

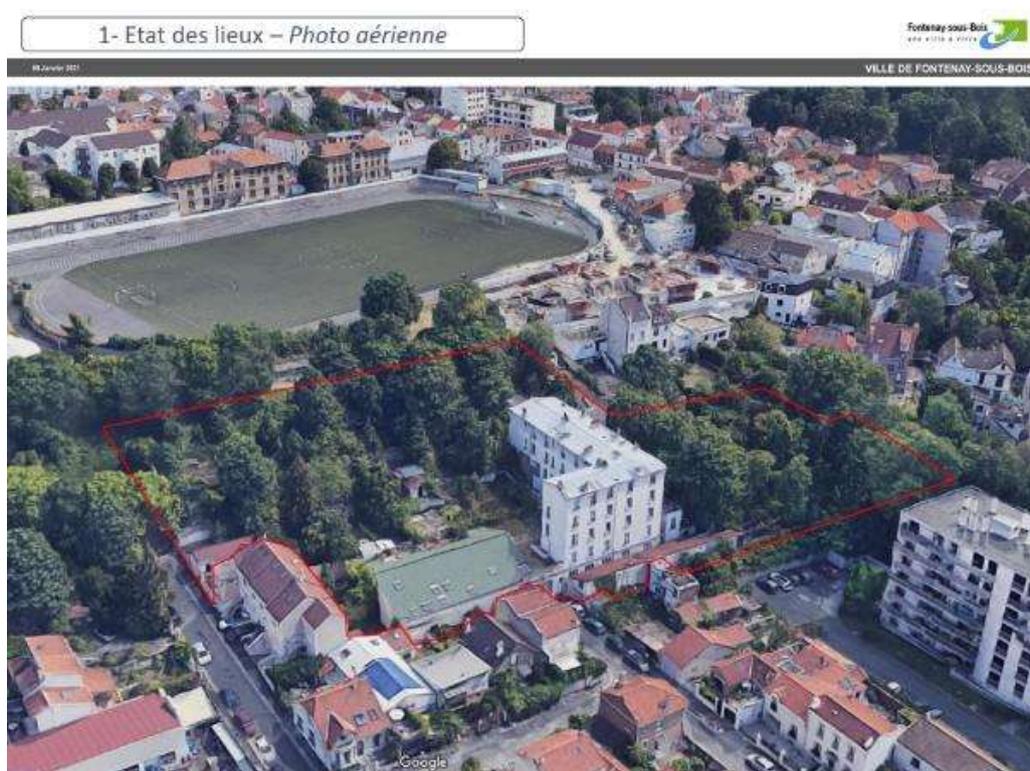
Le « Domaine des Belles Vues » remplace l'immeuble 16 Rue Marguerite

L'immeuble du 16 rue Marguerite présentait un état de dégradation important avec un risque potentiel d'effondrement de par son implantation sur le sous-sol instable des anciennes carrières de gypse. En octobre 2017 la Ville est intervenue pour que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France fasse l'acquisition de cet immeuble dans les conditions financières équivalentes à celles obtenues par les propriétaires auprès des promoteurs.

En juin 2021 la société COGEDIM a obtenu le permis de construire un ensemble immobilier de 85 logements répartis en 7 bâtiments sur le terrain de 5196 m² avec une hauteur maximale de 15,80 mètres.

Une réunion de présentation a été organisée en vidéo le 8 janvier 2021 en période de confinement COVID par les services de la ville, l'architecte Patrick Corda et les responsables du projet COGEDIM PROVINI. Le terrain concerné est repéré en rouge autour de l'immeuble à démolir. Il faut noter que le terrain est en forte pente en dessous du stade. Depuis l'immeuble VINCI « Horizon Village » entre le stade et la pente a été terminé et commercialisé.

