

Entre le mondial et le local : inter-référencement urbain et évolution d'un méga-projet sino-sud-africain

RICARDO REBOREDO ET FRANCES BRILL

RÉSUMÉ : En 2012, le promoteur chinois Zendai a fait l'acquisition d'un terrain de 1 600 hectares dans le quartier de Modderfontein à Johannesburg, et a annoncé son projet de développer un nouvel aménagement urbain de grande envergure. Après avoir fait appel à un cabinet de design chinois, l'entreprise a publié une série d'images de synthèse. En s'appuyant sur ces images, les médias et de nombreux habitants de la ville ont perçu ce site comme typiquement « chinois » et ancré dans une vision futuriste et spéculative de l'urbanité. En même temps, des travaux de recherche africains en urbanisme ont concentré leur attention sur des projets d'envergure similaires sur l'ensemble du continent, et ont continué à analyser leurs conséquences. En s'appuyant sur ces deux interprétations du projet de Modderfontein, cet article s'intéresse à ce site comme traduisant à la fois l'expression de tendances mondiales (par exemple le renforcement de la collaboration sino-africaine, les approches inter-référencées du développement urbain dans tous les pays du Sud), et de facteurs spécifiques au lieu et au contexte. Ainsi, nous mettons l'accent sur la dimension ordinaire du projet pour saisir comment l'idée de créer un centre économique mondial ultra-moderne enraciné dans les expériences et les pratiques d'un promoteur basé en Chine, a finalement été influencée par les initiatives de consultants internationaux et par la Ville de Johannesburg. Nous argumentons que Modderfontein devrait être considéré comme une forme évolutive d'urbanisme où des éléments perçus comme chinois ont disparu au cours du développement du plan d'urbanisme. Nous soutenons que les dimensions socio-matérielles du projet reflètent plutôt un urbanisme typiquement sud-africain.

MOTS-CLÉS : Johannesburg, immobilier, méga-projet, inter-référencement en urbanisme, Chine/Afrique.

Introduction

L'influence croissante de la Chine sur le continent africain se manifeste de multiples manières. L'une des plus importantes est le lien entre la technologie, l'expertise ainsi que les capitaux chinois, et les centres urbains africains. Pour un continent comme l'Afrique, dont l'histoire est marquée par l'extraversion et les obstacles à son développement, les villes peuvent fournir l'impulsion nécessaire à une croissance généralisée car elles comportent des marchés du travail importants et différenciés, et parce qu'elles permettent des économies d'échelle en matière de fourniture de biens et services (Carmody et Owusu 2016). De même, les villes jouent un rôle essentiel dans la mondialisation et attirent les investissements ainsi que le développement industriel (Castells 2010). Néanmoins, si l'urbanisation est vectrice d'opportunités, elle lance également des défis. Engagée dans une urbanisation rapide, l'Afrique devrait voir la population de ses villes atteindre 1,3 milliard à l'horizon 2050. Par conséquent, le continent fait face un déficit important d'infrastructures urbaines, de logements et de services. Dans ces conditions, les acteurs chinois, qu'il s'agisse de banques d'État, de sociétés privées/publiques ou d'investisseurs individuels, ont découvert des débouchés commerciaux considérables dans le

financement, la conception et la construction de villes africaines. En outre, l'influence croissante de la Chine s'exprime également à travers la circulation et le transfert d'idées concernant le développement économique et le rôle des espaces urbains pour générer la croissance (Murphy *et al.* 2018).

Dans ce contexte, cet article s'intéresse à l'impact de la Chine sur les « villes nouvelles » africaines tel que le développement de méga-projets planifiés sur des terrains vierges, projets devenus populaires sur l'ensemble du continent (Watson 2014 ; Van Noorloos et Kloosterboer 2018). Cela s'illustre par des exemples allant de projets existants comme Kilamba Kiaxi en Angola et Eko-Atlantic au Nigéria, à des propositions de projets tels que le Nouveau Caire en Égypte, la « Friendship City » de Nairobi au Kenya, et un projet encore sans nom s'élevant à 20 milliards de dollars de « ville industrielle » dans la région centrale du Ghana. Bien qu'hétérogènes dans leurs objectifs et leurs dénominations (par exemple, la « Friendship City » et la ville industrielle ghanéenne constitueront également une zone économique spéciale [ZES]), ces projets ont en commun une spatialité de l'exclusion, et l'esthétique/les plans de villes chinoises et d'autres espaces urbains plus vastes (Murphy *et al.* 2018). En effet, un certain nombre d'entre eux sont (ou sont prévus d'être) construits ou conçus par des entreprises chinoises.

Cet article s'interroge donc, à travers une étude de cas du projet (aujourd'hui abandonné) de la ville nouvelle de Modderfontein à Johannesburg, sur la manière dont les pratiques urbaines et l'urbanisme chinois s'exportent dans les espaces urbains africains. Nous nous demanderons en particulier comment un site tel que Modderfontein, détenu et piloté par des promoteurs chinois, était initialement perçu comme un espace d'urbanisme « chinois » au cœur de Johannesburg. En s'appuyant sur cette perception et sur les analyses existantes de l'utilisation du savoir-faire et de l'inspiration tirés de l'exemple londonien à Modderfontein (voir Ballard et Harrison 2019 ; Brill et Conte 2019), nous tenterons de comprendre comment les autorités locales (en l'occurrence la Ville de Johannesburg) et le recours à des conseillers internationaux ont influencé et, dans une certaine mesure, transformé cette vision. Nous soutenons que c'est bien cela qui, en adéquation avec la thématique de ce numéro spécial, réaffirme le « caractère ordinaire » du projet.

Lancé en 2013 par Zendai, un promoteur immobilier basé à Shanghai, le projet Modderfontein devait être un projet immobilier d'usage mixte s'étendant sur 1 600 hectares de terrain à Johannesburg. Conçu pour imiter les « villes nouvelles » chinoises (voir ci-dessous) en termes de relation avec le reste de la ville et l'économie mondiale, le concept originel de Zendai envisageait Modderfontein comme un centre pour les entreprises chinoises (et plus généralement asiatiques) naissantes en prévision de leur expansion en Afrique.

Le projet de développement de Modderfontein a attiré l'attention des milieux académiques car il offre un exemple de ville-lisière (*edge city*) privatisée (Van Noorloos et Leung 2018 ; Brill et Reborado 2018), ainsi qu'un exemple de pratiques immobilières internationales, et en particulier du rôle des consultants « étrangers » et de leur référence à Londres comme outil de comparaison (Brill 2018 ; Ballard et Harrison 2019 ; Brill et Conte 2019). Néanmoins, tandis que les stratégies d'internationalisation ont été abordées du point de vue de l'expertise et des imaginaires anglais, américains et « mondiaux », moins d'attention a été donnée à la dimension chinoise du projet. L'exploration de la modernité et de l'urbanisme chinois de Johannesburg par Dittgen (2017) constitue une exception notable, clairement liée au projet de Modderfontein. Dans cette étude, il démontre que le site est passé d'un « projet d'investissement somptuaire » à un « morcellement de ses propriétaires, de ses actions et (probablement) de ses orientations commerciales ». En mettant l'accent sur les changements qui ont affecté l'entreprise Zendai, Dittgen a montré comment, contrairement aux autres formes d'urbanisme chinois à Johannesburg (en particulier les centres commerciaux de la ville appartenant à des Chinois et les quartiers chinois), les « objectifs affirmés [de Modderfontein] sont de contribuer consciemment à donner forme à la ville du futur ». Nous tentons de partir de cette conception pour étudier la transformation de Modderfontein tout en questionnant le rôle du promoteur chinois dans ce contexte.

