

LES JEUX DE LONDRES ET L'HÉRITAGE OLYMPIQUE

*Sacha Dallis, Alice Duthuillé, Marie Fricaudet, Adèle Juste,
Simon Issard, Estelle Martenot, Julien Vincelot*

Sommaire

INTRODUCTION	4
I - Une candidature olympique placée sous le signe de l'héritage et de la réversibilité	9
Une candidature qui tire les leçons des Jeux précédents	9
Le choix de Stratford : un quartier en marge des richesses londoniennes	12
Des Jeux pour faire rayonner l'Est londonien	16
II - Penser et construire un parc olympique réutilisable	18
Un modèle de gouvernance au service de la réversibilité du site	18
Un chantier colossal	22
III - La reconversion du site olympique : une réussite ?	26
Quel futur pour les équipements sportifs ?	27
Faire du parc olympique un véritable « morceau de ville »	34
Les JO et le logement	35
IV - Stratford en 2016 : quel bilan ?	38
Un nouveau cœur urbain : le projet de l'International Quarter	39
Une « régénération » ou un remplacement ?	40
Le nouveau visage de Stratford, un tableau nuancé	42
CONCLUSION	44
REMERCIEMENTS	49

INTRODUCTION



Les cinq anneaux des Jeux devant le vélodrome du site olympique londonien

204 pays, 10 568 athlètes, 302 épreuves, 26 sports pour un budget de 11 milliards d'euros : telle est l'ampleur des Jeux Olympiques de Londres de 2012, les 30e depuis les premiers Jeux d'Athènes de 1896. Cette manifestation colossale sur 17 jours, du 27 juillet au 12 août 2012, a eu un retentissement mondial. Avec près d'un million et demi de tickets vendus, les épreuves ont attiré une foule sur le parc olympique de Stratford, dans la banlieue de

Londres, poussant le président du CIO Jacques Rogge à louer les « **meilleurs Jeux jamais organisés** ».

Des Jeux au service d'un projet de régénération urbaine

Si on a pu souligner aussi bien le succès d'audience que le succès sportif du pays hôte, c'est avant tout « l'héritage » urbain des Jeux --la reconversion du site après l'événement et son impact sur le long terme-- qui fut applaudi.

En effet, la candidature londonienne a dès l'origine accordé une place primordiale à l'héritage, en s'appuyant sur **les leçons tirées des Jeux précédents** et sur le projet de régénération de tout un quartier. Les Jeux de Londres et la construction du parc olympique ont donc été justifiés par **leur inscription dans un projet global de régénération de l'Est londonien (l'East End)** et plus précisément du **quartier défavorisé de Stratford, district de la collectivité (borough) de Newham**. Ce noyau de pauvreté n'avait jusqu'alors que marginalement bénéficié de la croissance de l'Est londonien. À cet égard, les Olympiades pouvaient en accélérer le rattrapage socio-économique.

L'héritage des Jeux se traduit alors par leur capacité à **stimuler le développement du territoire de Stratford**. La reconversion du parc olympique en un quartier urbain mixte, nouvelle centralité de l'Est londonien, devait entraîner la production de logements ; et l'apport d'emplois à ce quartier en difficulté étaient au cœur du pari olympique. La candidature lon-

donienne est ainsi l'emblème d'une vision qui place les **Jeux au service de la ville**, à travers la réhabilitation de ses quartiers-hôtes.

La résilience urbaine de Stratford, sa capacité à pérenniser son dynamisme **après le méga-événement olympique**, passe par la réversibilité du site olympique. Cela implique de concevoir et construire un parc olympique réutilisable, un défi majeur au vu du temps limité laissé aux organisateurs. Une telle réalisation signifie faire des choix architecturaux favorisant la flexibilité des constructions, et l'intégration de l'évènement dans un projet de long terme. Cela signifierait aussi **prendre en compte tous ceux qui auraient leur mot à dire sur le devenir de leur territoire : habitants, entreprises, visiteurs**.

Ces acteurs s'imbriquent dans un système de gouvernance **spécifiquement pensé pour gérer les différentes temporalités**. Cela s'est traduit par la création d'agences en charge des différentes étapes du projet : **l'Olympic Delivery Authority (ODA)** pour l'aménagement et

Le Grand Londres : les 32 arrondissements (*boroughs*) et la City



Stratford dans le Grand Londres (crédits : Appert M., « Les JO 2012 à Londres : un grand événement alibi du renouvellement urbain à l'est de la capitale », *Géoconfluences*, 2012)

Réalisation : M. Appert, 2011

la construction des infrastructures avant 2012, la **London Organizing Committee for the Olympic and the Paralympic Games (LOCOG)** pour la partie événementielle, et la **London Legacy Development Corporation (LLDC)** pour la reconversion des équipements après la tenue des Jeux.

4 ans après les Jeux : qu'en est-il vraiment ?

Les notions centrales d'héritage, de résilience urbaine, de réversibilité et de flexibilité soulignent l'importance du bilan à long terme comme élément structurant. Comment le projet de régénération a-t-il été intégré aux Jeux, et vice-versa ? La reconversion post-Jeux du quartier de Stratford a-t-elle été réussie ? Au bénéfice de qui : les populations locales, de nouveaux arrivants, ou les entreprises ?

S'il est encore trop tôt pour évaluer la réussite du projet de « l'héritage » des Jeux de Londres, la reconversion de Stratford étant projetée sur des années, voire des décennies, certaines conclusions peuvent être d'ores et déjà avancées.

Les moyens impressionnants mis en œuvre conduisent, quatre ans après les Jeux, à un **bilan nuancé**. Si la reconversion du site comme le développement économique du quartier sont globalement considérés comme une réussite, cela s'est fait en partie au détriment des populations et de l'identité du quartier qui l'a accueillie.

I - Une candidature olympique placée sous le signe de l'héritage et de la réversibilité

“ L'héritage était primordial : (...) les Jeux étaient organisés en même temps que [leur] héritage.

— **Kathryn Firth**, directrice études et travaux, London Legacy Development Corporation (2011-2015)

L'objectif de lancer une dynamique positive à long terme sur le quartier de Stratford a été pensé en contraste avec le bilan négatif de plusieurs Jeux antérieurs. Le projet de candidature londonien a donc été structuré autour du concept d'un héritage s'appuyant sur des infrastructures flexibles et un site réversible.

Une candidature qui tire les leçons des Jeux précédents

De nouvelles exigences olympiques

En 2003, la notion d'« héritage » fait son apparition dans la Charte Olympique, document de référence pour l'évaluation des candidatures. Cet ajout concrétise une réflexion amorcée dès les années 1990 : il serait nécessaire, pour justifier leur coût croissant, de concevoir les JO non seulement comme un événement sportif à la visibilité ponctuelle, mais aussi comme moyen de re-développement urbain. Pour

être sélectionnée par le Comité International Olympique (CIO), une candidature doit désormais promettre un impact positif à court et à long terme.

Les Jeux de Sydney (2000) : un héritage pensé tardivement

Les Jeux australiens montrent que la prise en compte de l'héritage était déjà amorcée avant 2003. La candidature de Sydney visait à régénérer le quartier d'*Homebush Bay*, ancienne friche industrielle polluée ; une logique reprise douze ans plus

tard pour Stratford. Toutefois, les jeux de Sydney et de Londres ont mené une réflexion autour de l'héritage fondamentalement différente. A Sydney, la réutilisation des infrastructures s'est faite a posteriori ; à Londres, elle a été pensée dès l'élaboration de la candidature et intégrée à toutes les étapes de l'aménagement du site.

