

SYNTHÈSE ÉVALUATION

IMPACTS EXTRA-FINANCIERS DU VILLAGE DES ATHLETES DE PARIS 2024

Pôle Stratégie durable et évaluation

→ CONTEXTE DE LA MISSION

Importance de comprendre l'impact à court et long terme de l'aménagement d'un quartier complet : l'îlot D du village des athlètes des Jeux Olympiques (JO) 2024

Paris, ville hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, lance l'aménagement d'un nouveau quartier qui accueillera les athlètes participants et leurs accompagnants. Dans cette perspective, **la présente étude vise à évaluer les retombées extra-financières (sociales, environnementales et économiques) de l'îlot D**, l'un des quartiers du futur village olympique, pendant toutes les phases du projet :

- La période de construction : entre 2021 et mars 2024
- La période des Jeux Olympiques et Paralympiques : 2024
- La période de reconversion afin de transformer les logements des athlètes en logements familiaux, résidence sociale ou bureaux pour le futur quartier : entre 2024 et 2026
- La période « d'Héritage » lorsque le nouveau quartier sera livré et que les usagers pourront en bénéficier : à partir de 2026.

→ PROJET ÉVALUÉ

La préparation des JO nécessite de lourds investissements auxquels le Groupe Caisse des Dépôts a choisi de contribuer activement. Par l'intermédiaire **d'Icade, de CDC Habitat et de la Direction régionale Ile-de-France de la Banque des Territoires**, les trois porteurs du projet, l'îlot D du village des athlètes est **emblématique du potentiel de coopération au sein du Groupe**.

Ce projet portant une **forte ambition environnementale et sociale**, la Direction régionale Ile-de-France a souhaité objectiver ces impacts à travers une évaluation socio-économique.

Cette dernière a été menée par le **cabinet Citizing**, spécialisé dans l'évaluation et la sécurisation des projets et politiques publics, notamment dans **l'évaluation socio-économique** des investissements publics.

→ OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Evaluer de manière ex ante les impacts du projet d'aménagement de l'îlot D du Village Olympique, en utilisant la méthode des évaluations socio-économiques.

Garantir « l'évaluabilité » du projet à travers la constitution d'un référentiel d'évaluation qui servira pour les futures évaluations in itinere et ex post.

→ MÉTHODOLOGIE

Il s'agit de la **première évaluation socio-économique** menée par la Banque des Territoires. La mission revêt donc un aspect de capitalisation méthodologique important.

L'ensemble des coûts et bénéfices (financiers comme extra-financiers) sont exprimés dans **une unité commune ou « monétarisés »**, permettant le calcul d'une valeur actualisée nette socio-économique (VAN) et d'un rendement (ROI – *return on investment*) socio-économique.

On évalue ensuite en différentiel : les coûts et les bénéfices du projet sont comparés aux coûts et bénéfices d'une situation sans le projet (contrefactuel).

Dans l'étude, **deux contrefactuels** distincts ont été utilisés :

- ✓ **Contrefactuel 1 : devenir du site de l'îlot D en l'absence de Village des athlètes** : le différentiel démontre la capacité du Groupe à transformer positivement un territoire
- ✓ **Contrefactuel 2 : construction d'un Village des athlètes avec des exigences moins fortes (quartier standard)** : le différentiel démontre la capacité du Groupe à répondre à un cahier des charges très exigeant.

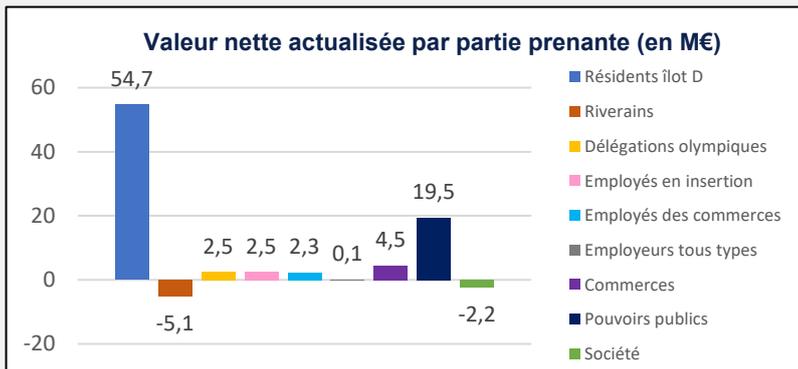
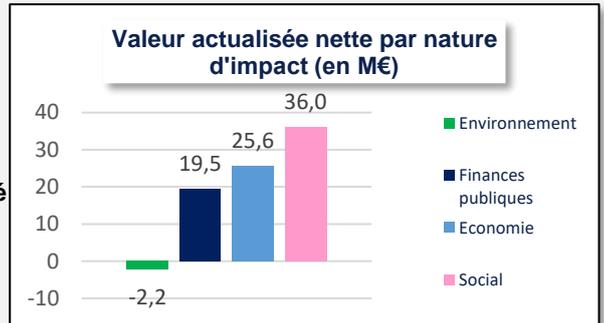


