

DOSSIER

DENSITÉ BÂTIE ET HABITATION COLLECTIVE

COMPTES RENDUS

T'AS OÙ LE PLAN DIRECTEUR ?

L'URBANISME DES MODES DE VIE, UN POSTULAT EN FAVEUR
DE LA DIVERSITÉ

LES CAHIERS
DE L'ASPAN
07.11.2014, 32^e année

ASPAN-SO 
SUISSE OCCIDENTALE



HAUTE DENSITÉ ET DIVERSITÉ MORPHOLOGIQUE DANS L'HABITATION NEW-YORKAISE AUTOUR DE 1900

La haute densité bâtie présente à New York est trop souvent associée uniquement aux édifices de bureaux. Pourtant, il s'avère qu'un grand nombre d'immeubles d'habitation collectifs y connaissent des indices de densité élevés tout en étant destinés aussi bien aux plus riches qu'aux plus démunis. Cet article se penche sur le cas des édifices bâtis entre la fin du 19^e siècle et le début du 20^e siècle et s'interroge notamment sur la diversité morphologique produite à cette époque.

Contrairement à de nombreuses métropoles nord-américaines, New York ne réserve pas les indices de densité bâtie les plus élevés aux activités professionnelles du *Central Business District*. Bien que de nombreux immeubles résidentiels aient une densité bâtie importante, ils passent souvent inaperçus au regard rapide des visiteurs de passage ou des New-Yorkais eux-mêmes. Un regard attentif décèle la part importante de cette production, pourtant présente même sur les vues les plus emblématiques de la métropole, telle que celle du *skyline* de Midtown vu depuis Long Island City dans le Queens. Sur celle-ci apparaît notamment la *Trump World Tower* achevée en 2000 par Costas Kondylis, passant aisément pour un édifice de bureaux avec sa façade rideau culminant à 262 mètres.

Promiscuité et surpopulation

Les immeubles résidentiels de haute densité bâtie ne sont pas un phénomène récent à New York. Ils ont été construits massivement à partir du milieu du 19^e siècle, lorsque la pression immobilière est devenue si considérable que l'habitat individuel n'a plus été envisageable pour la majorité des ménages new-yorkais. Cela a été premièrement le cas pour les populations les plus défavorisées auxquelles appartenaient les nouveaux immigrants débarquant par vagues successives à cette période. S'entassant dans les *tenements* de la moitié sud de Manhattan, ils partageaient souvent à plusieurs familles de minuscules appartements loués à des prix indécents. Cette surpopulation s'accompagnait d'une importante densité bâtie. Avant même que des structures métalliques soient réalisées dans

des constructions résidentielles, les *tenements* avaient déjà des indices de densité supérieurs à 5.0 dans des immeubles de six niveaux¹. L'organisation intérieure subissait de plein fouet cette importante densité bâtie, qui plus est sur les lots étroits (7,5 mètres) et profonds (30 mètres) destinés initialement à l'habitation individuelle. Les promoteurs exigeant une rentabilisation maximale du prix du terrain, les architectes étaient souvent amenés à disposer quatre appartements mono-orientés distribués par une cage d'escalier centrale sur de telles parcelles. De la sorte, les logements possédaient souvent une seule pièce donnant en façade, les autres pièces restant dans une constante pénombre, situées en second voire en troisième jour. Les loyers excessifs conduisant souvent des familles différentes à occuper les quelques pièces d'un appartement, elles devaient s'entendre sur la ventilation de leurs pièces respectives.

