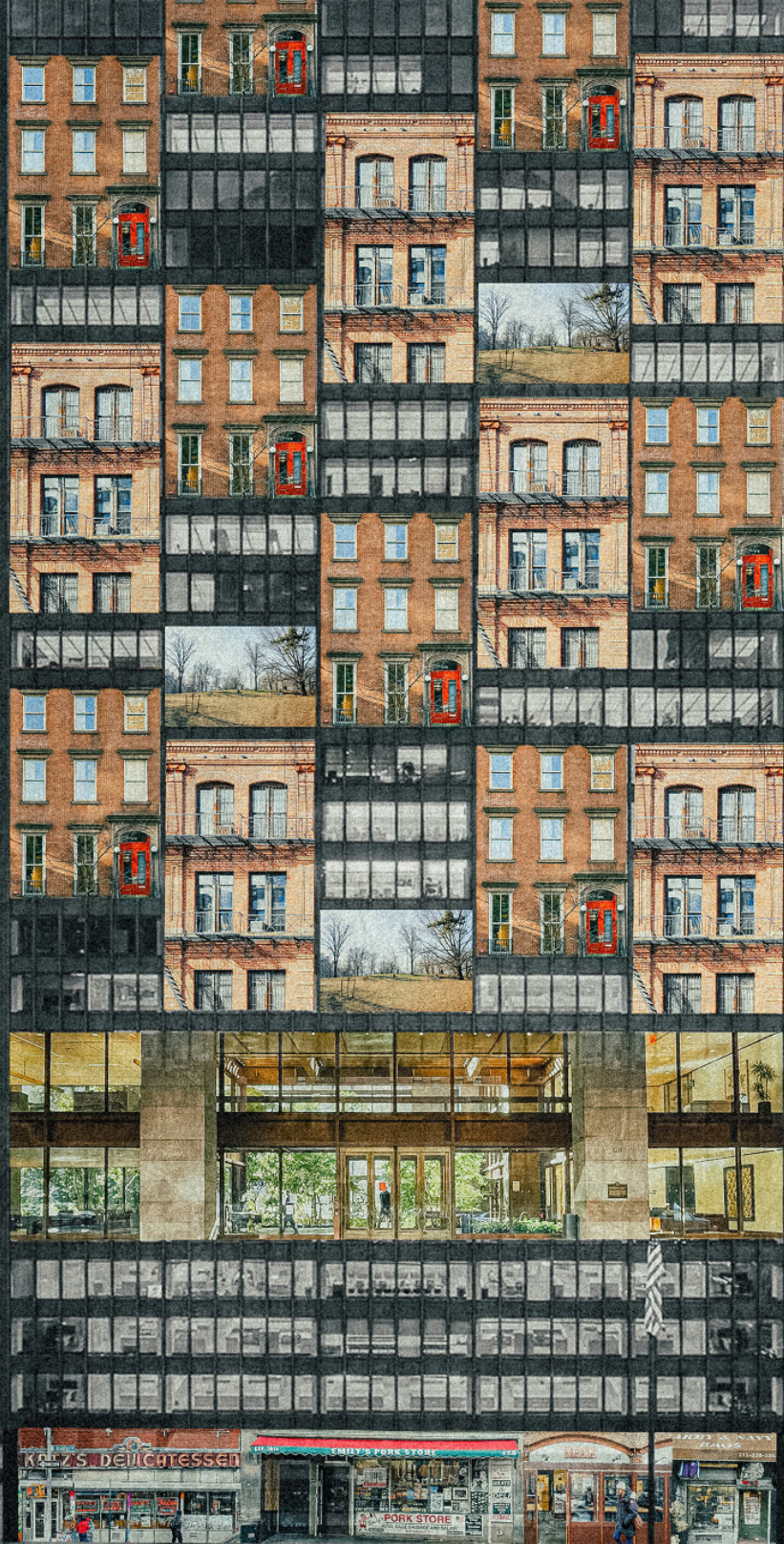


New York Hybride



Louis Beeuwsaert

New York Hybride

'Comment, par l'hybridité, une tour de bureaux vacants peut-elle répondre à de nouveaux besoins ?'

Mémoire présenté par Louis Beeuwsaert en vue de l'obtention du diplôme d'architecte.

Promotrice - Emmanuelle Weiss
Expert - Djamel Klouche

Université Catholique de Louvain - LOCI Tournai.
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme.

Année académique 2023 - 2024

Remerciements

Au cours de ces années d'études, j'ai pu voir se développer mon intérêt pour l'architecture, intérêt devenu passion grâce à la richesse des échanges dont j'ai pu bénéficier au gré de mon parcours et de la rédaction de ce mémoire.

Je voudrais tout d'abord adresser toute ma reconnaissance à Madame Emmanuelle Weiss pour son accompagnement, ses judicieux conseils et ses encouragements lors des différents ateliers mais surtout pendant toute la durée de ce travail.

Je tiens également à remercier spécialement mes professeurs de l'atelier A.R.O., Messieurs Olivier Bourez et Renaud Pleitinx pour leurs conseils et lectures au fil de mes recherches.

J'adresse mes sincères remerciements à tous les professeurs, intervenants, professionnels ou étudiants avec lesquelles j'ai pu échanger, et donc faire avancer mon analyse, au fil de mes réflexions, questionnements ou réalisations.

Merci à Monsieur Djamel Klouche pour ses précieux conseils et le suivi de ces recherches.

Merci à mes amis pour tous les moments que nous avons pu passer ensemble à l'atelier comme en dehors.

Evidemment, je souhaite remercier tout particulièrement ma famille, mes parents, mes sœurs qui me poussent à donner le meilleur de moi-même et qui m'ont initié au monde de l'architecture lors de nos nombreuses visites en famille.

Merci à Laura, qui est toujours là quand il le faut.

Et pour finir, merci à vous, pour votre lecture.

Depuis tout jeune je suis passionné par la ville de New York : tout d'abord avec le regard d'un enfant impressionné par les constructions gigantesques de Lower et Midtown Manhattan et, aujourd'hui, avec une curiosité pour les petites choses qui constituent la ville, de la petite maison dans le Queens au commerce présent depuis plus d'un siècle dans Lower East Side. Au cours de mes études, j'ai eu l'occasion de lier ma passion d'enfance avec le domaine tant enrichissant qu'important qu'est l'architecture. Ce parcours en bachelier et en master m'a permis de développer une sensibilité pour les manières d'habiter, leurs dispositifs, variations et évolutions ; mais, surtout, m'a appris à considérer les façons de les penser par l'architecture au-delà de la façade en entrant dans les espaces.

*Grand St. and Driggs Ave.,
Brooklyn, New York, Mars 2024,
Photographie personnelle.*

C'est donc avec un regard de jeune étudiant de troisième année d'architecture et le travail de fin d'études dans un coin de ma tête que je me rends une nouvelle fois à New York (j'avais déjà découvert la ville lors d'un voyage familial) en janvier 2022 après une longue période de confinement liée au Covid. Au cours de ce voyage, j'ai pu observer des centaines de bureaux vides au travers des grandes façades vitrées des nombreux buildings qui dessinent les rues des quartiers financiers de la ville. C'est le moment de l'émergence de mon questionnement... Mais où sont donc tous les travailleurs ? Ceux que l'on voit dans les films ? Les rues bondées d'hommes et de femmes en costumes ? La ville qui ne dort jamais s'est-elle endormie avec le Covid ?

En parallèle, les médias locaux évoquent une crise du logement dans la ville qui manque cruellement d'architecture à habiter : des familles ne peuvent plus se permettre de vivre à New-York. C'est de la connexion de tous ces éléments que né mon projet de TFE : interroger le devenir de ces tours de bureaux qui sont devenues la carte d'identité de la "ville debout" et s'attaquer à l'ambitieux sujet de leur évolution en lieu habités.

Je vous invite donc à découvrir ce mémoire, synthèse de mes recherches et de mes questionnements durant ces deux dernières années. J'espère que ce cheminement vous passionnera autant qu'il m'a passionné.



Sommaire

Remerciements

Avant-Propos

Introduction

Une société transformée
Un monde de plus en plus peuplé
La crise du logement
Responsables de notre planète

Méthodologie

Vers un monde hybride

Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

Un patrimoine bâti important mais menacé

La ville fonctionnaliste
Le boom de la construction de l'après-guerre
Les séquelles de la ville fonctionnaliste aujourd'hui
La menace de la destruction

La transformation une nécessité

La résilience de Lower Manhattan
Du bureau au logement, le 180 Water Street
Des Nations Unies à Midtown Manhattan, Turtle Bay
Le cas du 845 Third Avenue

Habiter New York

Sur les traces des tenements
Le logement à New York
Diversité New Yorkaise

Synthèse

Chapitre 2 _ Vers un monde hybride

L'importance du temps

Nous sommes à plusieurs temps
La ville malléable
La ville du quart d'heure

L'importance du temps

Nous sommes tous hybrides
L'hybride en architecture
Définition de l'hybride

Synthèse

Chapitre 3 _ Habiter un hybride

Hybride, ville et échelle

L'hybride dans la densité
L'hybride comme mégastucture

Hybride, lumière, espace

New York et la lumière
Analyses lumière du 845 Third Avenue
Hybride et lumière

Diversité, urbanités, partage

L'inspiration des urbanités New-Yorkaises
Circulation

Hybride, forme fonction

Le catalogue de Fenton
Façade New Yorkaise
Façade hybride

Conclusion

Bibliographie

Iconographie

Annexes





*Avenue New Yorkaise vide de toute activité
pendant la
période du Covid.*

*Photographie par Victor J. Blue pour Winnie,
Hu. "N.Y.'S Changed Streets: In One Spot,
Traffic Speeds Are up 288%." The New York
Times. (2020).*

Au début de l'année 2020, la crise sanitaire bouscule notre société et nos habitudes en nous plongeant dans un long confinement. Nos logements, qui sont nos lieux de vie, deviennent des lieux de travail, de repos ; nos chambres et salons deviennent nos cinémas, théâtres, salle de sport et nos terrasses, balcons, bords de fenêtres deviennent nos jardins. Cette période nous a fait prendre conscience de la richesse de nos libertés de déplacement et nous avons dû adapter nos espaces personnels au sein de nos appartements comme de nos maisons afin de contre balancer notre manque d'espace.

Mais, au-delà de notre logement, c'est le domaine du bureau qui a radicalement changé. Dans une ère où les nouvelles technologies évoluent de plus en plus vite, les entreprises se sont adaptées aux limitations des déplacements notamment en popularisant le télétravail. Les frontières entre travail et domicile sont devenues floues et la nécessité de louer des espaces de bureaux coûteux dans les centres-villes a disparue. Le phénomène ne s'est toutefois pas arrêté à la fin de la période de pandémie puisqu'aujourd'hui encore l'impact du confinement et de la popularisation du télétravail se fait ressentir.

Avec plus de 10% de la population mondiale travaillant en distanciel en 2023 et près de 30% travaillant sur un modèle hybride¹, ce sont les espaces de bureaux qui sont en pleine mutation dans les grands centres financiers. Selon Gallup, le futur du bureau fonctionnera sur ce mode hybride avec 8 employés sur 10 prévoyant d'intégrer ce mode de travail. En 2019, 60 % des salariés aptes au travail à distance passaient leur semaine à travailler entièrement sur place, alors que ce chiffre n'est plus que de 20 % en 2023. En revanche, seuls 8 % d'entre eux travaillaient exclusivement à distance en 2019, contre 29 % aujourd'hui². Ces changements amènent des villes comme Londres ou Honk-Kong vers des taux de bureaux vacants supérieurs à 5%³.

Parmi toutes les mégapoles, c'est la ville de New York qui se retrouve en tête avec 17% de bureaux vacants fin de 2023⁴, soit presque 7 Millions de mètres carrés, l'équivalent de 26,6 Empire State Building selon le New York Times⁵.

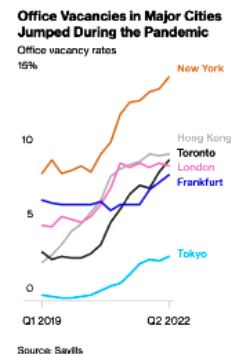
¹Katherine Haan, Main Kelly. "Remote Work Statistics and Trends in 2024." (2023). Consulté le 04/04/2024.

²Ben, Wigert, Harter Jim, and Agrawal Sangeeta. "The Future of the Office Has Arrived: It's Hybrid." Gallup (2023). Consulté le 04/04/2024.

³Nathalie Wong, John Gittelsohn, Noah, Buhayar. "New York City's Empty Offices Reveal a Global Property Dilemma." Bloomberg (2022). Consulté le 20/11/2022.

⁴JLL. New York Office Insight - Q4 2023. (2024). Consulté le 04/04/2024.

⁵Edward Glaeser, Carlo Ratti. "Empire State Buildings Could Fit into New York's Empty Office Space. That's a Sign." New York Times (2023). Consulté le 04/04/2024.



Graphique des taux de vacance de bureaux dans plusieurs grandes villes.

Nathalie Wong, John Gittelsohn Noah Buhayar. "New York City's Empty Offices Reveal a Global Property Dilemma." Bloomberg (2022).

Le 845 Third Avenue, tour de bureaux à l'intersection entre la 3è Avenue et la 52è rue. Mars 2024. Photographie par l'auteur.



En parallèle notre monde a passé la barre des 8 milliards d'individus, soit le double d'il y a 50 ans, et l'on projette d'atteindre la barre des 10 milliards d'ici à peine 30 ans⁶. Notre monde grandit et évolue de plus en plus vite. Aujourd'hui ce sont plus de 56% de la population qui vit dans les villes, taux qui devrait atteindre les 70% d'ici 2050 selon l'ONU⁷.

À l'image du monde, New York connaît une croissance importante depuis sa création en 1624. Alors qu'elle devient la plus grande ville aux États-Unis en 1790 avec 33 000 habitants⁸, soit 0,4% des plus de 8 millions d'habitants qu'elle compte aujourd'hui⁹. La ville a vu sa population plus que doubler au début du 20^e siècle, ce qui s'explique par les nombreuses arrivées d'immigrés d'Europe à cette période et qui aujourd'hui fait partie intégrante de sa richesse culturelle. Après une courte baisse au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale et en raison du choc pétrolier de 1973, la ville connaît depuis les années 80 une augmentation démographique pour atteindre le nombre de 8,8 millions d'habitants à l'aube de la crise du Covid en 2020¹⁰.

Le Decennial Census estime que la 'Grosse Pomme' pourrait être le lieu de vie de plus de 9 Millions d'individus d'ici 2050¹¹.

Cependant, depuis la crise sanitaire, la ville fait face à une décroissance de sa population d'un peu plus de 5% soit environ 500 000 personnes¹².

⁶ONU, Questions thématiques : Population.
Consulté le 04/04/2024

⁷ONU, "Le Monde De Nouveau En Voie D'urbanisation Rapide, Selon L'ONU." (2022).
Consulté le 04/04/2024

⁸United States Census Bureau. "U.S. Census Bureau History: New York City and the New Year." (2023).
Consulté le 03/04/2024.

⁹United States Census Bureau. "New York City Quick Facts." edited by United States Census Bureau, (2022).
Consulté le 03/04/2024.

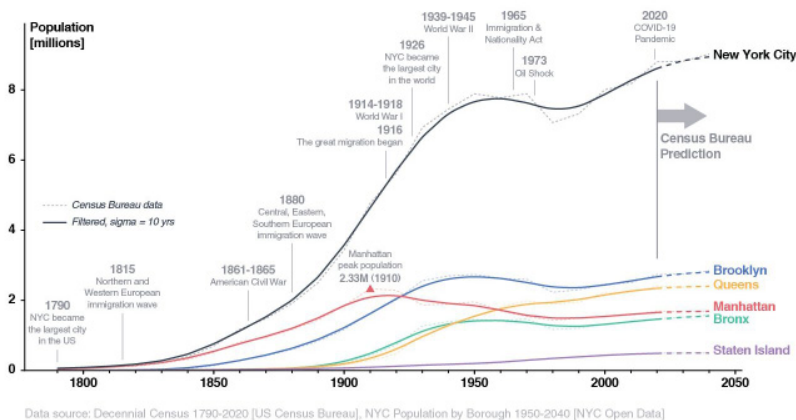
¹⁰Office of the New York State Comptroller. "The Changing Face of Post-Pandemic New York City." (2023).
Consulté le 26/03/2024.

¹¹NYC Mayor's Office of Climate & Environmental Justice. "OneNYC 2050: Building a Strong and Fair City." (2019).
Consulté le 26/03/2024.

¹²Winnie Hu, Chen Stefanos. "New York City's Population Shrinks by 78,000, According to Census Data." The New York Times (2024).
Consulté le 26/03/2024.

New York City - the city of dreams

NYC population grew exponentially in the 19-20th centuries with the influx of people looking for opportunities.



Graphique de l'évolution de la population de la ville de New York et ses projections pour les années à venir.

Loh, Chad. "New York City: Booms and Blooms." NYC Data Science Academy (2022).

Dans le quartier de Soho, un trottoir rempli de passants et déchets le long de l'avenue de Broadway où les véhicules sont à l'arrêt. Février 2023. Photographie par l'auteur.



La crise sanitaire semble à première vue pouvoir expliquer cette baisse de la population, crise durant laquelle beaucoup de résidents sont rentrés auprès de leurs proches. Entrent également en ligne de compte la popularisation du télétravail, le confort de travailler à distance, mais surtout une crise du logement touchant actuellement la ville. En effet, moins de 2% des logements à louer sont disponibles¹³, soit un stock inférieur à 40 000 unités¹⁴ dont près de 10% sont considérés comme surpeuplés¹⁵. Les experts du logement considèrent souvent qu'un taux de vacance "sain" se situe entre 5 et 8 %¹⁶. La disponibilité est si faible qu'elle amène à une explosion des loyers qui atteignent une moyenne de près de 5 000\$ par mois sur l'île de Manhattan¹⁷.

Alors que New York a ajouté, selon les données de la ville, quelques 60 000 logements au cours des deux dernières années, et que la quantité de logements produits ces vingt-cinq dernières années est restée plutôt en harmonie avec la quantité d'emplois créés ; c'est la population qui a changé. On observe que la part d'adultes dans la population est plus importante qu'autrefois, ce qui conduit à une répartition des personnes par logement plus faible. Il devient rare de trouver des logements abordables et composés de deux chambres minimum pour les familles.

Ce manque de logements n'est pas uniquement caractérisé par sa quantité : ce sont les logements abordables qui manquent. Même si la crise du logement frappe majoritairement les locataires, elle touche plus durement les New-Yorkais aux revenus les plus faibles avec un stock inférieur à 1% pour les appartements au loyer de moins de 1 650 dollars par mois¹⁸. L'enquête montre également que le ménage new-yorkais type, qui dispose d'un revenu annuel d'environ 70 000 dollars, consacre plus de la moitié de celui-ci au loyer.

Cette situation nous amène donc à nous demander si tous les espaces de bureaux vacants ne pourraient pas répondre aux besoins en termes de logements, surtout si l'on ajoute à cette première problématique celle liée à l'impact du milieu de la construction sur notre planète qui fait, elle aussi, face à une crise.

¹³New York City Rent Guidelines Board. 2023 Housing Supply Report. (2023). Consulté le 01/02/2024.

¹⁴New York City Comptroller. Spotlight: New York City's Rental Housing Market. (2024). Consulté le 01/02/2024.

¹⁵New York City Rent Guidelines Board. 2023 Housing Supply Report. (2023). Consulté le 01/02/2024.

¹⁶Zaveri, Mhir. "New York City's Housing Crunch Is the Worst It Has Been in over 50 Years." *The New York Times* (2024). Consulté le 01/02/2024.

¹⁷Robert Frank. "The Average Manhattan Rent Just Hit a New Record of \$5,588 a Month." *CNBC* (2023). Consulté le 04/04/2024.

¹⁸New York City Department of Housing Preservation and Development. Initial Findings of the Latest New York City Housing and Vacancy Survey (Nychvs). (2024). Consulté le 01/02/2024.



En effet, ces constructions font également appel à une autre crise : notre planète connaît un dérèglement climatique alarmant provoqué par une surexploitation intensive des ressources. Le CO₂ produit par les activités humaines est la principale cause du réchauffement climatique. En 2020, sa concentration dans l'atmosphère était passée à 48 % au-dessus de son niveau préindustriel (avant 1750)¹⁹, avec le secteur du bâtiment représentant presque 50% de la consommation des ressources naturelles sur l'ensemble du territoire européen. En 2019, le secteur atteint un niveau record en termes d'émission de CO₂ avec presque 10GtCO₂, selon le dernier rapport de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et la construction. Ce taux représente près d'un tiers des émissions mondiales totales (28%), et 38% en incluant le secteur de la construction.²⁰

Cela s'explique notamment par les matériaux auxquels le domaine du bâtiment fait appel avec en tête le béton. Celui-ci est la deuxième matière la plus utilisée après l'eau et la première matière créée par l'homme la plus utilisée.²¹ Chaque année ce sont 30 milliards de tonnes de béton qui sont utilisées soit trois fois plus qu'il y a 40 ans. L'industrie du béton est elle-même responsable pour ~2.5 Gt d'émissions de CO₂ par an, soit ~7% des émissions.²²

Au-delà de l'impact sur notre atmosphère, toutes ces constructions ont un impact sur nos sols. En effet de nombreuses villes voient le niveau de leur sol s'affaisser au fur et à mesure des années et New York en fait partie. Avec l'édification de constructions de plus en plus grandes au fil de son histoire, représentant près de 800 Millions de tonnes de béton, d'acier et de verre, la ville perd 1,6 mm par an avec certaines zones s'affaissant de près de 3 cm tous les 10 ans.²³ Un phénomène plus qu'inquiétant lorsque l'on connaît la menace de la montée des eaux qui pèse sur la ville avec une hausse de plus de 20 cm du niveau de la mer depuis les années 1950. Bien que ces constructions n'en soient pas l'unique et principale cause, nous nous devons de repenser nos manières de construire et la réutilisation de notre patrimoine déjà-là semble être une solution intéressante.

¹⁹Commission Européenne, "Les Causes Du Changement Climatique." Consulté le 26/03/2024.

²⁰United Nations Environment Programme and Global Alliance for Buildings and Construction. Global Status Report for Buildings and Construction (2024). Consulté le 26/03/2024

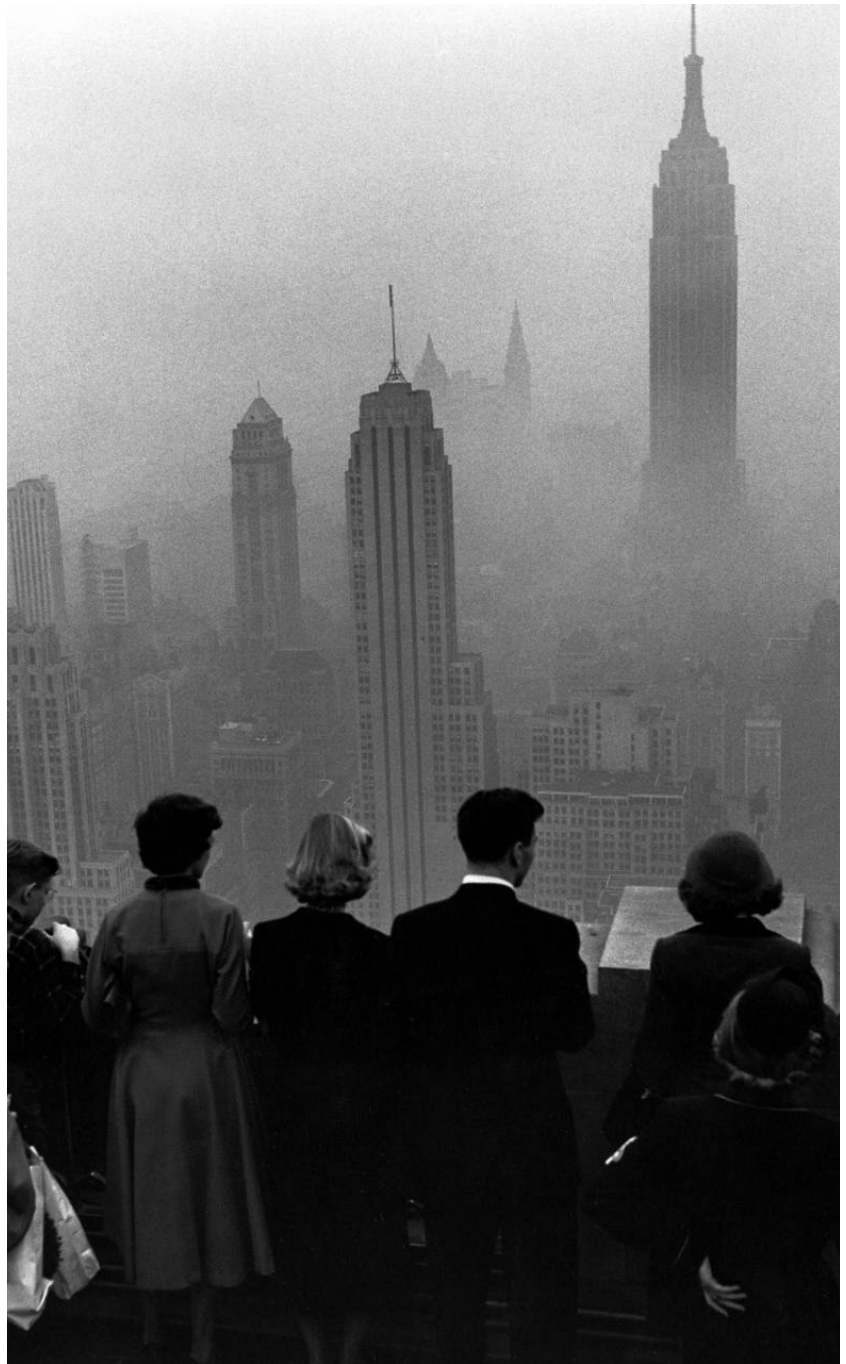
²¹Global Cement and Concrete Association, "About Cement & Concrete." Consulté le 26/03/2024.

²²Paulo J.M. Monteiro, Sabbie A. Miller, Arpad Horvath. "Towards Sustainable Concrete." Nat Mater 16, no. 7 : 698-99. (2017). Consulté le 26/03/2024.

²³Sally Younger, NASA's Earth Science News Team. "NASA-Led Study Pinpoints Areas of New York City Sinking, Rising." (2023). Consulté le 26/03/2024.

La skyline de New York envahie d'un épais nuage de pollution.

Smog covering the Empire State Building. New York, NY, US, November 21, 1953, LIFE Magazine.



Dans un monde de plus en plus hybride, l'architecture s'oriente davantage vers des projets proposant de la mixité fonctionnelle, permettant de trouver de nombreux services autour d'un même lieu et de proposer de la diversité. Bien que la mixité fonctionnelle se définisse habituellement comme la pluralité des fonctions au sein d'un même espace, nous verrons que des nuances peuvent être apportées à cette notion qui reste très générale aujourd'hui dans le monde de l'architecture.

²⁴Lab2051, "Mixité Fonctionnelle Et Réversibilité Dans L'aménagement Et La Construction." (2023). Consulté le 26/03/2024.

Cette approche du projet favorise la ville des courtes distances et permet de penser le projet d'aménagement et de construction sur le temps long et ainsi d'optimiser l'usage du « déjà-là » dans la durée.²⁴ Cette idée de la mixité n'est pourtant pas nouvelle puisqu'à New York, à l'époque des Tenements Houses, on trouvait généralement un commerce au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

Le parc urbain bâti est donc une ressource importante à considérer dans un souci d'économie de matière et de diminution de l'empreinte carbone. Il semble donc judicieux de questionner la possibilité d'une nouvelle vie plus diversifiée et durable pour toutes ces constructions monofonctionnelles vacantes.

Ce principe d'hybridation pourrait donc être porteur de solutions architecturales pour redonner des qualités spatiales et une nouvelle vie à ces nombreuses tours sur le déclin.

'Comment, par l'hybridité, une tour de bureaux vacants peut-elle répondre à de nouveaux besoins ?'

Dans un premier temps, nous aborderons le développement de la ville qui nous a amené à la situation actuelle, nous aborderons notamment l'histoire du quartier de Turtle Bay, touché par la vacance des bureaux aujourd'hui.

Dans un second temps, nous verrons en quoi notre monde change et comment les notions de temporalité et d'hybridité se définissent, notamment en architecture.

Pour finir, le troisième temps sera consacré aux critères d'un hybride en architecture et les manières de l'habiter.

Collage d'intention, le Seagram Building devient hybride.
Février 2023,
Document par l'auteur



Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

La skyline de Manhattan vue depuis l'aéroport JFK dans le Queens. Février 2022.

Photographie par l'auteur





American

Airport Exit via
Van Wyck Express
to Queensboro Bridge
to Manhattan via Queens

1 2
Terminals
KEEP RIGHT

Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

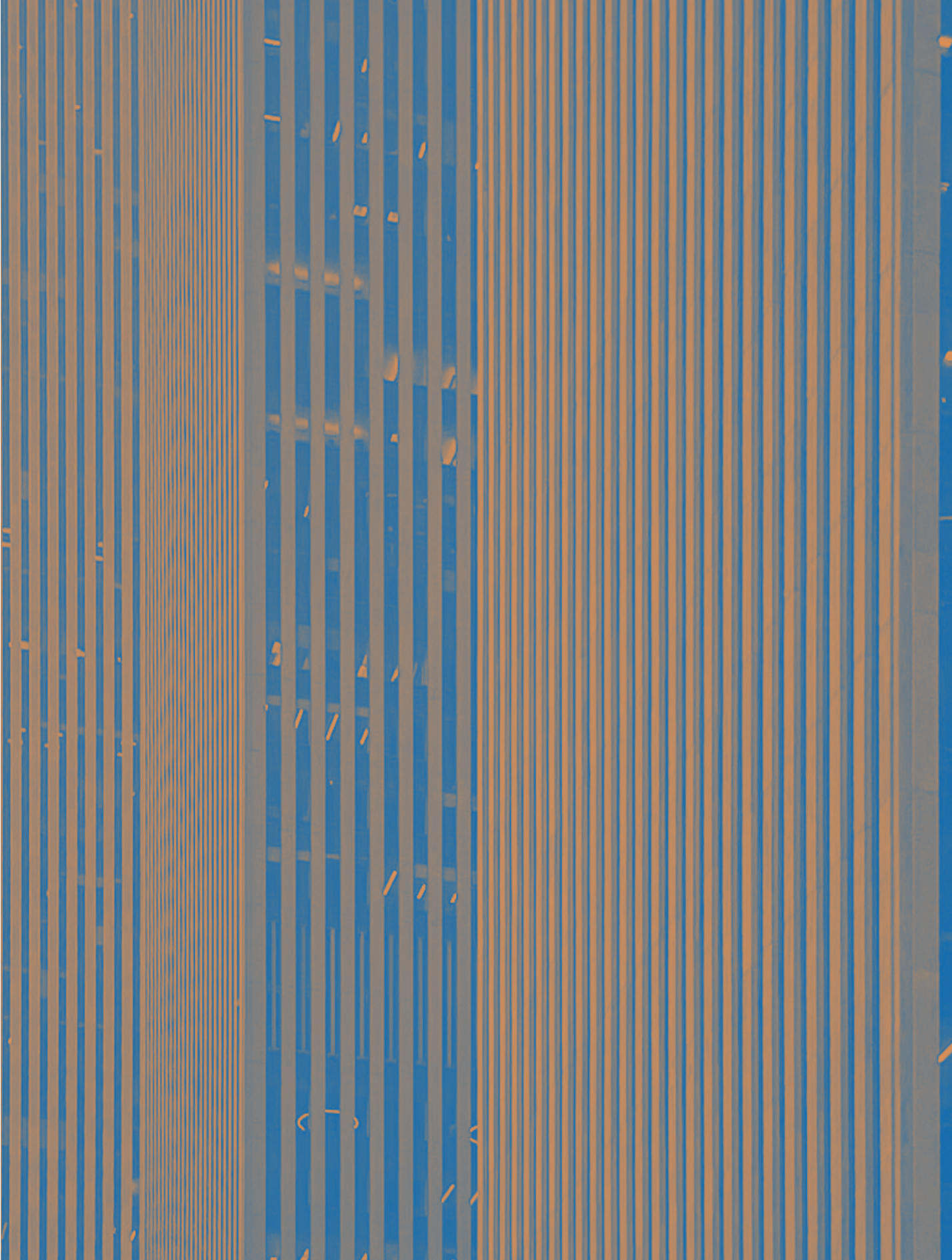
Un patrimoine bâti important mais menacé

La ville de New York, dessinée sur une grande grille urbaine, s'est construite une réputation mondiale à l'aide de sa Skyline. Le développement de celle-ci s'est accéléré par l'émergence de techniques telles que l'ascenseur au milieu du XIXe siècle ainsi que des progrès dans le milieu de la construction comme le béton et l'acier. Ces évolutions ont amené à la naissance du gratte-ciel, offrant la possibilité de densifier les centres-villes bridés par leur organisation.

Mais comme nous l'avons vu, une partie de celui-ci fait face à des taux de vacance importants et à peine plus d'un demi-siècle après son édification il se trouve déjà menacé. En effet, si à l'époque ce sont les crises financières qui amenaient ces espaces de bureaux vers de hauts taux de vacance, aujourd'hui ce sont les modes de vie qui changent et un retour à des taux d'occupations élevés semble compromis, obligeant leurs propriétaires à questionner leur utilité.

Enchaînement de façades d'immeubles de bureaux au 6th Ave. & W 50th St., New York, Mars 2024.

Photomontage à partir d'une photographie par l'auteur.



La ville fonctionnaliste

Si autrefois la ville faisait appel aux déplacements piétonniers, les quartiers se caractérisaient par l'imbrication des usages entre commerces, logements et loisirs à l'image des quartiers de Tenements où l'on trouvait tout type de commerces au rez-de-chaussée et les appartements familiaux aux étages. Dans les années 1930 son visage s'est vu radicalement changé lors du développement de la ville contemporaine caractérisée par l'étalement et l'éclatement.

La révolution de la mobilité provoquée par l'ère industrielle a facilité l'avènement de la planification moderne menée par Le Corbusier et le Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) à l'aide de la Charte d'Athènes promouvant la ségrégation des fonctions : habiter, travailler, se divertir. À l'échelle des bâtiments mais aussi par la détermination de zones distinctes qu'on appelle aussi le 'zoning', les modernistes ont justifié cette planification fonctionnelle comme étant une lutte contre les maladies, la pollution et les taux d'occupation des sols importants²⁵.

Près de 15 ans auparavant, en 1916, la ville de New York avait adopté ses premières lois de zoning en réaction à l'édification de l'Equitable Building. Celui-ci, en plus de réglementer les hauteurs et volumétries des buildings dans un souci de lumière, réglemente les fonctions pouvant s'y trouver limitant ainsi le mélange "d'usages fonctionnellement incompatibles" dans les bâtiments et dans certaines parties de la ville, en désignant des quartiers résidentiels. Le concept d'hybridité s'est retrouvé abandonné et la mixité des quartiers a disparu considérant ces concepts comme des 'anathèmes'.²⁶

La ville fonctionnaliste amènera à des centres-villes vidés par l'exode vers les banlieues, laissés à l'abandon après la journée de travail.

À cette époque, à New York, Robert Moses entreprend de grands travaux avec la construction de ponts, tunnels et voies rapides facilitant les déplacements automobiles en détruisant au passage un grand nombre de quartiers remplis de Tenements et d'histoire. Ces grands travaux classés sous le terme d'Urban Renewal ont également vu le développement de grands quartiers résidentiels à l'image de Stuyvesant Town prônant ainsi la ville fonctionnaliste et déplaçant de nombreuses populations.²⁷

²⁵Per, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011). p.22

²⁶Per, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011). p.24

²⁷Zipp, Samuel. *Manhattan projects: The rise and fall of urban renewal in cold war New York*. Oxford University Press, 2010. p.73.

Démolition de quartiers considérés comme des "slums" en 1946 pour faire place au quartier de Stuyvesant Town en 1948

Stuyvesant Town New York, NY, Stuyvesant Town Corporation, Starrett Brothers And Eken, Inc., Builders airview, 03-03-46.

Stuyvesant Town New York, NY, Stuyvesant Town Corporation, Starrett Brothers And Eken, Inc., Builders airview, 10-20-48.



Le boom de la construction de l'après-guerre

C'est ainsi qu'aux lendemains de la seconde guerre mondiale, malgré l'exode vers les banlieues et un rythme plus calme que celui des années 1920 amené par une décennie de dépression économique, la population globale de la ville continue d'augmenter grâce notamment à l'immigration provenant d'une Europe ravagée par la guerre. Parmi le stock bâti important qui a dessiné la silhouette de la ville, on retrouve un grand nombre de bâtiments de bureaux édifiés pour la plupart durant une période se situant entre l'après-guerre et les années 1970, abordée de manière précise dans l'ouvrage 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial'.²⁸

À cette époque New York est la deuxième plus grande ville du monde derrière Londres, avec près de 7,5 millions d'habitants, et possède le statut de capitale financière du monde. C'est par la suite qu'elle acquerra celui de capitale politique grâce à l'installation du siège des Nations Unies à Manhattan.²⁹ À l'époque, c'est la ville américaine la plus dense avec 21 000 personnes vivant sur chacun de ses 830 kilomètres carrés. Son parc immobilier déborde avec 165 400 familles vivant en colocation. Ses nouveaux statuts, accompagnés de sa position stratégique à proximité de Washington, amènent à une croissance spectaculaire des sièges d'entreprises et par conséquent à un boom de la construction de bureaux entre 1947 et 1960.

Les besoins de l'industrie des services financiers vont ensuite prolonger ce boom pendant une autre décennie³⁰, du fait de l'augmentation de la main-d'œuvre de bureau requise par les grandes entreprises, de l'augmentation de l'espace attribué à chaque employé de bureau de 25 % et enfin de la nécessité de remplacer les anciens espaces par de nouvelles installations climatisées, adaptées aux exigences de bureaux de plus en plus automatisés.³¹ Entre 1947 et 1960, près de 500 000 mètres carrés bruts ont été démolis pour être remplacés par plus de 3,5 millions de mètres carrés sur les mêmes sites.

²⁸Stern, Robert A. M., Mellins, Thomas., Fishman, David. *New York 1960: architecture and urbanism between the Second World War and the Bicentennial*. New York: Monacelli Press, 1995.

²⁹John Joslin, "Our Incredible City Capital of the World," *New York Times* (December 22, 1946), VI: 10-11, 51. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.14.

³⁰Gilbert Buck, "Headquarters Town," *Fortune* 61 (February 1960): 93-96, 258,263-64, 266. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.62.

³¹John McDonald, "The \$2-Billion Building Boom," *Fortune* 61 (February 1960):48-122, 232, 234, 236, 238, 243-44, 246. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial' p.62.



Le boom de la construction de l'après-guerre

Ce boom était toutefois prévisible. En effet, avec un nombre faible de constructions depuis le crash et un taux d'inoccupation des espaces de bureaux de seulement 0,2 % en 1947, New York voit s'édifier plus de quatre-vingts nouveaux immeubles de bureaux entre 1947 et la fin des années 1950, méritant le statut de capitale nationale du bureau.³² Après un léger ralentissement, cette course à la construction repartira de plus belle dans les années 1960 jusqu'à atteindre 130 immeubles.

À l'époque, malgré tout, le taux d'occupation est incroyablement élevé avec 97,2 % de tous les immeubles de bureaux de Manhattan loués en 1960.³³ Ce développement atteint son apogée en 1963 avec l'édification de près de 700 000 mètres carrés répartis dans treize bâtiments avec notamment le vaste Pan Am Building aujourd'hui devenu le MetLife Building qui s'élève au-dessus de la gare centrale. Ce seront finalement la montée en flèche des coûts de construction, des taux d'intérêt et le nombre croissant de fusions parmi les sociétés de courtage en difficulté financière qui auront raison de ce rythme effréné de la construction spéculative, entraînant une diminution de la demande d'espaces. S'exprimera alors pour la première fois une certaine inquiétude face au taux de vacance des nombreux espaces de bureaux édifiés.

Le deuxième boom de l'après-guerre a été le plus important que New York n'ait jamais connu avec plus d'espaces de bureaux en construction à Manhattan au cours des six premiers mois de 1967 qu'au cours de toute autre période comparable de l'histoire de la ville.³⁴ Bien qu'il y ait eu moins de nouveaux bâtiments en construction, ils étaient plus hauts et plus volumineux que jamais avec notamment la construction du très célèbre World Trade Center. Ces bâtiments ont également marqué la fin d'une ère dans la mégapole : celle des "petites rangées minables, les manoirs occasionnels, les façades fantaisistes"³⁵, des brownstones et des Tenements a été remplacée par un amas gigantesque de tours de verres presque toutes semblables.

³²"New New York," *Newsweek* 48 (July 9, 1956): 87-92. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.63.

³³Thomas W. Ennis, "Boom in Offices Continued in '60," *New York Times* (January 1, 1961), Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.63.

³⁴"Record Office Construction in Manhattan," *Real Estate Record and Guide* 200 (September 23, 1967): 4. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.64.

³⁵Marya Mannes, *The New York I know, with photographs by Herb Snitzer* (Philadelphia and New York: J. B. Lippincott, 1961), 152, 154. Cité dans 'New York 1960 : Architecture and Urbanism Between the Second World War and the Bicentennial', p.66.

Le World Trade Center en construction en 1971.

O'Halloran, Thomas J, photographer. View of the New World Trade Center New York City / TOH. New York, 1971. Photograph.



Les séquelles de la ville fonctionnaliste

Aujourd'hui, les villes portent encore les séquelles de cette époque fonctionnaliste, à l'image des centres financiers. Nos modes de vie ont changé mais la fabrique de la ville ne s'est pas adaptée et la vacance des bureaux provoquée par leur utilisation monofonctionnelle en est un exemple. Comme nous l'avons vu New York possède le taux de vacance le plus élevé avec plus de 16% fin de 2023³⁶.

Dans une ville comme New York la mono-fonctionnalité de certains quartiers les amène dans des positions difficiles et la baisse de fréquentation des bureaux provoque également une baisse de fréquentation au niveau de la rue. En effet, les travailleurs qui se rendaient en nombre dans ces tours de bureaux constituaient un socle solide dans l'économie et le fonctionnement de la ville. Mais ce phénomène ne touche pas de manière égale tous les édifices de bureaux puisque certains quartiers sont plus concernés que d'autres. Les entreprises qui continuent de travailler en présentiel s'orientent vers des espaces de bureaux plus modernes, offrant une bonne image de marque, des hauteurs sous plafond plus élevées et de meilleurs équipements, laissant partiellement ou totalement vides certains buildings datant de l'avant-guerre ou des années 60-70. La majorité de ces buildings se situent à Manhattan, l'un des cinq boroughs de la ville et certainement le plus connu. Sur cette île ce sont les quartiers financiers de Lower Manhattan et Midtown qui sont les plus touchés.

Selon le New York City Council et une étude de l'université de Toronto, le quartier de Midtown Manhattan a connu une baisse de fréquentation de 33%³⁷ provoquant l'un des taux les plus élevés de la ville en termes de magasins fermés avec près de 20%³⁸. Les travailleurs, ne se rendant pas dans ce quartier presque exclusivement financier, ne consomment plus dans les boutiques et restaurants locaux. Cette baisse de fréquentation amène les propriétaires de ces tours à questionner leur utilité et leur usage futur. Certaines sont d'ores et déjà amenées à être détruites à peine un demi-siècle après leur édification.

³⁶JLL. *New York Office Insight - Q4 2023*. (2024). Consulté le 04/04/2024.

³⁷Campanile, Carl. "Midtown, Lower Manhattan Foot Traffic Down 33%." *NY Post* (2023). Consulté le 04/04/2024.

³⁸New York City Council. "Vacant Storefronts in New York City." 2021. Consulté le 04/04/2024.



ONE WAY

AVAILABLE NOW

RETAIL 5,858^{RSF}

Unique Opportunity to Demise Space

90 LF of Frontage on Third Avenue + 75 LF of Frontage on 45th Street

10' Ceiling Heights

Abundant Natural Light

LEASING INFO

PATRICK A. SMITH
Vice Chairman
212.810.5888
Patrick.A.Smith@comcast.net



MATTHEW SCHMITT
Senior Vice President
212.810.5888
Matthew.schmitt@comcast.net

NO STANDING
Apr - Sep
Except Loading
Unloading
Control & Signage
License Plates
Taxi - Apr
Oct - Sep
Business Social Reception





Plan de la ville de New York avec ses cinq boroughs, Staten Island en bas à gauche, Brooklyn en bas à droite, Queens an haut à droite, le Bronx tout en haut et enfin Manhattan à gauche
Document par l'auteur

10 KM

La menace de la démolition

Alors même que nous avons vu, lors de l'introduction de ce travail, l'impact conséquent du milieu de la construction sur notre planète, nous observons que l'ensemble du parc bâti n'est pas à l'abri d'être démoli et qu'il se pourrait même qu'il soit remplacé par des constructions ne répondant pas aux besoins actuels et futurs pour la population, provoquant ainsi la perte définitive de tous les matériaux employés il y a à peine un demi-siècle.

Le New York d'aujourd'hui s'est construit à travers de nombreuses époques et crises qui ont rythmé les transformations de ses infrastructures. Ainsi, même si la ville a été le lieu d'avancées techniques qui lui ont permis de développer des constructions historiques telles que l'Empire State Building ou le Chrysler Building, certaines de ces architectures se sont vues détruites au profit de nouvelles constructions plus grandes ou plus modernes. C'est par exemple le cas du Singer Building édifié en 1908 et détruit seulement 60 ans plus tard pour être remplacé par le One Liberty Plaza. Autrefois ces constructions n'étaient pas protégées et leur démolition était autorisée. Mais tout changea le jour où Penn Station, l'un des monuments de la ville, fut détruit : en 1963, la disparition de la gare édifiée seulement 50 ans auparavant pour faire place à ce qu'est aujourd'hui le Madison Square Garden éveilla la colère de nombreux citoyens donnant naissance à la New York City Landmarks Preservation Commission qui aujourd'hui protège près de 38 000 constructions à travers la ville.³⁹

³⁹New York City Landmarks Preservation Commission. "History of Lpc & the Landmarks Law."

Le hall principal de l'ancienne Penn Station.

George P. Hall and Son. Interior of Pennsylvania Station. 1911. Museum of the City of New York.

