

B) Morphologie urbaine des villes américaines

La ville américaine contempo est étalée / hétérogène / polycentrique
parfois a centrique

Deux dynamiques = expansion / fragmentation

Les suburb sont dominantes sur le plan de la pop et des emplois

L'expansion de la périphérie est le modèle dominant

L'habitat individuel est la norme dans toutes les catégories sociales

B) Les centres villes

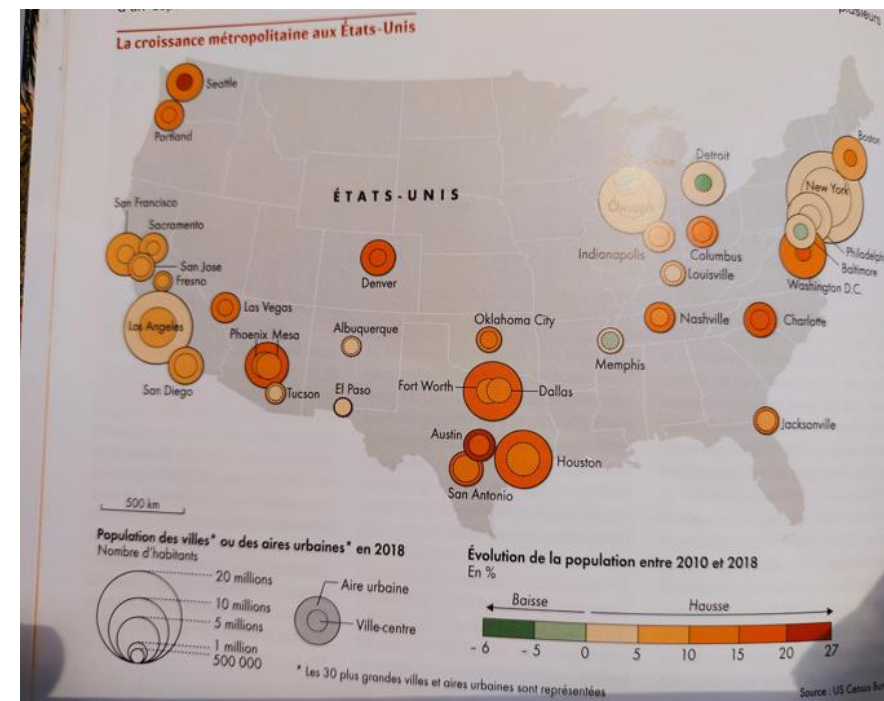
a) des centres très différents des villes européennes



b) crise et renouveau des centres villes / retour et réinvestissement du centre

Dans de X villes

- Renaissance du centre ville = gentrification + Régénération du centre ville par des pol urbaine = reconquête des centres /
- Densification du CBD dans un contexte de métropolisation



crise des centres villes aux EU = désindustrialisation et périurbanisation

- Aspects démographique
 - o Perdent des hab
 - Aspects éco = perte des emplois traditionnels / NY perd 40 % de ses emplois indus entre 1970 et 1986
 - o Financier = restent les plus pauvres => endettement + faillite des villes / baisse dotation fédérale
- Crise urbaine = dégradation habitat / mauvaise qualité des services publics / friches industrielle / crise des espaces publics
- Crise sociale = violence délinquance criminalité drogue

Ex = Times Square dans les années 80



As early as 1960, 42nd Street between Seventh and Eighth Avenue was described by [The New York Times](#) as "the 'worst' [block] in town". By 1984, an unprecedented 2,300 annual crimes occurred on that single block, of which 460 were serious felonies such as murder and rape

Times square auj
Que s'est-il passé ?

=
gentrification
+
Régénération
du centre ville
par des pol
urbaines



« THE Village »

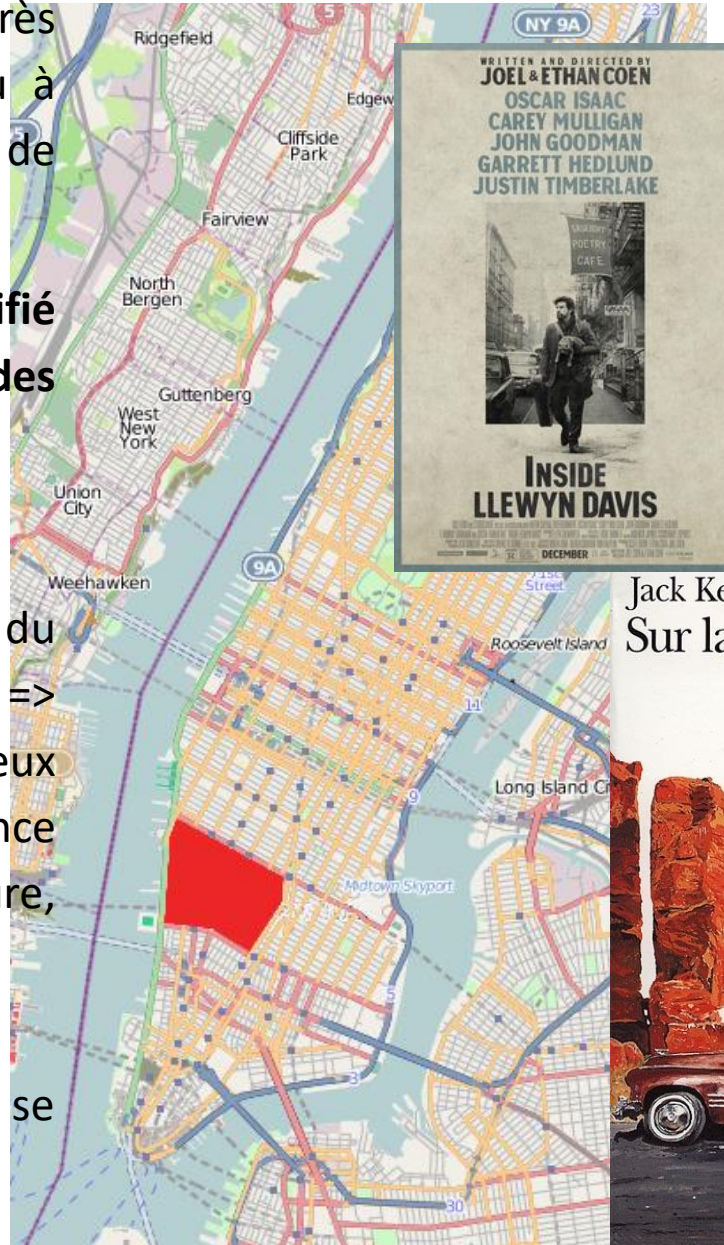
La gentrification a commencé
downtown près des quartiers
d'immigrants dégradé et près
des zones industrielles peu à
peu en désaffection à partir de
1960 =

Le 1^{er} quartier gentrifié
« Greenwich village » : rôle des
artistes très important =

« beat génération »

=> quartier pauvre à la fin du
XIX^{ème} au loyer faible =>
devient à partir de l'entre deux
guerres lieu de expériences
culturelles en peinture,
littérature, musique...