Cette étude se fonde sur plus de 50 entretiens conduits au cours des enquêtes de terrain réalisées par les auteurs dans le cadre de leurs recherches doctorales. Les individus interrogés, des employés de Heartland et Zendai aux urbanistes de la ville et aux représentants du gouvernement, ont été choisis pour offrir une compréhension large et néanmoins approfondie du projet tout au long de son évolution. Les deux auteurs ont mené les enquêtes de terrain par intervalles, sur une période d'environ trois ans, entre mai 2015 et avril 2018. Cette compréhension approfondie s'est combinée à une analyse documentaire de la couverture médiatique du projet, dans la mesure où c'est à travers les médias (principalement

sud-africains) qu'une vision particulière de l'urbanisme chinois a été présentée. De surcroît, nous étudierons le plan directeur (et les mises à jour intermédiaires) communiqué par Zendai et ses consultants. Cet article se concentre sur les premières étapes du processus de planification, en particulier sur la période 2012-2015, puisque c'est au cours de ces premières années (de tentative) de développement que la vision de Zendai a été en grande partie définie. La plupart des analyses existantes de Modderfontein se sont plutôt intéressées aux périodes plus récentes. Cette vision qui s'est formée à l'époque de notre étude, a influencé la compréhension ultérieure par les consultants et la Ville de Johannesburg de ce que le promoteur chinois souhaitait en définitive.

Cet article s'articule de la manière suivante : la seconde partie présentera le concept d'inter-référencement urbain et examinera comment il se développe dans les pays du Sud. La troisième partie expliquera ensuite les configurations historiques et géographiques qui sous-tendent les éléments d'urbanisme « chinois » aujourd'hui exportés vers l'Afrique. La quatrième partie s'intéressera aux étapes précédant la demande de permis de construire, celles qui ont immédiatement suivi l'acquisition du site par Zendai afin de comprendre comment les communiqués de presse ont produit, articulé et renforcé une version spécifique « d'urbanisme chinois » dans ce contexte. Dans la cinquième partie, l'influence de ces images au cours du processus de demande de permis de construire et de planification générale sera utilisée pour démontrer comment le site est passé d'un projet immobilier « chinois » à un objet typiquement sud-africain. Enfin, la dernière partie analysera les réactions locales au projet, pour démontrer de quelles manières les représentations et concepts initiaux sont restés ancrés dans l'imaginaire du public malgré les importantes transformations ayant eu lieu tout au long du processus de planification.

L'inter-référencement urbain dans les pays du Sud

« Le recours à des plans directeurs a presque partout véhiculé une vision particulière de ce qu'est la "bonne ville" » (Watson 2009 : 2261). À cet égard, les projets sont étayés par des processus d'inter-référencement et par des idéaux utopiques qui se concentrent sur des modèles bien reconnus. De tels modèles reposent sur des désirs d'obtenir une reconnaissance à l'international et de jouer un rôle dans l'économie mondiale. Ainsi, malgré une bonne compréhension des problèmes que pose le fait de n'avoir qu'un seul projet ou programme de réaménagement global, les plans directeurs ou les « visions » prédéfinies restent prédominants dans certains lieux (Roy et Ong 2011), et ce particulièrement dans les pays du Sud (voir par exemple Ansari (2004) sur l'utilisation de plans directeurs dans les villes indiennes). Le recours à des approches faisant appel à des plans directeurs ambitieux et prédéterminés pour les stratégies de développement génère souvent des tensions entre des forces « mondiales » et « locales ». Le statut juridique des projets existants à l'échelle de la ville peut être fragilisé, en particulier quand de nouveaux lieux se présentent comme des villes, souvent comme des « villes nouvelles », des enclaves ou des « villes-lisières », d'une manière qui constitue « un effort manifeste de relier [...] des visions physiques à une rhétorique contemporaine sur le développement urbain durable » (Watson 2014 : 3). Dans un contexte africain, Watson souligne comment les plans directeurs ambitieux pour des projets d'aménagement rencontrent des problèmes dès le départ, suggérant une inadéquation des politiques menées là où « des forces économiques mondiales interagissent avec des contextes africains

locaux de manière inédite » (*ibid.* : 8). Ceci fait écho à d'autres recherches présentant des « urbanismes qui existent réellement » et affrontant les forces qui président à la mondialisation et à la création de villes mondes (Shatkin 2011).

Plutôt que de systématiquement faire face à ces défis, le cœur des projets pour de nouvelles zones finit par correspondre aux projets que l'on trouve sur les « circuits mondiaux de la construction immobilière » et relève davantage du fantasme et du rêve (*ibid.* ; Rapoport 2014), que des réalités urbaines existantes. Tout particulièrement, en raison de la popularité croissante des imaginaires urbains et de l'approche comparative « Sud-Sud », davantage de villes africaines se tournent vers l'Asie pour trouver à la fois des concepts urbains et des investissements de capitaux (Van Noorloos et Leung 2018 ; Adama 2017). Comme le fait remarquer Ong (2011), les villes asiatiques sont devenues les modèles d'un avenir urbain qui « ne trouve pas sa référence ultime en Occident ». En effet, à mesure que les villes du continent cherchent à améliorer leur position dans la hiérarchie urbaine mondiale, les mégalo-poles comme Shanghai, Singapour et Dubaï sont fréquemment citées comme source d'inspiration à la fois par les élites et les urbanistes. Deux facteurs renforcent cette situation : l'urbanisation rapide et à grande échelle de l'Afrique, qui suit des logiques généralement informelles, surchargeant les services municipaux et exacerbant les problèmes socio-économiques existants, et la dépendance envers l'exportation de matières premières, ce qui permet aux élites de s'approprier les profits dégagés mais ne crée pas de perspectives d'emploi ni de développement durable de grande ampleur (Taylor 2016 ; Adama 2017).

C'est dans ce contexte que les agglomérations se tournent vers les méga-projets, les méga-aménagements et les « villes nouvelles » comme une possible panacée. Ces types de projets font partie des « stratégies de revitalisation urbaine les plus visibles » adoptées par ceux qui aspirent à rejoindre les élites urbaines et sont apparus comme des procédés courants pour à la fois résoudre les problèmes urbains existants et attirer des capitaux du monde entier (Swyngedouw *et al.* 2002). Dans le contexte sud-africain, les investissements de grande ampleur sont devenus un élément central de l'offre de logement à l'échelle nationale (Ballard et Rubin 2017). Pourtant, la manière dont ceux-ci sont réalisés est contestée et dépend de l'interaction entre différents niveaux de gouvernement et le secteur privé – ces interactions prennent une pluralité de formes (Ballard *et al.* 2017).

Dans le cas de Modderfontein, les médias et de nombreux représentants de la Ville ont vu dans ce site une forme typiquement « chinoise » d'urbanisme, ancrée dans une vision futuriste et spéculative de l'urbanité. Pourtant, comme le soulignent Ren et Weinstein (2009), malgré la prépondérance d'élites qui tentent de « shanghaiiser » leur ville, rares sont ceux qui comprennent la multitude de processus et de transformations historiques qui ont façonné le Shanghai contemporain en question. En effet, la question de savoir ce que constitue un « imaginaire urbain chinois » spécifique (s'il en existe un) implique une compréhension du développement historique et géographique des villes chinoises, étant donné que le concept d'« urbanisme chinois » et que la fabrication des paysages urbains dans le pays sont enracinés dans des configurations temporelles particulières qui coïncident avec, et transcendent, les dimensions géographiques et normatives (Cartier 2002 ; Wu 2016 ; Shen et Wu 2017). Les articulations spécifiques de cette forme urbaine (par exemple les villes nouvelles, les zones économiques spéciales) et les moyens de subsistance particuliers auxquels elle est étroitement liée ne peuvent être transposés

dans des contextes différents sans des modifications fondamentales.

