

# Plans du Quartier de l'Horloge à Paris

Mis à jour le 3 septembre 2017. (Première publication le 11 mars 2011)

L'opération de promotion immobilière du Quartier de l'Horloge a fait l'objet d'une "*division en volumes*", soit de la création de 22 immeubles.

15 copropriétés sont regroupées dans une Association Syndicale Libre, nommée ASL QH, pour gérer quelques équipements et services communs. 12 immeubles en surface sont posés sur 3 copropriétés de commerces "SOCOPARS" imbriquées en sous-sol.

Au milieu de ces bâtiments, il y a en plus une école, une crèche de la Ville de Paris, un centre médico psychologique (CMP), 3 HLM Batigère et un immeuble - hors ASL - du bailleur social 3F.

Les différents biens sont eux-mêmes soit "*divis*" comme les copropriétés, soit "*indivis*" comme les immeubles HLM, la crèche et l'école, ou encore un immeuble de bureau.

**LE TOUT SUR UNE SEULE PARCELLE !**

## EN SAVOIR PLUS:

1. Le plan du **cadastre** permet de visualiser la parcelle 103 qui réunit l'ensemble des immeubles.
2. Le plan des **bâtiments en superstructure** permet de visualiser les 10 copropriétés d'habitations, les 4 immeubles HLM et l'immeuble de bureaux.
3. Le plan des **ouvrages en infrastructure** permet de visualiser les commerces en rez-de-chaussée et les parkings en **sous-sol**, ils sont organisés en 3 copropriétés (SOCOPAR 2, 3A et 3B).
4. Le plan officiel permet de visualiser les **différents lots** du *groupement d'établissement recevant du public (ERP) du Quartier de l'Horloge*, **79 lots en 2013**, et les halls d'immeubles (en rose).
5. Le plan des '**espaces capables d'éventaires**' permet de visualiser les différents lots du groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge, **environ 340 lots (!)** en 1982.
6. Le plan des "**îlots insalubres**" permet de comprendre pourquoi les immeubles existants furent détruits.
7. Le plan de "**délimitation du secteur sauvegardé**" permet de visualiser le plan cadastral en 1921. Plus de 60 parcelles.\*
8. Le **cadastre solaire de Paris** présente le potentiel solaire.
9. La sécurité incendie et les modes d'administration : **une mosaïque de statuts !**
10. La "**division en volume**". Comment un appartement, ou un magasin, peut appartenir à la fois à une copropriété et à une association !

**Aujourd'hui l'ASLQH est représentée par les 15 membres de l'assemblée générale de l'ASLQH:**

**2ème tranche, construite en 1978-79**

1. Immeuble St-Martin, 184 rue St-Martin
2. Immeuble St-Lazare, 15 rue du Grenier-St-Lazare
3. Immeubles Brantôme Nord et Brantôme Sud, 7 et 8 rue Brantôme
4. HLM ERIGERE (EX-PSR SAVO Renaissance Nord et Sud), 6 et 16 rue Brantôme et 1 passage du Maure
5. Copropriété SOCOPAR 2: INDIGO PARK (ex Parking VINCI), parkings privés, commerces rue du Grenier St-Lazare, etc.

**3ème tranche A, construite en 1979**

6. Immeuble de bureaux "PREIM EURO 2" (EX-SCI UGIMAD), 4 rue Brantôme Administration du Centre Georges Pompidou (CNAC); parking AXA.
7. Copropriété SOCOPAR 3A: Flunch, commerces rue Rambuteau, parkings, etc.

**3ème tranche B, construite en 1981-82**

8. Bâtiment A, 9 rue Brantôme
9. Bâtiment B, 50 rue Rambuteau
- 10 Bâtiment C, 156 rue St-Martin
11. Bâtiment D, 160 rue St-Martin
12. Bâtiment E, 164 rue St-Martin
13. Bâtiment F, 168 rue St-Martin
14. Bâtiment GH, 3-5 rue Bernard de Clairvaux
15. Copropriété SOCOPAR 3B: Leroy-Merlin, MK2, commerces rues St-Martin, parkings, etc.