Puis le quartier est classé
comme patrimonial en 1965 + se
gentrifie



Jack Kerouac
Sur la route



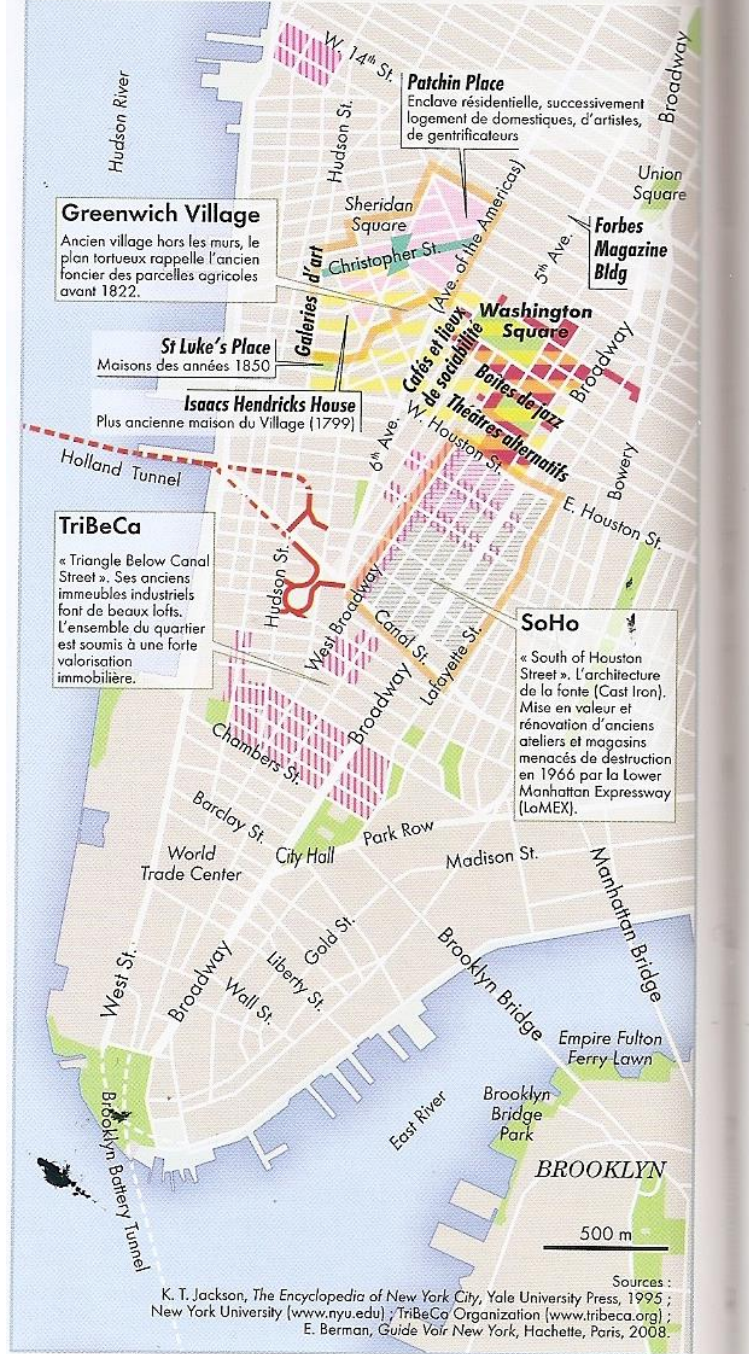
Elle a continué à SOHO quartier d'ateliers textiles abandonnées, installées dans les fameux [*Iron Buildings*](#), => un espace immobilier bon marché pour les artistes. Le quartier fut classé *district historique* en 1973¹ /sauvé de la destruction – construction autoroute.
Nombre d'anciens bâtiments industriels furent alors transformés en studios, en lofts.
Dans les années 1990, SoHo comptait quelque 300 galeries d'art



Meat packing district
Été 2005

Photo personnelle








Centralités et infrastructures

-  New York University
-  Forte concentration de boutiques (vêtements, arts, ameublement), cafés et restaurants
-  Clubs, bars et soirées branchées dans les anciens quartiers industriels
-  Principaux parcs
-  Desserte automobile de Manhattan (Holland Tunnel)

Contestation, marginalité, mouvements communautaires

-  « Beat Generation » : le centre du mouvement dans les années 1950
-  Cœur du quartier gay et lesbien (émeutes de Stonewall, 1969)
-  Ateliers d'artistes et galeries dans les années 1960 dans les immeubles désaffectés (SoHo)

Conservation et embourgeoisement : artistes, bohème et gentrification

-  Périmètres de la patrimonialisation architecturale des quartiers (NYC Landmarks Commission)

Le front de gentrification au sud de Manhattan

R. Le Goix, Atlas de New York

Les signes urbains de la gentrification

- Le prix du logement
- Les espaces publics
- Le type de commerce,

Ex de la transformation du Meat
packing district
Années 2000



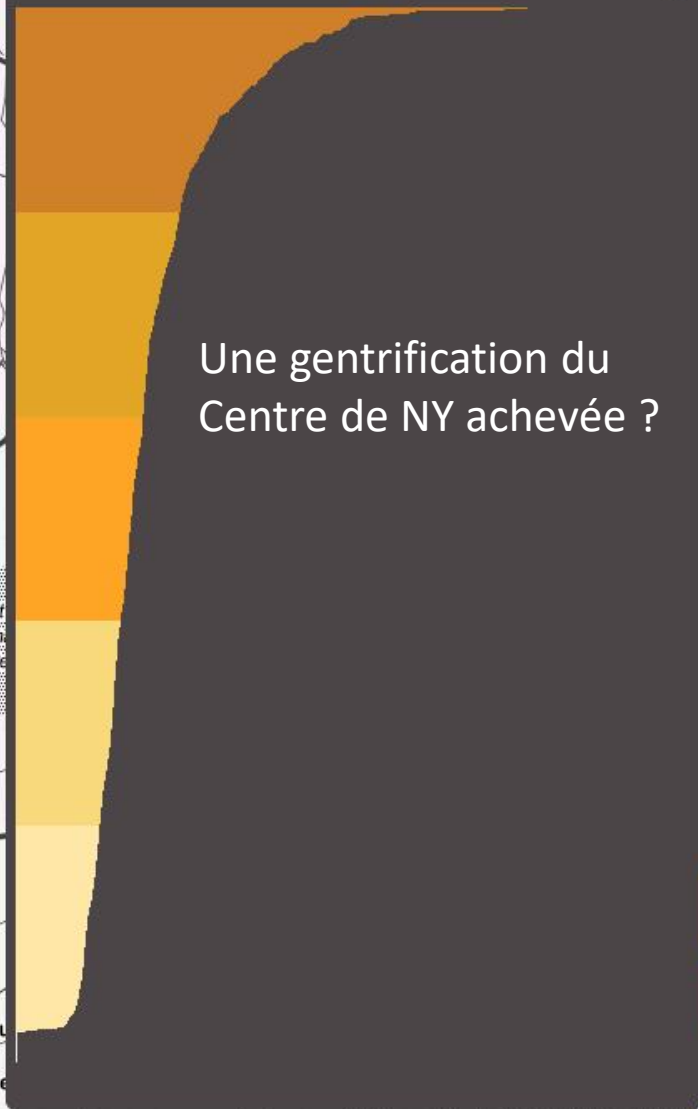
Washington and Little West 12th Streets, 1985



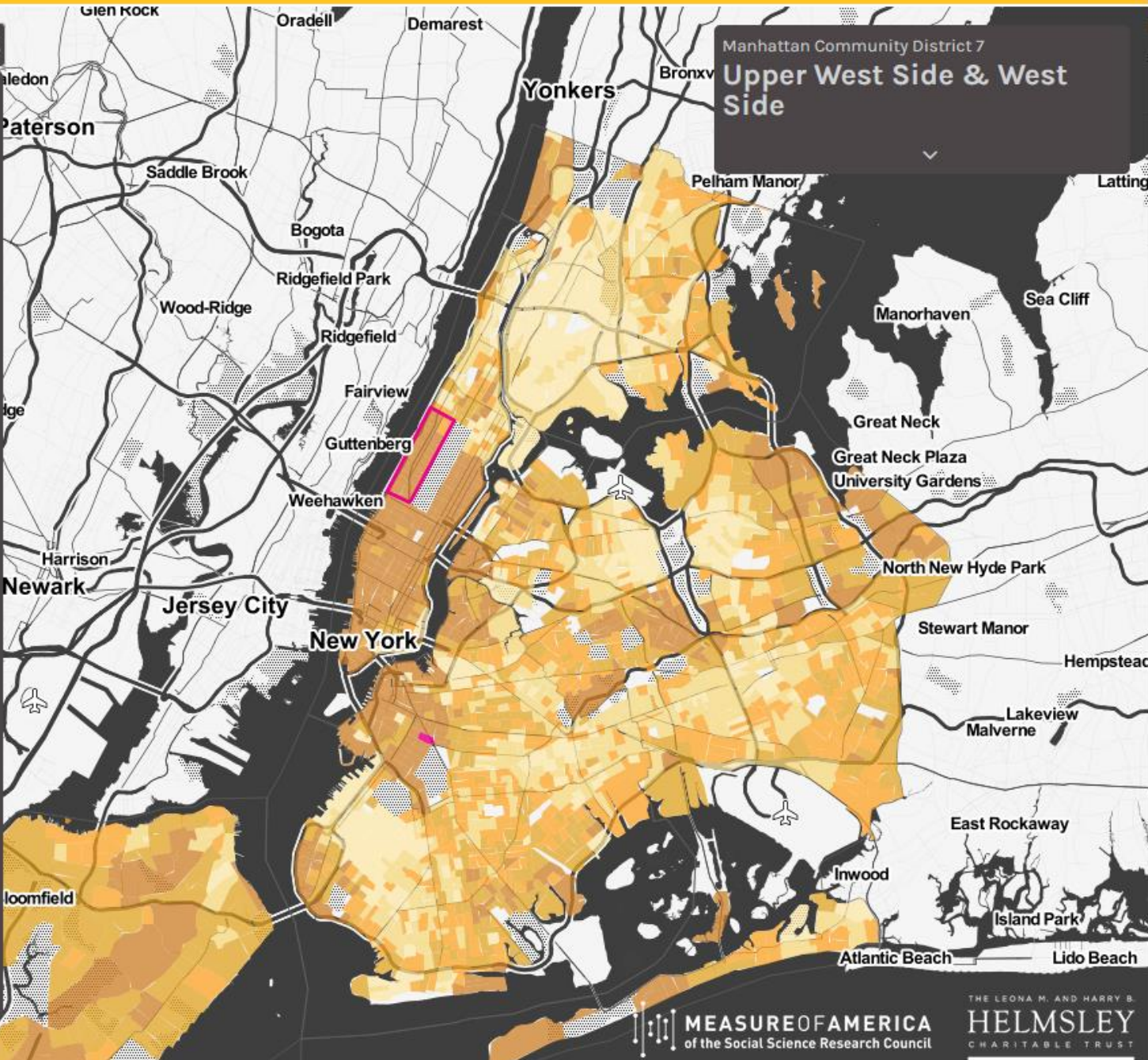
Washington and Little West 12th Streets, 2013