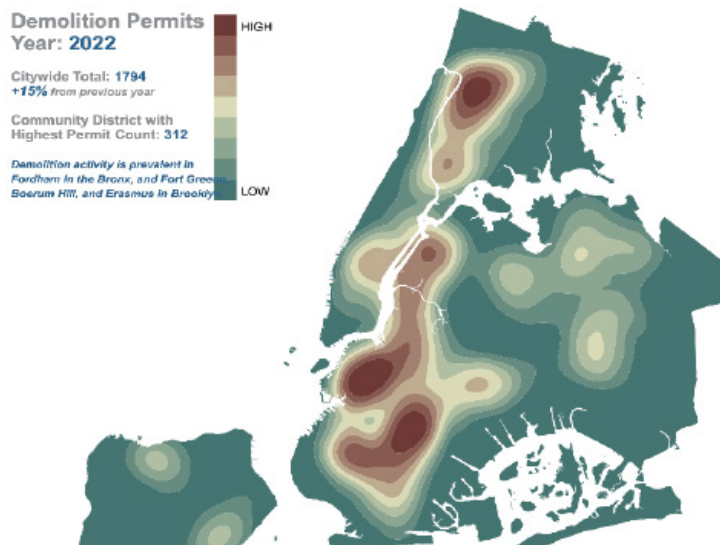


La menace de la démolition

Malgré tout, New York connaît toujours un nombre conséquent de démolitions : en 2022, ce sont près de 1 800 constructions pour lesquelles des permis de démolition ont été introduits à la ville, soit une augmentation de 16.4%⁴⁰ par rapport à l'année précédente. Le patrimoine bâti constitué par les bureaux vides se retrouve donc menacé car il ne répond pas aux demandes ou aux envies des constructeurs et des promoteurs d'aujourd'hui. Ces édifices sont souvent caractérisés par des plateaux profonds posant des soucis d'accès à la lumière et leurs hauteurs sous plafond sont moins attrayantes que celles proposées par les nouvelles tours de bureaux.

La reconversion apparaît donc comme un défi. Certains d'entre eux sont déjà détruits pour laisser place à de nouvelles tours plus volumineuses et modernes. C'est par exemple le cas du 270 Park Avenue édifié en 1960 et démoli en 2021 pour laisser place à la JPMorgan Chase Tower représentant la démolition la plus importante du monde. Même si celui-ci n'était pas un building vacant, le nouveau zoning de Midtown Manhattan a permis au propriétaire de le remplacer. Juste en face de celui-ci c'est le 415 Madison Avenue qui vient d'être démonté pour faire place à une nouvelle tour de bureaux. Quelques rues plus loin c'est le 350 Park Avenue qui devrait être prochainement être concerné après la proposition d'un nouveau building de bureaux par l'agence Foster+Partners.

Demolition Permits Density Time Series (2000 - 2022)



⁴⁰New York City Department of Buildings. "Nyc Construction Dashboard." (2022). Consulté le 25/04/2024.

Carte de New York mettant en avant les zones les plus marquées par la démolition en 2022. Midtown Manhattan fait partie des zones les plus touchées de l'île.

New York City Department of Buildings. "Nyc Construction Dashboard." (2022).

Le 270 Park Avenue en pleine démolition en plein cœur de Midtown.

Young, Michael. "Jp Morgan's Demolition of 270 Park Avenue Making Visible Progress in Midtown East." New York Yimby (2020).



Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

La transformation, une nécessité

La ville de New York, à l'image de beaucoup d'autres, possède donc un parc bâti non utilisé qui pourrait répondre à la forte demande en termes de logements. Ce parc urbain, à présent menacé, est donc très riche et représente une ressource importante à ne pas négliger dans un souci d'économie de matière et de diminution de l'empreinte carbone. N'oublions pas que la transformation de nos constructions pour redynamiser nos villes n'est pas un phénomène nouveau : au 16^e siècle Michel Ange intégrait une église dans des anciens thermes romains construits près de 1000 ans plus tôt. À New York, des artistes se sont approprié d'anciens bâtiments industriels en les transformant en lofts ! Aujourd'hui l'architecture s'oriente de plus en plus vers un processus de réhabilitation du parc bâti existant, répondant à un monde qui fait face à une crise écologique inédite. Notre monde est de plus en plus peuplé mais ses ressources ne sont pas infinies.

⁴¹Rem Koolhaas, "The Invention and Reinvention of the City: An Interview with Rem Koolhaas". Interview with Paul Fraioli, April 19, 2012.

*'A building has at least two lives - the one imagined by its maker and the life it lives afterward - and they are never the same.'*⁴¹

Alors que la ville continue de démolir, un de ses quartier a été confronté à un choc tel qu'il s'est métamorphosé grâce notamment à la réutilisation du déjà là. Le quartier de Lower Manhattan est devenu le symbole de la résilience New Yorkaise et aujourd'hui il est porteur d'espoir pour cette période post-covid.

Un ancien bâtiment industriel
converti aujourd'hui en Loft
dans le quartier de Soho.
Février 2023.
Photographie par l'auteur.

La résilience de Lower Manhattan

C'est un fait, New York est chargée d'histoire et a fait face à de nombreuses périodes de crise ayant un impact sur ses constructions avec, dans les années 70, le choc pétrolier amenant à une vacance inédite des bureaux alors même que le boom de construction de tours battait son plein notamment avec l'édification du complexe du World Trade Center. Mais c'est la destruction de ce dernier, lors des attentats du 11 Septembre 2001, qui révolutionnera toute la manière de penser le sud de l'île de Manhattan.

Avant la construction du World Trade Center, le quartier était occupé par les communautés d'immigrés et de commerçants lui donnant noms de Little Syria et Radio Row. Ce dernier était un quartier plein de vie mêlant commerces spécialisés dans les radios mais pas seulement ! On y trouvait appartements, bars, restaurants, cafés, hôtels et d'autres commerces. Au sud de Radio Row se trouvait Little Syria, quartier où de nombreuses familles d'immigrés venant de Syrie avaient posé bagages en s'installant dans des maisons de ville transformées en Tenements Houses ou en Board Houses, constituant une véritable enclave Syrienne dans la ville. Malgré les conditions de vie difficiles dans des logements avec parfois une famille se partageant une seule pièce sombre, le quartier était animé par les commerces et ses habitants avant d'être dispersé par la construction du World Trade Center et du Brooklyn Battery Tunnel⁴² ce qui allait radicalement changer son aspect et lui donner un statut international.

Ce n'est qu'une trentaine d'années plus tard, en Septembre 2001, que Lower Manhattan connaîtra à nouveau un changement radical. Les attentats, qui ont ôté la vie à près de 3 000 personnes, ont changé la ville mais également le monde à jamais et ont provoqué la destruction de près de 15 millions de mètres carrés de bureaux selon la société de courtage en immobilier d'entreprise CBRE⁴³. Le quartier qui accueillait près de 400 000 employés chaque jour s'est transformé ce jour-là en zone de guerre. Lower Manhattan est passé du quartier financier bondé et animé par ses travailleurs à un véritable désert⁴⁴. À l'époque, le choc est tel que beaucoup d'américains ne souhaitent plus jamais entrer dans un gratte-ciel. Malgré la tentative de convertir plusieurs immeubles de bureaux en résidences dès le départ, la peur envahit les potentiels locataires et les loyers ont dû être cassés pour tenter de les convaincre. Mais cette fuite du quartier ne fût pas sans conséquences puisqu'elle amena à la fermeture de nombreux commerces qui vivaient grâce aux flux de travailleur et touristes.

⁴²Lorenzini, Michael. "Radio Row and the Fight for Lower Manhattan." NYC Department of Records & Information Services. (2024). Consulté le 05/04/2024.

⁴³Lauren Thomas. "Lower Manhattan Turned into a 24/7 Community after 9/11. Midtown Nyc Could Heed This Lesson Post-Pandemic." CNBC (2021). Consulté le 05/04/2024.

⁴⁴Jay Neveloff dans Lauren Thomas. "Lower Manhattan Turned into a 24/7 Community after 9/11. Midtown Nyc Could Heed This Lesson Post-Pandemic." CNBC (2021). Consulté le 05/04/2024.

Le quartier de Radio Row avant de disparaître pour laisser place au World Trade Center

Bell Radio, 60 Cortlandt Street, ca. 1939. Tax Photograph Collection, NYC Municipal Archives.







Vue aérienne du quartier du World Trade Center après le 11 Septembre. Des débris se sont retrouvés projeté sur les constructions aux alentours et les incendies ont continués pendant des mois libérant des fumées toxiques à travers le quartier et même la ville.

United States National Oceanic And Atmospheric Administration. World Trade Center. [Washington, D.C.: National Oceanic and Atmospheric Administration, 2001] Map.

La résilience de Lower Manhattan

Au lendemain du 11 septembre, le sud de Manhattan a donc été confronté à des défis considérables passant par la reconstruction mais également par la réinvention : grâce à la conversion d'anciens immeubles de bureaux en appartements, avec des monuments emblématiques tels que le Woolworth Building et le One Wall Street ou des tours de verre datant des années 1960 et 1970, le centre-ville s'est lentement transformé en un quartier résidentiel mixte. Aujourd'hui celui-ci a doublé sa population résidentielle tout en gardant le tissu urbain historique. En 2000, le sud de Manhattan comptait 400 000 personnes travaillant de jour et moins de 40 000 résidents dans 20 300 unités d'habitation. Depuis, la population résidentielle a plus que doublé pour atteindre 82 000 personnes dans 44 300 logements.⁴⁵ Les enquêtes montrent qu'environ 80 % des habitants du quartier vivent dans des immeubles de grande hauteur.⁴⁶ Avec l'atténuation de la peur au fil du temps, le quartier a donc su se transformer et revenir à la vie. De nos jours, il est devenu une communauté active 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 et accueille un plus grand nombre de commerces de détail, un mélange diversifié de locataires de bureaux, y compris de grandes entreprises technologiques.

⁴⁵The Skyscraper Museum. "Residential Rising: Lower Manhattan since 9/11." New York City, 2022. Exposition visitée le 06/02/2023.

⁴⁶Lauren Thomas. "Lower Manhattan Turned into a 24/7 Community after 9/11. Midtown Nyc Could Heed This Lesson Post-Pandemic.". CNBC (2021). Consulté le 05/04/2024.

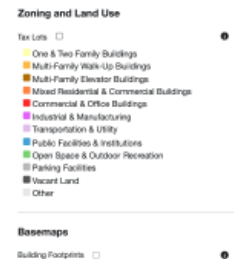
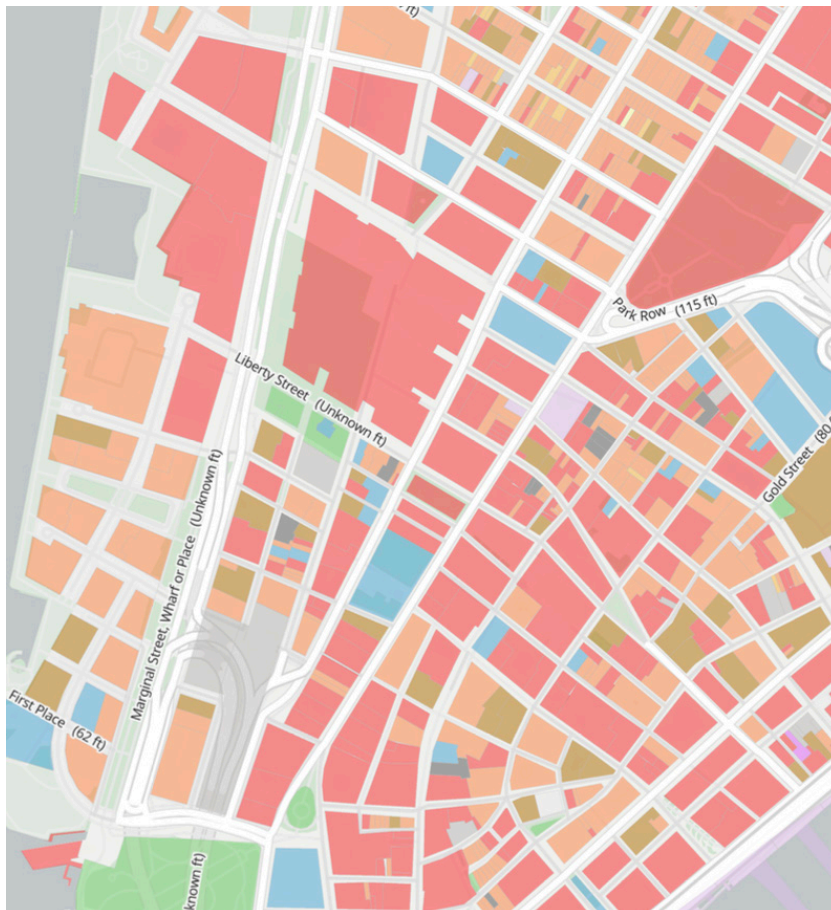
Au premier plan le Woolworth Building inauguré en 1913 et transformé en logement un siècle plus tard. Au second plan le nouveau One World Trade Center à gauche et le 30 Park Place, une tour de logements luxueux édifée en 2013. Février 2023. Photographie par l'auteur.



La résilience de Lower Manhattan

Bien que le quartier ait également souffert de la période du covid et qu'il souffre tout de même aujourd'hui de la baisse de fréquentation des bureaux, il représente un modèle de transformation plein d'espoir pour notre ère de reprise post-covid. En effet avec la crise du Covid, le quartier de Lower Manhattan a montré qu'il dépendait encore de manière trop importante du tourisme et de ses travailleurs amenant à nouveau de nombreux commerces vers la fermeture.⁴⁷ Et lorsque l'on observe la New York City's Zoning & Land Use Map, on remarque qu'encore aujourd'hui le quartier se constitue d'une majorité de bâtiments commerciaux. Mais leur conversion lui permet de se réanimer grâce à la communauté qui se développe. C'est parmi les nombreuses tours transformées qu'on en trouve une dont le profil va particulièrement nous intéresser dans cette recherche, il s'agit du 180 Water Street.

⁴⁷Matthew Haag, Patrick McGeehan. "Lower Manhattan Rebounded after 9/11, but the Pandemic Erased the Gains." *The New York Times* (2021). Consulté le 05/04/2024.



Extrait de la carte du New York City's Zoning & Land Use Map montrant l'utilisation programmatique des sols dans le quartier de Lower Manhattan

Battery Park Esplanade, le lieu de pleins d'activités pour les résidents de Lower Manhattan, et le sommet du One World Trade Center à gauche.
Février 2023.
Photographie par l'auteur.



Des bureaux aux logements, le 180 Water Street

180 Water Street, New York
Réhabilitation et restructuration d'une tour de bureaux des années 70
en 574 appartements
Maîtrise d'œuvre : Avinash K. Malhotra, CetraRuddy
Surfaces : 42 500 m², 25 étages
Livraison : 2017

⁴⁸Badger Emily, Larry Buchanan. "Here's How to Solve a 25-Story Rubik's Cube." *The New York Times* (2023). Consulté le 15/03/2023.

Le quartier de Lower Manhattan a donc vu plusieurs transformations de tours de bureaux en logements se réaliser dans ses rues. Repris comme exemple à de nombreuses reprises par la ville de New York dans ses rapports ainsi que par des journaux tels que le New York Times⁴⁸, le 180 Water Street constitue un élément intéressant dans mon processus de recherche. La construction en acier édiflée dans les années 1970 présente le profil type des tours qui se retrouvent vides aujourd'hui. En 2017 dans un projet mené par Metro Loft Management and Vanbarton Group et les architectes Avinash K. Malhotra et CetraRuddy.

Le projet consiste en une réhabilitation et restructuration de la tour de 25 étages en 574 appartements allant du studio au 4 chambres au cœur du quartier financier de Manhattan. C'est dans un article publié par le New York Times que l'on en apprend plus sur le processus de conception de ce projet et des enjeux qui se sont révélés pour la reconversion de ce type de tour.

L'édifice présente des plateaux rectangulaires d'une surface de 1800 m² chacun possédant chacun de trois façades vitrées sources de lumière et d'une façade aveugle. Cette configuration avait engendré le positionnement de tous les espaces techniques sur le côté aveugle offrant ainsi un espace d'une profondeur de 22m pour les bureaux comme nous le montre le plan. Cette profondeur représente le double de celle nécessaire pour la réalisation d'appartements. L'apport de lumière constitue donc un enjeu majeur dans cette conversion.

La façade du 180 Water Street après transformation, étrangement il est difficile depuis la rue de déterminer si il s'agit de logements ou de bureaux. Photographie par l'agence MétroLoft.

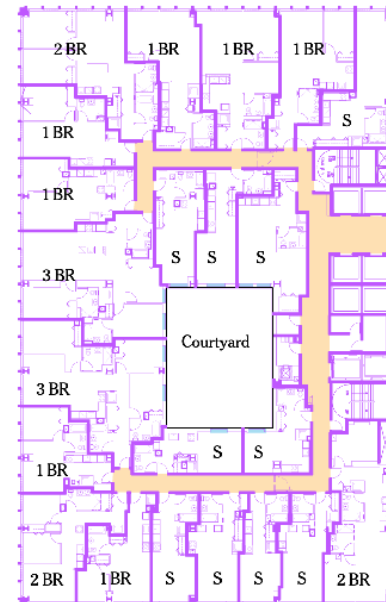
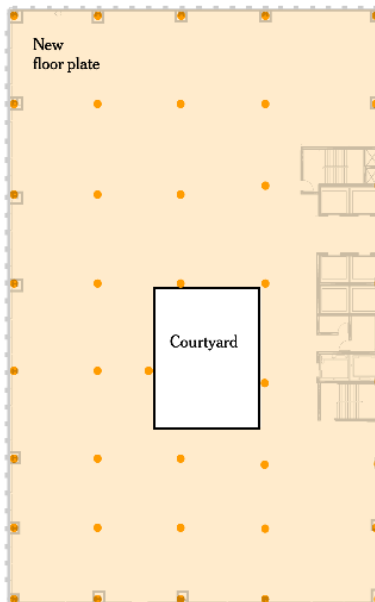
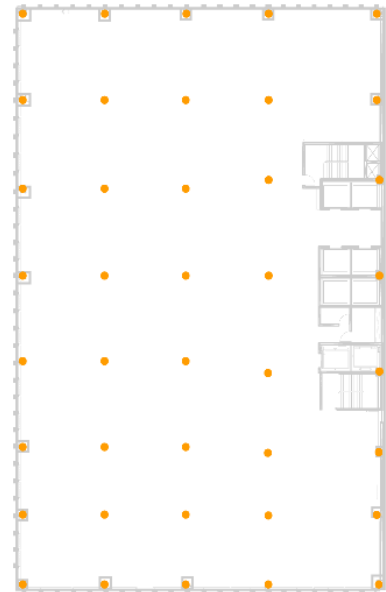
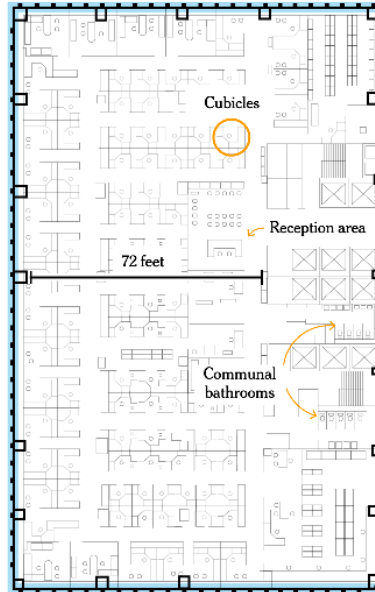


Des bureaux aux logements, le 180 Water Street

Au-delà de la suppression de quelques ascenseurs pour correspondre aux besoins des habitants, les architectes proposent de créer un grand vide au cœur de la tour à un emplacement touchant le moins les colonnes structurelles. Ce grand vide permet d'offrir un second jour pour certaines pièces et d'apporter un moyen de ventilation au cœur du bâtiment. De plus, pour pallier le retrait de ce grand vide, son équivalent a été ajouté au sommet, poussant la tour à 32 étages et offrant un toit terrasse, une piscine, une salle de sport et des espaces de rencontre communs.

Cependant, lorsque l'on se penche sur l'aménagement des appartements, on retrouve des points étranges. Tout d'abord, presque tous les studios s'ouvrent uniquement sur le grand vide créé et n'offre donc pas une grande qualité de lumière ni de vues sur la ville comme en possèdent les autres appartements plus grands. Cela confirme que la profondeur des plateaux reste un problème en termes d'aménagements. Pourtant certaines subtilités, comme la transformation des anciens emplacements d'ascenseur en espace pour gérer les déchets, semblent intéressantes.

C'est ensuite l'enjeu de la structure existante et des châssis qui apparaît clairement dans le plan puisqu'ici la structure d'acier contraint l'aménagement de certains appartements par son rythme régulier en façade. On remarque des murs aux angles particuliers, ce qui amène à des aménagements peu pratiques parfois : des colonnes apparaissent en plein milieu de chambres par exemple. Même si certains appartements offrent des vues intéressantes sur la ville, des choix ont dû être faits et certaines chambres se trouvent totalement plongées dans le noir sans contact avec l'extérieur ou sans ventilation naturelle. Au-delà de l'échelle du bâtiment entier c'est également à l'échelle de chaque appartement que la lumière est importante.



Des bureaux aux logements, le 180 Water Street

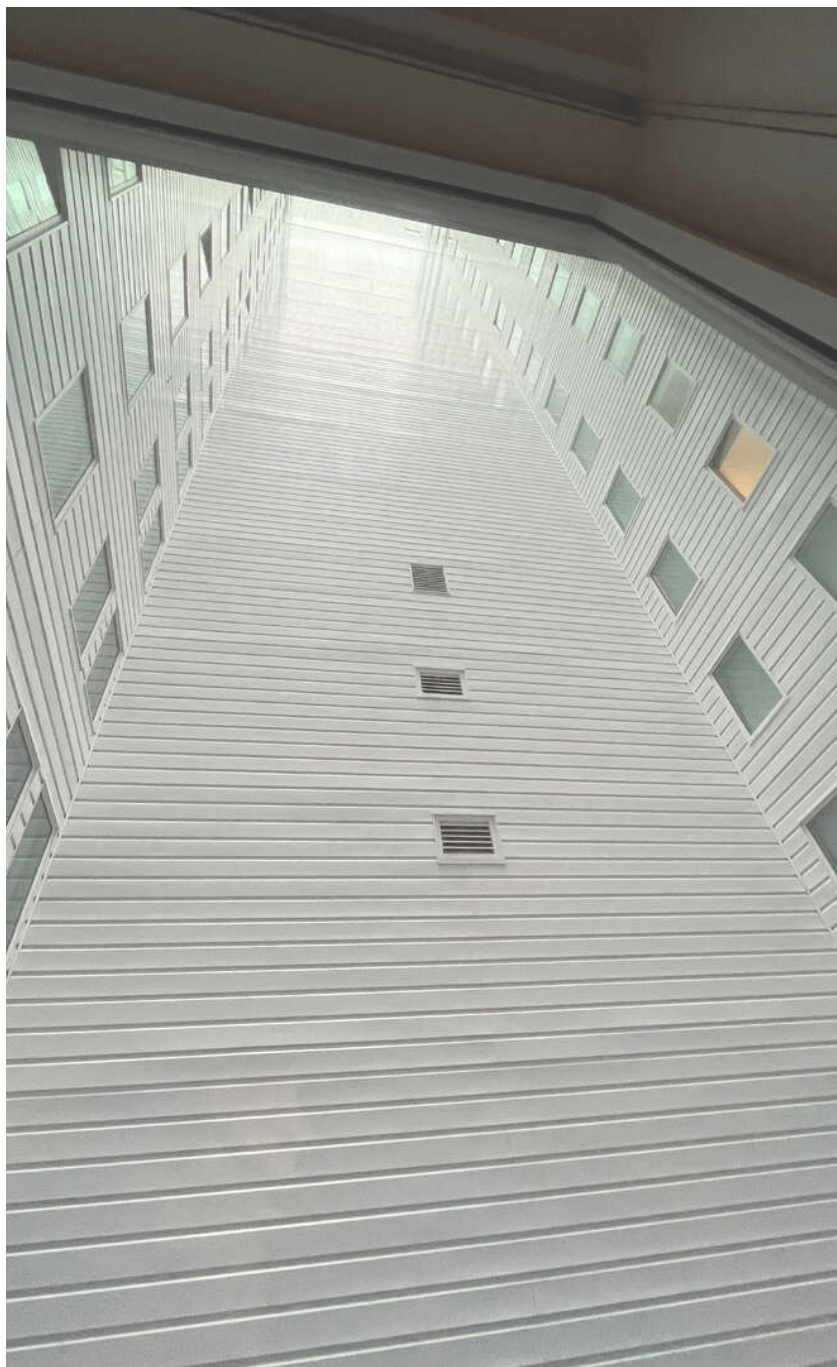
La transformation entre 2015 et 2017 du 180 Water Street met donc en lumière de nombreux enjeux auxquels l'architecte est confronté durant la conception du projet : la lumière, la ventilation, les circulations verticales ; enjeux auxquels vient s'ajouter la contrainte de la structure de l'édifice qui, à première vue, semble offrir une grande liberté mais qui, finalement, limite la flexibilité des espaces, tout cela évidemment en proposant des logements offrant une belle qualité de vie.

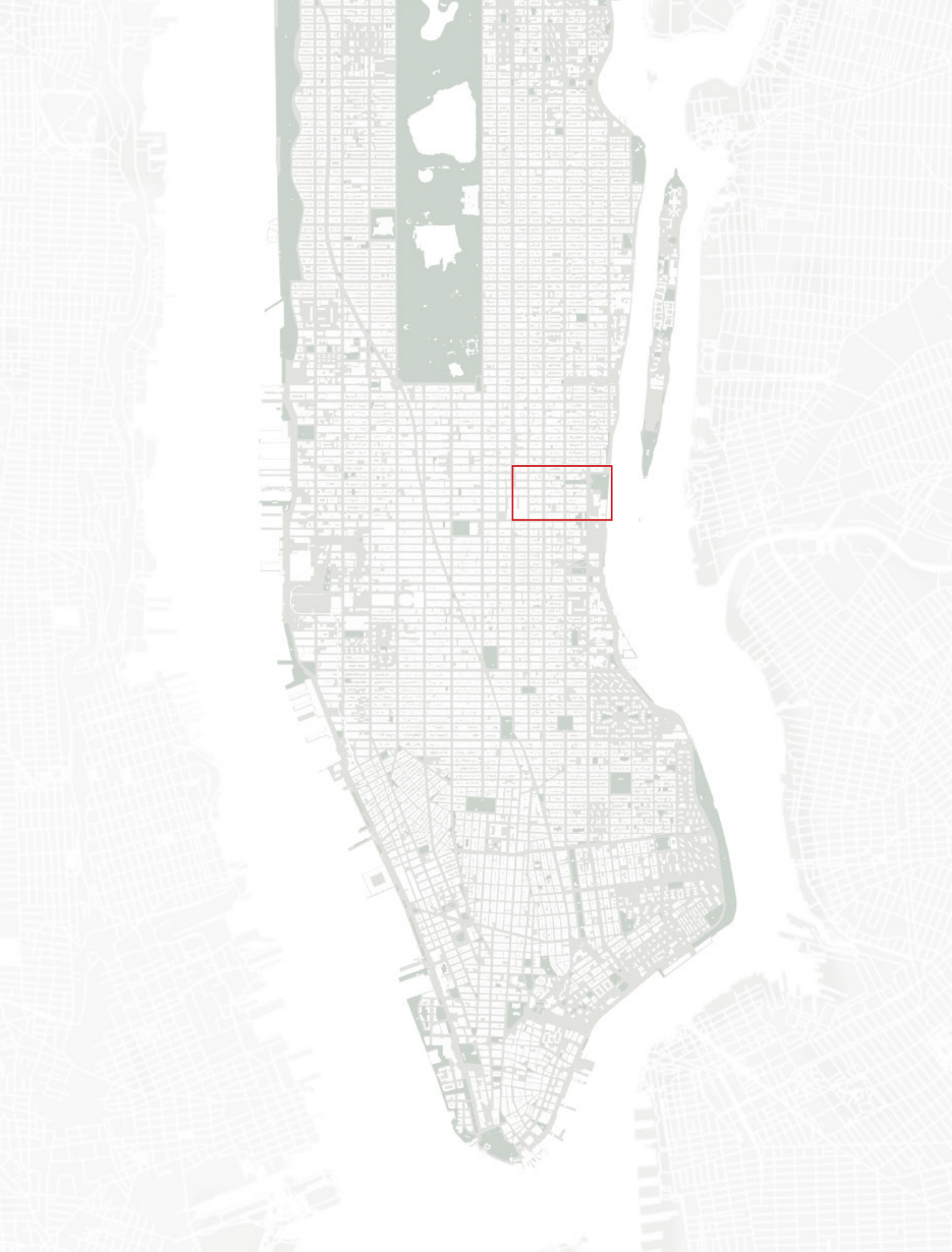
Ce projet de 600 appartements semble globalement répondre à ces exigences. Mais nous avons pu voir que certains logements paraissent moins qualitatifs ; ce sont d'ailleurs ceux qui sont encore disponibles sur le site du 180 Water Street.

De plus, malgré le fort degré d'ouverture de ces façades de verre, nous pouvons nous poser la question des espaces extérieurs proposés. En effet, seul le toit offre une terrasse avec une piscine commune pour tous les résidents. Cela ne permet pas de pallier le manque d'espaces extérieurs privés qui s'est fortement fait sentir durant le Covid et qui a incité bon nombre de New Yorkais à fuir la ville. Nous remarquons également qu'hormis le toit terrasse qui offre un espace de rencontre et une salle de sport, très peu d'espaces sont rendus communs dans les niveaux. Ceux-ci ne pourraient-ils pas répondre à ces enjeux de lumière et de qualité des espaces les plus renfermés ? Certes, ce manque d'espaces communs peut s'expliquer par la volonté de louer un maximum de surface, au 180 Water Street ; 82 % de la surface des étages est louable. Le projet offre donc un premier exemple qui, au cœur du quartier financier de Manhattan, rejoint le secteur choisi comme terrain d'étude.

Toutefois, comme évoqué plus tôt, le sud de l'île de Manhattan n'est pas le seul à être touché, puisque Midtown Manhattan, où se trouvent de nombreux gratte-ciel emblématiques tels que l'Empire State Building, souffre désormais de la situation. Nous allons donc maintenant nous intéresser à une portion du quartier, Turtle Bay, situé entre les Nations-Unies et Midtown Manhattan, qui illustre parfaitement l'histoire de la ville énoncée plus haut puisqu'il comporte aujourd'hui un grand nombre de tours en difficultés.

*Le vide créé afin de laisser la lumière pénétrer la tour. La question de la qualité spatiale des appartements en bas et donnant sur ce vide se pose.
Photographie par l'agence MétroLoft.*





Plan de l'île de Manhattan
Document par l'auteur

1 KM

Des Nations-Unies à Midtown Manhattan, Turtle Bay

Turtle Bay, bordé par Midtown Manhattan d'un côté et par l'East River de l'autre, est chargé d'histoire et de transformations. C'est donc par la découverte de deux ouvrages que j'ai pu me plonger dans le passé du quartier : le premier, intitulé 'New York's Turtle Bay, Old & New'⁴⁸, paru en 1965, retrace le développement du quartier jusqu'au boom des bâtiments commerciaux ; et le second, paru plus récemment, intitulé 'Manhattan's Turtle Bay : Story of a Midtown Neighborhood'⁴⁹ enrichit la vision donnée par le premier.

Ce quartier, plus traditionnellement connu sous le nom de Turtle Bay et qui doit sa réputation mondiale au siège des Nations-Unies, était autrefois en grande partie constitué de terres agricoles et de trois des plus belles fermes du vieux Manhattan. Durant les premières années du XXe siècle, ses rues étaient en voie de détérioration avec des Brownstones délabrés, dispersés entre moulins, tanneries, brasseries et abattoirs. Il était traversé par deux lignes de métro aériennes sur les deuxième et troisième avenues le plongeant dans une atmosphère sombre, poussiéreuse et rythmée par les cliquetis des trains et l'animation des bars, restaurants, magasins d'occasion et prêteurs sur gages au niveau de la rue, les étages supérieurs étant principalement constitués de Tenements.

⁴⁸Delaney, Edmund Thomas. "New York's Turtle Bay, Old & New." (1965).

⁴⁹Hanlon, Pamela. *Manhattan's Turtle Bay: Story of a Midtown Neighborhood*. Arcadia Publishing, 2008.

La Troisième Avenue à l'angle avec la 54^e rue en 1940, on y remarque la présence du métro surélevé, les tenements houses et leur commerce au rez de chaussée.

Irma and Paul Milstein Division of United States History, Local History and Genealogy, The New York Public Library. "Man-



Des Nations-Unies à Midtown Manhattan, Turtle Bay

Mais, New York étant toujours en mouvement, cinquante ans plus tard, la disparition des voies ferrées permet de nouveau à la lumière de pénétrer dans ses avenues désormais élargies et reliées par des rues bordées d'arbres. Le quartier prend un caractère résidentiel avec des brownstones restaurés et des hauts immeubles d'habitation neufs. Des restaurants élégants et coûteux voient le jour aux côtés de magasins d'antiquités. Il est également le lieu d'un grand nombre de démolitions : l'explosion de la valeur immobilière sur la Troisième Avenue amène à la disparition d'un grand nombre de vieux brownstones devenus des 'Tenements' bordés d'escaliers de secours. Les parcelles ont été assemblées pour faire place à de nouvelles tours commerciales abritant les sièges de nombreuses entreprises américaines. Les anciens prêteurs sur gages ont été remplacés par des banques et des maisons de courtage et les épicerie fines ont disparu les unes après les autres. À l'est de l'avenue de nouvelles tours d'habitation qui voulaient rester proches de l'action de la Troisième Avenue voient le jour et les habitants du quartier s'orientent désormais vers les Première et Seconde Avenue pour leurs supermarchés et autres commerces ; tandis que certaines quincailleries et ateliers de peinture autrefois présents, ont soit déménagé soit fait faillite.

L'atmosphère du quartier de Turtle Bay est donc bien loin des clôtures en bois qui délimitaient ses fermes à la fin du XVIII^e siècle, mais il était inévitable qu'un quartier d'affaires aussi proche de la gare centrale connaisse l'effervescence une fois l'ancien métro aérien disparu. L'histoire de Turtle Bay est donc aussi ancienne que celle de New York. Si celui-ci possède un attrait particulier pour les personnes associées aux mondes de la littérature, du théâtre et des arts, c'est qu'il a connu le développement d'un esprit de quartier au fil de son histoire et qu'il reflète la vitalité de New York et des New-Yorkais, ainsi que leur volonté d'accepter et d'accueillir la nouveauté. Malgré le désir de maintenir en vie au moins une partie de l'esprit et des traditions de l'ancien temps parmi les vieux bâtiments historiques de Turtle Bay, aucun n'a survécu aux changements incessants qui l'ont caractérisé.

Dans l'ouvrage je découvre également ce texte, écrit par Brook Atkinson à son retour à New York. Celui-ci exprime d'une manière simple et sensible les richesses qui se trouvent dans les petits quartiers de la ville et à quel point ils sont essentiels pour celle-ci.

Le contraste d'échelle entre le tout nouveau 777 Third Avenue et derrière lui les Brownstones et Tenements encore présents à l'époque.

United States Plywood Company; photographie par Peter N. Pruyn dans Delaney, Edmund Thomas. "New York's Turtle Bay, Old & New." (1965).



« La nuit, la splendeur de la ville est stupéfiante. Le balayage des lumières en rangées lumineuses et en paraboles rayonnantes qui grimpent dans le ciel est électrisant - émotionnellement aussi bien que littéralement. Toutes les villes sont superbes la nuit parce que leurs coins hideux sont dévorés par l'obscurité. Mais Manhattan peut survivre au test de la lumière du jour. Le jour, elle a la beauté bizarre de quelque chose qui ne pourrait pas être imaginé si l'énergie d'une communauté de travail ne l'avait pas créé par nécessité.

Le charme de Manhattan réside dans les petites galeries de maisons vieillissantes, les restaurants, les confiseries, les salons de coiffure et les bars, où les communautés individuelles maintiennent des vies de quartier distinctes. Bien que de nombreux quartiers existent au milieu de certains des plus grands immeubles de Manhattan, il n'est pas rare que les habitants de Manhattan se sentent à l'étroit.

Il est difficile de percevoir une quelconque relation entre les deux. Les garçons jouent au stickball dans les rues, les filles rentrent sereinement de l'église dans de délicates robes de confirmation, les mères ramènent leurs courses dans des chariots depuis le magasin du coin, et les hommes bricolent leur voiture dans la rue comme si le plus haut bâtiment du monde ne s'élevait pas au-dessus d'eux. Si Manhattan continue d'être un endroit où les gens peuvent vivre en abondance, les vieux quartiers sont essentiels. Un petit mot à un voisin dans la rue est plus gratifiant qu'un ascenseur en libre-service. Mais la déshumanisation pourrait bien être la vague de l'avenir.

Certaines des premières vagues ont déjà atteint le rivage.

Le dégradé Grand Central Terminal, l'un des trésors de la ville, a été enterré sous un monstrueux amas de bureaux banals ; et la noble Pennsylvania Station est en train d'être anéantie pour faire place à une arène sportive. Les vandales ont une emprise formelle sur Manhattan, avec l'assentiment du gouvernement municipal et de la communauté. "Mais au troisième siècle depuis que les Britanniques ont pris Nieuw Amsterdam aux Hollandais et l'ont rebaptisée New York, l'arrondissement mondain de Manhattan est toujours un lieu souverain qui rayonne d'énergie et aiguise l'esprit de ses habitants. Tout dans Manhattan est vivant".

Brooks Atkinson, "Un voyageur qui est rentré chez lui", The New York Times, 1964.

À l'intersection de la Seconde Avenue et de la 52^e Rue et dans l'ombre de la densité de Midtown Manhattan, des New Yorkais profitent des commerces de proximité.

Mars 2024

Photographie par l'auteur.



Rosa
Mexicano

3
COMMERCIAL
VEHICLES ONLY
Monday - Friday
7am - 5pm
2
RESIDENTIAL
VEHICLES ONLY
Saturday - 9am - 5pm
102099 #B

ONE WAY



NO STOPPING
ANYTIME
3
COMMERCIAL
VEHICLES ONLY
Monday - Friday
7am - 5pm
2
RESIDENTIAL
VEHICLES ONLY
Saturday - 9am - 5pm
102099 #B

*Élévation de la 52^e rue entre les
2 et 3^{es} avenues. Les façades
rendent compte du développe-
ment du quartier de Turtle Bay, des
escaliers de secours des Tene-
ments à la tour de verre.*





Turtle Bay, le cas du 845 Third Avenue

Nous voilà donc aujourd'hui dans un quartier touché par une forte vacance des bureaux : la section qui se situe à la transition entre une partie résidentielle du quartier de Turtle Bay et le quartier financier de Midtown Manhattan de la Troisième avenue qui regorge de constructions datant de la moitié du XXe siècle, pour la plupart appartenant au style international dont la forme résulte du plan de zoning de 1916, lié à une réflexion sur la lumière naturelle. Parmi ces constructions, on peut recenser les 655 Third Avenue, 666 Third Avenue, 733 Third Avenue, 747 Third Avenue, 750 Third Avenue, 757 Third Avenue, 777 Third Avenue, 850 Third Avenue, 845 Third Avenue. Pour la plupart vieillissantes, elles possèdent une architecture qui pourrait être propice à la reconversion grâce à leur structure composée de plans libres.

Estimation d'édifices potentiellement vacants selon les différentes disponibilités sur les sites de location.

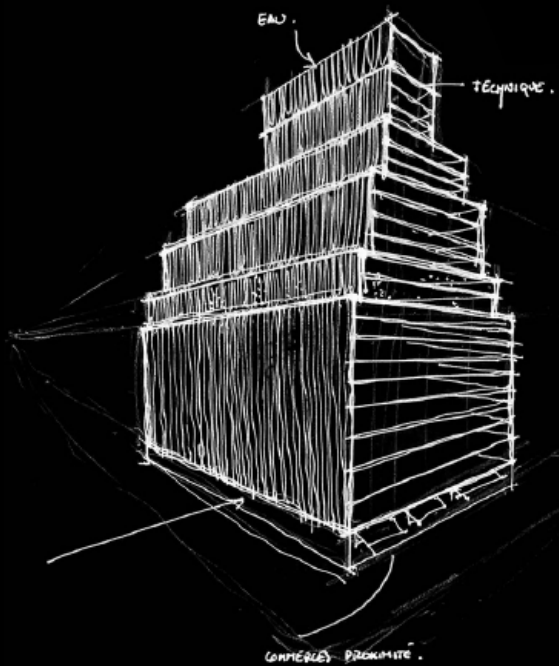
Dans cette recherche nous nous intéresserons au 845 Third Avenue, une construction édifée par la firme d'architecture Emery Roth and Sons pour le groupe de management Rudin durant la seconde phase du boom de construction. Elle fait partie du grand patrimoine bâti qui constitue le quartier financier de Midtown Manhattan et elle se trouve aujourd'hui avec un taux de vacance surpassant les 40% soit une surface de plus de 11 000 mètres carrés non utilisés.

La tour est composée de 21 étages, un sous-sol et deux étages techniques et possède une structure qui allie béton et acier. Sa forme, constituée de retraits aux 11, 13, 16 et 18^e étages, est issue du zoning de 1916 apportant une attention sur l'accès à la lumière naturelle depuis la rue. Cette forme offre donc des niveaux variés que cela soit par le plan, mais également par la coupe ou le rapport à la ville et à la rue qui évolue du bas vers le haut de la tour. Elle possède donc quatre terrasses disposées à chaque retrait et offrant de vastes vues sur la ville. Les circulations verticales ainsi que les gaines techniques sont concentrées au sein de deux blocs dans les étages inférieurs qui deviennent un seul et unique bloc dans les étages supérieurs. Au sommet, on retrouve deux étages présentant un grand bloc technique constitué de ventilations, machines, chaufferie et les traditionnels Water Tank, symbole de New York. Chaque niveau possède une hauteur de 3,35 m de dalle à dalle à nu hormis pour le 7^e étage qui contient une partie technique avec ventilation et soufflerie. L'édifice possède des dimensions importantes et sa destruction marquerait la perte d'une quantité de matériaux lourde que nous aborderons par la suite.

*Photomontage du 845 Third Avenue et son angle avec la 51^e rue.
Document par l'auteur*



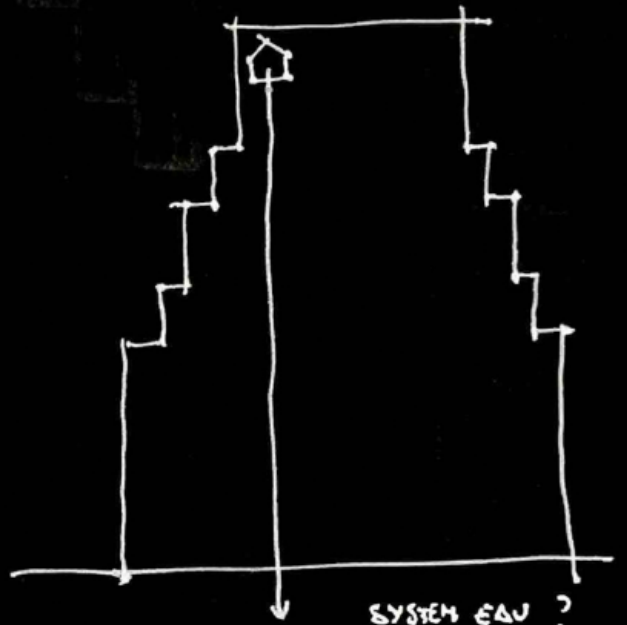
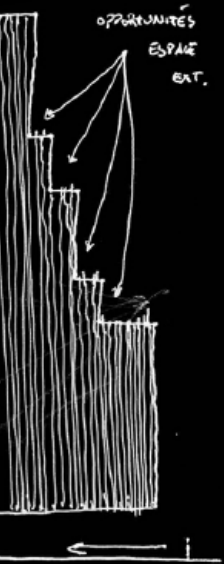
Croquis réalisés en début de recherche pour comprendre les caractéristiques du 845 Third Avenue



3. ~~1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.~~

ÉTAGES TECHNIQUES

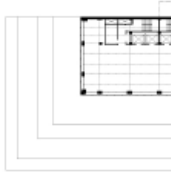
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



SYSTEME EAU ?

CUVES / RESERVOIR ?

Surface Plancher : 475 m² x 4 Étages
 Surface Bureaux : 360 m² x 4 Étages
 Surface Techniques : 115 m² x 4 Étage
 Surface Terrasse : 420 m² x 1 Étage



Surface Plancher : 895 m² x 2 Étages
 Surface Bureaux : 770 m² x 2 Étages
 Surface Techniques : 125 m² x 2 Étages
 Surface Terrasse : 250 m²



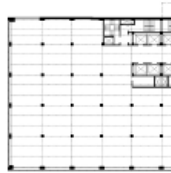
Surface Plancher : 1 150 m² x 3 Étages
 Surface Bureaux : 1 025 m² x 3 Étages
 Surface Techniques : 125 m² x 3 Étages
 Surface Terrasse : 430 m² x 1 Étage



Surface Plancher : 1 620 m² x 2 Étage
 Surface Bureaux : 1 375 m² x 2 Étages
 Surface Techniques : 245 m² x 2 Étages
 Surface Terrasse : 250 m² x 1 Étage



Surface Plancher : 1 950 m² x 4 Étages
 Surface Bureaux : 1 725 m² x 3 Étages
 1 515 m² x 1 Étage
 Surface Techniques : 225 m² x 3 Étage
 435 m² x 1 Étage



Surface Plancher : 1 950 m² x 6 Étages
 Surface Bureaux : 1 725 m² x 5 Étages
 Surface Commerces : 1 450 m² x 1 Étage
 Surface Techniques : 225 m² x 5 Étages
 500 m² x 1 Étage



Surface Plancher : 1 950 m²
 Surface Techniques : 650 m²
 Surfaces Commerces : 1 300 m²





TOTAL

21 Étages + 1 Sous Sol + 2 Étages Techniques + 1 Toiture Technique
Surface Totale Sans Étages Techniques : 33 180 m²

Surface Bureaux : 24 120 m²

Surface Techniques : 4 960 m²

Surfaces Terrasses : 1 350 m²

Surfaces Commerces : 2 750 m²

Soit 26 870 m² de Surface Chauffée louable
Soit

Bureaux : 72 %

Commerces : 8 %

Techniques : 15 %

Terrasses : 5 %

Estimation de la vacance actuelle :

11 365 m² Chauffés Louables Disponibles soit 42 % de sa capacité

Cela représente 140 appartements à New York selon la taille moyenne dans la ville



*Dessin de chacun des plans d'étage sur
base des plans d'origine et calculs des sur-
faces*





*Photo intérieure d'un angle de la tour.
Photographie par Rudin Management.*

Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

Habiter New York

Nous l'avons vu, New York est un symbole de la diversité. Au fil de son histoire elle a vu de multiples cultures s'importer et développer la ville. Cette diversité s'illustre via les logements également. Du brownstone traditionnel au Cast-Iron building transformés en duplex en passant par les Tenements partagés par des dizaines de familles, le logement propose presque autant de possibilités que de cultures présentes au sein des cinq boroughs. Cependant, aujourd'hui, la quantité de logements dans la ville n'est plus suffisante. Ainsi de telles surfaces commerciales vacantes représentent un sujet essentiel en termes de transformation. Mais l'échelle d'une tour comme celle du 845 Third Avenue contraste fortement avec les dimensions d'un ensemble de logements. Il est donc important de bien comprendre les enjeux du logement New Yorkais ainsi que ses caractéristiques afin de dessiner des logiques spatiales dans la tour.



Le logement à New York

Nous l'avons évoqué, ces tours sont menacées dès à présent par la démolition, et elles ne sont pas les seules. Aussi étonnant que cela puisse paraître aujourd'hui, ce sont des logements qui sont détruits.