**L'ASLQH est gouvernée par un 'Conseil de gestion' aussi appelé 'syndicat'. (voir [la liste des membres désignés.](#))**

**Les 3 copropriétés imbriquées des SOCOPARS 2, 3A et 3B (5, 7 et 15) sont regroupées au sein d'une gestion commune, la "gestion commune des SOCOPARS".**



## 2 et 3. Plans des bâtiments des immeubles d'habitation privés et en HLM et des immeubles de commerces.

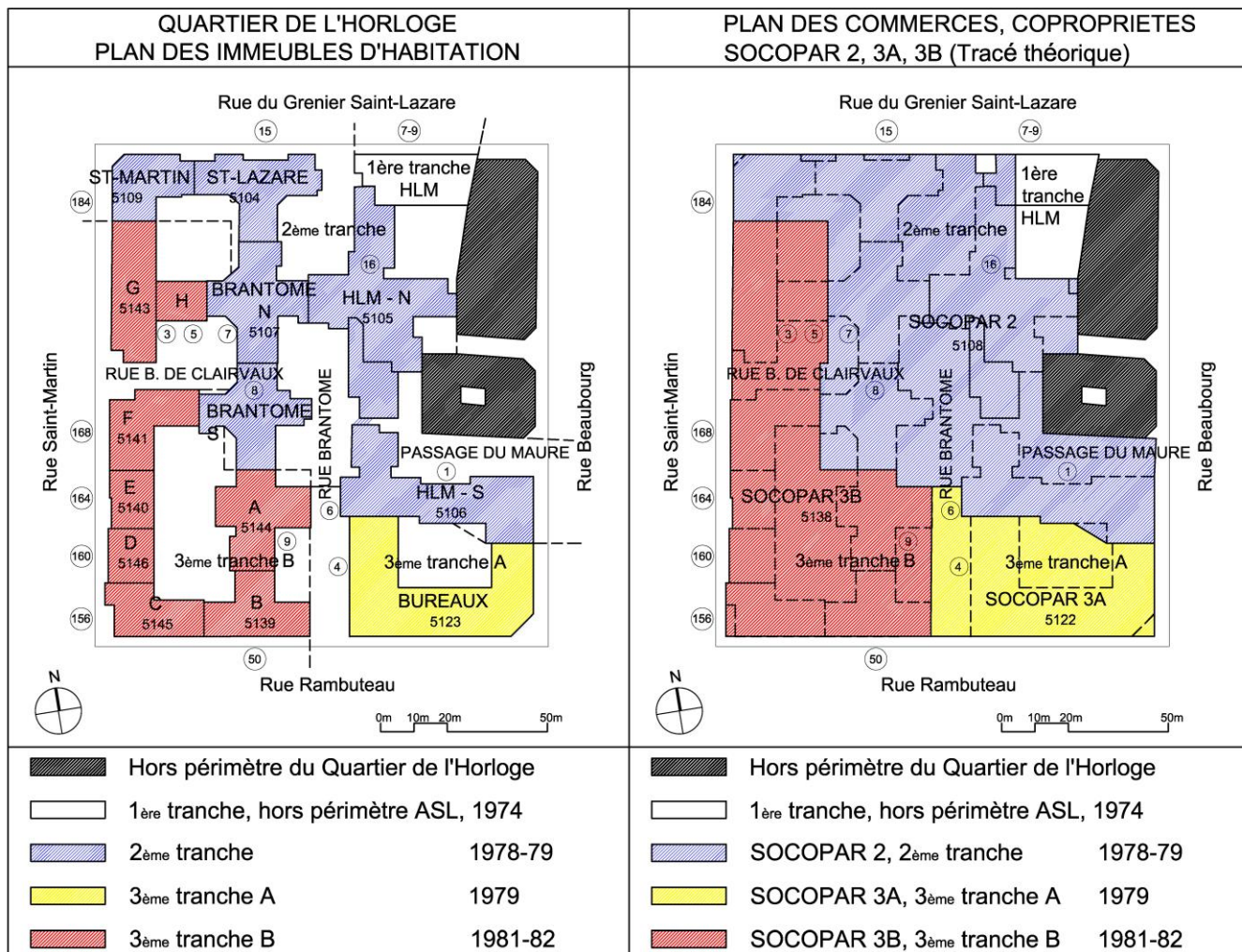
Plan de gauche : Plan des bâtiments en superstructure (habitation et bureaux).

En bleu : la 1ère tranche et ses immeubles à faibles charges ASLQH.

En rouge : les derniers immeubles construits avec de très fortes charges

Plan de droite : plan des bâtiments en infrastructure (commerces, parkings et caves).

Les trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B occupent la totalité, en dehors des halls d'immeubles, du sous-sol et du rez-de-chaussée du foncier du Quartier de l'Horloge.