Les Jeux d'Athènes (2004) : le traumatisme des « éléphants blancs »

Les olympiades grecques témoignent par contraste des graves conséquences que peut avoir un manque de considération pour l'héritage économique et urbain des Jeux. Malgré quelques réalisations notables (réseau de tramway, extension du métro athénien), la majorité des bâtiments construits pour l'occasion n'a en effet pas été utilisée après les événements, à l'instar du centre nautique : ce sont les « éléphants blancs », symboles des objectifs déçus d'une revitalisation urbaine qui n'a que très partiellement vu le jour. Les pertes financières massives - le budget initial, entièrement soutenu par l'Etat, a été doublé pour atteindre neuf

milliards d'euros - alimentent ce bilan globalement négatif.

L'expérience australienne et l'échec des Jeux d'Athènes ont renforcé l'importance accordée à la planification de la reconversion des futurs sites olympiques aux yeux du CIO. C'est dans ce cadre que Londres a choisi de placer sa candidature sous le signe de la réversibilité et de l'héritage.

Extrait de la Charte Olympique au 2 août 2015

Chaque commission d'évaluation étudiera les candidatures de toutes les villes candidates (...). [Son] rapport comportera une analyse des risques et des opportunités de chaque candidature, ainsi que de la durabilité du projet et de son héritage. — Source : www.olympic.org.



Les affiches promotionnelles du quartier défendent « a legacy in the making » : « un héritage en cours de production »

Le choix de Stratford : un quartier en marge des richesses londoniennes

Un quartier resté en marge du Grand Londres...

Le territoire de Stratford est historiquement l'un des plus démunis de la capitale anglaise, marqué par des faibles revenus et un taux de chômage élevé. Le passé industriel et manufacturier, dans un contexte de modification de la structure économique londonienne, explique ses problèmes chroniques d'insalubrité et de mauvaise qualité des logements. A ceci s'ajoutent de grandes carences en termes d'infrastructures : la zone a été, jusqu'aux années 80, très dépourvue en lignes de transport. Enfin, le site retenu pour le futur parc olympique était en grande partie en état de friche (friches industrielles, voies ferrées à l'abandon...).

“ Il y avait de vieilles voitures dans les rivières, des pneus et des ordures et c'était un vrai fouillis (...) en bref, c'était juste un endroit qu'on ne voulait ni voir ni concevoir, c'était vu comme la grande

décharge de Londres

— Kathryn Firth, directrice études et travaux, LLDC (2011-2015)

... ce qui en fait un choix adapté pour les « regeneration games »

Le choix du site de Stratford s'accorde parfaitement avec la nouvelle exigence de régénération urbaine mise en avant dans la candidature londonienne, qui va jusqu'à désigner les Jeux de Londres comme les « *Regeneration Games* » (ou « Jeux du renouvellement urbain »)

La candidature londonienne et les discours des élus insistent donc sur les handicaps de Stratford pour légitimer le projet. Ce territoire industriel n'était pourtant pas sans atouts. Une activité économique locale existait avant les Jeux Olympiques, s'appuyant sur un réseau d'environ 200 petites entreprises qui structuraient la communauté locale. Des infrastructures sportives étaient également implantées sur place, certaines depuis presque un siècle : de nombreux jeunes de

l'Est de Londres participaient au club de sport d'*Eton Manor*, créé en 1913.

Les JO, accélérateur et amplificateur du projet de régénération de Stratford

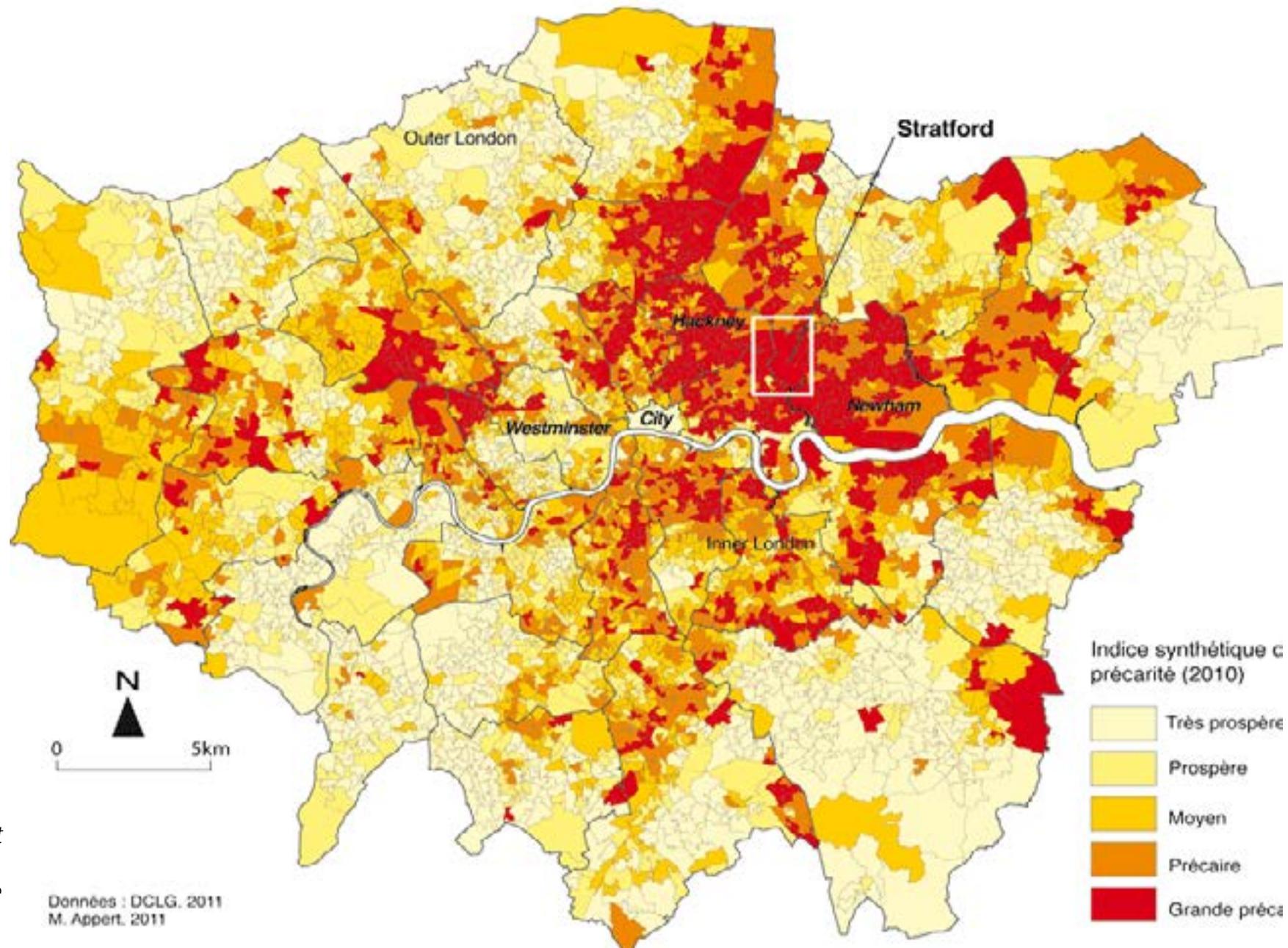
La régénération du quartier de Stratford s'inscrit dans le vaste projet de redynamisation initié à l'échelle de l'*East End* dans les années 1980 et accéléré depuis 2000, concrétisé notamment à travers plusieurs programmes de grande ampleur à l'image de la régénération de *Canary Wharf* à partir des années 1980, et, à plus grande échelle, la revitalisation des bords de la Tamise entre Londres et la mer du Nord via le projet *Thames Gateway*.

La régénération de Stratford aurait peut-être ainsi eu lieu même en l'absence des JO, mais avec davantage de difficultés pour mobiliser les acteurs politiques et privés et pour lever des fonds.