Bien que la ville semble tenter de créer plus de logements, lorsque l'on se penche sur les projets populaires dans le monde de l'architecture et de l'immobilier ces dernières années, on se rend compte que nombre d'entre eux sont des appartements de luxe qui constituent bien souvent des placements ou des pieds à terre pour les plus aisés et ne font pas vivre la ville, ses commerces et ses activités.⁵⁰C'est par exemple le cas du 432 Park Avenue ou encore du 53W53 par Jean Nouvel. Ces tours d'habitations dominent désormais la Skyline de Midtown Manhattan et proposent des appartements luxueux perchés au-dessus de la ville. La construction de ces tours, qui dérogent aux réglementations mises en place en 1916, est permise notamment grâce à l'achat des 'Air Rights' ou 'Droits aériens' non utilisés de constructions environnantes, leur permettant de s'élancer plus haut que ce qui leur est autorisé à l'origine. Au profil haut et fin, elles proposent généralement deux voire un seul logement par étage et offrent des expériences inédites pour des privilégiés.

⁵⁰Kim Velsey. "Manhattan's Trophy Apartments Are Gathering Dust." *Curbed/New York Magazine* (2023). Consulté le 05/04/2024.



Le logement à New York

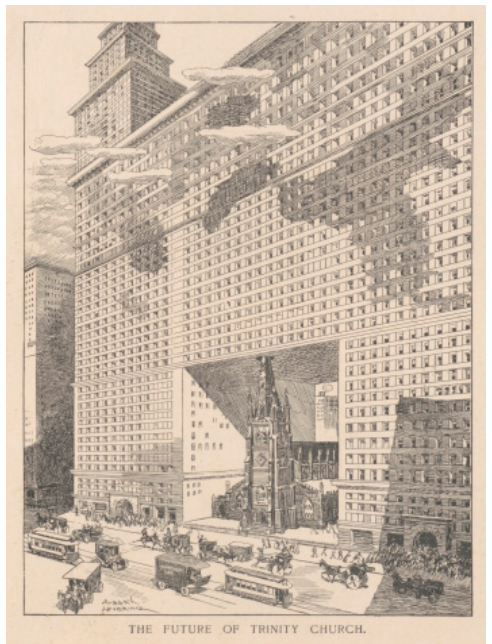
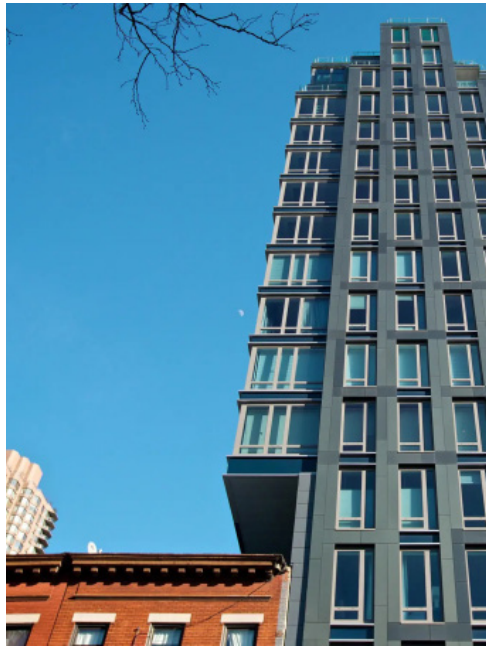
Dans de nombreux cas ces projets luxueux ont nécessité la démolition de bâtiments résidentiels existants qui proposaient un nombre de logement supérieur, comme le 15 West 96th Street, un édifice de près de 100 mètres de haut qui propose 21 appartements alors que le zoning actuel lui aurait permis d'en créer près de 70 et qu'il a nécessité la démolition d'un édifice moins haut qui en comptait 30.⁵¹ Dans d'autres cas, des tours d'habitations sont créées mais débordent du parcellaire amenant à des formes étranges qui rappellent des dessins plus que centenaires et imaginant le New York du futur une fois sa grille remplie.

⁵²Chen, Stefanos. "Taller Towers, Fewer Homes." *The New York Times* (2022). Consulté le 05/04/2024.

Parallèle entre une gravure réalisée au début du XXe siècle et la situation actuelle de Manhattan qui s'en approche.

Benjamin Norman pour Finn, Robin. "The great air race." *The New York Times* (2013): 1-L.

Levering, A. (1907) *The Future of Trinity Church* / Albert Levering. New York, 1907. [New York: Published by Keppler & Schwarzmann] [Photograph] Retrieved from the Library of Congress



Le logement à New York

Loin de tous ces appartements de luxe perchés au sommet de la ville, et à l'image des Tenements, la ville de New York s'est construite par le biais de l'immigration. Aujourd'hui elle réunit des individus d'origines multiples avec près de 40% de la population de la ville née à l'étranger. Au fil de son histoire ses logements se sont transformés, agrandis, modernisés et aujourd'hui la ville contient une diversité forte. À New York le logement moyen est d'environ 70 m², la surface de bureaux vides au sein du 845 Third Avenue pourrait donc faire place à 144 logements selon cette moyenne. Plus précisément en croisant plusieurs données on peut déterminer qu'un studio varie de 28 à 55 m², un T2 de 45 à 75 m², T3 de 65 à 110 m² et T4 de 90 à 170 m² avec le stock de la ville contenant 7% de studios, 30 % de T2, 30% de T3, 30% de T4. Cependant le nombre de logements possédant trois ou quatre chambres est insuffisant aujourd'hui. Sachant que la taille moyenne d'un foyer est désormais de 2,5 personnes, soit une baisse par rapport au passé, le stock disponible diminue. Il est donc nécessaire d'apporter une offre diversifiée mais également des appartements qui pourraient correspondre à des familles.

*Les façades de plusieurs logements dans le quartier de Williamsburg à Brooklyn. Le quartier est connu pour être le lieu de vie de nombreuses familles juives. Février 2023
Photographie par l'auteur.*



Rutledge St

Bedford Av

Rutledge St

Bedford Av

ONE WAY

ONE WAY

CAUTION

CAUTION

SCHOOL BUS

45

718-963-1212

Spitzer's
GROCERY,
VEGETABLES

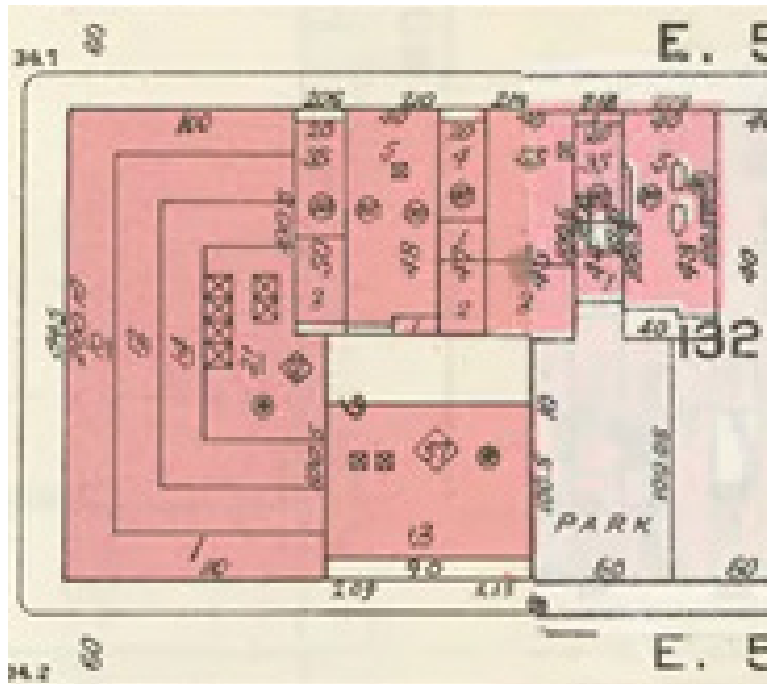
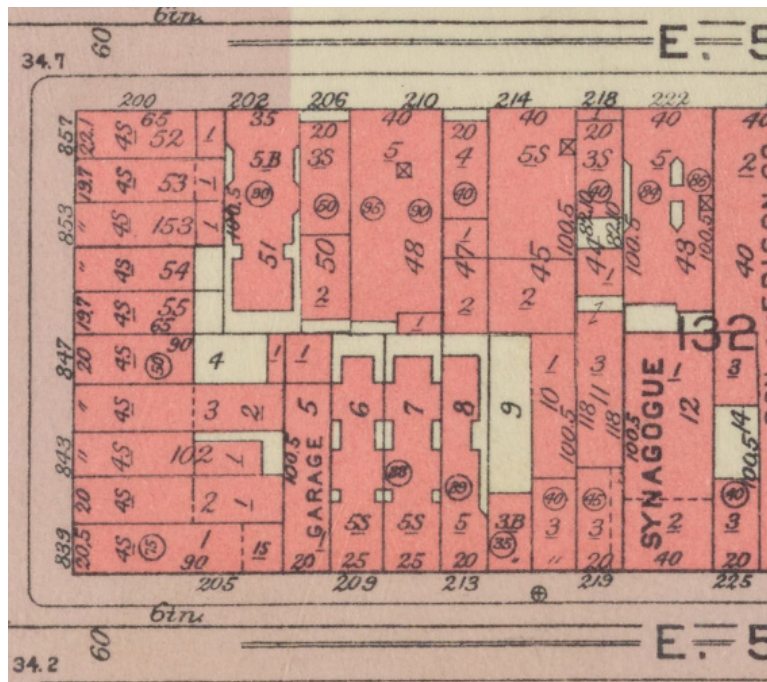
BAKERY, C
FRUIT & VEG

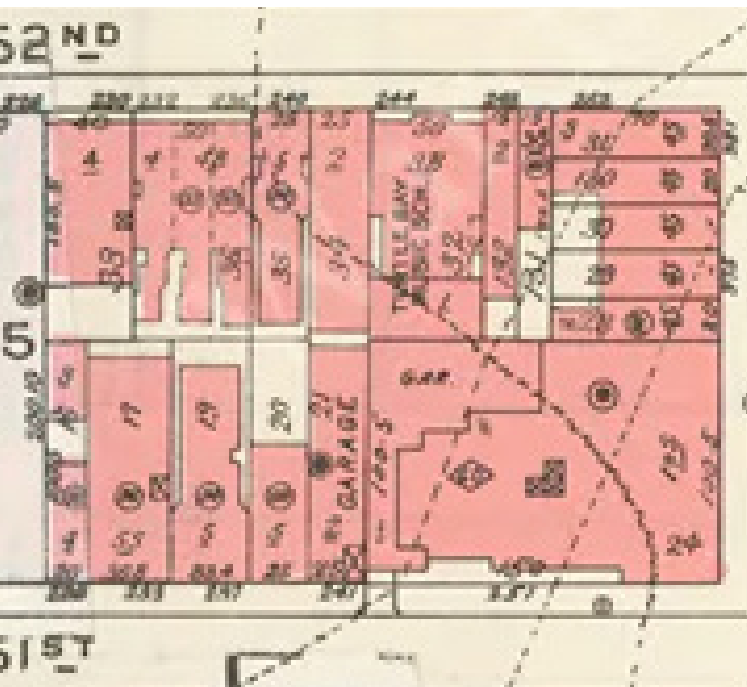
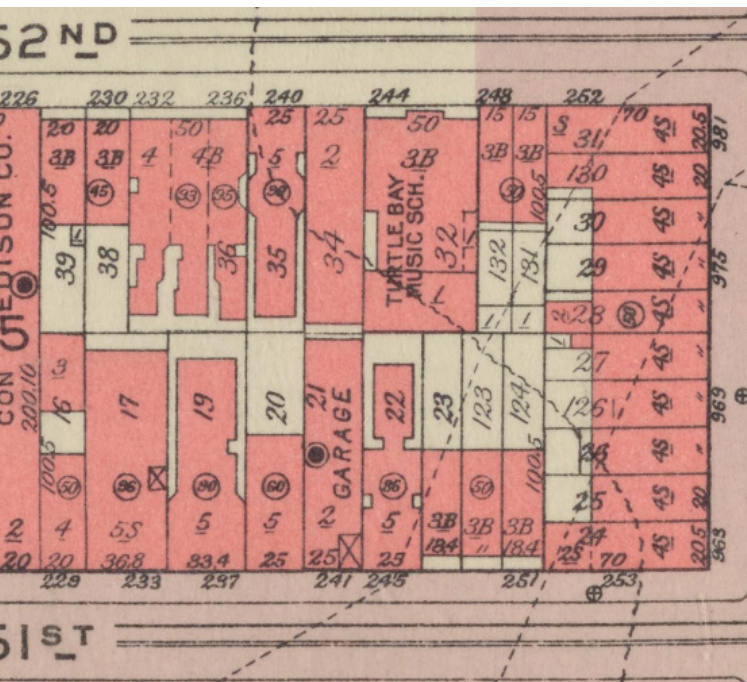
(718) 875-0666

Carte du bloc du 845 Third Avenue en 1955
et carte actualisée pour l'année 1975.

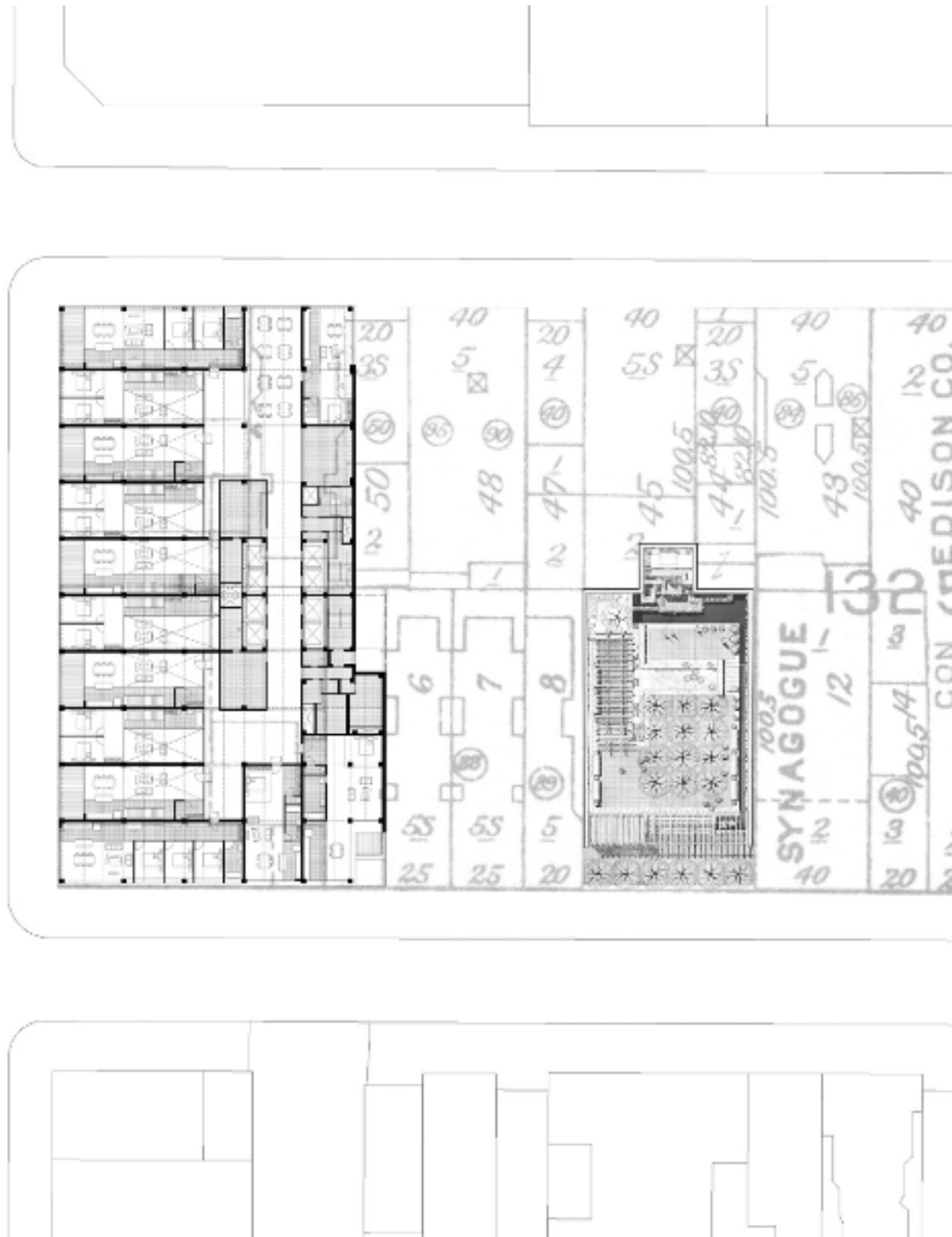
Lionel Pincus and Princess Firyal Map Division, The New York Public Library. "Plate 79, Part of Section 5" New York Public Library Digital Collections. Accessed May 27, 2024.

G.W. Bromley & Co. Manhattan, New York 1955 (1975) Plate 079, WardMaps LLC Accessed May 27, 2024.



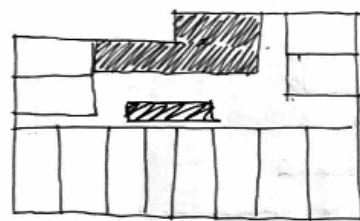
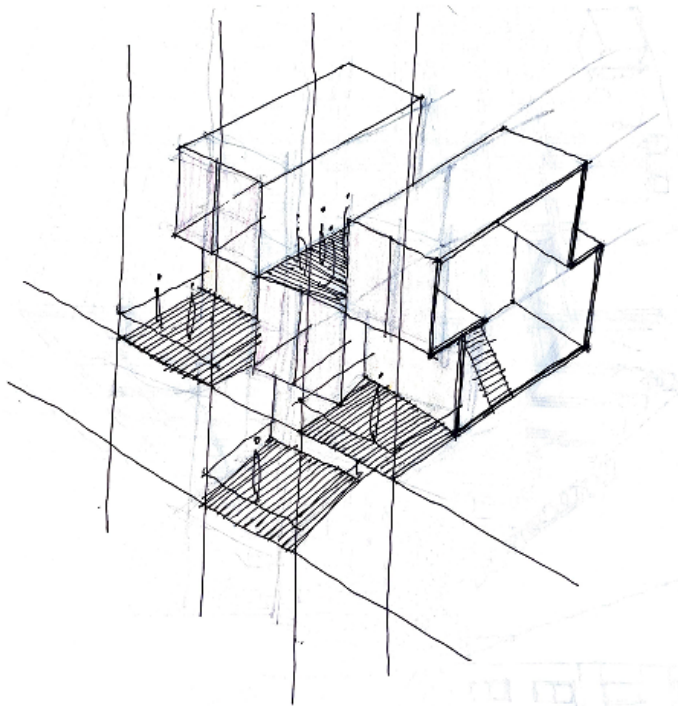


Mise en parallèle du projet au sein du 845
Third Avenue avec l'organisation historique
des Tenements Houses.
Document par l'auteur

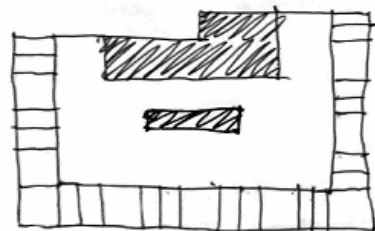




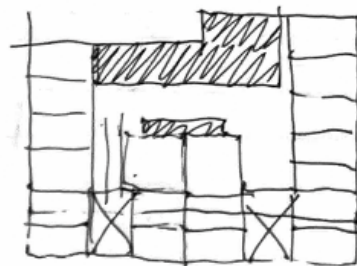
Croquis de recherches d'organisation des
logements.
Document par l'auteur



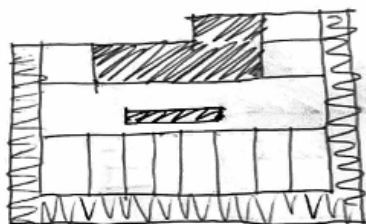
TRAME HISTORIQUE



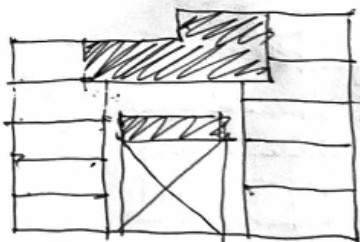
LE LONG DE LA FACADE.



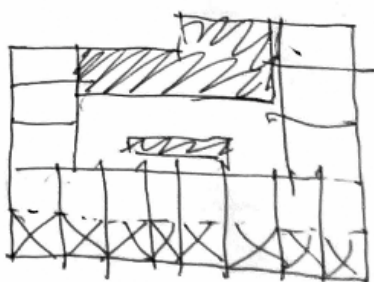
DEUX VIES.



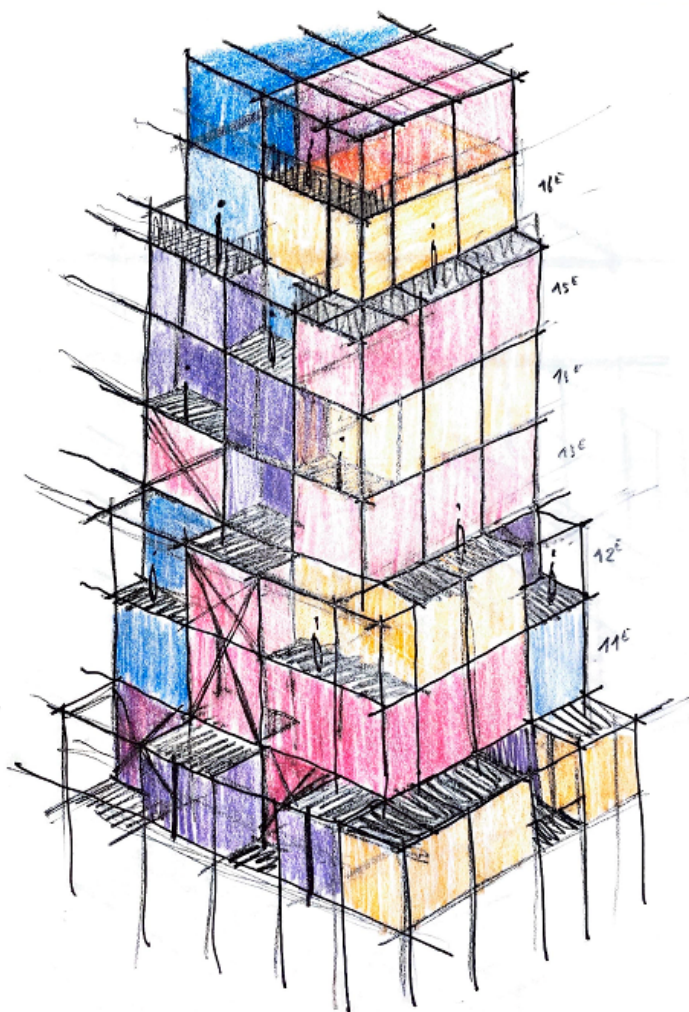
TERRASSES.



GRAND VIDE.



DOUBLE HAUTEUR FACADE



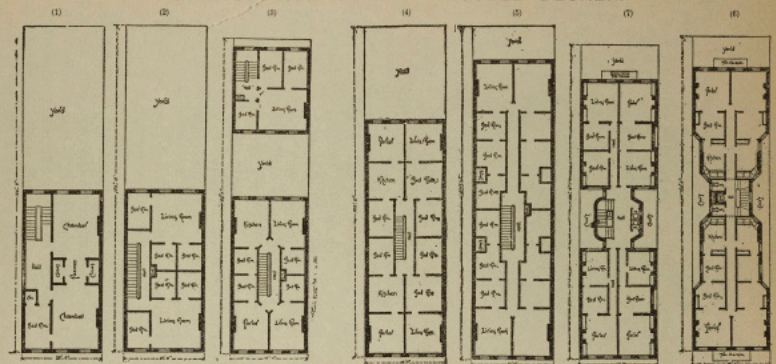
Sur les traces des Tenements

Au-delà du tissu urbain que le projet tente de retrouver, la volonté de faire écho à ces constructions désormais disparues guide le projet. En effet ces Tenements caractérisés par une parcelle longue et étroite sont constitués d'une enfilade de pièces. À l'époque plusieurs lois ont dû être créées pour apporter des normes de ventilation et de lumière car ces logements étaient sombres et insalubres. Au-delà de l'enfilade de pièces, on remarque que les circulations et, notamment l'escalier, sont positionnées sur une épaisseur sur le côté le long de la construction, optimisant ainsi les espaces restants. Les logements réutilisent ici ce principe en créant une épaisseur reprenant toutes les circulations et équipements techniques, facilitant donc l'organisation des techniques au passage.

En effet dans ce type de conversion, le sujet du positionnement des techniques entre en jeu. Alors que l'édifice possédait deux blocs techniques contenant toutes les installations liées à l'eau, à l'électricité et aux circulations, ici les logements multiplient le nombre de points d'eau. Afin de limiter le nombre de descentes, les blocs techniques des appartements sont positionnés sur une même épaisseur fonctionnant pour deux logements, divisant par deux la quantité de descentes nécessaires.

Le 845 Third Avenue possède donc des niveaux variés allant de dimensions gigantesques à des plateaux plus limités. Cette diversité spatiale offerte par la tour amène donc à penser le logement selon différentes typologies.

THE EVOLUTION OF THE "DOUBLE DECKER."



An old time first-class dwelling-house.

Converted into a tenement-house.

The addition of the rear building.

The first of the houses built for purely tenement purposes. No interior light or ventilation.

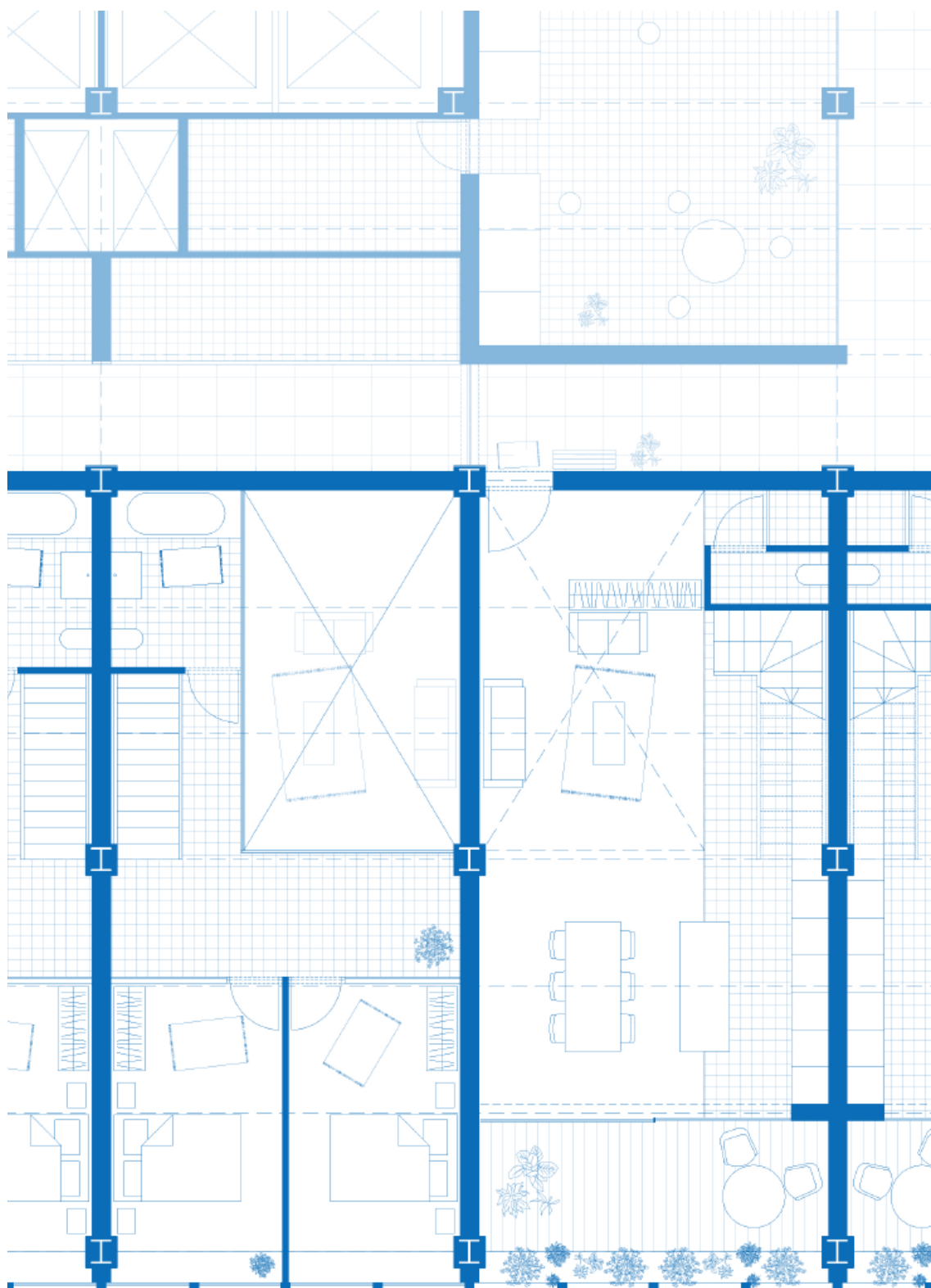
The worst of all.

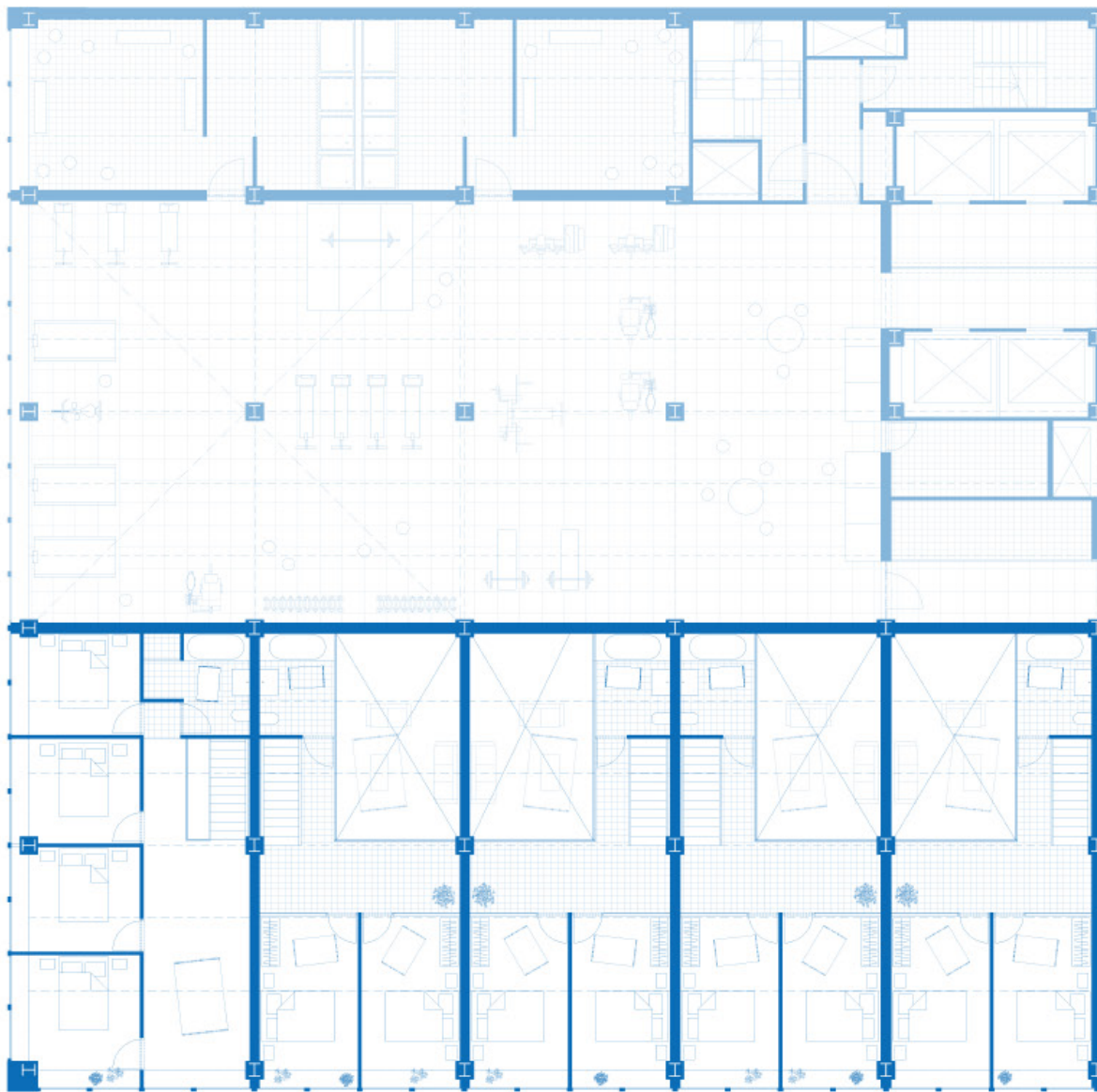
First prize plan competition of 1873. Drawn by James E. Ware.

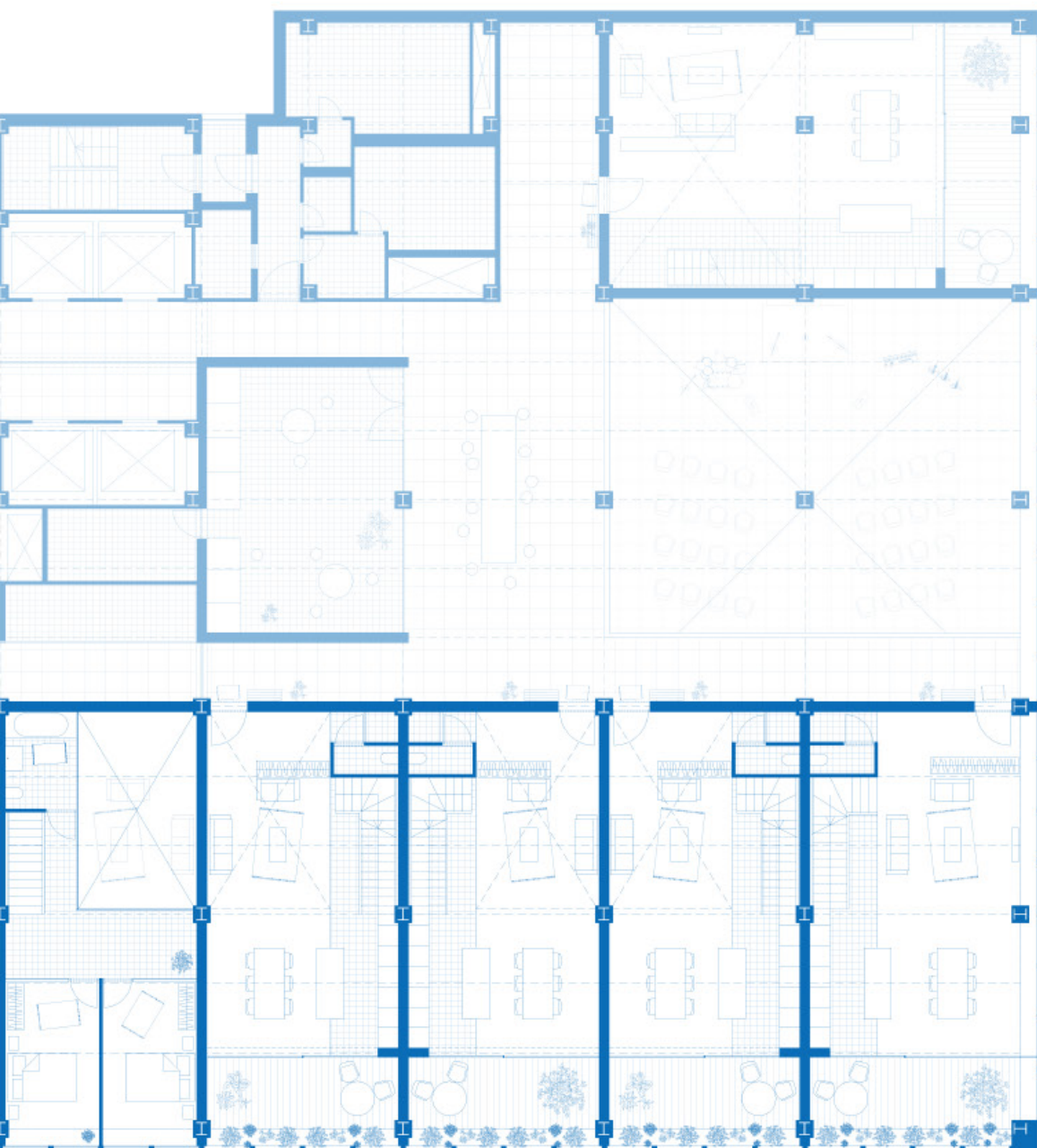
Present type of New York "Double Decker."

Diversité New Yorkaise

Tout d'abord le projet propose des duplex. En effet les proportions de la tour ainsi que ses logiques spatiales amènent à des logements profonds et mono-orientés. Ainsi la création de logement semble limitée. Cependant la création de duplex permet d'incorporer des logements de deux chambres. Que cela corresponde à deux chambres d'adultes ou à une famille avec un enfant, les duplex proposent une grande pièce de vie au rez-de-chaussée qui se prolonge sur une terrasse offrant un espace extérieur et des vues sur la troisième avenue. A l'étage ce sont les deux chambres et la salle d'eau qui sont installés sur la surface : une double hauteur est positionnée sur la deuxième travée du duplex au-dessus de l'entrée et du salon, qui permet à la lumière de mieux circuler dans la partie qui n'est pas directement en façade. Afin d'apporter un maximum de lumière par le haut, les deux chambres possèdent une paroi vitrée fumée qui peut être occultée par un rideau lorsque l'usager a besoin d'intimité. Comme évoqué plus tôt, une épaisseur est créée et permet d'organiser les circulations verticales et les fonctions techniques tout en laissant la lumière circuler au maximum. Ce dispositif amène à des logements aux dimensions confortables avec 100m², ce qui reste toutefois dans les moyennes de la ville.







Plan du 4e Étage.
Document par l'auteur.

10 M



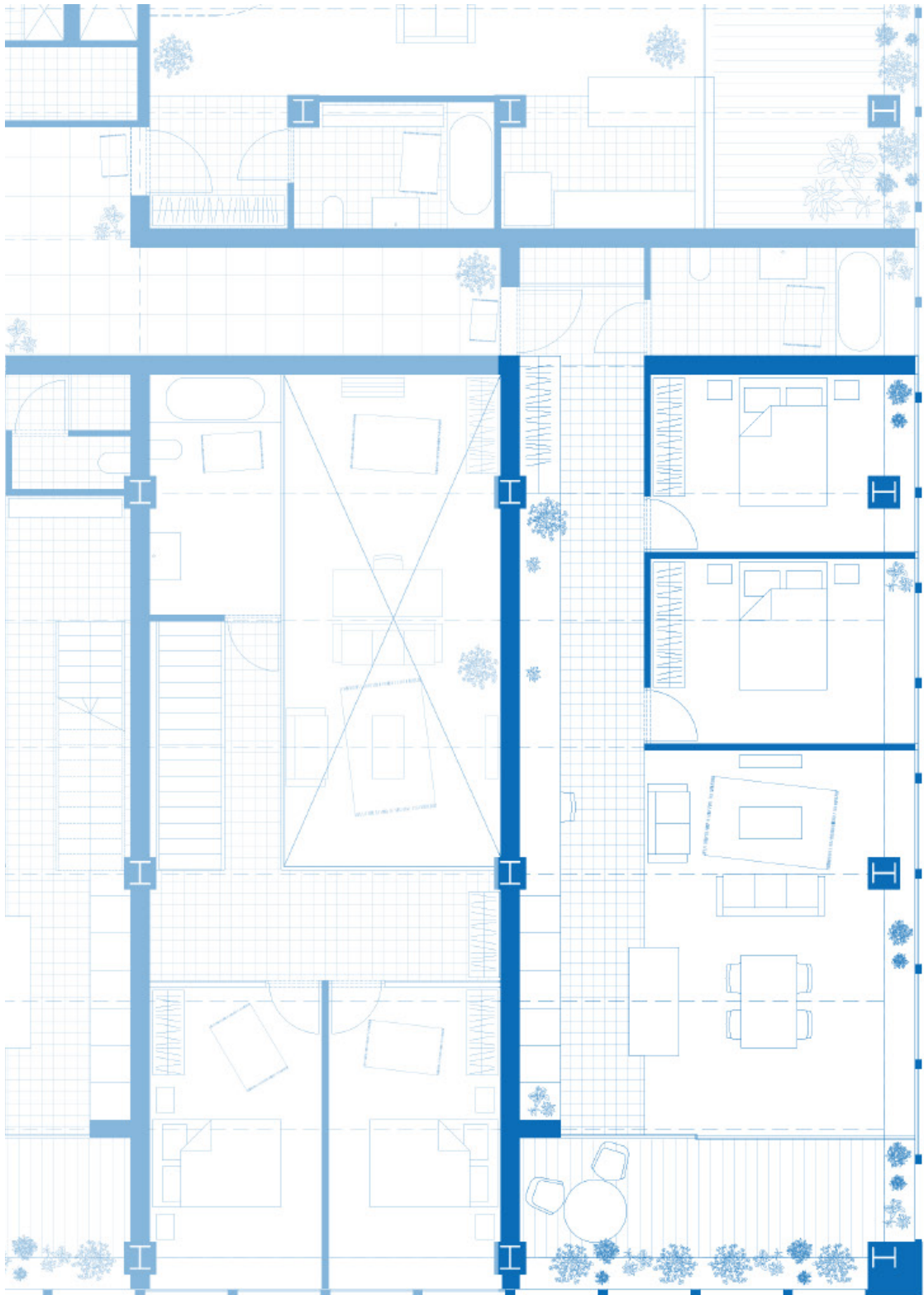


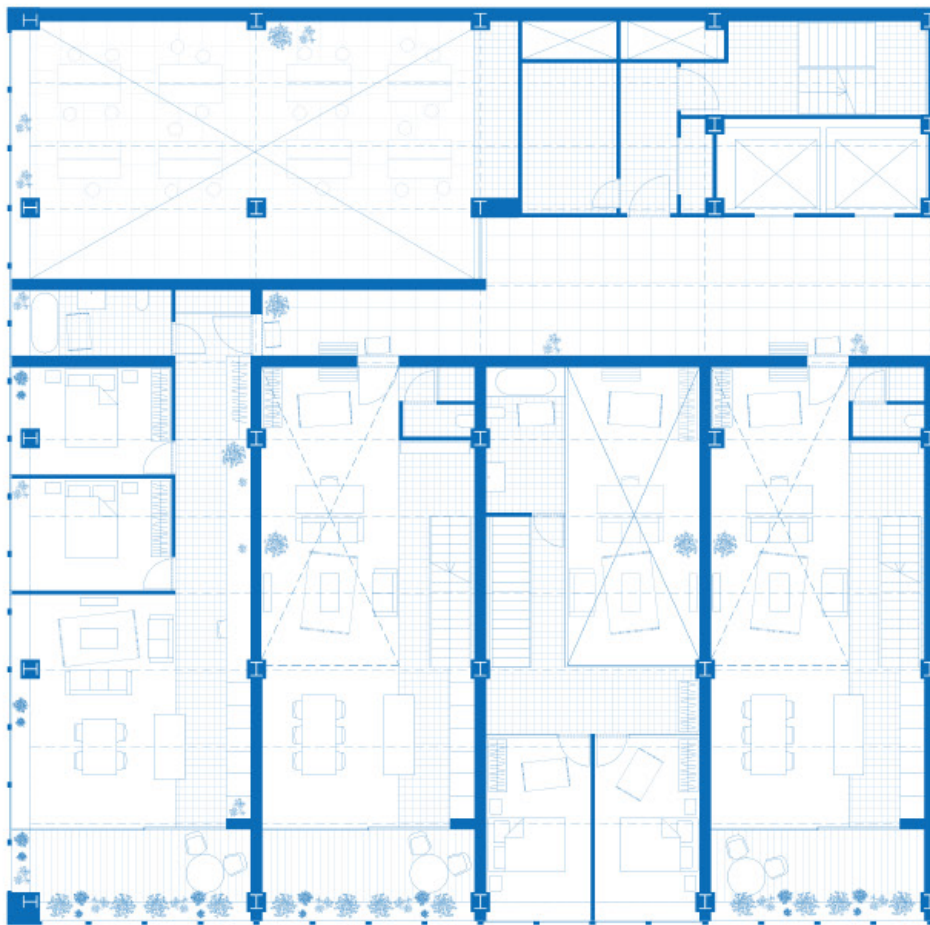


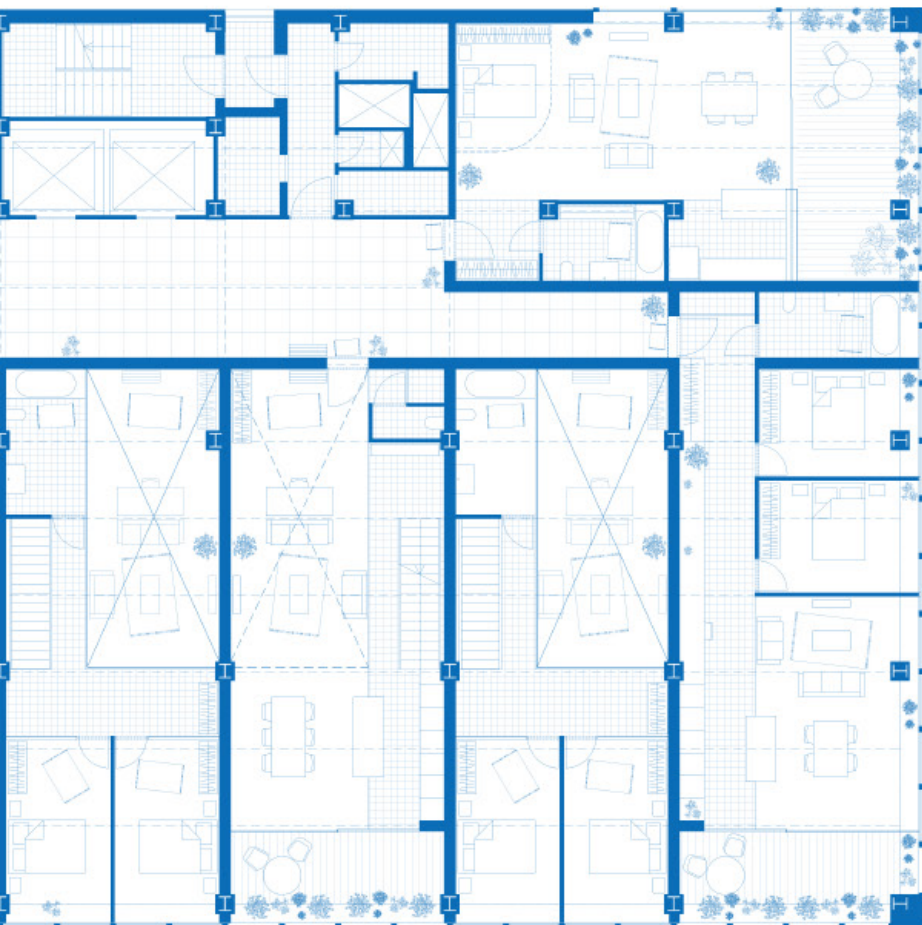
*Collage d'un duplex.
Document par l'auteur.*

Diversité New Yorkaise

Ensuite, plusieurs logements offrent aux habitants de vivre un angle. L'une des grandes qualités de la tour est son positionnement en bout d'îlot. Cette position stratégique lui permet d'avoir deux angles et par conséquent des vues profondes sur la troisième avenue à travers la ville. Ce sont ces deux positions d'angles qui donnent naissance à un nouveau type de logement qui profite d'une double orientation lui apportant un maximum de luminosité et de ventilation. Ce sont les pièces de vie qui profitent de la position d'angle et donnent l'impression d'être immergées au milieu des buildings les plus connus du monde. Le profil allongé de ces logements amène à la création d'un couloir à l'entrée, lequel distribue les pièces intimes telles que les chambres et la salle de bain et crée une séquence au cours de laquelle la ville est aperçue par petits moments avant de nous plonger dans les hauteurs de celle-ci à l'angle. Son caractère de double orientation permet de proposer des logements offrant jusqu'à quatre chambres avec des surfaces de 80m² pour les deux chambres à 150m² pour les quatre chambres, des capacités d'accueil propices aux familles ou aux colocataires.





