

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°82 - 4^e TRIMESTRE 2017

Dossier INSTITUTIONNELS ET LOGEMENT: RETOUR OU RENOUVEAU?

avec

Bertrand
de Feydeau
Bernard Coloos
Jean-Luc Guitard
Michel Terrioux
Alain Laurier
Guillaume Pasquier
Franck Lirzin
Béatrice Guedj
Rolf Buch
Marcus Cieleback

Entre attractivité et risques: quel avenir pour le *crowdfunding* immobilier?

par Céline Mahinc

Génération *coworking*: un nouveau défi pour les investisseurs immobiliers

par Gabrielle Millan et Nicolas Tarnaud

Un guide du *reporting* pour les pratiques « ESG-Climat » des acteurs immobiliers

par Loïs Moulas



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



N° 82

4^e TRIMESTRE 2017

FINANCE IMMOBILIÈRE

Entre attractivité et risques : quel avenir pour le crowdfunding immobilier ?

par Céline Mahinc

BUREAUX

Génération coworking : un nouveau défi pour les investisseurs immobiliers

par Gabrielle Millan et Nicolas Tarnaud

DOSSIER LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS ET LE LOGEMENT : RETOUR OU RENOUVEAU ?

L'immobilier est-il vraiment devenu une rente foncière ?

par Bertrand de Feydeau

Entre annonces et critiques... quelle sera la future politique du logement ?

par Bernard Coloos

Action Logement : les nouvelles dynamiques nées de la réforme

une interview de Jean-Luc Guitard avec les propositions du MEDEF en matière de logement

par Michel Terrioux

L'usufruit locatif social, un outil d'investissement à saisir par les institutionnels

une interview d'Alain Laurier

La propriété « pour la vie », réponse au choc de la demande dans le Grand Paris

par Guillaume Pasquier

Investir dans le logement quand on est une foncière : pourquoi ?

par Franck Lirzin

Résidentielles cotées : l'expérience étrangère comme moteur de réflexion

par Béatrice Guedj avec une interview de Rolf Buch

Europe : la performance des marchés immobiliers résidentiels

par Marcus Cieleback

INNOVATION

Immobilier : plaidoyer pour l'émergence d'une « valeur réelle »

par Olivier Mège

LOGEMENT

Économie de l'usage : l'adaptation des promoteurs français à travers les résidences avec services

par Guillaume Chanson et Ludovic Mirage

DROIT IMMOBILIER

Un guide du reporting pour les pratiques « ESG-Climat » des acteurs immobiliers

par Loïs Moulas

LES CAHIERS PALLADIO

Impact des Jeux Olympiques sur la recomposition des marchés immobiliers matures : le cas de Tokyo

par Raphaël Languillon-Aussel

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE



Pour vous abonner : www.ieif.fr

Pour proposer un article :
contacter Soazig Dumont
soazig.dumont@ieif.fr

IMPACTS DES JEUX OLYMPIQUES SUR LA RECOMPOSITION DES MARCHÉS IMMOBILIERS MATURES : LE CAS DE TOKYO

par **Dr. Raphaël Languillon-Aussel**¹ Chercheur, Université de Genève ;
Faculté de géographie & Institut des Sciences
de l'Environnement ;
Programme d'excellence de la Confédération
hélicétique ;
Chercheur associé, UMR 5600, Université de Lyon

Comme en 1964, Tokyo va de nouveau organiser la tenue des Jeux olympiques en 2020. L'annonce en a été faite par le Comité olympique le 7 septembre 2013 et fait suite à l'échec de la candidature de Tokyo pour l'organisation des Jeux olympiques en 2016 (ces derniers ont eu lieu à Rio de Janeiro). L'annonce a été accueillie très favorablement par la population, mais aussi par les marchés et les acteurs de l'immobilier et de la construction au Japon².