Face à des conditions de vie aussi déplorables imposées à une part très importante de la population, les autorités durent réagir à un phénomène qui leur avait complètement échappé. L'édiction du *Tenement House Act*, révisé maintes fois entre 1867 et 1901, fut un des moyens par lesquels elles parvinrent à élever la production de logement à des standards plus acceptables. En parallèle, de nombreuses associations philanthropiques, souvent associées à des architectes, firent un travail remarquable en cherchant des solutions typologiques et morphologiques dépassant les standards minimaux fixés par les premières lois. Ceci fut notamment possible grâce à des concours d'architecture prenant en compte les exigences élevées de rentabilité économique imposées par le marché new-yorkais tout en offrant un logement de qualité aux futurs habitants. Plusieurs projets philanthropiques de logement s'inspirèrent par la suite des réflexions issues de ces concours, comme par exemple la York Avenue Estate, construite en trois étapes de 1901 à 1914 par Harde & Short, Percy Griffin puis Philip Ohm².

De la *brownstone* à l'appartement

Toutefois, la haute densité n'a pas été réservée uniquement au logement populaire



2

à New York. Dès les années 1880, l'immeuble d'habitation a connu un succès fulgurant auprès des populations les plus aisées. Sur le flanc occidental de Central Park, le *Dakota*, réalisé en 1884 par l'architecte Henry Hardenbergh, est un exemple éloquent de la première génération d'immeubles collectifs destinés à une riche population. Si l'augmentation permanente du prix des parcelles a motivé une grande partie des New-Yorkais aisés à passer de la maison en rangée à l'habitation collective, il serait faux d'y voir l'unique raison car d'autres possibilités s'offraient à eux, notamment à Brooklyn ou à Harlem où les *brownstones* restaient financièrement abordables. La question de la sécurité semble avoir été déterminante, un gardien d'immeuble étant présent dans chaque immeuble, ce qui était réservé uniquement aux plus riches dans l'habitation individuelle. Le plus grand espace utilisable dans un appartement de même surface qu'une maison en rangée, car sur un seul niveau, fut fréquemment invoqué comme argument en faveur de l'habitation collective par les auteurs de l'époque, autant que la possibilité de se passer d'escaliers³. La jouissance de vastes espaces dédiés à la communauté fut un autre aspect décisif. Parmi ceux-ci, une salle à manger exploitée par un

service de restauration était particulièrement recherchée, simplifiant la vie quotidienne des habitants de l'époque tout en leur permettant de se passer des services d'un certain nombre de domestiques.

Un autre argument est à trouver dans l'augmentation soutenue de la densité bâtie de Manhattan au cours de la deuxième moitié du 19^e siècle. Le prix conséquent des parcelles engendra une augmentation de l'indice d'occupation du sol, passant de 0.5 à 0.9, non seulement dans l'habitation collective mais aussi dans l'habitation individuelle⁴. La majorité des maisons en rangée de Manhattan ne disposèrent dès lors plus que d'une pièce suffisamment éclairée par étage – celle donnant sur la rue –, les autres pièces donnant sur des courettes exigües ou s'ouvrant sur l'arrière de la parcelle où le « jardin » était devenu un espace inoccupé et sombre, souvent d'une vingtaine de mètres carrés, encerclé de murs de trois à quatre niveaux.

Le passage de la maison en rangée à l'appartement fut à l'origine d'une importante production architecturale tant quantitativement que qualitativement. Elle fut accompagnée de réflexions intenses sur l'habitation collective, portant notamment sur les formes urbaines à adopter pour garantir lumière et



3

dégagement visuel aux appartements malgré une importante densité bâtie. Il est intéressant de constater, dès lors, la diversité insoupçonnée de propositions morphologiques en dépit d'une rentabilité excessive exigée par les promoteurs de l'époque. Cette production réfute, déjà au début du 20^e siècle, le postulat consistant à affirmer que la liberté de conception est inexistante à densité élevée.

