

Vivre en hauteur aux Etats-Unis : vers l'exclusion verticale ? Le cas de Dallas-Fort Worth

Christian Montès

Directeur du projet *High Rise*. Professeur de géographie, laboratoire Environnement Ville et Société (UMR 5600), directeur de l'École doctorale de l'Université Lyon 2



Figure 1 - Le *Central Business District* de Dallas. ©Christian Montès, 2018.

NB : L'ensemble des photographies de ce dossier ont été prises par l'auteur en avril 2018.

Introduction

Les États-Unis sont connus pour être le pays de la maison individuelle. Toutefois, si vivre en hauteur n'y est pas répandu (hors les centres de rares métropoles), le pays a connu un récent passage de la construction d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) de bureaux vers des IGH résidentiels, car les profits y sont plus élevés ; ils représentent aujourd'hui 80% du marché.

Les IGH résidentiels sont aussi des marqueurs de l'attractivité des lieux dans la concurrence intermétropolitaine globalisée, symboles d'un style de vie valorisé ; on peut les comparer à des *gated-communities* pour les élites urbaines.

Le cas américain a été moins étudié que celui de l'Europe des années 1960-70 ou de l'Asie, même si les tours aiguilles de New York City font beaucoup parler d'elles.

L'Étude du cas de Dallas-Fort Worth testera les hypothèses suivantes :

- Les nouveaux IGH résidentiels comme biens/actifs dans un modèle de marché de plus en plus financiarisé, vecteur d'essor des inégalités.
- Les nouveaux IGH résidentiels – en tant que levier pour les municipalités pour créer la ville compacte et revitaliser leurs centres – créent des espaces gentrifiés verticaux (qu'on pourrait nommer la *build high gentrification*, en partant du concept de *new-build gentrification* de Lees et Davidson (2010).



Figure 2-Turtle Creek boulevard et parc, Nord du CBD de Dallas.
© Christian Montès, 2018.

Une première vague de construction d'IGH résidentiels a eu lieu entre les années 1960 et les années 1990 au Nord du *Central Business District* (CBD) de Dallas, pour profiter des emplois du centre et des espaces verts proches, lieu où le zonage de la municipalité les a autorisés. Toutefois, leur implantation montre que les logiques restent périurbaines (pas de façade sur la rue, pas de lien entre des immeubles aux architectures très variées, pas de commerces...) et leur nombre restreint montre qu'il s'agissait d'un micro-marché et non d'une tendance lourde, la municipalité de Dallas subissant alors plutôt la fuite de sa population centrale vers les périphéries (cachée dans les statistiques par la politique d'annexion de la ville et par sa taille actuelle qui inclut les premières périphéries ; entre 1950 et 2010 la municipalité de Dallas est passée de 290 à 883 kilomètres carrés).



NancyKnowsHigh-rises

Nancy Martinez, Senior Executive Associate, Virginia Cook, Realtors
Realtor, GRI, ABR, GREEN

Cell: 469.951.2646
Voice: 972.381.6705
Email: NMartinez@VirginiaCook.com

About Nancy Listings and Recent Sales Sell Your Home Find a Home High-rises Rentals Press Tax Calculator

Find a high-rise home by neighborhood

- Arts District
- Design District
- Downtown Dallas
- Far North Dallas
- Frisco and Plano
- Highland Park & Vicinity
- Las Colinas
- North Dallas
- Oak Cliff
- Turtle Creek
- Uptown
- Victory Park
- All high-rises

Buyers

- Tips for buying a Dallas high-rise home
- Buyer testimonials

Sellers

- Pricing your unit
- Seller testimonials

Hassle-free answers

- Call Nancy at 469-951-2646
- Email Nancy

Premier Dallas Rentals

- Rental Listings
- John Pritchett
- Residential Tenant Representative, ABR

The Complete Guide to High-rise Living in Dallas

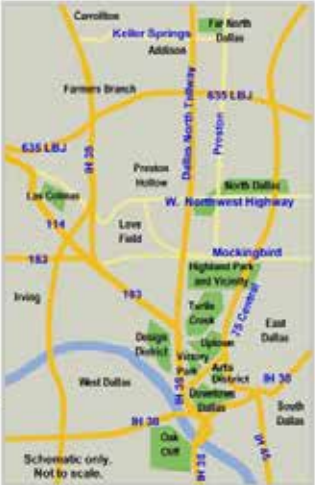
More than any other home, living in a high-rise condominium or apartment is about lifestyle. In contrast to a suburban single-family home, a high-rise generally offers a superior view, attentive personal services, enhanced security, convenient access to a variety of common area facilities, and a location closer to urban centers of dining, shopping, and entertainment.

