



135/139 RUE DE RENNES

Histoire d'une architecture commerciale...



ARCHITECTE *Olivier Timon*

135/139 RUE DE RENNES

— Avant-propos

— L'immeuble de commerce pour promouvoir le centre ville

— Le parti architectural

— Les influences

— Pour une intégration harmonieuse

— Sur tous les plans...

...“De jour comme de nuit !”



De tous temps, le commerce
a occupé une place prépondérante
dans la ville de Paris.

Il se présente tout d'abord au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation et sur des zones spécifiques commerciales, les marchés. L'image des magasins est longtemps celle des petites boutiques dans des rues étroites.

Puis, avec l'apparition de grandes places ouvertes et de larges avenues, les magasins s'agrandissent peu à peu. Les vitrines remplacent les simples fenêtres, les enseignes se développent et la décoration prend de l'importance.

Le développement des techniques permet ensuite une évolution de l'agencement des magasins : **c'est l'avènement de la fonte**. En effet, l'emploi du métal dans la structure permet de libérer les sols et d'ouvrir les façades. Les piliers en maçonnerie et la structure en bois sont remplacés par des colonnes en fonte associées à des "poitrails" en fer permettant d'établir la surface de vente sur plusieurs niveaux. Associé au verre, le fer permet la réalisation de verrières.



On voit ainsi apparaître à la fin du XVIII^{ème} siècle, les premières réalisations commerciales modernes, les passages couverts, ancêtres des grands magasins.

Puis, la concentration commerciale, la multiplication de l'offre et le désir des citoyens de consommer font apparaître de nouvelles méthodes de vente (entrée libre, prix marqués et

fixes...) entraînant la nécessité d'un nouveau concept d'espace de vente.

L'accumulation des bénéfices donnant les moyens de racheter les parcelles voisines et la maîtrise de la combinaison verre / structure métallique, font naître, dès le XIX^{ème} siècle, l'ère des grands magasins.

Cette architecture nouvelle, spacieuse, aérée, offrant de larges

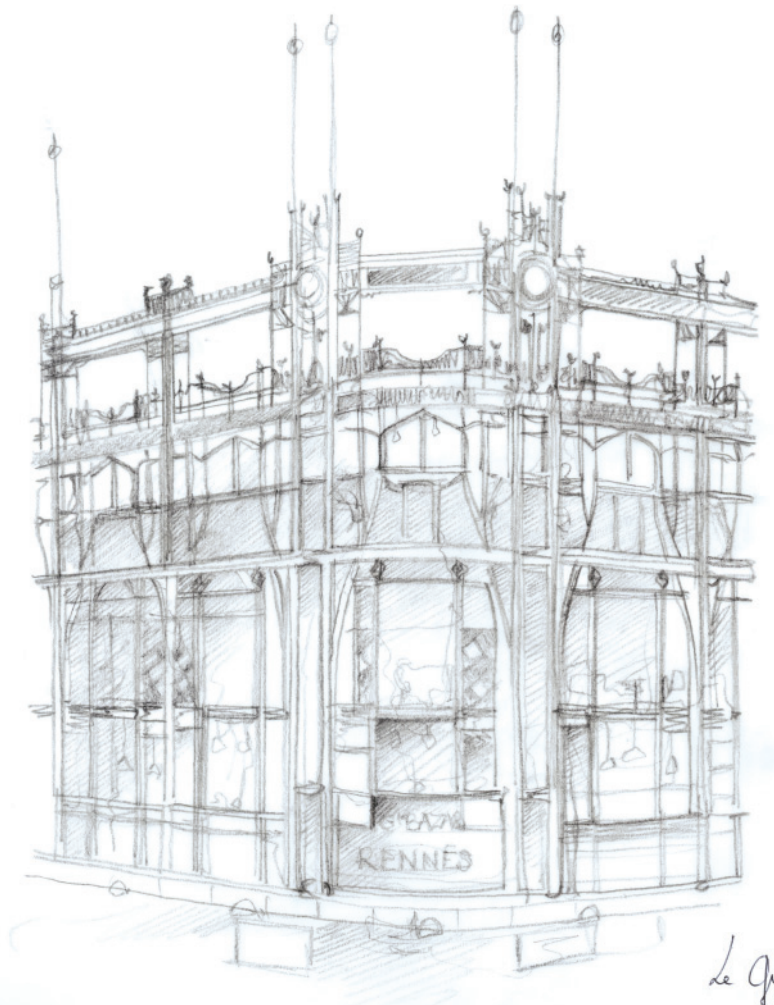
vitrines ouvertes sur la rue, magnifie la grande consommation et donne naissance à de célèbres réalisations comme le Printemps et la Samaritaine.