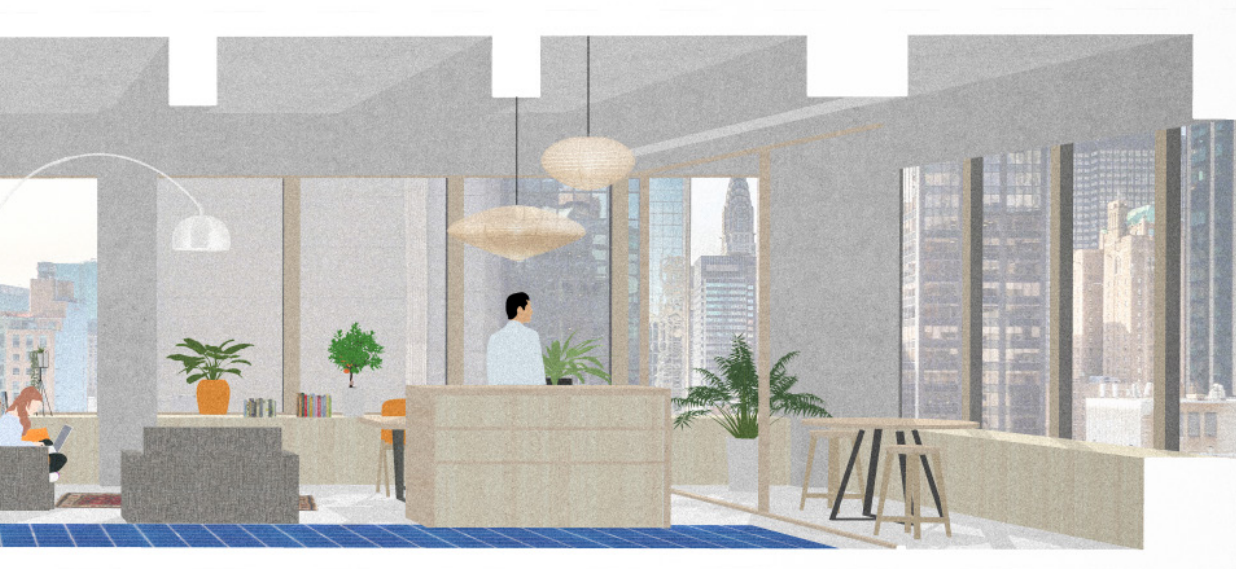


Plan du 14e Étage.
Document par l'auteur.

10 M





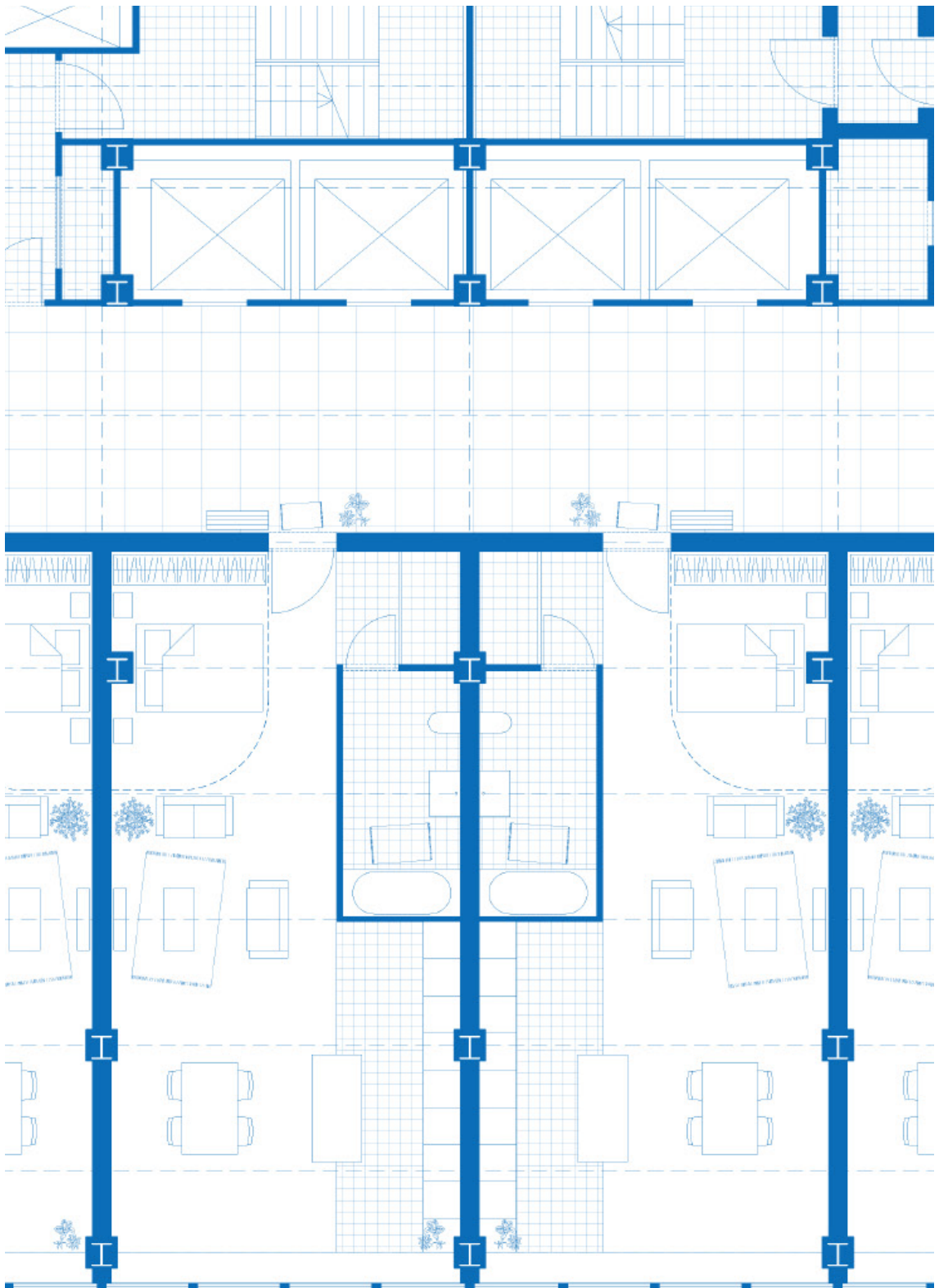


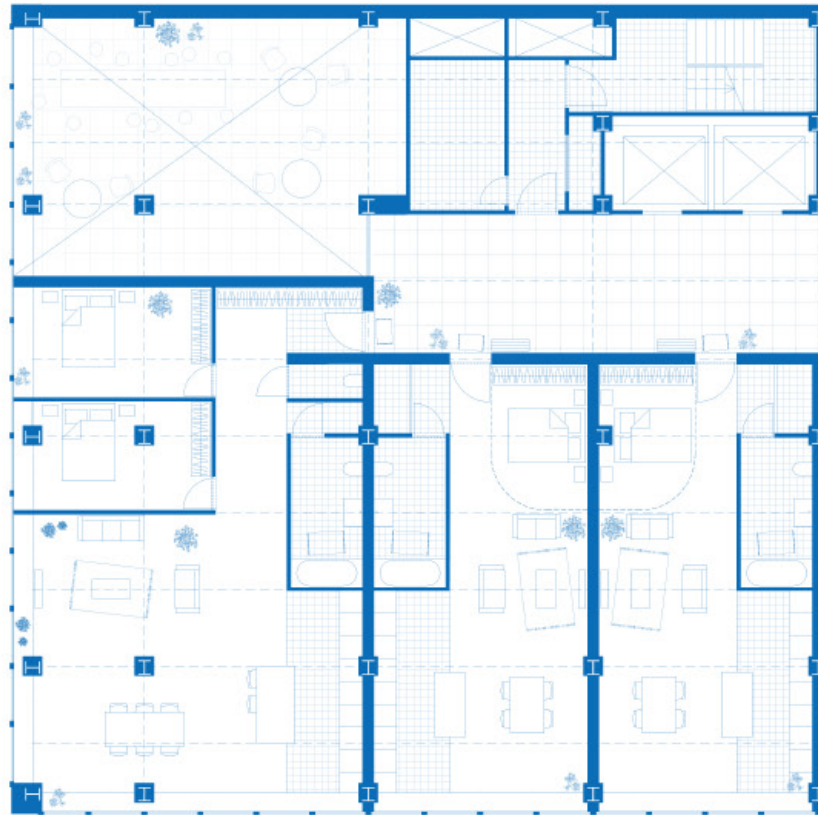
*Vivre un angle.
Document par l'auteur.*

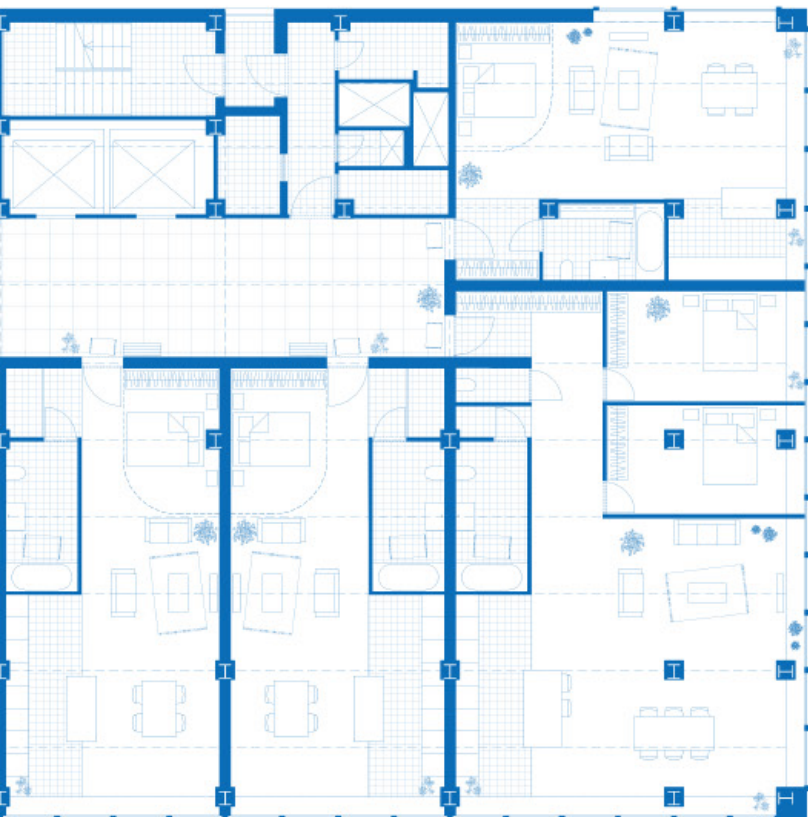
Diversité New Yorkaise

Enfin, dans les étages les plus hauts, là où les surfaces des plateaux diminuent, se trouvent des logements plus petits idéals pour des couples ou des personnes seules. Ces logements s'inscrivent également dans la longueur de manière perpendiculaire à la façade. Par leur position haute dans la tour, ceux-ci profitent de vues encore plus dégagées sur la ville et leur composition, faite d'une seule grande pièce, les baigne de lumière. Étant très hauts dans le paysage urbain, ceux-ci ne possèdent pas de terrasse, mais leur proximité avec la plus grande terrasse de la tour, leur offre un grand espace extérieur dont ils peuvent profiter le temps d'une belle journée ou d'une après-midi. Afin d'avoir une ventilation optimale et de la lumière dans chacune des pièces, la chambre fait partie intégrante de la pièce de vie qui peut être ouverte ou fermée par le biais d'un rideau. Cette typologie est donc l'occasion de compléter l'édifice avec des logements plus petits allant de 40 à 65m².

Plan de logements avec une chambre. La profondeur amène à l'utilisation d'un rideau pour ne pas enfermer la chambre. Document par l'auteur.







Plan du 17e Étage.
Document par l'auteur.

10 M







*Collage d'un appartement.
Document par l'auteur.*

Chapitre 1 _ Un grand parc bâti à transformer

Synthèse

Nous l'avons vu à travers le 180 Water Street et ensuite par l'expérimentation au sein du 845 Third Avenue, la conversion de ce genre d'édifices est possible et ces premières réflexions nous ont montré qu'il était possible de créer du logement dans une tour de bureaux de cette envergure. Cependant, par les dimensions profondes des niveaux les plus bas, beaucoup d'espaces restent indéterminés, sombres ou trop peu optimisés. Ici la transformation soulève donc plusieurs contraintes liées notamment à la lumière et au rythme de la structure car, malgré la promesse d'un nombre de parcelles vierges superposées dans le Théorème de 1909, celles-ci sont figées, dans un temps, une fonction et sont interdépendantes. Chaque étage dépend de celui qui le précède car c'est son sol, et de celui qui le succède car c'est son ciel.

À l'image de la ville, les environs du quartier de Turtle Bay souffrent de la baisse de fréquentation de ses avenues et de leurs bureaux. Un grand nombre de commerces sur la Troisième Avenue sont désormais fermés illustrant les propos de la philosophe Jane Jacobs qui dès le début du développement de la pensée moderniste avait dénoncé les changements que subissait la ville en évoquant le "besoin de toutes les formes de diversité possibles étroitement entremêlées de façon à se compléter les unes avec les autres »⁵². Déjà à l'époque Jacobs signale les risques que représente la mono-fonctionnalité de certaines rues ou quartiers, à l'image de la Troisième Avenue aujourd'hui : « Des rues devenues si rentables en ce qui concerne une activité donnée (...) qu'elle en vient à représenter leur fonction quasi unique (et) ont tendance à décliner parce qu'elles sont petit à petit désertées par les usagers qu'elles n'intéressent plus, qui recherchent d'autres formes de diversité secondaire. »⁵³

Ensuite, la pensée moderniste nous a amené à une consommation accrue d'espaces car à chaque fois que l'on a produit une nouvelle fonction, on a produit un nouvel objet célibataire en périphérie. Dans un souci de limiter notre impact sur la planète il est donc nécessaire d'aborder le projet d'une nouvelle manière, en prenant en compte la mixité des fonctions.

⁵²Jacobs, Jane. 1993. *The Death and Life of Great American Cities*. New York, NY: Vintage Books. P 241.

⁵³Jacobs, Jane. 1993. *The Death and Life of Great American Cities*. New York, NY: Vintage Books. P 245.



Chapitre 2 _ Vers un monde hybride

*Un parc sur pilotis mélange balade, détente
et représentation artistiques. Février 2022.*

Photographie par l'auteur





Chapitre 2 _ Vers un monde hybride

L'importance du temps

La ville de New York est le résultat d'une mixité d'ethnies, de cultures, d'architectures, de savoirs et d'activités. Même si depuis la moitié du XXe siècle l'hybridation et la mixité sont des objectifs permanents avec des cœurs de villes qui se développent en proposant des immeubles qui contiennent des programmes de plus en plus diversifiés, grâce notamment à la formation de l'équipe 10, une nouvelle génération d'architectes qui s'est opposée aux anciens modernistes et a amené à l'abolition définitive du CIAM, la ville porte aujourd'hui les marques de la ségrégation des fonctions dans certains quartiers : là où des milliers de travailleurs se bousculaient à la sortie du métro avant d'atteindre leur bureau dans les tours les plus mythiques du monde, aujourd'hui règne un calme perturbant.

⁵⁴Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City*, 1: *European 12 Results*. *European Europe*, 2014.

Si New York a depuis longtemps le statut de la ville qui ne dort jamais, animée au rythme de ses théâtres, bureaux, commerces et lieux touristiques la ville semble inarrêtable. Mais nous le constatons aujourd'hui, c'est le monde entier qui ne dort jamais. Notre société qui fonctionnait il fut un temps au rythme du Soleil ou du retentissement des cloches⁵⁴ vit aujourd'hui à la vitesse des réseaux. Nous nous déplaçons plus rapidement, plus loin, nous nous informons plus rapidement sur tous les sujets. En effet de nos jours notre société fonctionne 24h/24, elle élimine de plus en plus le besoin de la voiture et propose de nouvelles formes de partage de l'espace collectif. Le temps et l'espaces ont vu leurs frontières devenir floues, transformant presque n'importe quel espace en lieu de travail ou de détente : aujourd'hui un café devient une salle de réunion et notre table à manger est devenue notre bureau, remettant en cause le besoin de grands espaces dédiés aux postes de travail. Alors qu'hier nous avions besoin de se réunir dans un bureau pour échanger, aujourd'hui un simple ordinateur et une connexion internet suffisent, nos bureaux sont devenus portables. Notre rapport au temps a changé et nous avons besoin de plus de proximité et de rapidité.

*Un magasin de proximité New Yorkais ouvert 24h/24, symbole du temps qui ne s'arrête plus.
Mars 2024*

Photographie par l'auteur



Nous sommes à plusieurs temps

Ainsi, nos limites spatiales sont devenues floues et notre gestion du temps a disparu, près de 30% des européens disent ne plus maîtriser leur temps.⁵⁵ Là où la semaine de cinq jours était ancrée dans nos cultures, aujourd'hui près de 30% des américains disent travailler le weekend et 30% la nuit.⁵⁶ Tandis qu'autrefois nous avons éclaté la ville en espaces où l'on dort, où l'on travaille, où l'on s'amuse, où l'on s'approvisionne, nous avons aujourd'hui besoin d'une proximité avec tout car nous ne sommes plus dans un seul temps mais dans plusieurs temps.⁵⁷

Sandra Bonfiglioli précise qu'un lieu, au moment où il est habité par ses populations prend une forme urbaine spatio-temporelle changeante⁵⁸, pour cela elle utilisera la notion amenée par Bakhtine, 'chronotope', signifiant, lieu (topos) et temps (kronos)⁵⁹. Elle ajoute donc ici la notion du temps, essentielle dans nos villes et notre architecture aujourd'hui.

Paul Ricoeur parlait de récit, « un parallélisme entre d'une part construire, donc édifier dans l'espace, et d'autre part raconter, mettre en intrigue dans le temps »⁶⁰.

À l'image de ce développement aujourd'hui, la ville de New York possède des espaces changeants : des parcs deviennent patinoires en hiver, d'autres deviennent des cinémas de plein air en été et des rues deviennent de véritables autoroutes cyclables le temps d'une journée ou d'un week-end.

⁵⁵Gwiazdzinski, Luc. "Redistribution des cartes dans la ville malléable." *Espace populations sociétés. Space populations societies 2007/2-3 (2007)*: 397-410.

⁵⁶US Bureau of Labor Statistics, 2022

⁵⁷Luc Gwiazdzinski dans Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City, 1: European 12 Results. European Europe*, 2014. P 9.

⁵⁸Bonfiglioli, Sandra. "Hybrides de l'espace et du temps. d'étranges nouveaux objets urbains, qui défient la tradition du projet urbain." *L'hybridation des mondes. Territoires et organisations à l'épreuve de l'hybridation (2016)*: pp-227.

⁵⁹Bakhtine, Mikhaïl. "Esthétique et théorie du roman, Gallimard, coll." Tel, Paris (1978).

⁶⁰Ricoeur, Paul. "Architecture et narrativité." *Études Ricoeuriennes/Ricoeur Studies* 7, no. 2 (2016): 20-30.

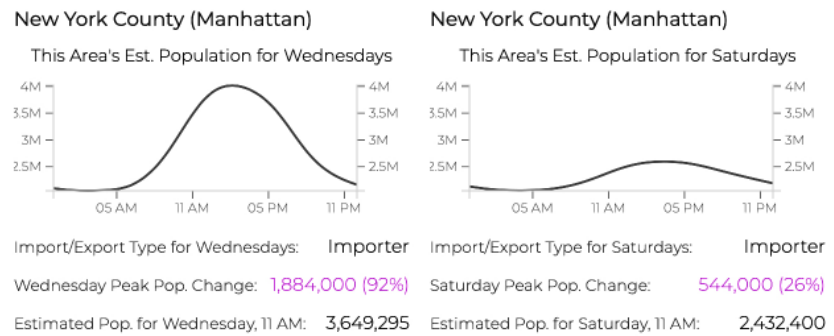


La ville malléable

C'est dans cette optique que Luc Gwiazdzinski développe la notion de "ville malléable" qui est celle « d'une ville que l'on peut façonner sans qu'elle se rompe, capable d'étendre ses possibles et de reprendre ses formes, dans l'espace et le temps. »⁶¹. Cette démarche se doit de prendre en compte la temporalité et les usagers car la ville est comme un organisme vivant avec ses pulsations, un système de flux, de gens et des choses qui rentrent, il y a des gens et des choses qui sortent. Il ne faut pas oublier que la ville ne se compose pas uniquement de ses résidents et à l'inverse, la ville ne se compose pas uniquement de travailleurs et de touristes. À l'image de Manhattan qui voit sa population nocturne être deux fois moins importante que sa population diurne⁶².

La ville malléable, c'est aussi la capacité que l'on a d'inventer, dans tous nos territoires, des espaces de fêtes, de rencontres, de partages mais cela nécessite de mettre en place une polyvalence des espaces, une rotation d'activités, une hybridation : un parc devient cinéma de plein air, une école accueille d'autres activités le soir. Nous l'avons vu à l'image des cafés en villes, des espaces destinés à la détente et à la rencontre deviennent des lieux de travail ; on s'occupe pendant une autre activité et une laverie devient une bibliothèque.

Comme le prévoyait Jane Jacobs, notre société a perdu l'intérêt pour ces centres concentrés sur une fonction. Avec plus de 10% de la population qui travaille en distanciel total et près de 30% en mode hybride ainsi que 8 employés sur 10 qui prévoient d'intégrer ce mode de travail⁶³, notre société est en train de vivre des transformations majeures et s'oriente désormais vers plus de diversité, de proximité avec la famille, les amis, les loisirs et autres activités.



⁶¹Luc Gwiazdzinski dans Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City, 1: European 12 Results*. European Europe, 2014. P 9.

⁶²Fung, Justin. "Manhattan Population Explorer." 2018.

⁶³Ben, Wigert, Harter Jim, and Agrawal Sangeeta. "The Future of the Office Has Arrived: It's Hybrid." Gallup (2023). Consulté le 04/04/2024

Population de Manhattan au fil de la journée le mercredi comparée à celle le week-end

Fung, Justin. "Manhattan Population Explorer." 2018.

Un café à New York où beaucoup de personnes se retrouvent pour travailler et échanger.

Jessica Lehrman pour Stabiner, Karen. "What to Do When Laptops and Silence Take Over Your Cafe?." *The New York Times* 13 (2018).



La ville du quart d'heure

Au lendemain de la crise sanitaire, le professeur en territoire & innovation Carlos Moreno développe le concept de la ville du quart d'heure. Inspiré par la pensée de la philosophe Jane Jacobs, celui-ci explique que pour répondre à la question de la ville voulue pour le futur, la majorité des solutions se situent dans les infrastructures et leurs accès.⁶⁴

⁶⁴Carlos Moreno (2021). *Vivre dans nos métropoles : la révolution de la proximité*. Constructif 2021/3. n°60, page 75 à 78.

Par la ville du quart d'heure, Moreno souligne que la ville de demain doit garantir un accès aux besoins quotidiens à une distance de 15 minutes à pied ou à vélo. De ce fait la ville doit se développer au rythme des piétons et non plus des voitures, utilisant ses espaces pour plusieurs usages et permettant aux habitants de ne plus dépendre des longs trajets.⁶⁵

⁶⁵Carlos Moreno (2021). "Ted Talk : The 15 Minutes City / Carlos Moreno"

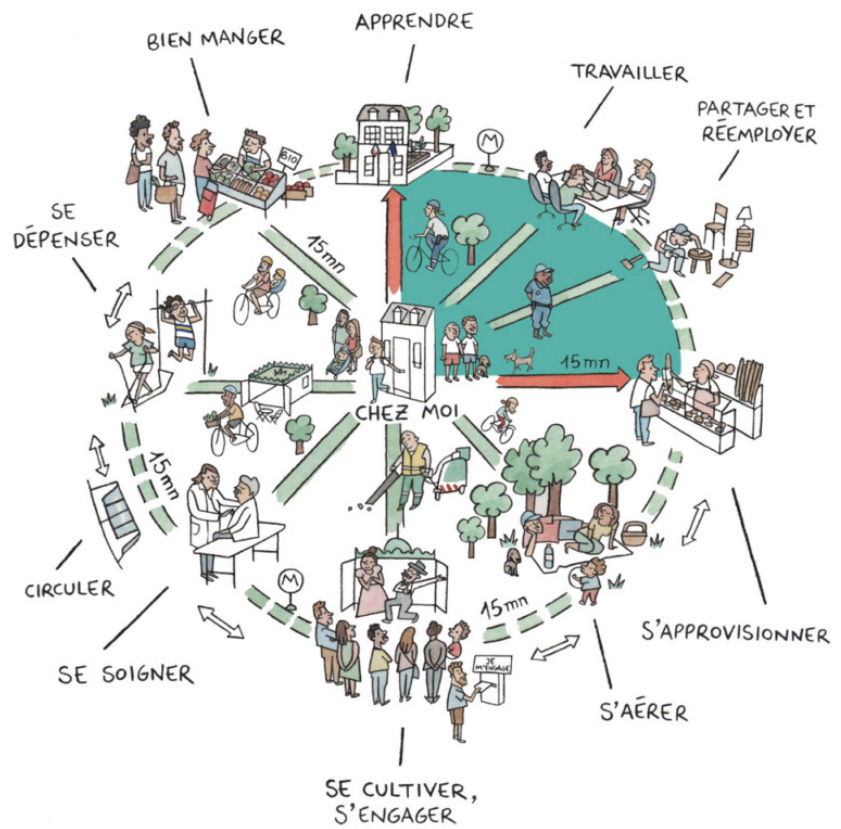
La notion de proximité devient donc vitale pour les populations. Et Moreno identifie six fonctions sociales urbaines indispensables pour une "proximité heureuse", et trois centres d'attentions humaines qui influencent le bonheur urbain.

Dans les six fonctions nous retrouvons : habiter dans de bonnes conditions, travailler en évitant les déplacements pendulaires, faire ses courses à proximité et de manière saine, l'accès à la santé physique et mentale, l'apprentissage et la culture, et enfin le plaisir et les loisirs en harmonie avec la nature.

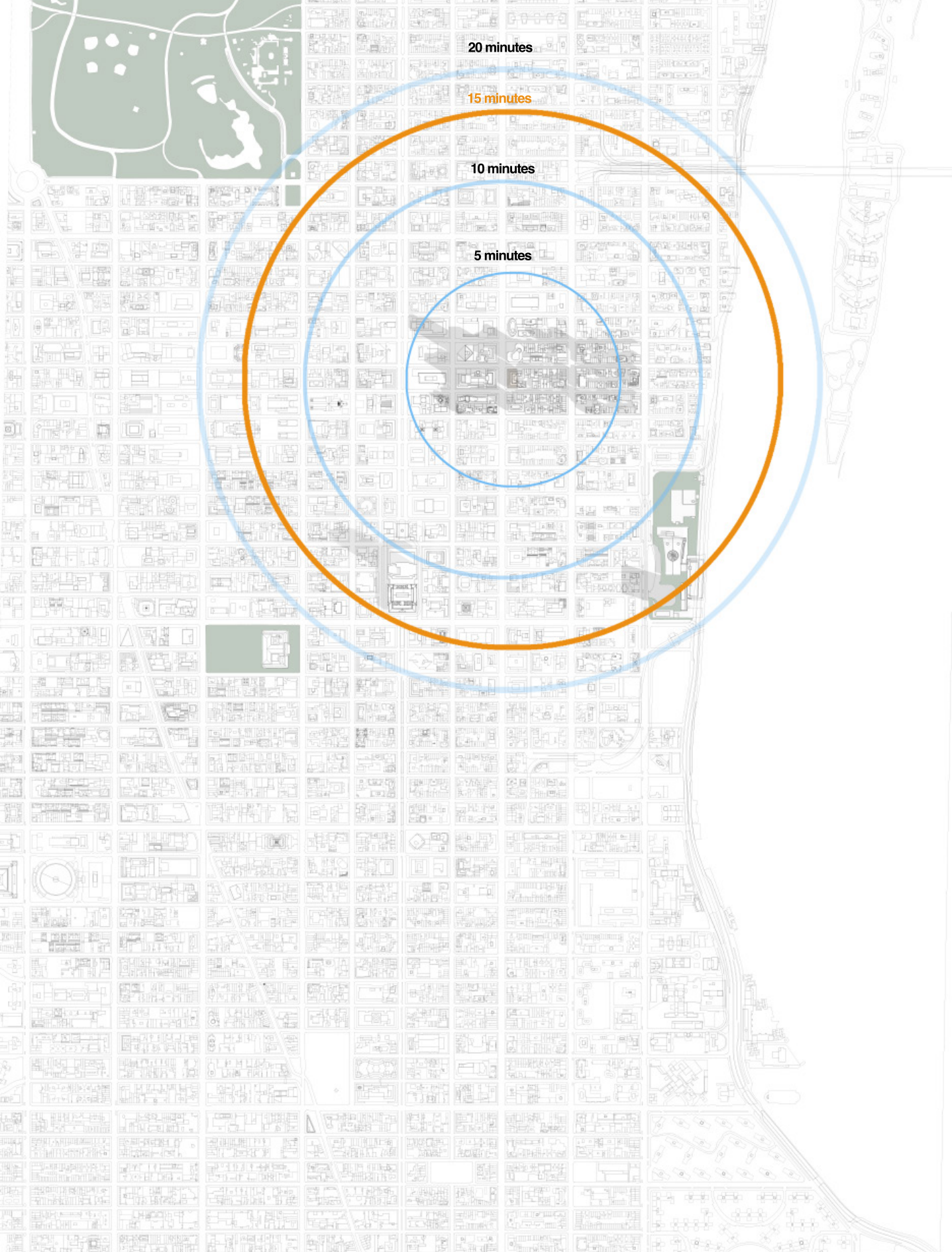
Et les trois centres d'attention humain pour un bonheur urbain sont : mon propre bonheur en tant qu'être humain avec les personnes que j'aime, ma famille, mes proches, ensuite mon indice de sociabilité avec plus de temps à passer avec les amis et les voisins avec une meilleure connaissance de mon quartier, une relation plus détendue avec mes collègues de travail et enfin l'indice de ma relation avec la planète avec moins d'émissions de CO² et davantage d'altérité.

Dans le cas du 845 Third Avenue, celui-ci se trouve dans une position stratégique en termes de proximité. À deux rues d'une station de métro, moins de 15 minutes de la gare Grand Central Terminal et moins de 20 minutes de Central Parc, son emplacement est idéal. Il entre en relation forte avec la ville bien qu'aujourd'hui son usage le coupe de son quartier.

LE PARIS DU 1/4 HEURE



MICHAËL



20 minutes

15 minutes

10 minutes

5 minutes

*Le 845 Third Avenue et la ville des courtes
distances.*

Document par l'auteur.

Chapitre 2 _ Vers un monde hybride

Un monde hybride

Au-delà du temps, nous sommes devenus plus mobiles, polytopiques ; et nous avons de plus en plus d'activités, poly-actifs. Nous sommes tout simplement devenus hybrides.⁶⁶

En plus du programme il faut donc établir des « scénarios de transformations appropriées entre mémoire (histoire des lieux), invention (innovation des dispositifs spatiaux) et réversibilité (aménagement temporaires). Il est nécessaire de mettre en place une méthode pour établir des liens entre les milieux naturels et culturels et trouver compensations et enchaînements. »⁶⁷ Dans le cadre du programme d'European 12, plusieurs sites sont déterminés comme étant sources de projets, il s'agit des sites accélérés, obsolètes ou traumatisés. Les édifices de bureaux vides ou partiellement vides s'inscrivent tout à fait dans ces critères. Par le projet ces sites doivent retrouver plus d'urbanités et devenir, à l'image de notre société, hybrides.

« Une personne cosmopolite est quelqu'un qui se sent à l'aise dans la diversité, qui est à l'aise dans des situations qui ne sont pas liées ou parallèles à ce qui lui est familier. Il en va de même pour les bâtiments hybrides. Ce sont des bâtiments cosmopolites, placés dans des formes fragmentées qui ne leur conviennent pas. »⁶⁸

⁶⁶Luc Gwiazdzinski dans Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City, 1: European 12 Results*. European Europe, 2014. P 9.

⁶⁷Luc Gwiazdzinski dans Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City, 1: European 12 Results*. European Europe, 2014. P 5.

⁶⁸ Richard Sennett



Nous sommes tous hybrides

Lorsque l'on se penche sur le terme d'hybride, c'est tout d'abord sa définition biologique qui apparaît. En effet le lexicologue Alain Rey retrace l'étymologie du mot hybride issu du croisement de 'ibrida' en latin qui désignait le produit du sanglier et de la truie avec le mot grec *hybris* soulignant un côté excessif et désignant très souvent des sentiments violents. L'hybride prend donc un sens qui dépasse la nature, on va au-delà de ce qu'elle propose⁶⁹. Mais de nos jours sa définition dépasse la biologie et s'étend dans bien des domaines.

Aujourd'hui, le terme hybride prend un sens plus large. Comme le rappelle Théodore Zeldin dans la préface de l'ouvrage 'L'Hybridation des Mondes', nous pouvons considérer notre société comme hybride. Effectivement, nous sommes un mélange de mémoires créées sur plusieurs siècles par des individus que nous n'avons jamais rencontrés et qui ont pourtant eu un impact sur qui nous sommes aujourd'hui et toutes nos manières singulières de voir le monde⁷⁰. Mais nous sommes également de plus en plus hybrides par l'assemblage de nos cultures qui procèdent à des métissages⁷¹, par nos progrès scientifiques qui permettent à notre corps de devenir hybride avec des prothèses techniques⁷², nos fonctionnements se croisent, nous coopérons, codéveloppons, cohabitons...⁷³.

L'hybridation est donc bien ancrée dans notre monde et prend aujourd'hui une tout autre dimension dans une société qui bouge de plus en plus vite, et de nombreuses disciplines se l'approprient et en donnent de nouveaux exemples et de nouvelles définitions à l'image de l'ouvrage de Luc Gwiazdzinski qui réunit toutes sortes de disciplines autour du sujet, montrant sa diversité.

⁶⁹Alain Rey dans Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. ElyaEditions, 2016.

⁷⁰Théodore Zeldin dans Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. ElyaEditions, 2016. P.9.

⁷¹Serge Gruzinski, *La Pensémétisse*, Paris, Éditions Fayard, 1999

⁷²Andrieu B., *Devenir hybride*, Paris, Dilecta, 2008. Cité dans Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. ElyaEditions, 2016. P.9.

⁷³Andrieu B., *Devenir hybride*, Paris, Dilecta, 2008. Cité dans Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. ElyaEditions, 2016. P.9.

Hybridation entre un camion et une cuisine aujourd'hui communément appelé 'Food-Truck'. New York en possède une multitude.

Photo graphie Daniel Stubenrauch, Unsplash



L'hybride en architecture

En 1977, l'artiste Andy Warhol annonçait déjà l'hybridation des mondes : « Les grands magasins deviendront des musées et les musées des grands magasins ».⁷⁴ Mais l'architecture hybride remonte plus loin dans l'histoire.

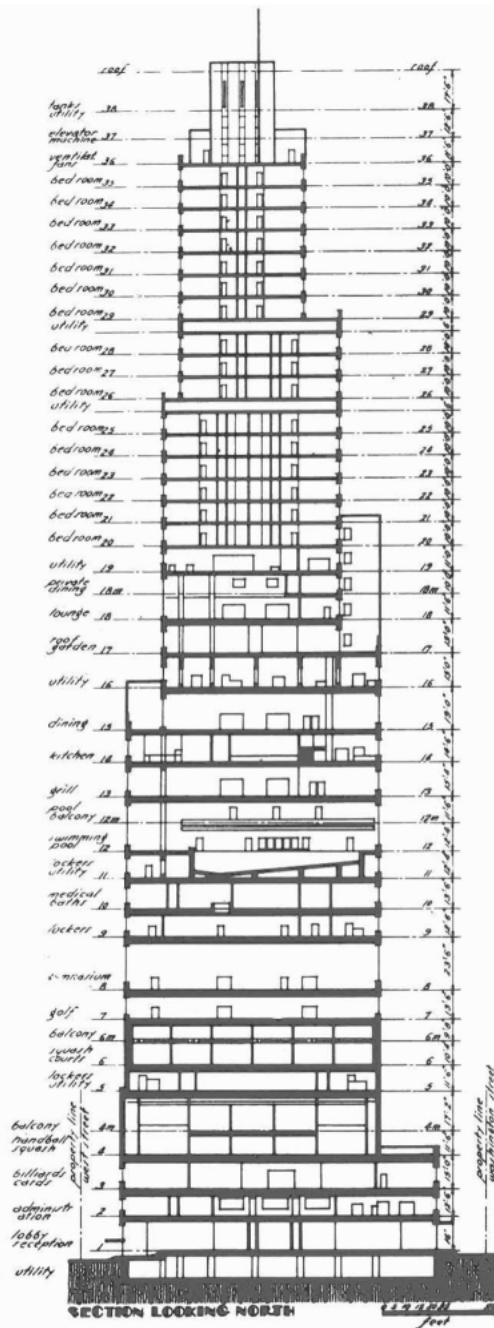
L'idée de bâtiments hybrides ou à usage mixte n'est en effet pas nouvelle. Tout au long de l'histoire, la densité, la valeur des terrains et la superposition des fonctions ont été étroitement liées⁷⁵. Nous l'avons vu, avant que l'avènement automobile et la pensée moderniste ne bousculent la vision de la ville, les progrès technologiques et le manque de terrains ont conduit à la construction de tours de plus en plus hautes. La ville dense a commencé à accepter la nécessité du chevauchement des fonctions et le bâtiment hybride moderne est né avec notamment le Downtown Athletic Club. Au début des années 1930, ce gratte-ciel de 35 étages voit son plan se rétrécir au fur et à mesure qu'il s'élève, s'adaptant logiquement au programme qu'il contient et à la résolution de zonage de 1916. À l'origine, le bâtiment comportait une entrée publique au niveau de la rue, avec un hall et les bureaux du club. Au-dessus on y trouvait des salles de jeux, un bowling, un mini-golf, une salle de sport, une piscine et des vestiaires, des cuisines et un restaurant principal, une serre, des installations mécaniques et des salles à manger privées et enfin au sommet des chambres d'hôtel individuelles.

⁷⁴Warhol A., 1977, *Ma philosophie de A à B*, Paris, Flammarion. Cité dans Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. Elya Editions, 2016. P.13.

⁷⁵Mozas, Javier, Aurora Fernández Per, and A+ T Research Group. *50 hybrid buildings: catalogue on the art of mixing uses*. a+ t architecture publishers., 2020. P.10

Coupe du Downtown Athletic Club à New York. On remarque par les différentes hauteurs la diversité des usages.

Starrett et Van Vleck dans Koolhaas, Rem. *Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan*. The Monacelli Press, LLC, 2014. P.154



L'hybride en architecture

Au-delà de l'époque moderniste, dans les années 1970, c'est Rem Koolhaas, qui, par le biais de son ouvrage *Delirious New York*, diffuse le manhattanisme et la congestion pour aborder la mixité des fonctions dans la métropole. Koolhaas souligne la capacité des gratte-ciel d'empiler des fonctions pratiquement de manière infinie et de manière discrète. À l'époque Koolhaas est fasciné par ce qu'il appellera la prémonition de Hood. Dans les années 1930, Raymond Hood a une idée en avance sur son temps, celle de combiner des bureaux, des appartements, des commerces, des hôtels et des théâtres dans un volume massif, de sorte que toutes les activités quotidiennes puissent se dérouler dans un seul bâtiment. Selon Hood "chaque homme d'affaires de la ville doit avoir réalisé l'avantage qu'il y aurait à vivre dans l'immeuble où se trouve son bureau. Les sociétés immobilières et les architectes doivent travailler dans le sens de cet idéal."⁷⁶

Cependant c'est seulement dans les années 1980, lorsque le concept d'hybride revient en Amérique avec Steven Holl et la publication du catalogue de Joseph Fenton, que le bâtiment hybride est reconnu comme à part entière et non plus groupé avec les autres constructions à "usage mixte"⁷⁷. Holl reconnaît la nécessité de répondre aux changements culturels et sociaux en proposant des juxtapositions programmatiques dans la coupe du bâtiment.⁷⁸

La notion d'hybridité et la ville de New York sont donc étroitement liées mais la définition de cette notion en architecture peut paraître floue. Souvent présenté sous le simple trait de bâtiment mixte, nous allons voir que l'hybride va plus loin.

⁷⁶Koolhaas, Rem. *Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan*. The Monacelli Press, LLC, 2014. P.162

⁷⁷Fenton, Joseph. *Hybrid buildings*. No. 11. Pamphlet architecture, 1985.

⁷⁸Mozas, Javier, Aurora Fernández Per, and A+ T Research Group. *50 hybrid buildings: catalogue on the art of mixing uses*. a+ t architecture publishers., 2020. P.10

Définition d'un hybride

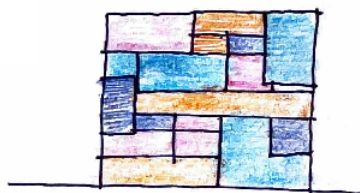
Dans un premier temps, il faut avoir conscience qu'une architecture peut être hybride dans plusieurs domaines. Ainsi, le caractère hybride d'un projet d'architecture peut se trouver dans son développement immobilier et foncier en combinant développement public et privé ; dans sa structure, sa construction, sa gestion avec des programmes individuels et communaux multipropriétés ; et finalement, ce qui est le plus couramment évoqué, par ses usages. Le caractère hybride d'une architecture a donc une vaste définition et, bien que les premiers cas paraissent clairs, c'est l'hybridité par les usages qui peut paraître floue. De nos jours, la notion d'hybridité des usages est souvent confondue avec la mixité des usages ou bien encore avec les condensateurs sociaux.

Bien que la mixité soit l'un des facteurs de l'hybridation, la superposition ou la juxtaposition des fonctions ne suffit pas. Si les bâtiments mixtes ou multifonctionnels du XXe siècle regroupent les fonctions, verticalement ou horizontalement dans un seul volume, les hybrides ne s'arrêtent pas là. L'articulation de ces mêmes fonctions et la relation entre les différentes intensités programmatiques sont prises en compte. Un hybride intègre un certain nombre d'éléments ayant des organisations fonctionnelles différentes dans un seul volume construit. Pour Fenton la différence entre les bâtiments hybrides et les bâtiments à usage mixte réside dans le fait que pour un hybride les programmes individuels se rapportent les uns aux autres et commencent à partager les intensités⁷⁹, le concept d'hybridation étant issu de la génétique et se référant au croisement de différentes espèces comme le souligne Kenneth Kaplan.

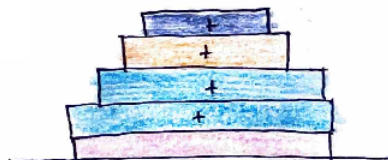
« ...les bâtiments, dans un sens, ont également été "croisés", comme les plantes et les animaux, pour produire une architecture hybride. (...) malgré leurs manifestations idiosyncrasiques et même étranges, tous les bâtiments cités possèdent l'idée commune d'hétérosis ou de vigueur hybride. Chaque exemple, quel que soit l'élément formel, fonctionnel ou urbanistique qui le domine, s'élève vers une totalité plus riche et plus élémentaire, revigorée par une union poétique de ses parties mineures ». ⁸⁰

⁷⁹Fenton, Joseph. *Hybrid buildings*. No. 11. Pamphlet architecture, 1985.

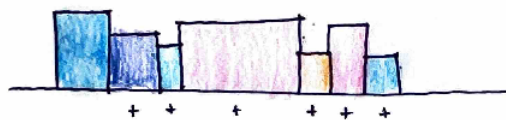
⁸⁰Kenneth Kaplan dans Fenton, Joseph. *Hybrid buildings*. No. 11. Pamphlet architecture, 1985. P.4.



HYBRIDE



MIXTE VERTICALE



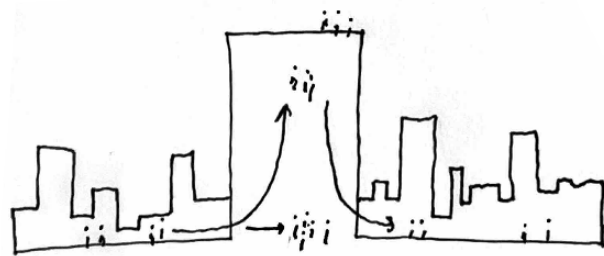
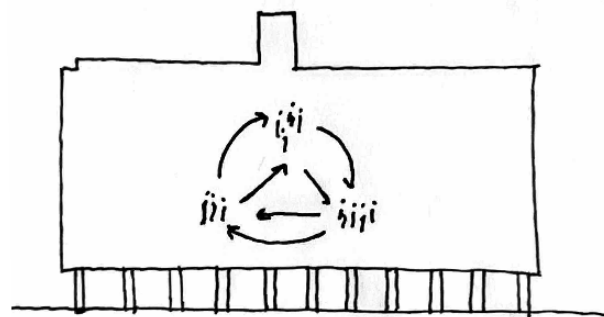
MIXTE HORIZONTALE

Définition d'un hybride

Dans un second temps, il ne faut pas confondre 'Bâtiment Hybride' et 'Condensateur Social'. Genre avant-gardiste issu de l'architecture soviétique puis développé par des architectes tels que Le Corbusier en Europe, le condensateur social vise à 'transformer les relations entre les citoyens dans les trois principales sphères du nouvel État socialiste : les logements collectifs, les clubs et les usines' selon l'architecte soviétique Moisei Ginzburg⁸¹. Le condensateur social a été développé dans un contexte caractérisé par un grand nombre de terrains disponibles et un besoin urgent de logements contrairement à l'hybride qui est apparu à la suite d'une contrainte parcellaire et financière forte. Mais, la principale caractéristique qui les distingue réside dans le fait que le condensateur s'adresse à une communauté d'habitants fermés tandis que l'hybride s'ouvre sur la ville et favorise les contacts entre étrangers.

Là où le condensateur social est autosuffisant, l'hybride dépend d'usagers étrangers et multiplie les interactions inattendues. C'est par exemple le cas du Danish Architecture Center par OMA.