The downsides of high-rise living are higher costs in the form of homeowner association dues or rental rates commensurate with the services provided, diminished control over what you can do in and to your home, and diminished privacy.

To help you assess what home is right for you, I have outlined some **tips for buyers**.

If you are selling your high-rise home, I have some special tools to help with **pricing your unit**.

You can browse available listings via the clickable map, or by looking at the full list of high-rises below.



Schematic only. Not to scale.

List of high-rises

	Condos	Apts	Under Const	Announced	For Sale	For Lease
Turtle Creek High-rise Condos						
The Beverly	40				1	1
Centrum Tower	34				4	
The Claridge	88				7	
Gold Crest	55				2	
The Mansion Residences	24				1	
The Mayfair at Turtle Creek	144				5	1
Park Towers	89				5	
The Plaza at Turtle Creek	49				3	1

La vague actuelle – depuis 2011-2012 – de construction d'IGH résidentiels est différente, par son ampleur et la localisation des nouveaux immeubles, à la fois au cœur et dans le prolongement du centre. Les IGH résidentiels sont devenus un produit immobilier spécifique, intégrés dans la financiarisation du secteur comme le montre le site représenté sur la photo. Les raisons sont liées à l'offre et à la demande. Du côté de la demande, le souhait d'habiter *Uptown* a rendu les loyers rentables pour la construction des IGH. Les personnes attirées sont les *millennials*, *empty nesters* (génération baby boom qui veut « *down-sizer* ») : les deux groupes démographiques les plus importants du pays ; « *work-play lifestyle* ») et désir de placer du capital dans ces lieux. Autre segment de marché : les résidences étudiantes en hauteur.

Du côté de l'offre, les municipalités voulant revitaliser leur *downtown*, les fonds institutionnels (de pension, assurance, fonds souverains) souhaitant des investissements de long terme, durables (plus que dans les maisons individuelles, de moindre qualité).

La financiarisation à Dallas se traduit par l'essor des « *apartment buildings* » depuis 1990 (entièrement possédés et gérés par une seule société), alors que le système précédent était celui des *condos*, fondés sur la propriété individuelle dans un immeuble collectif (en 2010, environ la moitié du stock des appartements étaient des *condos* aux USA). En 2018, la Municipalité comptait ainsi :

- 46 *condos* avec 5 610 *apartments* (surtout avant 1990) ;
- 47 *apartment buildings* avec 11 292 *apartments*, localisés surtout dans le centre et le péricentre Nord.

Cela n'en reste pas moins un micro-marché (« niche à riche » ?), avec au total 16 902 appartements pour 1,34 Mh (2017), soit environ 2,5% de la population.

Figure 3 - Source : <http://www.nancymartinezhomes.com/HTML/highrises.htm>



Figure 4 - The Omni Residences, Fort-Worth (2009). © Christian Montès, 2018.

Une des formes du renouveau des IGH résidentiels, nouvelle à Dallas-Fort Worth, est l'alliance dans le même programme immobilier d'un hôtel et de *condos*, les résidents bénéficiant des aménités de l'hôtel. Ce programme de 33 étages allie un hôtel et 86 logements au prix moyen de 482 dollars par pied carré¹.

1

Un pied = 30,28 centimètres.



Figure 5 - Conversion de The Drever (1965), 1401 Elm, Dallas.
© Christian Montès, 2018.