Ces grands magasins participent à la métamorphose des rues parisiennes qui se développent constamment avec une prédominance commerciale.

La rue de Rennes en a été un remarquable reflet et son caractère commercial est encore aujourd'hui renforcé par la venue d'enseignes avides de grandes surfaces.



La Samaritaine



Aujourd'hui, la création de l'immeuble 135/139 rue de Rennes offre une nouvelle enveloppe à ces grandes surfaces commerciales, tout en s'intégrant dans le rythme de cette rue riche d'un passé commercial et architectural (rappelons l'existence jusqu'en 1960 du Grand Bazar au 136).

Le Grand Bazar

136, rue de Rennes (1906, architecte : Henri Gutton)

L'immeuble de commerce

pour promouvoir le centre ville

La deuxième moitié du XX^{ème} siècle voit l'essoufflement progressif des **grands magasins** devant la montée en puissance du commerce spécialisé représenté par les grandes surfaces. Celles-ci, par besoin d'espace et accompagnant l'urbanisation des banlieues et la multiplication des hypermarchés, se développent à la périphérie des villes, au détriment des centres villes qui perdent de leur vitalité et de leur attrait.



"Le Belle jardinière"
Quai de la République



Cependant, depuis une dizaine d'années, on assiste à **la reconquête des centres villes.**

Conscient de l'attraction que le centre ville doit naturellement apporter, Codic, attaché à un développement de qualité du tissu commercial urbain, s'est penché depuis longtemps sur la problématique du centre ville : Codic sait que cette reconquête est possible si de **puissantes locomotives commerciales** viennent attirer le chaland.

C'est le rôle des nouveaux **immeubles de commerce** qui sont entièrement dévolus à une ou deux enseignes phares, dédiées généralement à l'équipement de la personne ou au secteur des loisirs. L'expérience confirme aujourd'hui que l'installation d'enseignes comme Virgin, Etam, H&M, Zara, Gap... participent à **la redynamisation d'un quartier.**





135/139 RUE DE RENNES

Le cas du 135/139 rue de Rennes présente un contexte favorable et nécessite même ce type d'implantation.

La rénovation lourde des immeubles existants n'étant pas retenue, il s'agit de construire en leur place un **seul bâtiment** répondant aux impératifs du commerce moderne pour accueillir des moyennes surfaces. Ainsi le choix se porte sur deux enseignes

de prêt-à-porter complémentaires dans le cadre du renouvellement du commerce de la rue qui souffre d'une certaine vétusté en ce secteur. La notoriété d'**Etam** comme le succès de **H&M** vont participer, avec les enseignes déjà implantées en haut de la rue (Darjeeling, Zara), à revitaliser la rue de Rennes en lui donnant une orientation "fashion" et internationale et en attirant une clientèle dont

bénéficieront les commerces environnants.

Parce que l'image du commerce moderne se traduit par sa qualité de conception et l'homogénéité de son urbanisme et parce que ce projet se veut en harmonie avec son environnement, une attention particulière est portée à l'architecture de la façade en collaboration avec les architectes des bâtiments de France.

Le parti architectural



Nous cherchons à concevoir

une architecture dont le caractère commercial est affirmé, formant un écran aux surfaces commerciales et en intégration harmonieuse avec le tissu urbain de la rue de Rennes.



Les influences

Fin XIX^{ème} début XX^{ème} ...



Rue Réaumur



La Belle Jardinière
Quai de la Préfecture

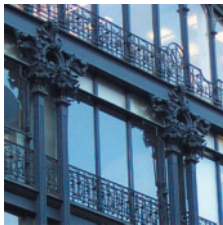
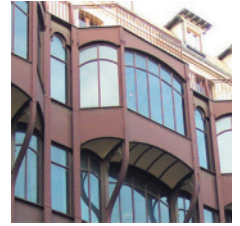
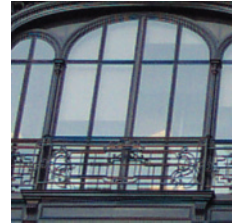
Les grands magasins



L'avènement des grands magasins correspond à la période fin XIX^{ème} début XX^{ème} siècle.

