

April 22, 2024

# Jeux olympiques de Paris 2024 : des coûts maîtrisés, sauf dans l'immobilier



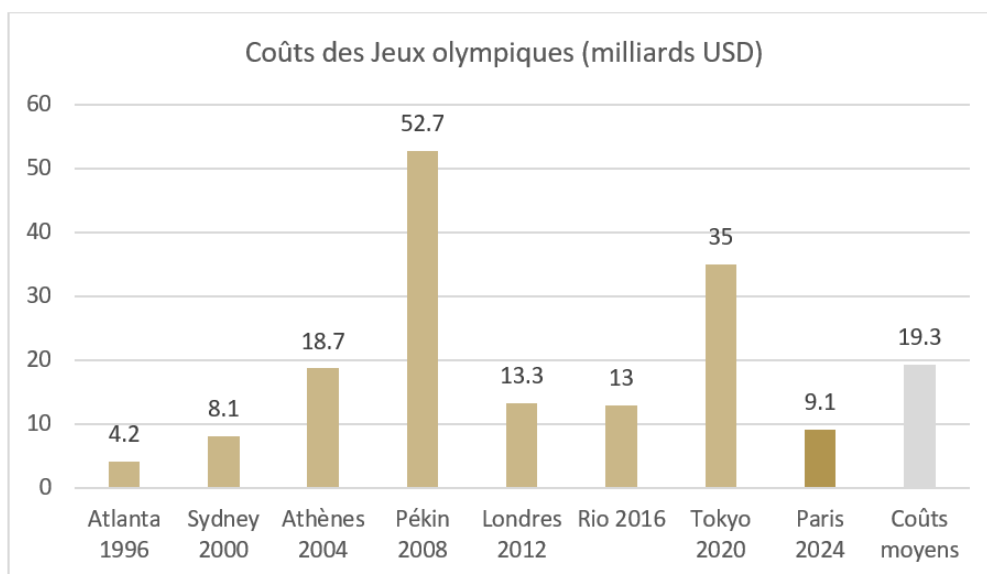
*16 millions de visiteurs devraient converger vers Paris cet été à l'occasion des Jeux olympiques 2024. Pour le pays organisateur, les JO peuvent coûter cher.*

En 2016, l'État de Rio de Janeiro s'est retrouvé en situation de défaut, les coûts liés à l'olympiade ayant considérablement alourdi le fardeau de sa dette. Alors que les finances publiques de l'Hexagone sont déjà sous surveillance – son déficit s'est creusé à 5,5 % du PIB en 2023 –, un

budget relativement modeste a été fixé. Les Jeux olympiques devraient, selon les estimations, coûter quelque 9 milliards d'euros. 4,5 milliards de cette enveloppe seront consacrés aux sites et infrastructures, dont 95 % consisteront en des installations existantes qui nécessitent très peu de réaménagement, voire pas du tout.<sup>1</sup>

4,4 milliards d'euros supplémentaires ont été alloués aux dépenses opérationnelles, par exemple pour organiser et assurer le service des réseaux de transport. Le Comité International Olympique (CIO) estime que 96 % de ces dépenses seront couvertes par les ventes de billet, les droits médias et les accords commerciaux. Si les frais venaient à dépasser le budget en dernière minute, le gouvernement français a fourni au CIO une garantie de 3 milliards d'euros (environ 0,1 % de son PIB). Les retombées fiscales du tourisme et des dépenses des visiteurs devraient également couvrir une partie de la facture, le gouvernement projetant que les bénéfices économiques pourraient représenter jusqu'à 10 milliards EUR.

L'agence de notation de crédit S&P Global a estimé récemment que ces Jeux olympiques « bon marché » ne devraient pas nuire durablement aux finances de l'Hexagone. Elle octroie actuellement à la France une note d'AA, assortie de perspectives négatives.



Source : S&P Global, BIL, coûts estimés selon des prix en dollars constants à 2021

Un secteur fait toutefois exception, avec des coûts échappant à tout contrôle en raison des Jeux et d'autres facteurs : l'immobilier.