Autre forme, la conversion d'immeubles de bureaux dont les caractéristiques sont devenues obsolètes dans ce segment de marché (plafonds trop bas, organisation intérieure inadaptée, chauffage, ventilation et isolation à reprendre...). Cela suppose une réhabilitation lourde, que l'essor des prix immobiliers au centre permet. Comme le montre l'affiche publicitaire, la conversion va créer un immeuble mixte, avec du commerce en rez-de-chaussée, quelques bureaux, un hôtel et des appartements, qui bénéficieront d'aménités de qualité (piscine...).



Figure 6 - Nouveaux IGH résidentiels : créer un "quartier" central à Dallas.
© Christian Montès, 2018.

Le but de la municipalité est de recréer *downtown* comme lieu de vie, alors qu'il était devenu essentiellement un espace dédié à l'emploi public et privé. En effet en 2000, le *downtown* de Dallas avait moins de 200 habitants. En 2015, 45 000 habitants dans les 15 districts centraux (dont environ 10 000 en son coeur pour 150 000 emplois diurnes).



Figure 7 - Un nouveau quartier central à Dallas. ©Christian Montès, 2018.

Pour attirer de nouveaux habitants, le discours marketing (promoteurs et municipalités) s'appuie sur l'idée d'un style de vie central luxueux, avec des références aux villes globales. C'est d'ailleurs ce qui attire les acheteurs. Le site déjà montré ci-dessus¹ contient une demande parlante : "*Where do I look for a Dallas home with a Manhattan view?*". La photographie montre que, si les nouveaux résidents des IGH commencent à créer un effet de masse, la comparaison avec Manhattan reste impossible.

1

Cf. p. 3.



Figure 8 - Rénover les friches péricentrales à l'Est du CDB de Dallas.
©Christian Montès, 2018.

Les IGH résidentiels n'ont pas besoin de compter 30 étages pour ressortir dans les banlieues étalées composées de maisons individuelles, d'immeubles bas ou de zones vides (anciens usines ou entrepôts rasés souvent). La création de nouveaux centres urbains est un moyen de renouveler les franges du CBD, ici immédiatement à l'Est.



Figure 9 - Le Case Building vu depuis la fin de Deep Ellum, Dallas.
©Christian Montès, 2018.

Le processus de renouvellement urbain créé par les nouveaux IGH reste toutefois encore localisé. C'est le cas du Case Building construit à une centaine de mètres du quartier de Deep Ellum (2017), connu pour ses restaurants et salles de spectacle.



Figure 10 - Gables Republic Tower, Dallas CBD. ©Christian Montès, 2018.

Le discours sur le style de vie en hauteur met d'abord en avant le luxe (localisation, services, vue). Gables Republic Tower, Dallas, immeuble de bureaux construit en 1954 et en voie de conversion en appartements en est un exemple parlant :

« *Gables Republic Tower, c'est le luxe du Downtown Living ! Situé au cœur du centre-ville de Dallas, nous sommes entourés de parcs, de boutiques et de restaurants. Grâce à l'accès direct au système de tunnels et au train DART, nous offrons à nos résidents non seulement un accès pratique aux restaurants locaux, mais aussi l'accès à 26 quartiers différents. Nos appartements sont dotés de finitions intérieures haut de gamme, de commodités exclusives pour les résidents et de vues incroyables sur la ville. Arrêtez-vous pour découvrir le style de vie somptueux de la Gables Republic Tower. Commodités : Politique concernant les animaux de compagnie ; reconnaissance écologique ; certification écologique ; piscine ; centre d'affaires ; salon des résidents ; réception de colis ; centre de remise en forme ; proximité des transports publics ; accès contrôlé ; Wi-Fi gratuit dans les zones de confort ; cabines privées¹. »*

NB : les magasins sont moins importants que les restaurants ou la vie nocturne.