Ces "palais de rêve" décrits par Zola, sont de véritables temples du commerce, et deviennent des objets dans la ville : occupant l'ensemble d'un immeuble, ils sont des éléments d'urbanisme importants rivalisant dans le traitement des façades,

la recherche du rythme vertical (modénature, décor donnant une échelle...) autant d'éléments favorisant l'intégration du projet dans la ville.



Ce style d'architecture pose la structure

Son intérêt tient à
l'emploi de nouveaux
matériaux notamment
le fer, la recherche
de la transparence,
ou encore la finesse
de la structure.

rapports entre les Rez-de-Chaussée
et les étages: la marquise

"Les magasins réunis" - Paris Babylone



Les immeubles commerciaux



Rue Réaumur



Les immeubles commerciaux
de la **rue Réaumur**
sont d'excellents exemples
d'architecture commerciale
typique du Paris Haussmannien.

On retrouve les éléments des grands magasins, notamment les matériaux.

le fer

le verre

la pierre



L'ensemble est composé afin de retrouver le rythme vertical qui caractérise les immeubles parisiens.

Recherche d'une modénature accentuée



à retenir

Traitement des chapiteaux

Traitement du rythme vertical

transparence, finesse des menuiseries
utilisation de l'acier -



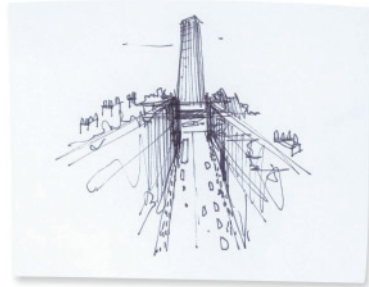
Podestature des corniches
donnant une échelle
au bâtiment

Particularité du linteau haut
≠ de ceux des étages



135/139 RUE DE RENNES

POUR UNE INTÉGRATION HARMONIEUSE





La rue de Rennes se caractérise dans son ensemble par des immeubles de type post-haussmannien d'environ 6 niveaux + combles, en épannelage irrégulier, et dont les façades reflètent un parcellaire réduit. Les rez-de-chaussée sont principalement occupés par des commerces.

Les façades (jusqu'à 20 m) sont généralement composées de grands rythmes horizontaux donnés par les bandeaux et les balcons des derniers niveaux. Les façades sont également marquées par la présence forte et répétitive des verticales formées par les percements en hauteur des fenêtres.



Pour être en harmonie avec son environnement, le projet du **135/139 rue de Rennes** doit prendre en compte ces données du contexte architectural et de l'existant ; d'où la recherche dans le dessin d'éléments assurant l'intégration du bâtiment.

Impression de **deux bâtiments** en façade

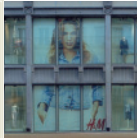


La façade se compose
de deux éléments de hauteurs et de rythmes différents,
permettant de reprendre les caractéristiques du parcellaire existant.



Le dessin de la façade

Rappelant l'esthétique des Grands Magasins du début du XX^{ème} siècle, le dessin de la façade trouve des solutions en respect avec les caractéristiques majeures des immeubles de la rue de Rennes :



Grands marquages horizontaux ;

Corniches, linteaux métalliques et balcons ;

Rythmes verticaux des percements ;

Vitrines redécoupées par des menuiseries métalliques verticales (permet des grands volumes de vitrines en respectant l'échelle d'une fenêtre parisienne) ;

Intégration des enseignes à la menuiserie des vitrines...