Select an indicator Search

Median Personal Earnings (\$) BY CENSUS TRACT



Une gentrification du Centre de NY achevée ?



Manhattan Community District 7 Upper West Side & West Side



James and Karla Murray

The port in the late 1970s



« south sea port »
patrimonialisé
avec les entrepôts
du XIXème





careers
businesses
neighborhoods

Español ▶ Translate | ▼ Text-Size



About

Careers

Businesses

Neighborhoods

Search



Grants

BIDs

Tools for CBOs

Neighborhood 360°

BID Directory

Starting a BID

BID Formations & Expansions

Resources for BIDs

Neighborhood Development Map



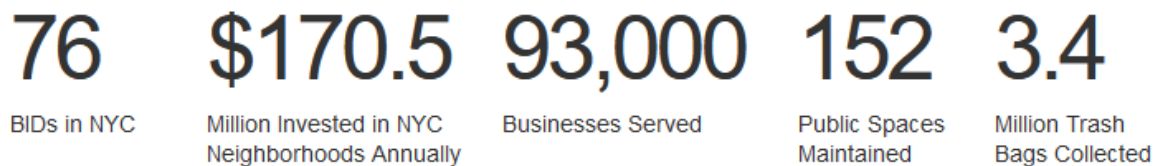
Share



Print

Business Improvement Districts

A Business Improvement District (BID) is a geographical area where local stakeholders oversee and fund the maintenance, improvement, and promotion of their commercial district.



What BIDs Do

BIDs create vibrant, clean, and safe districts. They deliver services and improvements above and beyond those typically provided by the City. These services can include:

- Street cleaning and maintenance
- Public safety and hospitality
- Marketing and events
- Capital improvements
- Beautification
- Advocacy
- Business development

BID services do not replace those provided by the City. By law, City services cannot be reduced because of the existence of a BID.

BIDs help to brand their districts and market small businesses on their corridor. They facilitate networking among merchants, host community events, and advocate for improvements to the



Director
Equitable

ABOUT THE ALLIANCE

Board



Staff

Public Safety & Sanitation

Times Square's Elected Officials

Annual & Financial Reports

Careers & Opportunities

Contact Us

Support Us

Media & Press

Statement on Racial Injustice

Voting Members

Dana Amendola

Vice President of Operations
Disney Theatricals

Victoria Bailey

Executive Director
TDF

Jeffrey Bank

Chief Executive Officer
The Alicart Restaurant Group

Geraldine Baum

Assistant Dean, External Affairs
Craig Newmark Graduate School of
Journalism CUNY

Joseph Benincasa

President & CEO
The Actor's Fund of America

Roland Caputo

Executive Vice President & Chief Financial
Officer
The New York Times

Marvin Davis

President
Davis Realty

George Ntim

Market Director of Diplomatic &
Community Relations
Renaissance New York, Times Square
Hotel

Julio Peterson

Vice President of Real Estate
The Shubert Organization, Inc.

Amie Pospisil

Vice President, Programs
Breaking Ground

Michael Phillips

President
JAMESTOWN LP

John Powers

EVP, New York Region
Boston Properties

David Rabin

Partner
The Lambs Club

Bill Register

VP, Operations
Nederlander Organization


ABOUT DOWNTOWN PORTLAND CLEAN & SAFE

The Downtown Portland Clean & Safe District provides extraordinary essential services to the people, places and businesses within a core 213-block area of our unique city. Operating since 1988, the district is one of the oldest, largest and most successful enhanced service districts in the nation.





Emergence des espaces publics privés = centre commerciaux + lobby des gratte ciels

Time warner center 

Rockfeller center 



Évolution du skyline new-yorkais

■ Bâtiment construit ou en cours de construction ■ Bâtiment en projet

En 1920



En 1940



En 1980



En 2020



Source : Liberty Cruise

La densification des CBD et X des CBD avec X génération d'immeubles / rôle des CBD dans la métropolisation / course à la verticalisation = la tour marqueur de la métropole financiarisée

1^{ère} génération

**Metropolitan Life
Tower, 1909**



Dans tout cela, pas de manifeste, pas de débat architectural, pas de doctrines urbaines, pas d'idéologie, pas de théorie, une seule réalité : le gratte-ciel.

*Rem Koolhaas
New York Délire*

Woolworth Building, 1913



Flat Iron 1902

2^{ème} génération = style art déco
1923/1945



3^{ème} génération = Style international à partir des années 1950

Siège des nations unies



Depuis les années 1990, le style post moderne =

Les nouveaux gratte ciels = gratte ciels
Ultra fins





Hudson Yards ou la démesure immobilière made in USA

7 ans de travaux et un investissement de 16 milliards de dollars viennent de donner naissance au plus gros projet immobilier des Etats-Unis à New York. Cet article vous détaille une partie des bâtiments du mégaprojet dont la volonté affichée des promoteurs et d'en faire aussi l'une des principales attractions touristiques de la ville qui ne dort jamais.

Ouvert à la location dès l'été 2017, les premiers locataires du **55 Hudson Yards** ont pu emménager leurs meubles. Du moins pour ceux dont les revenus permettent de financer le loyer. Le studio est à partir de 5000\$/mois. Nous vous laissons imaginer le loyer d'un

