De la renaissance urbaine des années 2000 aux Jeux olympiques de 2020 : retour sur vingt ans d'intense *spatial fix* à Tokyo

2000年代の都市再生から2020年のオリンピックまで東京における「空間的回避」の20年

From Urban Renaissance in the 2000s to the 2020 Olympics: Reviewing Two Decades of Intense Spatial Fix in Tokyo

Raphaël Languillon-Aussel

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/ebisu/2324>

DOI : 10.4000/ebisu.2324

ISSN : 2189-1893

Éditeur :

Institut français de recherche sur le Japon (UMIFRE 19 MAEE-CNRS), Maison franco-japonaise

Édition imprimée

Date de publication : 15 décembre 2018

Pagination : 25-58

ISSN : 1340-3656

Référence électronique

Raphaël Languillon-Aussel, « De la renaissance urbaine des années 2000 aux Jeux olympiques de 2020 : retour sur vingt ans d'intense *spatial fix* à Tokyo », *Ebisu* [En ligne], 55 | 2018, mis en ligne le 15 décembre 2018, consulté le 02 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/ebisu/2324> ; DOI : 10.4000/ebisu.2324

De la renaissance urbaine des années 2000 aux Jeux olympiques de 2020 : retour sur vingt ans d'intense *spatial fix* à Tokyo

Raphaël LANGUILLON-AUSSEL

2000 年代の都市再生から 2020 年のオリンピックまで
東京における「空間的回避」の 20 年

ラファエル・ランギヨン＝オセル

From Urban Renaissance in the 2000s to the 2020 Olympics: Reviewing Two
Decades of Intense Spatial Fix in Tokyo

Raphaël LANGUILLON-AUSSEL

🔑 **Mots-clés** : Tokyo, Jeux olympiques, renaissance urbaine, immobilier, *spatial fix*, maturité.

L'auteur : Raphaël Languillon-Aussel est normalien (ENS Lyon), agrégé de géographie, chargé de cours à l'université de Genève et chercheur associé à *Environnement Ville Société* (UMR 5600). Il travaille sur les impacts socio-économiques et urbanistiques des Jeux olympiques, la verticalisation des métropoles, l'impact du vieillissement sur les marchés immobiliers et les *smart cities*.

Résumé : En 2013, alors que la politique de renaissance urbaine de 2002 semble avoir atteint ses limites, Tokyo remporte le concours pour l'organisation des Jeux olympiques de 2020. Son plan d'urbanisation s'adapte alors en conséquence, passant du zonage spécial de la renaissance aux *clusters* olympiques. Néan-

moins, la grande sélectivité de la renaissance urbaine comme des aménagements olympiques et leur concentration dans les espaces centraux ont créé une ville à deux vitesses, conduisant à interroger ce que David Harvey appelle *spatial fix* : des solutions spatiales temporaires que les tenants du capitalisme mettent en œuvre pour sauver leurs actifs d'une spirale destructrice de valeurs. D'une part, cet article analyse la présupposée continuité entre les années 2000 (renaissance urbaine) et les années 2010 (dynamique olympique). D'autre part, il discute la pertinence de la notion de *spatial fix* dans les logiques immobilières à l'œuvre à Tokyo. En formulant l'idée d'un *trend fix*, entendu comme le produit d'une valeur assurantielle générée par les JO et du renforcement des effets du *spatial fix* issu de la renaissance urbaine, l'article propose de débattre de la nature spatialement inégalitaire de la dynamique olympique.

キーワード

東京、オリンピック、都市再生、不動産、空間的回避、成熟

著者

リヨン高等師範学校卒。地理学の高等教授資格を取得。現在はジュネーブ大学講師、リヨン第2大学のUMR5600 協力研究員。オリンピックが社会経済及び都市計画に及ぼす影響、大都市の垂直化、高齢化が不動産市場に及ぼす影響、スマートシティに関する研究を行っている。

要旨

2002 年に制定された都市再生特別措置法の限界が見え始めた 2013 年に東京都は 2020 年のオリンピック開催を勝ち取った。それに合わせて東京都の都市計画は都市再生特別地区からオリンピッ

クで使用される地区へ移行することとなる。一方で、オリンピックに向けた都市開発としての都市再生が非常に選別的で中心地域に集中していることは、都市の内部に不均等な状態を生み出している。これはデヴィット・ハーヴェイの言う「空間的回避」という概念、つまり資本主義のリーダーたちが内部の人間を価値崩壊の悪循環から救うために実行する一時的な空間的解決を想起させる。本稿では 2000 年代の都市再生と 2010 年代のオリンピックに向けた動きの間に当然あるとされる連続性について分析を行う一方で、東京で進行する不動産の動向における「空間的回避」の概念の正当性について考察する。オリンピックが生み出す保険的な価値と、都市再生による「空間的回避」の影響の強化の産物といえる「傾向的回避」という概念を示しつつ、オリンピックの力学が抱える空間的な不均等について議論したい。

▼ **Keywords:** Tokyo, Olympic Games, urban renaissance, real estate, spatial fix, maturity.

The Author: Raphaël Languillon-Aussel graduated from the École normale supérieure de Lyon and holds the agrégation in geography. He is an assistant lecturer at Geneva University and an associate researcher at *Environnement Ville Société* (UMR 5600). He studies the socio-economic and urbanistic impact of the Olympic Games, verticalization in cities, the impact of ageing on property markets, and smart cities.

Abstract: In 2013, with the city's 2002 urban renaissance policy seemingly having reached its limit, Tokyo won its bid to stage

the 2020 Olympics. The city plan was modified, with Olympic clusters replacing the special zones of urban redevelopment. However, the highly selective, centrally concentrated nature of urban renaissance and Olympic infrastructure has created a two-tier city, provoking debate over what David Harvey calls the *spatial fix*, i.e. the temporary spatial solutions adopted by capitalists to save their assets from a downward spiral in values.

This paper will examine the assumed continuity between the 2000s (urban renaissance) and the 2010s (Olympic development) and discuss the pertinence of the term *spatial fix* in Tokyo. It will formulate the idea of a *trend fix* to debate the uneven development associated with the Olympics.

De la renaissance urbaine des années 2000 aux Jeux olympiques de 2020

Retour sur vingt ans d'intense *spatial fix* à Tokyo

Raphaël LANGUILLON-AUSSEL*

Introduction - L'hypothèse de la maturité urbaine et celle du *spatial fix* olympique

À la suite du dégonflement en 1991 de la bulle spéculative, le Japon est entré dans une période de restructuration difficile. Succédant aux années moroses de la décennie 1990, les années 2000 ont été celles de la politique de renaissance urbaine, articulée à une loi éponyme (*Toshi saisei tokubetsu sochi hō* 都市再生特別措置法) votée en 2002 (Fujii *et al.* 2006; Languillon 2013). Faisant écho à ce contexte particulier, la littérature grise a commencé à parler de Tokyo comme d'une « ville mature » (*seijuku toshi* 成熟都市), image très associée à l'idée de stagnation, interrogeant son dynamisme et les mécanismes internes propres à sa trajectoire en tant que ville globale de première génération¹.

1. Différente des thématiques du vieillissement, la notion de « ville mature » est très peu étudiée par le monde scientifique, au Japon comme dans le reste du monde. Pour une approche critique du terme, je renvoie ici le lecteur à deux de mes articles : l'un, synthétique, dans *Urbia* (Languillon 2014a) et l'autre, plus démographique, dans *Espaces Populations Sociétés* (Languillon 2016). Il manque encore à l'analyse de la maturité

* Chercheur associé à *Environnement Ville Société* (UMR 5600).

Contrastant avec la maturité, la politique de renaissance urbaine avait pour objectif, d'une part, de liquider les actifs encore toxiques (surtout fonciers) de la crise des années post-bulle, d'autre part, de relancer l'activité foncière dans les grandes métropoles japonaises, Tokyo en tête. Les acteurs privés intervenant dans la fabrique de la ville s'y sont appuyés pour restructurer leur rapport à l'espace et revoir leurs stratégies d'aménagements, alimentant un retour vers le centre des investissements immobiliers (Aveline *et al.* 2012) et des populations (Scoccimarro 2007, 2017 ; Kubo 2015). Le tissu urbain de la capitale s'est ainsi rapidement verticalisé à la suite d'un grand mouvement de rénovation des espaces centraux (Languillon 2013, 2017 ; Kubo 2014 ; Scoccimarro 2017).