L'urbanisme chinois et la popularisation des projets de villes nouvelles

La vision « chinoise » du monde urbain, à commencer par les premières formes d'urbanisme de la dynastie Shang, a largement conceptualisé la ville comme étant intimement liée aux pratiques, aux idéologies et à l'exercice du contrôle social de l'État (Lin 2007). C'est toujours le cas aujourd'hui, dans la mesure où la transformation urbaine chinoise a été à la fois encouragée et contrôlée par l'État à travers ses organes de régulation et de planification afin de favoriser la croissance (et ainsi d'assurer la stabilité) sans les outils de contrôle direct disponibles dans une économie planifiée (Shen et Wu 2017). Toutefois, le rôle spécifique de la ville chinoise dans les relations État-société a connu plusieurs évolutions importantes depuis l'arrivée au pouvoir du Parti communiste chinois (PCC) en 1949. Mao concevait les villes comme des centres de production plutôt que de consommation, supplantant les centres d'affaires et demandant, selon certaines sources, aux urbanistes de limiter la taille des villes et de disperser les populations urbaines (Lin 2007). La période des réformes économiques (après 1978) a entraîné de nouvelles transformations. Cependant, jusque dans les années 1990, les grandes villes chinoises fonctionnaient comme des centres politiques et sociaux pour l'État, et étaient encore bien éloignées de leur rôle actuel de centres de commande et de contrôle pour des entreprises et des industries tournées vers l'international (Wu 2016).

Les transformations urbaines ont été concomitantes aux périodes de rééchelonnement de l'État et de changement en matière de réglementation. Au début de la période des réformes, les politiques de croissance ont donné la priorité au développement rapide des villes et des provinces côtières, dans le cadre de ce que Deng Xiaoping avait nommé le programme « de la prospérité commune » (Lim et Horesh 2017). Les grandes villes allaient fonctionner à la fois comme moteurs économiques et vitrines du progrès et de la modernité en Chine (Chow 2017). Le début de la période de réformes vers l'économie de marché a vu le transfert du contrôle de la planification aux autorités locales. Les villes ont alors commencé à entrer en compétition les unes avec les autres et l'urbanisme chinois a été saisi par un nouvel esprit entrepreneurial (Xu et Yeh 2005 ; Zhang et Wu 2006 ; Chien et Gordon 2008 ; Wu 2016). Des projets de développement immobilier sans coordination, vastes et nuisibles pour l'environnement ont suivi, alimentant le « miracle économique » chinois. L'espace bâti dans les villes de la période des réformes reflétait ces évolutions structurelles. Un marché du terrain fut mis en place, entraînant le réaménagement commercial des centres urbains ainsi que des projets de grande envergure dans les sites vierges des périphéries (Cartier 2002). La promotion immobilière en périphérie a entraîné une délocalisation industrielle et résidentielle massive, qui a pris la forme de zones déconnectées et éparpillées, selon un modèle connu sous le terme « d'utilisation des terrains pour le développement des terrains » (Deng et Huang 2004 ; Yeh 2005).

Cependant, avec l'entrée de la Chine à l'OMC en 2001, une nouvelle forme de spatialité orchestrée par l'État est apparue. Entraîné par un mélange entre logique de marché et logique d'État, la réorganisation urbaine a impulsé une nouvelle vague de développement péri-urbain. Comme le remarquent Shen et Wu (2017), en contraste avec les expansions précédentes qui présentaient des droits de zonage exclusifs, la nouvelle stratégie implique la création de villes multifonctionnelles organisées en « régions métropolitaines polycentriques ». Les autorités locales ont également manifesté un vif intérêt pour

l'introduction, le développement et le déploiement d'instruments de marché tout en participant à des activités d'entrepreneuriat quasi-commerciales (Wu 2016). La péri-urbanisation est ainsi devenue un outil pour la mobilisation de capitaux (Lin et Yi 2011), et l'État lui-même est devenu un acteur du marché du logement à travers son implication directe dans des projets infrastructurels et périurbains emblématiques (Shen et Wu 2017). C'est dans ce contexte que les « villes nouvelles » de Chine ont vu le jour.

Les « villes nouvelles » chinoises sont généralement des méga-projets de développement immobilier, polyvalents et planifiés qui produisent dans l'immobilier commercial et résidentiel haut de gamme. En adoptant des notions de planification telles que les « cités-jardins », les « villes intelligentes » ou encore les « aménagements axés sur le transport »¹, les villes sont conçues comme des pôles de croissance au sein de structures urbaines polycentriques plus larges (Wu et Zhang 2007) qui présentent simultanément de profonds liens avec l'économie mondiale, ce qui reflète le cadre initial du projet de Modderfontein. En effet, nombre de ces projets sont conçus par des entreprises internationales en vue de véhiculer un discours sur les « villes de classe mondiale ». Comme le remarque par ailleurs Wu (2018), ces projets sont utilisés par les autorités locales comme des garanties pour obtenir des capitaux provenant des banques d'État afin de financer le développement des infrastructures et de l'économie. Ainsi, ils constituent une partie essentielle de la « machine de croissance » connectée à l'international tout en restant articulée à l'échelle régionale, dans laquelle l'État emploie des instruments de marché pour étendre sa présence dans la sphère marchande.

Comme pour d'autres concepts et instruments qui ont aidé la Chine à devenir une puissance économique (par exemple les zones économiques spéciales), les villes nouvelles ont été cooptées par les élites des pays du Sud comme des outils viables pour le développement et la revitalisation politico-économique, ainsi que pour la création d'un nouvel imaginaire urbain (Larkin 2013). Ce processus a été favorisé par le développement de l'expertise internationale en matière de conception et planification (voir Rapport 2014 ; Faulconbridge et Grubber 2015). Pour les élites et les urbanistes africains qui cherchent à surmonter l'héritage de sous-développement urbain du continent, ces formes urbaines représentent une tentative pour prendre un nouveau départ, en effaçant les conditions socio-historiques qui ont produit les villes africaines (Carmody et Owusu 2016).

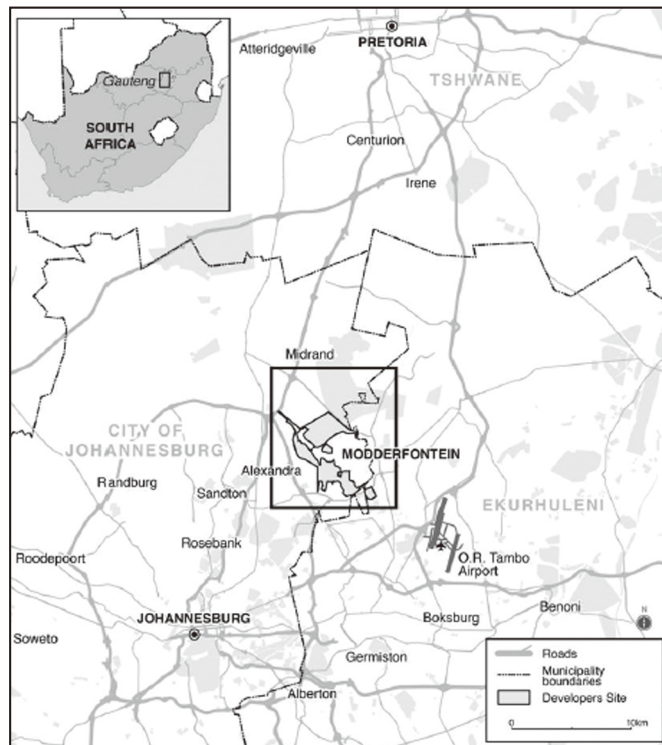
Le gouvernement chinois, ses banques publiques, et les entreprises chinoises (les entreprises d'État comme les entreprises privées) ont cherché à tirer profit de ce phénomène en endossant les rôles de financeurs ou de bâtisseurs des nouvelles villes africaines. La ville nouvelle de Kilamba offre un exemple tout à fait pertinent d'« urbanisme chinois » en Afrique, ayant été construite et financée par des sociétés chinoises (grâce à des prêts concessionnels provenant du secteur pétrolier), et décrite dans les médias comme illustrant la coopération sino-angolaise pour le développement. À bien des égards, Kilamba est devenue un exemple prépondérant de la manière dont les acteurs chinois transforment les environnements urbains sur le continent africain², et a inspiré la construction de projets similaires sinon plus grandioses. Néanmoins, les configurations spécifiques des acteurs (État ou entreprises) varient d'un projet à l'autre et les résultats sont difficiles à reproduire. En effet, contrairement au cas de Modderfontein, à Kilamba, les deux États centraux ont joué un rôle considérable au cours du processus de construction et le projet a bénéficié d'un large soutien étatique (financier, discursif, diplomatique), qui a abouti à la visite de Xi Jinping en 2013. Le contexte de la propriété est également unique, car le projet de développement lui-même était détenu par une entreprise d'État angolaise tandis que le gouvernement central angolais fournissait les terrains (en expulsant par la force les anciens