RÉSULTAT DU CONTREFACTUEL 1

Îlot D vs. quartier en l'absence de Village Olympique

Les résultats :

- ✓ Plus de **160M€ de gains extra-financiers**
- ✓ VAN socio-économique (sur 30 ans) : **+78,9 M€**
- ✓ **ROI socio-économique = 1,94 (un ratio très favorable, comparé à des opérations similaires)**
- ✓ Les gains socio-économiques apparaissent surtout dans la phase **Héritage** (conversion en logements post-JO).



Une VAN surtout favorable aux futurs résidents et pouvoirs publics :

- ✓ **Etat et Collectivités : une opération rentable du point de vue des finances publiques**
- ✓ **Futurs résidents : impact largement positif** (notamment dû à une meilleure santé)
- ✓ **Riverains : impacts nets négatifs** de la construction en comparaison à l'absence de chantier
- ✓ **Environnement** (ici « société ») : impact net négatif, dû aux émissions du chantier vs. un contrefactuel sans chantier.

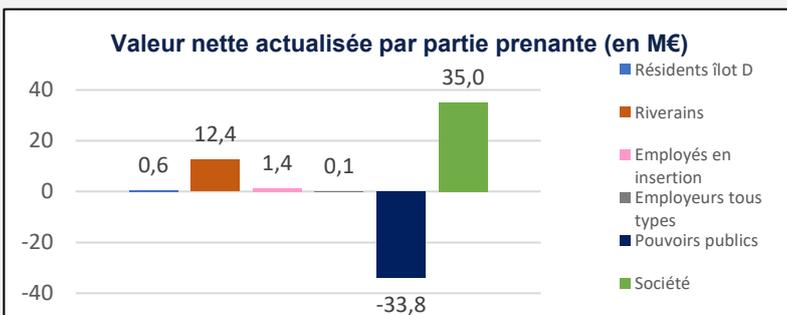
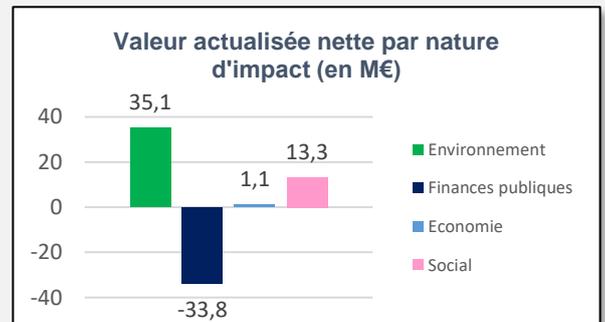
Le projet d'aménagement de l'îlot D démontre la possibilité de transformer un territoire de manière positive et durable

RÉSULTAT DU CONTREFACTUEL 2

Îlot D vs. un quartier standard

Les résultats :

- ✓ **Une construction emblématique, donc plus coûteuse qu'une construction standard (+23 % environ), mais des gains extra-financiers (+52 M€) qui dépassent largement ce surcoût**
- ✓ VAN socio-économique (sur 30 ans) : **+ 15,7 M€**
- ✓ ROI socio-économique : **1,44**
- ✓ **Les gains environnementaux du chantier suffisent à justifier le surcoût de l'opération**
- ✓ Les gains socio-économiques apparaissent surtout dans la phase chantier. **Mais d'autres gains extra-financiers en phase d'exploitation, non valorisés à date (accessibilité PMR...), pourraient être mis en valeur au fil de l'eau.**



Une VAN surtout favorable à l'environnement :

- ✓ **Environnement** (ici « société ») : **impacts fortement positifs dus à un chantier exemplaire** et économies d'énergie en phase exploitation.
- ✓ **Riverains** (ici « bénéficiaires ») : impacts positifs car le chantier est exemplaire face à un chantier standard (limitation des nuisances sonores, moindre pollution atmosphérique)
- ✓ **Pouvoirs publics** : **impacts négatifs** car le chantier standard serait moins subventionné par les pouvoirs publics.