¹ "Gables Republic Tower is luxury Downtown Living at its best! Located in the heart of Downtown Dallas, we are surrounded by parks, shopping and restaurants. With direct access to the tunnel system and the DART rail, we not only offer our residents convenient access to local restaurants, but also the ability to reach 26 different neighborhoods in the city. Our apartment homes feature top of the line interior finishes, exclusive resident amenities and incredible city views. Stop by to experience the lavish lifestyle that is Gables Republic Tower! Amenities: Pet Policy; Green Recognition; Green Certified; Pool; Business Center; Resident Lounge; Package Acceptance; Fitness Center; Close to Public Transportation; Controlled Access; Free Wi-Fi in Amenity Areas; Private Cabanas." Source : <https://www.gables.com/communities/texas/dallas/gables-republic-tower/>



Figure 11 - L'Ascent-Victory Park, un immeuble de grande hauteur à l'ouest du CBD de Dallas. ©Christian Montès, 2018.

Les immeubles actuels empruntent le même langage. Pour cet immeuble dont le nom allie deux termes associés à l'élévation (ascension et victoire), le luxe est allié au « rustique » (on ne sait comment les deux vont cohabiter). Les quatre termes qui définissent l'immeuble sont artisanat et confort, cran et grâce.



Figure 12 - Publicité pour Bleu Ciel, près du centre de Dallas.
©Christian Montès, 2018.

Nommer l'IGH est aussi un moyen de créer une « histoire ». Ici « Bleu Ciel », en français, s'inspire des stations touristiques internationales pour offrir un style de vie moderne et urbain : « *La sélection méticuleuse des finitions intérieures de Bleu Ciel s'est inspirée du design des stations de luxe internationales et de l'architecture haut de gamme du monde entier, tout en maintenant la cohérence du quartier de HARWOOD en tant qu'environnement urbain au style de vie épuré et moderne¹.* »

¹ "The meticulous selection of interior finishes for Bleu Ciel was inspired by international luxury resort design and high-caliber architecture from around the world while still maintaining the district of HARWOOD's consistency as a sleek and modern urban lifestyle environment". Source : <http://bleucielliving.com/residences/>



Figure 13 - Louer une histoire : le Miro Building, tout proche du CBD de Dallas. ©Christian Montès, 2018.

Dans cet exemple, c'est le peintre catalan Mirò qui est convoqué pour mettre en avant un style de vie particulier (et peut-être faire oublier l'architecture très passe-partout du bâtiment) :

« Créez la vie. Votre prochaine expérience de vie se trouve à l'épicentre de l'endroit le plus convoité de Dallas. Une résidence exclusive dans le centre de tout ce qui est vie créative. Chic et prestigieuse, vous êtes invité à y peindre votre chef-d'œuvre.

Créez le Style. Boutique de luxe urbain. Finitions intérieures raffinées. Des restaurants de chefs. Des services de conciergerie dédiés et la complicité du salon d'agrément du 6e niveau, de l'espace de vie extérieur et de la terrasse de la piscine signifient que vous êtes arrivé. Créez un chez-vous. Créez votre propre style de vie parmi les tours d'habitation de MİRÒ dans notre studio, avec une ou deux chambres à coucher. MİRÒ, la nouvelle toile de votre vie¹. »

¹ "Create Life. The next, best living experience adorns the epicenter of Dallas' most desired location. An exclusive Uptown residence in the hub of all that is creative living. Chic and prestigious, you are invited to paint your masterpiece. Create Style. Boutique urban luxury. Refined interior finishes. Chef-style gourmet kitchens. Dedicated concierge services and the compliment of the 6th level amenity lounge, outdoor living space and pool deck signifying you have arrived. Create Home. Create your own unique lifestyle amongst MİRÒ's high-rise environment in our studio, one & two bedroom floor plans. MİRÒ, the New Canvas of Your Life."

Source : <https://www.greystar.com/15402>



Figure 14 - Un appartement dans la tour de bureau de 1974 reconvertie The Tower, Fort Worth. ©Christian Montès, 2018.

Les intérieurs de ces immeubles ne permettent en revanche pas toujours de retrouver le discours exalté des annonces... Voici un appartement de 110 mètres carrés (une chambre et deux salles de bain) au prix de \$475,000 (2018) dans un immeuble de bureaux reconverti. Ses 35 étages hébergent 298 appartements, au prix moyen de \$317 (2018) par pied carré.