INTRODUCTION - TOKYO, VILLE MATURE, MÉTROPOLE OLYMPIQUE

Tokyo est une métropole mature. Il faut dire que son contexte économique est mitigé. Les années 2000 ont été celles de la mise en place de la renaissance urbaine voulue par le gouvernement libéral de Koizumi, et officialisée par la loi de renaissance urbaine de 2002. À la suite de cette loi, les marchés immobiliers, en particulier de bureaux, ont connu un boom très important. Le choc Lehman de 2008 y met néanmoins un coup d'arrêt. À cela s'ajoutent les difficultés et les profondes incertitudes liées à la catastrophe de Fukushima de 2011. Pourtant, malgré ce contexte déprimé, la capitale nipponne parvient à remporter les Jeux pour 2020, démontrant par là sa fantastique résilience face aux crises et la capacité du peuple japonais à se mobiliser pour reconstruire son économie.

Les Jeux olympiques de 2020 permettent de relancer une dynamique de redressement à Tokyo. En cela, plus que le projet olympique en lui-même, c'est l'effet

d'entraînement de l'événement qu'il est ici intéressant d'étudier, avec cette question centrale : quels effets l'annonce des Jeux olympiques a-t-elle sur la santé du marché immobilier et de la construction à Tokyo, et, au-delà, sur la politique de renaissance urbaine de la capitale japonaise ? L'enjeu principal est ici de voir l'impact du passage du statut de ville candidate à celui de ville hôte des JO d'été sur la dynamique économique et d'aménagement de Tokyo.

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : www.fondationpalladio.fr/nos-publications.

1. Ancien boursier de la fondation Palladio (2015-2016) et du Centre d'Études Olympiques du CIO (2016-2017), je tiens à remercier ces deux institutions pour leur soutien à mes recherches, que je restitue partiellement ici.

2. Voir sur ce point : 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 Échos*, 9 septembre 2013.



HYPOTHÈSE ET OBJECTIFS

L'hypothèse générale du projet de recherche conduit grâce à la Fondation Palladio et au Centre d'Études Olympiques du CIO considère que les JO permettent de débloquent des investissements en apportant une série de garanties (réelles ou symboliques) en augmentant la perception de la sécurité des investissements dans les espaces et pour les acteurs impliqués dans le projet olympique, ce qui a des conséquences sur l'aménagement et le dynamisme urbain entre l'annonce des Jeux et leur tenue. Ces garanties sont particulièrement importantes pour trois types d'acteurs clés : le secteur privé, qui se mobilise dans l'aménagement des nouveaux espaces créés ; les arrondissements centraux, en particulier celui de Chûô, concernés par les infrastructures olympiques ; les particuliers qui alimentent un retour au centre des habitants *via* leurs achats résidentiels.

L'objectif de l'article est triple. Un premier axe analyse le contenu du programme d'aménagements et de constructions du projet olympique et en mesure les impacts à Tokyo en termes d'infrastructures : le village olympique, le stade olympique et ses difficultés successives, les sites rénovés, réhabilités ou construits *ex-nihilo*. Un deuxième axe analyse les aménagements collatéraux qui bénéficient de la dynamique olympique, en particulier concernant la nouvelle autoroute urbaine, la nouvelle gare et l'agrandissement de l'aéroport. Il s'agit également de mesurer les effets d'entraînement de ces projets sur les environs et sur l'ensemble de la métropole tokyoïte. Enfin, un troisième axe s'intéresse au transfert massif d'investissements immobiliers du secteur des bureaux, en crise depuis le choc Lehman de 2008, vers le secteur de l'hôtellerie de luxe, que la nouvelle des Jeux olympiques a dynamisé.

Consécutivement à ces trois axes, une problématique plus surplombante s'attache à analyser deux aspects des mutations générales en cours à Tokyo : la dynamique de renaissance urbaine et ses nouvelles orientations permises par les Jeux ; le mouvement de retour au centre des populations et des activités que les Jeux et leur idéal de compacité et de centralité encouragent. L'hypothèse générale pose l'idée que dans un contexte économique et démographique mature, l'annonce des Jeux crée un surcroît d'activités en jouant le rôle de garantie et de *flag ship* pour les investissements : ils permettent ainsi par exemple d'accroître ce que les économistes de l'immobilier nomment la valeur assurantielle des actifs résidentiels dans un laps de temps allant de l'annonce des Jeux à leur tenue.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE LA VILLE MATURE OLYMPIQUE

La décennie 2010 est marquée par une double catastrophe : à l'échelle mondiale, par le choc Lehman de 2008 ; à l'échelle nationale par le séisme, le tsunami et l'accident nucléaire de Fukushima de 2011, si bien que la période se caractérise par une seconde renaissance qui ne dit pas son nom et dans laquelle s'inscrit la dynamique olympique qui a pour horizon les Jeux de 2020. Entre la renaissance de 2002 et le projet olympique de 2020, on observe une grande continuité, tant au niveau des logiques spatiales (en particulier centrales) qu'au niveau des jeux d'acteurs mobilisés.