Diversité des propositions morphologiques

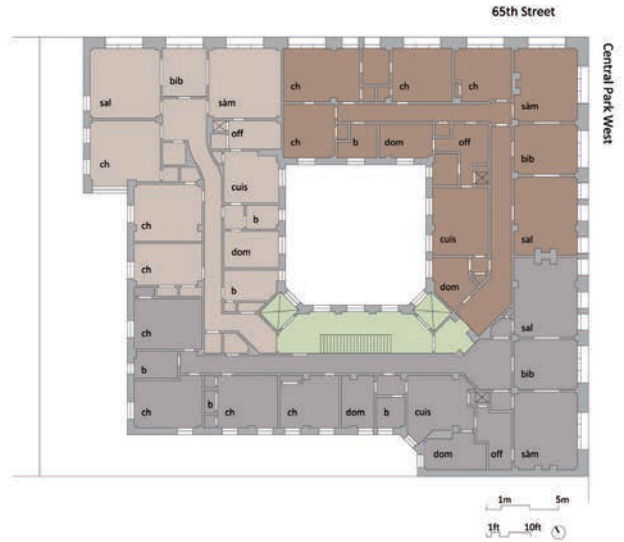
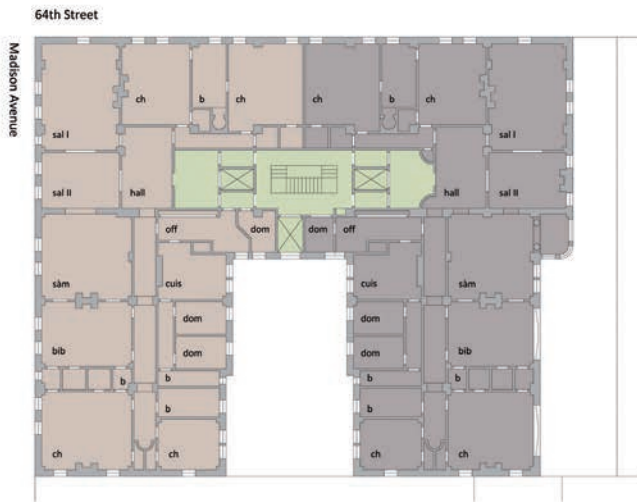
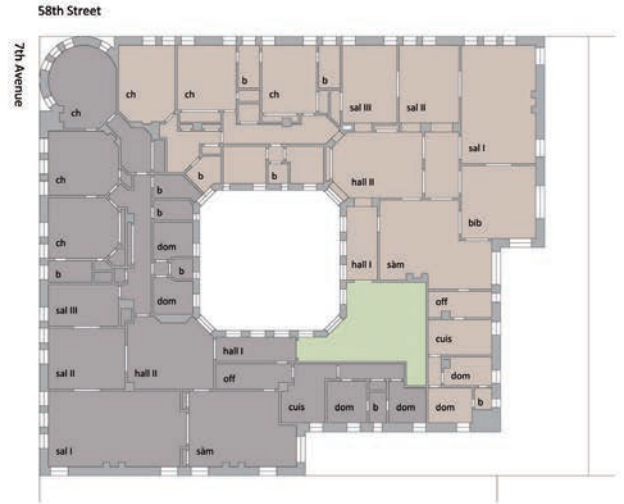
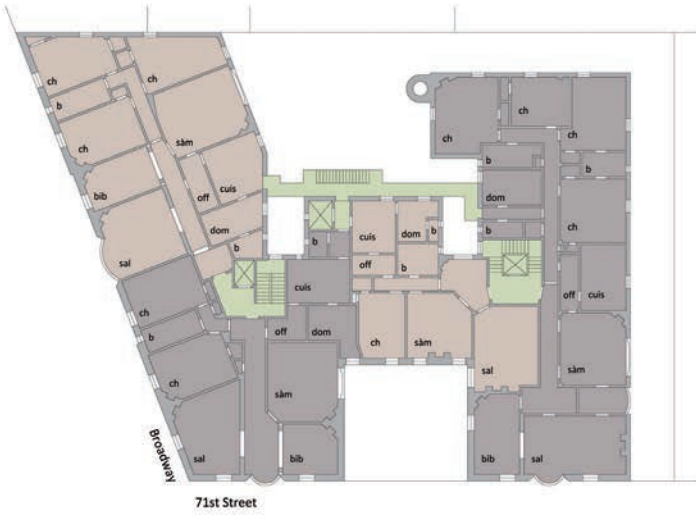
Le plan en damier de Manhattan facilite considérablement la comparaison entre propositions morphologiques différentes, les parcelles ayant des dimensions similaires. Considérons, par exemple, le cas des lots d'angle sur lesquels des appartements de standing élevé ont été construits au cours de la première décennie du 20^e siècle. Pour se faire, nous présentons ici trois édifices sis sur des parcelles mesurant approximativement 30 mètres par 40 : le *Dorilton*⁵, réalisé en 1902 par Janes & Leo; *Alwyn Court*⁶, réalisé par Harde & Short en 1908; le *Verona*⁷, réalisé en 1909 par William E. Mowbray.