ZOOM SUR : Eton Manor

En 1913, Gerald Wellesley et Arthur Villiers fondent le club sportif *Eton Manor Boys' club* à la frontière entre Stratford et Woodford, quartiers parmi les plus défavorisés de l'Est londonien. L'objectif était de fournir des équipements sportifs et culturels aux jeunes hommes des classes populaires, qui pouvaient alors profiter de terrains de football et de rugby, de cricket, de tennis et de squash, d'une piste de course et d'un terrain de jeu de quilles. Le club sportif se développe au cours des années 1950 jusqu'à être acquis en 1967 par l'autorité gérant les parcs de la *Lee Valley*, qui transforme le site en complexe sportif.

La précarité sur le territoire du Grand Londres en 2010



Stratford, un territoire précaire dans le Grand Londres (crédits : Appert M., « Les JO 2012 à Londres : un grand événement alibi du renouvellement urbain à l'est de la capitale », *Géoconfluences*, 2012)

Des Jeux pour faire rayonner l'Est londonien

Assurer la convergence avec le reste de Londres

La transformation initiée par ce projet de renouvellement urbain n'est pas uniquement physique, mais aussi économique et sociale. A long terme, l'objectif du projet était la convergence des six quartiers-hôtes dont Stratford, auto-proclamés *Growth Boroughs* (ou « boroughs de croissance »), avec le reste du Grand Londres. L'objectif de leur regroupement sous la mention *Growth Boroughs* est un meilleur suivi de la réalisation des objectifs de convergence via la publication d'un rapport annuel. Cette convergence est évaluée par des indicateurs socio-économiques (emploi, santé publique, criminalité) définis en 2009 et devait permettre à Stratford de se positionner comme nouvelle figure de proue du « déplacement de Londres vers l'Est », selon les mots de Sir Robin Wales, maire de Newham.

“ [La LLDC] est ce que nous appellerions une agence de régénération (...) on considérait

[Stratford] comme la partie la plus pauvre de Londres et on voulait s'assurer que la population locale bénéficiait d'emplois, de programmes d'apprentissage et de formation, et ce dès le début des Jeux.

— Kathryn Firth, directrice études et travaux, LLDC

Transports, emplois, logements : désenclaver et développer Stratford

Ce projet de régénération urbaine accélérée par les Jeux se traduit par des objectifs spécifiques en termes de logement, d'emploi et de transports. Ainsi, le développement de son réseau d'infrastructures de transport public a permis à Stratford de se connecter au reste de Londres - et plus encore. Le *Docklands Light Railway*, métro aérien de l'est de la capitale, a ainsi vu s'ouvrir une branche desservant Stratford et ses environs. Un réseau de pistes cyclables et de parcours pédestres a aussi été intégré au site olympiques et dans ses alentours, facilitant une mobilité de proximité et moins polluante. En termes de retombées

économiques de la présence du site olympique, le plan directeur de Newham pour le district de Stratford mise sur 46 000 nouveaux emplois et 20 000 nouveaux logements d'ici

2030. Sur le plan architectural, les nouvelles constructions et infrastructures doivent par ailleurs répondre à un haut degré d'efficacité énergétique.

ZOOM SUR : les indicateurs de convergence

Ils sont présentés en 2009 ; Stratford se situe au cœur des *Growth Boroughs*.

Indicateurs	<i>Growth Boroughs</i>	Londres
Taux d'emploi	64,2 %	70,4 %
Taux de criminalité	29 infractions pour 1000 habitants	24 infractions pour 1000 habitants
Taux d'adultes non-qualifiés	17,6 %	11,6 %
Taux de sur-occupation des logements	18-38%	<7%
Taux de population immigrée	39,5%	36,6%

II - Penser et construire un parc olympique réutilisable

“ Oh mon dieu, c'était un projet gigantesque ; à un moment, il y avait 10,000 personnes travaillant sur le site, c'était un énorme système de gestion en temps limité

— **Kay Hughes**, à la tête de l'unité de conception de l'ODA (2006-2012)

L'ambition de régénération urbaine de Stratford se concrétise par la conception d'un parc olympique reconvertible en quartier urbain mixte, amené à être le cœur d'un processus plus large de réhabilitation.

Un modèle de gouvernance novateur permet d'articuler les différentes temporalités et les nombreux acteurs du projet, tandis que le design des équipements et infrastructures est pensé en amont pour favoriser leur réutilisation future.

Un modèle de gouvernance au service de la réversibilité du site

Une gouvernance structurée autour de trois grandes agences

Les pouvoirs publics - gouvernement, autorité du Grand Londres qui coordonne les activités au niveau de la capitale, et les *boroughs* qui sont des collectivités territoriales infra-municipales - ont confié la réalisation du projet des Jeux à trois agences principales. L'*Olympic Delivery Authority* a été chargée de l'aménagement et de la con-

struction des infrastructures du parc en amont de l'évènement. La *London Organizing Committee for the Olympic and the Paralympic Games* a pris en charge la partie événementielle, c'est-à-dire l'organisation de la manifestation sportive. Enfin, la *London Legacy Development Corporation* a garanti la reconversion des équipements après la tenue des Jeux et la gestion de l'héritage des JO.

Une coordination dès la phase pré-opérationnelle pour réussir l'après-Jeux

Les agences permettent de rassembler les différents acteurs de l'aménagement du parc. Animés chacun par des intérêts très différents, — succès pour les habitants du côté des collectivités locales, rentabilité pour les promoteurs immobiliers, succès marketing pour la ville de Londres, régénération de l'Est Londonien pour la *Thames Gateway Corporation* — ils convergent finalement en un même point : réussir l'après-Jeux.

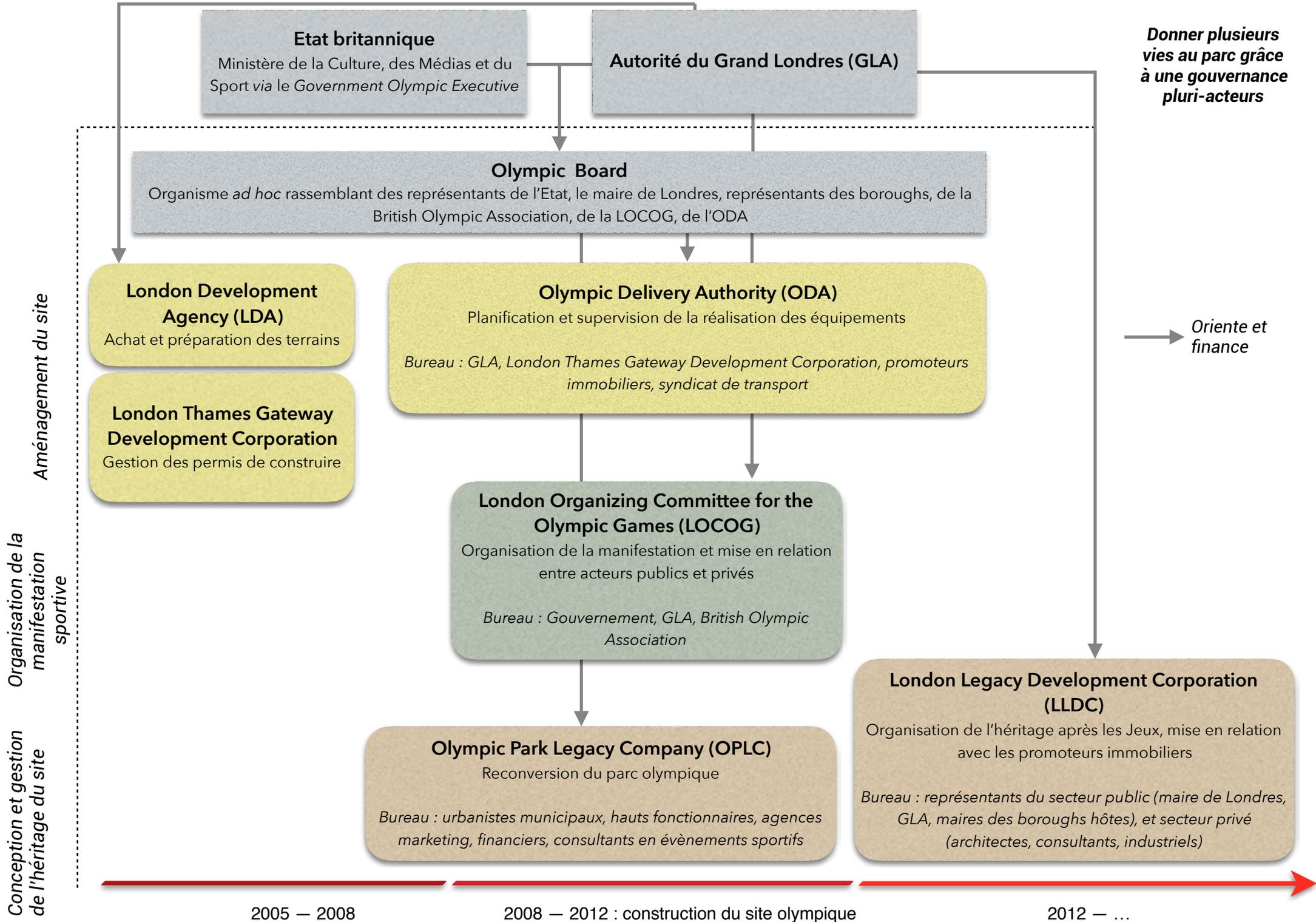
Leur présence autour de la table a favorisé les débats autour du devenir de Stratford pendant la phase de conception et d'aménagement du parc olympique, évitant ainsi que le projet ne reste figé et devienne inadapte.