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

L'évolution du volume de surfaces nouvelles¹ construites dans les 23 arrondissements suit trois cycles de neuf ans entre 1989 et 2015², inscrivant les mécanismes des années 2000 et 2010 dans une logique de cycles à plus long terme. Un premier pic en 1994 marque la période post-bulle. Il correspond à la livraison de projets entamés lors de l'euphorie spéculative. Le pic de 2003 correspond à la livraison de projets entamés lors du 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 (graphique 1). 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.

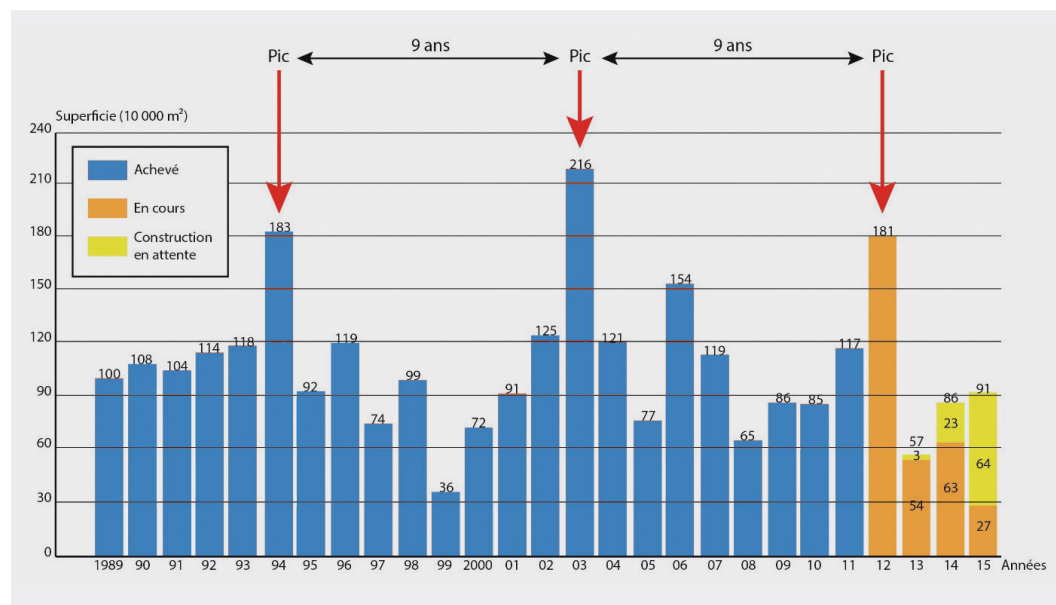
Dans le détail, chaque cycle de neuf ans est constitué de deux phases (graphique 2). Prenons le cas du deuxième cycle. Avant 2003, l'offre est bien supérieure à la capacité d'absorption du marché qui connaît une situation de surproduction. Après 2003, l'offre baisse, la demande la rattrape puis la dépasse. 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, un pic d'un an et une phase finale d'absorption de quatre ans. Les rapports entre offre et capacité d'absorption sont responsables de

1. Ces surfaces nouvelles correspondent à la totalité des surfaces de bâtiments neufs supérieures à 10 000 m² dans les 23 arrondissements. Il ne s'agit donc pas du solde entre surfaces nouvelles et surfaces détruites.
2. La période 2013-2015 correspond à des estimations.