Figure 15 - Vue rapprochée de la façade de l'Omni Residence, Fort Worth.
©Christian Montès, 2018.

Malgré un discours qui insiste sur la proximité d'une vie urbaine « vibrante », les nouveaux IGH résidentiels ont longtemps eu du mal à s'intégrer à la rue qui les borde. L'Omni Residence de Fort Worth n'offre qu'une entrée unique, à gauche de laquelle un parking à étages se déploie depuis le sol et à droite de laquelle les pièces du rez-de-chaussée n'ont aucune fenêtre sur rue. Des posters essaient de leur donner un semblant de vie.



Figure 16 - Gables Park 17, Dallas. ©Christian Montès, 2018.

Cette même difficulté à lier IGH et rue se retrouve au centre de Dallas. Gables Park 17, achevé en 2010, consacre encore ses premiers étages au stationnement des résidents. Comme l'a indiqué un promoteur, « *Nos premiers projets ont oublié la rue* ».



Figure 17 - Podiums actifs, ou comment retrouver l'urbanité.
©Christian Montès, 2018.

Ce n'est que depuis quelques années que le concept d'« *active podium* » a été intégré à la construction comme le montre cet exemple, au Nord du CBD de Dallas. L'intégralité du rez-de-chaussée est en relation directe avec la rue (magasins ou services).

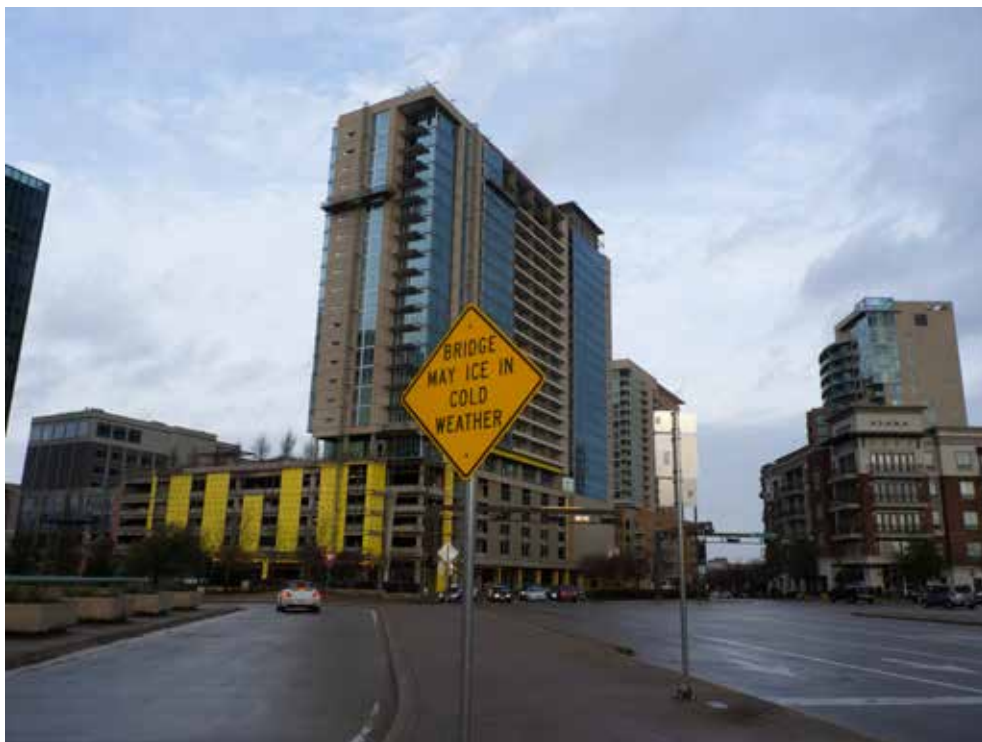


Figure 18 - Insérer l'IGH dans la ville. Cityplace à Uptown Dallas.
©Christian Montès, 2018.