Un mode d'organisation descendant axé sur le partenariat public-privé, qui exclut une partie des acteurs

Sur le papier, ce mode d'organisation permettait d'éviter les écueils traditionnels des Jeux en concevant un projet à la

fois financièrement viable (participation du privé), au service de la localité (participation du conseil municipal de Newham) et dont la réussite puisse rejailir sur la ville de Londres (implication de la *Greater London Authority*). Or, s'il a permis d'associer préparation des Jeux et projet urbain de long terme, ce mode de gouvernance n'a toutefois pas accordé la même place à chaque acteur dans ce processus.

Une place prépondérante a été accordée au secteur privé tandis que l'Etat et la *Greater London Authority* ont ponctuellement dessaisi les collectivités locales (les *boroughs*) d'une partie de leurs pouvoirs en matière d'urbanisme, notamment pour la délivrance des permis de construire. Cette structure de pouvoirs descendante (*top-down*) a par ailleurs limité la participation citoyenne et le contrôle des habitants sur le projet.



Un chantier colossal

Les équipements du *Queen Elizabeth Olympic Park*

Concrètement, un site olympique de 250 hectares, dénommé le *Queen Elizabeth Olympic Park*, a été aménagé au Nord-Ouest du centre historique, de l'ancien centre commercial connu sous le nom de *Stratford Center*, et de la gare internationale de Stratford. Le parc olympique contient huit équipements sportifs de grande envergure - dont trois démontables et cinq pérennes -, un village olympique et un centre commercial flambant neuf : *Westfield Center*. Enfin, un centre des médias, rebaptisé *Here East* après l'événement, a été installé au Nord-Ouest du parc.

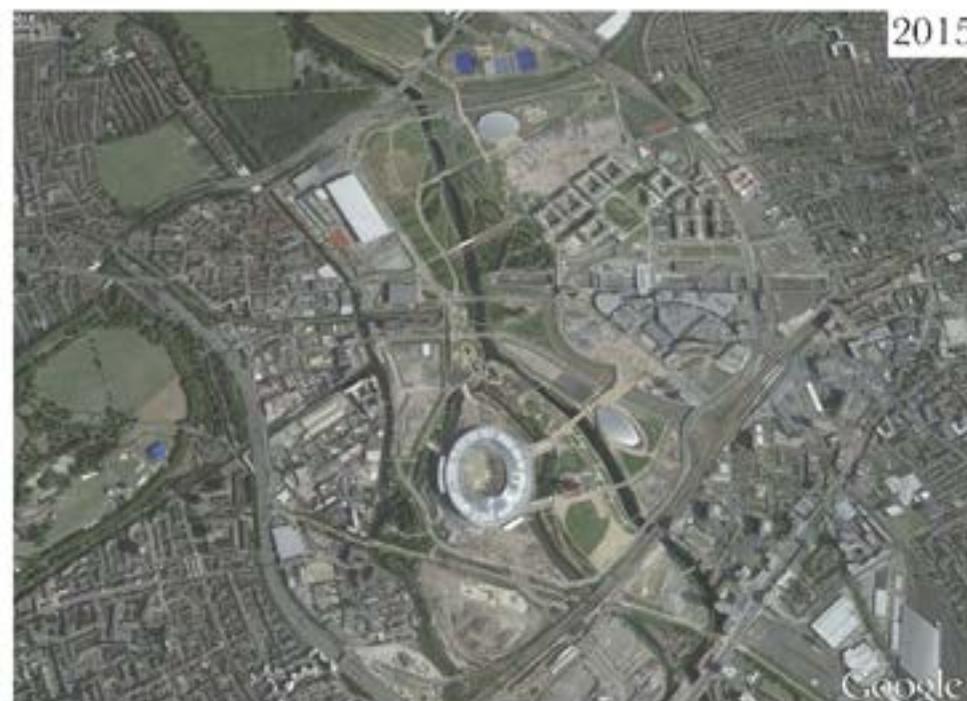
L'impact du chantier olympique sur le quartier de Stratford

Ce grand chantier urbain a débuté en 2008 pour se poursuivre sur quatre années.

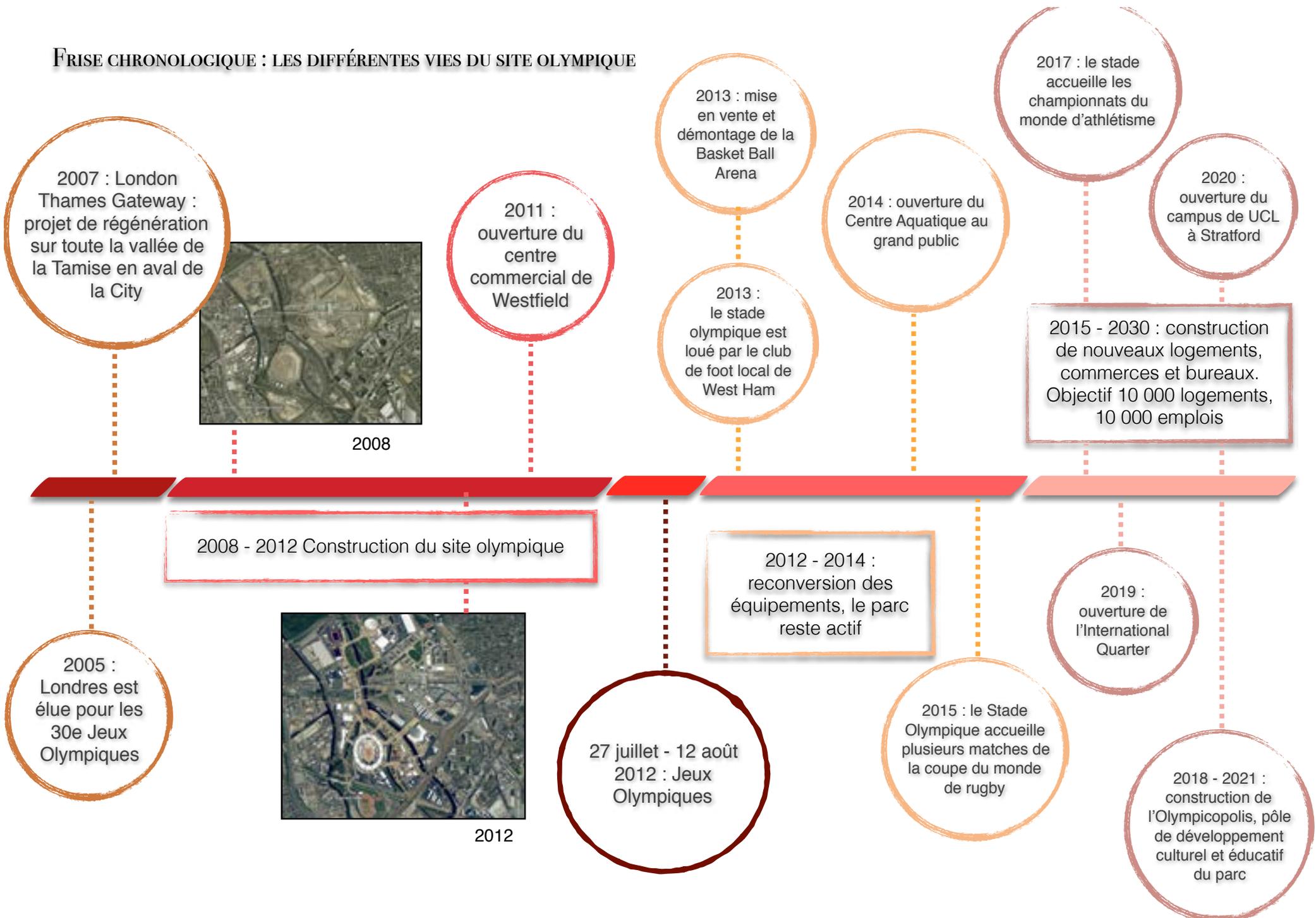
S'il a été mené au nom du renouvellement urbain de Stratford, dans l'immédiat ce projet de grande envergure a impliqué un important déplacement de