Alors que spectateurs, bénévoles et journalistes se bousculent pour trouver un logement, la demande de locations à court terme s'envole, de même que les prix. En analysant certains sites de location à court terme, nos analystes ont remarqué qu'entre le 26 juillet et le 11 août, les prix sont jusqu'à trois fois plus élevés que leur niveau actuel. Dès lors que les prix ne sont pas plafonnés pour les locations de moins de 120 jours, il n'est pas rare de trouver des appartements pour 1.000 euros par nuit, en fonction bien entendu de leur emplacement.

Les hôtes sur Airbnb devraient gagner, au total, quelque 257 millions d'euros sur la période des Jeux olympiques et paralympiques.<sup>2</sup> Afin de tirer le meilleur parti de cette poule aux œufs d'or éphémère, de nombreux Parisiens entendent quitter la ville et mettre leur logement en location. Certains iraient même jusqu'à mettre à la porte des locataires existants (dont le loyer *est, lui*, plafonné) dans le but d'exploiter cette opportunité alléchante. Le gouvernement lui-même a été vivement critiqué lorsqu'il a décidé d'expulser quelque 2.000 étudiants de leurs appartements à loyer plafonné pour accueillir le personnel organisateur des Jeux durant l'été.

Le marché immobilier dans la capitale française et sa périphérie a certes toujours été tendu, mais les pressions supplémentaires exercées par l'organisation d'un événement sportif d'envergure mondiale mettent le marché en surchauffe. Ces deux dernières années, le volume de locations saisonnières dans la ville a augmenté de 18 %. Cela explique en partie pourquoi, selon une étude de SeLoger, l'offre de locations traditionnelles à long terme dans la capitale française a chuté de 74 % en trois ans. En comparaison, elle n'a baissé que de 25 % pour le pays dans son ensemble. *period*.<sup>3</sup>

Naturellement, cela s'est traduit par une concurrence plus rude entre les locataires potentiels ainsi que par une hausse des prix.

Plusieurs facteurs contribuent à cette situation épineuse sur le marché de la location. D'une part, la hausse des taux d'intérêt a pour beaucoup rendu impossible tout achat immobilier. Ils restent donc locataires plus longtemps et ne libèrent pas leur logement. D'autre part, les étudiants et travailleurs internationaux font leur retour, et choisissent des locations meublées traditionnelles à long terme.

Après la cérémonie de clôture à l'automne, le marché locatif devrait se détendre, avec un afflux de biens jusque là loués à court terme. Parallèlement, les baisses de taux de la BCE, qui devraient intervenir à partir du mois de juin, devraient commencer à se répercuter sur l'économie réelle. Cela étant dit, si les Jeux olympiques représentent un défi à court terme, si l'on regarde plus loin, le marché locatif de la ville est face à défi d'une toute autre ampleur : l'impact de la transition écologique. En région parisienne, 55 % des biens sont notés E, F ou G sur l'échelle de l'efficacité énergétique. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les propriétaires seront légalement tenus de ne louer que des biens immobiliers notés F au minimum. En 2028, ils ne pourront plus louer que des biens notés au minimum E. Dans dix ans, tous les biens devront afficher une note de D ou plus pour pouvoir être mis en location.

Les Jeux olympiques pourraient bien n'être qu'une séance d'échauffement si des travaux de rénovation d'envergure ne sont pas entrepris.

[1] Les dépenses d'infrastructures ont dépassé le budget initial de plus de 37 % par rapport aux

projections 2016, même si ce dépassement est plus modéré si l'on tient compte de l'inflation. Le budget des dépenses opérationnelles est quant à lui 15 % supérieur aux estimations de 2019.

