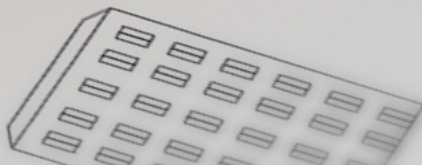


REZ DE VILLE - REZ DE VIE

GRAU architectes



Nouvelle publication
REZ DE VILLE - REZ DE VIE

Le Pavillon de l’Arsenal interroge le paysage de Paris depuis la rue. Boutiques, commerces, ces espaces du quotidien définissent notre cadre de vie. Aujourd’hui de nombreuses initiatives, telles que celles de la SEMAEST pour la préservation des commerces de proximité, mais également privées, transforment la manière nos rez-de-chaussée. Au travers d’exemples singuliers et de politiques spécifiques, l’exposition tente d’analyser les tendances et les attentes actuelles, mais aussi de révéler les potentiels de demain.

«Paris est une ville de rez-de-chaussée, de Haussmann à la Zac du XXI^e siècle, en passant par les grandes résidences collectives des années 1970. Une diversité de typologies et de formes, majoritairement inscrites dans l’alignement de la rue, ont permis de maintenir une occupation diversifiée des rez-de-chaussée et d’en faire un espace actif de la ville.

Le rez-de-chaussée et les activités économiques qui s’y glissent, relèvent autant du public que du privé. En effet, le niveau 0 n’engendre que peu d’usages privés, bien qu’il soit constitué d’îlots plutôt étanches et protégés. À l’inverse de villes comme Berlin ou Copenhague, où il existe une culture du privé partagée, rares sont les rez-de-chaussée parisiens investis de la sorte. Il existe une réelle séparation entre les niveaux supérieurs, occupés par des individus, et le niveau de la rue, qui appartient à la ville.

Le rez-de-chaussée est donc bien pour Paris une question “d’intérêt public” et les quelque 260 000 locaux qui y logent doivent contribuer à produire une valeur ajoutée à l’environnement urbain...»

GRAU architectes - urbanistes



Direction de l’ouvrage :
GRAU architectes

Edition du **Pavillon de l’Arsenal**
en partenariat avec la **SEMAEST**

15x21cm, 176 pages illustrées

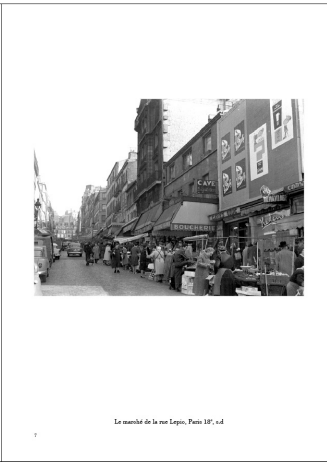
En vente à la librairie boutique du Pavillon
de l’Arsenal
et en ligne à l’adresse suivante
www.pavillon-arsenal.com/boutique

Prix : 12€

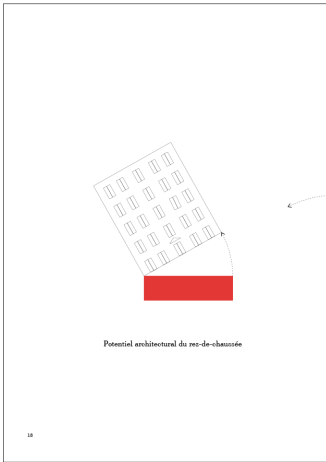
©Edition du Pavillon de l’Arsenal, 2013
ISBN : 978-2-35487-019-5



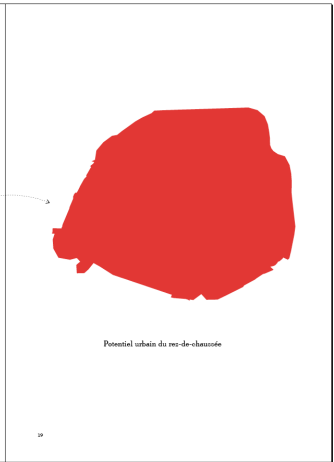
Commerce rue de Bercy, Paris 12^e, années 1990



Le marché de la rue Leprieux, Paris 18^e, a.d.