#### 4. Plan du Quartier de l'Horloge – vue du groupement ERP.



Environ 80 commerces forment le groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge. (En orange sur le plan).

Les halls d'immeubles ne sont pas concernés. (En rose pâle)



## 5. Plan des espaces capables d'événaires



Les cahiers des charges des '**règles d'usages, d'habitation et de construction**' (CRUH 2, 3A et 3B) (téléchargez les trois cahiers [ici](#)) définissent les surfaces sur lesquelles les commerces peuvent être autorisés à déployer 'des **étagères suspendus**' ou '**éventaires amovibles**'.

*'Ces dispositifs devront être enlevés lors de la fermeture quotidienne des magasins.'*

Plus de 340 lots de commerces sont représentés (état à la construction), les surfaces en noir, symbolisent les espaces capables d'événaires.

## 6. Plan des "îlots insalubres"



Carte des "îlots insalubres" (extrait), service du Plan de Paris. Gravure L. Wuhrer. Echelle originale 1/10 000, 19 novembre 1921

Le futur Quartier de l'Horloge se situe dans le deuxième pâté de maison dans le rectangle. (en haut sous le Ste. de Ste-Avoie). La rue Brantôme apparaît en jaune.

*"Depuis 1905, un îlot est désigné comme "insalubre" d'après le nombre de **décès par tuberculose**. Les îlots sont classés sur une échelle de gravité allant du plus faible (1) au plus élevé (17). L'îlot autour de Saint-Gervais, (par exemple), classé en gravité 16, était **voué à la démolition**."*

Département Histoire de l'architecture et archéologie de Paris, commission du Vieux-Paris.

## 7. Plan de "délimitation du secteur sauvegardé" du Marais



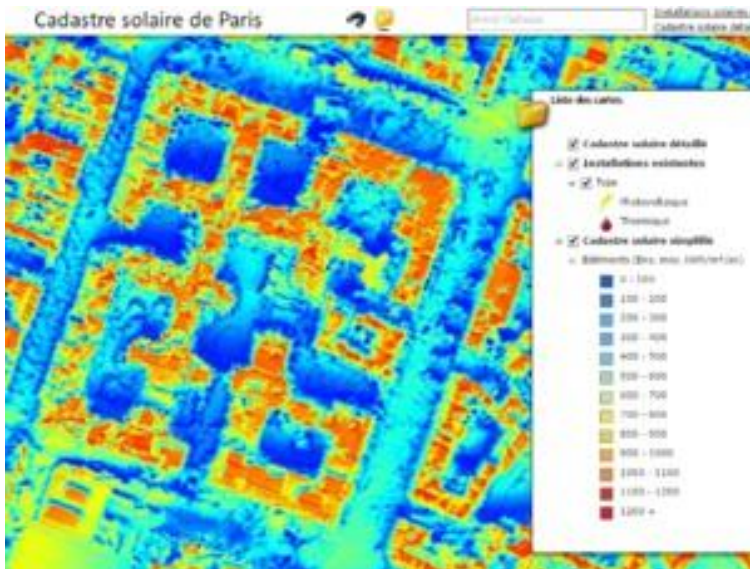
Plan du Marais (extrait). Intérêt esthétique actuel. Direction de l'urbanisme. Préfecture de la Seine. Echelle 1/2 000. 1965.

Le plan du Marais, établi dans le cadre des études de délimitation du secteur sauvegardé suite à la loi Malraux, exclu le périmètre du futur Quartier de l'Horloge de la zone protégée. Il existe actuellement plus de 105 secteurs sauvegardés en France et ce concept a largement été développé à l'étranger.

*"Aux origines de la loi de 1962, deux hommes, véritables visionnaires, André Malraux et Pierre Sudreau souhaitent **œuvrer à la "sauvegarde du patrimoine historique et esthétique" d'ensembles urbains**. A partir de 1965, le travail pour établir le premier plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (PSMVM) commence. Les délimitations du secteur privilégie le Marais aristocratique des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, avec en arrière-plan une vision idéale issue du plan Turgot. "*

Le Marais en héritage. Exposition au Musée Carnavalet. 2016

## 8. Cadastre solaire



### Cadastre solaire de Paris

Dans le cadre du programme européen POLIS, qui a pour mission d'introduire une prise en compte des apports énergétiques solaires dans la planification urbaine, la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement et l'Agence d'Ecologie Urbaine de la Ville de Paris mettent à dispositions de tous les habitants de la capitale un outil inédit en France : un cadastre solaire, dont la réalisation a été confiée à l'Apur.