Recherche de **matériaux d'aspect similaire** à ceux des immeubles anciens



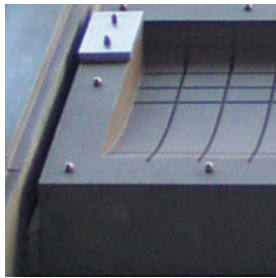
Les matériaux utilisés, bien que résolument contemporains, sont autant de références aux Grands Magasins et permettent le traitement d'une modénature fine :

Béton retailable

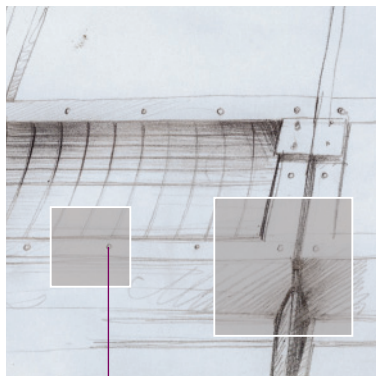
- . modénature du bâtiment
- . texture et teinte de la pierre

Fonte d'aluminium

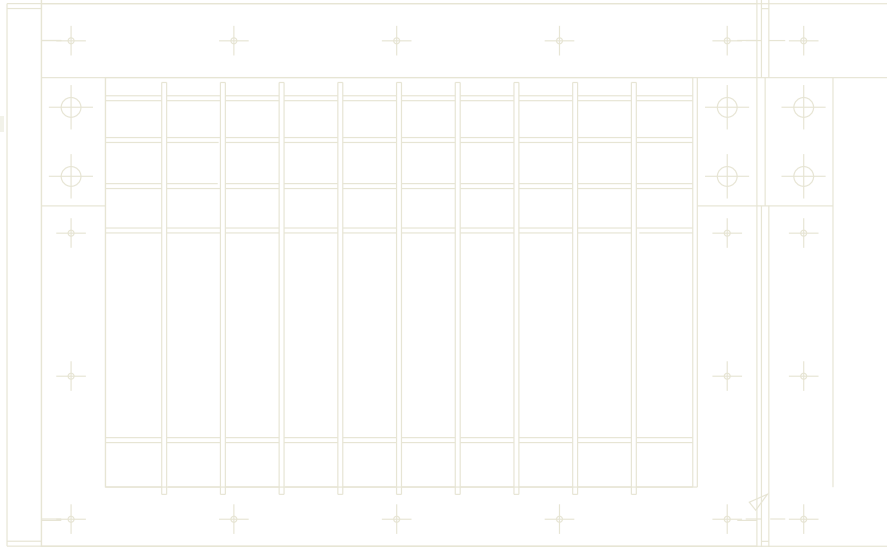
- . finition grenailage à la bille d'acier



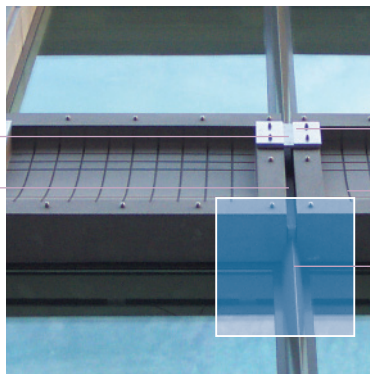
Traitement des détails



Essais bogues montrent le caractère riveté reliant la structure acier des immables du début du siècle



Fixation mécanique
Joint creux



Pleques inox
contrastant
avec la pierre
Rainage
Ogive

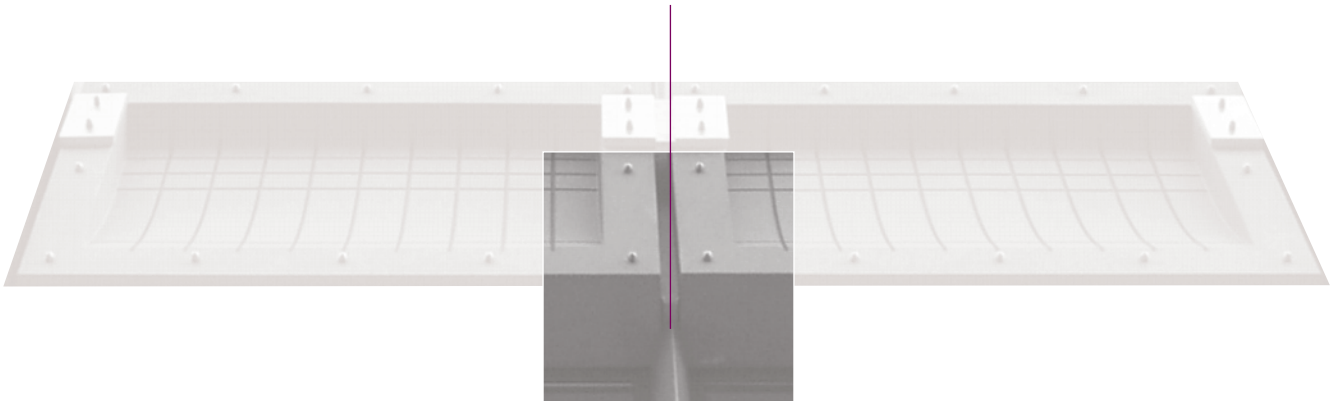
Les caissons

Aspect grenailage à la bille d'acier donnant une surface irrégulière et légèrement rugueuse.