⁸¹Benevolo, Leonardo. *History of modern architecture. Vol. 2.* MIT Press, 1977. Cité dans Per, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011). P.42.



Le Danish Architecture Center, exemple d'un hybride

BLOX/Danish Architecture Center, Copenhague, Danemark

Maîtrise d'œuvre : Ellen van Loon, OMA

Programme : Logements, commerce, équipements, bureaux.

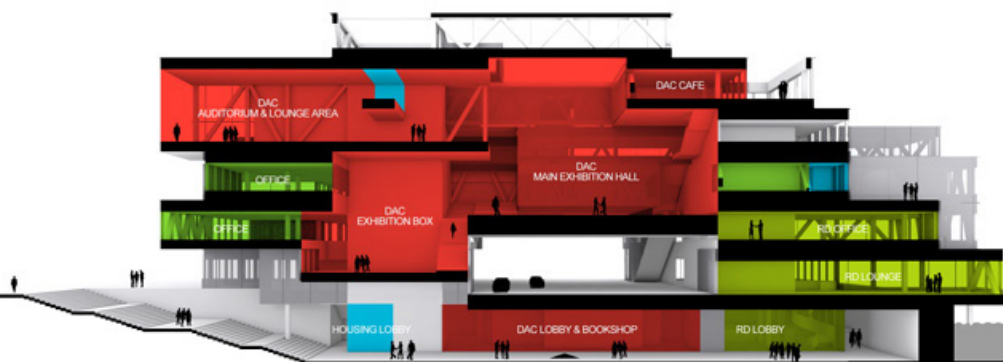
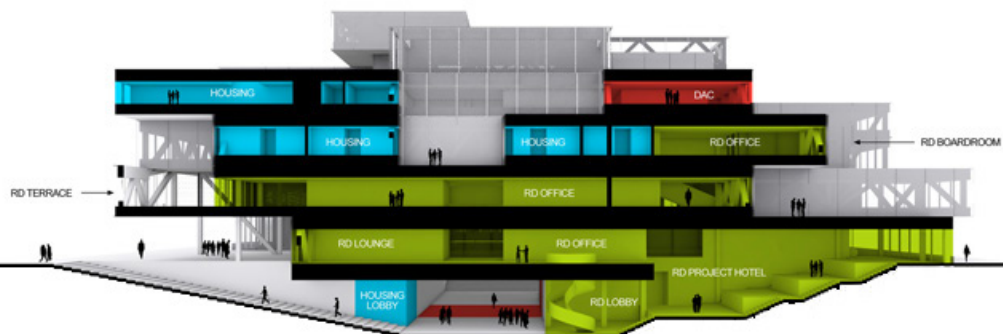
Date : 2006 - 2018

⁸²<https://www.oma.com/projects/dac-blox>

Le Danish Architecture Center⁸² est un bâtiment hybride qui occupe une position stratégique sur le front de mer historique de la ville de Copenhague, entre un quartier riche en culture, et le centre-ville. Le projet crée de nouveaux liens entre ces zones tout en respectant la circulation au niveau de la rue et en établissant des passages supérieurs et inférieurs afin que les piétons puissent profiter des différentes utilisations du bâtiment.

Contrairement à la plupart des immeubles de Copenhague, souvent introvertis et inaccessibles, le bâtiment absorbe la vie de la ville. Les voies urbaines qui traversent le bâtiment conduisent à des interactions inattendues et imprévisibles entre le bâtiment et la ville, reliant les différents musées, bibliothèques et sites historiques. Le projet fait appel à la temporalité avec par exemple l'ancienne aire de jeux qui est intégrée au nouveau bâtiment, sous la forme d'un espace public partiellement couvert et aménagé en terrasses, qui peut être transformé le soir en un cinéma en plein air faisant office de foyer public.

L'une des caractéristiques principales du projet et évidemment le mélange de fonctions telles que logements, bureaux, magasins, restaurants et du nouveau siège du DAC (Danish Architecture Center). Dans la coupe du bâtiment on peut observer l'empilement de ces fonctions par le biais de rectangles. Mais au-delà de l'empilement on peut observer une juxtaposition de ses fonctions. Le mélange de ces deux méthodes d'hybridation des fonctions permet d'accentuer les relations entre les différents usages et donne l'aspect d'une grande addition d'éléments depuis l'extérieur du bâtiment.



Le Danish Architecture Center, exemple d'un hybride

Au centre du projet on y trouve une grande salle polyvalente principalement dédiée à des exposition pour le centre d'architecture. Le DAC lui-même constitue donc le cœur du projet. Celui-ci est ensuite entouré et intégré dans ses objets d'étude : logements, bureaux et parkings. Il est organisé comme une séquence verticale d'espaces qui traversent le bâtiment, en commençant par le sous-sol et en remontant jusqu'au café qui offre une vue sur tout Copenhague.

L'extérieur du bâtiment est marqué par un empilement de blocs rectangulaires révélant à la ville la multitude de fonctions qu'il renferme. Dans un premier temps les bureaux se situent dans un rectangle principal, puis les fonctions publiques du rez de chaussée se divisent en plusieurs volumes afin de générer des ouvertures pour les différentes entrées, d'une part publique et d'une autre privée pour les logements. Et enfin ces derniers se situent en partie haute du projet dans des volumes fragmentés et encastrés amenant plus d'intimité et permettant la création de terrasses.⁸²

Ce projet est totalement en harmonie avec le développement de l'hybride. Au delà d'une mixité des fonctions celles-ci partagent des séquences spatiales du rez de chaussée avec le parvis, le café, jusqu'au sommet où les usagers se partagent des terrasses offrant une vue sur Copenhague. Nous remarquons aussi que ces fonctions possèdent diverses échelles ce qui permet une imbrication aisée et une mise en relation des usagers autour d'un espace qui réunit.

⁸²Hernández, Diego.
"Blox / Oma / Ellen
Van Loon." *ArchDaily*
(2018).

La salle principale du DAC et
les diverses fonctions qui s'arti-
culent autour.

Photographie OMA



Chapitre 2 _Vers un monde hybride

Synthèse

Les hybrides se caractérisent donc par des utilisations mixtes au sein d'un même projet, mais la simple présence de plusieurs fonctions subordonnées dans les étages d'un bâtiment ne suffit pas. Dans une étude concernant les bâtiments hybrides, Robin Gringhuis et Taylor Wiesner, deux étudiants de l'Université de Delft, établissent un modèle mental du bâtiment hybride qui est assez intéressant et qui permet de déterminer une définition assez précise du modèle hybride à partir de divers critères établis dans l'histoire de l'architecture.⁸³ Ceux-ci mettent en avant huit critères qui définissent l'hybride: le contexte, l'échelle, la diversité des fonctions et leurs différentes échelles, l'intégration de celles-ci, leur relation entre elles et avec la ville et leur flexibilité.

84Gringhuis, Robin, Paul KuitenbrouwerAnd M. A. Spaans. "An Exploration Into The Qualities Of A True Hybrid Building." (2014).

Par le biais du cas du 845 Third Avenue, nous allons aborder à notre tour certains de ces critères en les redéfinissant. Nous commencerons par aborder le bâtiment dans son contexte urbain, ses relations à la ville et ses dimensions. Ensuite nous entrerons dans le domaine de l'espace, la dynamique, la lumière et les relations entre les différents usages. Puis nous parlerons de la réversibilité de l'hybride, de son rapport au temps que nous avons pu aborder au chapitre précédent. Et enfin nous effectuerons un dé-zoom afin d'évoquer l'expression du bâtiment hybride.

Chapitre 3 _ Habiter un hybride

La façade du 845 Third Avenue. Mars 2024.

Photographie par l'auteur





Chapitre 3 _ Habiter un hybride

Hybride, ville, échelle

Dans un premier temps, 'This is Hybrid' souligne les relations qu'entretient l'hybride avec son environnement, la ville. Dans l'ouvrage il est déterminé que l'hybride s'intègre dans des milieux denses permettant le croisement d'usages et d'espaces dans des espaces restreints et intenses. La définition d'un hybride comprend la perspective, l'insertion dans la grille, le dialogue avec d'autres repères urbains et l'interrelation avec l'espace public environnant. Joseph Fenton définit que le bâtiment hybride prend la dimension d'un bloc urbain inscrit dans la grille de la ville.⁸⁵

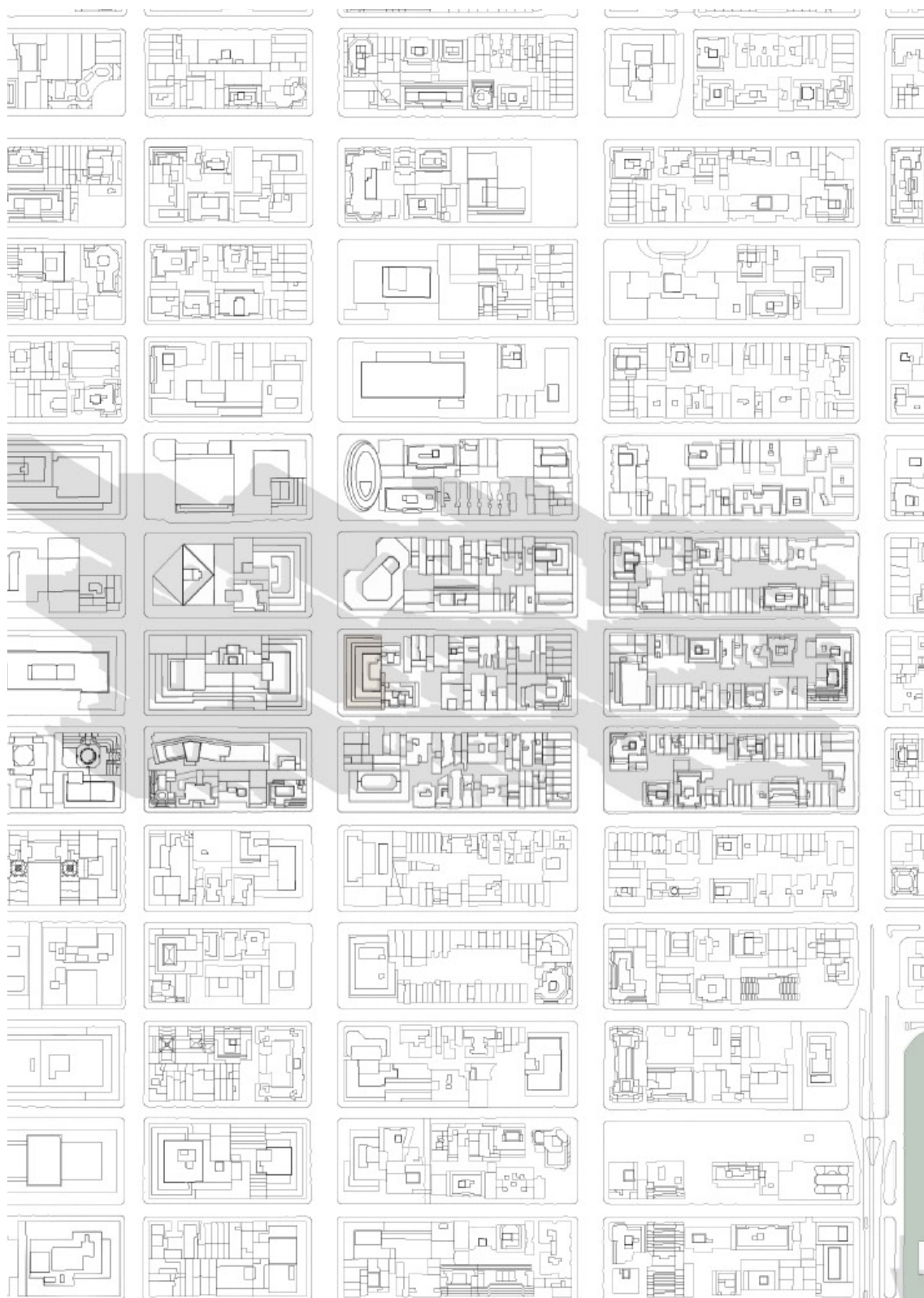
⁸⁵Fenton, Joseph. *Hybrid buildings*.
No. 11. Pamphlet architecture, 1985.
P.5.



L'hybride est bloc urbain

Notre cas d'étude, le 845 Third Avenue s'inscrit dans ce contexte de densité forte. Celui-ci se situe à la frontière dessinée par la Troisième Avenue entre le quartier de Turtle Bay et le quartier financier de Midtown Manhattan et ses nombreux bureaux. Lorsque l'on observe le plan d'utilisation des sols actuel, on remarque la forte différence d'échelle du tissu urbain entre le cœur de Turtle Bay et son bord. En effet bien que certaines parties du tissu historique soient encore présentes par endroit, la Troisième avenue est aujourd'hui dominée par des bâtiments hauts occupant des parcelles immenses.

Celui-ci se trouve à la limite entre une partie au caractère resté fortement résidentiel grâce notamment aux combats menés par la Turtle Bay Association créée en 1957, dans le but de préserver le caractère résidentiel des années 40 et 50 dans un quartier en plein cœur du boom de construction commercial de l'après-guerre. Il s'inscrit dans un îlot qui, malgré la situation proche de la mono-fonctionnalité des bureaux, propose une mixité importante. En effet le bloc dessiné par les Seconde et Troisièmes Avenues ainsi que les 51^e et 52^e rues comprend plusieurs complexes résidentiels, une Synagogue, une école juive, un centre médical, un hôtel, des bars, restaurants et commerces et enfin un parc nommé Greenacre Park, source de fraîcheur dans cet îlot dense édifié par le paysagiste Hideo Sasaki à l'initiative de Mme Jean Mauze, la plus jeune des six enfants de John D. Rockefeller Jr dans le but que les habitants "trouvent des moments de sérénité dans ce monde en pleine effervescence ».



50 M



L'hybride est une mégastructure

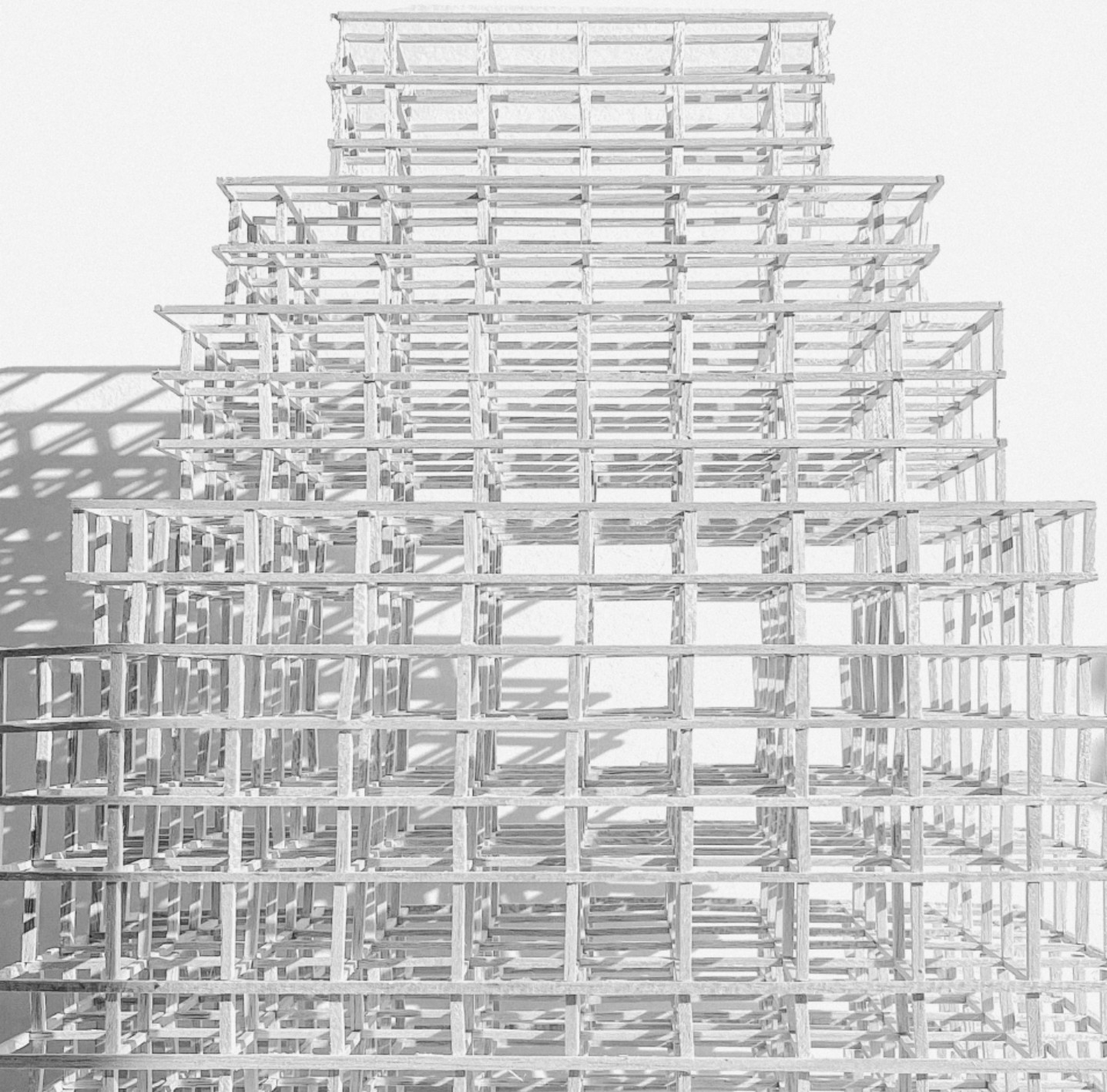
Ensuite, l'un des critères principaux de l'hybride est que l'édifice prend le statut de 'Super-Bâtiment' ou bien 'Building-as-a-City'. Les hybrides sont donc associés à une certaine forme de grandeur, de splendeur et de gigantisme car le mélange implique la taille et la superposition nécessite la hauteur.⁸⁶

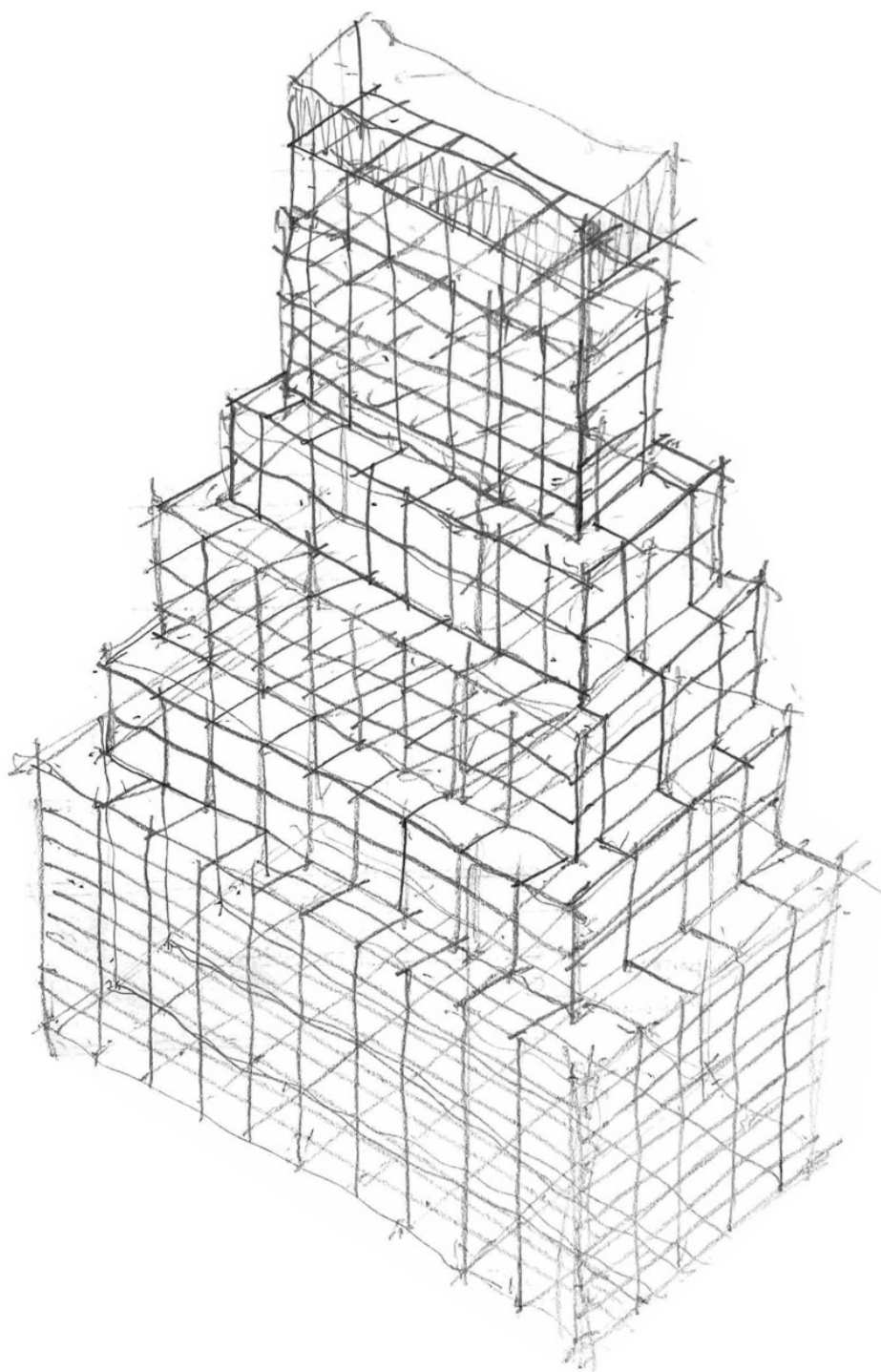
⁸⁶Per, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011).p.45.

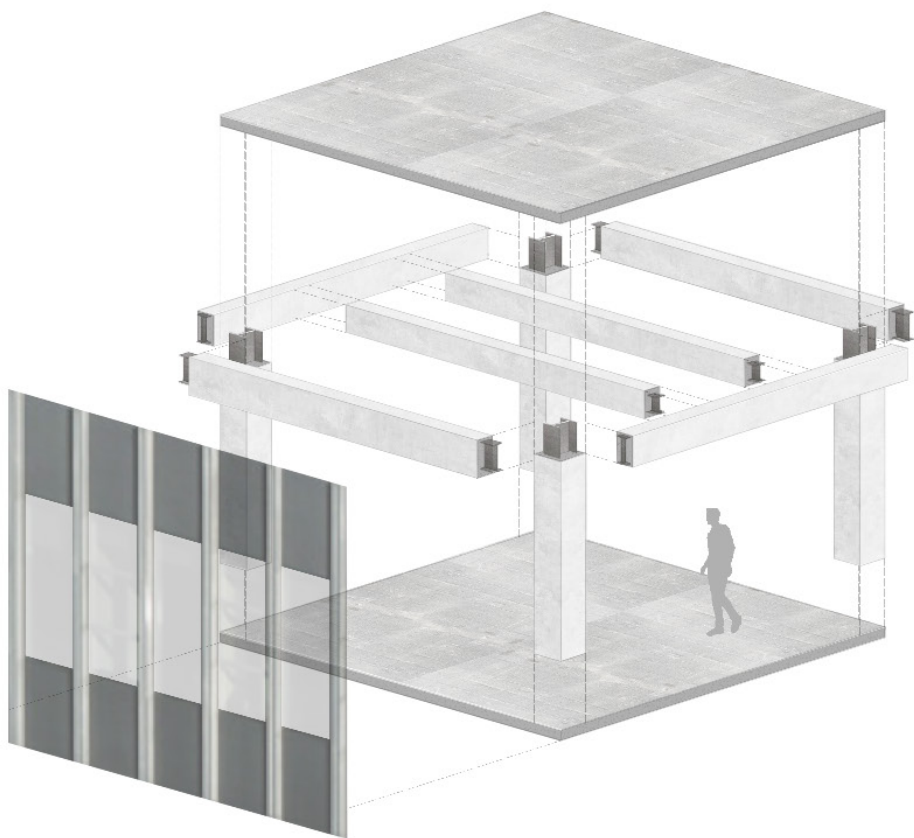
Dans notre cas, même si, à l'échelle de Manhattan, il n'y paraît pas, le 845 Third Avenue avec ses 21 étages et quelques 33 000 mètres carrés de plancher entre tout à fait dans ce critère.

Cette tour qui se situe directement sur la Troisième Avenue évoquée plus tôt est une mégastructure constituée de colonnes et de poutres en acier qui ont ensuite été enveloppées de béton pour des raisons de protection incendie. La tour est donc constituée d'un grand plan libre laissant le choix de l'aménagement des espaces vis-à-vis de la structure.

Les poutres se déclinent de la manière suivante : un premier ensemble de poutres principales repose sur les colonnes dans le sens (Est-Ouest) ; un deuxième ensemble de poutres principales croise ces poutres dans le sens (Nord-Sud), un troisième ensemble de poutres secondaires se positionne entre les poutres principales dans le sens (Nord-Sud) afin de porter les planchers béton et enfin un ensemble de poutres semble venir cintrer le tout en périphérie. Quant aux colonnes, elles sont disposées selon une trame irrégulière allant de 5 à 6 mètres entre chaque poteau. Certains poteaux sortent de cette grille afin de laisser place aux circulations verticales. L'ensemble est habillé d'un mur rideau et de raidisseurs en aluminium façade qui constitue une surface vitrée considérable et l'ensemble des matériaux de sa structure représente un volume de 20 000 m³ soit près de 50 000 tonnes, un volume conséquent qui pourrait aujourd'hui être détruit et perdu à jamais si le bâtiment venait à être démoli comme évoqué précédemment.







*Croquis axonométrique , une structure
dense.*

Axonométrie structurale.

Documents par l'auteur.

Chapitre 3 _ Habiter un hybride

Hybride, espace et lumière

Son statut de mégastructure est donc déterminé par ses dimensions importantes, mais celles-ci complexifient le rapport à la lumière. Steven Holl le souligne : dans le cadre de l'architecture hybride les coupes des bâtiments deviennent plus importantes que leurs plans, les qualités d'ensoleillement et la dynamique de l'espace deviennent majeur dans la conception.⁸⁷ Si dans l'histoire de l'hybride beaucoup de bâtiments superposent uniquement les fonctions, de plus en plus d'architectures s'orientent vers des combinaisons inédites, c'est par exemple le cas du DAC à Copenhague par OMA, vu précédemment. L'étude de la lumière et le développement du projet devient donc essentiel dans ce cas.

Le sujet de la lumière et la ville de New York ont toujours été liés. Alors qu'aujourd'hui l'utilisation de ces nombreuses tours de bureaux est remise en question, leur relation à la lumière est une préoccupation essentielle dans le processus de leur transformation. Effectivement, ces tours de bureaux ont été développées grâce aux avancées technologiques apportées par les ascenseurs et les constructions mêlant acier et béton mais c'est également l'arrivée des éclairages artificiels qui a permis à la ville de développer des plateaux profonds. Ainsi, ces bureaux sont planifiés non pas pour fournir un maximum de lumière aux employés, mais pour fournir autant d'espace libre que possible, espace qui pourrait être occupé par des machines ou par des employés disposés dans des plans ouverts.

« La lumière du soleil et l'air sont aussi importants que la nourriture elle-même pour maintenir la vie. Ils sont extrêmement importants. »⁸⁸

⁸⁷Steven Holl dans *Per*, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011), p.8.

⁸⁸L'actrice Katharine Hepburn, sur la nécessité de limiter les grands immeubles à Turtle Bay, delivered to a rally of her fellow Turtle Bay Association members on Thursday, May 21, 1987.

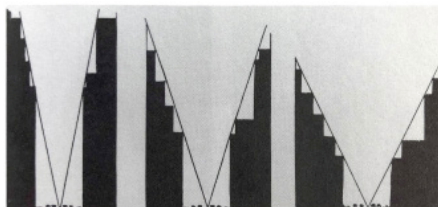


New York et la lumière

Le parcellaire devenant rare et coûteux dans une ville caractérisée par une trame à l'allure de grande grille, New York comme beaucoup d'autres villes nord-américaine voit l'apparition de nouvelles constructions, hautes, élancées, gigantesques, le gratte-ciel est né.

La construction de l'Equitable Building en 1915 a provoqué un scandale car il empêchait la lumière du soleil d'atteindre Cedar Street, une rue dorénavant constamment plongée dans l'ombre. À cette époque la ville voit des grattes ciels de plus en plus hauts et volumineux s'édifier et la situation a commencé à devenir insoutenable lorsque certaines rues se sont retrouvées peu voire plus du tout ensoleillées.⁸⁹ Pour résoudre ce problème la ville de New York met en place en 1916 sa première résolution de zonage. Celle-ci réglemente les usages, les hauteurs et les volumes des nouveaux bâtiments. Elle définit l'inclinaison appropriée des rayons du soleil vers le centre de la rue. Cette ligne coïncidait avec l'angle oblique du recul minimum requis pour les gratte-ciel new-yorkais. Suivant cette ligne le bâtiment devait être en retrait de la rue à une distance relative à sa hauteur. Cette nouvelle loi donne naissance à de nouvelles formes de gratte-ciel, communément appelés « Wedding- Cakes » pour leur forme rappelant une pièce montée, ceux-ci sont caractérisés par des retraits régulés par cette ligne d'incidence qui varie selon les quartiers et les dimensions des rues.

Des années plus tard, dans les années 1960, la ville alterna cette règle afin de permettre à des constructions plus hautes et élancées de s'édifier dans la skyline de New York en proposant des places ouvertes à leur base, à l'image du Seagram Building de Mies Van Der Rohe. Mais comme nous l'avons évoqué plus tôt par le biais du logement, aujourd'hui, en acquérant les droits aériens non utilisés de constructions environnantes, certaines constructions parviennent à déroger à ces règles plongeant dans l'ombre certaines zones de la rue. Ce phénomène pose question lorsque l'on voit l'impact de ces constructions sur Central Park notamment.⁹⁰



⁸⁹Quoctrung, Bui, and White Jeremy. "Mapping the Shadows of New York City: Every Building, Every Block." *The New York Times* (2016).

⁹⁰Stromberg, Joseph. "See How Manhattan's New Skyscrapers Will Cast Shadows on Central Park." *Vox* (2015).

Diagrammes issus du zoning de 1916, on y reconnaît la forme de l'édifice étudié.

Ombres sur Central Park . Document par le Municipal Art Society of New York dans Stromberg, Joseph. "See How Manhattan's New Skyscrapers Will Cast Shadows on CentralPark." *Vox* (2015).



Le 845 Third Avenue et la lumière

La forme de notre sujet d'étude, le 845 Third Avenue résulte directement du zoning établi en 1916. Il compte quatre retraits créant des terrasses et permettant à la lumière d'atteindre la troisième avenue et les rues qui le bordent. Cependant, en étudiant la course du Soleil au cours des saisons et des heures de la journée et son incidence sur la tour dans son contexte, nous pouvons nous rendre compte que par la densité et la volumétrie de l'architecture de Midtown Manhattan, l'accès à la lumière pour le bâti est compliqué. Bien que l'édifice se constitue de trois façades ouvertes et de quelques ouvertures partielles pour la quatrième façade dans les niveaux inférieurs, celui-ci se trouve entouré par de nombreux autres buildings et possède, à l'Est, une façade pratiquement aveugle. On remarque que ce sont ses façades Sud et Ouest qui reçoivent le plus de lumière, elles seront donc très importantes lors de l'élaboration du projet.

Lorsque l'on se plonge ensuite à l'intérieur de l'édifice, nous pouvons donc remarquer par les plans et la coupe que les rayons du soleil n'atteignent que la première tranche dessinée par la trame structurelle car, même si les niveaux les plus hauts se rétrécissent et présentent des dimensions raisonnables, ses premiers niveaux sont des dalles bétons aux dimensions très grandes. Permis par le développement des éclairages artificiels basse consommation, beaucoup de tours de bureaux ont maximisé les surfaces de chaque dalle afin d'augmenter la capacité d'accueil de travailleurs et de machines.

*Le 845 Third Avenue depuis la
rue. Mars 2024.*

Photographie par l'auteur.





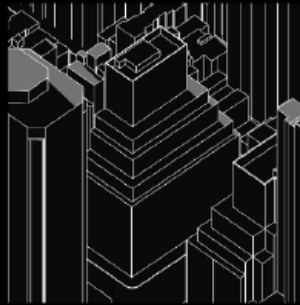


Intérieur du 4e étage où les problèmes de lumière sont évidents.

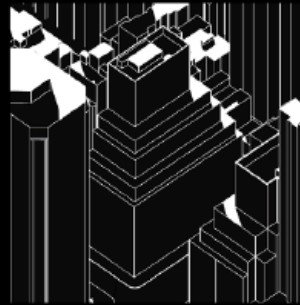
Photographie Rudin Management

*Parcours du Soleil sur les façades du 845
Third Avenue.*

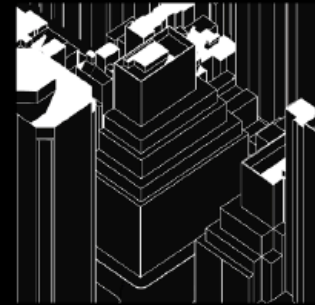
Document par l'auteur.



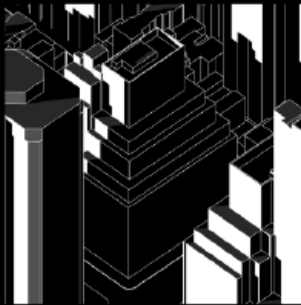
8h



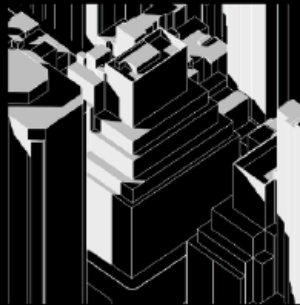
10h



12h



6h



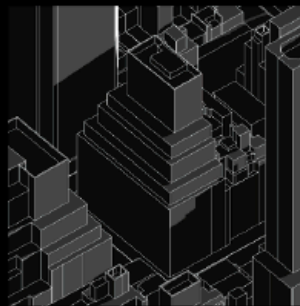
8h



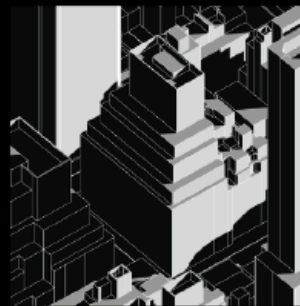
10h



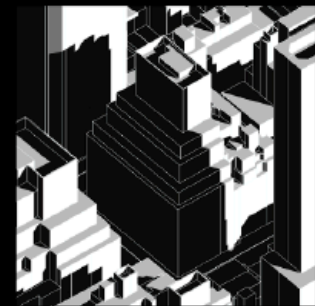
12h



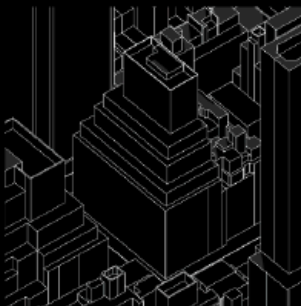
8h



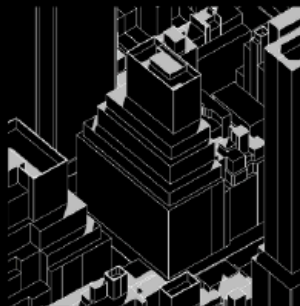
10h



12h



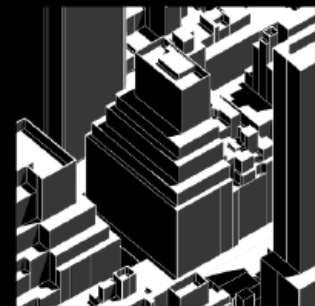
6h



8h



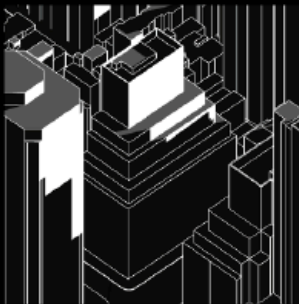
10h



12h



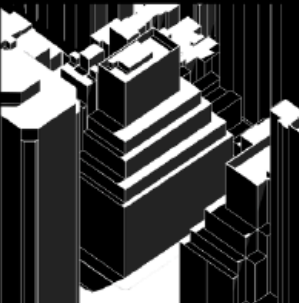
14h



16h



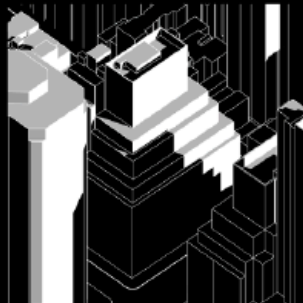
17h



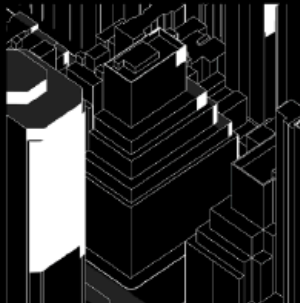
14h



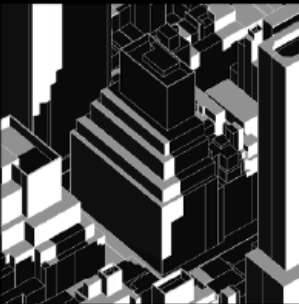
16h



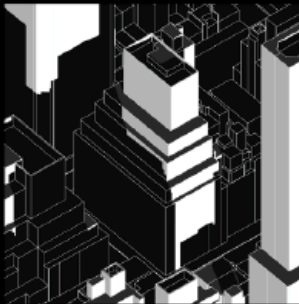
18h



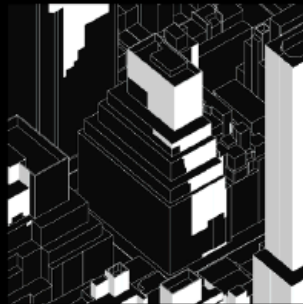
20h



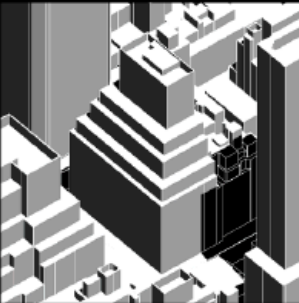
14h



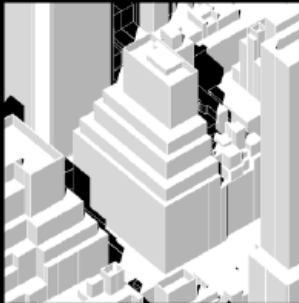
16h



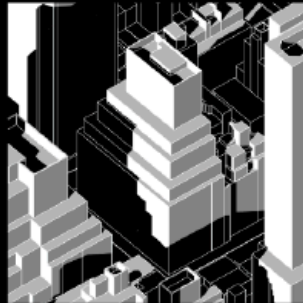
17h



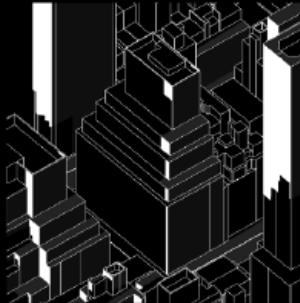
14h



16h



18h



20h



Hybride et lumière

L'étude de la lumière et les recherches par la coupe dans le cas du 845 Third Avenue ainsi que la compréhension de sa structure ont permis de créer des espaces aux dimensions variées qui apportent de la lumière dans la tour.

En ôtant de cette manière certains planchers de béton comme cela avait été fait dans le cas du 180 Water Street mais cette fois-ci à plusieurs endroits différents, des espaces trouvent des doubles hauteurs et des décalages, favorables à la circulation de la lumière à travers l'édifice.

Au-delà de la lumière, ces nouveaux espaces mettent en place des relations verticales au sein de la tour et le projet saisit le caractère ouvert de ces espaces capables d'accueillir des usages divers, partagés entre les habitants ou bien ouvert au public.

La lumière atteint la façade principale du 845 Third Avenue l'après midi. Mars 2024.

Photographie par l'auteur.



FedEx Office

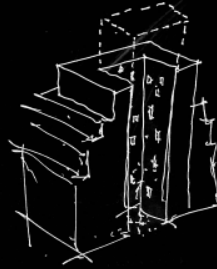
845

ANDA

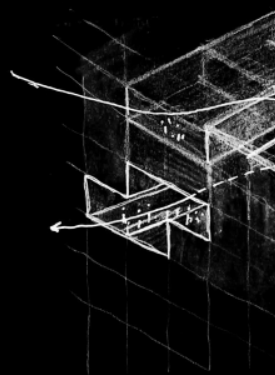
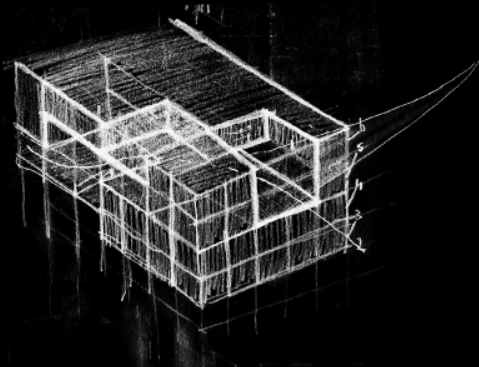
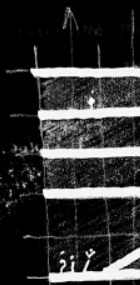
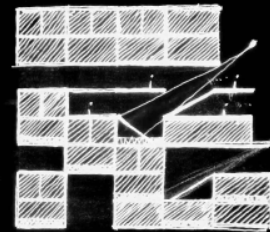
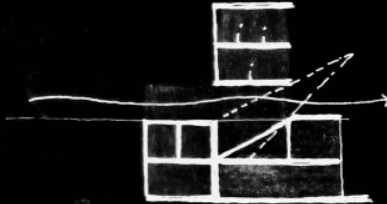
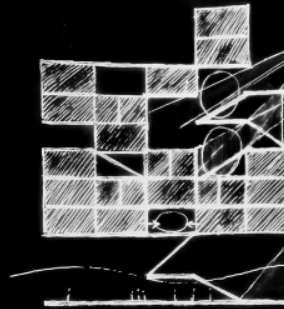
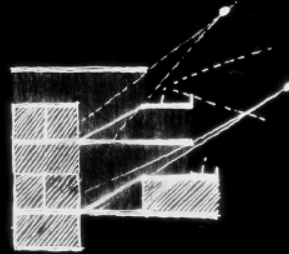
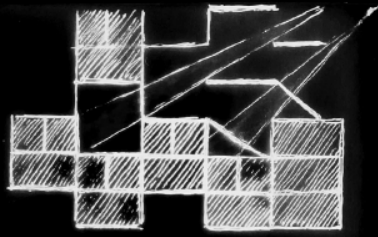
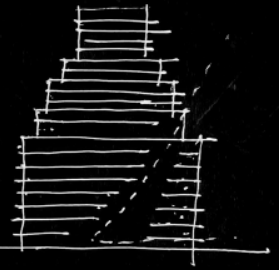
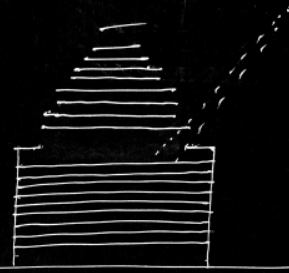
Croquis de recherche sur la lumière.

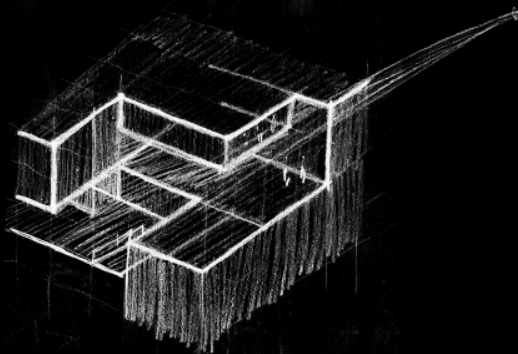
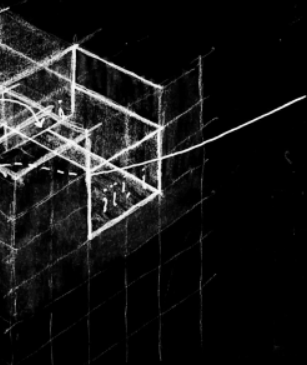
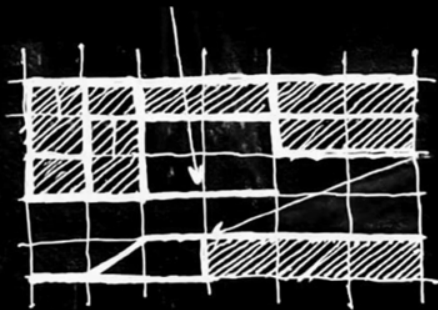
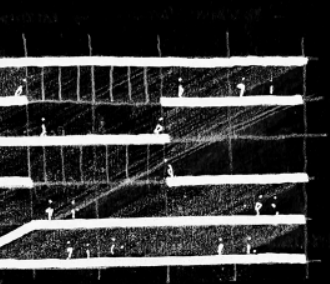
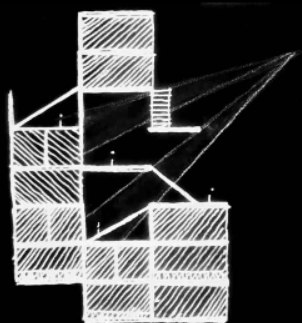
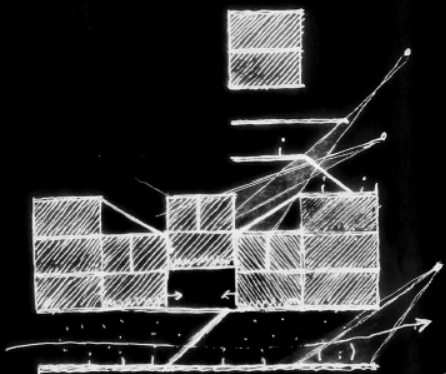
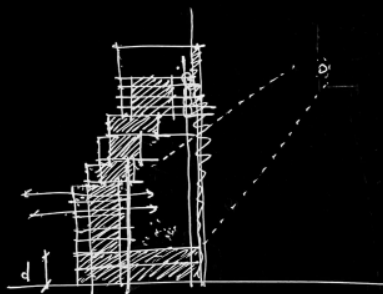
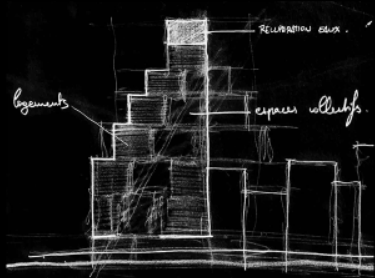
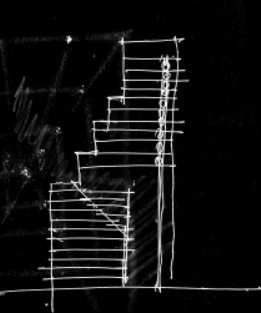
Document par l'auteur.