Le projet d'aménagement de l'îlot D démontre l'utilité sociale d'avoir recours à des projets d'aménagement ambitieux

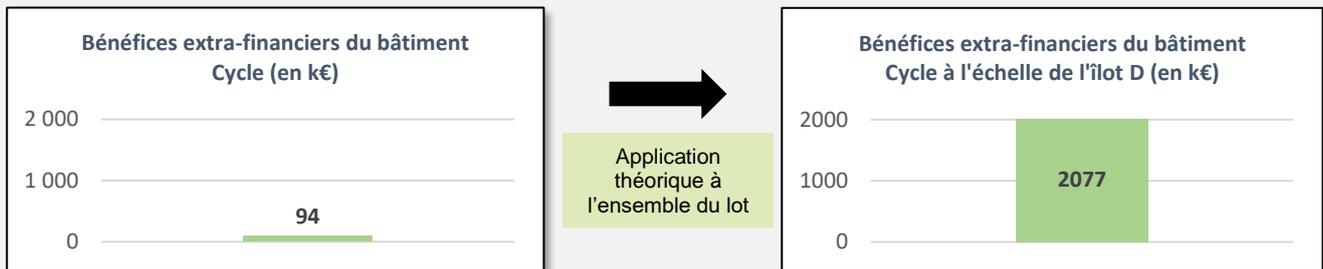


→ FOCUS : LE BATIMENT CYCLE, DEMONSTRATEUR DE LA VILLE DURABLE

A travers la construction du bâtiment Cycle, l'îlot D a pour ambition d'être un démonstrateur de la ville durable. Son évaluation socio-économique a permis d'objectiver ses bénéfices extra-financiers.

Le bâtiment Cycle est une innovation porteuse d'impacts. Ce bâtiment accueillera 28 ménages et sera un démonstrateur de l'économie circulaire dans l'immobilier. L'étude a valorisé deux impacts de son fonctionnement : le **traitement optimisé de l'eau** ainsi qu'une **utilisation des urines comme engrais**.

En modélisant ces deux impacts, on estime que **le bénéfice extra-financier du bâtiment Cycle seul s'élève à près de 100 000 €.**



Si tous les bâtiments de l'îlot D avaient été conçus comme le bâtiment Cycle, le bénéfice extra-financier supplémentaire aurait été de 2 M€

→ LIMITES DE L'ÉTUDE

Des impacts positifs souvent inquantifiables et donc certainement minimisés

Tous les impacts socio-économiques n'ont pu être valorisés lors de cette évaluation. En effet, plusieurs facteurs rendaient leur estimation trop incertaine :

- ✓ **Manque de données** (exemple : impact des nouveaux bureaux sur les dépenses de loyers et les temps de trajets des employés)
- ✓ **Incertitude sur la nature et l'ampleur des impacts** (ex. impacts des autres socles : garderie, *Social Sport Club*, *Ecolab*)
- ✓ **Variabilité trop importante des impacts dans la littérature** (ex. externalités positives liées à la présence d'une forêt urbaine).

→ SUITE A DONNER A L'ETUDE

L'évaluation ex ante est prometteuse en termes d'impacts : une estimation à consolider à l'épreuve des faits

Au-delà du besoin de vérifier si l'évaluation *ex ante* est pertinente et de la compléter en mesurant les impacts qui n'ont pas pu être valorisés, c'est une **opportunité de passer à un nouveau mode de gouvernance par l'impact**.

Plusieurs types **d'indicateurs seront suivis au fil du projet** en s'appuyant sur les outils créés dans le cadre de l'étude afin de **vérifier la survenue des impacts**, de **piloter l'opération** et de questionner **l'efficacité des dispositifs de mixité**.

Grâce à une ambition environnementale très forte, traduite dans les choix constructifs et le déploiement de nombreuses innovations en matière de développement durable, **l'îlot D a pour ambition d'être un véritable démonstrateur de la ville durable**. L'évaluation de ce démonstrateur, conçu à une échelle totalement répliquable pour des territoires concernés par les mêmes problématiques, permettra **d'objectiver les potentiels bénéfices extra-financiers de telles transformations territoriales et de valoriser le savoir-faire du groupe** capable de proposer son expertise sur toute la chaîne de conception et de mise en œuvre de tels projets.



L'ÉQUIPE ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE

Claire Visentini
Responsable du
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
claire.visentini@caissedesdepots.fr



Julien Garnier
Chef de projet évaluation
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
julien.garnier@caissedesdepots.fr



Raphaël Badaoui
Chargé d'évaluation
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
raphael.badaoui@caissedesdepots.fr



Louis Fidel
Chargé d'évaluation stagiaire
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
Louis.fidel@caissedesdepots.fr



La Banque des Territoires dispose d'un service Stratégie Durable et Evaluation qui assure le pilotage extra-financier des activités de la direction. Il conduit entre autres des évaluations d'impacts des différents métiers de la Banque des Territoires afin de mieux comprendre leurs retombées sur les territoires. Ces évaluations ont vocation à être rendues publiques afin de garantir leur transparence.

*Retrouvez l'ensemble des études de la Banque des Territoires sur :
www.banquedesterritoires.fr > rubrique ressources > Etudes et Livres blancs*