occupants) et dirigeait les opérations de marketing. Par ailleurs, des sociétés chinoises, notamment des entreprises d'État puissantes comme la China Communication Construction Company (CCCC) et la China Road and Bridge Corporation (CRBC) ont construit les réseaux et infrastructures.

Les débuts de Modderfontein : communiqués de presse et perspectives chinoises

Le concept initial de Zendai pour le site

En 2012, peu après avoir fait l'acquisition des terrains de Modderfontein au nord-est de Johannesburg (Carte 1) pour environ 1,6 milliard de rands (soit près de 110 millions de dollars US) au moyen de fonds alloués par la Bank of China assortis de garanties de bonne fin fournies par la Standard Bank d'Afrique du Sud (elle-même partiellement détenue par une banque chinoise, ICBC), Zendai a engagé des concepteurs chinois pour élaborer un plan directeur pour cette zone. Leurs suggestions, ou du moins une interprétation libre de celles-ci, ont ensuite été publiées sous la forme d'une série d'images de synthèse dans les médias sud-africains. Les images utilisées représentaient des bulles de verre séparées par des plans d'eau, contrastant fortement avec les ensembles résidentiels protégés et les centres commerciaux de faible densité caractéristiques de Johannesburg, et révélaient les intentions modernistes de Zendai. L'image 1 expose en détail la zone d'opération, tandis que l'image 2 fait partie des images initialement publiées par le cabinet d'architecture MAD³ pour le projet Modderfontein (Entretien, chercheur, 2017, Johannesburg).



Carte 1. Modderfontein dans le contexte de Johannesburg. Source : Miles Irving, UCL.

1. *Transit-oriented developments (TODs)*. NdT.
2. Chris Weller, « Africa's carbon-copy cities show how much it wants to be the new China », *Business Insider*, 19 août 2015, <https://www.businessinsider.com/african-cities-now-look-like-chinese-cities-2015-8> (consulté le 26 juillet 2019).
3. MAD allait collaborer par la suite avec Zendai sur le Nanjing Zendai Himalayas Centre, dont l'esthétique rappelle les premières ébauches de Modderfontein.

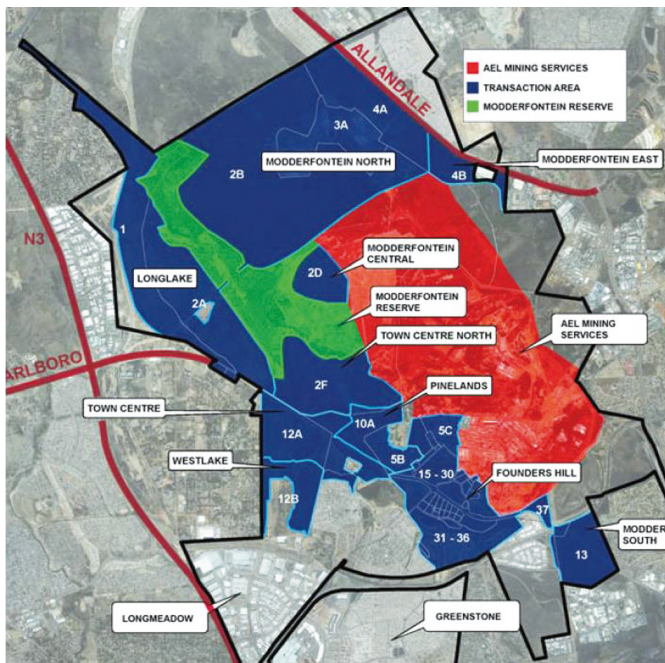


Image 1. Zone d'opération (AECI, 2013).



Image 2. Rendu artistique du projet Modderfontein. Source : Lisa Steyn, « Dai's vision for a Modderfontein metropolis », *Mail & Guardian*, 8 novembre 2013, <https://mg.co.za/article/2013-11-08-00-dais-vision-for-a-new-metropolis> (consulté le 8 novembre 2019).

Comme ce fut démontré dans un autre article, dans le cas de Modderfontein, les personnes interrogées à Zendai ont souligné combien les articles de presse ont été « mal reçus » (Entretien, Zendai, 2015, Johannesburg ; Dittgen 2017 ; Brill et Reboledo 2018). Dès lors, l'entreprise a dû défendre ses intentions avant même le début du projet. L'échelle du projet constituait une question toute aussi pressante, certains employés de l'entreprise pensant même que celui-ci avait peu de chances de réussir dans le contexte de Johannesburg (Entretien, Heartland, 2018, Durban).

Pour les habitants de cette ville, les images et les premiers rapports des médias ont immédiatement suggéré que le promoteur voulait radicalement transformer le paysage urbain, ce qui aurait nécessité des mutations sociétales plus larges afin d'être mené à bien. Compte tenu de l'histoire d'exclusion, de marginalisation et de ségrégation délibérées qu'a connue Johannesburg, les projets de développement à grande échelle pilotés par les élites sont généralement accueillis avec scepticisme par les urbanistes et la population locale. Comme l'explique un employé : « Oui, il y a des appartements [à Johannesburg], il y a différents types de logements et on regarde le mode de vie des Chinois, ils veulent nous l'imposer ici et maintenant, mais nous les Africains, on dit "attendez, qui aujourd'hui a les moyens de vivre ici ?" » (Entretien, Zendai, 2017, Johannesburg). Dans une certaine mesure, selon les

personnes interviewées, Zendai espérait réussir à changer de cap avec ces images (Entretien, Zendai, 2015, Johannesburg), et M. Dai tenait à souligner que sous sa direction, Modderfontein serait radicalement différent des projets entrepris auparavant à Johannesburg.

Suite à ces premières images évocatrices, Zendai a commencé à mettre au point sa stratégie de développement axée autour de la création d'un centre économique (Entretien, Zendai, 2015, Johannesburg) qui serait « largement supérieur à Sandton », la capitale financière d'Afrique du Sud (Entretien, Zendai, 2017, Johannesburg). En s'inspirant des plans de « villes nouvelles » observés en urbanisme chinois, Zendai a cherché à créer un lieu dont les activités économiques seraient profondément ancrées dans les systèmes économiques mondiaux, un nouveau pôle économique tourné vers l'international. Par ailleurs, dans la configuration initiale, le projet était présenté comme relié au reste de la ville grâce à des systèmes de transport intégrés, dont une nouvelle gare de Gautrain⁴ qui permettrait la croissance durable et l'expansion du cœur urbain polycentrique de Johannesburg. Le projet était au départ supposé rapporter à l'économie nationale 1 milliard de rands en investissements directs étrangers (IDE) (environ 14 millions de dollars US) et 14 milliards de rands (environ 970 millions de dollars US) en bénéfices directs et indirects (AECI s.d.), des chiffres qui ont été avancés pour persuader le gouvernement provincial de soutenir ouvertement le projet.