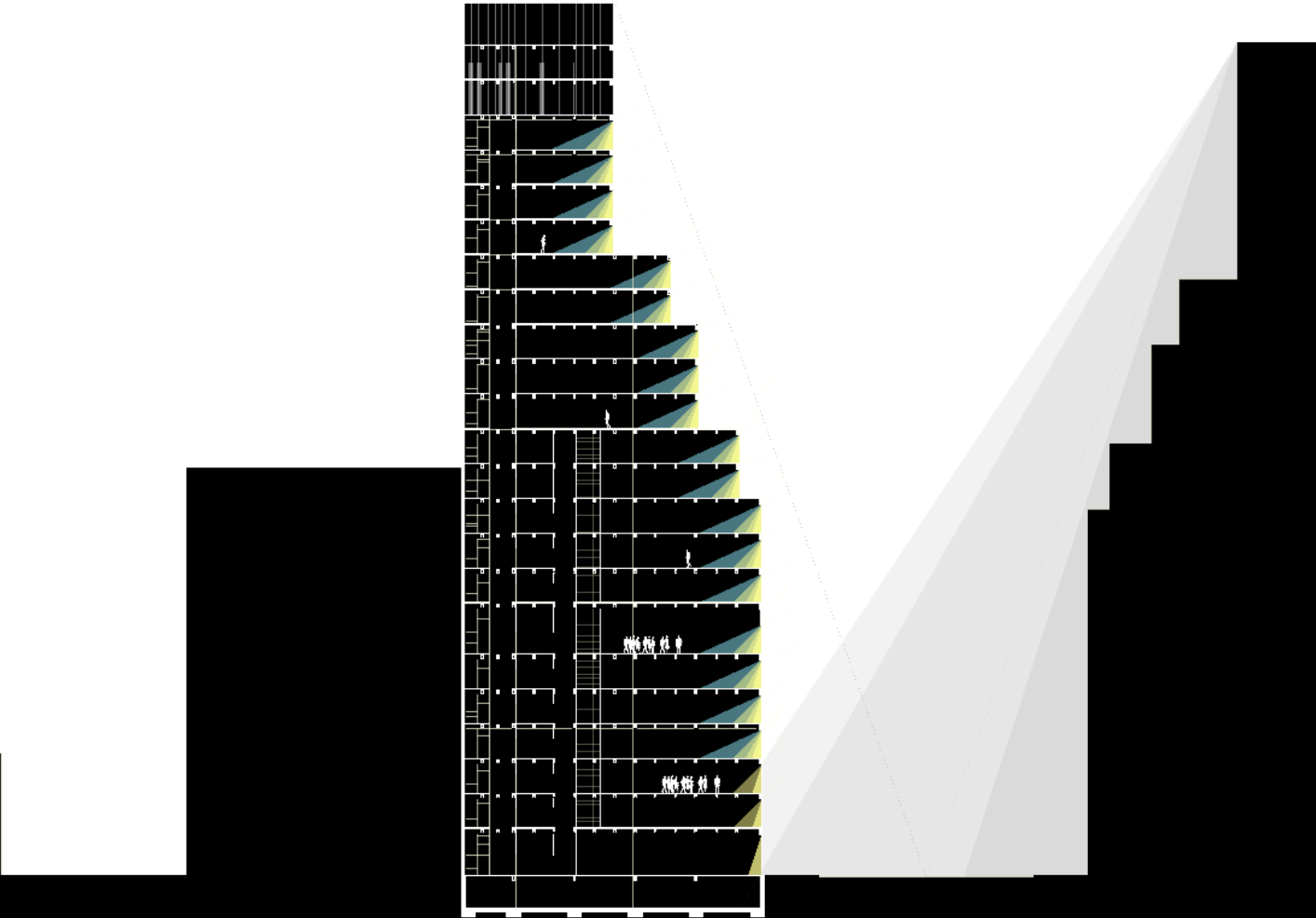
COMMENT APPORTER DE LA LUMIÈRE ?

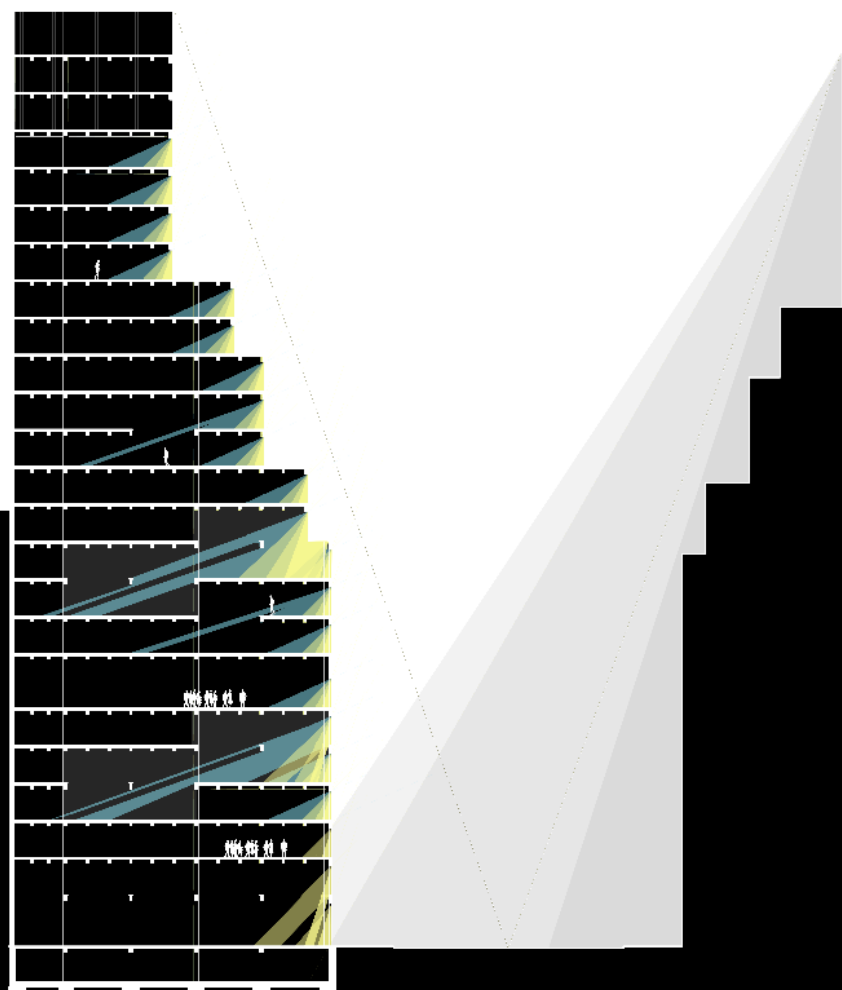


Ex. 1001



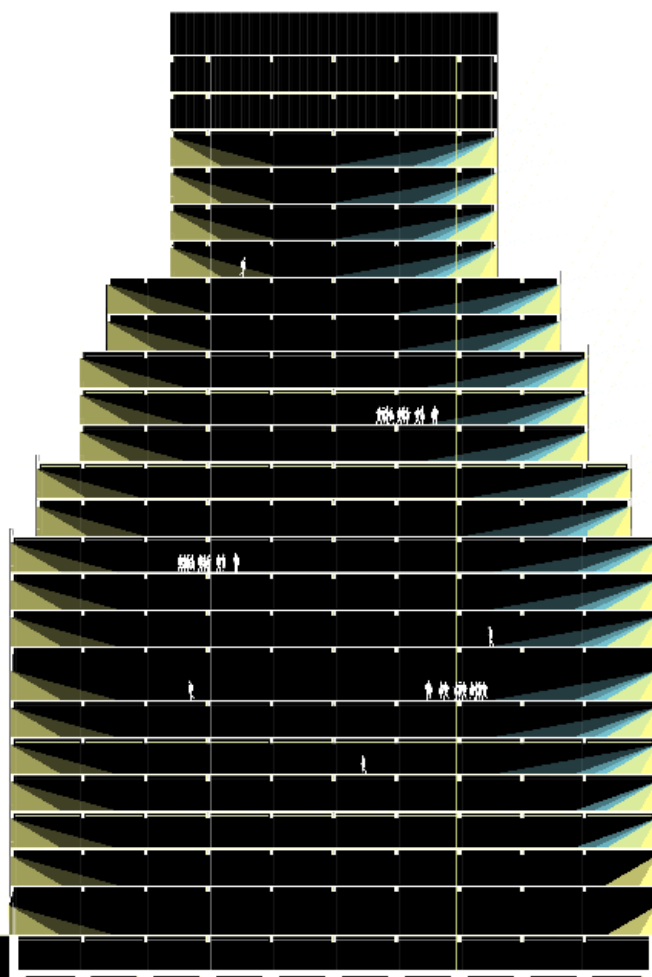


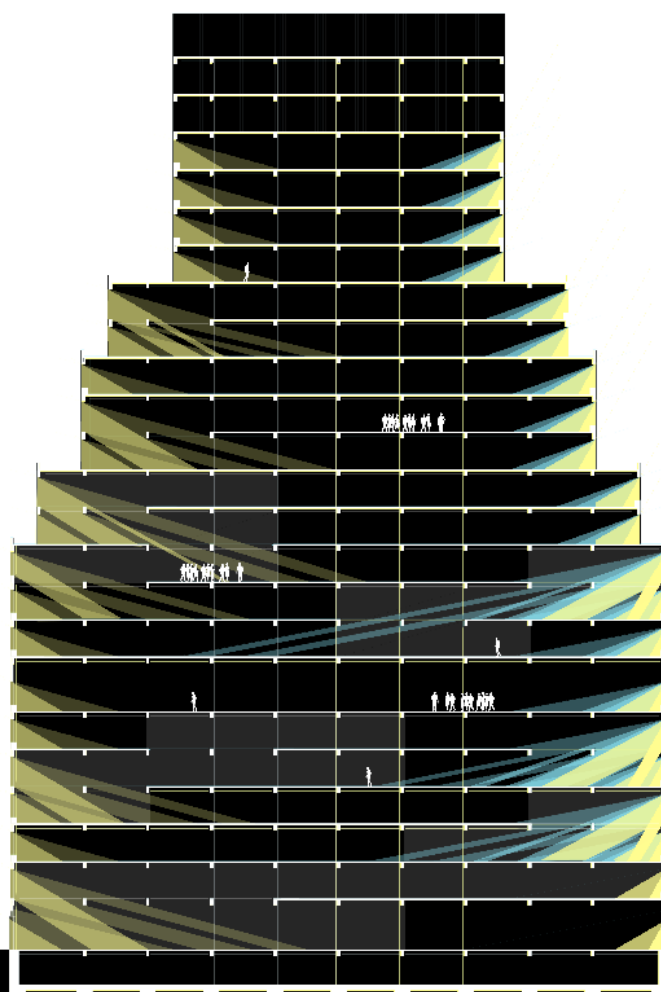




*Coupes d'étude
de la lumière, avant et après projet.*

Documents par l'auteur.





*Coupes d'étude
de la lumière, avant et après projet.*

Documents par l'auteur.

Chapitre 3 _ Habiter un hybride

Diversité, urbanités, partage

Par ailleurs, nous l'avons vu, un hybride entretient un lien étroit avec l'espace public et possède une certaine porosité urbaine. Il peut donc proposer des espaces de travail, de loisir et de vie s'adressant à la ville. Sa perméabilité lui donne le statut de bâtiment à temps plein. À l'image de la ville il impulse et expulse différents usagers à différentes temporalités. L'hybridité des usages, l'architecture font donc appel à une complexité et une diversité de programmes qui deviennent interdépendants. Chaque bâtiment hybride se saisit d'une opportunité pour proposer une nouvelle création qui amène à la combinaison inattendue d'activités qui coexistent au sein de celui-ci. Ces différentes activités se croisent, évoluent dans le temps et doivent avoir différentes échelles. Mais au delà de la mixité ces fonctions doivent avoir différentes échelles afin d'enrichir l'hybride dans ses relations. Dans leur recherche Robin Gringhuis et Taylor Wiesner citent Jan Gehl qui développe qu'un ensemble de petites fonctions générera un tout plus vibrant et mixe qu'une grande fonction principale.⁹¹

Ensuite selon l'ouvrage 'This is Hybrid' l'hybride idéale réunit les sphères publiques et privées.⁹⁰ Afin de développer ces différents usages dans le cas du 845 Third Avenue, il était donc important de se saisir des différents usages et urbanités remarquables dans le quartier de Turtle Bay et à travers la ville de New York. Mais les bâtiments hybrides font également appel à la temporalité et à la réversibilité. En effet au-delà d'usages prévus, l'hybride doit être préparé à recevoir des activités non planifiées. Notre monde bougeant de plus en plus vite au rythme des réseaux et de l'immédiat. Un hybride peut être aussi diversifié qu'une ville en termes d'utilisateurs, de calendrier d'utilisation et de programme.

Lors du développement de cette recherche nous avons pu aborder le logement par son histoire et par ses différentes typologies. Cependant, nous avons également soulevé plusieurs questions, notamment en termes d'optimisation des espaces car la tour possède une échelle qui dépasse celle du logement. Ainsi par la méthode de l'hybridation et l'incorporation de nouveaux usages, les logements, qui se situent en façade, trouvent de nouveaux espaces de partage, d'interaction, au cœur de la tour.

⁹¹ Jan Gehl, *The City at Eye Level* (Delft: Eburon, 2012), 16, 203

⁹² Steven Holl dans *Per*, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011).



Mom'n'Pop Shops

Tout d'abord, les lieux qui illustrent le mieux l'identité des New Yorkais sont leurs commerces et les individus qui les tiennent. En effet la ville de New York possède un nombre incroyable de petits commerces aussi étonnants les uns que les autres. Certains ouvrages qui détaillent les histoires de nombre d'entre eux tel que 'NYC Storefronts'⁹¹ mettent en avant leur caractère unique. Dans un monde où le commerce en ligne ne cesse d'amener nos petits commerces vers la fermeture, les 'Mom and Pop shops', comme les appellent les New Yorkais, sont de véritables institutions. Du simple 'Deli' ou 'Bodega' au coin de la rue qui vend un peu de tout au 'Delicatessen' ouvert depuis 1888 en passant par le magasin spécialisé en surplus militaires sauvé par une communauté initiée par le New Yorkais Nicolas Heller lors du covid, ces petits commerces sont symbole d'histoire, de communauté et de réussite dans la ville.

Mais comme nous l'avons vu sur la section de la Troisième Avenue qui borde le quartier de Turtle Bay, beaucoup de ces commerces ont été remplacés par des banques ou assurances à l'époque du boom de construction des bureaux. Aujourd'hui plus que jamais, l'avenue a besoin du retour d'habitants et bien évidemment de petits commerces.

C'est pourquoi le projet propose au rez-de-chaussée plusieurs emplacements pour des commerces, directement en lien avec la ville et les piétons. Ceux-ci retrouvent l'emplacement des commerces initialement présents et reconnectent le rez- de-chaussée avec la rue.

⁹¹Dodge, David. *NYC Storefronts: Illustrations of the Big Apple's Best-Loved Spots*. Germany: Prestel Publishing, 2022.

Veniero's, une pâtisserie en activité depuis 1894 illustre bien le lien fort entre la ville et ses commerces. Mars 2024.

Photographie par l'auteur.

1894

PASTICC

SCHOOL BUS

35

On This Day
 May 4th, 1933
 NY politician
 Franklin D.
 Roosevelt is
 inaugurated as
 the 32nd
 president of the
 US.



TURTLE BAY MUSIC SCHOOL
AT 845 THIRD

DELICATESSEN

CASA MAGAZINES

• ARCHITECTURAL & DESIGN MAGAZINES
• CIGARETTES • FILMS • TELEPHONE CARDS
• NEWSPAPERS
• MAPS • STATIONERY

RAY'S CANN
SINCE 1960
113 AVE C

KATZ'S DELICATESSEN
BEST SANDWICH IN TOWN

KATZ'S DELICATESSEN
WONEN AS THE BEST

KATZ'S FRANKFURTERS

Every thing made with love

NYPD



DELI & GROCERY

• HOT & COLD SANDWICHES • COLD BEER • SODA • FREE DELIVERY TEL. 212. 987. 8830 OPEN 24HRS



Interactions entre la rue, les commerces et l'école de musique au premier étage.

Document par l'auteur.

Turtle Bay Music School

Dans un second temps ces commerces profitent également de la proximité avec un autre espace proposé au pied de la tour. Si la ville de New York est connue pour son animation c'est en partie grâce aux nombreux artistes qui rythment ses rues, parcs et stations de métro. A de nombreux endroits de la ville il n'est jamais surprenant de rencontrer des artistes de rue qui tentent de vivre leur rêve et se produisent en public. Ils profitent de chaque moment d'arrêt de la foule pour montrer leur talent et provoquent de nombreux rassemblements autour d'eux. Cette image artistique de la ville s'est longtemps retranscrite dans le quartier de Turtle Bay. Celui-ci a pendant longtemps attiré un grand nombre de personnes associées aux mondes de la littérature, du théâtre et des arts. À quelques mètres du 845 Third Avenue se dressait la réputée Turtle Bay Music School qui malheureusement a fermé ses portes en 2020 après 90 ans d'existence.

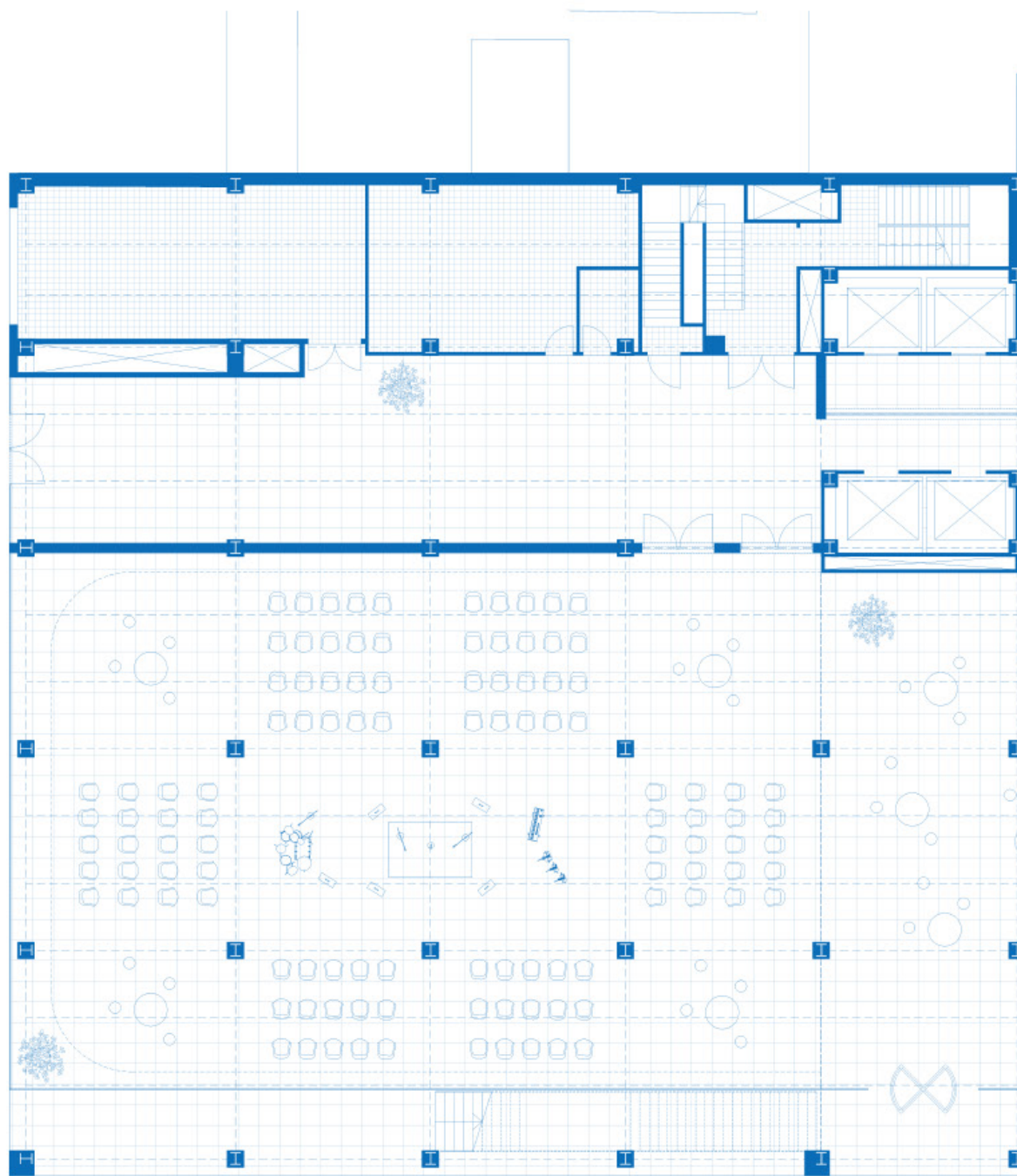
Dans une volonté de relancer cette culture artistique au sein du quartier, les premiers étages de la tour offrent donc des espaces capables d'accueillir toute l'animation de la vie artistique de la ville et de l'école de musique. C'est tout d'abord une salle de représentation qui reprend le rôle d'une place sur laquelle n'importe quel artiste peut se produire à n'importe quel moment et attirer la foule le temps d'un petit concert. Ce rez-de-chaussée est ensuite directement connecté au premier étage par un escalier qui amène les visiteurs vers l'école de musique. Celle-ci se déploie sur deux niveaux avec des doubles hauteurs qui permettent des connections visuelles et une diversité d'espaces. Nous y trouvons par exemple des salles de classe, des salles de répétitions, des studios d'enregistrement et espaces de travail et de détente.

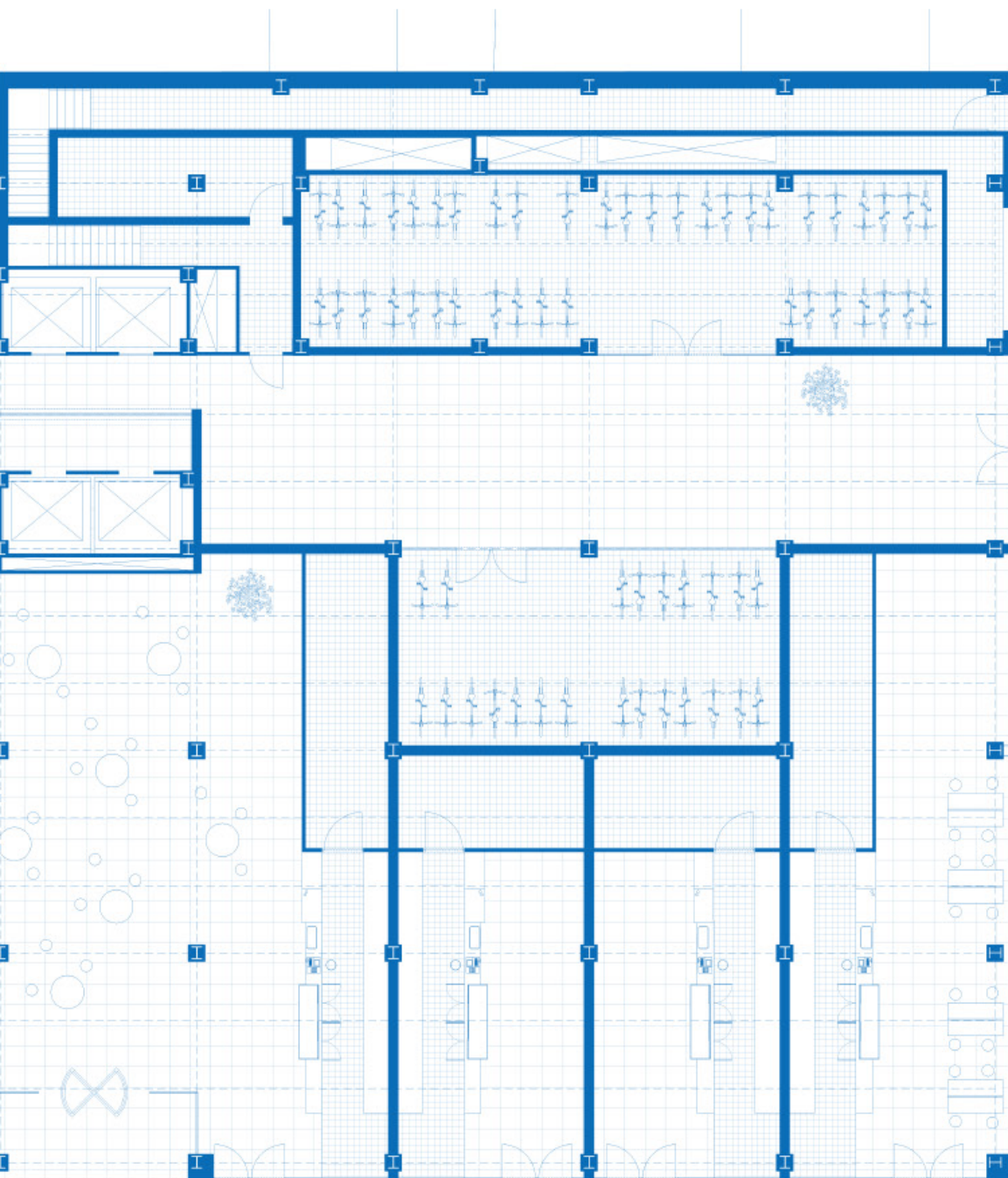
Lorsque la salle de spectacle n'accueille pas de spectacle elle peut devenir un lieu d'exposition, de conférence ou bien d'évènement pour la Turtle Bay Association dont nous avons parlé dans l'histoire du quartier.

Un artiste de rue attire rapidement la foule en pleine rue.

Photographie par Elodie Janson sur <https://www.nyctourism.com/events/make-music-new-york/>







Plan du rez-de-chaussée avec à droite les
emplacements des commerces de proxim-
ité et à gauche la salle polyvalente.

Document par l'auteur.

10 M



Le rez de chaussée devient le lieux de représentations artistiques et le visiteur est invité à s'arrêter pour profiter du spectacle. Dans un deuxième temps un escalier invite à monter en direction de l'école de musique.

Document par l'auteur.





Le logement

Dans les étages, c'est donc une hybridation entre logements et d'autres usages comme l'école de musique qui s'effectue. En effet comme nous l'avons vu, les logements occupent la plupart des façades de la tour. Puis dans les profondeurs de celle-ci, des interactions se créent entre les accès aux logements et les lieux publics.

Des espaces de co-living et de co-working sont offerts aux habitants et permettent de créer un sentiment de communauté. Dans ces lieux très ouverts sur les autres usages comme une salle de musique, sont l'occasion de travailler ensemble la journée et de profiter de l'ambiance d'un quartier le soir et le week-end. Dans la partie la plus centrale à la tour une partie technique est proposée permettant l'incorporation de machines à laver et d'un petit atelier pour les réparations de tous les jours.

Le quartier de Chinatown est très animé grâce à sa grande communauté. Les trottoirs sont occupés par les locaux qui discutent et s'occupent de leur boutique. Février 2023.

Photographie par l'auteur.

STREET OPTICAL



香港華豐

華豐集團

麵包工坊

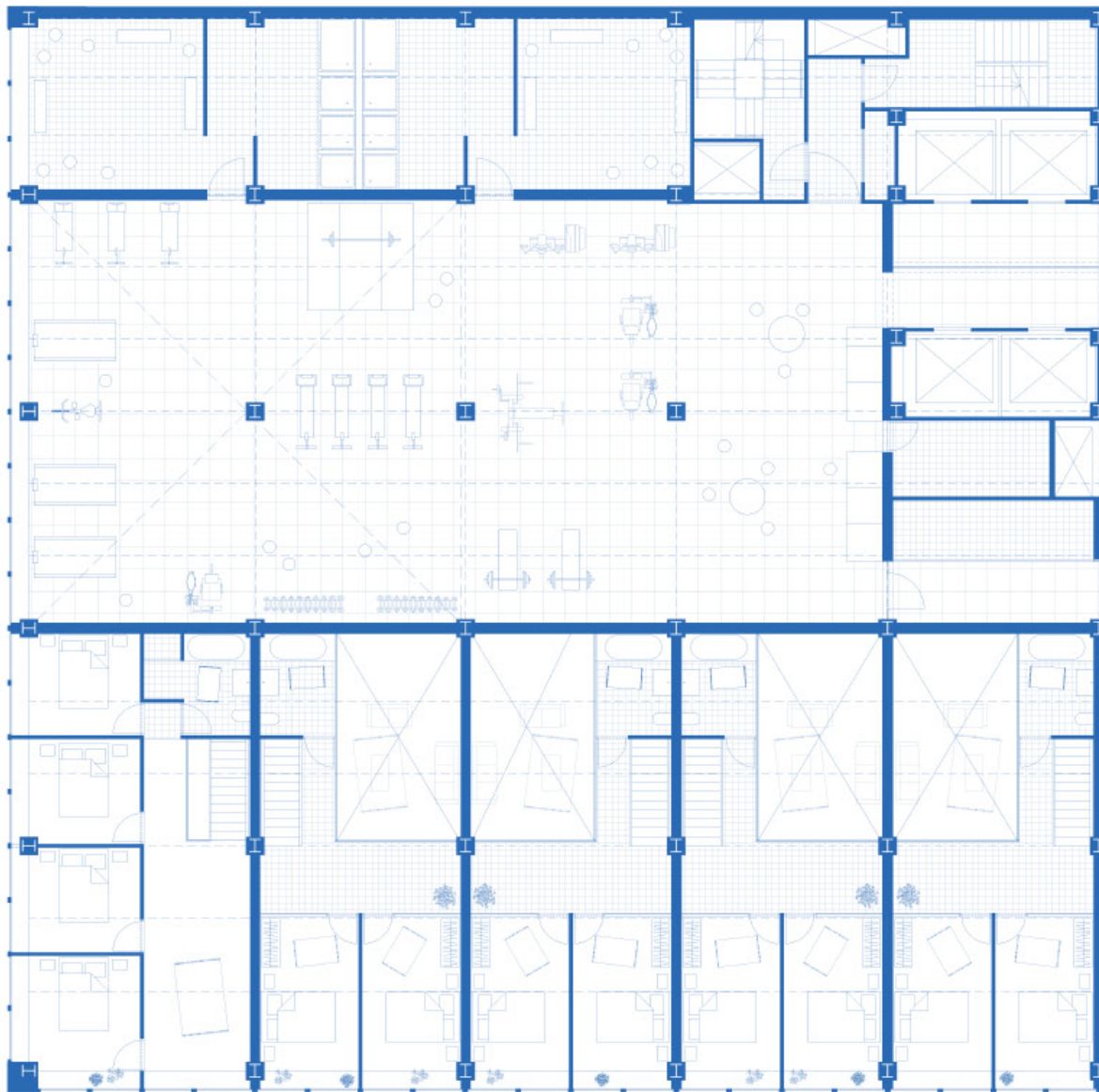
SIMPLY BAKERY

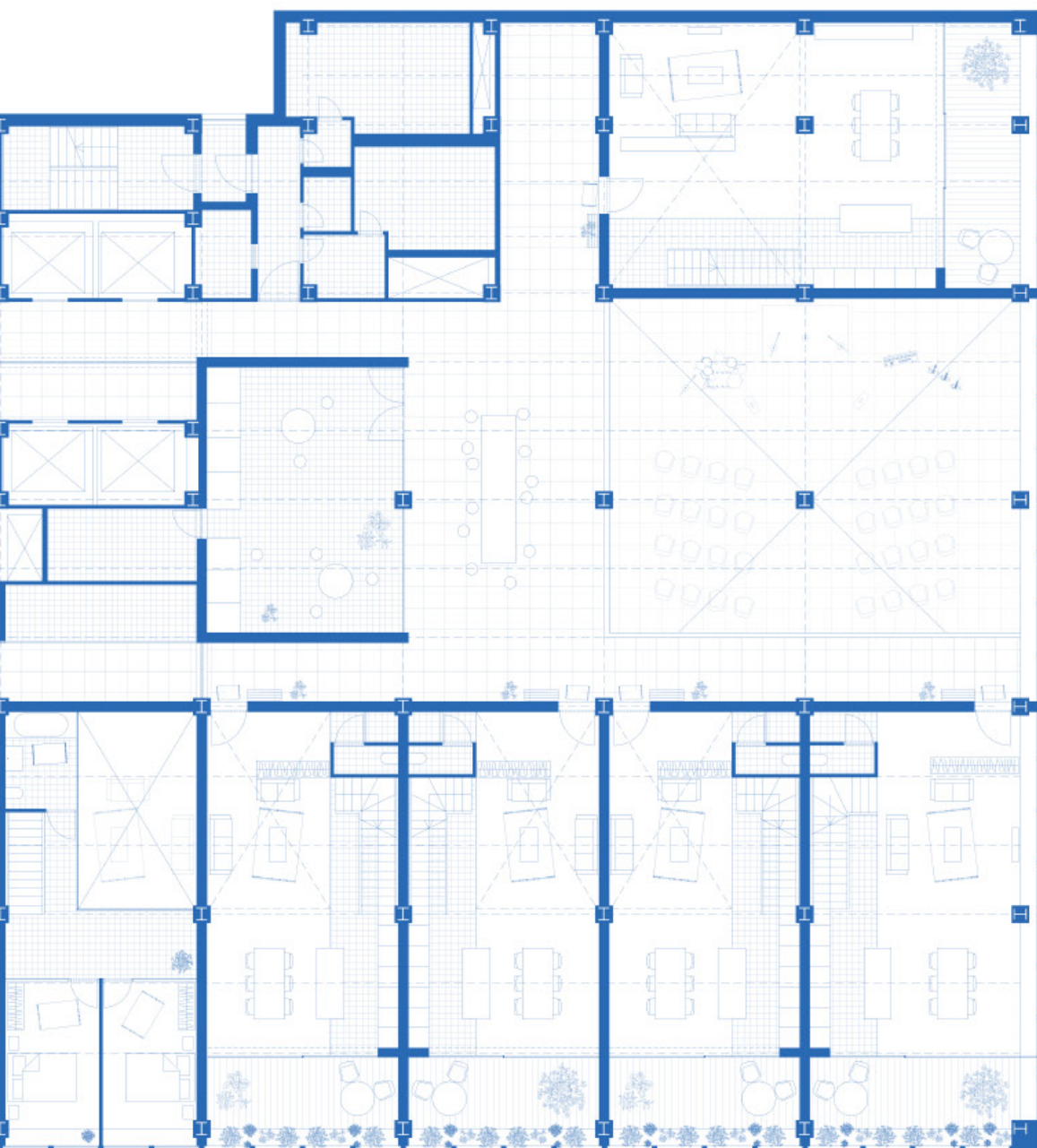
修理鐘表
Watch Repair

Yang Jiao Spa
FOOT & BODY WORK

桂其敬

42-288-5588





Plan du 4e étage, ses logements avec leur
espace partagé et l'école de musique en
contre-bas
Document par l'auteur.



À l'étage, le lieu de partage pour les habitants. Celui-ci peut servir de lieu de co-working durant la journée et de lieu de festività le soir et le week-end par exemple.

En bas, une salle de répétition de l'école de musique.

Document par l'auteur.





Faire du sport et se détendre

Un autre élément marquant dans l'exploration de New York est sa relation au sport. N'oublions pas que New York est la ville du célèbre marathon. Que ce soit dans des parcs, le long de l'Hudson ou dans des salles, la population est très active et ce à tout moment de la journée : avant de travailler, pendant une pause ou le soir au coucher de Soleil, les sportifs se retrouvent partout et à tout moment. Mais dans un monde qui va de plus en plus vite et où la proximité est essentielle, il est intéressant d'avoir des infrastructures qui permettent l'activité physique proche de son domicile. C'est pourquoi le projet propose une salle de sport accessible à tous, résidents comme personnes extérieures à la tour. La salle offre une double hauteur qui permet à la lumière naturelle d'illuminer l'espace au maximum et possède un lien visuel avec l'étage du dessus, sa terrasse perchée et ses espaces de rencontre.

Les dessous du FDR Drive
aménagés en parc urbain avec
ici une section sportive face à
l'East River.

Photographie par Google.



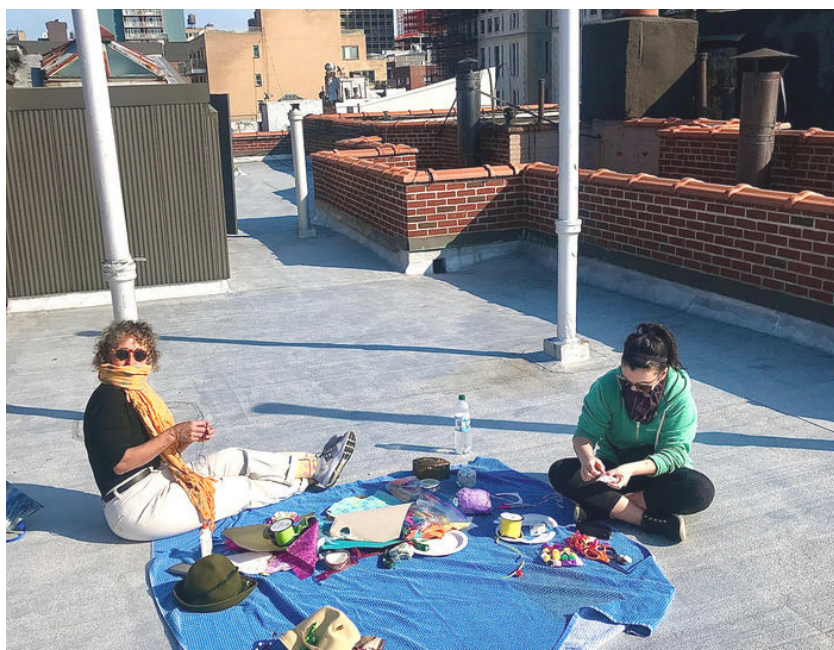
Se détendre

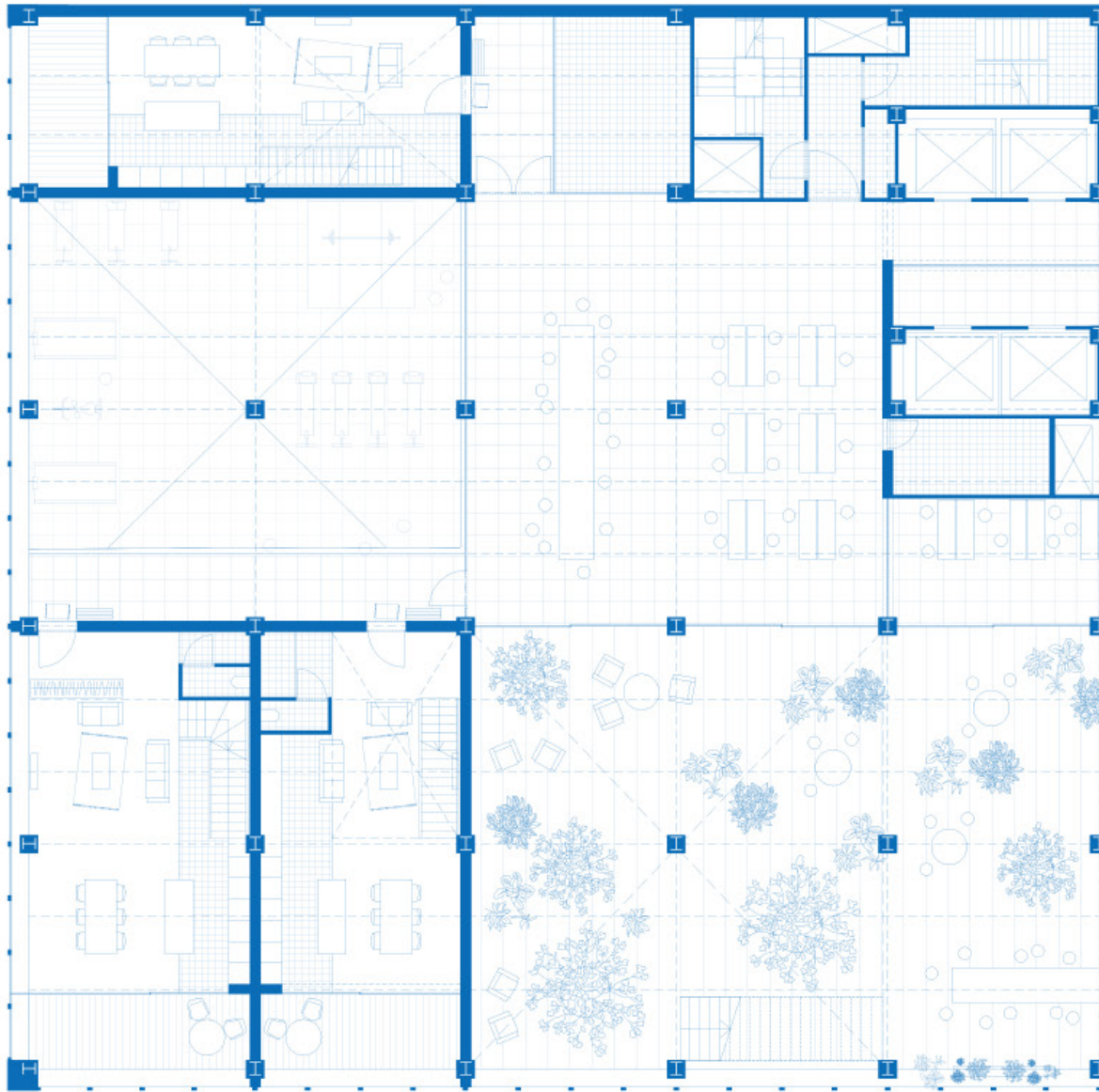
Cet espace nous emmène donc vers un nouvel usage proposé pour l'hybridation du 845 Third Avenue. En effet à l'image des nombreux petits parcs que la ville offre par moments dans sa grande trame urbaine nous retrouvons ici un grand espace extérieur, un jardin perché. Ce dernier se développe sur deux niveaux reliés par un escalier et propose à tous les visiteurs un grand extérieur pour se détendre, travailler, se retrouver tout en offrant une vue sur la troisième avenue.

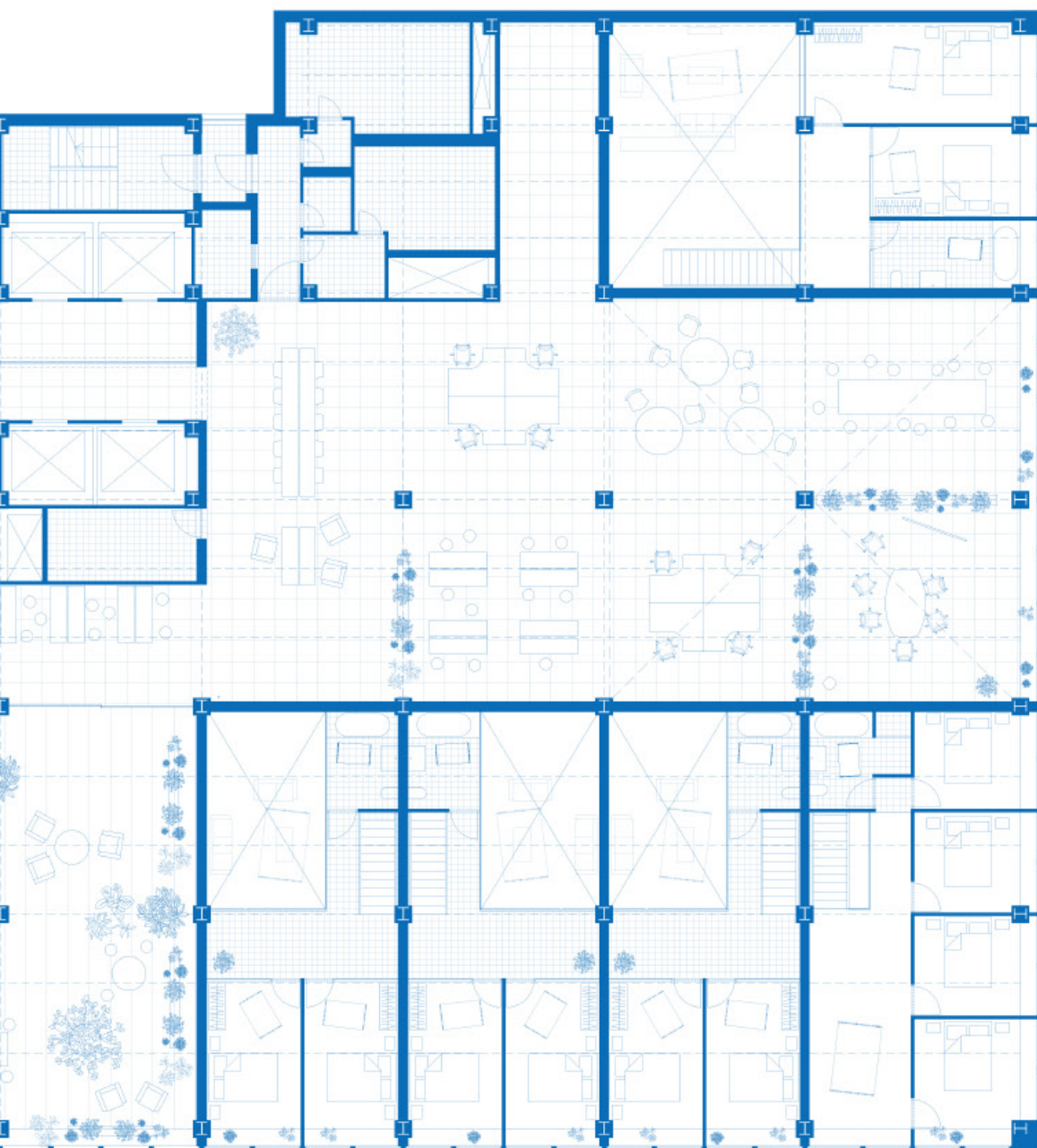
Plus haut, au 18^e étage, la terrasse la plus haute de la tour est également offerte à tous les utilisateurs. L'espace extérieur principal des New Yorkais étant la ville en elle-même, il est courant de les voir s'approprier les toitures des nombreux immeubles d'appartement pour se retrouver, faire la fête et observer la ville sous un nouveau regard. Le projet propose donc un grand espace de rencontre animé autour d'un bar et d'une scène musicale, amenant la vie artistique du rez-de-chaussée jusqu'aux toits de la ville face à une vue à 360 degrés.

Abington Square en plein Greenwich Village illustre les nombreux parcs et places que l'on peut trouver dans la trame de Manhattan, l'occasion de marquer des pauses et de se retrouver. Février 2022.
Photographie par l'auteur.

Les habitants s'approprient les toitures de la ville pendant les beaux jours. Mars 2024.
Photographie Monika Hankova pour UntappedCities.com







Plan du 5e étage, la grande terrasse et la
salle de sport en contre-bas sur la gauche.

Document par l'auteur.

10 M



À l'étage, un lieu de co-working la journée qui devient lieu de rencontres le soir face à la grande terrasse commune.