populations et d'activités locales : 209 entreprises et 5000 habitants de Stratford ont été expropriés pour utilité publique, tandis que 996 emplois étaient délocalisés hors du *borough*, dont 285 hors du Grand Londres.

Un tel constat oblige à nuancer l'image marquée d'un succès total, en abordant la reconversion du site olympique de manière plus nuancée et en examinant ses véritables retombées sportives, économiques et sociales.



FRISE CHRONOLOGIQUE : LES DIFFÉRENTES VIES DU SITE OLYMPIQUE



III - La reconversion du site olympique : une réussite ?



Un parc qui vit encore après les Jeux : un constat généralisable ?

Les équipements olympiques ont été conçus pour assurer leur reconversion technique et économique post-Jeux, et éviter l'apparition d' « éléphants blancs » comme à Athènes. Quatre ans après, le bilan technique de cette reconversion est positif.

“ *Oui, clairement, [je pense que le parc olympique aura plusieurs vies]. (...) Les premières idées sur la façon dont l'héritage devait être conçu sont nées, parce que, sans arrêt, de nouvelles personnes arrivaient avec de nouvelles idées et perspectives ; et c'est bien, c'est comme ça que les villes sont faites !*

– **Kay Hughes**, à la tête de l'unité de conception de l'Olympic Delivery Authority (2006-2012)

Quel futur pour les équipements sportifs ?

L'objectif affiché étant que le parc olympique et ses équipements puissent être pleinement ré-utilisés, les équipements ont été pensés adaptables, par exemple avec des gradins temporaires et des structures modulaires, voire démontables. Aujourd'hui, les cinq équipements sportifs pérennes sont ouverts au public et à la compétition sportive et les trois équipements temporaires ont été démontés. L'ancien village olympique et le centre des médias (*East Village* et *Here East*) sont désormais reconverties en logements et en espaces pour les entreprises. (Voir les détails des opérations dans l'encadré ci-après.)

Adapter les équipements et le parc à la nouvelle demande

À l'échelle du parc, des infrastructures de grande qualité sont ainsi ouvertes au public et peuvent également accueillir des événements ponctuels : plus que des équipements purement sportifs, ils deviennent des lieux de loisirs adaptés à leur nouvel usage. Par exemple, l'*Aquatics Centre*

pouvait accueillir jusqu'à 17 500 personnes lors des olympiades, une capacité d'accueil disproportionnée par rapport à la demande post-Jeux. D'où l'intérêt de penser sa flexibilité dès sa conception en intégrant la possibilité de réduire sa taille, afin d'éviter la situation gênante de gradins déserts et de coûts d'entretien élevés. Aujourd'hui, la bonne fréquentation des équipements par les londoniens semble confirmer leur adaptation réussie, même si certains se plaignent de leur coût élevé.

Un soutien aux sports professionnels au détriment des sports populaires ?

Si certains équipements sportifs comme le centre aquatique sont pensés pour le grand public, d'autres ont été réorientés vers l'optimisation des performances professionnelles. Le vélodrome intérieur ou la piste de tir ont par exemple été conservés, au détriment des terrains de basket, un des sports les plus populaires. Visant à soutenir les équipes nationales les plus compétitives, ce choix

a pu sembler injuste, voire en contradiction avec une des promesses initiales de la candidature londonienne aux JO : augmenter l'accès à la pratique sportive pour le grand public britannique.

“ Le stade olympique va aller à West Ham United et donc uniquement pour les fans de West Ham. Cela ne remplit pas les termes du “contrat” qui devait faciliter la pratique du sport dans les communautés de l'East End et

d'ailleurs, particulièrement chez les jeunes. C'est une promesse olympique classique ; parce qu'elle n'a pas été tenue, il n'est pas étonnant qu'on ait rencontré des gens mécontents de la façon dont les événements se sont déroulés. Les citoyens de l'East End n'ont pas du tout bénéficié des Jeux...

— **Stephen Wagg**, professeur à l'université de Leeds Beckett



Une réussite sportive ?

Ouverture en septembre 2011
Concurrence l'ancien centre commercial de Stratford

Centre Aquatique
De l'architecte Zaha Hadid
Reconverti en centre public pour les locaux
Réouverture en avril 2014

Vélodrome : reconverti en LeeValley Velo Park

Village olympique et paralympique
Transformés en logements
Réouverture en août 2013

Centre commercial Westfield

Waterpolo Arena

Eton Manor
Tennis, toujours utilisé

Basketball Arena

Stade Olympique

Riverbank Arena

- Infrastructures sportives
- Espaces naturels
- Infrastructures non sportives
- Zones de loisir

Capacité réduite de 80 000 à 54 000 places
Racheté par le club de West Ham

Arènes démontées (Basketball et de Water-Polo, Riverbank Arena)
Entièrement démontés et revendus après les Jeux

Complexe média
Renommé Here East, il devient un centre du digital et de l'innovation

Orbit circus
Sculpture géante de Anish Kapoor
Installation d'un grand toboggan en cours



ZOOM SUR :

Les principales infrastructures olympiques : une architecture au service de l'adaptabilité des bâtiments

Le centre aquatique de l'architecte Zaha Hadid, d'un coût total de 313 millions d'euro, était doté pendant les Jeux de deux « ailes » de gradins supplémentaires portant sa capacité d'accueil à 17 500 places. Une telle capacité n'étant pas nécessaire au quotidien, la construction permanente n'en fait que 2 500. Avec des planchers et des parois amovibles, la profondeur et la dimension des bassins peuvent être adaptées à différents publics, professionnels comme amateurs. Le centre aquatique est composé d'une ossature légère en acier et d'une peau en aluminium sur un support temporaire, la forme arrondie de la structure permettant à la lumière de pénétrer par les façades vitrées et éviter une surconsommation d'énergie.



