP ont-ils contribué à une intégration territoriale ?**

**Les JOP de 1992 ont permis de raccorder Barcelone et la Catalogne à l'Espagne et à l'Europe,** l'accessibilité aisée attire une nouvelle clientèle: le touriste. L'intégration territoriale s'est faite aussi à l'échelle de la région Catalogne. Les diverses municipalités olympiques se sont mises en réseau pour accueillir les touristes, les participants, les délégations et surtout les manifestations sportives comme l'aviron ou les canoës-kayaks. Les rapports ont changé; on assiste

à une accélération du processus de métropolisation et de concentration des pouvoirs économiques, culturels et politiques à Barcelone.

À cette époque, les relations entre la province et l'État central sont à leur zénith, les acteurs politiques ne sont pas indépendantistes mais autonomistes avec une vision de partage et de retour sur investissement à la fois pour la Catalogne et l'Espagne de l'effet JOP. Les programmes locaux font expressément référence au catalanisme autonomiste mais pas séparatiste, le roi d'Espagne s'exprime en catalan lors de la cérémonie d'ouverture, toute l'Espagne est fière de ce qui se passe en Catalogne.

**« L'héritage des JOP procède d'une volonté des acteurs publics de garder des traces de cette incroyable transformation urbaine, unique pour l'instant pour les villes olympiques. »**

Quant à son modèle de gouvernance, c'est une structure ad hoc qui est créée avec une ambition de donner la parole à tous les intervenants privés et publics pour financer les projets. La coopération est de mise, il manque toutefois un organe métropolitain avec force démocratique, on parle plutôt à l'époque de consensus, de consultation, d'acteurs du débat avec une gestion axée sur la qualité environnementale, mais aussi viable au plan économique pour un développement urbain durable.

### **Quelles innovations sociales, techniques et urbaines les JOP ont-ils occasionnées ?**

Il reste l'idée centrale des nouvelles centralités, cœur du projet de Joan Busquets (architecte-urbaniste, directeur de l'agence d'urbanisme de Barcelone

entre 1983 et 1989) pour la deuxième phase des grands travaux entre 1984 et 1992, permettant de choisir les espaces en déprise, excentrés du centre-ville et qui devaient devenir de nouveaux centres ou pôles d'impulsion de l'économie tertiaire, tout en créant une vie de quartier notamment pour le val d'Hébron et le quartier du port olympique. L'héritage est présent à travers le mode opératoire de

**« Les Jeux de 1992 sont plus que des olympiades, ils furent un projet d'une nouvelle société optimiste, ouverte vers l'Europe, démocratique, celle d'une nation et d'une région en bonne entente. »**

l'infrastructure lourde (stade, piscine, parc multisport, centre commerciaux). Des logements, des espaces publics de qualité s'y sont greffés et une nouvelle vision de la ville post moderne dédiée aux services est née. Toute une génération d'architectes, urbanistes et aménageurs publics et privés s'est forgée une réputation et une ambition communes qui ont donné une image de qualité et d'efficacité sans commune mesure jusqu'alors.

**L'un des effets les plus positifs des JOP réside dans la création en 1990 du premier Plan Stratégique.** 180 personnalités du secteur public, de l'entreprise et des bénévoles y ont participé. Le premier plan indique bien la vision stratégique *« d'une ville européenne entrepreneuriale, exerçant une influence sur la macrorégion dans laquelle elle s'inscrit avec une qualité de vie moderne socialement équilibrée et fortement ancrée dans la culture méditerranéenne »*, tout est dit.

### **Quels effets négatifs sur le développement urbain identifiez-vous ?**

La marchandisation des espaces les plus convoités par les groupes financiers et immobiliers en est un exemple, mais aussi le fait d'avoir beaucoup détruit et pas réfléchi suffisamment à savoir quoi garder du patrimoine industriel. À cette époque, il fallait faire table rase du passé industriel. L'endettement excessif de la municipalité suite aux JOP qui va déséquilibrer les rapports entre secteur privé de la construction et acteurs publics pour plus de dix ans. On aboutit à des quartiers comme Diagonal Mar, mal ressentis par une partie de la population locale. Enfin, Barcelone a axé son développement sur un tourisme urbain de masse la dénaturant en partie. La ville de la fête a atteint certaines limites.

Les Jeux de 1992 sont plus que des olympiades, ils furent un projet d'une nouvelle société optimiste, ouverte vers l'Europe, démocratique, celle d'une nation et d'une région en bonne entente. Un « bon gouvernement » s'est mis en marche; la société civile porta des projets culturels et économiques permettant un développement urbain durable. Cette olympiade est devenue un modèle pour chaque dossier de candidature de ville hôte auprès du CIO. ■



© ESSEC Business School – Février 2018

© Chaire Immobilier et Développement Durable, 2018  
Tous droits de reproduction, d'adaptation et d'exécution réservés pour tous les pays.  
Réalisé par ESSEC Business School – Cergy-Pontoise

À travers une vingtaine d'entretiens avec des chercheurs, des universitaires, des élus et des architectes urbanistes, ce sixième numéro des Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC porte un regard critique sur les effets urbains et immobiliers des grands événements sur les villes qui les accueillent (Jeux olympiques et paralympiques et Expositions universelles).

Il met en perspective cet héritage urbain et immobilier d'événements antérieurs avec les attentes de Paris envers les Jeux olympiques et paralympiques de 2024 qu'elle accueillera et l'Exposition universelle de 2025 pour laquelle elle avait candidaté, avant de se retirer.

Au moment des candidatures, et Paris le confirme, ces impacts espérés sur le développement et l'aménagement immobiliers et urbains sont immenses. Les analyses *a posteriori* en Europe, au Brésil et au Japon montrent qu'ils diffèrent d'un cas à l'autre. Parfois, ils sont mitigés voire négatifs : des éléphants blancs sont à l'abandon ; la dette laissée plombe les finances de la ville pour plusieurs décennies, l'économie ne se diversifie pas. Parfois, au contraire, ils sont très positifs : un quartier est créé, une ville change de dimension et de trajectoire.

Face à ces situations diverses, le Cahier met en lumière les conditions du succès.

La plus importante est de penser l'héritage en amont, dès la phase de candidature. La deuxième est de se doter d'une stratégie de valorisation de l'événement : l'événement n'est pas, du point de vue urbain, une finalité mais une occasion formidable de développement ; au-delà de l'engouement médiatique, il conforte et accélère une dynamique de projet.

*Cet ouvrage a bénéficié du soutien des quatre partenaires de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC : PERIAL, Vinci Energies, Vinci Immobilier et BNP Paribas Real Estate, ainsi que de celui du MIPIM.*

Les Cahiers annuels de la Chaire sont téléchargeables sur [www.essec-immobilier.com](http://www.essec-immobilier.com), rubrique *RECHERCHES/PUBLICATIONS*.



N° ISBN : 978-2-36456-170-0

[www.essec-immobilier.com](http://www.essec-immobilier.com)