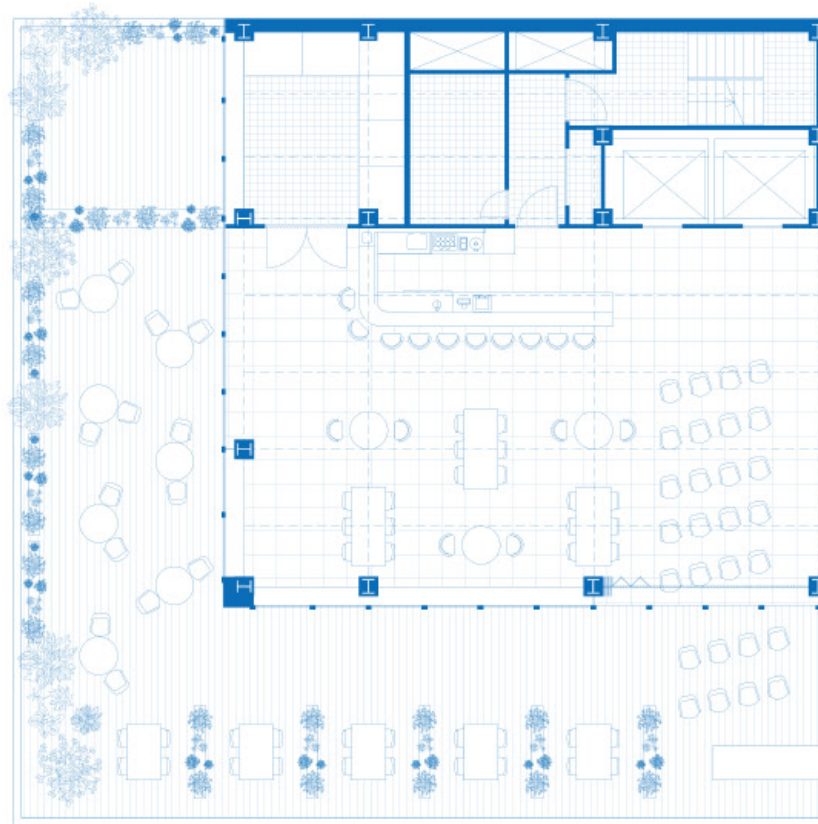
À droite, deux logements qui profitent de la proximité avec la terrasse, idéal pour des familles.

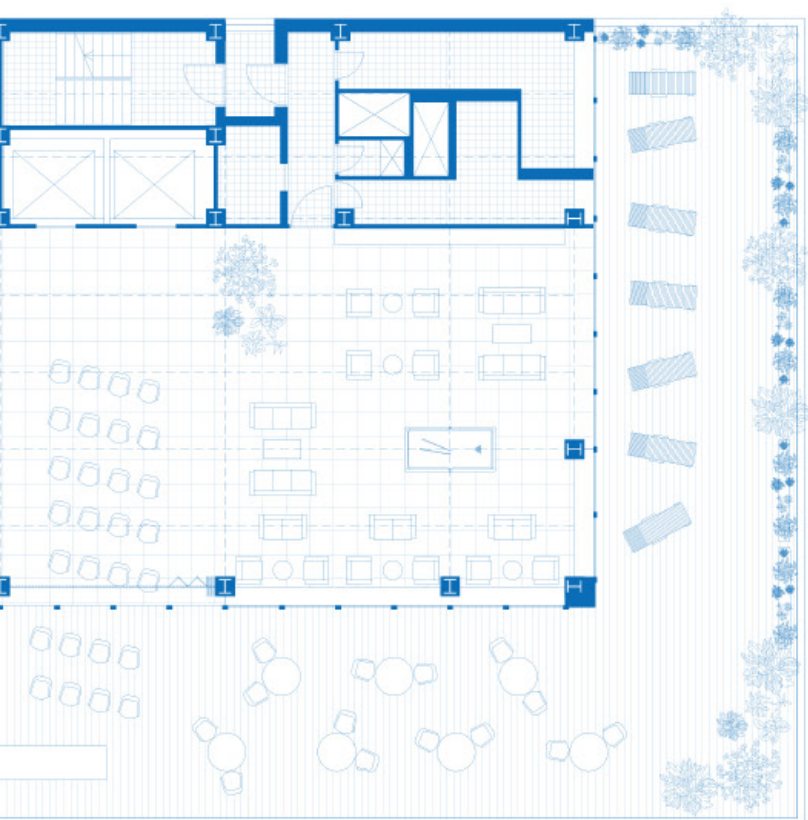
En bas, la salle de sport éclairée par une double hauteur.

Document par l'auteur.









Plan du 18e étage, le rooftop, l'occasion de
se retrouver au milieu de la skyline.
Document par l'auteur.

10 M



La terrasse la plus haute, où l'on peut apercevoir le Chrysler Building tout en se retrouvant entre amis, en famille.

Document par l'auteur.





Travailler

Enfin, la tour étant toujours en partie occupée, il est choisi de laisser une partie de bureaux, louables aux entreprises qui le souhaitent, permettant une transition du statut d'édifice de bureaux à celui d'hybride. Ces espaces de bureaux se développent sur plusieurs niveaux avec des communications visuelles offertes par les doubles hauteurs. Ils communiquent également par le biais d'escaliers qui sont en façades, clin d'œil aux fameux escaliers de secours new yorkais.

Le reflet d'une tour de logements sur la tour de bureaux voisine. Février 2023.

Photographie par l'auteur.



Un espace de travail au premier plan qui se déploie sur deux étages avec une double hauteur. Au fond la circulation pour les logements avec un espace partagé.

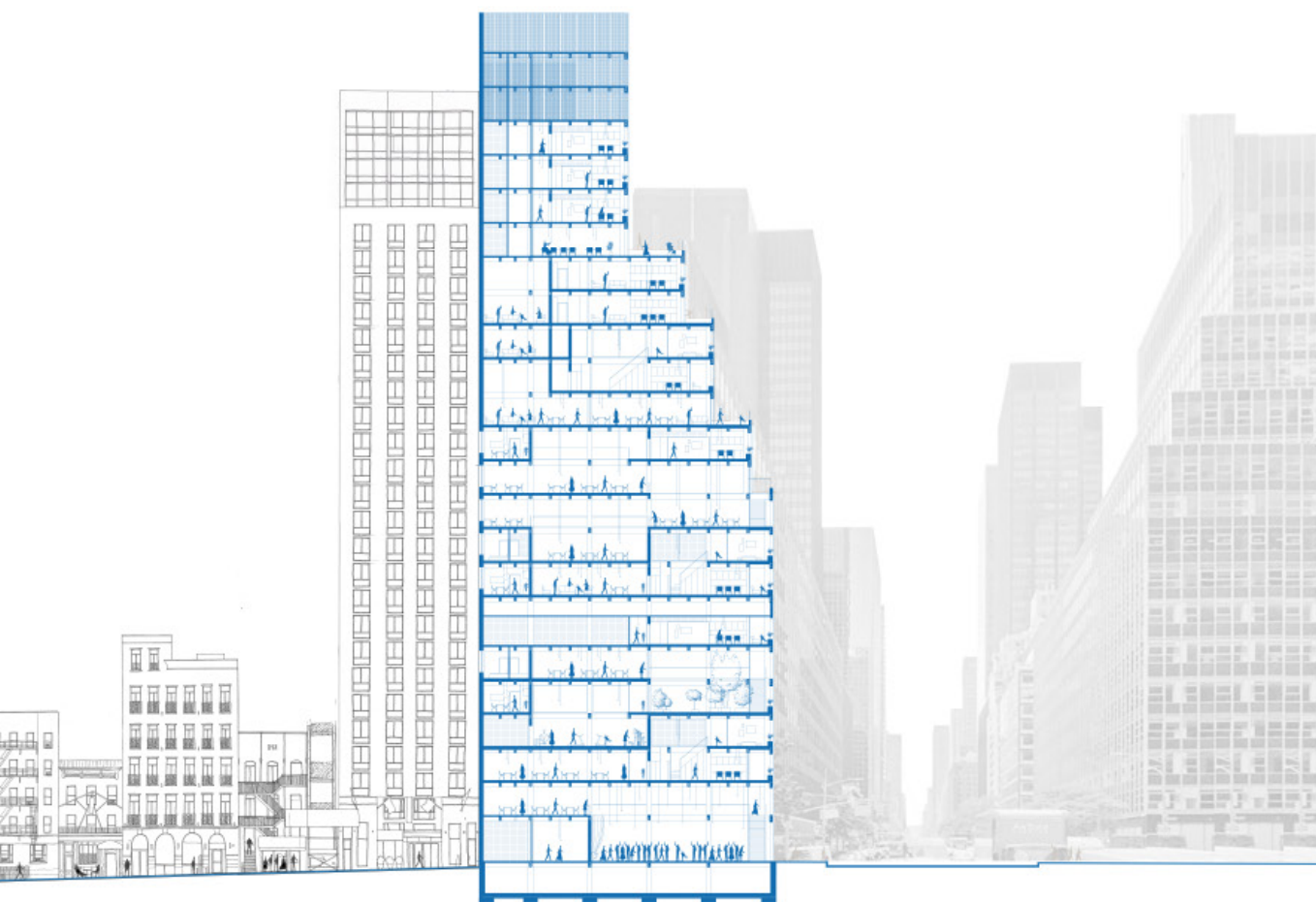
Document par l'auteur.



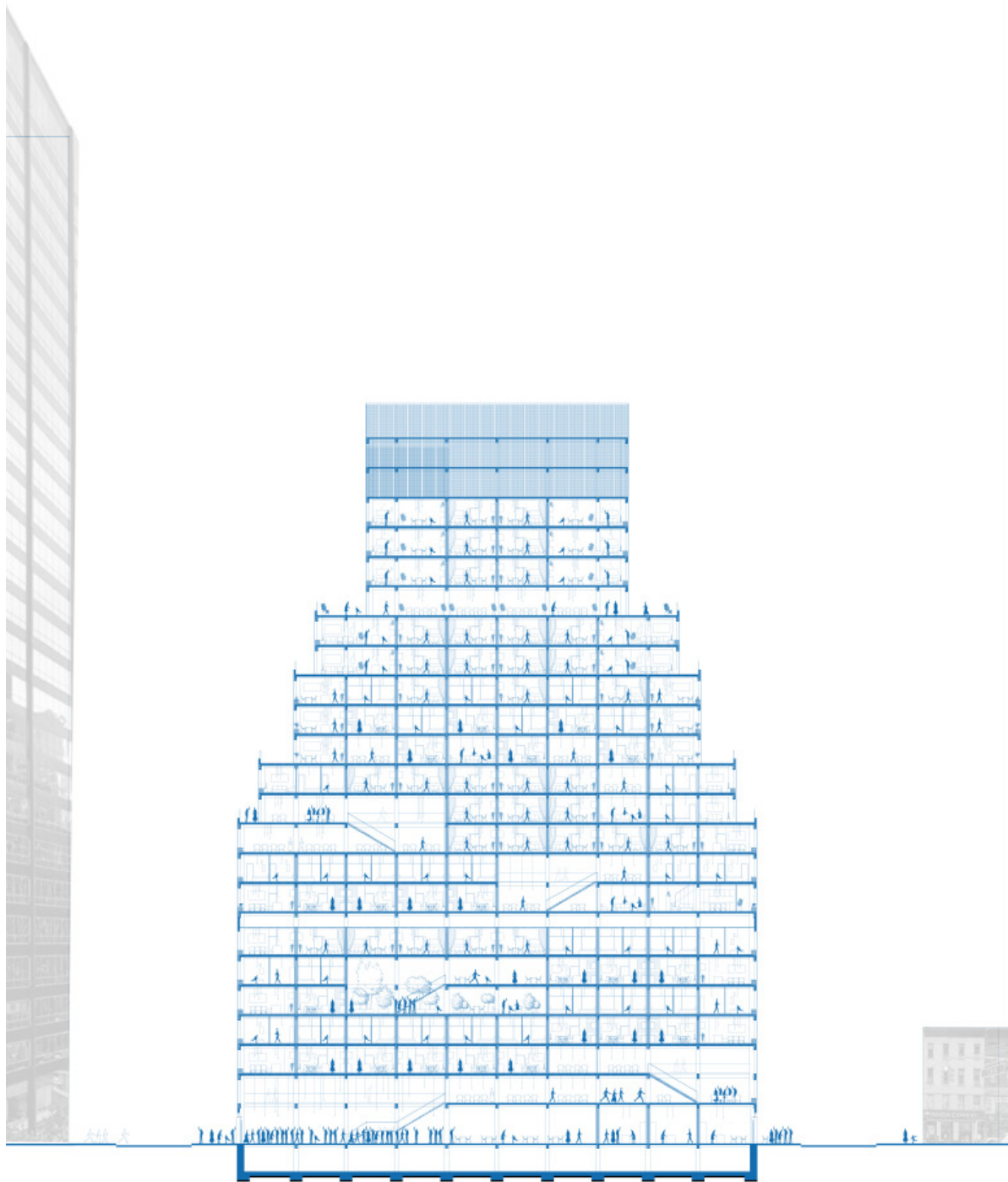


Coupe sur la 52e rue.
Document par l'auteur.





Coupe sur la 3e Avenue
Document par l'auteur.

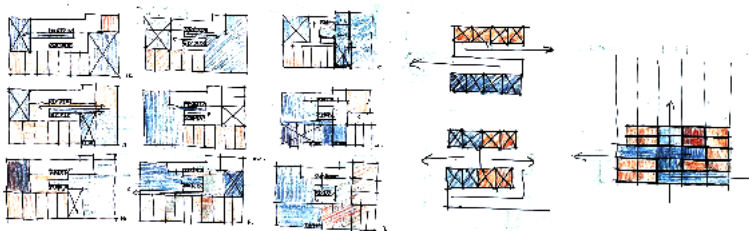


Circulations

L'hybride faisant appel à un grand nombre d'utilisateurs il était nécessaire d'aborder la question des circulations. Dans le but de partager un maximum d'espaces tout en gérant les flux entrant et sortant de la tour, les 8 ascenseurs existants sont divisés en deux parties distinctes.

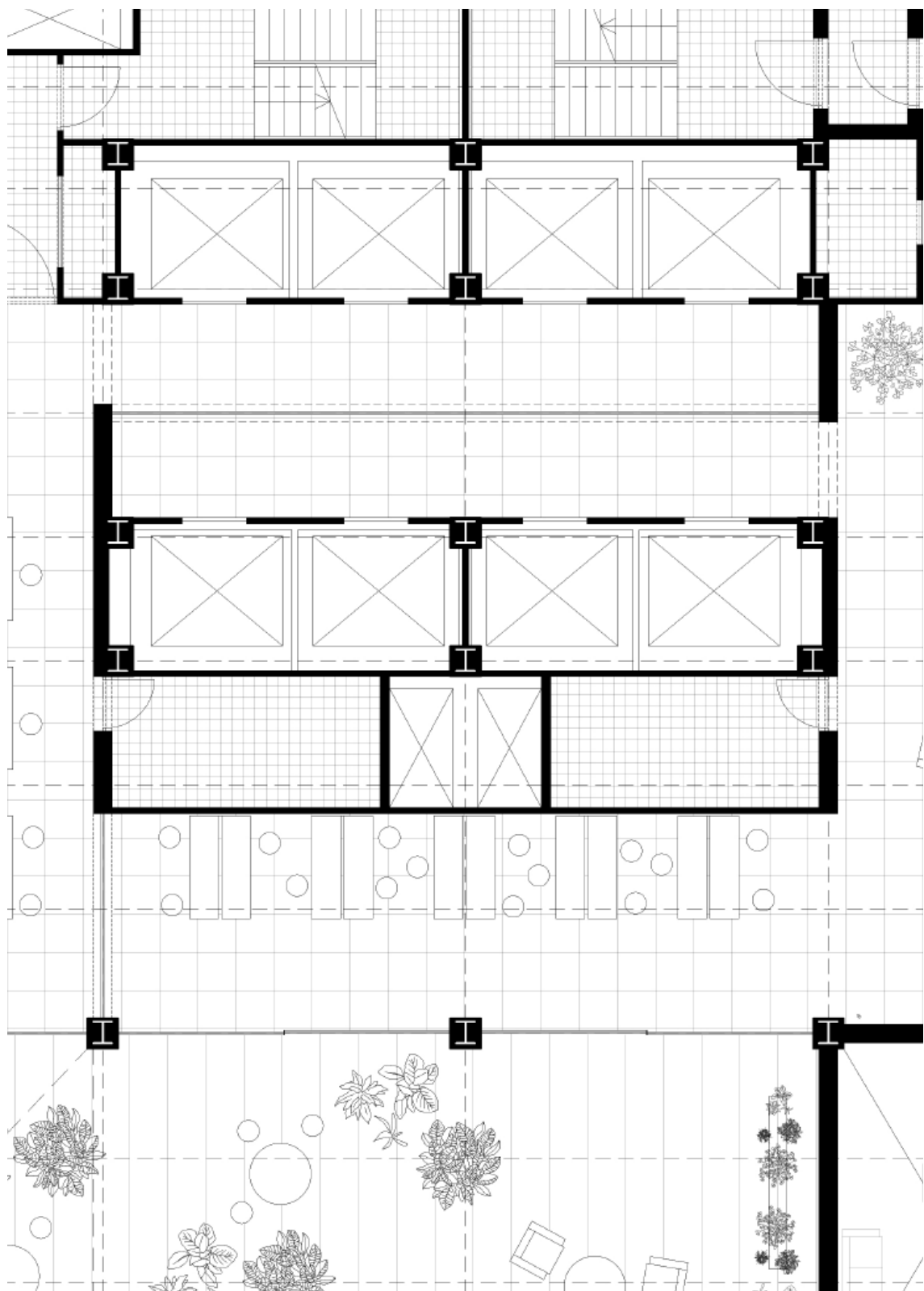
Les quatre ascenseurs du fond sont réservés aux habitants de la tour et sont accessibles par le biais du hall qui leur est dédié.

Les quatre autres sont réservés aux autres usages tels que les bureaux, salle de sport et école de musique afin que la tour puisse accueillir un grand nombre d'utilisateurs variés tout en conservant l'intimité des résidents.



Croquis de recherche pour la thématique de la circulation.
Document par l'auteur.

Plan de circulations .
Document par l'auteur.



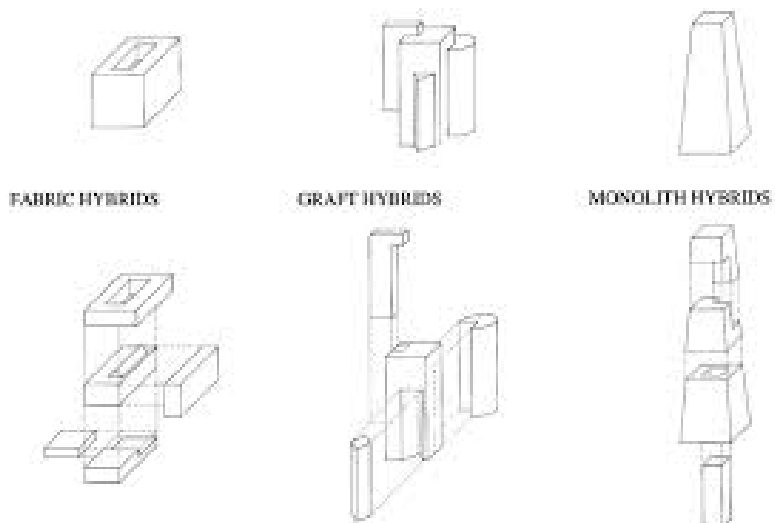
Chapitre 3 _ Habiter un hybride

Hybride, forme et fonction

Enfin, l'hybride entretenant une relation forte avec la ville, un dernier point clé entre en jeu. Rem Koolhaas était fasciné par le Downtown Athletic Club a fasciné Koolhaas car malgré toute la congestion urbaine et les relations sociales qu'il renferme, son extérieur apparaît comme serein et monolithique⁹².

Même au sein de la grande famille des hybrides il existe des variations. L'hybride n'appartenant à aucune typologie, ces variations peuvent être infinies. Dans son catalogue⁹³, Fenton présente une sélection d'exemples américains en les groupant sous trois catégories. Dans un premier temps il définit les Fabric Hybrids caractérisés par un remplissage volumétrique du tissu urbain, ensuite les Graft Hybrids qui expriment chaque programme dans la forme résultante du bâtiment hybride et enfin les Monolith Hybrids, dans lequel les différents programmes sont intégrés au sein d'un seul et même bâtiment à l'allure monolithique. L'hybride se détache donc complètement de la pensée moderniste selon laquelle la forme doit suivre la fonction, chez celui-ci la manière d'exprimer chacun d'entre eux peut s'effectuer de manière implicite (intégration) comme dans le cas du Downtown Athletic Club ou explicite (fragmentation) comme le DAC par OMA.

Ici les espaces hybrides sont mis en avant sur la façade car ce sont eux qui apportent la lumière mais également car ils entrent en interaction avec la Troisième Avenue. En effet comme les usages multiples puisent leur ressources dans les surprises de la ville de New York, les espaces hybrides s'intègrent dans le paysage urbain de la même manière, en étant remarquable depuis la rue.



⁹²Koolhaas, Rem. *Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan*. The Monacelli Press, LLC, 2014.

⁹³Steven Holl dans Per, Aurora Fernández, Javier Mozas, Javier Arpa, and t research group. "This is hybrid." (No Title) (2011).

Photo de la façade existante du 845 Third Avenue. Mars 2024.

Document par l'auteur.

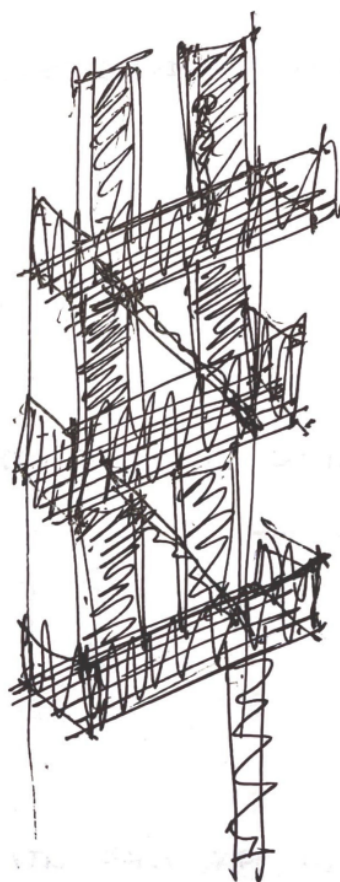
Diagrammes des différentes catégories d'hybride par Joseph Fenton

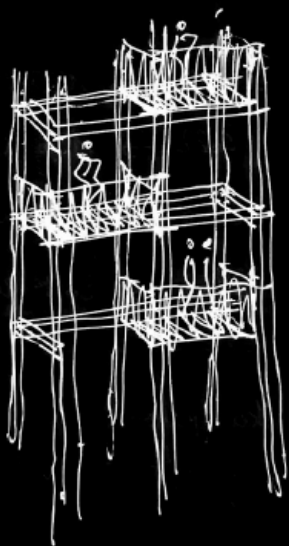


Façade New Yorkaise

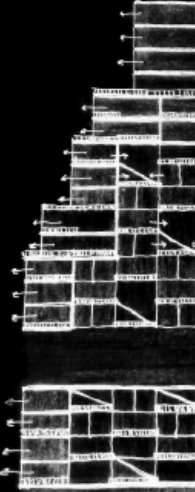
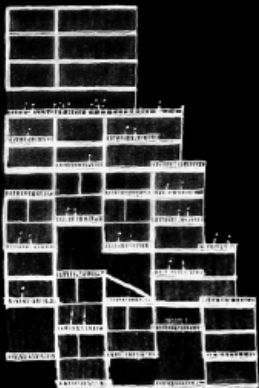
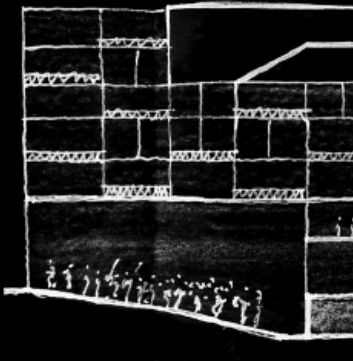
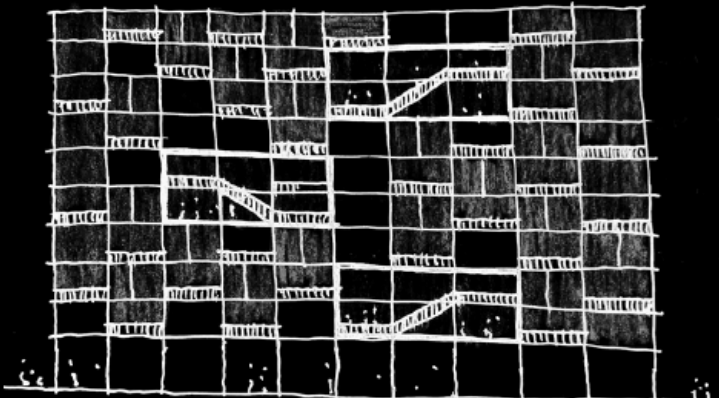
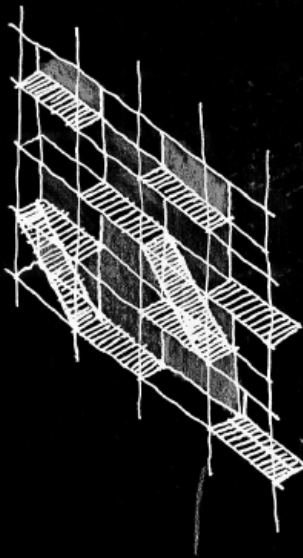
Si aujourd'hui l'architecture se ressemble de plus en plus dans les villes mondiales comme New York, certains symboles sont encore présents. Nous l'avons vu, avant l'édification du 845 Third Avenue et de son style dit 'International' se dressait de nombreux Brownstones ou Tenements qui se caractérisaient par une façade soit en pierre brune pour l'un soit en briques pour l'autre et étaient souvent équipés d'un escalier de secours en acier positionné en façade. Ces façades sont devenues un véritable symbole de la ville aperçu dans de nombreux films notamment.

Dans le cas du 845 Third Avenue, ces façades ont disparue pour laisser place à un grand mur rideau rythmé par les raidisseurs de façade en acier et au travers duquel seul les éclairages artificiels sont apercevables depuis la rue, déconnectant complètement l'édifice à la ville. Quant aux poutres en façade, elles sont habillées d'un revêtement métallique foncé qui marque chaque niveau en façade.



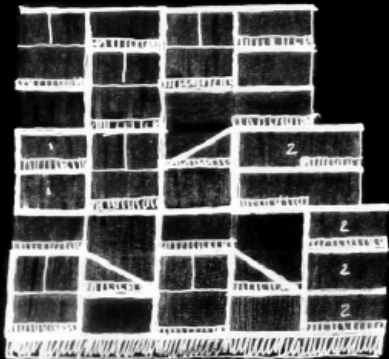
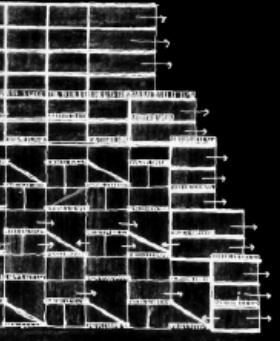
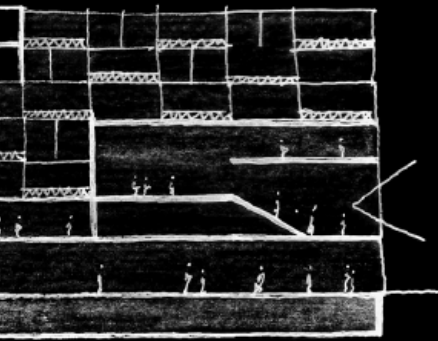
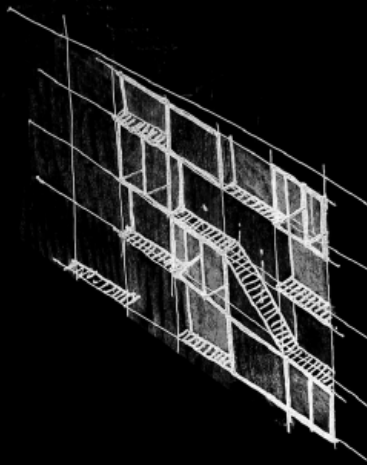


4



Croquis de recherche en façade.

Document par l'auteur.



Façade hybride

Ici le développement de l'hybride est un peu particulier. En effet le fait de travailler avec une construction existante et dans un souci d'économie de matière, il est important de questionner le réemploi et la conservation de certains matériaux. Même si nous l'avons vu la majorité de sa structure est conservée, c'est aussi une partie de sa façade qui peut être réutilisée. Comme le programme Europan 12 le souligne, il faut établir des scénarios de transformations appropriées entre mémoire (histoire des lieux), invention (innovation des dispositifs spatiaux) et réversibilité (aménagement temporaires). Mais en parallèle, le 845 hybride fait appel aux flux de la ville et fonctionne comme les nombreuses urbanités évoquées plus tôt. Il devient donc remarquable depuis la rue et ses fonctions hybrides sont mises en avant.

Afin de rappeler la présence des Tenements auparavant, les escaliers des parties hybrides se positionnent en façade et accentuent les relations transversales du projet. À l'image de ces façades historiques qui possèdent plusieurs profondeurs amenées par les ouvertures, les escaliers, le projet utilise une alternance de terrasses offertes aux logements et aux usages hybrides amenant la façade vers un jeu de profondeur, de pleins et de vides venant remplacer le côté monolithique de la tour.

Enfin afin de maintenir son inscription dans son site et d'y incorporer de nouveaux usages en faisant écho à l'histoire de la ville, les logements conservent la façade rythmée par les raidisseurs. Pour les parties terrasses, les vitrages sont ôtés et une baie est positionnée en retrait afin d'ouvrir complètement le logement. Pour les parties venant en avant, les vitrages sont remplacés afin de répondre aux besoins du logement tout en gardant le rythme d'origine. Enfin, certaines parties de bureaux, sports et coworking qui ne possèdent pas de terrasse, la façade est conservée.



Synthèse

La mise en place d'un hybride en architecture fait donc appel à de nombreux critères qui vont au-delà de la simple mixité des fonctions. L'hybride puise ses inspirations dans la ville, son grain ses surprises et New York est son terrain de jeu. Le 845 Third Avenue possède les caractéristiques pour le devenir et sa simple conversion en logement n'est pas suffisante. En y incorporant des moments de vie New Yorkais, il retrouve un lien avec la ville, le quartier.



Conclusion

Cette recherche débutait donc sur un constat surprenant, la skyline de New York se vide de ses travailleurs tandis que ses habitants se dirigent en dehors de la ville par manque de logements. La 'Big Apple' se retrouve donc avec un patrimoine bâti conséquent et leur futur est remis en question.

Alors que certains édifices proposent d'ores et déjà leur transformation en logements, nous avons pu nous rendre compte que celle-ci représentait un véritable défi et qu'elle ne correspondait pas à toutes les constructions. À l'image du 845 Third Avenue et ses plateaux larges de 60 mètres et profonds de 30 mètres en son socle, l'échelle du logement en elle-même contraste fortement avec ce type de constructions.

Mais dans une société plus imprévisible que jamais par son rythme inarrêtable lié aux réseaux internationaux et à la mondialisation, des projets revisitent des pensées avant-gardistes de la moitié du siècle dernier. Les hybrides puisent leur énergie dans la diversité, le partage et la densité de la ville.

En s'inspirant d'urbanités présentes dans le tissu de la ville de New York, le 845 Third Avenue passe ici de la mono fonctionnalité à une multitude de fonctions et de temps lui donnant le statut d'hybride et de bâtiment à temps plein. Pour rappel, l'édifice est aujourd'hui vacant à 40% soit près de 11 000 mètres carrés non utilisés sur ses 27 000 disponibles.

Le recours à l'hybridation permet la création de 105 appartements allant du studio à l'appartement familial de 4 chambres. Les logements occupent une surface de 10 900 m² soit 35% de la tour, presque l'équivalent du taux de vacance de celle-ci aujourd'hui. Même si, selon les calculs, l'édifice avait la capacité d'offrir 144 logements, c'est dans un souci de qualité d'espace et de mixité que d'autres fonctions complètent le programme et le rendent hybride. Comme nous l'avons vu les logements s'articulent autour de bureaux, salle de sport, commerces, espaces de détente, de rencontre, d'apprentissage. Ces surfaces représentent 40% de l'édifice et lui offre une grande flexibilité.

⁹⁵Chris Younès dans
Gwiazdzinski, Luc.
*L'hybridation des
mondes.* Elya Editions,
2016.

⁹⁶Yona Friedman dans
Per Fernández, Auro-
ra, Mozas Javier, Arpa
Javier and t research
group. "This is hybrid."
(2011).

L'hybridation permet donc de reconsidérer ces espaces de bureaux par une étude de la lumière, des surfaces mais surtout une immersion dans la ville. Cependant il est important de souligner que si nous sommes devenus nous-même hybrides, ce métissage peut être le symbole de la perte de culture. Sur le plan social, la mondialisation actuelle, « pose le problème de la rencontre des cultures, des traditions et des valeurs, dont il ne peut résulter que des mélanges ethniques, linguistiques etc. » Cette mondialisation qui active les hybridations culturelles tend aussi à « uniformiser le genre humain. », à l'image de New York où, comme nous l'avons vu, des quartiers ri⁹⁵ches en culture ont été rasés pour faire place à des centres et des infrastructures au service de la mondialisation. Cette tendance à l'uniformisation se poursuit dans la ville avec de plus en plus de quartiers transformés amenant à une gentrification et une dispersion des communautés. Pour hybrider, il faut donc se plonger dans l'histoire du site, ses usages, son âme.

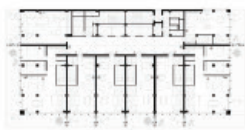
Enfin, l'hybride fait appel à un dernier critère, l'utopie. Dans la première définition que nous donnions, utilisant l'étymologie, nous avons parlé du côté excessif de l'hybride et de son caractère qui surpasse la nature. À l'image des travaux de Yona Friedman qui laisse place à l'indétermination, à l'inconnu, à la vie. Celui-ci s'intéresse plus à la ville car pour lui elles sont vivantes.⁹⁶ Et si nos architectures devenaient vivantes, variées.

Car nous l'avons vu la temporalité et la réversibilité sont devenus un paramètre essentiel dans les projets urbains et architecturaux. Et les bâtiments hybrides y font appel. Celui-ci doit être préparé à recevoir des activités non planifiées, un hybride peut être aussi diversifié qu'une ville en termes d'utilisateurs, de calendrier d'utilisation et de programme. Dans la poursuite de cette recherche il serait donc intéressant de mettre en place un véritable calendrier d'activités, une gestion de l'hybride, qui va au delà des espaces, tout en laissant place à l'inconnu.

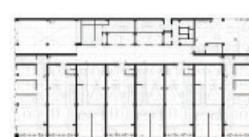
Surface Plancher : 1 900 m²
 Surface Bar/Restaurant : 360 m²
 Surface Logements : 1 000 m²
 Surfaces Techniques : 540 m²
 Surface Terrasse : 420 m²



Surface Plancher : 1 730 m²
 Surface Co-Working : 60 m²
 Surface Logements : 1 260 m²
 Surfaces Techniques : 410 m²
 Surface Terrasse : 250 m²



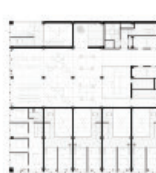
Surface Plancher : 3 220 m²
 Surface Co-Working : 415 m²
 Surface Logements : 2 170 m²
 Surfaces Techniques : 635 m²
 Surface Terrasse : 430 m²



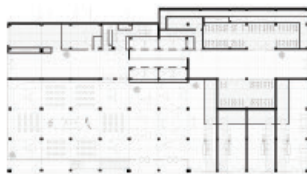
Surface Plancher : 3 030 m²
 Surface Bureaux : 440 m²
 Surface Partage : 165 m²
 Surface Logements : 1 325 m²
 Surfaces Techniques : 1 100 m²
 Surface Terrasse : 225 m²



Surface Plancher : 7 275 m²
 Surface Bureaux : 2 455 m²
 Surface Partage : 280 m²
 Surface Logements : 2 875 m²
 Surfaces Techniques : 1 665 m²



Surface Plancher : 10 500 m²
 Surface Ecole de musique : 2 410 m²
 Surface Commerces : 465 m²
 Surface Logements : 2 270 m²
 Surface Sport : 390 m²
 Surface Terrasse : 450 m²
 Surfaces Bureaux : 1 635 m²
 Surface Partage : 300 m²
 Surfaces Techniques : 2 580 m²



Surface Plancher : 1 950 m²
 Surface Stockage Commerces : 1 300 m²
 Surfaces Techniques : 650 m²





TOTAL

21 Étages + 1 Sous Sol + 2 Étages Techniques + 1 Toiture Technique

Surface Totale Sans Étages Techniques : 30 930 m²

Surface de Planchers retirée : 2 250 m²

Surface Hybrides (bureaux, sport, musique, terrasses, bar, commerces, co-living/working) : 12 465 m²
soit 40%

Surface Logements : 10 900 m² soit 35%.

Surface Techniques et Circulations : 7 565 m² soit 25%

Au total le projet permet la création de 105 logements
avec

55 studios ou 1 chambre

38 x 2 chambres

6 x 3 chambres

6 x 4 chambres







Collage du projet hybride.

Document par l'auteur.

Bibliographie

Ouvrages

Andrieu B., *Devenir hybride*, Paris, Dilecta, 2008.

Bakhtine, Mikhaïl. "Esthétique et théorie du roman, Gallimard, coll." Tel, Paris (1978).

Benevolo, Leonardo. *History of modern architecture*. Vol. 2. Mit Press, 1977.

Bonfiglioli, Sandra. "Hybrides de l'espace et du temps. d'étranges nouveaux objets urbains, qui défient la tradition du projet urbain." *L'hybridation des mondes. Territoires et organisations à l'épreuve de l'hybridation* (2016).

Dodge, David. *NYC Storefronts: Illustrations of the Big Apple's Best-Loved Spots*. Germany: Prestel Publishing, 2022.

Fenton, Joseph. *Hybrid buildings*. No. 11. Pamphlet architecture, 1985.

Gruzinski, Serge. *La Pensée métisse*, Paris, Éditions Fayard, 1999

Gwiazdzinski, Luc. *L'hybridation des mondes*. Elya Editions, 2016.

Jacobs, Jane. 1993. *The Death and Life of Great American Cities*. New York, NY: Vintage Books.

Koolhaas, Rem. *Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan*. The Monacelli Press, LLC, 2014.

Per Fernández, Aurora, Mozas Javier, Arpa Javier and t research group. "This is hybrid." (2011).

Per Fernández, Aurora, Mozas Javier, Arpa Javier and t research group. *50 hybrid buildings: catalogue on the art of mixing uses*. a+ t architecture publishers., 2020.

Ricœur, Paul. "Architecture et narrativité." *Études Ricoeuriennes/Ricoeur Studies* 7, no. 2 (2016): 20-30.

Stern, Robert A. M., Mellins Thomas and Fishman David. *New York 1960: architecture and urbanism between the Second World War and the Bicentennial*. New York: Monacelli Press, 1995.

Wahrol A., 1977, *Ma philosophie de A à B*, Paris, Flammarion.

Zipp, Samuel. *Manhattan projects: The rise and fall of urban renewal in cold war New York*. Oxford University Press, 2010. p.73.

Articles

Badger, Emily and Buchanan Larry. "Here's How to Solve a 25-Story Rubik's Cube." *The New York Times* (2023). <https://www.nytimes.com/interactive/2023/03/11/upshot/office-conversions.html>.

Buck, Gilbert. "Headquarters Town," *Fortune* 61 (February 1960): 93-96, 258,263-64, 266

Campanile, Carl. "Midtown, Lower Manhattan Foot Traffic Down 33%." *NY Post* (2023). <https://nypost.com/2023/11/05/metro/midtown-lower-manhattan-still-suffering-from-one-of-worst-post-covid-recovery-rates-in-us-survey/>

Chen, Stefanos. "Taller Towers, Fewer Homes." *The New York Times* (2022). <https://www.nytimes.com/2022/09/23/realestate/nyc-apartments-housing-shortage.html>.

Gwiazdzinski, Luc. "Redistribution des cartes dans la ville malléable." *Espace populations sociétés. Space populations societies* 2007/2-3 (2007): 397-410.

Monteiro, Paulo J.M. , Miller Sabbie A and Horvath Arpad. "Towards Sustainable Concrete." *Nat Mater* 16, no. 7 : 698-99. (2017).

Moreno, Carlos. (2021). *Vivre dans nos métropoles : la révolution de la proximité. Constructif* 2021/3. n°60.

Ennis, Thomas W. "Boom in Offices Continued in '60," *New York Times* (January1, 1961), VIII: 1, 3; "Occupancy Rate in Manhattan Office Buildings at 97.2%," *Real Estate Record and Guide* 188 (July 22, 1961): 2-3; "Real Estate Board of N.Y. Survey Reveals Occupancy Rate in Manhattan Office Buildings at 97.1%," *Real Estate Record and Guide* 190 (August 18, 1962): 2-3.

Frank, Robert. "The Average Manhattan Rent Just Hit a New Record of \$5,588 a Month." *CNBC* (2023). <https://www.cnn.com/2023/08/10/the-average-manhattan-rent-just-hit-a-new-record-of-5588-a-month.html>.

Glaeser, Edward and Ratti Carlo. "Empire State Buildings Could Fit into New York's Empty Office Space. That's a Sign." *New York Times* (2023). <https://www.nytimes.com/interactive/2023/05/10/opinion/nyc-office-vacancy-playground-city.html>.

Bibliographie

Haag, Matthew and McGeehan Patrick. "Lower Manhattan Rebounded after 9/11, but the Pandemic Erased the Gains." *The New York Times* (2021). <https://www.nytimes.com/2021/09/04/nyregion/9-11-lower-manhattan-businesses.html>.

Haan, Katherine and Main Kelly. "Remote Work Statistics and Trends in 2024." (2023). <https://www.forbes.com/advisor/business/remote-work-statistics/>.

Hu, Winnie and Chen Stefanos. "New York City's Population Shrinks by 78,000, According to Census Data." *The New York Times* (2024). <https://www.nytimes.com/2024/03/14/nyregion/nyc-population-decline.html>.

Joslin, John. "Our Incredible City Capital of the World," *New York Times* (December 22, 1946), VI: 10-11, 51.

Lorenzini, Michael. "Radio Row and the Fight for Lower Manhattan." NYC Department Of Records & Information Services. (2024). <https://www.archives.nyc/blog/2024/1/5/radio-row-and-the-fight-for-lower-manhattan>.

McDonald, John. "The \$2-Billion Building Boom," *Fortune* 61 (February 1960):48-122, 232, 234, 236, 238, 243-44, 246.

Thomas, Lauren. "Lower Manhattan Turned into a 24/7 Community after 9/11. Midtown Nyc Could Heed This Lesson Post-Pandemic." *CNBC* (2021). <https://www.cnn.com/2021/09/10/how-lower-manhattan-turned-into-a-24/7-community-after-9/11-attacks.html>.

"New New York," *Newsweek* 48 (July 9, 1956): 87-92.

Quoctrung, Bui and White Jeremy. "Mapping the Shadows of New York City: Every Building, Every Block." *The New York Times* (2016). <https://www.nytimes.com/interactive/2016/12/21/upshot/Mapping-the-Shadows-of-New-York-City.html>.

"Record Office Construction in Manhattan," *Real Estate Record and Guide* 200 (September 23, 1967): 4.

Stromberg, Joseph. "See How Manhattan's New Skyscrapers Will Cast Shadows on Central Park." *Vox* (2015). <https://www.vox.com/2015/2/11/8018359/central-park-shadows>.

Thomas, Lauren. "Lower Manhattan Turned into a 24/7 Community after 9/11. Midtown NYC Could Heed This Lesson Post-Pandemic." *CNBC* (2021). <https://www.cnn.com/2021/09/10/how-lower-manhattan-turned-into-a-24/7-community-after-9/11-attacks.html>.

Velsey, Kim. "Manhattan's Trophy Apartments Are Gathering Dust." *Curbed/New York Magazine* (2023).
<https://www.curbed.com/2023/11/luxury-central-park-billionaires-row-hudson-yards-weak-sales.html>.

Wigert, Ben, Harter Jim and Agrawal Sangeeta. "The Future of the Office Has Arrived: It's Hybrid." *Gallup* (2023).
<https://www.gallup.com/workplace/511994/future-office-arrived-hybrid.aspx>.

Wong, Nathalie, Gittelsohn John and Buhayar Noah. "New York City's Empty Offices Reveal a Global Property Dilemma." *Bloomberg* (2022).
<https://www.bloomberg.com/graphics/2022-remote-work-is-killing-manhattan-commercial-real-estate-market/?leadSource=uverify%20wall>.

Younger, Sally, NASA's Earth Science News Team. "Nasa-Led Study Pinpoints Areas of New York City Sinking, Rising." (2023).
<https://climate.nasa.gov/news/3285/nasa-led-study-pinpoints-areas-of-new-york-city-sinking-rising/>.

Zaveri, Mihir. "New York City's Housing Crunch Is the Worst It Has Been in over 50 Years." *The New York Times (Digital Edition)* (2024).
<https://www.nytimes.com/2024/02/08/nyregion/apartment-vacancy-rate-housing-crisis.html>.

Bibliographie

Textes

Mannes, Marya. *The New York I know, with photographs by Herb Snitzer* (Philadelphia and New York: J. B. Lippincott, 1961), 152, 154.

Atkinson, Brooks. "Un voyageur qui est rentré chez lui", *The New York Times*, 1964.

Hepburn Katharine, l'actrice, sur la nécessité de limiter les grands immeubles à Turtle Bay. delivered to a rally of her fellow Turtle Bay Association members on Thursday, May 21, 1987.

Koolhaas, Rem. "The Invention and Reinvention of the City: An Interview with Rem Koolhaas". Interview with Paul Fraioli, April 19, 2012.

Rapports et recherches

Gringhuis, Robin, Kuitenbrouwer Paul and Spaans M.A. "An Exploration Into The Qualities Of A True Hybrid Building." (2014).

JLL. *New York Office Insight - Q4 2023*. (2024).
<https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/office-market-statistics-trends/new-york>.

Lab2051. "Mixité Fonctionnelle Et Réversibilité Dans L'aménagement Et La Construction." (2023).
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_mixite%20_reversibilite_mai-2023.pdf

New York City Rent Guidelines Board. *2023 Housing Supply Report*. (2023).
<https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/wp-content/uploads/2023/05/2023-HSR.pdf>.

NYC Mayor's Office of Climate & Environmental Justice. "OneNYC 2050: Building a Strong and Fair City." (2019).
<https://climate.cityofnewyork.us/wp-content/uploads/2022/10/OneNYC-2050-Summary.pdf>

Rebois, Didier, ed. *The Adaptable City, 1: European 12 Results*. European Europe, 2014.

United Nations Environment Programme and Global Alliance for Buildings and Construction. (2024). *Global Status Report for Buildings and Construction - Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector*.
<https://wedocs.unep.org/20.500.11822/45095>.

Ressources en ligne

About Cement & Concrete." <https://gccassociation.org/our-story-cement-and-concrete/>.

<https://www.oma.com/projects/dac-blox>

Commission Européenne, "Les Causes Du Changement Climatique." https://climate.ec.europa.eu/climate-change/causes-climate-change_fr.

Fung, Justin. "Manhattan Population Explorer." 2018. <http://manpopex.us>

Hernández, Diego. "Blox / Oma / Ellen Van Loon." ArchDaily (2018). <https://www.archdaily.com/893920/blox-oma-ellen-van-loon>.

New York City Comptroller. Spotlight: New York City's Rental Housing Market. (2024) <https://comptroller.nyc.gov/reports/spotlight-new-york-citys-rental-housing-market/>

New York City Council. "Vacant Storefronts in New York City." 2021. <https://council.nyc.gov/data/vacant-storefronts/>.