Au Nord du CBD, dans un espace qui lui est relié par tram-train, un quartier nouveau subventionné par la municipalité se construit depuis une vingtaine d'années. Il était au départ constitué de bâtiments bas continus, pour créer un « effet de rue » avec magasins, services et restaurants dans l'esprit du New Urbanism, appelé West Village. Il est proche du Katy Trail, voie piétonne et cyclable beaucoup empruntée. Son succès a conduit les promoteurs à proposer des IGH résidentiels qui le densifient, sans lui faire (encore) perdre son côté urbain, même si le fait de consacrer les premiers étages aux parkings rompt le lien avec la rue.

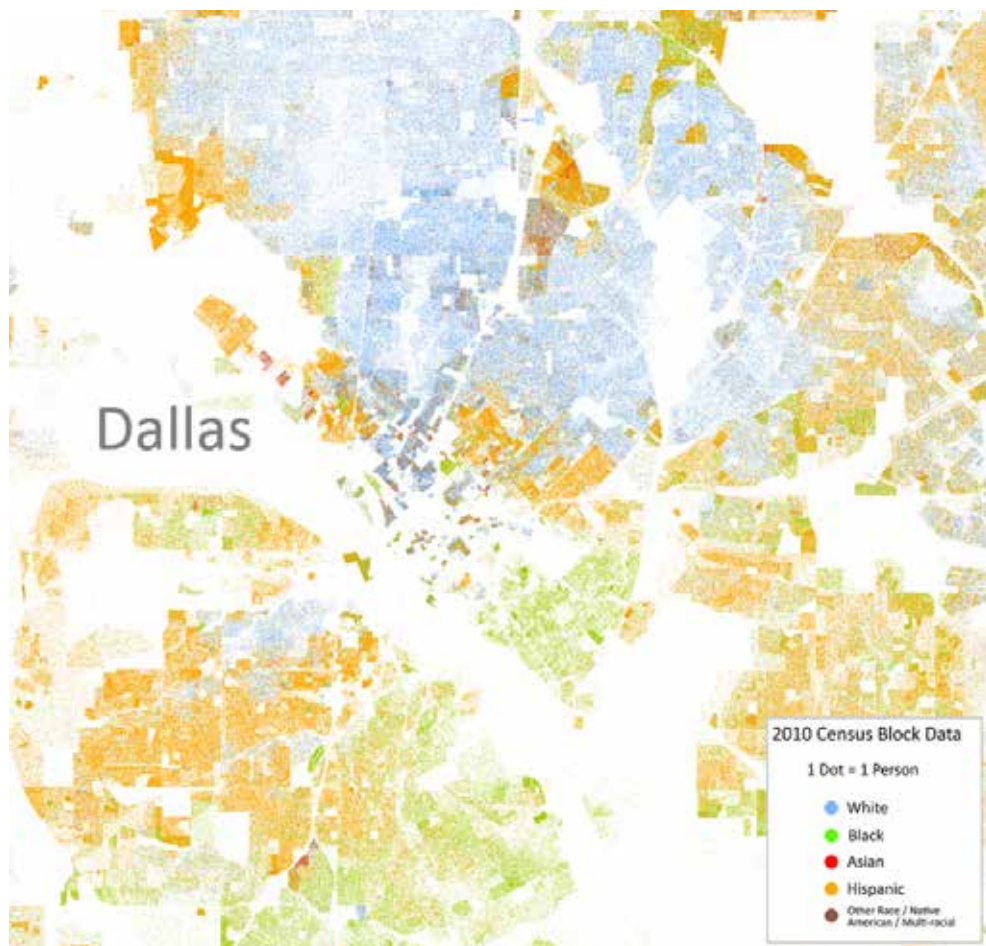


Figure 19 - Source : census 2010.

Conclusion. Une build-high gentrification est-elle en cours ?

Cette gentrification prend place dans une ville déjà ségrégée, qui serait, selon une étude de 2013, la moins inclusive des USA (sa population est composée de 42% Latinos, 29% Blancs, 25% Noirs et 3% Asiatiques), bien séparés comme le montre la carte : les Blancs résident au Nord, les Noirs au Sud et les Latinos surtout à l'Est et à l'Ouest. Cette ségrégation est volontaire : le plan de zonage des années 1940 a repoussé la population noire derrière les levées de la rivière et les zones industrielles.