Comme l'ont souligné les médias sud-africains, Zendai a cherché à susciter la demande (et à commercialiser les propriétés) à travers l'inter-référencement des villes mondiales (pour une analyse plus détaillée des mesures prises par Zendai à cette période, voir Ballard et Harrison 2019). Ils sont allés jusqu'à se vendre comme la « New York de l'Afrique » (Entretien, Zendai, 2017, Johannesburg). Cette déclaration a donné le ton du projet et les médias locaux s'en sont emparés en soulignant que « l'objectif du projet est de créer un hub commercial pour concurrencer les plus grandes villes mondiales comme Hong Kong, Londres et New York » (Lomu 2013). Impatient de rendre le projet plus visible et d'en faire la publicité, Dai a également déclaré que Modderfontein allait être la « future capitale du continent africain » (*Times Live* 2015 cité dans Carmody et Owusu 2016 : 67). Pour atteindre ces objectifs, Zendai voulait attirer des entreprises chinoises qui cherchaient à se développer en Afrique du Sud, ainsi que dans l'ensemble du continent. Comme l'a expliqué un consultant chinois travaillant en Afrique du Sud, les promoteurs immobiliers chinois croyaient à l'époque que le marché sud-africain était « très stable, comme en Chine il y a 10 ans » (Entretien, consultant, 2017, Johannesburg).

Étant donné qu'une grande partie des employés de Zendai, y compris leur dirigeant M. Dai, avait une expérience commerciale considérable en Chine, ils s'estimaient bien placés pour mettre au point un projet immobilier commercial répondant à ce marché. L'adoption du discours Chine-Afrique par Zendai et leur recours délibéré aux entreprises chinoises/asiatiques illustre bien à la fois l'hyper-visibilité des projets chinois et le flou qui caractérise en général les engagements que les Chinois passent avec l'Afrique. En réalité, comme le constate Pairault (2018), les IDE chinois en Afrique ne représentent que 1,2 % du total des IDE sortant du pays. À dire vrai, l'ensemble des IDE chinois en Afrique ne représentent que 14,1 % de ce que la Chine investit aux USA, et sont sensiblement équivalents à ce qu'elle investit en Allemagne. Plutôt qu'investir, la Chine fournit principalement des services (généralement dans

4. Le Gautrain est le système léger sur rail de Johannesburg. Il relie Sandton, Pretoria et l'aéroport international d'Or Tambo. Pour une analyse plus complète des propositions pour la gare de Modderfontein voir Brill et Conte (2019).

le bâtiment) et des financements (à travers différents types de prêts) aux pays africains. Toutefois, les médias présentent souvent les accords sous le terme générique d'« investissements » chinois et peuvent ainsi véhiculer une image déformée de ce que sont réellement les engagements chinois. La distinction entre les différentes modalités de ceux-ci est rendue encore plus difficile par le discours officiel, dont le caractère flou est sciemment préservé, faisant également l'amalgame entre les prestations d'investissement, de financement et de service. À Johannesburg, l'empreinte spatiale « chinoise » (c'est-à-dire de ressortissants chinois ou de Sud-Africains d'origine chinoise) est caractérisée par des agrégats spatiaux majoritairement déconnectés les uns des autres (Dittgen 2017). Tandis que les « centres commerciaux chinois » (de gigantesques galeries marchandes spécialisées dans la vente en gros) situés à proximité du centre de Johannesburg ont été financés grâce à des prêts accordés par des banques d'État chinoises ou des financements privés, il n'existe aucun projet soutenu par la Chine dont la taille ou le coût s'approche de ceux de Modderfontein à Johannesburg (Entretien, urbaniste, 2017, Johannesburg). Dans le cas de Zendai, le marché du logement arrivé à maturité et les faibles taux de croissance en Afrique du Sud signifiaient que sans un afflux important d'entreprises chinoises, les plans initiaux du projet n'auraient probablement jamais vu le jour. En l'état, les premières étapes du projet disposaient incontestablement d'éléments spéculatifs et très risqués. Certains chercheurs ont émis l'hypothèse que l'ensemble du projet aurait pu être un moyen pour Dai d'augmenter la valeur de son entreprise avant de la vendre (Entretien, chercheur, 2017, Johannesburg). Si tel était toutefois le cas, le reste du conseil d'administration a été tenu dans l'ignorance (Entretien, Heartland, 2018, Durban).

La spatialité du plan d'origine de Modderfontein imitait les configurations observées dans l'urbanisme chinois (à nouveau, plus particulièrement celles des « villes nouvelles »), puisque Zendai allait rompre avec le développement progressif existant et créer un nouveau quartier urbain comportant un centre d'affaires, des zones résidentielles, une offre culturelle et des équipements urbains. Tandis que des versions plus modestes de ces projets de développement sont sans doute une caractéristique de l'espace bâti de Johannesburg (par exemple Waterfall City, Steyn City), compte tenu des objectifs, des réseaux et du cadrage initial de Modderfontein, cette spatialité peut être (et a été) interprétée comme reflétant l'expérience de Zendai en Chine. Étant donné le recours direct à des réseaux tournés vers l'international et l'intégration du projet dès son origine au sein des relations Chine-Afrique du Sud, Modderfontein s'est tout de suite démarqué des autres grands projets de développement.

La création d'une nouvelle ville-lisière s'appuie souvent en partie sur des campagnes de marketing utilisant une terminologie urbaine à la mode. Comme l'a par exemple montré Watson en 2014, les promoteurs internationaux qui proposent le développement des villes-lisières africaines les présentent souvent comme éco-responsables ou intelligentes. De cette manière, elles se détachent, non seulement physiquement mais aussi de manière rhétorique, du cœur urbain préexistant et de ses réalités. Cela a aussi été le cas à Modderfontein, et les médias l'ont souligné : « *Le projet de ville intelligente* en dit long sur les intentions des entreprises chinoises »⁵. Malgré l'accent mis sur le commerce, les premières propositions ont également reconnu la nécessité de créer des sites polyvalents, en suivant à nouveau le modèle des villes nouvelles chinoises, et comme l'indiquait ce communiqué de presse : « La majorité des terrains seront aménagés pour des familles, dans l'espoir de transformer la zone en une communauté internationale »⁶ (citation de Dai Zhikang tirée de Slater 2013). Ces propositions avaient également pour objectif de rattacher le projet de développement aux discours urbains de

l'époque en insistant sur ses liens avec les plans d'« infrastructures immobilières intégrées » à Johannesburg (pour plus d'information, voir Ballard *et al.* 2017).

Une vision induite : modérer les attentes

À la suite des premières images spectaculaires publiées dans les médias par Zendai et des discours selon lesquels le site était construit pour les nouvelles entreprises chinoises, Zendai et ses nouveaux consultants londoniens d'Atkins ont passé les quatre ans qui ont suivi l'acquisition à établir un plan directeur pour la Ville de Johannesburg. Toutefois, le transfert de propriété, début de 2015, est d'une importance considérable pour l'évolution du projet. En janvier de cette année, Dai Zhikang a vendu la totalité de ses parts à une entreprise d'État chinoise, la China Orient Asset Management Corporation (COAMC). Initialement considérée comme « banque poubelle » par la Bank of China, la COAMC continue à gérer des actifs non performants, suggérant ainsi que l'État chinois avait peu d'espoir de voir le projet aboutir (Entretien, Heartland, 2018, Durban). Environ un an plus tard, la COAMC a vendu près de 50 % de ses parts à d'autres entreprises chinoises (Dittgen 2017), contribuant encore davantage au morcellement du groupe de propriétaires.