En raison de son zonage spécial circonscrit à un périmètre strict ne prenant en compte que les espaces centraux et péricentraux de Tokyo, la renaissance urbaine peut être assimilée à ce que David Harvey appelle un *spatial fix* (Harvey 2015) : c'est-à-dire des solutions spatiales temporaires que les tenants du capitalisme mettent en œuvre pour sauver leurs actifs d'une spirale destructrice de valeurs et de capitaux². Logiques de stagnation d'un côté et zonage dérogatoire de l'autre permettent de tisser un lien étroit entre maturité urbaine et hyper-concentration des opérations de rénovation et de verticalisation à Tokyo (Languillon 2017). Pour le dire autrement, la ville mature doit son dynamisme à la multiplication de *spatial fix*, dont rend compte le bilan de la politique de renaissance urbaine. Toutefois, au tournant des années 2010, cette dernière semble s'essouffler, et ce malgré sa modification en 2011, rendant nécessaire l'élaboration d'une alternative.

C'est alors que Tokyo remporte les Jeux de 2020 par la proclamation officielle de la décision du comité olympique en septembre 2013. Le calendrier est loin de relever du hasard. Les impacts des Jeux olympiques sur

urbaine une étude véritablement économique. Les analyses proposées dans le présent article relèvent plutôt d'une économie politique de l'objet, et non d'une mesure économétrique.

2. Nicolas Vieillescazes a montré toute l'ambiguïté et la difficulté de traduire l'expression *spatial fix*, qui relève de plusieurs champs lexicaux (Vieillescazes 2014). Il y a d'un côté l'idée d'un ancrage fort à un territoire spécifique, que l'on retrouve dans le verbe « fixer » en français. Il y a l'idée également de réparer un problème (« *to fix something* »). Enfin, il y a l'idée de jouissance incontrôlée, comme dans l'expression « un fix d'héroïne », par exemple.

les villes hôtes est une thématique particulièrement bien analysée par la littérature scientifique (Gold & Gold 2016), conduisant également à interroger de manière critique les méthodologies utilisées (Van Wynsberghe 2015). Les relations qu'entretiennent les grands événements sportifs et la régénération urbaine sont également bien documentées (Essex & Chalkey 1999; Gratton, Shibli & Coleman 2005; Augustin 2006; Hiller 2006). L'accélération de la régénération urbaine par les Jeux s'observe dans de très nombreuses villes hôtes : Barcelone (Garcia-Ramon & Albet 2000), Athènes (Beriatos & Gospodini 2004), Beijing (Broudehoux 2007), ou encore Londres (Appert 2012). Le cas de Tokyo, bien que récent, a fait l'objet de travaux suggérant l'impact sur le court terme (Languillon-Aussel & Appert 2017). L'effet de long terme est toutefois encore peu étudié, y compris pour des sessions antérieures, à l'exception de quelques travaux qui prennent en compte les différentes phases que les villes hôtes traversent : candidature, préparation, héritage (Machemehl & Robène 2014), sans toutefois analyser la dimension post-événement sur plus d'une décennie.

À partir de ces observations, cet article se fonde sur une double hypothèse. D'une part, il discute l'existence d'une éventuelle continuité entre la politique de renaissance urbaine des années 2000 et les aménagements olympiques des années 2010 en termes d'espaces, d'acteurs, et d'objectifs. D'autre part, il cherche à évaluer la pertinence de l'idée de *spatial fix* dans les logiques territoriales et immobilières à l'œuvre dans le projet olympique de 2020. Ce faisant, l'article cherche à en démontrer la nature à la fois fortement inégalitaire et conjoncturelle, avec des effets très limités dans l'espace comme dans le temps.

Le positionnement épistémologique et théorique pour discuter la double hypothèse relève d'une économie politique critique d'inspiration néo-marxiste. En revanche, la méthodologie utilisée appartient à la géographie urbaine, et associe étude qualitative reposant sur un travail de terrain d'un an, analyse quantitative et spatialisation de l'information géographique³. Le

3. Je tiens ici à remercier le Centre d'Études Olympiques dont j'ai été boursier de juin 2016 à juin 2017, ainsi que la Fondation Palladio qui a financé mes travaux entre 2015 et 2016 lorsque j'étais post-doctorant à l'université Chūō grâce au support de la *Japanese Society for the Promotion of Sciences*. Le travail de terrain a surtout consisté à mener des entretiens semi-directifs d'acteurs, de politiques, de scientifiques et d'administrateurs, et à collecter des données et des documents relevant de la littérature grise sur les Jeux.

plan retenu découle d'une approche géographique standard, qui fait se succéder une description des manifestations spatiales de la renaissance urbaine et du projet olympique; une analyse de l'évolution des marchés immobiliers; et enfin une discussion portant sur l'hypothèse du *spatial fix*. L'article se conclut sur une mise en perspective de l'étude au regard de l'épistémologie des positionnements néo-marxistes sur les mécanismes capitalistiques de l'urbain et leurs déséquilibres.

1. De la renaissance urbaine aux Jeux olympiques, rupture et continuité entre les années 2000 et 2010

Les années 2000 rompent avec la décennie précédente du point de vue des politiques urbaines mises en place. Au cours des années 1990, l'attention des collectivités locales et du gouvernement central a porté sur la restructuration de l'économie à la suite du dégonflement de la bulle en 1991 (Bourdier & Pelletier 2000). Les années 2000, au contraire, constituent une période dynamique de création de richesses, certes fortement aidée, qui se traduit au niveau des logiques métropolitaines par la politique de renaissance urbaine de 2002. Cette dernière a conduit à la rapide verticalisation et rénovation de Tokyo (Kubo 2014; Languillon 2017; Scoccimarro 2017).

La décennie 2010 est cependant marquée par les suites du choc Lehman de 2008 et le séisme, le tsunami et l'accident nucléaire de Fukushima en 2011, si bien que la période se caractérise par une seconde renaissance dans laquelle s'inscrit la dynamique olympique à l'horizon des Jeux de 2020. Entre la renaissance de 2002 et le projet olympique, nous formulons ici l'hypothèse d'une grande continuité, tant au niveau des logiques spatiales qu'au niveau des jeux d'acteurs mobilisés.

1.1 Spatialiser le phénomène : les trois zonages du *spatial fix* de la renaissance urbaine et leurs logiques de centralité

Depuis 2002, une succession de trois zonages a permis de soutenir l'activité de la construction et le marché de l'immobilier à la fois de bureau et du résidentiel dans l'hyper-centre de Tokyo⁴. Le premier zonage relève de la politique de renaissance urbaine édictée en 2002 par le gouvernement libéral de Koizumi Jun.ichirō 小泉純一郎. À Tokyo, elle concerne une partie des trois arrondissements centraux, en particulier autour du centre d'affaires historique de Marunouchi, le quartier financier de Yaesu, le quartier commercial de Nihonbashi, le front de mer et ses avancées, les secteurs nord et est de Minato. À cela s'ajoutent les environs immédiats des principales gares de Tokyo : Ueno, Shinjuku, Shibuya et Shinagawa (du nord au sud), plus Ōsaki (fig. 1).

Dénommées *Urban Regeneration Urgent Redevelopment Area* (URUDA ci-après – *Toshi saisei kinkyū seibi chiiki* 都市再生緊急整備地域), ces zones permettent non seulement de déroger au droit commun (code de la construction, droit de l'urbanisme, défiscalisation partielle...) mais ouvrent aussi à de nouveaux droits (aide publique, prêts à taux préférentiels, démarches administratives simplifiées et accélérées...). Elles sont complétées en 2011 par une refonte de la loi nationale à la suite du choc Lehman et de la crise internationale des subprimes, avec l'introduction d'un zonage encore plus déréglé et incitatif, les SURUDA (*Special Urban Regeneration Urgent Redevelopment Area* – *Tokutei toshi saisei kinkyū seibi chiiki* 特定都市再生緊急整備地域).

4. L'hyper-centre de Tokyo est constitué de trois arrondissements : Chiyoda-ku, Chūō-ku et Minato-ku, auxquels on peut ajouter deux arrondissements supplémentaires : Shinjuku-ku et Shibuya-ku.