New York City Department of Buildings. "NYC Construction Dashboard." (2022). [https://www.nyc.gov/assets/buildings/html/dob-development-report-2021.html#:~:text=Demolition%20\(DM\)%3A%20Brooklyn%20had,total%2C%206%25%20citywide](https://www.nyc.gov/assets/buildings/html/dob-development-report-2021.html#:~:text=Demolition%20(DM)%3A%20Brooklyn%20had,total%2C%206%25%20citywide)

New York City Department of Housing Preservation and Development. Initial Findings of the Latest NYCH Vacancy Survey. (2024). <https://www.nyc.gov/site/hpd/news/007-24/new-york-city-s-vacancy-rate-reaches-historic-low-1-4-percent-demanding-urgent-action-new#/0>.

New York City Landmarks Preservation Commission. "History of LPC & the Landmarks Law." <https://www.nyc.gov/site/lpc/about/aboutlpc.page#:~:text=About%20LPC%20%2D%20LPC,About%20LPCNews&text=There%20are%20more%20than%2037%2C900,landmarks%2C%20and%2011%20scenic%20landmarks>.

Office of the New York State Comptroller. "The Changing Face of Post-Pandemic New York City." (2023). <https://www.osc.ny.gov/press/releases/2023/12/changing-face-post-pandemic-new-york-city>.

ONU. "Le Monde De Nouveau En Voie D'urbanisation Rapide, Selon L'ONU." (2022). <https://news.un.org/fr/story/2022/06/1122832>.

ONU, Questions thématiques : Population, <https://www.un.org/fr/global-issues/population>.

Bibliographie

United States Census Bureau. "New York City Quick Facts." edited by United States Census Bureau, (2022).

<https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/newyorkcitynewyork/PST045223>.

United States Census Bureau. "U.S. Census Bureau History: New York City and the New Year." (2023).

https://www.census.gov/history/www/homepage_archive/2023/january_2023.html.

US Bureau of Labor Statistics, 2022, <https://www.bls.gov/charts/american-time-use/emp-by-ftp-job-edu-p.html>.

Visites

The Skyscraper Museum. "Residential Rising: Lower Manhattan since 9/11." New York City, 2022. <https://skyscraper.org/residential-rising/>

Vidéos

Carlos Moreno (2021). "Ted Talk : The 15 Minutes City / Carlos Moreno" <https://www.youtube.com/watch?v=TQ2f4sJVXA>

Iconographie

Les documents non cités sont réalisés par l'auteur.

P.11. Avenue New Yorkaise vide de toute activité pendant la période du Covid.
Photographie par Victor J. Blue pour The New York Times dans Winnie, Hu. "N.Y.'S Changed Streets: In One Spot, Traffic Speeds Are up 288%. "The New York Times. (2020)

P.12. Graphique des taux de vacance de bureaux dans plusieurs grandes villes.
Nathalie Wong, John Gittelsohn, Noah Buhayar. "New York City's Empty Offices Reveal a Global Property Dilemma." Bloomberg (2022).

P.14. Graphique de l'évolution de la population de la ville de New York et ses projections pour les années à venir.
Loh, Chad. "New York City: Booms and Blooms." NYC Data Science Academy (2022).

P.19. La skyline de New York envahie d'un épais nuage de pollution.
Smog covering the Empire State Building. New York, NY, US, November 21, 1953, LIFE Magazine.

P.27. Démolition de quartiers considérés comme des "slums" en 1946 pour faire place au quartier de Stuyvesant Town en 1948
Stuyvesant Town New York, NY, Stuyvesant Town Corporation, Starrett Brothers And Eken, Inc., Builders airview, 03-03-46.
Stuyvesant Town New York, NY, Stuyvesant Town Corporation, Starrett Brothers And Eken, Inc., Builders airview, 10-20-48.

P.31. Le World Trade Center en construction en 1971.
O'Halloran, Thomas J, photographer. View of the New World Trade Center New York City / TOH. New York, 1971. Photograph.

P.37. Le hall principal de l'ancienne Penn Station.
George P. Hall and Son. Interior of Pennsylvania Station. 1911. Museum of the City of New York.

P.38. Carte de New York mettant en avant les zones les plus marquées par la démolition en 2022. Midtown Manhattan fait partie des zones les plus touchées de l'île.
New York City Department of Buildings. "Nyc Construction Dashboard." (2022).

P.39. Le 270 Park Avenue en pleine démolition en plein coeur de Midtown.
Young, Michael. "Jp Morgan's Demolition of 270 Park Avenue Making Visible Progress in Midtown East." New York Yimby (2020).

P.43. Le quartier de Radio Row avant de disparaître pour laisser place au World Trade Center Bell Radio, 60 Cortlandt Street, ca. 1939. Tax Photograph Collection, NYC Municipal Archives.

P.44. Vue aérienne du quartier du World Trade Center après le 11 Septembre. Des débris se sont retrouvés projeté sur les constructions aux alentours et les incendies ont continués pendant des mois libérant des fumées toxiques à travers le quartier et même la ville.
United States National Oceanic And Atmospheric Administration. World Trade Center. [Washington, D.C.: National Oceanic and Atmospheric Administration, 2001] Map.

P.48. Extrait de la carte du New York City's Zoning & Land Use Map montrant l'utilisation programmatique des sols dans le quartier de Lower Manhattan
New York City's Zoning & Land Use Map

P.50. La façade du 180 Water Street après transformation, étrangement il est difficile depuis la rue de déterminer s'il s'agit de logements ou de bureaux.
Photographie par l'agence MétroLoft.

P.52. Schémas explicatifs du projet
Badger Emily, Larry Buchanan dans "Here's How to Solve a 25-Story Rubik's Cube." The New York Times (2023).

P.54. Le vide créé afin de laisser la lumière pénétrer la tour. La question de la qualité spatiale des appartements en bas et donnant sur ce vide se pose.
Photographie par l'agence MétroLoft.

P.58. La Troisième Avenue à l'angle avec la 54^e rue en 1940, on y remarque la présence du métro surélevé, les tenements houses et leur commerce au rez de chaussée.
Irma and Paul Milstein Division of United States History, Local History and Genealogy, The New York Public Library. "Manhattan: 3rd Avenue - 54th Street" New York Public Library Digital Collections. Accessed May 25, 2024. <https://digitalcollections.nypl.org/items/510d47dc-dfd3-a3d9-e040-e00a18064a99>

P.60. Le contraste d'échelle entre le tout nouveau 777 Third Avenue et derrière lui les Browstones et Tenements encore présents à l'époque.
United States Plywood Company; photographie par Peter N. Pruyn dans Delaney, Edmund Thomas. "New York's Turtle Bay, Old & New." (1965).

P.79. Parallèle entre une gravure réalisée au début du XX^e siècle et la situation actuelle de manhattan qui s'en approche.
Benjamin Norman pour Finn, Robin. "The great air race." The New York Times (2013): 1-L.
Levering, A. (1907) The Future of Trinity Church / Albert Levering. New York, 1907. [New York: Published by Keppler & Schwarzmann] [Photograph] Retrieved from the Library of Congress

Iconographie

P.82. Carte du bloc du 845 Third Avenue en 1955 et carte actualisée pour l'année 1975.

Lionel Pincus and Princess Firyal Map Division, The New York Public Library. "Plate 79, Part of Section 5" New York Public Library Digital Collections. Accessed May 27, 2024.

G.W. Bromley & Co. Manhattan, New York 1955 (1975) Plate 079, WardMaps LLC Accessed May 27, 2024.

P.89. The evolution of tenement design, from Pre-Law to Old Law to New Law, an illustration from the Tenement House Commission Report of 1895. NYC Municipal Library.

P.116. Population de Manhattan au fil de la journée le mercredi comparée à celle le week-end
Fung, Justin. "Manhattan Population Explorer." 2018.

P.117. Un café à New York où beaucoup de personnes se retrouvent pour travailler et échanger.
Jessica Lehrman pour Stabiner, Karen. "What to Do When Laptops and Silence Take Over Your Cafe?." The New York Times 13 (2018).

P.118. Schéma de la ville du quart d'heure.

P.124. Hybridation entre un camion et une cuisine aujourd'hui communément appelé 'Food-Truck'. New York en possède une multitude.

Photo graphie Daniel Stubenrauch, Unsplash

P.127. Coupe du Downtown Athletic Club à New York. On remarque par les différentes hauteurs la diversité des usages.

Starrett et Van Vleck dans Koolhaas, Rem. Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan. The Monacelli Press, LLC, 2014. P.154

P.134. Coupes programmatiques par OMA

P.136. La salle principale du DAC et les diverses fonctions qui s'articulent autour.

Photographie OMA

P.153. Ombres sur Central Park .

Document par le Municipal Art Society of New York dans Stromberg, Joseph. "See How Manhattan's New Skyscrapers Will Cast Shadows on CentralPark." Vox (2015).

P.175. Un artiste de rue attire rapidement la foule en pleine rue.

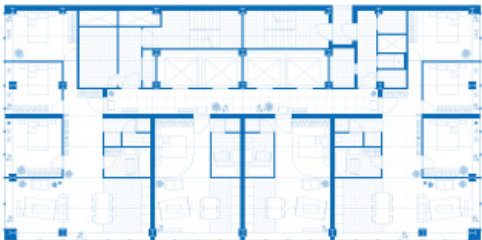
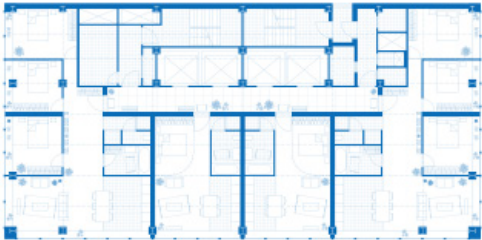
Photographie par Elodie Janson sur <https://www.nyctourism.com/events/make-music-new-york/>

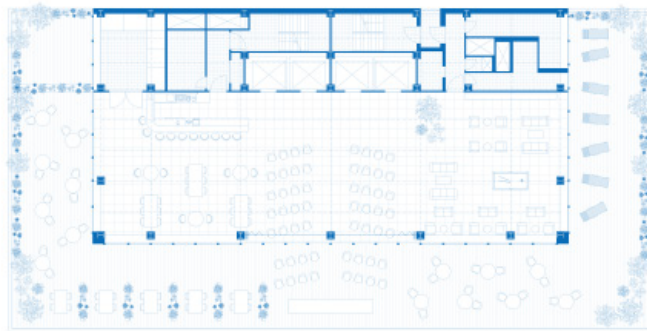
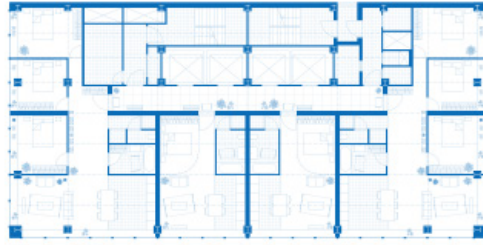
P.186. Les dessous du FDR Drive aménagés en parc urbain avec ici une section sportive face à l'East River.

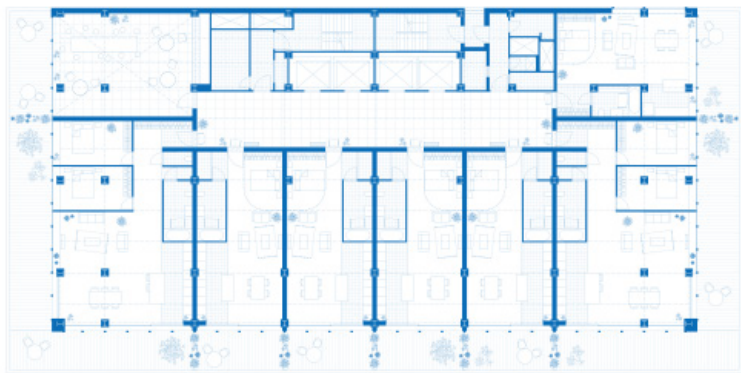
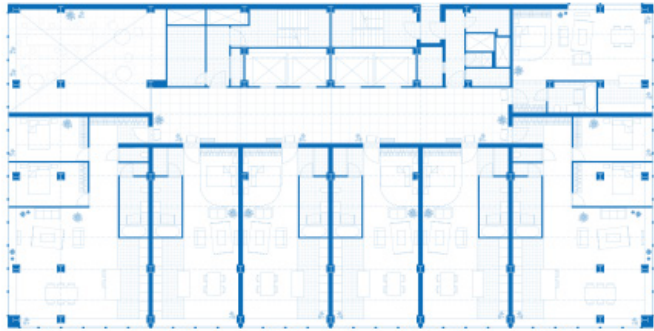
Photographie par Google.

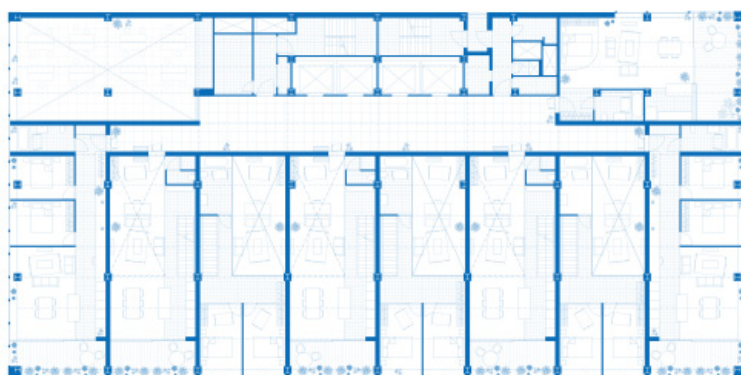
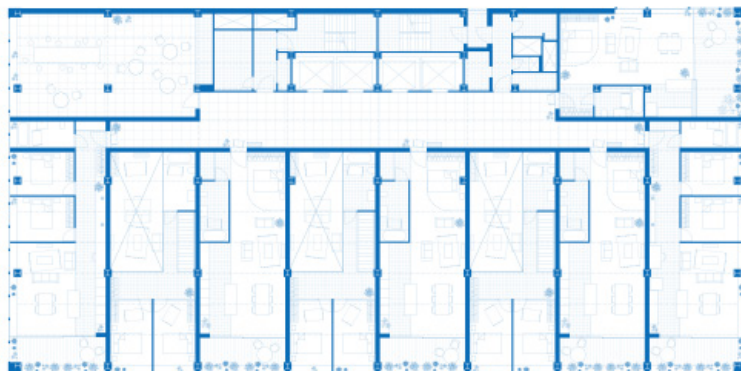
P.188. Les habitants s'approprient les toitures de la ville pendant les beaux jours..
Photographie Monika Hankova pour UntappedCities.com

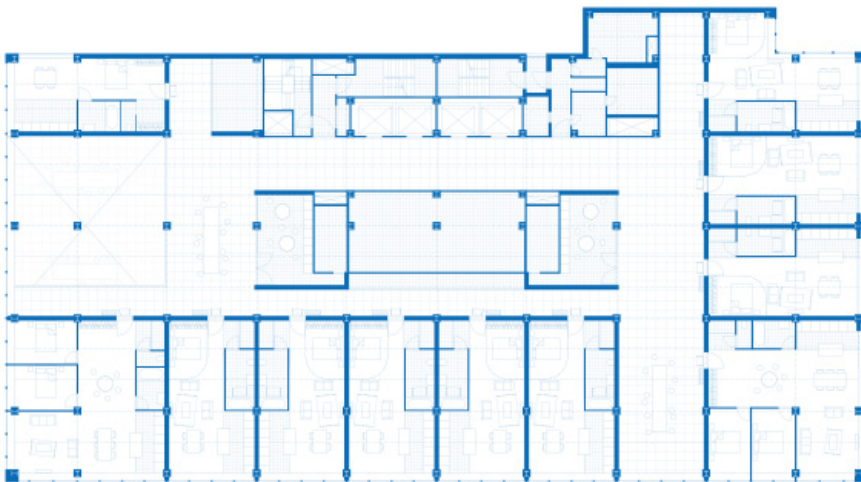
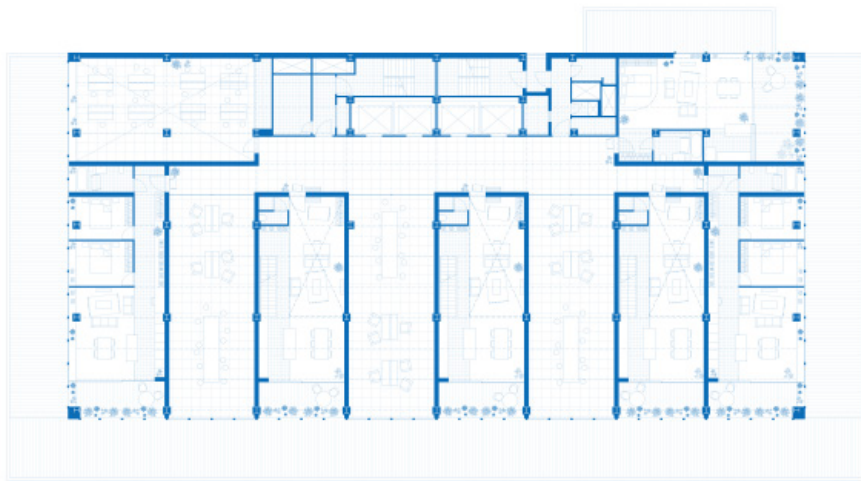
Annexes 1_Plans

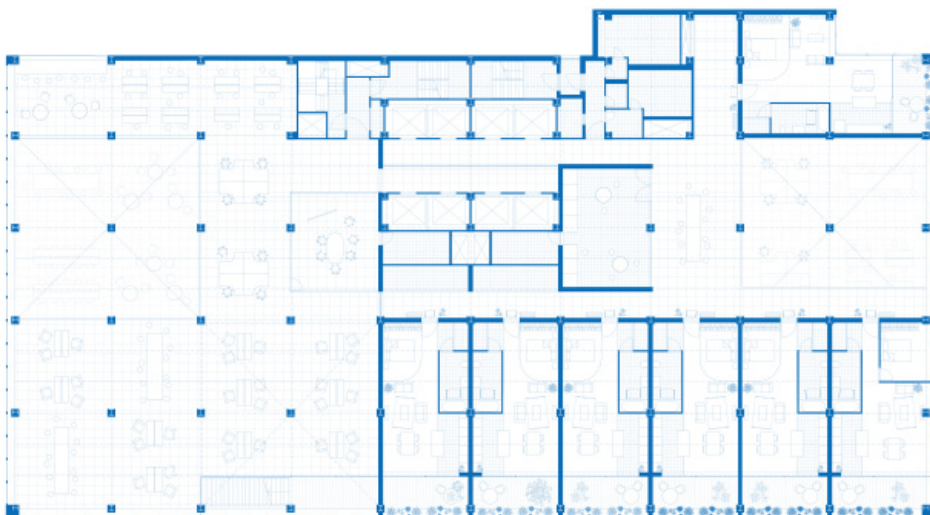
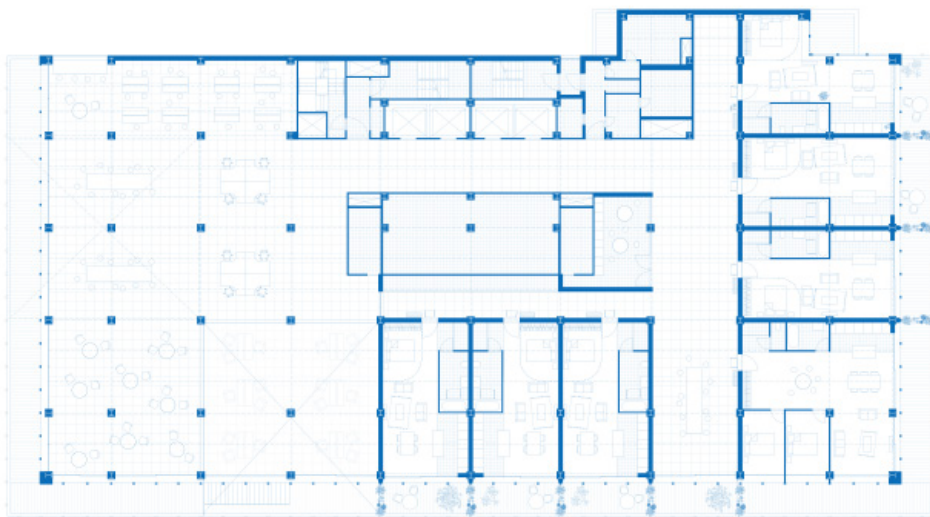






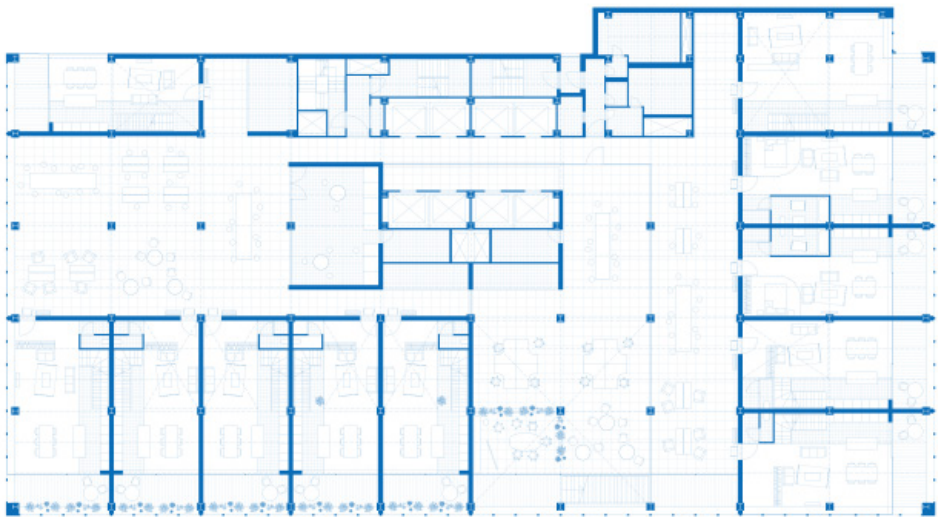
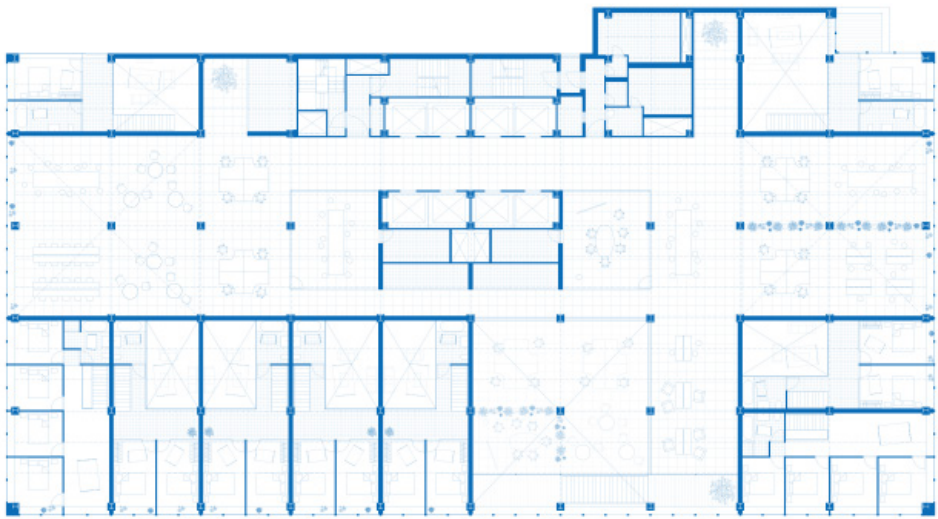


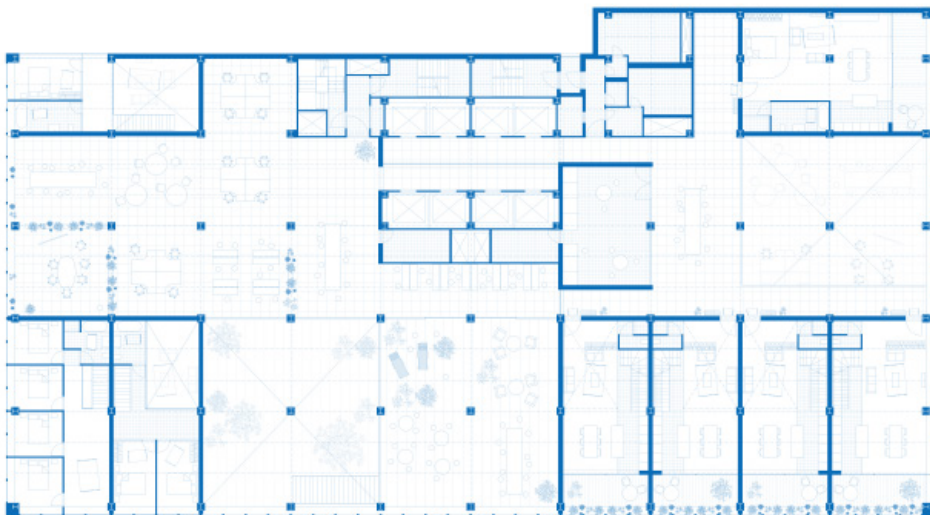
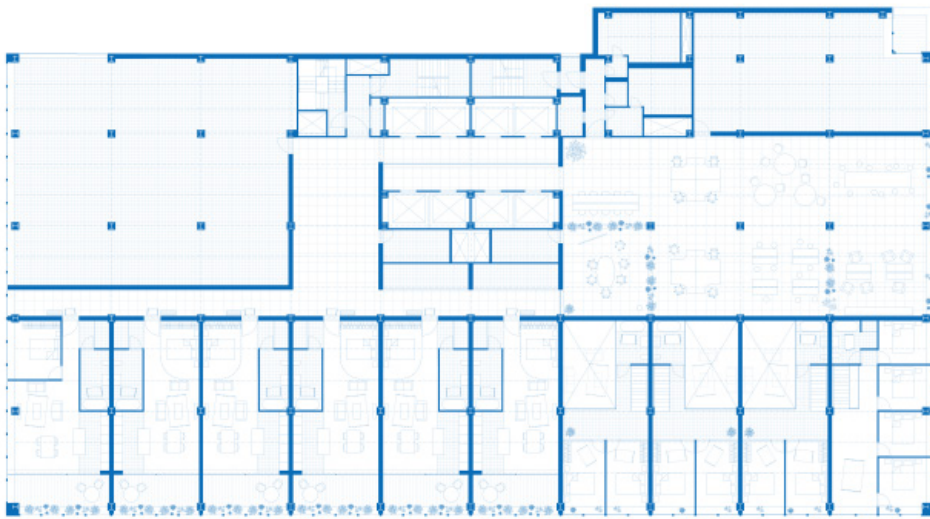




5M

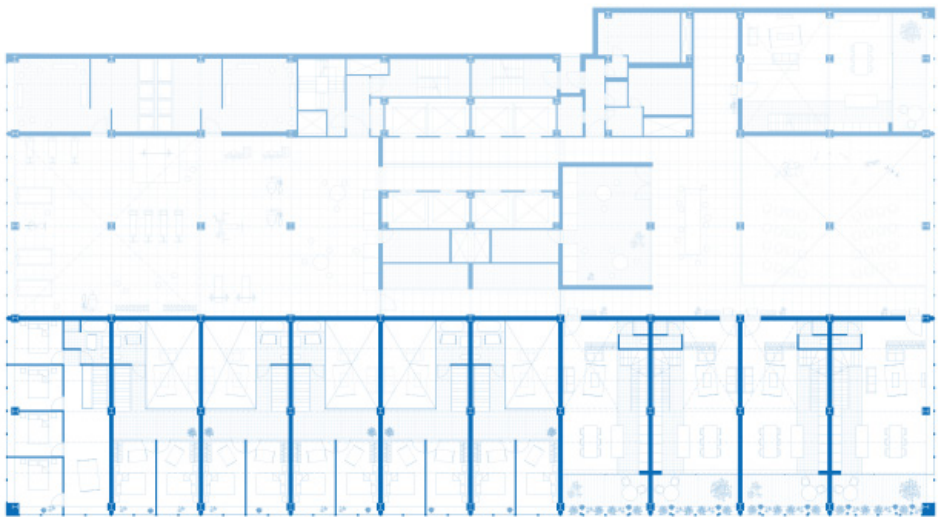
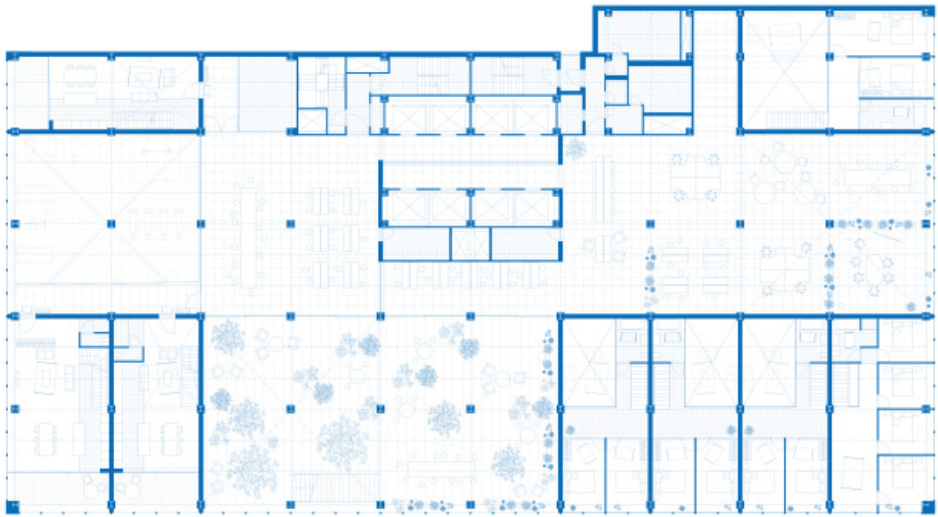


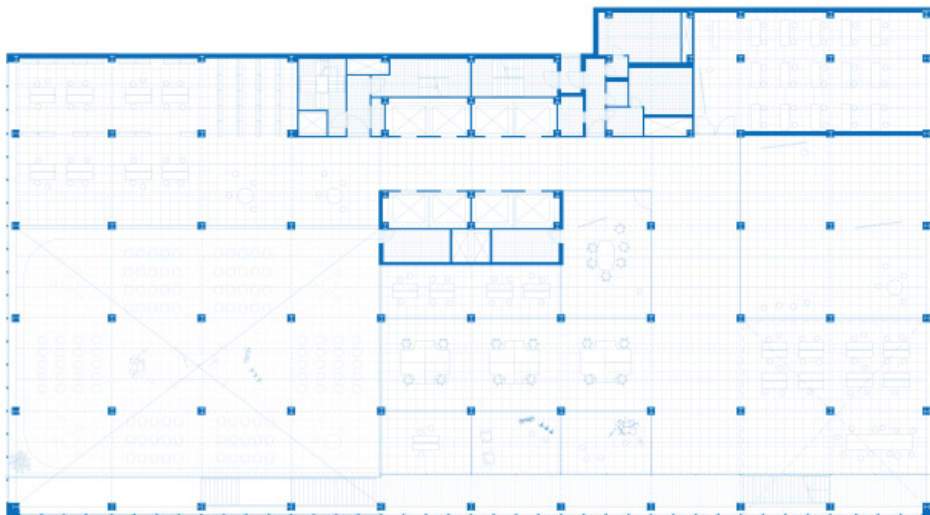
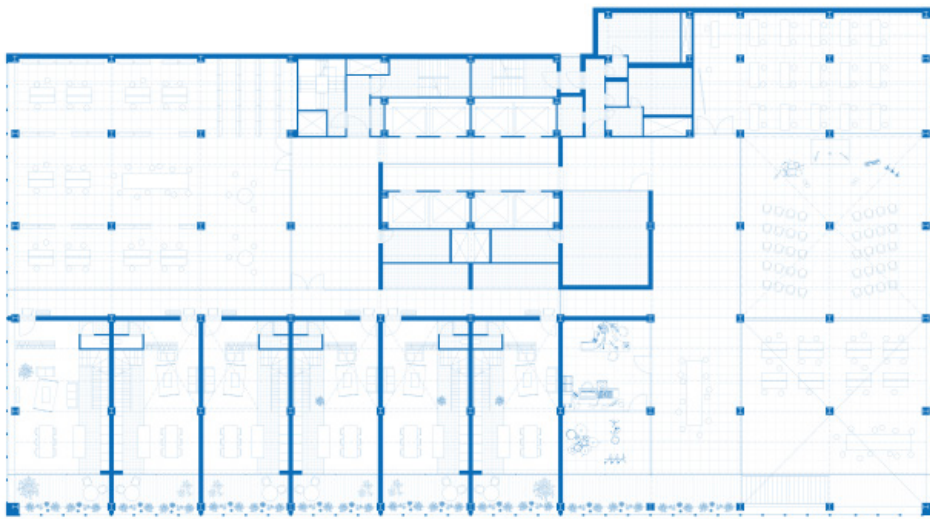




5M

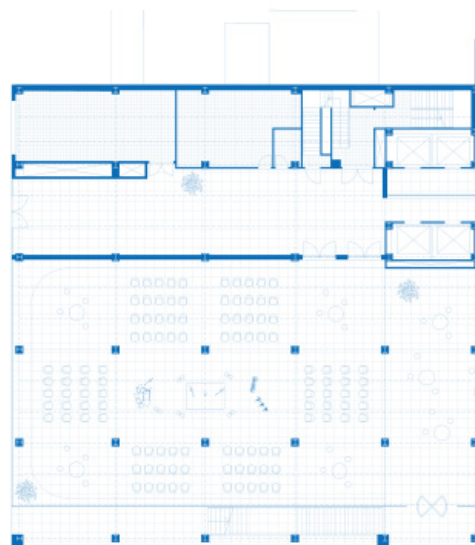


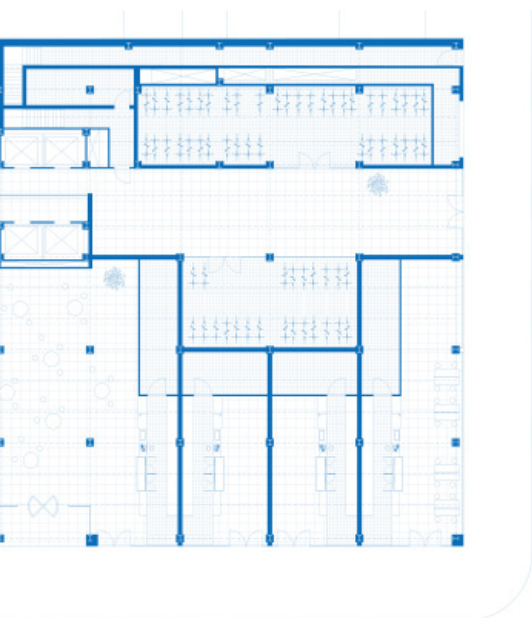




5M



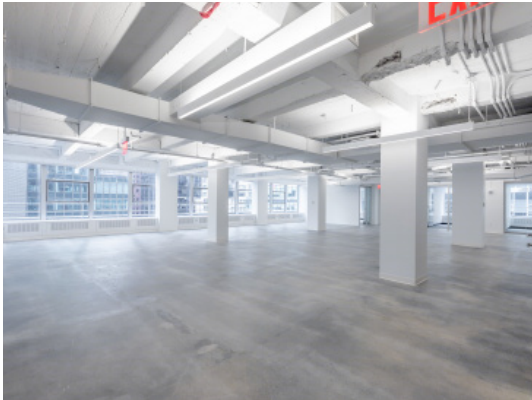




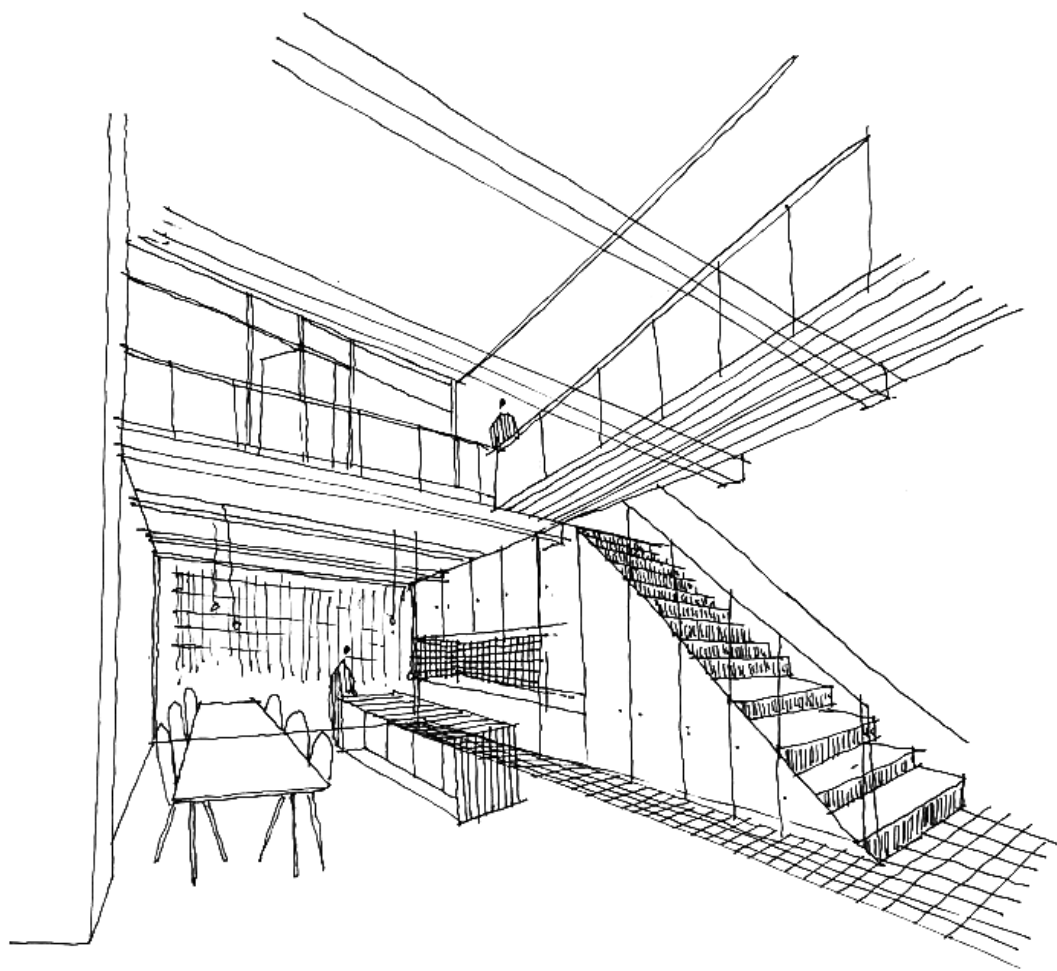
5M

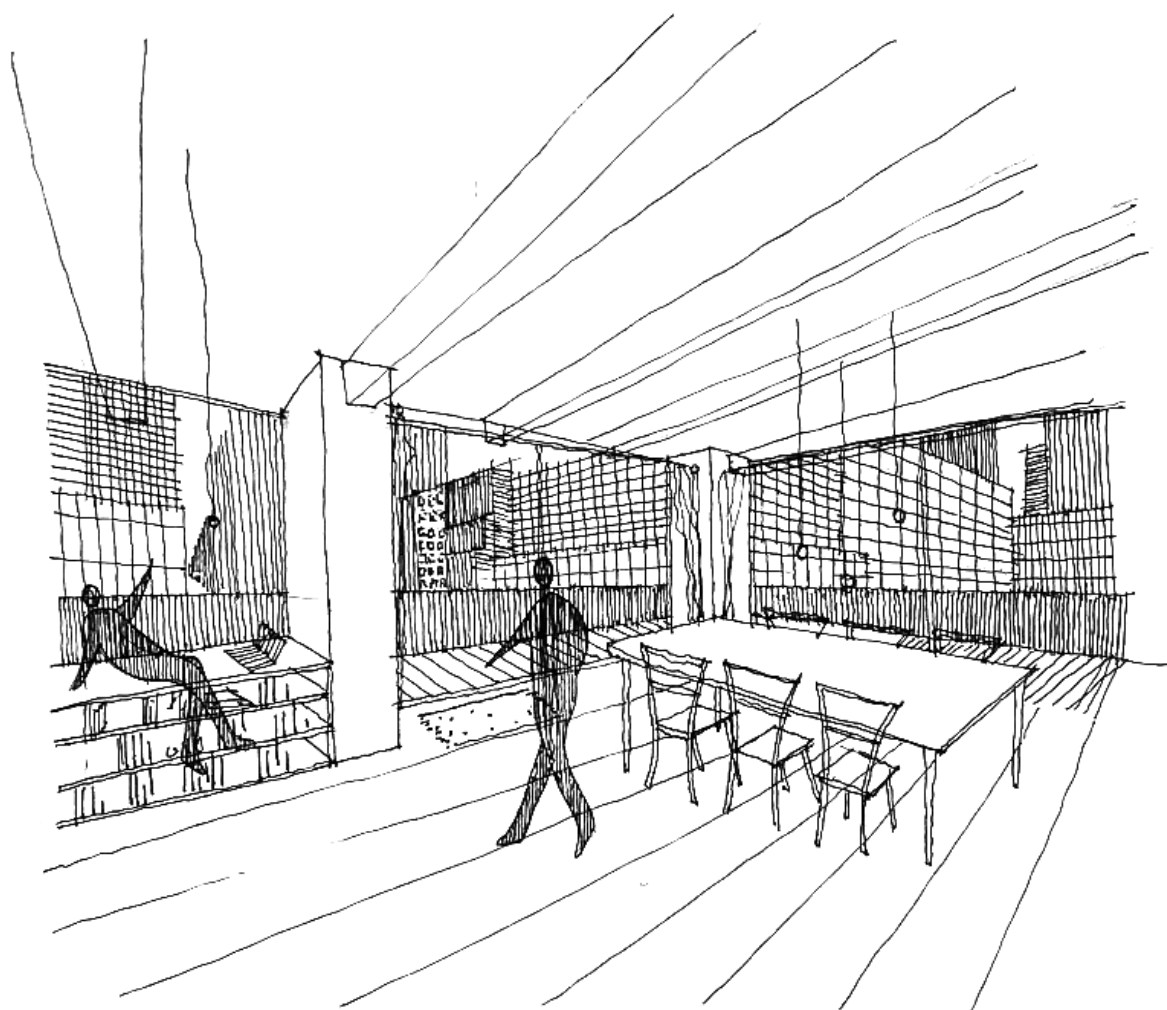


Annexes 2 Photos existant









Annexes 4_Typologies Réalisé en 2023

| | Plan | Structure | Façade | Circulations | Ratio | Hauteurs |
|---|---------------------------|--|--|---|---|--------------------------------------|
| Brownstone
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | 1844 Brownstone | Murs Porteurs | Façade massive ouvertures moyennes | Circulation latérale | Étroit et profond | Belles hauteurs variables |
| Railroad
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | Typical Railroad plan | Murs Porteurs | Façade massive ouvertures moyennes | Circulation centrale | Étroit et profond | Belles hauteurs |
| Classic
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | The Diermouth, NYC | Murs Porteurs Colonnnes intérieures | Façade massive ouvertures moyennes | Ascenseur et escalier avec hall et couloir privé desservant les pièces | Formes variables
Nombreux étages | Belles hauteurs |
| Cast-Iron
<i>Industriel</i>
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | 477-481 Broome St. | Structure acier | Façade légère grandes ouvertures | Circulation verticale commune | Étroit et profond | Grandes hauteurs |
| Studio
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | Gainsborough Studios, NYC | Murs Porteurs | Façade massive ouvertures moyennes | Circulation commune centrale | Étroit et profond | Hauteurs moyennes
parfois faibles |
| Warehouse
<i>Industriel</i>
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | Terminal Warehouse, NYC | Murs Porteurs Poutres et poutres acier | Façade massive ouvertures petites et plus grandes au rez | Circulation centrale et circulations verticales dispersées | Grands plateaux
grande espaces | Très grandes hauteurs |
| Art-Déco
<i>Bureaux</i>
<i>Résidentiel</i> | | | | | | |
| | One Wall St, NYC | Murs Porteurs | Façade massive en pierre belles ouvertures | Circulation commune centrale | Grande surface en partie basse puis retrait | Belles hauteurs |
| 60's - 70's
<i>Bureaux</i> | | | | | | |
| | 825 Third Ave, NYC | Ossature acier | Mur rideau | Circulation verticale commune | Grande surface en partie basse puis retrait | Grandes hauteurs |
| New
<i>Bureaux</i> | | | | | | |
| | 30 Hudson Yards, NYC | Colonnes en acier
Coeur en béton armé | Mur rideau | Circulation verticale principale centrale
Circulation secondaire répartie sur les plateaux | Grands plateaux et verticalité importante | Grandes hauteurs |

**SOME RESIDENTIAL AND OFFICES
TYPOLOGIES IN NEW YORK CITY**

Comment reconverter les espaces de bureaux délaissés depuis le Covid et avec le développement du télétravail en de nouveaux espaces aux usages multiples dans la ville de New York ?

Pour l'exercice de cartographie j'ai décidé d'établir un inventaire de différentes typologies que l'on peut retrouver dans la ville de New York, qui constitue mon terrain d'étude. Même si j'aimerais amener une réponse qui puisse s'appliquer à d'autres grandes villes.

Ces typologies sont celles de logements et d'espaces de bureaux et l'inventaire permet une première mise en parallèle de ces deux types d'espaces auxquels je vais me confronter lors de mon mémoire.

Sources des plans :

1. Riis, J. A. (1890). *How the Other Half Lives: Studies Among the Tenements of New York*. United States: C. Scribner's Sons.
2. Irma and Paul Milstein Division of United States History, Local History and Genealogy, The New York Public Library. (1909). *The Dartmouth. Plan of 2nd, 3d, 4th, 5th and 6th floors* Retrieved from <https://digitalcollections.nypl.org/items/510d47da-d999-a3d9-e040-e00a18064a99>
3. Broner, K. (1986). *New York face à son patrimoine : préservation du patrimoine architectural urbain à New York, analyse de la méthodologie, étude de cas sur le secteur historique de SoHo*. P. Mardaga. <https://books.google.be/books?id=miFIAQAAIAAJ>
4. Irma and Paul Milstein Division of United States History, Local History and Genealogy, The New York Public Library. (1908). *Gainsborough Studios. Typical floor plan; Typical mezzanine floor plan; Second floor plan*. Retrieved from <https://digitalcollections.nypl.org/items/510d47db-9f68-a3d9-e040-e00a18064a99>
5. Cookfox Architects. (2023). *Terminal Warehouse. Groundfloor plan*. Retrieved from <https://architizer.com/projects/terminal-warehouse/>
6. City Realty Staff. (2021). *One Wall Street. 41st floor plan*. Retrieved from <https://www.cityrealty.com/nyc/market-insight/features/future-nyc/sales-launch-one-wall-street-art-deco-icon-reinvented-macklow-robert-am-stern-architects/39321>
7. The Durst Organization. (2023). *825 Third Avenue. 20-25 & 27-28 floor plan*. Retrieved from <https://www.825thirdavenue.com>
8. José Luis. *30 Hudson Yards. Floor plan*. Retrieved from <https://www.825thirdavenue.com>

Louis Beeuwsaert

Annexes 5_Maquette