Ayant tous des indices d'occupation du sol gravitant autour de 0.75, ils présentent des formes urbaines diversifiées qui relèvent de règles parfois antagonistes. Dans le cas

du *Dorilton*, Janes & Leo creusent la façade sur rue d'un redent certes carré en plan mais considérablement élancé car pincé entre deux ailes de bâtiment de douze étages chacune. S'ils avaient opté pour un front continu comme dans le *Verona* ils auraient pu tirer davantage parti de l'angle ouvert de la parcelle offert par sa position unique sur Broadway, en favorisant la pénétration de la lumière à l'arrière du bâtiment. Le choix de l'extraversion par le biais du redent relève donc d'une volonté architecturale forte. Elle s'explique notamment par le désir d'offrir à tous les appartements une vue sur la rue, un argument déterminant pour justifier un loyer élevé à New York au début du 20^e siècle. Le souhait de créer une cour d'honneur formant un parvis généreux avant de pénétrer dans le bâtiment semble tout aussi important pour les architectes qui traitent avec emphase le portail d'accès la séparant de la rue ainsi que l'arche la surmontant de façon vertigineuse, élément de construction déjà abondamment critiqué à l'époque⁸. Un regard sur l'organisation intérieure révèle de nombreuses maladresses, notamment dans les relations visuelles entre les quatre appartements ainsi que dans les géométries étriquées de plusieurs pièces, démontrant que la gestion d'une importante

2 Une cour intérieure de la York Avenue Estate

3 Skyline de Midtown : les immeubles résidentiels sont tramés en noir. A droite, la Trump World Tower.



4



5



6



7

densité n'a rien d'évident. L'expression architecturale est elle aussi mise en crise par l'indice de densité élevé. Les références à l'architecture française s'avèrent bien peu convaincantes pour un gabarit aussi imposant. Elle suggère déjà que les références architecturales importées du Vieux Continent ne sont plus adaptées aux nouveaux défis auxquels les architectes new-yorkais doivent faire face.

Dans le *Verona*, William E. Mowbray adopte un parti morphologique radicalement différent en privilégiant les façades continues sur rue, ce qui est souligné par l'expression architecturale évoquant la massivité du *Palazzo Strozzi* de Florence⁹. Les deux appartements par étage, luxueux de par leur taille, sont disposés en miroir, une aile de bâtiment construisant l'angle, la deuxième se développant en T vers l'intérieur de l'îlot. Les architectes disposent certaines pièces majeures sur la latéralité alors que le redent ouvert sur le cœur d'îlot est dédié principalement aux pièces de service. Ils privilégient ainsi le regroupement entre pièces de même nature. La taille luxueuse des appartements indique qu'ils étaient destinés aux plus riches, une densité bâtie de 8.0 ne semblant pas avoir été perçue par ceux-ci comme un obstacle au désir d'habiter dans un des secteurs les plus prisés de l'Upper East Side.