Interactif, le cadastre solaire informe du potentiel solaire de chaque bâtiment de la capitale (KWh/m<sup>2</sup>/an) en indiquant son niveau d'insolation, calculé à partir de la simulation du rayonnement solaire annuel moyen et en prenant en compte les effets d'ombres des immeubles ou des arbres. Les propriétaires privés comme les pouvoirs publics peuvent ainsi identifier, grâce à un code couleur, les lieux propices à l'installation de panneaux solaires. Un module de recherche avancée permet notamment de rechercher les bâtiments ayant le plus fort potentiel solaire. Le potentiel est jugé "favorable" s'il est supérieur à 1.000 kwh/m<sup>2</sup> par an. La visualisation des installations solaires existantes est également possible.

Le cadastre solaire invite à mieux considérer l'usage possible de l'énergie solaire dans la ville, qu'il soit thermique (pour la production d'eau chaude) ou photovoltaïque (pour la production d'électricité).

APUR, Atelier parisien d'urbanisme



## 9. Sécurité incendie et administration : une mosaïque de statuts !

ORGANISATION DE LA SECURITE INCENDIE DANS LE QUARTIER DE L'HORLOGE - PARIS 3E	
Code de la construction et de l'habitation (CCH)	
<b>1. HABITATION</b> - en copropriété : - en HLM : Arrêté du 10 septembre 1970 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie	
15 rue du Grenier-St-Lazare	7-9 rue du Grenier St-Lazare - 3F
3 - 5 rue Bernard de Clairvaux	16 rue Brantôme - BATIGERE
7 - 8 rue Bernard de Clairvaux	6 rue Brantôme - BATIGERE
156 rue Saint-Martin	1 Passage du Maure - BATIGERE
160 rue Saint-Martin	
164 rue Saint-Martin	
168 rue Saint-Martin	
184 rue Saint-Martin	
9 rue Brantôme	
50 rue Rambuteau	
<b>Arrêté ERP, art. CO 9 : exigence de coupe-feu 2 ou 3 heures vis-à-vis des tiers superposés.</b>	
<b>2. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)</b> Arrêté ERP du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).	
<b>A. Groupement d'établissements recevant du public (ERP).</b> Arrêté ERP - art. GN2 ERP placés sous la responsabilité d'un responsable unique de sécurité (RUS). Art. R*123-21 du Code de la construction et de l'habitation Copropriété SOCOPAR 2 Copropriété SOCOPAR 3A Copropriété SOCOPAR 3B	<b>B. Etablissements recevant du public (ERP) indépendants.</b> Arrêté ERP - art. GN3 Immeuble de bureaux Ecole maternelle Brantôme Crèche de la Ville de Paris Centre médico-social

Le "groupement ERP" du Quartier de l'Horloge apparaît ici en rouge. Il correspond aux 3 copropriétés SOCOPARS. Tous les autres bâtiments n'en font pas partie.

L'opération immobilière du Quartier de l'Horloge concerne 22 bâtiments principaux, dont 18, regroupés en 13 copropriétés et 2 immeubles indivis, appartiennent à l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH).

En tant que simple organe de gestion l'ASL ne détient aucune partie commune.

**En revanche, au sein de l'ASLQH, les 3 copropriétés de commerces et parkings SOCOPARS sont considérées comme « un seul établissement recevant du public »** au titre de l'art. GN 2 de l'Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) car, elles regroupent **plusieurs bâtiments voisins non isolés entre eux.**

Ainsi, tous les commerces du Quartier de l'Horloge, petits ou grands, sont considérés comme un ensemble unique ! Cet ensemble est un "groupement d'ERP".

Par ailleurs, la **superposition des habitations au-dessus des commerces est prévue par la réglementation.**

Les articles CO 9 de l'Arrêté ERP du 25 juin 1980 définit « les qualités de résistance au feu » réglementaire dans le cas de « l'isolement dans un même bâtiment entre un établissement recevant du public et un tiers superposés ». Soit des planchers de degré coupe-feu 1, 2 ou 3 heures en fonction des cas.

Or, le promoteur du Quartier de l'Horloge a prévu, selon la notice de sécurité (1) des permis de construire des habitations, des dispositions constructives maximales puisque « Les volumes à usage de commerces sont isolés par rapport au reste de la construction par des parois coupe-feu de degré 3 heures. »

Les habitations sont donc protégées conformément aux exigences réglementaires maximales.