les quartiers ethniques péricentraux sont touchés ou pas par ces dynamiques

dynamiques de gentrification ou d'abandon

pol de rénovation = ex Cabrini Green Chicago

situation conflictuelle = ex east Baltimore cf Atlante

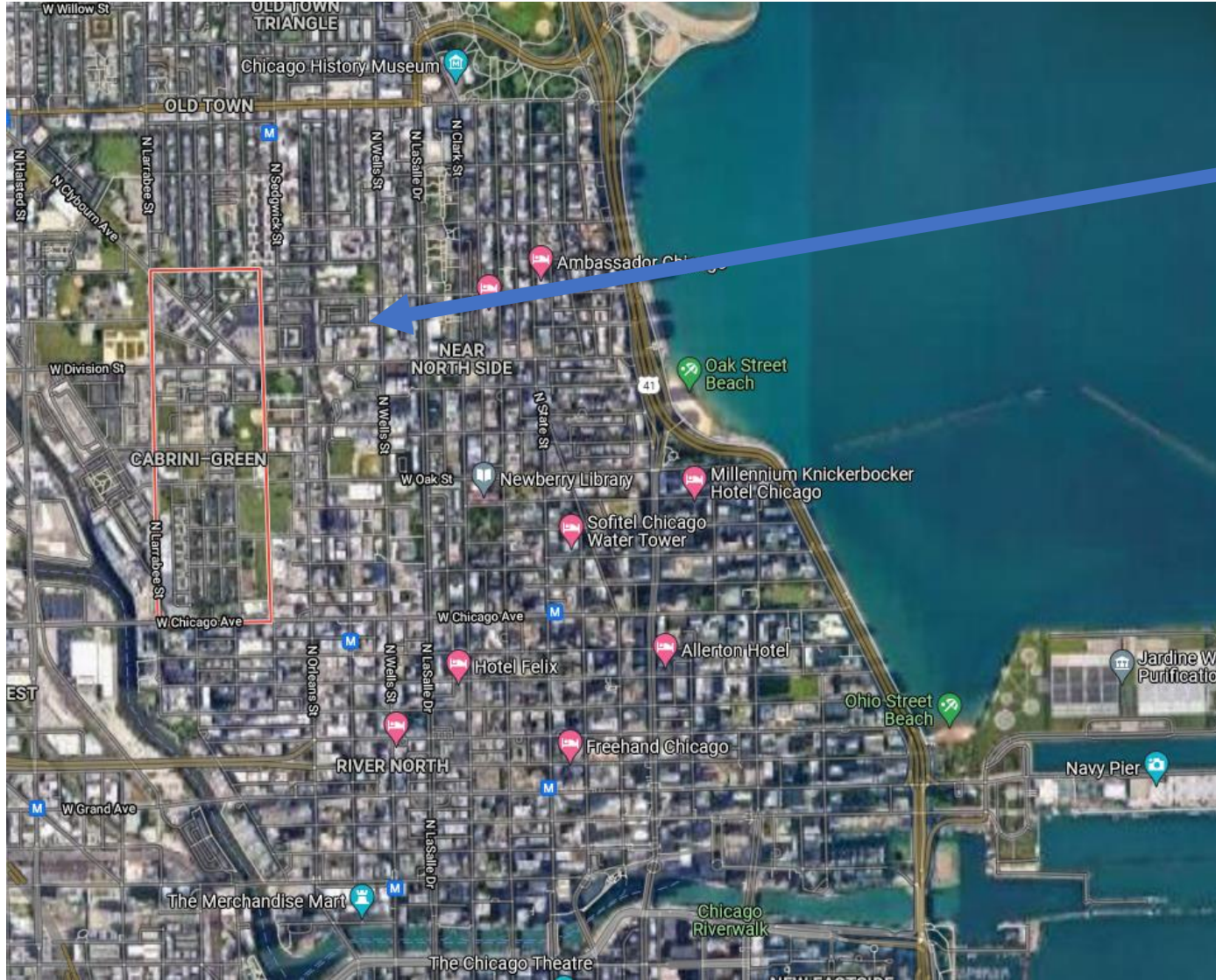
Redlining

Le **redlining** est une pratique initiée lors de la mise en application du *National Housing Act* de 1934 aux États-Unis, à l'époque du *New Deal*. À partir de 1935, dans le cadre de la politique fédérale d'accèsion à la propriété, des cartes furent produites pour 239 villes, à des fins de classement des quartiers comme « désirables », « en déclin », ou « à risque » (et représentés en rouge). Ces cartes furent réalisées par la *Home Owners' Loan Corporation (HOLC)*, un organisme agissant pour le compte de l'État fédéral dans le cadre de la garantie des crédits : il était chargé du refinancement et de l'évaluation des risques relatifs aux quartiers et aux emprunteurs. Les quartiers des minorités étaient désignés généralement comme à risque, en particulier les quartiers des populations noires qui se trouvent ainsi écartées de l'accèsion à la propriété. Ces techniques trouvent leur prolongement dans les pratiques des organismes bancaires. Dans le cadre des logiques de ségrégation raciale aux États-Unis, il s'agit de techniques de discrimination, associées au cadre légal et jurisprudentiel qui construit un système de discrimination raciale dans le logement, à l'œuvre au moins jusqu'au *Fair Housing Act* de 1968. Les acteurs de l'immobilier résidentiel se sont donc appuyés sur un système de discrimination reposant sur les rejets sélectifs des demandes de prêt immobilier.

(MCD) décembre 2015.

En 1968, le *redlining* est déclaré illégal, mais il ne commence à décliner qu'à la fin des années 1970

ex Cabrini Green Chicago

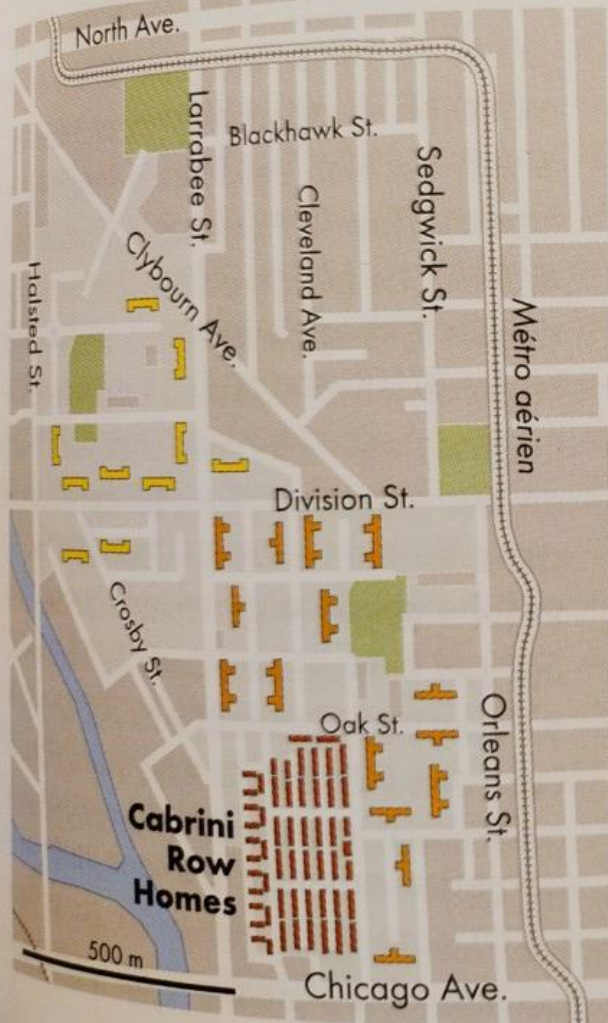


relations pauvres issues
et cumulent difficultés sociales et cri-
minalité. Ils résultent de la ségrégation
ethnique des immigrants (Juifs, Polonais,

l'abandon des pouvoirs publics. Afin
de mettre un terme aux maux du quar-
tier, la mairie de Chicago a opté pour

logement. De plus, la démolition
systématique a créé de vastes dents
creuses et des friches urbaines, qui
donnent l'impression d'un quartier
sans vie.

RÉHABILITATION DU GHETTO DE CABRINI-GREEN À CHICAGO (ILLINOIS)



Avant le plan de réhabilitation

- Premiers immeubles d'habitation de faible densité construits à partir de 1941
- Première extension à partir de 1958, immeubles d'habitation de densité moyenne
- Deuxième extension en 1962 avec des immeubles d'habitation de forte densité

Le plan de réhabilitation

- Zone du vaste plan de réhabilitation
- Limites des projets de réhabilitation
- Immeubles réhabilités en 2009 et inscrits au *National historic listing*
- Immeubles détruits (1995-2011)
- Création de nouveaux parcs

Source : *Cabrini-Green Community redevelopment planning*, Chicago Housing Authority, 2014.