Fig. 1
Répartition des zonages en URUDA et en SURUDA à Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2017.

L'année 2011 correspond aussi au moment où se met en place un troisième zonage spécial, dit *Special Zone for Asian Headquarters* (*Ajia heddokwōtā tokku* アジアヘッドクォーター特区). Sa logique spatiale est la même que celle de la renaissance urbaine, à laquelle s'ajoutent l'aéroport de Haneda et, depuis novembre 2016, les environs de la gare d'Ikebukuro (fig. 2). L'objectif principal est d'attirer les sièges sociaux des entreprises asiatiques ou les antennes asiatiques des entreprises occidentales. Il vise à absorber l'offre immobilière neuve de grande qualité construite lors de la décennie 2000 et, plus marginalement, à contrecarrer le déclin à venir de la population active qui réduit les besoins locaux en surfaces de bureaux des centres d'affaires tokyoïtes. L'objectif est d'attirer à moyen terme cinq cents entreprises étrangères, dont une cinquantaine d'antennes asiatiques

de multinationales, via des incitations fiscales, des dérégulations et un soutien administratif et financier⁵.

Fig. 2
Spatialisation des *Special Zones for Asian Headquarters* et des aménagements olympiques du projet de 2020.

Réalisation : l'auteur, 2017.

Source : Dossier de candidature, actualisé avec des informations du site internet de Tokyo 2020 <https://tokyo2020.jp/fr/> (dernière consultation : juin 2017).

NB : ne sont pas représentées car hors cadre les zones d'Ikebukuro et de Haneda.

5. Voir le site internet du gouvernement métropolitain de Tokyo : http://www.seisaku-kikaku.metro.tokyo.jp/invest_tokyo/english/invest-tokyo/ahq.html (dernière consultation en juin 2017).

On observe ainsi une réelle continuité entre la renaissance urbaine qui rénove l'hyper-centre et les sous-centres tokyoïtes dans les années 2000, et les *Special Zones for Asian Headquarters* qui visent à attirer de nouveaux clients de l'immobilier commercial depuis l'Asie-Pacifique. Pour simplifier à l'extrême, les années 2000 sont celles de la production de surfaces immobilières nouvelles de très haut standing, et les années 2010 sont celles de leur écoulement sur le marché internationalisé à l'Asie tout entière. Dans cette logique à double détente, le positionnement du projet olympique est légèrement différent.

1.2 Le positionnement du projet olympique des années 2010 : de la centralité à la péricentralité

Si l'on superpose la localisation des infrastructures olympiques et le zonage des années 2010, on peut observer qu'il n'y a pas d'adéquation parfaite : sur trente-sept sites sportifs, seuls onze sont localisés dans la zone spéciale, soit 30 %. Il faut néanmoins distinguer deux types d'infrastructures olympiques : d'un côté, les sites dédiés aux compétitions, de l'autre les sites au caractère immobilier commercial ou résidentiel plus affirmé. Si l'on se concentre sur la seconde catégorie, la plupart des sites se trouvent effectivement à l'intérieur du zonage, sur le front de mer (village olympique et centre des médias ; fig. 2). Le village sera, une fois les jeux achevés, transformé en quartier résidentiel avec alternance d'immeubles collectifs de moyenne hauteur et de tours résidentielles de standing (Dossier de candidature, 2012).

En observant la composition d'ensemble du projet olympique, l'idée de continuité spatiale apparaît plus claire. À l'échelle métropolitaine, vingt-huit sites se trouvent dans le centre de Tokyo, dont vingt-et-un sur le front de mer : cette logique de forte concentration relève donc spatialement d'une volonté de renforcer la centralité tokyoïte aussi bien à l'échelle nationale que régionale, reprenant par-là la même logique que celle du zonage des années 2000 et celle des années 2010. À l'échelle du cœur de ville, le projet distingue par ailleurs deux zones : la zone dite « héritage »

(*heritedji zōn* ヘリテッジゾーン) et celle dite « de la baie » (*Tōkyōbei zōn* 東京ベイゾーン ; fig. 3). Cette division acte le lent glissement de l'urbanisation de Tokyo de l'ouest, dont l'aménagement a été mis en œuvre en relation avec les Jeux olympiques de 1964, vers le sud (Shinagawa) et le front de mer, nouvelle frontière urbaine depuis les années 1980 et 1990⁶ (Saito 2003 ; Scoccimarro 2007 ; Koizumi *et al.* 2011), majoritairement concernés par la renaissance urbaine des années 2000 et dans lesquels sont prévus la plupart des installations olympiques.

Dans la zone dite « héritage », la quasi-totalité des infrastructures sportives se localise à la périphérie immédiate des centres urbains concernés par le zonage spécial et traduit donc une logique de péricentralité. Dans la seconde zone, la totalité des sites se localise elle aussi soit en marge immédiate du zonage, dans l'arrondissement de Kōtō (arrondissement péricentral bordant ceux de Chūō et de Chiyoda), soit dans le zonage mais en marge des terre-pleins concernés par la dynamique la plus intense de la renaissance urbaine et de la construction de tours résidentielles et/ou de bureaux. Ainsi, quel que soit le cas de figure, les aménagements olympiques s'inscrivent dans une logique de péricentralité vis-à-vis des zonages des années 2000 et 2010.

6. Le projet d'urbanisation de la baie avait été modifié et retardé à de nombreuses reprises en raison du dégonflement de la bulle en 1991. Véritable serpent de mer, il a connu un second souffle dans les années 2000, dynamique que poursuit et valorise le projet olympique. Sur les nombreux aléas de l'urbanisation du front de mer, voir les travaux de Saito 2003 et Scoccimarro 2007 et 2017. La dimension opportuniste des aménagements olympiques apparaît ici clairement.

Fig. 3
La logique spatiale d'ensemble du projet olympique de 2020.

Réalisation : l'auteur.
Source : dossier de candidature, 2012.

1.3 De la stabilité des acteurs et des coalitions de croissance à Tokyo

Au cours des années 2000 et du début des années 2010, deux types d'acteurs ont été particulièrement actifs dans la rénovation des centres et ont largement bénéficié de la politique de renaissance urbaine : les entreprises immobilières des grands conglomérats japonais (*keiretsu* 系列) et les branches immobilières des entreprises ferroviaires privées (*ōtemintetsu* 大手民鉄) (Languillon 2013).

En raison de la très grande concentration de leurs actifs, ces acteurs immobiliers privés ont adopté des logiques de fiefs, menant des coalitions de rénovation pour réaménager les espaces dans lesquels ils se trouvaient majoritaires au regard de la propriété foncière⁷. Ainsi, Mitsubishi Jisho est surtout intervenue dans le centre d'affaires historique de Tokyo, entre la gare et le palais impérial (Marunouchi-Ōtemachi-Yūrakuchō), Mitsui Fudōsan est intervenue à Nihonbashi et Yaesu ainsi que dans le secteur de Ginza, et Mori Biru dans l'arrondissement de Minato, entre Roppongi, Atago et Toranomom (fig. 4). Les compagnies ferroviaires ont elles aussi adopté ce comportement de fief, comme par exemple Tōkyū à Shibuya (Languillon 2017). Ces entreprises ont joué un rôle majeur dans la délimitation des zonages spéciaux de renaissance urbaine puis des *Special Zones for Asian Headquarters*, ainsi que dans les dynamiques immobilières et la verticalisation qui s'y sont produites.

7. Ces coalitions de rénovation s'apparentent à ce que Molotch (1976) appelle des coalitions de croissance qu'il définit comme une alliance informelle d'acteurs privés et de propriétaires qui font pression sur la puissance publique et les autorités locales pour que celles-ci engagent des projets de régénération urbaine d'importance afin de faire augmenter la valeur du foncier et de l'immobilier.

Fig. 4

Spatialisation des actifs immobiliers de Mitsui Fudōsan, Mitsubishi Jisho et Mori Biru.

Réalisation : l'auteur, 2015.

Source : pour Mitsui Fudōsan, *Mitsui Fudōsan Office Line-up* ; pour Mitsubishi Jisho, *Asset Book 2012* et site internet <http://office.mec.co.jp/search/lineup/> (dernière consultation en mai 2014) ; pour Mori Biru, site internet <http://www.mori.co.jp/en/office/japan/index.html> (dernière consultation en mai 2014).