En 2015, parallèlement à ces changements en coulisse, Zendai SA et ses consultants ont organisé une série de séminaires avec des acteurs locaux, dont la municipalité de Johannesburg. C'est au cours de ces séminaires que les documents nécessaires à la demande de permis de construire ont été rassemblés. En juxtaposant ce projet à ce stade avec les premiers documents, ébauches et rapports des médias, il devient possible de saisir la manière dont le projet Modderfontein s'est progressivement éloigné de la vision d'origine pour finalement apparaître comme un projet davantage « sud-africain ».

En termes de plan directeur, le changement le plus manifeste a porté sur l'évolution de la cible commerciale du projet. Entre nos visites sur le site en 2015 et en 2017, Zendai avait redéfini son marché cible en passant des entreprises chinoises aux entreprises du secteur de la connaissance, principalement suite à l'évolution géopolitique affectant la présence chinoise en Afrique du Sud. Cette orientation a probablement été décidée en partie pour rendre le site plus « ordinaire » ou « normal » dans le contexte de Johannesburg. Dans ce cadre, Zendai souhaitait accorder une attention particulière à l'éducation (Faku 2014), avec la perspective de construire une université. De plus, les délais de livraison du projet ont considérablement évolué, passant d'une estimation initiale de 15 ans à presque 50 ans (Ballard *et al.* 2017). Comme le précise le nouveau PDG de l'entreprise, Du Wenhui : « Par rapport à sa valeur il y a trois ans, le rand a chuté de 30 %. Quand les bénéficiaires ne parviennent pas à compenser la dépréciation de la monnaie, nous n'avons d'autres choix que de ralentir nos investissements »⁷. Enfin, l'esthétique du projet a considérablement évolué. Le plan directeur s'est débarrassé des gratte-ciels modernistes (et du rêve d'attirer d'importants capitaux chinois) et s'est plutôt concentré sur des bureaux moins coûteux s'adressant à un « public qui valorise le fait d'être à proximité de l'aéroport » (Modderfontein Regeneration 2015). Le projet final s'est concentré sur la

5. Krista Lomu, « Shanghai Zendai to develop a 'smart city' in South Africa », *GBTimes*, 3 mars 2015, <https://gbtimes.com/shanghai-zendai-develop-smart-city-south-africa> (consulté le 26 juillet 2019).
6. Dylan Slater, « Chinese Developer Determines Modderfontein's Future », *Bedfordview and Edenvale News*, 11 novembre 2013, bedfordviewedenvalenews.co.za/221782/aeci-land-sold-aeci-sells-outland-sold-to-chinese-developersold/ (consulté le 26 juillet 2019).
7. Wenwen Wang, « Slow and steady in SA », *The Global Times*, 29 novembre 2016, <http://www.globaltimes.cn/content/1020943.shtml> (consulté le 26 juillet 2019).

création d'un quartier écologiquement et socialement responsable qui serait davantage en adéquation avec le tissu urbain déjà existant de Johannesburg et les exigences de l'administration municipale.

En 2017, le projet est passé devant le conseil de la planification, ce qui s'explique par l'arrivée d'un nouvel acheteur potentiel (M&T Development, une entreprise sud-africaine) et la réticence de la Ville à prolonger encore davantage un processus (engagé depuis déjà près de cinq ans). Le projet finalement soumis présentait une vision très différente du site comparée à celle des premières images et idées qui circulaient sous la présidence de Dai en 2012. Plutôt que des gratte-ciels de verre ultramodernes (une « New-York » d'Afrique), le projet correspondait davantage au style de Johannesburg, et consistait en des rangées d'habitations sécurisées de faible densité organisées autour d'un point central (en l'occurrence le parc de Modderfontein), un espace ordinaire situé dans le tissu urbain plus vaste de Johannesburg. Bien que la construction de la gare de Gautrain soit toujours programmée, il n'est pas encore certain qu'elle ait lieu. Les projets de villes-lisières de grande envergure sont devenus monnaie courante à Johannesburg, et Modderfontein a fini par n'en être qu'un exemple parmi d'autres. *Fin24* (un site d'information sud-africain) rapporte que le site sera principalement composé de logements pour les foyers à faible revenu ou « *gap housing* », un secteur du marché de l'immobilier qui se développe rapidement à Johannesburg. Le gouvernement a largement soutenu les logements pour foyers à très faibles revenus et il existe une offre importante de logements haute gamme, ce qui a poussé les promoteurs à se tourner vers le « *gap* » – qui fait référence à ces acheteurs dont les revenus dépassent tout juste le niveau d'éligibilité aux aides gouvernementales. Les modifications progressives de ce projet caractérisent ainsi la manière dont les projets de développement à grande échelle se mettent peu à peu en place et reflètent les dynamiques politiques et socio-économiques de leur contexte.

Les réactions locales à l'évolution du projet Zendai

Comme le remarquent Alden et Wu (2016), la collaboration économique et politique croissante de l'Afrique du Sud avec la Chine entraîne un malaise persistant quant à la nature et l'ampleur de ces relations, et ce malgré les politiques gouvernementales qui les présentent comme nécessaires au développement du pays. Tandis que les élites, et en particulier celles de l'ANC, font généralement bon accueil aux acteurs chinois, dans le discours populaire, les questions allant de l'inquiétude causée par l'opacité des accords entre les deux gouvernements jusqu'à la concurrence économique entre les entreprises d'Afrique du Sud et de Chine ont suscité une profonde méfiance envers les acteurs chinois, voire ont mené à des tensions qui éclatent occasionnellement.

Dans le cas de Modderfontein, cette méfiance (exacerbée par l'hypermédiatisation et l'exagération de l'engagement de la Chine en Afrique du Sud mentionnée précédemment) signifiait que les personnes, y compris celles impliquées indirectement dans le secteur public, jugeaient cet accord suspect. Comme nous l'a expliqué une enquêtée, les images démesurées du site donnaient l'impression que le projet n'était que grand spectacle et beaux discours plutôt qu'une invitation à engager un débat sur son avenir. Selon elle, « Quand tout sera mort, il y aura cette chose incroyable qui se produira à Modderfontein » (Entretien, Ville de Johannesburg, 2017, Johannesburg). Une autre personne a expliqué ainsi la raison de ses craintes : le terrain avait été « considérablement sous-évalué – au niveau de la négociation, c'était l'un des terrains les moins chers jamais construits dans une des zones les mieux situées » (Entretien, agent de la fonction publique, 2018, Johannesburg). Cette remarque soulevait implicitement la question de savoir com-

ment ce marché avait été négocié. Toutefois, de telles critiques ne tiennent pas compte du rôle historique tenu par Modderfontein, qui hébergeait l'une des plus grandes usines d'explosifs d'Afrique du Sud. Les terrains finalement réservés au projet appartenaient à AECL, une entreprise spécialisée dans la production chimique et d'explosifs, et n'ont été vendus qu'en 2012. Pourtant, comme le soulignait un autre reportage paru dans les médias : « "Il ne fait aucun doute que certaines personnes ont émis des critiques", déclare Lai King en référence aux affirmations prétendant que les entreprises chinoises envahissent le pays en apportant leurs propres travailleurs et en empochant tous les profits avant de s'enfuir »⁸.