Finalement, l'école maternelle, la crèche de la Ville de Paris et le CMP répondent bien aux conditions d'isolement de l'art. GN 3 de l'Arrêté ERP du 25 juin 1980 et peuvent donc être considérés comme **autant d'établissements indépendants pour l'application du règlement de sécurité incendie ERP.**

Ils ne font donc pas partie du "groupement ERP" !

(1) Notice de sécurité, 3ième Tranche A et B, COGES, 16 septembre 1977

## 10. La division en volume

OPERATION IMMOBILIERE DU QUARTIER DE L'HORLOGE 1974 - 1982								
75 003 PARIS		PARCELLE AU 103	LOI 1965	ORDONNANCE ASL 2004 DECRET ASL 2006		ARRETE ERP 1980		
Adresse immeuble	N°	DIVISION EN VOLUMES	COPROPRIETE	ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE	GESTION COMMUNE DES SOCOPARS	ART. GN 2	ART. GN 3	ART. CO 9
15 Rue Grenier St-Lazare	1	St LAZARE	X	X				X
7, 8 rue B. de Clairvaux	2	BRANTOME	X	X				X
184, rue St-Martin	3	ST MARTIN	X	X				X
9, rue Brantôme	4	BAT A	X	X				X
50, rue Rambuteau	5	BAT B	X	X				X
156, rue St-Martin	6	BAT C	X	X				X
160, rue St-Martin	7	BAT D	X	X				X
164, rue St-Martin	8	BAT E	X	X				X
168, rue St-Martin	9	BAT F	X	X				X
3-5, rue B. de Clairvaux	10	BAT GH, RS	X	X				X
6 rue Brantôme	11	HLM BATIGERE		X				X
16, rue Brantôme	12	HLM BATIGERE		X				X
1 Passage du Maure	13	HLM BATIGERE		X				X
7 rue du Grenier St-Lazare	14	HLM 3F (Parcelle 69 - tranche 1)						X
9 rue du Grenier St-Lazare	15	HLM BATIGERE						X
4, rue Brantôme	16	Bureaux - PREIM EUROS 2		X			X	X
Adresses multiples	17	SOCOPAR 2	X	X	X	X		
Adresses multiples	18	SOCOPAR 3A	X	X	X	X		
Adresses multiples	19	SOCOPAR 3B	X	X	X	X		
7 rue Brantôme	20	ECOLE MATERNELLE PUBLIQUE					X	X
14 rue Brantôme	21	DE L'HORLOGE PETITE ENFANCE					X	X
21 rue Brantôme	22	CRECHE COLLECTIVE MUNICIPALE					X	X

Chaque bâtiment du Quartier de l'Horloge est soumis à des règles bien définies en matière de sécurité incendie et d'organisation administrative.

Les 22 bâtiments du Quartier de l'Horloge correspondent à autant de "volumes".

*"Heureusement, nous savons qu'aux termes d'une jurisprudence constante, ce qui importe pour la licéité de la **division en volumes**, ce n'est pas la notion de bâtiment, mais bien qu'il n'existe aucune partie commune entre les différents lots de volumes."*

Patrice LEBATTEUX - Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n° 4, Octobre 2015, dossier 33. Copropriété - Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ?

"Cette technique organise conventionnellement la dissociation de la propriété du dessus du sol (superficie) de celle du dessous (tréfonds), empruntant les fondements du droit de superficie consacré par les articles 553 à 555 du Code civil, mais en les dépassant pour **appréhender une unité foncière non plus simplement en deux, mais en trois dimensions, en mètres cubes et non plus seulement en mètres carrés.**

(...)

Par essence de nature légale, le régime de la copropriété s'oppose ici frontalement à la technique de la division en volumes, laquelle ne repose que sur la convention des parties. Disons que l'adoption d'une division en volumes présente entre autres avantages, celui d'une grande liberté dans la mise en place et l'organisation de cette volumétrie, liberté recherchée par les promoteurs (au sens large) des projets complexes."

*"Et entre autres inconvénients, le pendant de cette liberté, à savoir **le risque de ne pas mettre en place de manière adéquate et dès l'origine, les bonnes règles de gestion de cette division en volumes.**"*

Olivier Valard  
Notaire Associé – MRICS  
SCP THIBIERGE & ASSOCIES, Notaires

Source: Le blog du droit de l'urbanisme et de l'aménagement