- Selon Lees et Davidson (2010), les *new-build developments* participent de la gentrification des (peri)centres, en lien avec la financiarisation de « produits basés sur le lieu » (Zukin, 1998). Ils créent des déplacements indirects (même si les habitants restent sur place, ils ont perdu leur « lieu » (en tant que foyer et identité).

- A Dallas, cela n'a pas eu lieu, car plus personne n'y vivait, du fait des politiques de quasi apartheid des années 1940. Ce haut niveau de ségrégation a induit la construction des IGH résidentiels dans la partie blanche de la ville (aisée presque partout).

Si gentrification il y a, c'est encore un mouvement qui débute :

- Il ferait partie de la « troisième vague d'urbanisation contemporaine » de Scott (2011) qui crée des nouveaux paysages urbains privatisés où le logement est un investissement pour les ménages (dans des *condos*), mais à Dallas, ce sont surtout des promoteurs et des sociétés de gestion immobilière (*apartment buildings*). Les habitants sont surtout des locataires.

• C'est cependant fort loin d'être devenu le mode de vie « normal » aux USA : en 2017, sur 121 600 000 logements occupés, seuls 10 500 000 l'étaient dans des structures de plus de 20 unités (8,6%), et seuls 10 000 000 étaient des condominiums ou co-opératives (census.gov)

Ce n'est donc pas (encore ?) un marché « mûr ».

La New-build gentrification est une stratégie urbaine globale aux entrepreneurs sophistiqués, avec l'aide de l'intervention étatique, et un discours officiel plus récent sur la mixité (mixed communities) qui conduit à des déplacements indirects de population (Davidson and Lees, 2010).

Dallas montre que ce stade n'est pas encore atteint (contrairement à Vancouver par exemple), pour trois raisons :

1. C'est un phénomène très récent au centre, où la Municipalité reste puissante. Elle encourage la revitalisation du CBD depuis 2005 (outils classiques : conversion de bâtiments historiques grâce à des aides : historic tax credits, Tax Incentive Funds...)
2. Les promoteurs sont locaux ou nationaux avec des alliances locales. Ceux qui ne sont pas locaux font des erreurs, faute de connaître le marché immobilier qui reste hyper local ; cela diffère des marchés de capitaux, fluides.
3. C'est un marché partiel. Les prêteurs (fonds institutionnels) ne veulent pas financer les condos car il n'y pas de marché. Ils financent les apartment buildings (location)
4. Des individus jouent un rôle important dans ce mouvement (milliardaires du pétrole et du gaz à Dallas) dont la relation à la ville peut être qualifiée de "sentimentale" ; leur actino se veut de très long terme, même si leur investissement n'est pas rentable. À Dallas, il s'agit de Tim Hedding et à Fort Worth, c'est la famille Bass. Dans d'autres villes, on trouve plutôt des fondations.

N'y aurait-il en réalité pas de modèle ? De fait, d'autres processus sont possibles, comme le montre par exemple Minneapolis qui compte 5 000 logements sociaux (personnes, âgées, handicapés, réfugiés) dans 42 IGH. L'actuelle municipalité exige « l'inclusion » dans les nouveaux IGH résidentiels du centre (et refuse les IGH construits uniquement pour servir d'AirBnB). En outre, les résidents d'un quartier historique ont fait échouer un projet d'IGH résidentiel de 32 étages. Cela n'empêche toutefois pas le centre de compter des IGH des années 1980-90 destinés aux populations aisées tout comme un renouveau récent de la construction d'IGH de luxe, liés à la volonté de redonner un second souffle au cœur de la ville.

Références

- Davidson Mark and Loretta Lees (2010), «*New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies*», *Population Space and Place* 16(5): 395 – 411.
- Recensement américain : www.census.gov
- Scott Allen J. (2011), «*Emerging Cities of the Third Wave*», *City* 15(2-3): 289-321.
- Zukin Sharon (1998), «*Urban Lifestyles : Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption*», *Urban Studies* 35 (5-6): 825-839.