Cette dimension était particulièrement visible dans la façon dont la gouvernance du site était discutée. Nombre de nos enquêtés estimaient que la différence entre l'urbanisation en Chine et en Afrique du Sud tenait au rôle de l'État et soulignaient donc comment « [e]n Chine avec son gouvernement très centralisé, si vous obtenez une autorisation de quelqu'un haut placé, il y aura nécessairement des retombées compte tenu de la structure très hiérarchique de la société » (Entretien, Ville de Johannesburg, 2017, Johannesburg). Cette situation était interprétée comme éloignée de celle d'Afrique du Sud, et comme cela a été rapporté ailleurs (Brill 2019 ; Ballard et Harrison 2018), « il y avait une certaine méconnaissance du contexte local » (Entretien, Ville de Johannesburg, 2017, Johannesburg). Certains enquêtés étaient encore plus explicites, remarquant que « l'on parlait du principe que si on s'adresse aux autorités provinciales et qu'on obtient l'appui des politiques à ce niveau, il y aura des répercussions aux échelons inférieurs – comme c'est le cas en Chine » (Entretien, ingénieur, 2017, Johannesburg).

La perception de Zendai et de la vision de Dai pour Modderfontein, comme étant fondamentalement chinoises, a également été exprimée dans les médias ce qui, dans une certaine mesure, l'a sans doute rendue exotique. L'article de Lisa Steyn a souligné que « le nouveau milliardaire de la ville est un excentrique, un visionnaire, un collectionneur d'art et un homme d'affaires ». Sous bien des aspects, cette image de Dai comme n'étant pas qu'un promoteur traditionnel témoigne d'un désir de souligner son altérité, ce qui est flagrant dans les descriptions qu'on donne de lui. Par exemple : « on rapporte que Dai rêvait de devenir le Warren Buffet chinois »⁹. Ainsi, tout en comparant Dai à des personnalités mondialement connues (dans les pays du Nord) et associées au pouvoir des entreprises, les médias ont continué à présenter le site et son propriétaire comme chinois, allant jusqu'à remarquer que « selon M. Dai, le projet [avait été] nommé Zendai Modderfontein et il est aussi prévu de remplacer le nom de Modderfontein par celui de Zendaifontein » (Bedfordview 2013). En tant que tel, le projet a essuyé beaucoup de critiques de la part des médias, auquel les méga-projets urbains « sud-africains » comme Waterfall City n'étaient pas confrontés. Vu la relative rareté des projets chinois de grande ampleur en Afrique du Sud, le site de Modderfontein est devenu l'emblème de l'intervention chinoise et a rapidement été associé aux discours existants sur le néo-colonialisme, sur l'extraction de matières premières et la corruption gouvernementale. À son tour, ceci a contribué et alimenté plus largement l'altérisation du projet et de Zendai en tant qu'organisation, et a finalement défini la manière dont le projet a été perçu, au moment même où il subissait de profondes transformations.

8. Lisa Steyn, « Dai's vision for a Modderfontein metropolis », *The Mail and Guardian*, 8 novembre 2013, <https://mg.co.za/article/2013-11-08-00-dais-vision-for-a-new-metropolis> (consulté le 26 juillet 2019).

9. *Ibid.*

Conclusion : un méga-projet « chinois » à Johannesburg

Le plan directeur qui a finalement été présenté à la commission de la planification était ancré dans une conception mondiale de l'urbanisme contemporain, mais comportant des inflexions sud-africaines et chinoises. Cependant, avec la vente du site, MT Development (l'entreprise désormais aux commandes) prévoit de construire un projet de grande ampleur pour des foyers à revenus mixtes répondant aux besoins des principales activités économiques de Johannesburg et correspondant à l'esthétique existante de la ville. Plutôt qu'un pôle pour les entreprises chinoises, la zone va probablement davantage refléter les tendances économiques au moment où les travaux se termineront et ainsi s'inscrire dans la décentralisation générale des activités commerciales qui est devenue caractéristique du développement de Johannesburg (voir Todes 2012). L'idée de créer un site futuriste tourné vers l'économie mondiale et ancré, dans une certaine mesure, dans les expériences d'un promoteur chinois, a finalement été influencée par les actions de consultants non-chinois, la Ville de Johannesburg et la vie politique locale.

Cet article s'est attaché à appréhender Modderfontein comme traduisant à la fois l'expression de tendances mondiales (par exemple l'implication croissante de la Chine en Afrique, les approches comparatives du développement urbain dans tous les pays du Sud), et de facteurs spécifiques au lieu et au contexte. En présentant ce programme et en demandant une analyse plus poussée des espaces urbains inspirés par la Chine en Afrique, nous avons cherché à démontrer de manière plus approfondie que le développement urbain n'était pas monolithique ou facile à expliquer, mais qu'il se fondait plutôt sur de nombreuses disparités et sur des histoires différentes sur lesquelles tout projet de développement à venir (et toute recherche sur ces projets) doivent s'appuyer. Malgré la facilité avec laquelle les promoteurs et les cabinets de conseil peuvent faire référence à des concepts provenant d'autres villes ou

sociétés (voir Brill et Conte 2019), les articulations précises de ces formes urbaines et des moyens de subsistance particuliers auxquelles elles sont intimement liées ne peuvent être transposées dans un nouveau contexte sans modifications fondamentales. L'étude des villes nouvelles et d'autres méga-projets urbains sur le continent africain devrait être replacée dans leurs contextes afin de se concentrer sur la grande diversité de caractéristiques et de facteurs locaux qui, à terme, décident de la réussite ou de l'échec d'un projet donné. Comme les projets de développements immobiliers ne se traitent jamais strictement de façon hiérarchique, les aborder avec un regard tourné vers les spécificités locales permet de dépasser ce qui apparaît comme évident et de révéler pleinement les flux, les formes et les réseaux propres à un lieu donné qui s'assemblent au sein d'un projet. Nous estimons que ceci, en adéquation avec la thématique de ce numéro spécial, nous amène à considérer que ces phénomènes sont presque ordinaires.

■ Traduit par Pierre-Louis Brunet.

■ Ricardo Reboredo est doctorant au Trinity College de Dublin. Ses recherches portent sur les méga-projets et l'urbanisme dans les relations sino-africaines (reboredo@tcd.ie).

■ Frances Brill est chercheuse affiliée à la Bartlett School of Planning. Ses recherches portent sur les politiques du logement, l'approche comparative, et le rôle des promoteurs immobiliers entre Londres et Johannesburg (frances.brill@ucl.ac.uk).

Manuscrit reçu le 10 octobre 2018. Accepté le 22 juillet 2019.

Références

- ADAMA, Onyanta. 2017. « Urban Imaginaries: Funding Mega Infrastructure Projects in Lagos, Nigeria ». *GeoJournal* (janvier) : 1-18.
- AECI. 2013. « Transaction ». <https://www.aeciworld.com/pdf/investors/presentations/2013/heartland-and-zendai-transaction.pdf> (consulté le 26 juillet 2019).
- ALDEN, Chris, et Wu YU-SHAN. 2016. « South African Foreign Policy and China: Converging Visions, Competing Interests, Contested Identities ». *Commonwealth & Comparative Politics* 54 (2) : 203-31.
- BALLARD, Richard, Romain DITTGEN, Philip HARRISON et Alison TODES. 2017. « Megaprojects and Urban Visions: Johannesburg's Corridors of Freedom and Modderfontein ». *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa* 95 (1) : 111-39.
- BALLARD, Richard, et Philip HARRISON. 2019. « Transnational urbanism interrupted: Chinese investors seeking approval to build the 'New York of Africa' at Modderfontein ». Le Cap : African Centre for Cities International Urban Conference, 1^{er} février.
- BALLARD, Richard, et Margot RUBIN. 2017. « A Marshall Plan for Human Settlements: How Megaprojects Became South Africa's Housing Policy ». *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa* 95 (1) : 1-31.
- BRILL, Frances. 2018. « Playing the Game: A Comparison of International Actors in Real Estate Development in Modderfontein, Johannesburg and London's Royal Docks ». *Geoforum*. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.05.015> (consulté le 26 juillet 2019).
- CARMODY, Pádraig, et Francis Y. OWUSU. 2016. « Neoliberalism, Urbanization and Change in Africa : The Political Economy of Heterotopias ». *Journal of African Development* 18 : 61-73.
- CARTIER, Carolyn. 2002. « Transnational Urbanism in the Reform-Era Chinese City: Landscapes from Shenzhen ». *Urban Studies* 39 (9) : 1513-32.
- CASTELLS, Manuel. 2010. « Globalisation, networking, urbanisation: Reflections on the spatial dynamics of the information age ». *Urban Studies* 47 (13) : 2737-45.
- CHIEN, Shih-Shen, et Ian GORDON. 2008. « Territorial Competition in China and the West ». *Regional Studies* 42 (1) : 31-49.