GRAPHIQUE 1

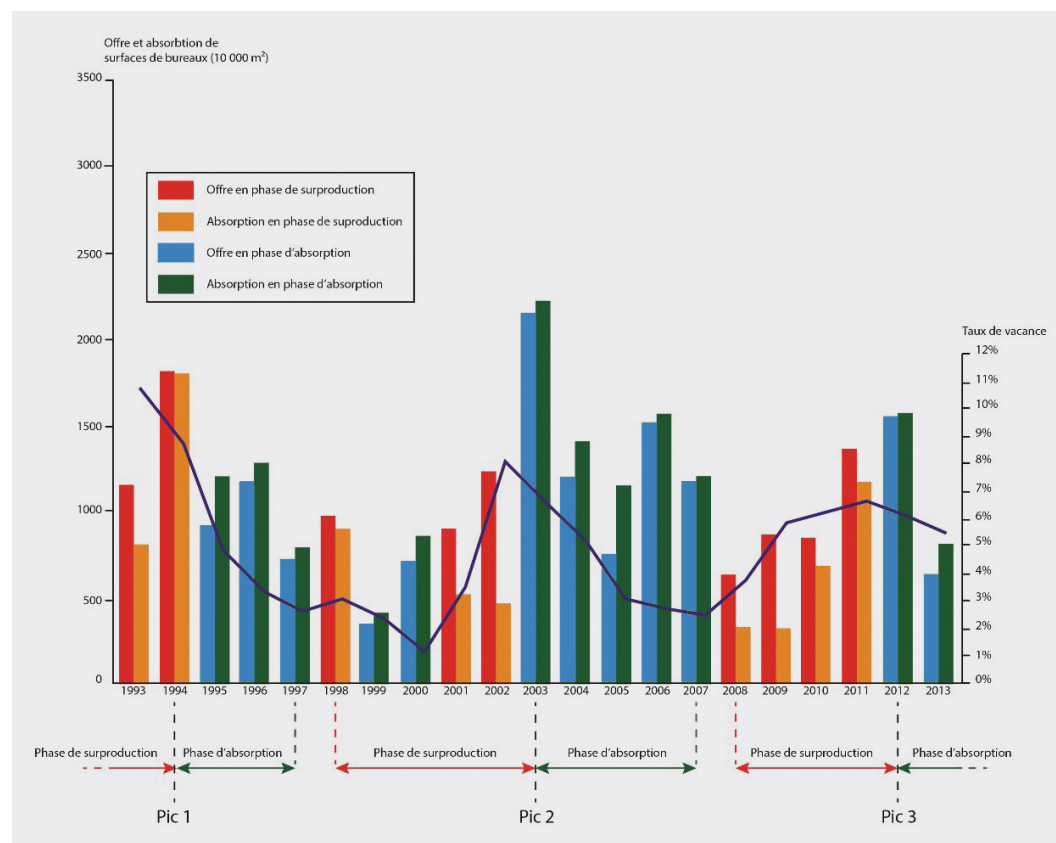
Offre en surfaces de bureaux dans les tours de grandes hauteurs neuves de plus de 10 000 m² construites dans les 23 arrondissements de Tokyo



Source : Real Estate Companies Association of Japan, 2013. Réalisation de l'auteur, 2015.

GRAPHIQUE 2

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



Source : KPMG, 2012. Réalisation de l'auteur, 2015.



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 vacance), 2002 (8,1 %) et 2011 (6,7 %)¹.

Les taux de vacance et l'offre de surfaces de bureaux nouvelles sont également corrélés à l'évolution des loyers moyens. Entre 2004 et 2008, la chute des premiers s'accompagne d'une hausse de près de 35 % des seconds. Inversement, après 2008, la chute des loyers et la hausse des taux de vacance traduisent la fin d'une petite bulle immobilière japonaise. En 2012, on constate que les loyers moyens ont baissé de 2 % par rapport à 2011. Néanmoins, l'année 2012 correspond à un plancher des loyers qui augmentent par la suite de 5 % en 2013 grâce à l'absorption du surplus par les marchés. Cette logique de cycle entre phase de surproduction et phase d'absorption, corrélée 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 hypothétiquement aux alentours de 2020-2021, soit exactement la date de tenue des Jeux d'été de Tokyo.

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*², les Jeux de 2020 ne prévoient pas de grands chantiers de ce type. On en compte néanmoins trois, 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 de la *Yamanote-sen*.