[2]

<https://news.airbnb.com/paris-2024-olympic-games-a-unique-opportunity-to-host/#:~:text=In%20total%2C%20Hosts%20on%20Airbnb,the%20Olympic%20and%20Paralympic%20Games.>

[3]

<https://www.france24.com/en/tv-shows/france-in-focus/20240325-wanted-a-place-to-live-in-paris>

## Disclaimer

All financial data and/or economic information released by this Publication (the "Publication"); (the "Data" or the "Financial data and/or economic information"), are provided for information purposes only, without warranty of any kind, including without limitation the warranties of merchantability, fitness for a particular purpose or warranties and non-infringement of any patent, intellectual property or proprietary rights of any party, and are not intended for trading purposes. Banque Internationale à Luxembourg SA (the "Bank") does not guarantee expressly or impliedly, the sequence, accuracy, adequacy, legality, completeness, reliability, usefulness or timeliness of any Data. All Financial data and/or economic information provided may be delayed or may contain errors or be incomplete. This disclaimer applies to both isolated and aggregate uses of the Data. All Data is provided on an "as is" basis. None of the Financial data and/or economic information contained on this Publication constitutes a solicitation, offer, opinion, or recommendation, a guarantee of results, nor a solicitation by the Bank of an offer to buy or sell any security, products and services mentioned into it or to make investments. Moreover, none of the Financial data and/or economic information contained on this Publication provides legal, tax accounting, financial or investment advice or services regarding the profitability or suitability of any security or investment. This Publication has not been prepared with the aim to take an investor's particular investment objectives, financial position or needs into account. It is up to the investor himself to consider whether the Data contained herein this Publication is appropriate to his needs, financial position and objectives or to seek professional independent advice before making an investment decision based upon the Data. No investment decision whatsoever may result from solely reading this document. In order to read and understand the Financial data and/or economic information included in this document, you will need to have knowledge and experience of financial markets. If this is not the case, please contact your relationship manager. This Publication is prepared by the Bank and is based on data available to the public and upon information from sources believed to be reliable and accurate, taken from stock exchanges and third parties. The Bank, including its parent, - subsidiary or affiliate entities, agents, directors, officers, employees, representatives or suppliers, shall not, directly or indirectly, be liable, in any way, for any inaccuracies or errors in or omissions from the Financial data and/or economic information, including but not limited to financial data regardless of the cause of such or for any investment decision made, action taken, or action not taken of whatever nature in reliance upon any Data provided herein, nor for any loss or damage, direct or indirect, special or consequential, arising from any use of this Publication or of its content. This Publication is only valid at the moment of its editing, unless otherwise specified. All Financial data and/or economic information contained herein can also quickly become out-of-date. All Data is subject to change without notice and may not be incorporated in any new version of this Publication. The Bank has no obligation to update this Publication upon the availability of new data, the occurrence of new events and/or other evolutions. Before making an investment decision, the investor must read carefully the terms and conditions of the documentation relating to the specific products or services. Past performance is no guarantee of future performance. Products or services described in this Publication may not be available in all countries and may be subject to restrictions in some persons or in some countries. No part of this Publication may be reproduced, distributed, modified, linked to or used for any public or commercial purpose without the prior written consent of the Bank. In any case, all Financial data and/or economic information provided on this Publication are not intended for use by, or distribution to, any person or entity in any jurisdiction or country where such use or distribution would be contrary to law and/or regulation. If you have obtained this Publication from a source other than the Bank website, be aware that electronic documentation can be altered subsequent to original distribution.

As economic conditions are subject to change, the information and opinions presented in this outlook are current only as of the date indicated in the matrix or the publication date. This publication is based on data available to the public and upon information that is considered as reliable. Even if particular attention has been paid to its content, no guarantee, warranty or representation is given to the accuracy or completeness thereof. Banque Internationale à Luxembourg cannot be held liable or responsible with respect to the information expressed herein. This document has been prepared only for information purposes and does not constitute an offer or invitation to make investments. It is up to investors themselves to consider whether the information contained herein is appropriate to their needs and objectives or to seek advice before making an investment decision based upon this information. Banque Internationale à Luxembourg accepts no liability whatsoever for any investment decisions of whatever nature by the user of this publication, which are in any way based on this publication, nor for any loss or damage arising from any use of this publication or its content. This publication, prepared by Banque Internationale à Luxembourg (BIL), may not be copied or duplicated in any form whatsoever or redistributed without the prior written consent of BIL 69, route d'Esch | L-2953 Luxembourg | RCS Luxembourg B-6307 | Tel. +352 4590 6699 | [www.bil.com](http://www.bil.com).