Le stade olympique, dont la construction a coûté environ 650 millions d'euros, et qui a accueilli plus de 2 millions de visiteurs pendant les Jeux, a vu sa capacité d'accueil réduite de 80 000 à 55 000 places grâce à des tribunes rétractables. Conçu par les architectes Populous et Sir Peter Cook, sa durabilité passe par l'utilisation de matériaux recyclables et légers (un peu plus de 10 000 tonnes d'acier, quand un stade olympique de cet ordre en exige

habituellement quatre à dix fois plus) et par sa faible empreinte carbone. Sa construction a été exigée transformable pour pouvoir accueillir des sports et activités variées. Le stade a finalement été racheté par le club de football de West Ham, tout en maintenant la piste d'athlétisme qui accueillera les Championnats du Monde en 2017.



La Basketball Arena d'un coût total de 48 millions d'euros, a été pensée de manière totalement démontable et a été mise en vente depuis 2013 dans le but d'être rachetée et utilisée ailleurs. Le cabinet d'architecture *Wilkinson Eyre Architects* a choisi des matériaux légers utilisés pour assurer ces impératifs, ce qui a par ailleurs permis de construire cet équipement en moins de 3 mois. Il a ensuite été réutilisé pour les Jeux du Commonwealth à Glasgow en 2014.

Le village olympique, d'un coût total de 675 millions d'euros, accueille désormais 3 600 logements reconvertis grâce à un système d'alternance entre murs porteurs et cassables intégrés dès l'origine dans chacun des appartements. L'aménagement d'espaces dédiés aux commerces dans chacune des structures a permis de diversifier les usages des bâtiments, en ligne avec le concept de mixité fonctionnelle.

Faire du parc olympique un véritable « morceau de ville »

Outre les équipements, c'est le parc olympique dans son ensemble qui a été pensé en termes de réversibilité en amont pour éviter que celui-ci ne devienne une simple enclave sportive.

Un parc modulable

Le parc étant traversé par des canaux, de nombreux ponts très larges avaient été construits pour faciliter le déplacement des visiteurs lors des Jeux. Post-JO, ces ponts se sont avérés moins fréquentés et ont pu être partiellement démontés

pour s'adapter aux nouveaux flux. Plus généralement, les équipements ont été suffisamment espacés pour permettre un remplissage progressif par des fonctions mixtes (commerces, logements, bureaux, loisirs) et assurer ainsi l'ouverture du parc à d'autres usages.



Un espace naturel au coeur de la ville

Un poumon naturel et esthétique pour Stratford

Le site de Stratford, très pollué à la base, a été assaini pour les Jeux. L'urbanisme paysager a été pensé pour avoir l'aspect le plus « naturel » possible : la végétation paraît en effet moins organisée qu'elle ne l'est en réalité. Les canaux ont été conservés, intégrés et mis en valeur au sein du parc. L'ensemble participe à rendre le site esthétiquement très agréable.

“ La plupart des fonds ont été utilisés pour nettoyer le sol, changer la topographie du site et construire les nouvelles infra-

structures pour que cela crée un magnifique parc au milieu ! (...) Les nombreux ponts étaient conçus pour passer d'une zone traversée par une rivière et complètement déconnectée, à une zone entièrement connectée.

– **Kay Hughes**, à la tête de l'unité de conception de l'ODA (2006-2012)

La candidature de Londres avait parmi ses objectifs de transformer le parc olympique en un espace public vert à destination des locaux. 4 ans après les Jeux, grâce à une planification pensée dès le début du projet, ce but semble bel et bien atteint.

Les JO et le logement

East Village : quand le village olympique devient un nouveau quartier

Le parc olympique a donné le jour à 2 818 logements, dont 1 379 à loyer contrôlé (*affordable* et *social*) parmi lesquels encore 650 en *social housing*. Si cette proportion de respectivement 50 et 25% du total est honorable par rapport à l'échelle du projet et au contexte législatif britannique moins strict qu'en France sur le sujet, cela reste insuffisant au vu de la demande de logements sociaux à Newham. Il revient toutefois au *borough*, et non à l'autorité en charge des Jeux Olympiques, de répondre à cette demande.



De nouveaux logements, « fabriqués par les Jeux »

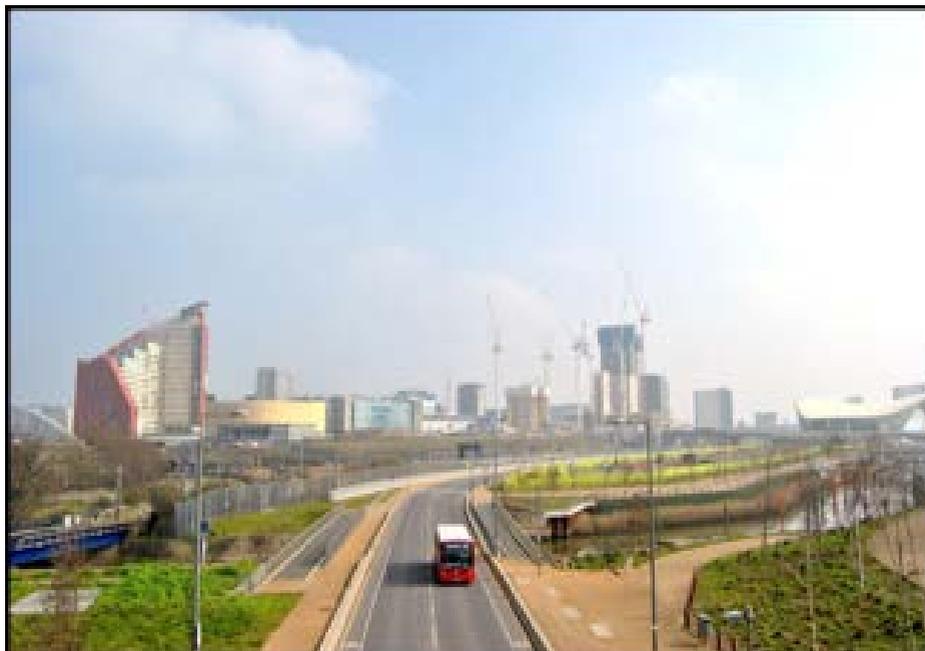
In fine, l'engagement pris lors de la candidature semble globalement tenu : la reconversion des infrastructures sportives, du parc et du village olympique ont permis de donner une nouvelle vie au site olympique. Toutefois, la notion d'héritage comprend une dimension plus large que la reconversion technique des infrastructures : Stratford et ses habitants ont-ils pu bénéficier de l'impact des Jeux, comme l'annonçait la candidature ?

ZOOM SUR : le logement social à Newham

Il existe différents types de logement social au Royaume-Uni : le *social housing*, au prix préalablement fixé (souvent environ 50% du prix du marché), et l'*affordable housing*, au loyer indexé à 80% du prix du marché.

Newham, *borough* où se situe le district de Stratford et la majeure partie du site olympique, n'a construit que 7 290 logements à loyer contrôlé entre 2005 et 2015, et majoritairement en *affordable housing*. Le loyer moyen de ces logements en 2014 était en outre de 134,5 livres (172 euros) par semaine à Newham contre 121 en moyenne à Londres car la plupart de ces loyers sont *affordable* : basés sur le prix du marché, lui-même en hausse. Le *borough* a par ailleurs la plus forte demande en logement social de la capitale, avec 34,9% de sa population en liste d'attente. Ceci se conjugue au fait qu'il ne remplit pas toujours ses objectifs en la matière : à titre d'exemple, seuls 20% de ses objectifs de construction ont été atteints entre 2008 et 2010.

IV - Stratford en 2016 : quel bilan ?



Le site olympique s'étend sur le quartier de Stratford

A l'échelle du site olympique, le projet de reconversion des Jeux de 2012 est techniquement réussi. Toutefois, à l'échelle des *boroughs* hôtes, le projet cristallise une fracture urbaine entre une population plus aisée et plus mobile qui s'étend vers l'Est de Londres et une population locale plus précaire, qui bénéficie des équipements mais subit aussi un processus de gentrification accentué par le projet de reconversion. C'est notamment le cas pour le *borough* de Newham, sur lequel se situe la majeure partie du site olympique de Stratford.

