

La naissance du Quartier de l'Horloge

12 mars 2011 - Mis à jour le 17 février 2018



Voici l'occasion de prendre en compte le passé en vue d'aborder le futur en connaissance de cause et dans des conditions optimales.

Fruit d'une délibération du Conseil de Paris en 1970, la rénovation des îlots 8 et 9 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Halles, secteur Est, donne naissance au Quartier de l'Horloge, dans le 3ème arrondissement. Les travaux durent dix ans de 1972 à 1982, les bâtiments sont construits en plusieurs phases par **tranche**. L'organisation juridique en **volumes** (définition en pied de page) permet la superposition de douze copropriétés 'verticales' distinctes d'habitations, ou de bureaux, sur trois autres 'horizontales', la dalle de commerces et de parkings souterrains.

Trente cinq ans déjà! Retrouvez ci-dessous les étapes principales du projet.

1969 - La société d'économie mixte d'aménagement, de rénovation et de restauration du secteur des Halles (SEMAH), est créée afin de servir l'intérêt général dans l'opération de rénovation du quartier des Halles transférées à Rungis. Elle confie l'opération du Quartier de l'Horloge au promoteur COGEDIM (Compagnie générale d'immobilier) avec lequel sera signée une convention en 1972.

L'ensemble des 60 parcelles expropriées est fusionné en une seule parcelle de presque deux hectares.

1970 - La conception est confiée à un Premier Grand Prix de Rome, architecte en chef des bâtiments civils et Palais Nationaux, Jean-Claude Bernard, suite à un 1er projet de Jacques André Bertrand, diplômé de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich. L'architecture postmoderne intègre quelques façades historiques rue St-Martin et possède, derrière les façades de représentation sur la Piazza Beaubourg, un cœur assez monotone. La **création d'une cuvette** au milieu du Quartier permet de créer un étage commercial supplémentaire. Des espaces en sous-sol sont des rez-de-chaussée avec lumière naturelle.

1976 - La Société d'étude et d'aménagement des îlots St-Martin (SEDAM) se substitue à la COGEDIM qui assurera toutefois la maîtrise d'ouvrage.

La SEMAH transmet les droits de construire des quelques deux hectares de terrain au promoteur. Il finance les travaux avec l'aide des banques et, pour se rémunérer, commercialisera l'ensemble immobilier avec un schéma de division des lots, en 15 'volumes' (voir définition ci-dessous), extrêmement complexes.

1977 - L'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) est créée. Cette dernière a pour mission, tel un syndic de copropriété - mais en **échappant à la loi sur la copropriété trop contraignante** - la gestion et l'administration des biens communs à l'ensemble immobilier, et surtout la répartition des charges associées.

Le complexe se compose ainsi de 15 volumes divis ou indivis:

- en superstructure, 12 copropriétés: un ensemble HLM réparti dans 3 bâtiments, dix immeubles d'habitation en copropriété ainsi qu'une propriété de bureaux.
- en infrastructure, (sous-sol et rez-de-chaussée), trois copropriétés nommées SOCOPARs qui regroupent sociétés, commerces et parkings.

C'est à l'origine **750 logements**, 7 000m² de bureaux, 1100 places de parkings privés et publics, ainsi que 20 000 m² de commerces.

La Ville demandera pour la population une servitude de passage dans ces rues privées. Elle prendra en contrepartie les frais de nettoyage et d'éclairage à sa charge. Mais l'entretien des dalles du sol, du mobilier et des luminaires, restera aux frais des résidents et des commerces. Les rues intérieures piétonnes, et **volontairement inaccessibles** à tout véhicule, sont privées et la gestion est confiée à l'ASL QH.

1978 à 1982 - Le Quartier de l'Horloge est livré en trois tranches, chaque volume divis passe sous le régime de la copropriété et élit son syndic de copropriété.

D'un quartier insalubre, la Ville de Paris, fait, tout en y gardant ses habitants, un complexe immobilier mixte qui abrite commerces, habitations, parkings et bureaux. Les logements sont soit en HLM, soit en accession à la propriété individuelle, soit vendus à des groupes institutionnels (caisses de pension, assurances) pour les mettre sur le marché locatif.

2006 - Les investisseurs, une fois leur mise amortie, réalisent des ventes à la découpe. Une nouvelle génération de propriétaires se mêle ainsi aux résidents historiques.

Chaque nouveau propriétaire d'un lot de commerce, parking ou d'habitation, devient un membre individuel de l'ASL QH lors de la transaction d'achat, et en accepte les règles.

2011 - Création du **BLOG DE L'HORLOGE** par un petit groupe de copropriétaires. **L'analyse des dysfonctionnements** marque le début de la mise à la disposition d'un large public de propriétaires privés ou institutionnels, de gestionnaires, de locataires et d'élus, d'informations relatives à la gestion du Quartier de l'Horloge.



Entrée sud du Quartier de l'Horloge, la rue Brantôme.

BONUS

2016 - Après 2 tentatives infructueuses, de nouveaux statuts sont votés pour l'ASL QH.

Cependant, faute d'avoir été entendus, une centaine de propriétaires de 3 copropriétés distinctes contestent la répartition des charges effectuée par l'ASL QH et demandent l'annulation de l'ensemble des assemblées générales depuis 2009.

DEFINITION

Une "***DIVISION EN VOLUMES***" est l'organisation sur un même foncier de plusieurs copropriétés séparées.

Chaque construction est définie par ses dimensions en trois dimensions (hauteur, longueur, largeur) et forme une copropriété (entité foncière indépendante) d'habitation, de bureaux ou de commerces et parkings, elle-même divisée en lots. L'imbrication des volumes entre eux permet de superposer plusieurs propriétés, ou copropriétés, sur la même parcelle. Comme un hôtel au-dessus d'un centre commercial ou un ensemble d'habitations au-dessus d'un autre ensemble de commerces.

Les habitations sont ainsi entièrement indépendantes, du point de vue administratif, des commerces et parkings. L'ensemble des biens communs (chauffage, dallage des rues, etc.) peut, en revanche, être géré par une association syndicale libre (ASL).

Une partie de La Défense et la Tour Montparnasse en sont deux exemples célèbres à Paris. Ce système de division foncière est encore utilisé aujourd'hui, comme pour la rénovation de la gare Austerlitz par exemple.

Plusieurs bâtiments peuvent former une seule copropriété et une seule copropriété peut appartenir en même temps à deux ASL (1) différentes !

(1) L'ASL Paris Marais Beaubourg (ASL PMB) regroupe déjà, entre eux, trois immeubles du Quartier de l'Horloge.