Le projet olympique des années 2010 s'inscrit dans ces mêmes coalitions et logiques de rénovation. Les principales entreprises impliquées dans le projet olympique ont vu leurs cours boursiers s'envoler dès l'annonce de l'attribution des Jeux en septembre 2013 : Mitsui Fudōsan, Mitsubishi Jisho (en charge du village olympique), Sumitomo Fudōsan et JR East (Mellet 2014). Entre les années 2000 et 2010, les acteurs de la renaissance urbaine et des aménagements olympiques sont effectivement les mêmes. Cette observation n'a rien de surprenant, mais participe de la démonstration de la continuité des processus entre les deux périodes.

2. Les marchés immobiliers de la ville mature olympique

Même si l'on passe d'une logique de centre à une logique de péricentre, il existe bien une réelle continuité et une forte solidarité en termes d'espaces et de jeux d'acteurs entre, d'un côté, la renaissance urbaine des années 2000 puis la politique d'attraction des sièges sociaux asiatiques des années 2010, et de l'autre, le projet olympique des années 2013 et suivantes. À partir de là, nous formulons comme seconde hypothèse que cette continuité s'observe dans les dynamiques des marchés immobiliers, en particulier sur le plan de l'évolution des prix commerciaux et résidentiels, en relation étroite avec les principes de fonctionnement des *spatial fix* formalisés par David Harvey.

2.1 La logique de l'immobilier tokyoïte : des cycles de neuf ans nécessitant une relance en 2013

L'évolution du volume de surfaces nouvelles construites dans les vingt-trois arrondissements suit trois cycles de neuf ans entre 1989 et 2015, inscivant les mécanismes des années 2000 et 2010 dans une logique de cycles à plus long terme⁸. Un premier pic en 1994 marque la période post-bulle. Il correspond à la livraison de projets entamés lors de l'euphorie spéculative.

8. Ces surfaces nouvelles correspondent à la totalité des parcelles de bâtiments neufs supérieurs à 10 000 m² dans les vingt-trois arrondissements. Il ne s'agit donc pas du

Le pic de 2003 correspond à la livraison de projets entamés à partir d'un plancher des prix fonciers aux alentours de 1995-1996. Enfin, celui de 2012 résulte du cycle de renaissance urbaine initié en 2002 et qui, à partir de là, s'essouffle (fig. 5). Si l'on y ajoute un nouveau cycle de neuf ans, le prochain pic devrait en toute logique se produire en 2021, soit juste à la fin de la période ouverte avec les Jeux olympiques d'été, interrogeant ainsi leur instrumentalisation à des fins de relance des cycles immobiliers tokyoïtes. Dans le détail, chaque cycle de neuf ans est constitué de deux phases (fig. 6). Prenons le cas du deuxième cycle. Avant 2003, l'offre est bien supérieure à la capacité d'absorption du marché qui connaît une situation de surproduction. Après 2003, l'offre baisse, la demande la rattrape puis la dépasse. Les livraisons de surfaces nouvelles diminuent, ce qui permet une absorption des surfaces existantes par le marché. On observe ainsi que les rapports entre l'offre et la demande s'inversent après 2003.

À partir de 2008 et du choc Lehman, un nouveau cycle s'amorce, qui repose sur les mêmes principes que le précédent. Les cycles de neuf ans traduisent un jeu d'équilibre entre une phase initiale de surproduction de quatre ans et une phase finale d'absorption de quatre ans. Les rapports entre offre et capacité d'absorption sont responsables de l'évolution de deux autres indicateurs corrélés entre eux : les taux de vacance et les loyers immobiliers de bureaux. On retrouve un cycle de neuf ans pour les taux de vacance, mais décalé avec une avance d'un an par rapport à celui de la livraison de surfaces nouvelles. Les pics sont donc atteints non pas en 1994, 2003 et 2012, mais en 1993 (10,8 % de vacances), 2002 (8,1 %) et 2011 (6,7 %).

solde entre surfaces nouvelles et surfaces détruites. N.B. : la période 2013-2015 correspond à des estimations.

Fig. 5

Offre en surfaces de bureaux dans les tours de grande hauteur neuves de plus de 10 000 m² construites dans les vingt-trois arrondissements de Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2015.

Source : Real Estate Companies Association of Japan, 2013.

Les taux de vacance et l'offre de surfaces nouvelles de bureaux sont également corrélés à l'évolution des loyers moyens. Cette logique de cycle entre phase de surproduction et phase d'absorption, liée à l'évolution des taux de vacance et des loyers commerciaux inscrit la dynamique olympique dans la nécessité d'amorcer un nouveau cycle avec un pic de livraison de surfaces nouvelles aux alentours de 2020-2021, soit exactement la période des Jeux d'été de Tokyo.

Fig. 6

Offre de surfaces nouvelles de bureaux, capacité d'absorption du marché et volatilité des taux de vacance à Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2015.

Source : KPMG 2012.

2.2 Les aménagements olympiques indirects et leurs potentiels immobiliers

Contrairement aux Jeux de 1964, qui avaient donné lieu à l'inauguration de nombreuses infrastructures, à commencer par la première ligne de *shinkansen* 新幹線, les Jeux de 2020 ne prévoient pas de grands chantiers de ce type. On note néanmoins trois projets, de taille plus modeste : la création d'une portion d'autoroute urbaine, l'agrandissement de l'aéroport de Haneda et l'inauguration d'une nouvelle gare sur la ligne circulaire Yamanote.

La portion d'autoroute, longue de 14 km, partira de Kanda, contournera le palais impérial et se dirigera vers la baie de Tokyo, au sud-est. Comme elle passe dans un tissu urbain dense, une partie sera souterraine, en particulier dans le secteur de Toranomom et de Shinbashi, dans l'arrondissement de Minato. En surface, Mori Biru et le gouvernement métropolitain, en partenariat avec des acteurs privés et la mairie d'arrondissement, aménageront une avenue commerçante d'un genre nouveau.

L'agrandissement de l'aéroport de Haneda, qui se situe dans la baie de Tokyo, à proximité du front de mer et de l'hyper-centre, est en partie pris en charge par les compagnies aériennes qui y ont basé leur *hub* : JAL et ANA. Les travaux ont déjà été en partie réalisés, mais seront redimensionnés en vue des Jeux (Mellet 2014). Les vols internationaux y seront aussi renforcés, grâce à sa plus grande proximité avec le centre de Tokyo, comparée à l'actuel aéroport international de Narita. Le développement de Haneda devrait améliorer le positionnement de Tokyo en Asie orientale. C'est pour cette raison que la zone de Tenkūbashi 天空橋, à proximité immédiate, a été incluse en 2016 dans les *Special Zones for Asian Headquarters*. Enfin, une nouvelle gare sur la ligne Yamanote sera construite. Promesse de campagne de l'ancien gouverneur Masuzoe Yōichi 舩添要一 (2014-2016), ce sera la première gare créée depuis 1971⁹. Ces trois projets d'aménagement sont ainsi directement connectés d'une part à la préparation des Jeux olympiques, d'autre part à la politique des zonages spéciaux de renaissance urbaine et aux *Special Zones for Asian Headquarters*. Leur effet d'entraînement sur les investissements immobiliers de bureaux, mais aussi résidentiels et commerciaux (hôtels, commerces de détail, restauration) sont particulièrement importants.

Parmi les projets qui bénéficient de cet effet d'aubaine se trouve ainsi le dernier né de Mori Biru : Toranomom Hills. Si l'entreprise immobilière n'est pas mobilisée directement dans l'aménagement des infrastructures olympiques, elle s'agrége néanmoins à la dynamique d'ensemble et aux opportunités créées par la mise en place de nouveaux équipements, en particulier dans le secteur Roppongi-Toranomom-Asagi qui constitue son fief

9. La dernière gare inaugurée sur cette ligne a été Nishi-Nippori dans l'arrondissement d'Arakawa.

historique. Le projet s'inscrit également dans le zonage spécial de la renaissance urbaine et dans les *Special Zones for Asian Headquarters*.