Un nouveau cœur urbain : le projet de l'*International Quarter*

Un pôle économique

Les équipements construits pour les Jeux de 2012 ont contribué à un boom des activités immobilières sur le site du parc olympique et aux alentours, qui se structurent autour du hub de l'*International Quarter*, développé conjointement par la compagnie immobilière *Lendlease* et l'entreprise publique *London and Continental Railways* (LCR). Ce grand projet regroupe l'ensemble des opérations immobilières et d'aménagement visant à développer une partie du site des Jeux à proximité de la gare. C'est donc un exemple de la réversibilité du site olympique qui est réinvesti par les promoteurs privés à l'issue de l'évènement pour en faire un centre d'affaires. Ce dernier recoupe la construction de logements, le développement de la zone d'affaires autour du centre de Westfield - le plus grand centre commercial urbain d'Europe - et le développement d'infrastructures culturelles, d'enseignement et de transports.

Améliorer l'attractivité du quartier

Reposant sur les idées de mixité fonctionnelle, le projet de l'*International Quarter* qui s'achèvera en 2020 sert de vitrine au dynamisme économique post-JO, et contribue à faire des Jeux de Londres un succès médiatique en termes de réversibilité. L'amélioration de la connexion au réseau de transport permet un accès facile pour les populations de l'est et du centre de la ville. Cette accessibilité accrue a été symboliquement accompagnée d'un passage des localités concernées de zone 3 en zone 2, qui rapproche Stratford du centre de Londres en terme de coût de transport, et démontre la volonté des instances publiques d'accompagner le privé pour faire de Stratford un pôle urbain central à l'échelle de l'agglomération.

Une « régénération » ou un remplacement ?



Le centre commercial de Westfield près de la gare de Stratford

L'arrivée de nouvelles populations

Les nouvelles infrastructures, la meilleure connexion en transports au centre de Londres et la construction de logements plus adaptés à de jeunes ménages londoniens qu'aux habitants locaux (loyers relativement élevés, logements petits ou étudiants) attirent de nouveaux habitants plus aisés. Plus qu'à une amélioration du niveau de vie des populations sur place, on assiste à une arrivée d'habitants plus riches à

Stratford, caractéristique d'un processus de gentrification.

“ On a vraiment été surpris d'une part par le type de clientèle qu'il y avait, parce qu'on avait une clientèle très très aisée, et de deux que tout le monde était super sympa (...) c'est vraiment une vie de quartier qu'en 14 ans à Londres, en ayant vécu dans 4 quartiers différents, je n'ai jamais retrouvée

— **Rebecca**, nouvelle arrivante venant d'ouvrir un café-boulangerie chic dans l'ancien village olympique

La réussite économique : convergence ou déplacement ?

Ce déplacement de personnes se traduit par une convergence statistique des *Growth Boroughs* avec le reste de Londres. Selon les indicateurs qui ont pour objectif d'évaluer le rééquilibrage socio-économique des localités de l'Est londonien par rapport à l'ensemble de la ville, on observe un rattrapage clair des localités ayant accueilli les Jeux, et ce sur 12 des 18 indicateurs. Selon cette grille d'analyse, les Jeux Olympiques sont indéniablement une réussite. Cependant, cette convergence ne traduit pas nécessairement une amélioration du bien-être des habitants du quartier ; elle est plutôt susceptible de témoigner de leur remplacement progressif par les nouvelles populations.

“ On peut faire dire ce qu'on veut aux indicateurs si on change la population. Les personnes qui bénéficient vraiment [des Jeux] sont essentiellement les personnes qui ont les moyens de vivre dans les nouveaux appartements luxueux.

— **Paul Watt**, professeur à la Birkbeck University

Le bilan mitigé du logement social

Les phénomènes d'exclusion des populations habitant le quartier auparavant auraient pu être limités par un programme plus ambitieux de logements sociaux pour Newham. Le chiffre total de 650 logements sociaux apportés par la reconversion de l'*East Village* semble dérisoire à l'échelle des besoins du *borough* en logements à bas coût (voir encadré en page 12).



Carpenters' Estate, une zone résidentielle victime de la spéculation immobilière post-JO

Là où on aurait pu espérer le lancement d'une dynamique en la matière, force est de constater quatre ans plus tard que Newham est loin de ses objectifs en matière de construction de logement social. La position ambivalente du maire de Newham, qui cherche à positionner son quartier sur la scène politique et économique du Grand Londres et à attirer les populations du centre ville, est régulièrement dénoncé par les activistes du logement social

Le nouveau visage de Stratford, un tableau nuancé

Une fracture visuelle entre le site et les quartiers limitrophes

Le processus de gentrification crée une fracture urbaine très visible entre les populations aisées sur le parc olympique d'une part, et celles des quartiers qui les entourent. Celle-ci est visuelle, esthétique et reflétée dans l'urbanisme même. En effet, le parc olympique n'est paradoxalement pas ouvert sur les quartiers qui l'entourent : les « passerelles » (piétonnes, routières) sont rares, ce qui empêche une véritable continuité entre le site et ses voisins,

à Newham tel le groupe *Focus E-15*.

“ *Newham mène depuis longtemps une politique anti-logement social. [...] Et je pense qu'avec les Jeux Olympiques, le [conseil municipal] pensait que la construction de logements et l'héritage des Jeux, allait, par magie, tout arranger.*

– **Paul Watt**, membre de l'association Focus E-15 qui lutte contre l'exclusion sociale à Stratford

comme le montre la fracture urbaine entre le parc et le *Carpenters' Estates* sur son flanc sud. C'est donc la greffe d'un nouveau quartier sur l'ancien qui s'est opérée plutôt qu'une véritable inscription dans l'environnement historique et architectural préexistant.

Un quartier, deux mondes

On retrouve cette fracture urbaine dans la façon dont anciens habitants et populations nouvellement arrivées se répartissent dans l'espace de la ville. On assiste en effet à une dif-

ZOOM SUR : le centre commercial de Westfield

L'implantation du nouveau centre commercial de Westfield était perçue comme une menace par les commerces locaux, notamment ceux installés dans le centre commercial originel de Stratford à proximité du site. Mais plutôt qu'une relation de concurrence entre l'ancien centre commercial de Stratford et Westfield, on observe une segmentation emblématique de la fracture urbaine créée au sein de la ville : Alors que les locaux préfèrent l'ancien centre plus abordable, le reste des londoniens qui transite par Newham et les nouveaux habitants fréquentent Westfield

férenciation des activités entre les deux populations. Les nouvelles infrastructures culturelles (*Victoria Albert Museum*, aile du *Smithsonian Museum*), le centre commercial de Westfield et de nombreux autres commerces récemment installés sont ainsi bien fréquentés par les nouveaux habitants. En revanche, les populations moins aisées s'en sentent exclues : celles-ci ne correspondent pas à leurs attentes et présentent des tarifs aussi élevés qu'indifférenciés.

Une identité « régénérée » ou radicalement nouvelle ?

Le modèle du nouveau quartier « régénéré » vient supplanter l'identité passée de Stratford. Plus un élargissement du cen-

tre de Londres qu'une véritable convergence, il y apporte les atouts du centre-bâtiments modernes, jeunes professionnels, activités de finance et services – au détriment de ce qui caractérisait le quartier jusqu'alors – maisons de briques rouges, entreprises locales, patrimoine industriel et ferroviaire. Une véritable rupture dans le temps pour les habitants et l'histoire propre du quartier, qui vient remettre en question les idées de « régénération » et d'héritage, pourtant placées au cœur de la candidature olympique de Londres.