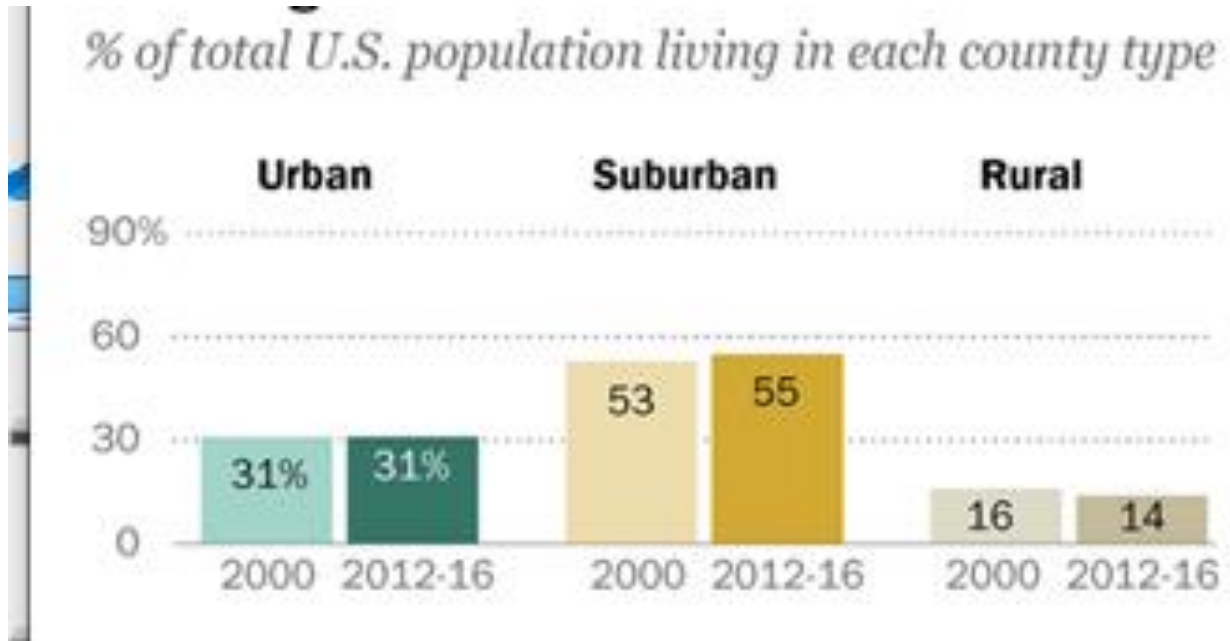
2) Les périphéries

Quelques idées simples

Déf = municipalité d'au moins 2500 hab situé en périphérie d'une ville centre

1990 = annonce importante de l'us census = une nation suburbaine

Quelques idées simples sur la suburbia =



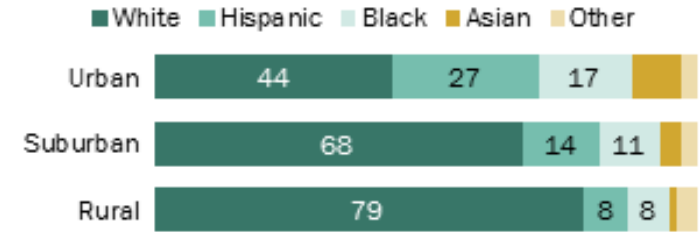
85 % d'urbain/ 15 % ruraux

30 % d'urbains et 50 % de suburbains

Auj en quoi les suburb se diversifient-elle sur le plan social éco et racial ? en quoi sont Elles sont le terrain d'une recomposition majeure et d'interrogations sur le ville am ?

U.S. urban counties have no racial or ethnic majority

% of total population in each county type who are ...



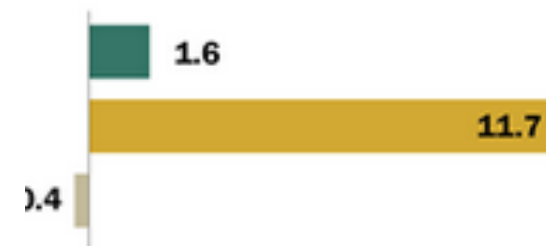
Note: Racial groups include only non-Hispanics. Hispanics are of any race. Asians include Pacific Islanders. County categories based on the National Center for Health Statistics Urban-Rural Classification Scheme for Counties.

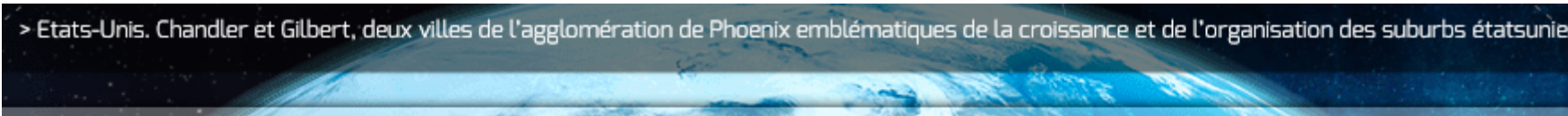
Source: Pew Research Center analysis of 2012-2016 American Community Survey data.

"What Unites and Divides Urban, Suburban and Rural Communities"

PEW RESEARCH CENTER

Net international and domestic migration by county type, 2000-2014, in millions





> Etats-Unis. Chandler et Gilbert, deux villes de l'agglomération de Phoenix emblématiques de la croissance et de l'organisation des suburbs étatsuniennes

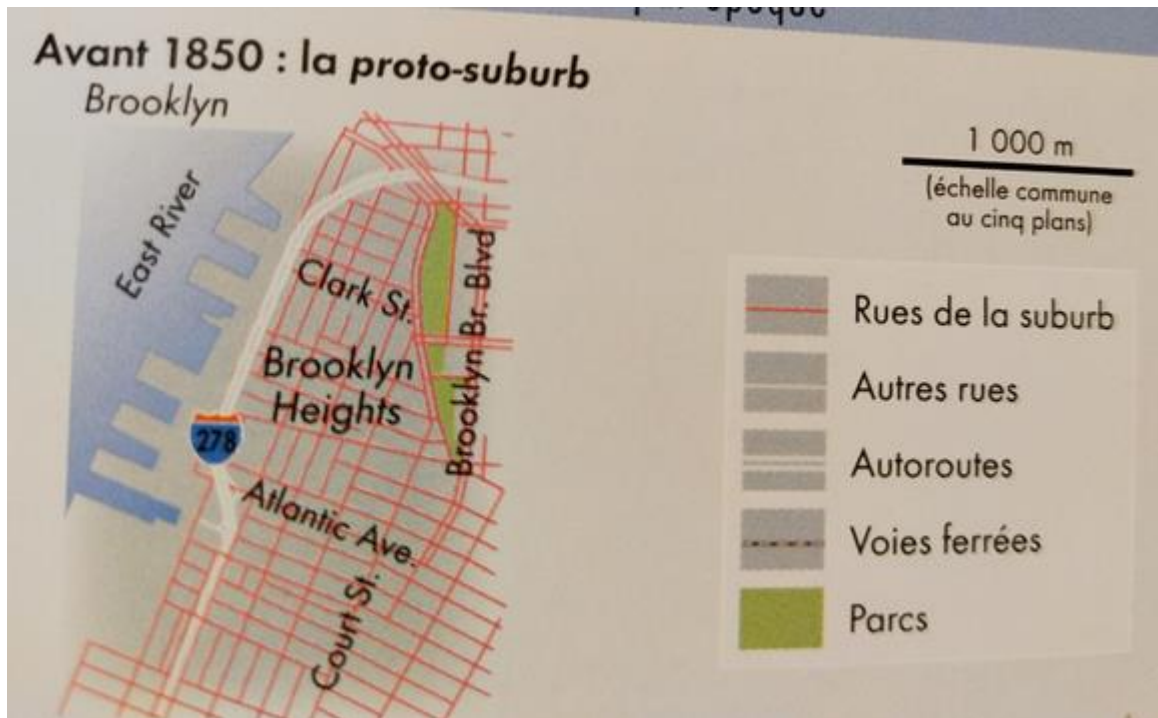
ETATS-UNIS. CHANDLER ET GILBERT, DEUX VILLES DE L'AGGLOMÉRATION DE PHOENIX EMBLÉMATIQUES DE LA CROISSANCE ET DE L'ORGANISATION DES SUBURBS ÉTATSUNIENNES

Dans le Sud-Ouest des Etats-Unis, dans l'Etat fédéré de l'Arizona à 150 km de la frontière mexicaine, se déploie l'aire métropolitaine de Phoenix aux portes du désert de Sonora. Comme de nombreuses autres grandes villes de la Sun Belt, elle a connu une très forte croissance démographique et urbaine en passant de 1 à 4,7 millions d'habitants entre 1970 et 2017. Au sud-est de l'agglomération, Chandler et Gilbert sont deux « suburbs » caractéristiques de ces « cités-champignons » étatsuniennes. Désert, artificialisation, quartiers pavillonnaires, aménagements agricoles, irrigation généralisée... autant de réalités à concilier dans ces territoires de l'Arizona. La mobilisation des images satellites permet d'étudier ces dynamiques spatiales.