Le **galbe** des caissons donne une note de **modernité** à l'immeuble.

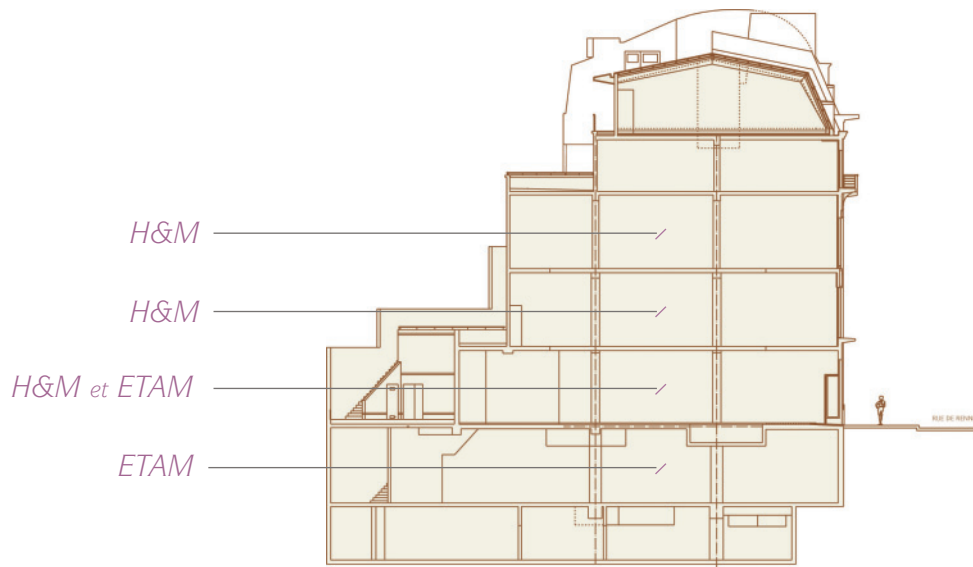
Les ogives

Le dessin des **ogives** apporte modernité et **finesse**.



135/139 RUE DE RENNES

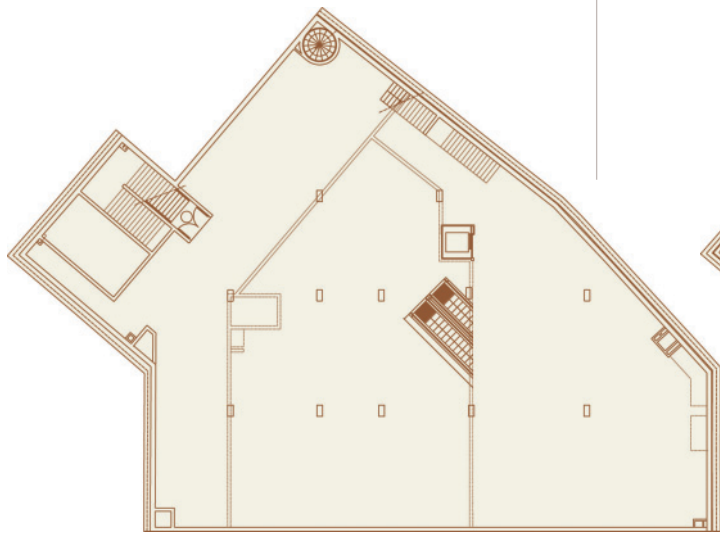
SUR TOUS LES PLANS...