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 : Toranomon 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 l'aménagement de nouveaux équipements qui en découlent, en particulier dans le secteur Roppongi-Toranomon-Asagi qui constitue son fief 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 mètres de haut, comprenant des bureaux, des logements de luxe³, un hôtel (Andaz Tokyo), des salles de conférence et des boutiques, le tout réparti sur presque 250 000 mètres carrés. Elle s'élève à l'endroit précis où l'autoroute urbaine menant au village olympique (la *Loop Line n°2*, nommée « Shintora » à la suite d'une concertation populaire au niveau de la portion enfouie) devient souterraine, recouverte en surface par un nouvel axe marchand.

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 daishu shigaichi saikaihatsu), 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 2002⁴. En 2009, Mori Biru acquiert la maîtrise d'œuvre⁵, et ce n'est qu'au tournant des années 2010 que l'entreprise immobilière acquiert aussi la gestion du bien immobilier. Les Jeux ont ici surtout permis d'accélérer les procédures et la prise de décision dans le processus d'aménagement du complexe.

Toranomon Hills repose sur une innovation urbanistique : le système routier multi-niveau (*Multi-Level Road System*) qui associe un projet de rénovation immobilière avec un aménagement autoroutier en centre-ville. Il fait donc la démonstration du caractère incitatif que peut avoir un projet autoroutier en milieu urbain dense, en répondant à l'ob-

1. Le décalage d'un an est un signal fort envoyé par les marchés. Le pic de livraison de surfaces nouvelles correspond à l'achèvement de tours commencées quelques années auparavant. Les logiques qui en découlent reposent sur une certaine inertie liée au temps de construction et de livraison des bâtiments. Les taux de vacance, eux, relèvent de décision et de choix beaucoup plus rapides, en connexion directe avec le marché. Ainsi, on peut remarquer qu'une surproduction immobilière entraîne immédiatement une hausse des taux de vacance, alors qu'elle n'entraîne pas immédiatement une baisse de la livraison de surfaces nouvelles. En revanche, la hausse des taux de vacance freine le nombre de projets planifiés et fait baisser les années suivantes le volume des livraisons.

2. Train à grande vitesse japonais.

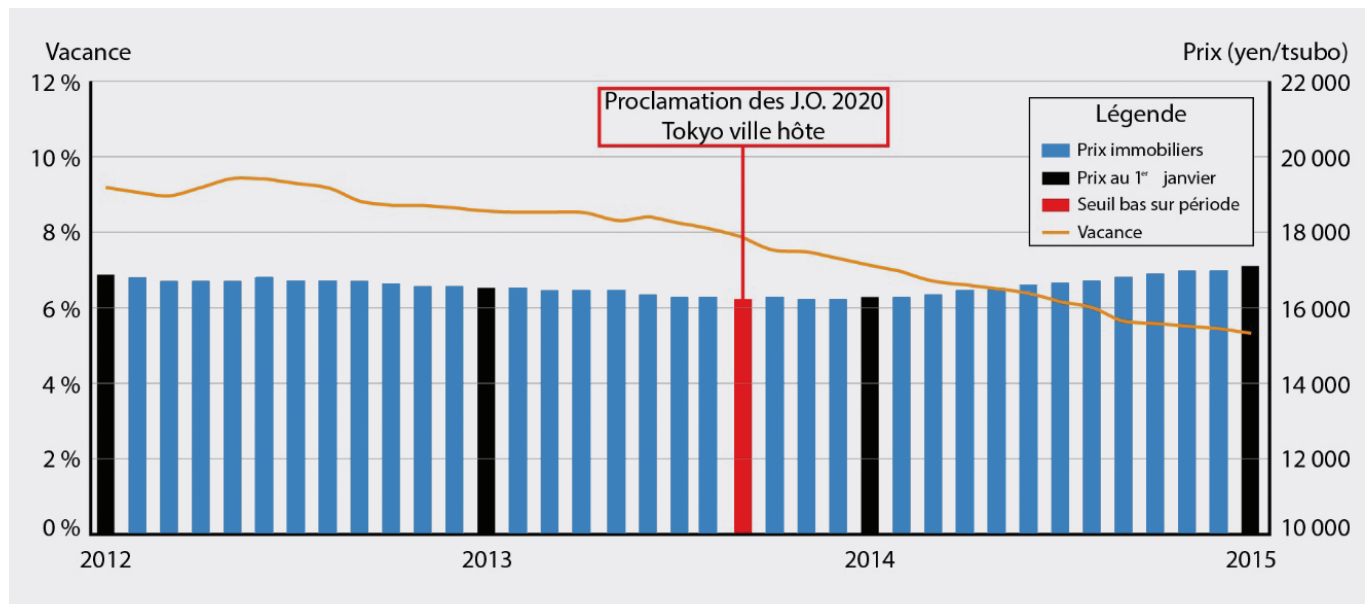
3. Un total de 172 résidences de luxe sera proposé entre les étages 37 et 46, offrant des vues sur la Tour de Tokyo, le Rainbow Bridge ou le Skytree.