- CHOW, Renee Y. 2017. « Continuity and Change: Challenging the Disposable Chinese City ». *Architectural Design* 87 (5) : 114-21.
- DENG, F. Frederic, et Youqin HUANG. 2004. « Uneven Land Reform and Urban Sprawl in China: The Case of Beijing ». *Progress in Planning* 61 (3) : 211-36.
- DITGEN, Romain. 2017. « Features of Modernity, Development and 'Orientalism': Reading Johannesburg through Its 'Chinese' Urban Spaces ». *Journal of Southern African Studies* 43 (5) : 979-96.
- FAKU, Dineo. 2014. « Modderfontein city to Start Next Year ». *IOL News*. <https://www.iol.co.za/business-report/economy/modderfontein-city-to-start-next-year-1673908> (consulté le 26 juillet 2019).
- FAULCONBRIDGE, James, et Monika GRUBBAUER. 2015. « Transnational Building Practices: Knowledge Mobility and the Inescapable Market ». *Global Networks* 15 (3) : 275-87.
- HARRISON, Philip, et Alison TODES. 2017. « Satellite Settlement on the Spatial Periphery: Lessons from International and Gauteng Experience ». *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa* 95 (1) : 32-62.
- HORESH, Niv, et Kean Fan LIM. 2017. « China: An East Asian Alternative to Neoliberalism? » *The Pacific Review* 30 (4) : 425-42.
- LARKIN, Brian. 2013. « The Politics and Poetics of Infrastructure ». *Annual Review of Anthropology* 42 : 327-43.
- LIN, George C.S. 2007. « Chinese Urbanism in Question: State, Society, and the Reproduction of Urban Spaces ». *Urban Geography* 28 (1) : 7-29.
- LIN, George C.S., et Fangxin YI. 2011. « Urbanization of Capital or Capitalization on Urban Land? Land Development and Local Public Finance in Urbanizing China ». *Urban Geography* 32 (1) : 50-79.
- MODDERFONTEIN REGENERATION. 2015. « Final Workshop Report – July 28th and 29th ». *Zendai, ARUP, Colliers, Atkins*.
- MURPHY, James T., Padraig CARMODY, Richard GRANT et Francis OWUSU. 2018. « The impact of China on African cities: Potentials for development ». In Kris Bezdecny et Kevin Archer (éds.), *Handbook of Emerging 21st-Century Cities*. Cheltenham et Northampton : Edward Elgar Publishing. 106-27.
- MURRAY, Martin J. 2015. « Waterfall City (Johannesburg): Privatized Urbanism in Extremis ». *Environment and Planning A* 47 (3) : 503-20.
- ONG, Aihwa. 2011. « Introduction: Worlding Cities, or the Art of Being Global ». In Ananya Roy et Aihwa Ong (éds.), *Worlding cities asian experiments and the art of being global*. Oxford : Blackwell. 1-26.
- PAIRAULT, Thierry. 2018. « Guest Post - China in Africa: Much Ado about Investment - Part 2 ». *China Africa Research Initiative*, <http://www.chinaafricarealstory.com/2018/02/guest-post-china-in-africa-much-ado.html> (consulté le 26 juillet 2019).
- RAPOPORT, Elizabeth. 2014. « Utopian Visions and Real Estate Dreams: The Eco-City Past, Present and Future ». *Geography Compass* 8 (2) : 137-49.
- REN, Xuefei, et Liza WEINSTEIN. 2013. « Urban Governance, Mega-Projects, and Scalar Transformations in China and India ». In Tony Roshan Samara, Shenjing He et Guo Chen (éds.), *Locating Right to the City in the Global South*. New York : Routledge. 107-26.
- ROY, Ananya. 2016. « Who's Afraid of Postcolonial Theory? » *International Journal of Urban and Regional Research* 40 (1) : 200-9.
- SHEN, Jie, et Fulong WU. 2017. « The Suburb as a Space of Capital Accumulation: The Development of New Towns in Shanghai, China ». *Antipode* 49 (3) : 761-80.
- SWYNGEDOUW, Erik, Frank MOULAERT et Arantxa RODRIGUEZ. 2002. « Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy ». *Antipode* 34 (3) : 542-77.
- TAYLOR, Ian. 2016. « Dependency Redux: Why Africa Is Not Rising ». *Review of African Political Economy* 43 (147) : 8-25.
- TODES, Alison. 2012. « Urban Growth and Strategic Spatial Planning in Johannesburg, South Africa ». *Cities* 29 (3) : 158-65.
- TODES, Alison, Dylan WEAKLEY et Phillip HARRISON. 2017. « Densifying Johannesburg: context, policy and diversity ». *Journal of Housing and the Built Environment* 33 (2) : 281-99.
- VAN NOORLOOS, Femke H. J., et Maggi W.H. LEUNG. 2018. « Circulating Asian Urbanisms: An Analysis of Policy and Media Discourse in Africa and Latin America ». In Eckart Woertz (éd.), *Circulating Asian Urbanisms: An Analysis of Policy and Media Discourse in Africa and Latin America*. Londres et New York : Routledge. 125-42.
- VAN NOORLOOS, Femke H. J., et Marjan KLOOSTERBOER. 2018. « Africa's New Cities: The Contested Future of Urbanisation ». *Urban Forum* 55 (6) : 1223-41.
- WATSON, Vanessa. 2014. « African Urban Fantasies: Dreams or Nightmares? » *Environment and Urbanization* 26 (1) : 215-31.
- WU, Fulong. 2016. « China's Emergent City-Region Governance: A New Form of State Spatial Selectivity through State-Orchestrated Rescaling ». *International Journal of Urban and Regional Research* 40 (6) : 1134-51.
- WU, Fulong. 2018. « Planning Centrality, Market Instruments: Governing Chinese Urban Transformation under State Entrepreneurialism ». *Urban Studies* 55 (7) : 1383-99.
- WU, Fulong, et Jingxing ZHANG. 2007. « Planning the Competitive City-Region: The Emergence of Strategic Development Plan in China ». *Urban Affairs Review* 42 (5) : 714-40.
- XU, Jiang, et Anthony Gar-On YEH. 2005. « City Repositioning and Competitiveness Building in Regional Development: New Development Strategies in Guangzhou, China ». *International Journal of Urban and Regional Research* 29 (2) : 283-308.
- YEH, Anthony Gar-On. 2005. « Dual Land Market and Internal Spatial Structure of Chinese Cities ». In Fulong Wu et Laurence J.C. Ma (éds.), *Restructuring the Chinese City: Changing Society, Economy and Space*. Londres : Routledge. 59-79.