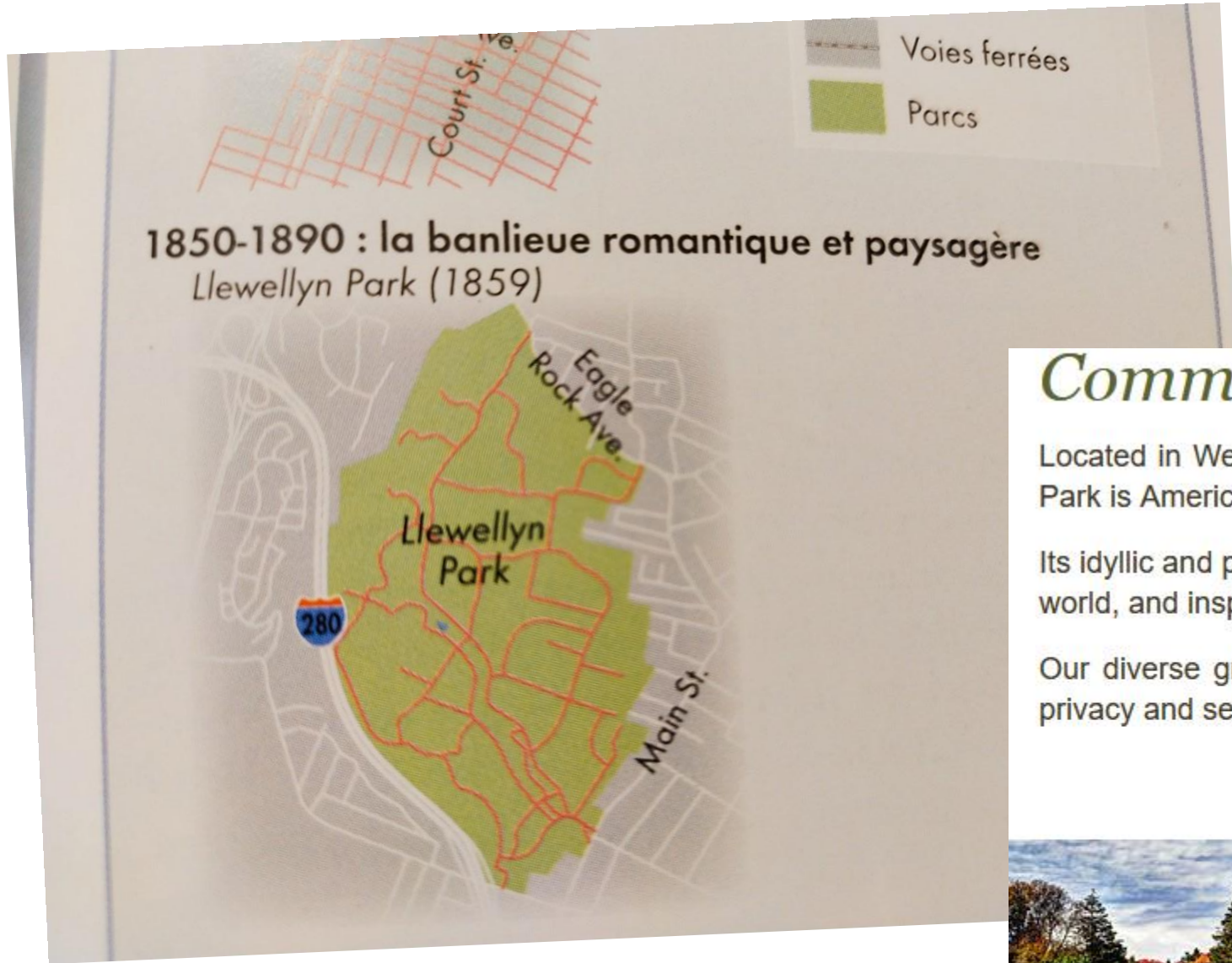
a) Les strates de l'étalement urbain = urban sprawl

La suburbanisation = phénomène de longue durée / pl étapes

L'invention de la banlieue



Les premières banlieues qui se forment entre les années 1820 et 1850 (*borderlands*) la banlieue s'adresse aux familles riches / 1^{er} banlieue = Brooklyn Height



Community, Proximity, Privacy

Located in West Orange New Jersey just 12 miles from Manhattan, Llewellyn Park is America's oldest planned community.

Its idyllic and pastoral design has influenced countless communities around the world, and inspired the design of New York's Central Park.

Our diverse group of residents enjoys community social activities as well as privacy and security.

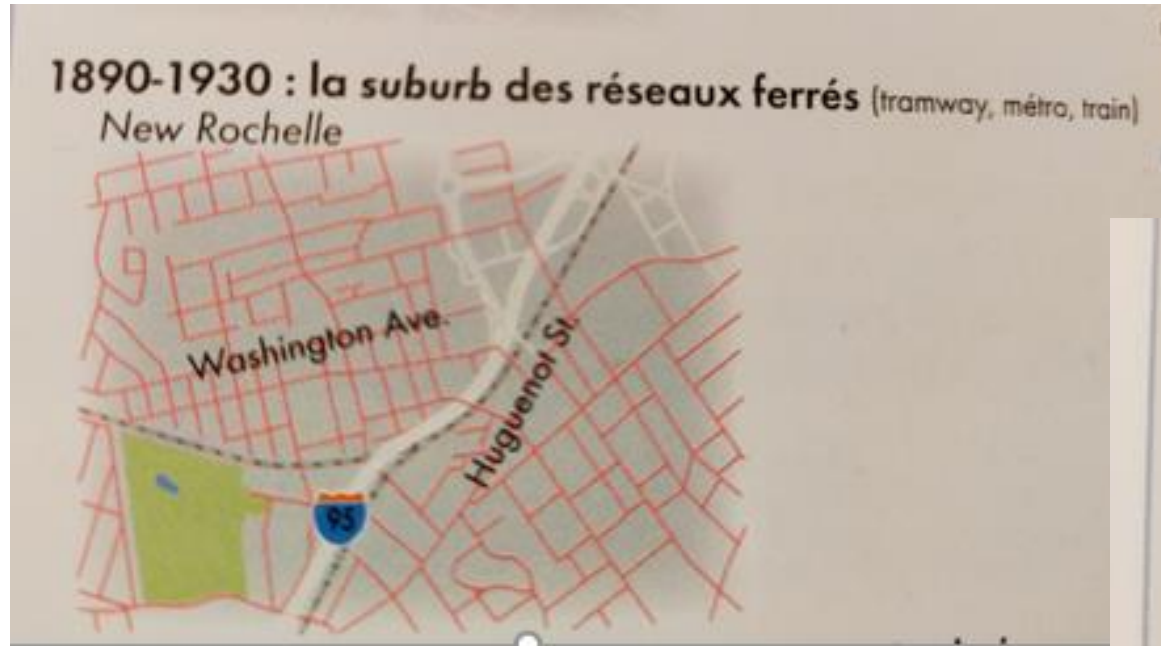


HOMEOWNERS ASSOCIATION



CONTACT AND BROCHURE

démocratisation = révolution des transports train et tramway +
XXème intervention de l'Etat = divers processus



Une histoire de Levittown, autrefois le plus grand développement immobilier américain

03 Jul, 2019



Levittown, unincorporated residential [community](#) in [Hempstead town](#) (township), [Nassau county](#), western [Long Island](#), [New York](#), U.S. Developed between 1946 and 1951 by the firm of [Levitt and Sons, Inc.](#), [Levittown](#) was an early example of a completely [preplanned and mass-produced housing complex](#). More than 17,000 low-cost homes were built, with accompanying shopping centres, playgrounds, swimming pools, community halls, and schools. The name Levittown became a national symbol for [suburbia](#) during the post-World War II building boom. Many of the homes were subsequently remodeled or redesigned, and few of the original structures remain.