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

5. Le cabinet d'architecture en charge du projet a été Nihon Sekkei.

GRAPHIQUE 3

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



Source : Réalisation : auteur, 2017.

jectif de maximisation des opportunités foncières et financières. L'avenue créée en surface de l'autoroute, au bout de laquelle se trouve la tour de Toranomon Hills où plongeront et remonteront les véhicules, a été pensée comme une artère commerçante de luxe, sur le modèle des Champs-Élysées. D'une longueur totale de 760 mètres, elle se divisera en deux sections : une section ouest, large de 40 mètres, avec une chaussée de 16 mètres et des trottoirs de 12 mètres chacun ; une section est, large de 36 mètres, avec une chaussée de 17,5 mètres, un trottoir nord de 8,5 mètres et un trottoir sud de 10 mètres. Ils seront plantés d'arbres et agrémentés de terrasses pour les cafés et les restaurants, éléments assez uniques au Japon. L'aménagement des commerces de luxe en pieds d'immeuble a pour ambition d'en faire l'une des artères commerciales les plus chères de la capitale¹. Le foncier encadrant l'avenue appartenant en majorité à Mori Biru, l'opération à moyen et long termes assure un potentiel de rénovation et de réaménagement immobilier commercial important à l'entreprise.

Un effet olympique ? La clé difficile de 2013

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 interrogent « l'effet olympique » lié au basculement du statut de ville candidate à celui de ville hôte. L'annonce de la victoire de Tokyo a été accueillie très favorablement par la population, mais aussi par les marchés et les acteurs de l'immobilier

et de la construction², si bien que l'idée que les Jeux permettent de relancer une dynamique de redressement a été évoquée dans de nombreuses publications de presse. 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, est-ce que 2013 constitue 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 à Tokyo sur les marchés immobiliers et les dynamiques d'aménagement urbain ?

La réponse à la question est assez difficile à construire, même si l'on peut apporter un certain nombre d'éléments qui corroborent en partie l'idée. Du point de vue des prix de l'immobilier commercial, il est particulièrement significatif de voir que 2013 constitue un plancher dans le cycle 3 mis en lumière dans la section précédente (graphique 3) 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.

L'évolution des prix fonciers commerciaux et résidentiels sur l'ensemble de la période (2003-2015) permet également de reconstituer une dynamique dans laquelle 2013 occupe un statut charnière (graphiques 4 et 5). L'année 2008 constitue dans les deux cas un pic en termes de valeur, avant que le