Toranomon Hills est une tour mixte de 52 étages et de 247 m de haut, comprenant des bureaux, des logements de luxe, un hôtel (Andaz Tokyo), des salles de conférence et des boutiques, le tout réparti sur presque 250 000 m² (fig. 7). Même si la maîtrise d'œuvre a été effectuée par Mori Biru, le projet est le fruit d'une association, la Loop Line N° 2 Zone Redevelopment Association (Toranomon chiku dainishu shigaichi saikaihatsu 虎ノ門地区第二種市街地再開発), pilotée par le Toranomon District Subcommittee. Ce dernier réunit les propriétaires fonciers, le Gouvernement métropolitain de Tokyo, la municipalité de Minato-ku et Mori Biru. Il s'agit donc ici d'un partenariat public-privé classique. S'il bénéficie d'un contexte général qui anticipe la tenue des Jeux olympiques en jouissant d'effets d'aubaine, il correspond à une décision du gouvernement métropolitain remontant à 2002¹⁰. En 2009, Mori Biru acquiert la maîtrise d'œuvre et ce n'est qu'au tournant des années 2010 que l'entreprise immobilière acquiert aussi la gestion du bien immobilier¹¹. Les Jeux ont ici surtout permis d'accélérer les procédures et la prise de décision dans le processus d'aménagement du complexe.

10. De son côté, la décision d'établir le périphérique n° 2 remonte au plan de 1946, décidé sous occupation américaine.

11. Le cabinet d'architecture en charge du projet a été Nihon Sekkei 日本設計.

Fig. 7

La tour de Toranomon Hills et l'autoroute urbaine de Shintora.

Réalisation : l'auteur, 2017.

Source : Site internet de Mori Biru, consulté en octobre 2014.

3. Du *spatial fix* au *trend fix*, et leurs conséquences sur la perception de la sécurité

La multiplication et/ou l'accélération de projets immobiliers à partir de 2013 et l'annonce de la victoire de Tokyo dans la compétition pour l'organisation des Jeux de 2020 interroge « l'effet olympique » lié au basculement du statut de ville candidate à celui de ville hôte. L'idée que les Jeux permettent de relancer une dynamique de redressement a été évoquée dans

de nombreuses publications de presse¹². Néanmoins, quels effets l'annonce des Jeux olympiques a-t-elle réellement eus sur la dynamique du marché immobilier et de la construction et, au-delà, sur la politique de renaissance urbaine de la capitale japonaise? Pour le dire autrement, la date de 2013 constitue-t-elle un événement particulier dans les dynamiques immobilières permettant de valider l'hypothèse d'un impact fort du changement de statut – de ville candidate à ville hôte des Jeux olympiques – sur les marchés immobiliers et les dynamiques d'aménagement urbain à Tokyo?

3.1 Un effet olympique ? La clé difficile de 2013

L'analyse de l'impact des Jeux olympiques dès 2013 est complexe. Du point de vue des prix de l'immobilier commercial, il est particulièrement significatif de voir que cette année-là constitue un plancher dans le cycle 3 mis en lumière dans la section précédente (fig. 8) et initie un renchérissement continu en 2014, vérifié par la suite en 2015. Ainsi, au 1^{er} janvier 2015, les prix moyens ont dépassé ceux du 1^{er} janvier 2012.

Fig. 8
Évolution des prix fonciers commerciaux et des taux de vacance dans le centre de Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2017.

Source : Source : TMG data book 2015.

12. Fabrice Node-Langlois, « Euphorie boursière à Tokyo après la victoire pour les JO de 2020 », *Le Figaro*, 10 septembre 2013; Yann Rousseau, « Cette nuit en Asie : la Bourse de Tokyo en forme olympique », *Les Echos*, 9 septembre 2013.

L'évolution des prix fonciers commerciaux et résidentiels sur l'ensemble de la période (2003-2015) permet également de reconstituer une dynamique articulée autour de l'année 2013 (fig. 9 et 10). L'année 2008 constitue dans les deux cas un pic en termes de valeur, avant que le choc Lehman et la crise internationale n'enclenchent une dynamique déflationniste. Dans la plupart des cas, le plancher des prix (résidentiels comme commerciaux) est justement atteint en 2013, qui ouvre une période de net renchérissement général, tant à l'échelle des vingt-trois arrondissements qu'au niveau de la plupart des arrondissements centraux (Minato, Shibuya, Shinjuku et Shinagawa).

Cet effet de 2013 sur les prix fonciers constitue un indice du rôle joué par le projet olympique dans la création d'un signal fort qui nourrit la demande de copropriétés dans le secteur du front de mer¹³, au bénéfice de l'arrondissement de Chūō pour lequel le mouvement de retour au centre des populations est garanti jusqu'après 2020 par la conversion du site du village olympique. Néanmoins, malgré cette dynamique des prix fonciers et immobiliers, la baisse des taux de vacances ou encore la multiplication de projets de grande taille, il faut ici rappeler qu'en fonction des logiques de cycle mis en lumière dans la section 2.1, on ne peut pas évaluer avec précision ce qui relève de l'événement ponctuel, à savoir l'attribution des Jeux à Tokyo en septembre 2013, et ce qui relève du cycle macro-économique dont les dynamiques expliquent déjà à elles seules le pic de livraison de surfaces immobilières commerciales en 2012, le pic des taux de vacance en 2011 et leur décroissance continue, le plancher des prix immobiliers en 2013 et leur hausse continue.

13. «Gorin kōka manshon ni mo tonai no bunjō zōka wangan eria kyakkō» 五輪効果マンションにも都内の分譲増加湾岸エリア脚光 (Les Jeux olympiques nourrissent la demande de copropriétés dans la zone de la baie de Tokyo), *Yomiuri Shinbun* 読売新聞, 13 septembre 2013.

Fig. 9
Évolution des prix fonciers résidentiels entre 2003 et 2015 à Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2017. Source : TMG data book 2008 et 2015.

Fig. 10
Évolution des prix fonciers commerciaux entre 2003 et 2015 à Tokyo.

Réalisation : l'auteur, 2017. Source : TMG data book 2008 et 2015.

3.2 Le report des investissements immobiliers entre les décennies 2000 et 2010 : du bureau vers l'hôtellerie et le résidentiel de luxe

Les Jeux olympiques constituent un effet levier pour la fréquentation touristique et tous les équipements qui y sont associés. Entre janvier et juillet 2014, les autorités ont ainsi enregistré une augmentation de la fréquentation touristique étrangère de 26 % par rapport à la même période en 2013 (JLL 2014). La proclamation de septembre 2013 a donc bien eu un impact important sur ce secteur d'activité¹⁴. Depuis lors, des projets hôteliers se multiplient dans la capitale, témoignant par là d'un transfert important d'investissement du secteur des bureaux vers l'hôtellerie¹⁵. Si Tokyo possède 94 000 chambres d'hôtel en 2012, la capacité sera augmentée jusqu'en 2020 pour pouvoir absorber les 8,5 millions de touristes attendus cette année-là, soit un chiffre supérieur à la fréquentation touristique enregistrée dans le pays tout entier en 2012 (JLL 2014). C'est essentiellement le secteur de l'hôtellerie de luxe qui est ainsi concerné. On peut citer à ce titre deux méga-projets hôteliers dans le centre de Tokyo : un à Toyosu et un *onsen*¹⁶ gigantesque à Ōtemachi.

Cette offre nouvelle correspond à la volonté du gouvernement central comme du gouvernement métropolitain de doubler la fréquentation touristique d'ici à 2020 : de dix millions de visiteurs étrangers par an, à vingt millions. Pour ce faire, des efforts politiques, culturel et marketing sont consentis. Un projet politique propose de prolonger les visas touristiques de trois mois à un an, un autre de doubler les magasins *duty free* dans le pays

14. Il convient ici de noter que cet effet d'annonce sur le tourisme est aussi concomitant de la reprise du tourisme au Japon après sa baisse brutale à la suite de la catastrophe de mars 2011. La massification du tourisme international au Japon est en effet la conséquence d'une politique du gouvernement central et des gouvernements locaux sur le temps long, qu'avait écornée la triple catastrophe de 2011 mais qui reprend et se poursuit à partir de 2013. Il est donc difficile de séparer l'effet JO de cette dynamique structurelle et de ses aléas conjoncturels.