Coupe

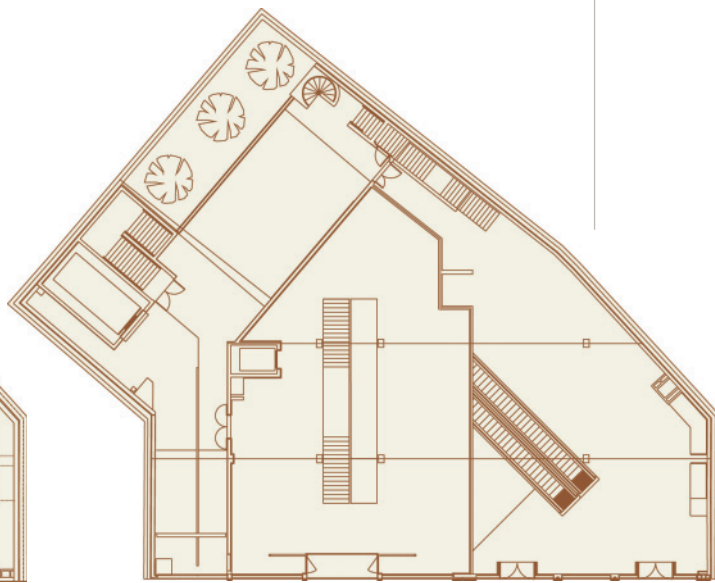
Alors que l'impression de la juxtaposition de deux bâtiments est donnée en façade par une expression différente, la surface de chaque étage ne présente aucune différence de niveau.

Niveau R-1



ETAM . 770 m²

Niveau RDC

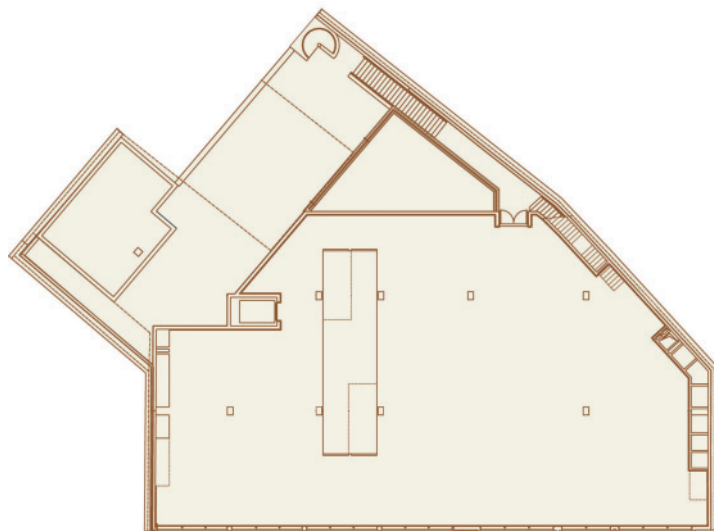


H&M . 300 m²

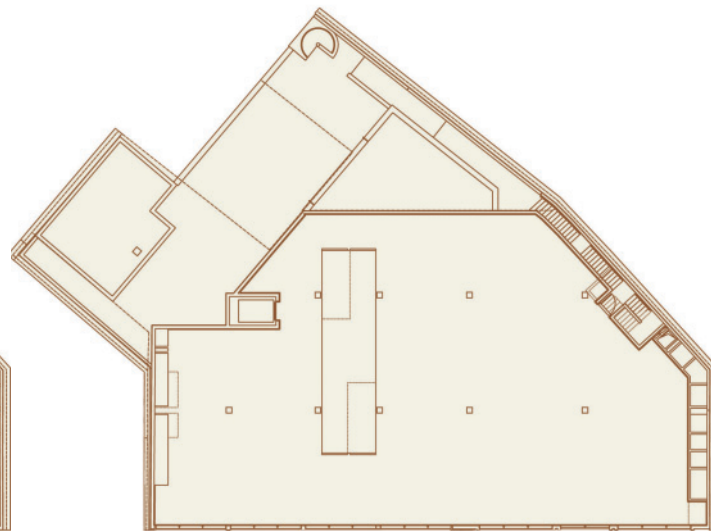
ETAM . 210 m²

Niveau R 1

Niveau R 2



H&M . 550 m²



H&M . 540 m²

Au total, le bâtiment propose
2 370 m² de surface commerciale.

Façade



135/139 RUE DE RENNES





135/139 RUE DE RENNES

135/139 RUE DE RENNES

75006 PARIS

COPROMOTION



CODIC
FRANCE



ARCHITECTE

Olivier Timon

Conception . Création . Réalisation du livret : Agence Samoa, Versailles.