CONCLUSION



Quatre ans après, un chantier qui continue

Quatre ans après les Jeux de 2012, la réutilisation du parc et des infrastructures olympiques est un tel succès d'un point de vue fonctionnel et économique que les Jeux de Londres sont devenus synonymes d'une certaine exemplarité en matière de réversibilité urbaine. Pensée en amont, inscrite dans un projet urbain global et facilitée par une gouvernance ad hoc associant l'Etat, le Grand Londres, les *boroughs*, mais aussi les acteurs privés, la reconversion du site olympique a assuré sa rent-

abilité pour les gestionnaires et les investisseurs et a fourni des équipements structurants pour Stratford et pour l'East End.

Toutefois, ce bilan positif est à nuancer. Dans certains domaines, l'héritage des JO n'est pas encore à la hauteur des promesses initiales, notamment en termes d'accessibilité des équipements pour les populations locales, de construction de logements à loyers contrôlés, ou de prise en compte des populations les moins

aisées de l'Est londonien, malmenés par la soudaine attractivité du quartier et la hausse des prix qui s'ensuit.

Au service de qui ?

L'exemple de Londres invite donc à se demander pour qui et pour quel territoire on entreprend des projets de régénération urbaine de telle ampleur. Alors que les concepts d'héritage et de régénération urbaine mis en avant suggèrent une articulation du futur développement territorial avec son passé et son présent dans le but d'améliorer les conditions de ses habitants, le projet urbain qui s'est structuré autour de la régénération de Stratford n'a que peu considéré les atouts initiaux du quartier, faisant table rase de son passé industriel et populaire. L'impact des Jeux sur les populations locales et l'ancien cœur urbain a été mitigé, voire négatif, en raison de déplacements de populations, de mise en place de nouvelles fractures urbaines et de modification de l'identité locale par un processus de gentrification.

“ Quand des endroits deviennent plus attractifs, les prix vont en augmentant, donc il se produit de toute façon une sorte de gentrification naturelle. [...] C'est la même chose à Paris : s'il n'y a pas de moyen d'arrêter ce mouvement, et qu'aucune règle n'est mise en place à cet effet, alors il va juste se perpétuer

— Kathryn Firth, directrice études et travaux, LLDC (2011-2015)

Cela amène alors à penser le succès de la réversibilité de ce territoire et de la flexibilité du parc en termes d'échelle et de populations visées. La région londonienne dans son ensemble a profité de la réhabilitation du quartier de Stratford, qui a accéléré la régénération de l'East End, créé un nouveau centre économique, et apporté des infrastructures sportives de grande qualité. De nombreux londoniens ont trouvé dans le nouveau Stratford des logements plus abordables, bien reliés au centre de la région et doté d'un environnement urbain attractif. En revanche, les populations originaires de Stratford n'ont pu autant en tirer profit : le développement du territoire impulsé par les JO a

en effet accéléré un processus de gentrification et de déplacement des activités économiques implantées avant les Jeux. Peut-on parler de résilience d'un territoire si les populations locales sont déplacées après le choc ?

Comment aurait-on pu mieux faire ?

Cette évolution n'était pas inévitable. On aurait ainsi pu concevoir un développement plus respectueux du passé et des atouts locaux, et mettre en place des outils pour limiter les effets de la gentrification, prévisibles dans le contexte des fortes hausses du prix de l'immobilier dans la région londonienne. Par exemple, le centre commercial existant aurait pu être modifié pour les JO au lieu d'opter pour la construction d'un nouveau centre commercial démesurément grand pour le quartier, fragilisant les commerçants locaux. Les équipements sportifs auraient pu être déconcentrés sur plusieurs zones de Londres pour minimiser l'impact post-Jeux sur les prix immobiliers. Enfin les nouveaux logements auraient pu être adaptés aux besoins

locaux de familles nombreuses (notamment en fixant des prix plus abordables) au lieu d'être construits pour des étudiants, des familles aisées, ou comme investissements immobiliers.

Quelles leçons pour la candidature de Paris 2024 ?

Dans un objectif similaire : mettre les Jeux au service du développement d'un projet urbain sur le long terme, et contribuer à la régénération du département populaire de la Seine-Saint-Denis, la candidature de Paris s'inspire des Jeux de 2012 pour structurer l'héritage urbain de la manière la plus efficace possible. Par exemple, pour les infrastructures à construire (comme la piscine ou le centre des médias), Paris s'inspire de Londres et de ses objectifs de réversibilité pour éviter les « éléphants blancs ». Cela se traduit non seulement par des équipements pensés en amont pour leur usage post-JO mais aussi par la flexibilité du bâti.

Mais les critères du CIO ont évolué : les villes candidates ne sont plus tenues de présenter un projet concentré.

À la différence de Londres 2012, la candidature de Paris 2024 ne s'appuie pas sur un parc olympique mais sur différents pôles intégrés autant que possible à des projets urbains en marche (comme UniverSeine) et sur des infrastructures existantes. Si le village olympique sera construit à Saint-Denis, d'autres équipements seront localisés à Paris et dans d'autres villes de banlieue, et sept des plus grosses villes de France accueilleront aussi des épreuves. En outre, la candidature parisienne promet des Jeux plus « sobres », s'appuyant au maximum sur des équipements existants ou déjà programmés par ailleurs. Cela ainsi que le fait que le projet Paris 2024 s'inscrive davantage dans une logique métropolitaine et nationale que Londres 2012 pourrait contribuer à limiter les risques de gentrification.

L'analyse de l'expérience londonienne nous alerte en effet sur la nécessaire prise en compte des populations locales et d'une logique d'intégration urbaine, en adoptant un modèle de gouvernance adapté aux objectifs d'héritage mais aussi

à l'impulsion à long terme souhaitée.

“ Nous sommes en cours de réflexion sur la société de livraison des Jeux mais il y a de grandes chances pour qu'on n'ayons pas besoin de l'équivalent de la London Legacy Development Corporation, parce que les collectivités et les maîtres d'ouvrages pourront prendre en charge après les Jeux, le devenir de chaque équipement nouveau ou du village olympique. Nous ne sommes pas, comme à Londres, dans un concept de parc olympique qui nécessitait une gestion centralisée de l'héritage.

— Céline Terrier-Laurens, coordonnatrice Environnement, Aménagement et Grand Paris du Projet olympique et paralympique – Paris 2024

Londres 2012 nous a démontré le potentiel transformateur des Jeux, et qu'une reconversion physique réussie du site olympique est possible, et même souhaitable. Du point de vue technique, Paris peut prendre exemple sur la réussite de la réversibilité du projet londonien. Cependant, la réussite de la reconversion physique est insuffisante pour se prononcer sur un succès total : si les Jeux

parisiens veulent être plus inclusifs et équilibrés que les olympiades britanniques, il faut réfléchir plus largement à l'intégration des dynamiques locales au sein du projet, en se concentrant sur sa mise en phase avec les besoins des territoires d'accueil et de leurs populations.

REMERCIEMENTS

Merci à **la Fondation Bouygues Immobilier** et à **l'Observatoire de la Ville** de nous avoir donné l'opportunité de travailler sur ce projet et de nous avoir encouragé et accompagné à toutes les étapes de celui-ci.

Merci à **l'École Urbaine de Sciences Po** pour son soutien constant et son aide dans les recherches et le travail de terrain nécessaires à la bonne qualité de ce rendu.

Merci à notre tuteur, Mr **Matthew Wendeln**, pour son suivi attentif et ses commentaires qui nous ont permis de progresser tout au long du projet.

Enfin, merci à toutes les personnes qui ont bien voulu nous rencontrer et répondre à nos questions : **Hala Akl, Manuel Appert, Juliet Davis, Kathryn Firth, Kay Hughes, Anne Power, Camille Reinould, Kathleen Scanlon, Céline Terrier-Laurens, Stephen Wagg, et Paul Watt**. Leur apport fut plus que précieux dans la construction de notre réflexion et nous a également considérablement apporté individuellement.