15. MARUTANI Ichirō 丸谷一郎, «Toshin no hoteru kaigyō rasshu... gaishi to koku-nai-zei ga hibana» 都心のホテル開業ラッシュ...外資と国内税が火花 (Le rush à l'ouverture d'hôtels en centre-ville. Les capitaux étrangers et la fiscalité nationale ont mis le feu aux poudres), *Yomiuri Shinbun* 読売新聞, 12 juin 2014.

16. Source chaude.

(de 4 600 à 10 000)¹⁷. Si les Jeux olympiques n'auront pas d'impacts directs très importants sur les infrastructures lourdes, ils auront (et ont déjà) des impacts indirects nombreux sur l'immobilier privé. Deux secteurs sont principalement concernés : le commerce de détail et l'hôtellerie de luxe. Ce sont de nouveaux débouchés après le ralentissement de la construction de bureaux. En ce sens, les Jeux olympiques constituent un effet d'aubaine important dans le report des investissements immobiliers.

3.3 Vers l'hypothèse du *trend fix* olympique, complément séquentiel au *spatial fix*

Contrairement à la renaissance urbaine, le projet olympique ne relève pas d'un zonage précis et clairement délimité dans l'espace : il fonctionne plutôt en grappes d'infrastructures et d'opérations de rénovation et/ou de constructions nouvelles, reprenant en cela l'image des *clusters*¹⁸. Plus que sur l'espace, c'est plutôt sur le temps que les Jeux olympiques « génèrent un *fix* », tel que l'entend David Harvey, en valorisant 2020 comme horizon positif d'aménagements structurant et influençant l'agenda de l'ensemble des projets immobiliers connexes. On peut ainsi proposer deux types de « *fix* » complémentaires : le *spatial fix* de la renaissance urbaine, directement inspiré des travaux de David Harvey, et ce que l'on propose d'appeler un *trend fix* (tableau 1).

17. « Jinkō-gen kasegu chikara migaku seichō senryaku de kō kawaru » 人口減稼ぐ力磨く成長戦略でこう変わる (Mettre en valeur la force de travail en temps de déclin de la population. Les Changements apportés par la stratégie de croissance), *Yomiuri Shinbun* 読売新聞, 17 juin 2014.

18. À ce sujet, le dossier de candidature pour les Jeux de 2016 avait eu recours explicitement à l'image des *clusters* de sites sportifs, au nombre de cinq : *cluster* du palais et *cluster* de Yoyogi pour la zone héritage, *cluster* Musubi, *cluster* de l'île de rêve et *cluster* de la forêt de la mer pour la zone de la baie. Cette terminologie n'a pas été reprise dans le dossier pour les Jeux de 2020, même si la structuration en grappe a été gardée. Il convient en outre ici de préciser que ces *clusters* olympiques sont infrastructurels et ne renvoient pas à la notion de *cluster* telle qu'employée dans la géographie économique pour faire référence à une forme spatiale d'allocation des activités dans l'espace, à laquelle s'ajoute un mode bien particulier de gouvernance et de coordination.

3.3.1 *La renaissance urbaine, un spatial fix original ?*

Selon Harvey, le *spatial fix* est un dispositif mis en place en réponse à une situation de crises de la production capitaliste (surproduction et suraccumulation de richesses et/ou de biens, surabondance de main-d'œuvre) par le biais, non exclusif, d'un redéploiement temporaire de l'espace bâti (Harvey 2001). Il permet aux politiques et aux détenteurs du capital de mobiliser l'espace en tant qu'outil facilitant le transfert de richesses entre le circuit primaire de circulation du capital (industrie et sphère productive) et le circuit secondaire (l'immobilier) : il facilite ainsi un *capital switching*, une commutation de capital, processus nécessaire à l'écoulement de la suraccumulation de capitaux ne trouvant plus de débouchés dans le circuit primaire (Harvey 2001 ; Arrighi 2006). Or, ce que l'on observe à Tokyo depuis les années 1980 est légèrement différent du modèle général établi par Harvey¹⁹.

Le *spatial fix* renvoie la plupart du temps à une politique volontariste de transformation de l'urbain (par exemple l'haussmanisation) ou d'injection massive d'investissements (par exemple, la *suburbanisation*) (Harvey 2015). Dans les deux cas, l'élément clé est le rôle de guidage que jouent les pouvoirs publics. Si Harvey a montré que les politiques volontaires de fixation urbaine du capital permettaient des transferts du circuit primaire vers le circuit secondaire, le procédé du *spatial fix* n'exclut toutefois pas des transferts au sein même du circuit secondaire. C'est précisément ce que l'on observe à Tokyo avec la rénovation de la politique de renaissance urbaine qui conduit à rebâtir la ville sur elle-même (destruction-reconstruction) en points chauds et en points froids : la spécificité s'explique par le recours à un zonage spécial qui dévoie la dynamique initiale de *capital switching* entre circuit primaire et secondaire en le remplaçant par des transferts au sein même du circuit secondaire entre les espaces se situant au-dedans et

19. Les travaux de Harvey ont fait l'objet de critiques quant à la stabilité et à la rigueur scientifique de la théorisation, en particulier de la notion de *spatial fix* (Jessop 2008 ; Castree & Gregory 2008). Toutefois, le concept de Harvey opère le tour de force de réintroduire de l'espace dans un outillage théorique d'inspiration marxiste qui jusque-là pensait les rapports de domination et les dynamiques du capital dans une dimension essentiellement temporelle, l'espace n'étant que le support des phénomènes : avec Harvey, l'espace devient aussi un outil et un moyen.

ceux au-dehors du zonage spécial : le *capital switching* est remplacé par une sorte de « *spatial switching* ». En créant un zonage dérogatoire aux réglementations ordinaires, les acteurs de la renaissance urbaine créent de toute pièce un ancrage spatial privilégié de fixation et d'accumulation du capital qui distord la dynamique standard du *spatial fix* telle que mise en lumière par Harvey. C'est dans cette dynamique structurelle des années 2000 que vient se lover la conjoncture olympique des années 2010.

3.3.2 *L'hypothèse du trend fix, quel apport théorique ?*

Les travaux de Harvey ont bien montré que le problème du *spatial fix* tient justement à sa dimension temporelle : la dynamique tend à l'entropie. C'est là tout l'intérêt de la dynamique événementielle pour le cas de Tokyo : la renaissance urbaine crée le *spatial fix*, les Jeux olympiques lui donnent un horizon temporel qui précipite l'accumulation. Par conséquent, s'opère dans les années 2000 un premier transfert au sein du circuit secondaire sans intervention du circuit primaire, qui s'accompagne d'une destruction quasi-invisible d'un capital obsolète de richesses immobilières (bâti vétuste ou non-conforme aux standards globalisés) consécutive au dit transfert ; dans les années 2010, s'opère un second transfert au sein du circuit secondaire, lequel n'est pas spatial (zonage contre hors zonage) mais sectoriel (report du bureau vers hôtellerie/logement).

Cet horizon temporel ne génère pas un nouveau *spatial fix* : il s'inscrit dans celui déjà existant de la renaissance urbaine et y ajoute une valeur assurantielle qui vient en renforcer les effets. C'est ce gain de valeur assurantielle²⁰ généré par la dynamique olympique que l'on propose d'appeler *trend fix*²¹ (tableau 1), expression qui offre une polysémie métaphorique intéressante. *Trend* renvoie à la fois à l'idée de tendance, donc de contexte et de trajectoire à court et moyen termes, et à l'idée de mode, à ce qui est

20. Selon R. Le Goix, la notion de valeur assurantielle des actifs immobiliers explique l'avancée différenciée de la *suburb* américaine, ici reprise pour expliquer le renforcement et l'avancée du *spatial fix* dans la baie – dont l'urbanisation est la traduction physique (Le Goix 2016).

21. D. Harvey, mais aussi B. Jessop, ont discuté par ailleurs d'une notion similaire : le *spatio-temporal fix* (Harvey 2001 ; Jessop 2008).

«*fashionable*» au sein des politiques publiques, renvoyant ainsi aux possibilités et aux enjeux du *benchmarking*. Il renvoie également à l'idée de direction et de *leadership*, et donc d'exemple à imiter autant que d'horizon et de cap vers lequel se diriger, participant à la constitution d'un idéal à poursuivre. L'idée de *fix*, elle, est la même que pour le *spatial fix*, mélange d'ancrage (d'une tendance dans le territoire), de soin (réparer une tendance) et de drogue (le moment euphorique du «*trip*» ici olympique). Dans une telle approche, l'idéal que laisse entrevoir le *trend fix* ne serait-il pas un peu hallucinatoire ?