"La famille qui a eu le plus grand impact sur le logement d'après-guerre aux États-Unis était Abraham Levitt et ses fils, William et Alfred, qui ont finalement construit plus de 140 000 maisons et transformé une industrie artisanale en un processus de fabrication maison." Kenneth Jackson

Phase suivante = Suburbanisation des emplois et des services

=

Accélération avec l'automobile et la création des autoroutes =

+ + suburbanisation des emplois années 1950

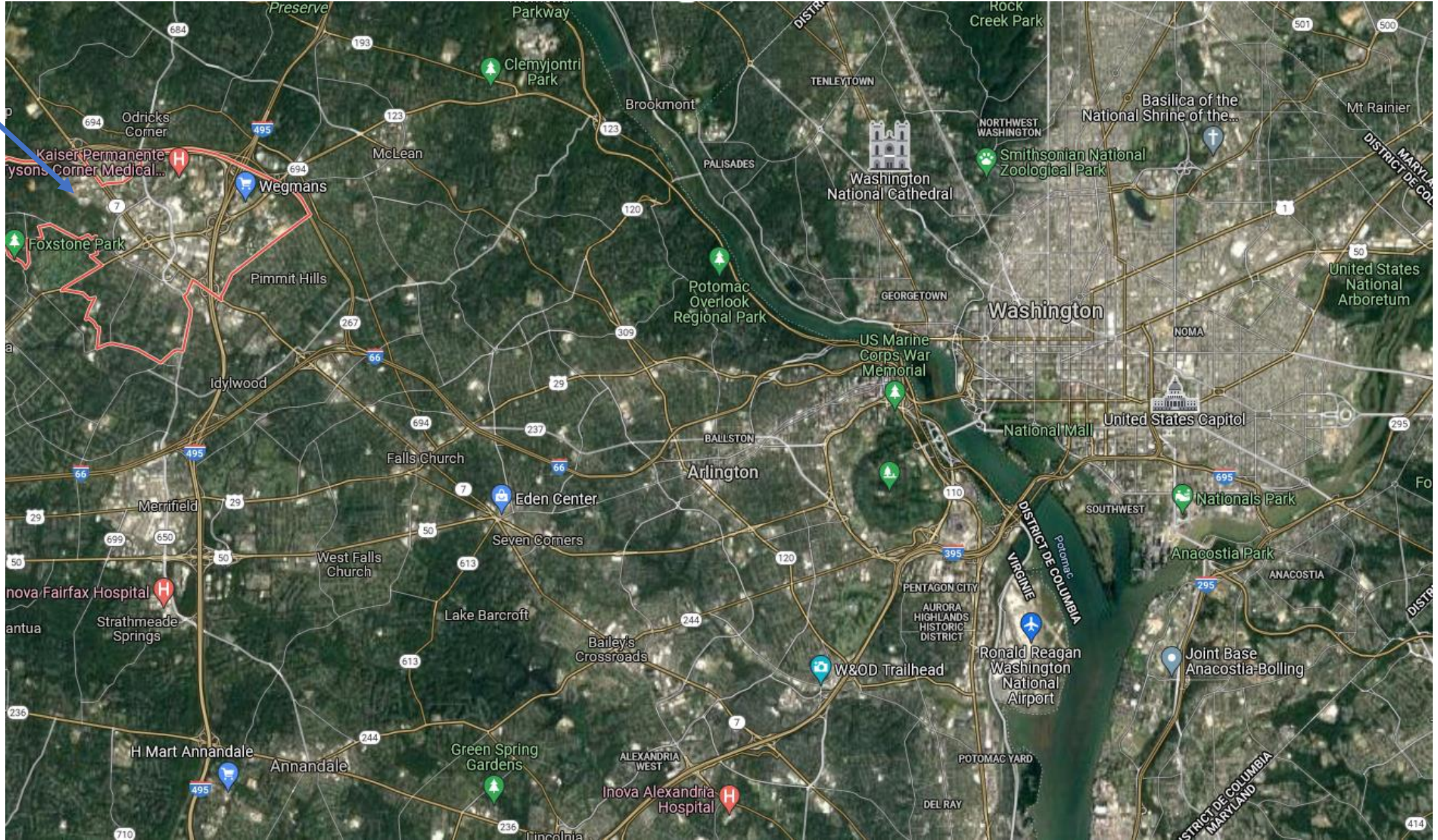
Shopping malls = consommation / espaces publics / idéal
sécuritaire

suburbanisation de masse /

Emergence de nouveaux pôles = edge cities = nvx pôles

urbains structurés autour de shopping malls =

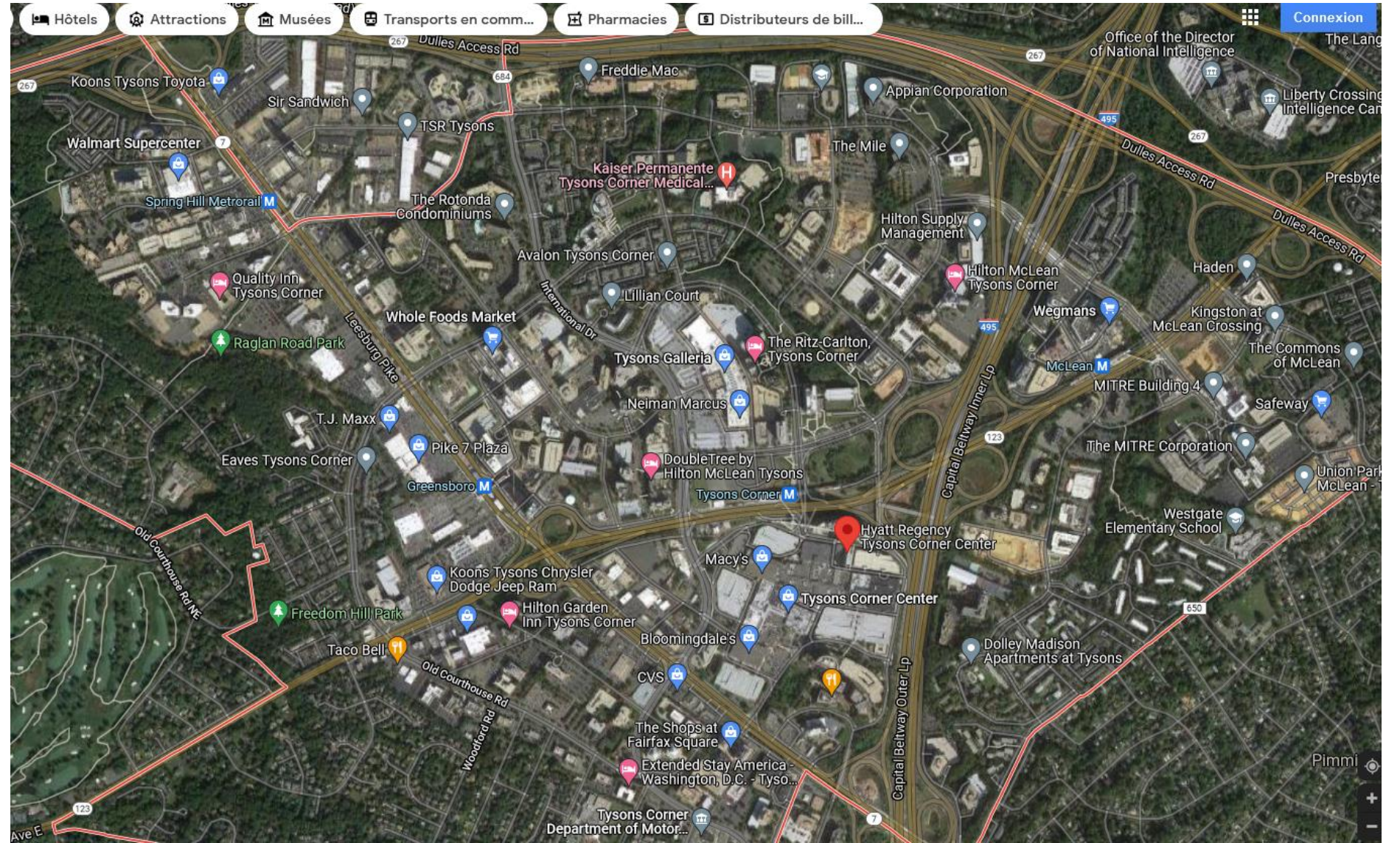
**Tysons Corner
Virginie
Une Edge City**