A *Alwyn Court*, l'introversion est encore davantage marquée qu'au *Verona*. Elle se décline selon deux intensités différentes repérables d'une part dans les percements s'ouvrant sur le cœur d'îlot, d'autre part dans l'insertion d'une cour à l'intérieur de l'édifice. Ce vide fait pénétrer la lumière au cœur du bâtiment, éclairant un secteur dédié aux domestiques ainsi que des espaces de distribution aux proportions généreuses suggérant d'autres affectations lors de réceptions. La séquence menant de la cage d'escalier collective aux salons par l'intermédiaire d'une galerie allongée et d'un vaste hall retranscrit dans l'habitat collectif une séquence propre à l'habitat individuel de prestige. La division de l'étage en deux appartements de grande taille rend l'organisation intérieure plus aisée qu'au Dorilton mais n'explique toutefois pas les différences entre partis morphologiques. Construit par Charles W. Romeyn et Henry R. Wynne sur un îlot identique à celui d'*Alwyn Court* en 1907, le *Prasada*¹⁰ le démontre avec trois appartements disposés en spirale autour d'une cour intérieure similaire.

Maladresses et habileté

A travers ces exemples, il est possible de relever un certain nombre de maladresses

induites par la mauvaise gestion de la densité bâtie, en particulier sur le plan du *Dorilton* : vis-à-vis désagréables entre pièces, locaux de nature différente partageant des cours exigües, pièces aux géométries étriquées, distributions peu concluantes. Mais il est aussi intéressant de se pencher sur un certain nombre de séquences spatiales intelligemment conçues, enrichies par des apports de lumière différenciés ou par des degrés variés d'ouverture sur l'extérieur. Il est significatif de considérer que, malgré une densité bâtie des parcelles oscillant entre 8.0 et 9.0¹¹ et malgré un indice d'occupation du sol élevé, les architectes parvenaient, déjà au début du 20^e siècle, à produire une certaine diversité. Des partis architecturaux différents étaient alors explorés jouant sur un dosage différent, et parfois subtil, entre introversion et extraversion, caché et révélé, intime et exposé, banal et exceptionnel.

Frédéric Frank est collaborateur scientifique à l'EPFL et chercheur invité à la New York University.

1 Plunz R., *A History of Housing in New York City*, Columbia University Press, New York, 1990, p. 13

2 Ford J., *Slums and Housing*, Harvard University Press, 1936, p. 683

3 Wight P.B., « Apartment Houses Practically Considered » in *Putnam's Magazine*, Sept. 1870, p. 309

4 Plunz P., *A History of Housing in New York City*, op.cit., pp. 59-60

5 12 étages ; indice d'utilisation du sol : env. 8.5.

6 12 étages ; indice d'utilisation du sol : env. 9.0.

7 10 étages ; indice d'utilisation du sol : env. 8.0.

8 « Architectural Aberrations n° 19, The Dorilton », *The Architectural Review*, n° 12, 1902, p. 221

9 Tauranac J., *Elegant New York, The Builders and The Buildings 1885-1915*, Abbeville, New York, 1985, pp. 171-173

10 12 étages ; indice d'utilisation du sol : env. 8.5.

11 Les calculs des quatre exemples ont été effectués par l'auteur qui s'est basé sur les sources officielles ainsi que sur les plans d'époque, considérant uniquement l'état des bâtiments à la construction. L'indice d'utilisation du sol a été calculé à l'américaine (FAR : Floor Area Ratio).

4 Plans d'étage type : Dorilton, Alwyn Court, Verona, Prasada (de haut en bas et de gauche à droite). Légendes usuelles sauf : dom (domestiques) ; off (office).

5 Le Dorilton, peu après sa construction (tiré de : *The World's Loose Leaf Album of Apartment Houses*, New York World, New York, 1910, p. 48)

6 Le Verona

7 Alwyn Court

(Sauf mention, tous les documents ont été transmis et réalisés par l'auteur.)