TABLEAU 1

Comparaison entre le *spatial fix* et le *trend fix* à Tokyo : proposition critique.

Réalisation : l'auteur, 2017.

	<i>Spatial fix</i>	<i>Trend fix</i>
Caractéristiques générales		
Logique spatiale	Zonage précis	Cluster d'aménagement
Logique temporelle	Moment législatif	Horizon fixe
Pas de temps	Moyen et long termes	Court et moyen termes
Expressions à Tokyo		
Véhicule	Renaissance urbaine	Projet d'aménagement olympique
Espaces	Centres	Péricentres
Temporalités	Loi de 2002, refondue en 2011	2013-2020 (proclamation des JO – fin des JO)
Secteurs immobiliers privilégiés	Bureau et commerce de détail	Hôtellerie et résidentiel de luxe

En valorisant le cœur de Tokyo, en urbanisant le front de mer et en encourageant le mouvement de retour au centre des populations, le projet olympique apporte, en tant que *trend fix*, des garanties (valeur assurantielle) qui permettent de prolonger les bénéfices de la renaissance urbaine des années 2000 et d'enrayer l'essoufflement postérieur à 2008. Trois types d'acteurs sont particulièrement concernés.

1) Le secteur privé, qui se mobilise dans l'aménagement des nouveaux espaces, bénéficie des garanties reposant sur le «label qualité» du projet olympique, sur l'engagement du gouvernement central et du gouvernement métropolitain à le réaliser mais aussi à assurer l'exploitation des

infrastructures une fois l'événement terminé. Il profite également de l'effet signal très positif que l'annonce des Jeux a eu sur les marchés boursiers et financiers.

2) Les arrondissements centraux, en particulier celui de Chūō, bénéficient de garanties sur la perpétuation des mouvements de retour au centre et des investissements immobiliers sur leurs territoires, qui leur permettent d'obtenir des financements à meilleurs taux pour moderniser ou agrandir les infrastructures. L'argent public des échelons supérieurs mobilisés dans le projet olympique déleste les municipalités d'une partie des dépenses allouées à l'entretien et à la modernisation des équipements et des infrastructures.

3) Enfin, les particuliers voient la valeur de leurs biens immobiliers garantie par un contexte rendu très favorable par la dynamique olympique (fig. 9 et 10). Or, les habitants sont d'autant plus enclins à s'endetter que leurs investissements ne sont pas exposés au risque de décote. Cet élément supplémentaire explique l'engouement populaire pour les logements de cette partie de Tokyo, dans un contexte national pourtant déflationniste.

Dilater le temps, comprimer l'espace, « débloquer » le capital : les Jeux et la valeur assurantielle du *trend fix* immobilier de Tokyo

L'annonce de l'obtention des Jeux olympiques a eu des impacts majeurs en termes d'aménagement urbain et d'économie²². Tokyo a connu en effet des mutations spectaculaires imputables en partie à l'arrivée des JO. On peut les classer en trois grands groupes : les impacts directs, avec la réalisation du plan d'aménagement urbain, notamment par le biais des infrastructures sportives ; les impacts indirects concernant les aménagements connexes ; les impacts « silencieux », certainement les plus nombreux, comme le report des investissements immobiliers du secteur des bureaux vers le secteur de l'hôtellerie haut de gamme et les tours résidentielles de luxe.

Plus qu'un *spatial fix*, les aménagements olympiques et leur logique a-zonée – mais pourtant fortement concentrée – constituent un horizon

22. En revanche, les transformations sociales sont encore difficiles à évaluer.

temporel dynamique, voire fantasmagorique, qui apporte un certain nombre de garanties – financières autant que symboliques et psychologiques – aux acteurs privés de la fabrique urbaine ainsi qu'aux potentiels acquéreurs immobiliers. En cela, la dynamique olympique joue sur la valeur assurantielle de l'immobilier (Le Goix 2016) : l'idée de *trend fix* repose sur l'hypothèse que les Jeux olympiques de Tokyo permettent de débloquent des investissements en apportant une série de garanties et en augmentant la perception de la sécurité des investissements et de la valeur des actifs immobiliers pour un nombre restreint d'espaces et d'acteurs.

En ce sens, la dynamique des JO s'inscrit dans la continuité de celle de la renaissance urbaine des années 2000. C'est aussi pour cette raison que 2013 a eu autant de conséquences sur l'aménagement et le dynamisme urbain de Tokyo, sans que l'on puisse encore en mesurer toute l'ampleur. Reste à mieux évaluer la valeur assurantielle « augmentée » de l'immobilier tokyoïte imputable aux Jeux olympiques, comme à en analyser le potentiel inégalitaire tant sur le plan spatial que sur le plan socio-économique. De même, on peut s'interroger sur une tendance à la surproduction immobilière imputable à l'effet olympique.

D'un point de vue plus théorique, les processus en cours à Tokyo interrogent la nature même des *spatial fix* et du *capital switching* élaborés par la littérature néo-marxiste en économie politique pour mettre en lumière les dynamiques de crises, les stratégies d'écoulement des surplus du capital et les processus de dépossession. Des recherches complémentaires à mener sur Tokyo, ainsi que sur d'autres villes olympiques, sont ici nécessaires pour évaluer plus précisément le rôle des grands événements dans ces mécanismes macro-économiques.

Bibliographie

APPART Manuel 2012

« Les JO 2012 à Londres : un grand événement alibi du renouvellement urbain à l'est de la capitale », *Géoconfluences*.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/typespace/urb1/MetropScient10.htm>

ARRIGHI Giovanni 2006

« Spatial and Other "Fixes" of Historical Capitalism », in Chase-Dunn C. & Babones S. J., *Global Social Change. Historical and Comparative Perspective*, Baltimore, The John Hopkins University Press : 201-212.

AUGUSTIN Jean-Pierre 2006

« Villes olympiques et mutations urbaines : Barcelone, Atlanta et les autres », in Hulbert F., *Villes du Nord, villes du Sud : géopolitique urbaine, acteurs et enjeux*, Paris, L'Harmattan : 124-138.

AVELINE Natacha 1994

La bulle foncière au Japon, Paris, ADEF, 253 p.

AVELINE-DUBACH Natacha 2008

Immobilier - l'Asie, la bulle et la mondialisation, Paris, CNRS Editions, 319 p.

AVELINE-DUBACH Natacha, AI

Hisatoshi & ASAMI Yasushi 2012

« New Patterns of Investment under Real Estate Securitization: Evidence from the Tokyo Market », *discussion paper n° 111*,

Center for Spatial Information Science,
The University of Tokyo.

BERIATOS Elias & GOSPODINI Aspa 2004

« Globalising urban landscapes: Athens and the 2004 Olympics », *Cities*, 21-3 : 187-202.

BOURDIER Marc & PELLETIER Philippe (dir.) 2000

L'Archipel accaparé. La question foncière au Japon, Paris, Éditions de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, 310 p.

BROUDEHOUX Anne-Marie 2007

« Spectacular Beijing: the Conspicuous Construction of an Olympic Metropolis », *Journal of Urban Affairs*, 29-4 : 383-399.

CASTREE Noel & GREGORY Derek 2008

David Harvey: A Critical Reader, Blackwell Publishing, 324 p.

ESSEX Stephen & CHALKLEY Brian 1999

« Urban development through hosting international events: a history of the Olympic Games », *Planning Perspectives*, 14 : 369-394.

FUJII Sayaka, ARITA Tomokazu & OMURA Kenjiro 2006

« The Impact of the "Urban Renaissance" Policy in Japan: the Analysis of Deregulation in the Building Standard Law of Japan », *Proceedings of International Symposium on Urban Planning* : 451-461.

GARCIA-RAMON Maria-Dolors & ALBET Abel 2000

« Pre-Olympic and Post-Olympic Barcelona, a Model for Urban Regeneration Today? », *Environment and Planning*, 32-8 : 1331-1334.

GOLD John R. & GOLD Margaret M. 2016

Olympic Cities, City Agendas, Planning and the World's Games, 1896-2020, New York, Routledge, 504 p.