Tysons Corner Virginie Une Edge City

Des espaces de plus en plus autonomes

Croisement
autoroutier / deux
centres
commerciaux /
100 000 emplois /
20 000 hab
Siège social
d'Intelsat



Un étalement en cours



Mesurer l'urban sprawl =

aire métropolitaine de LA = Paris Lille = site de plaine / progression vers les vallées / bloqué par les Sierra

Atlanta = aire urbaine la plus étendue du pays = pop X 4 / aire urbaine X 6

aire urbaine de Las Vegas X 10 en 50 ans = record aux EU / liée à la croissance démo

Ex des « booming suburb » 2007 lang = commune périurbaine de + 100 000 hab avec une croissance démo de 10 % = dans les villes à forte croissance Arizona, Texas, Nevada = Phoenix, San Antonio,

En un demi-siècle, l'aire métropolitaine de Phoenix est passée de 1 à 4,7 millions d'habitants. Cette croissance s'est opérée essentiellement par le développement d'immenses « suburbs de 1970 à 2020, la ville de Chandler est passée de 13 000 à 261 000 habitants et celle de Gilbert de 2 000 à plus de 230 000.

ex Henderson périphérie de LV = pop X 10 entre 1970 et 2000

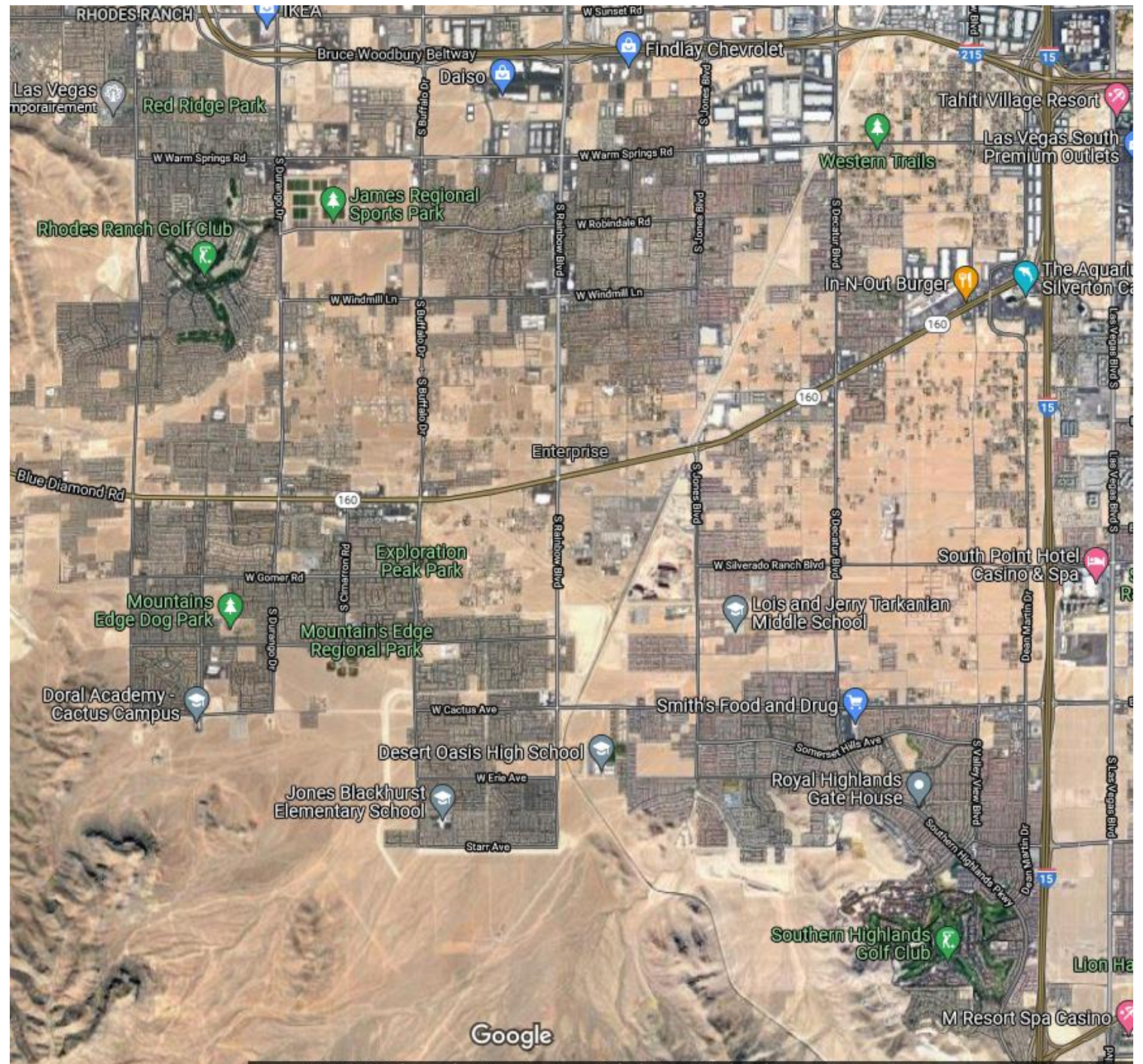
Suburb au sud de Las Vegas = quelle progression de la suburb ?

construction de poches résidentielles de fortes densités aux marges extérieures de l'agglomération / terres fédérales

paysage en échiquier / dévél en saute-mouton « leap-frogging » = îlots bâtis et Parcelles vides
Pas de progression linéaire

Cause = Désert = difficultés à se connecter aux Réseaux

+ Un promoteur unique par parcelle



b) Des suburbs hétérogènes Ces suburbs ne sont pas homogènes = cf vote dans les suburb

Différents critères d'hétérogénéité

-Différentes générations de suburb

-Forte différenciation sociale en fonction des aménités / gated communities / communautés de retraités ex SUN CITY / lifestyle communities : En fonction de la gouvernance privée = copropriété, corporation => PRODUCTION PRIVEE DE LA VILLE

-Auj une diversification raciale et sociale 50 % des Asiatiques 43 % des Hispaniques et 32 % des AA vivent en banlieue

-Cf Renaud le Goix

c) Quelles contraintes ? quelle gouvernance ? les effets de l'urban sprawl

Le récit sur les suburbs change auj = 3 critiques

- La crise des subprime = prêts immobiliers dont le taux d'intérêt varie en fonction de la valeur du bien qu'ils ont permis d'acheter : plus celui-ci vaut cher, et plus les intérêts que paie l'emprunteur sont bas. Quand le bien perd de la valeur, le taux d'intérêt augmente.
- les banques ont créé des produits financiers adossés sur les crédits immobiliers
- Les crédits ont été accordés à des ménages peu solvables / cf Cleveland versus Wall Street
- Les taux d'intérêt étaient supérieurs pour les ménages peu solvables et taux variables
- Ce système a fonctionné 10 ans tant que les prix de l'immobilier ont augmenté / puis le marché immobilier s'effondre / les propriétaires réalisent que le crédit est plus élevé que le bien / saisie immobilière initiée par les banques
- Recensement de 2021 = les pol ont dit qu'il y a avait une baisse du % de propriétaires aux EU = de 66 % en 2000 à 65 % = 1^{er} X que l'on a une baisse depuis 1929



Cleveland contre Wall Street - Jean-Stéphane Bron (2010)

– **Pb environnementaux**

Pb transports

Pb consommation terres agricoles est espaces naturels

⇒ Débat pol

⇒ Quelles pol sont elle menées ?

Price de c des impacts - de l'étalement urbain = quelles réponses ? quelles stratégies ?

Quelle gouvernance ?

LA = 177 municipalités 5 comtés = LA Orange Riverside, San Bernadino et Ventura / 2/3 du territoire sont détenus par l'Etat fédéral /

X gvt locaux dans toutes les métropoles

La création de district spéciaux / gvnance métropolitaine pour l'eau les transports cf port Authority à NYC

Une exception = Portland

Trois principes = densification / multifonctionnalité / desserte par les transport en commun

X stratégie

– **Urban growth boundaries**

Ex Portland = sous l'égide de la METRO = autorité métropolitaine = limite un périmètres = pas de projet au delà de cette limite + dével de transport en commun = violet

– **+ logique de protection Ex Miami**

– **Stratégie de densification urbaines + transport**