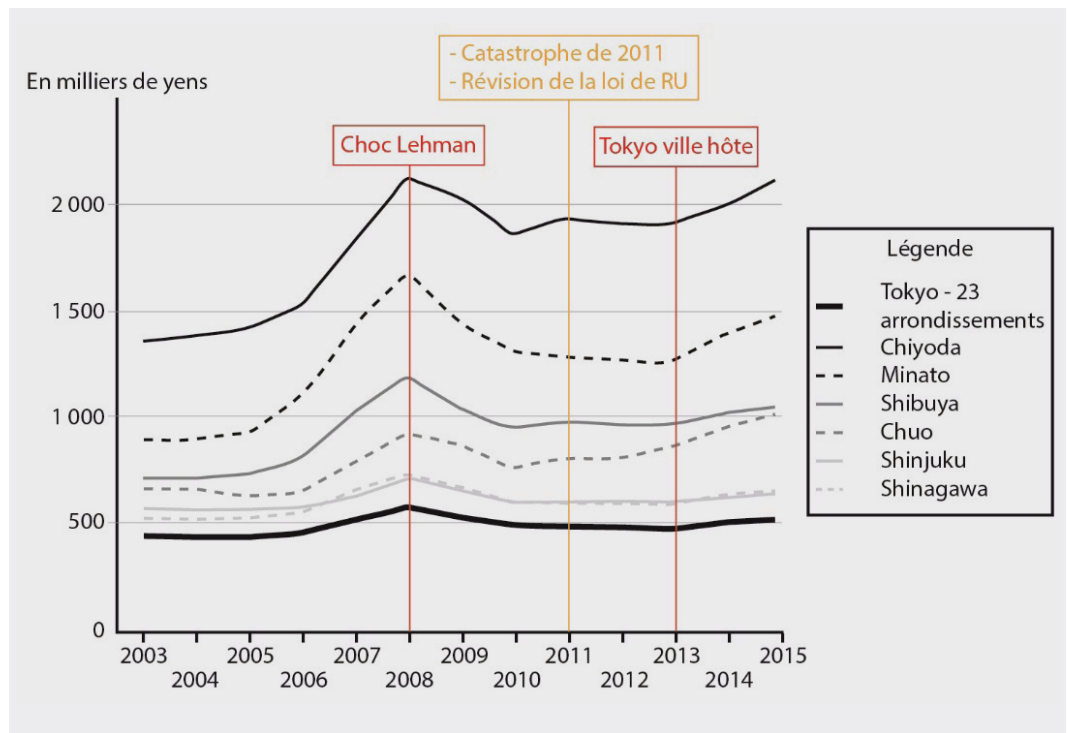
1. High hopes for the new Shintora-dōri, *The Japan News (Yomiuri Shinbun)*, 27 mars 2014.

2. 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 Échos*, 9 septembre 2013.



GRAPHIQUE 4

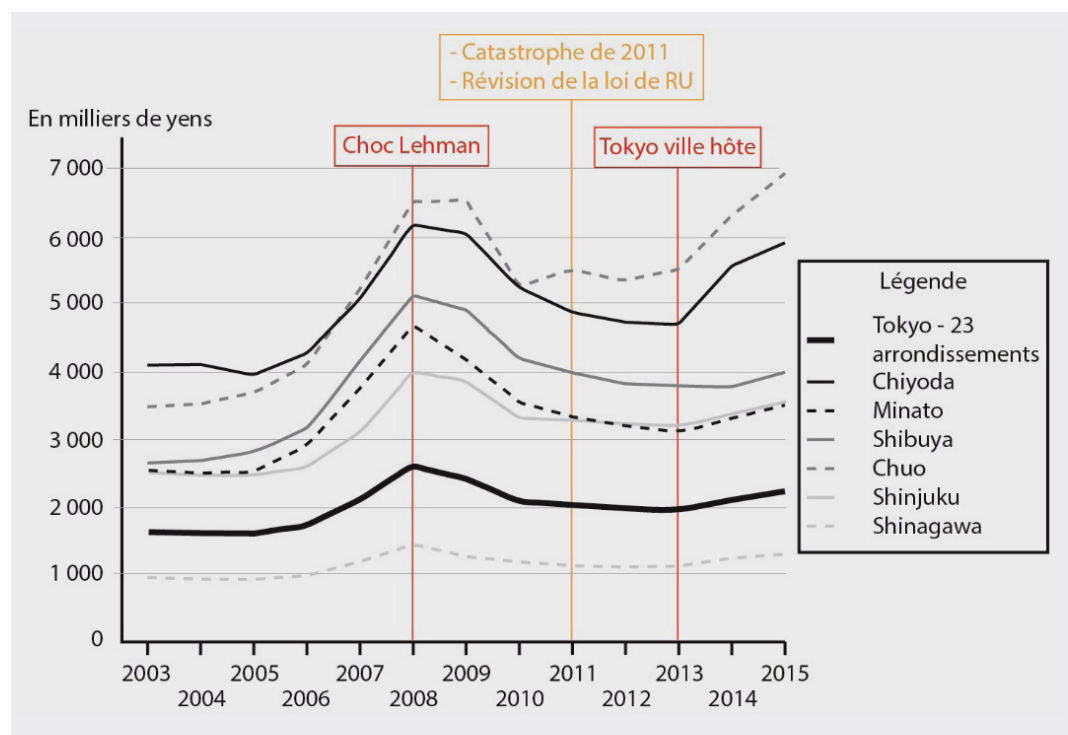
Évolution des prix fonciers résidentiels entre 2003 et 2015 à Tokyo