GRATTON Chris, SHIBLI Simon & COLEMAN Richard 2005

« Sport and Economic Regeneration in Cities », *Urban Studies*, 42-5 : 985-999.

HARVEY David 2001

« Globalization and the "Spatial Fix" », *Geographische Revue*, 2 : 23-30.

HARVEY David 2015

Villes rebelles, du droit à la ville à la révolution urbaine, Buchet/Chastel, 330 p.

HILLER Harry H. 2006

« Post-event Outcomes and the Post-modern Turn: the Olympics and Urban Transformations », *European Sport Management Quarterly*, 6-4 : 317-332.

HIRAYAMA Yosuke 2010

« The governance of urban renaissance in Tokyo, Post-urbanization and enhanced competitiveness », in Mok K.O. et Forrest R. (dir.), *Changing Governance and Public Policies in East Asia*, Londres et New York, Routledge : 303-323.

HIRAYAMA Yosuke 2005

« Running hot and cold in the urban home-ownership market: The experience of Japan's major cities. » *Journal of Housing and the Built Environment*, n° 20 : 1-20.

JESSOP Bob 2008

« Spatial Fixes, Temporal Fixes, and Spatio-Temporal Fixes », in Castree N. et Gregory D., *David Harvey: A Critical Reader*, Londres, Blackwell Publishing : 142-166.

KOIZUMI Ryo, NISHIYAMA Hiroyasu, KUBO Tomoko, KUKIMOTO Mikoto & KAWAGUCHI Taro 2011

« New Dimension of Housing Acquisition in the Tokyo Bay Area: Skyscraper Condominium Residents » in Toyosu, *Geographical Review of Japan*, n° 84-6 : 592-609.

KUBO Tomoko 2014

« Super High-Rise Condominium Development in the Tokyo Bay Area and their Residents' Lives », *Chiri* n° 59-4 : 23-31.

KUBO Tomoko 2015

Geographical housing studies in the Tokyo metropolitan area: changing residential structure after the late 1990s, Tokyo, Kokon Shoin.

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël 2013

« Crise immobilière et privatisation de l'aménagement à Tokyo », *Métropolitiques*.

<http://www.metropolitiques.eu/Crise-immobiliere-et-privatisation.html>

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël 2014

« Tokyo, ville globale mature. Essai de proposition critique sur la maturité urbaine au Japon », *Urbia*, Lausanne, numéro spécial n° 2 : 123-143.

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël 2016

« Tokyo, les recompositions d'une ville mature », *Espaces Populations Sociétés*, Lille, 2016-1.

<https://journals.openedition.org/eps/6139>

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël 2017

« Verticalisation des quartiers d'affaires et maturité urbaine à Tokyo », *Géocarrefour*, n° 91-2.

<https://geocarrefour.revues.org/10122>

LANGUILLON-AUSSEL Raphaël &

APPERT Manuel 2017

Impacts des Jeux Olympiques sur la recomposition des marchés immobiliers matures : le cas de Tokyo à travers ses comparaisons internationales, rapport de recherche du programme avancé du Centre d'Etudes Olympiques, Olympic World Library.

<https://library.olympic.org/>

Default/doc/SYRACUSE/171060/

impact-des-jeux-olympiques-sur-la-recomposition-des-societes-matures-le-cas-de-tokyo-a-travers-ses-c

LE GOIX Renaud 2016

Sur le front de la métropole, Paris, Publications de la Sorbonne, 318 p.

MACHEMEHL Charly & ROBÈNE Luc 2014

« L'olypisme et la ville. De la candidature à l'héritage », *Staps*, 105 : 9-21.

MACHIMURA Takashi 1992

« The Urban Restructuring Process in Tokyo in the 1980s: Transforming Tokyo into a World City », *International Journal of Urban and Regional Research*, 16 (1) : 114-28.

MANO Yoshiyuki 間野義之 2015

Kiseki no 3-nen 2019 2020 2021 gōruden supōtsuizū ga chihō o kaeru 奇跡の3年 2019・2020・2021 ゴールデン・スポーツイヤーズが地方を変える (Les trois années miracles 2019, 2020, 2021, les années d'or du sport qui change le visage des régions), Tokyo, Tokumashoten 徳間書店.

MELLET Xavier 2014

« Grands travaux et ambition d'excellence : "Tōkyō 2020", une aubaine pour le gouvernement d'Abe Shinzō », *Japan Analysis*, n° 35 : 11-18.

MERRIFIELD Andy 2003

Metromarxism: A Marxist Tale of the City, Londres, Routledge, 224 p.

MOLOTCH Harvey 1976

« The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place », *American Journal of Sociology*, vol. 82, n° 2 : 309-332.

NOGUCHI Yukio 1994

« Land Prices and Houses Prices in Japan », in Noguchi Y., Poterba J. (dir.), *Housing Markets in the US and Japan*, Chicago, Chicago University Press : 11-28.

Nomura Sôgô Kenkyûjo 野村総合研究所 2014

Tokyo Shutoken wa kô kawaru! Mirai Keikaku 2020 東京・首都圏はこう変わる! 未来計画2020 (La grande région urbaine de Tokyo va se transformer ainsi! Plan du futur pour 2020), Tokyo, Nihon Keizai Shinbun Shuppansha 日本経済新聞出版社.

OGASAWARA Hiroki 小笠原博毅 (dir.) 2016

Han Tōkyō Orinpikku sengen tankōbon 反東京オリンピック宣言 単行本 (Manifeste contre les Jeux olympiques de Tokyo – édition spéciale), Tokyo, Kōshisha 航思社, 269 p.

SAITO Asato 2003

« World City Formation in Capitalist Developmental State: Tokyo and the Waterfront Sub-centre Project », *Urban Studies*, n° 40-2 : 283–308.

SCOCCIMARRO Rémi 2007

Le rôle structurant des avancées sur la mer dans la baie de Tokyo. Production et reproduction de l'espace urbain, Thèse de doctorat en géographie, aménagement et urbanisme de l'université Louis Lumière Lyon 2, sous la direction de Philippe Pelletier.

SCOCCIMARRO Rémi 2010

« Le Japon, renouveau d'une puissance ? », *Documentation photographique*, n° 8076, 64 p.

SCOCCIMARRO Rémi 2017

« Naissance d'une skyline : la verticalisation du front de mer de Tokyo et ses implications sociodémographiques », *Géoconfluences*, octobre 2017.

Tokyo Toshi Keikaku Kenkyūkai 東京都市計画研究会 2014

Tokyo 2020 Keikaku Chizu 東京2020計画地図 (Plan pour Tokyo 2020), Tokyo, Kankishuppan かんき出版.

VANWYNBSBERGHE Robert 2015

« The Olympic Games Impact (OGI) study for the 2010 Winter Olympic Games: strategies for evaluating sport mega-events' contribution to sustainability », *International Journal of Sport Policy and Politics*, n° 7 (1) : 1-18.

VIEILLESCAZES Nicolas 2014

« Spatialiser le marxisme, marxiser la géographie », préface à la traduction française de Harvey D., *Géographie de la domination*, Paris, Les Prairies ordinaires : 5-21.

Rapports :

Comité Olympique 1966

The Games of the XVIII Olympiad Tokyo
1964, Tokyo, 635 p.

Jones Lang LaSalle 2014

Tokyo 2020: The Olympic Games Effect,
Tokyo, novembre.

Jones Lang LaSalle 2013

Tokyo 2020: The Olympic Games Effect,
Tokyo, octobre.

Tokyo Metropolitan Government 2006a

Tokyo's Big Change: The 10-Years Plan,
Tokyo : Tokyo Metropolitan Government.

Tokyo Metropolitan Government 2006b

Tokyo 2016 (Dossier de candidature aux
Jeux Olympiques d'été de 2016), trois
tomes (146 p., 228 p., 176 p.), Tokyo.

Tokyo Metropolitan Government 2007

Urban Development in Tokyo, Tokyo :
Tokyo Metropolitan Government.

Tokyo Metropolitan Government 2011a

Urban Development in Tokyo, Tokyo.

Tokyo Metropolitan Government 2011b

Tokyo Vision 2020, Tokyo.

Tokyo Metropolitan Government 2012

Tokyo 2020 (Dossier de candidature aux
Jeux olympiques d'été de 2016), trois
tomes (124 p., 136 p., 140 p.), Tokyo.