Potential architectural du rez-de-chaussée



Potential urbain du rez-de-chaussée

pour endiguer la monofonctionnalité et la dévitalisation commerciale

VitalQuartier 1
2004 à 2015

VitalQuartier 2
2008 à 2021

- 1 Saint-Denis
- 2 Bercy-Temple
- 3 Fontaine-au-Roi
- 4 Solfèbre-Pigourel
- 5 Belleville
- 6 Daumesnil-Montparnasse
- 7 Joazeiro-Epirottes
- 8 Entre-deux-Cours
- 9 Lancy
- 10 Quartier-Latin
- 11 Daumesnil-Felix-Eluat

au travers des opérations VitalQuartier 1 & 2

I. Acquisition de locaux

- Museo activos: Jean-Olivier, Bercy-Temple, Solfèbre-Pigourel, Daumesnil-Montparnasse, Lancy, Entre-deux-Cours, Daumesnil-Felix-Eluat
- Démolition commerciale: Fontaine-au-Roi, Belleville, Joazeiro-Epirottes

II. Implantation d'activités de proximité

- bail de 2 à 25 ans avec le locataire
- bail commercial de 9 à 99 ans avec le locataire

III. Revende des murs en présent ou commercant en place

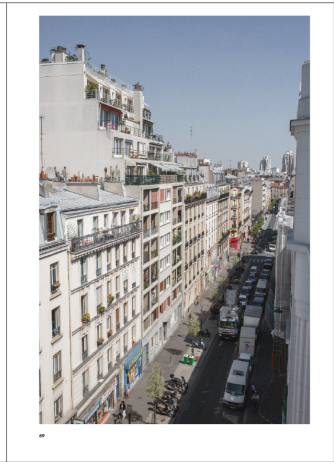
- Possibilité d'achat du bail par le locataire

VitalQuartier est une mission innovante en faveur du développement du commerce de proximité. Cette mission, confiée par la Ville de Paris en déléguant par la même voie des droits de préservation urban à la Semestre, consiste à identifier et accompagner l'activité économique dans onze secteurs touchés par la mono-activité et/ou par la vacance commerciale.

Recréer du tissu commercial, Château Rouge

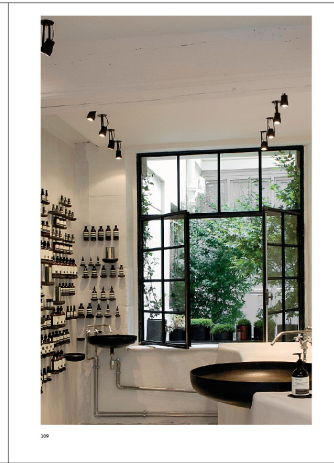
Dans ce quartier populaire du 18^e arrondissement, l'enjeu est d'accompagner la politique menée pour la réorption de l'habitat insalubre en reconstituant une offre commerciale adaptée aux attentes des habitants. Cette démarche se traduit par la conception de locaux en adéquation avec le type d'activité commerciale souhaité. La diversification des enseignes, l'amélioration qualitative de l'offre et la sécurisation des lieux commerciaux participent de la nouvelle dynamique de ville engagée dans le secteur.

Pour pouvoir agir sur les rez-de-chaussée, la Semestre gère à la demande de la Ville de Paris les espaces commerciaux des immeubles au travers de baux emphytéotiques d'une durée minimum de dix-huit ans signés avec les propriétaires des immeubles neufs et réhabilités (Paris-Habitat, Batigère, Foncière Logement, RIVP, etc.) et de baux commerciaux avec les futurs commerçants. Chacun d'entre eux est choisi, de façon concertée, en fonction des besoins et attentes des habitants. À la fin du bail emphytéotique, une fois la dynamique commerciale installée, les locaux reviendront aux propriétaires des immeubles.



1. Porosité

04, rue Vieille-du-Temple, Paris 07



Paris compte d'innombrables terrasses de cafés, des quelques tables posées sur le trottoir aux grandes plates-formes aménagées. Bien adapté aux grands boulevards et aux rues parisiennes, ce type d'occupation ne prête difficilement aux voiries étroites. Le restaurant *Pink Flamingo*, situé 105, rue Vieille-du-Temple, où le trottoir ne dépasse pas un mètre cinquante de large, utilise l'espace public de façon novatrice. L'établissement propose aux clients de commander une pizza puis d'aller s'installer, munis d'un ballon, dans le jardin public situé de l'autre côté de la rue, ou dans un "camion-terrasse" stationné devant le restaurant. Un serveur livre ensuite sur place leur commande aux clients, créant ainsi une extension éphémère du commerce. Nouvelle forme d'extension temporaire, légère et reproductible, en résonance entre le rez-de-chaussée et un espace public, cette projection d'un commerce vers un lieu partagé est un moyen de stimuler son attractivité mais aussi celle des squares, places et jardins. Ces potentiels d'interaction augmentent la valeur d'usage de la rue tout en conservant la qualité de l'espace public parisien.