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

GRAPHIQUE 5

Évolution des prix fonciers commerciaux entre 2003 et 2015 à Tokyo



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

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 23 arrondissements qu'au niveau de la plupart des arrondissements centraux (Minato, Shibuya, Shinjuku et Shinagawa). Deux arrondissements néanmoins présentent un petit écart : il s'agit des deux plus centraux, Chiyoda et Chūō, aussi parmi les plus concernés à la fois par la politique de renaissance urbaine et ses zonages successifs et par les aménagements des sites olympiques. Pour les prix résidentiels, ces deux arrondissements, ne connaissent pas un plancher en 2013, mais en 2010, avant de remonter en 2011, puis de redescendre en 2012 à la suite du séisme qui a liquéfié les terrains construits sur le front de mer et impacté négativement la perception de leur sécurité, puis de remonter à partir de 2013 avec la proclamation des Jeux olympiques.

Cet effet de 2013 sur les prix fonciers constitue un indice sur le 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 mer¹, au bénéfice de l'arrondissement de Chūō pour lequel le mouvement de retour au centre des populations est garanti jusque après 2020 par la conversion du site du village olympique. Cette caution permet au gouvernement local de Chūō de consentir des investissements dans des équipements, comme des infrastructures éducatives ou des réseaux d'assainissement qui constituent autant de charges de centralité coûteuses que Chūō-ku ne peut pas mettre en œuvre sans la certitude qu'elles seront rentabilisées par l'arrivée future de population nouvelle et de contribuables supplémentaires.

Néanmoins, malgré l'observation de ces éléments concernant la dynamique des prix fonciers et immobiliers, les taux de vacance qui baissent ou encore la multiplication de projets de grande taille, il faut ici rappeler qu'en fonction des logiques de cycle de neuf ans mis en lumière dans la section 2.1, il n'est pas possible d'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 et le plancher des prix immobiliers en 2013 et leur hausse continue.

CONCLUSION

L'annonce de l'obtention des Jeux olympiques a des impacts majeurs en termes d'aménagement urbain et d'économie. Les transformations sociales sont par contre encore difficiles à évaluer. Depuis l'annonce de septembre 2013, Tokyo connaît en effet des mutations spectaculaires imputables en partie à l'arrivée des JO. On peut les classer en trois grands groupes : les impacts directs, la réalisation du plan d'aménagement urbain pour accueillir les Jeux, notamment par le biais des infrastructures sportives ; les impacts indirects concernant les aménagements connexes, comme les nouvelles voies de communications, l'agrandissement de l'aéroport de Haneda, ou encore l'extension de l'urbanisation de la Baie de Tokyo ; et 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 ou encore la hausse des prix immobiliers commerciaux et résidentiels.

Plus que ce que David Harvey² appelle « *spatial fix* », les aménagements olympiques et leur logique a-zonée – mais pourtant fortement concentrée – constituent plutôt un horizon temporel dynamique 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 ce que Renaud Le Goix a identifié dans un tout autre contexte (la *suburb* nord-américaine) comme la valeur assurancielle de l'immobilier (Le Goix, 2016).▲

1. « Les Jeux olympiques nourrissent la demande de copropriétés (*manshon*) dans la zone de la Baie de Tokyo » (*Gorin kōka manshon ni mo tonai no bunjō zōka wangan eria kyakkō*), *Yomiuri Shinbun*, 13 septembre 2013.

2. Géographe britannique et l'un des chefs de file de la géographie radicale et de la théorie sociale en général.

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF

IMMOBILIÈRES

N°82 - 4^e TRIMESTRE 2017

ISSN 1244-0442

Au numéro 55 € TTC

Abonnement (4 n°s) 190 € TTC

À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris

Tél. : 01 44 82 63 63

Fax : 01 44 82 63 64

info@ieif.fr