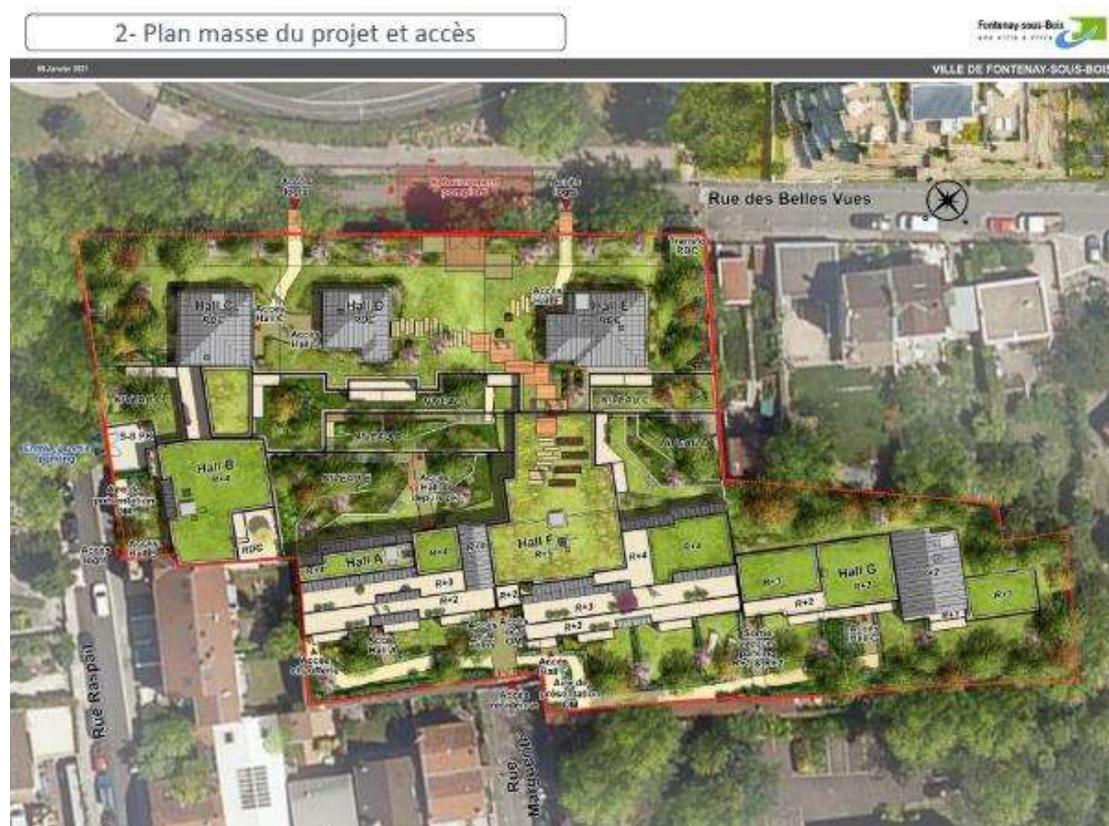
1- Etat des lieux – Photo aérienne



Dans la future résidence « Domaine des Belles Vues » les immeubles s'appuieront sur la pente se terminant en terrasse en haut au niveau de la rue des Belles Vues avec un dépassement minimum. L'entrée de la résidence se fera rue Marguerite avec également un accès rue des Belles Vues utilisé aussi comme accès pompiers.

Une des originalités de ce projet est de proposer des acquisitions sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS) qui sépare la propriété du sol et celle du logement. Le terrain appartient à un Organisme Foncier Solidaire qui le loue à l'acquéreur pour une durée maximale de 99 ans. Ce dernier verse alors à l'OFS une redevance mensuelle et il n'achète ainsi que les murs ce qui lui permet d'accéder à la propriété dans des conditions avantageuses. Il y a toutefois un plafond de ressources pour bénéficier du BRS.

La résidence disposera de près 100 places de parking sur deux niveaux en sous-sol, accessibles uniquement par le haut de la rue Raspail.



Quelques vues du projet, présentées par l'architecte :

- Entrée piétonne rue Marguerite :



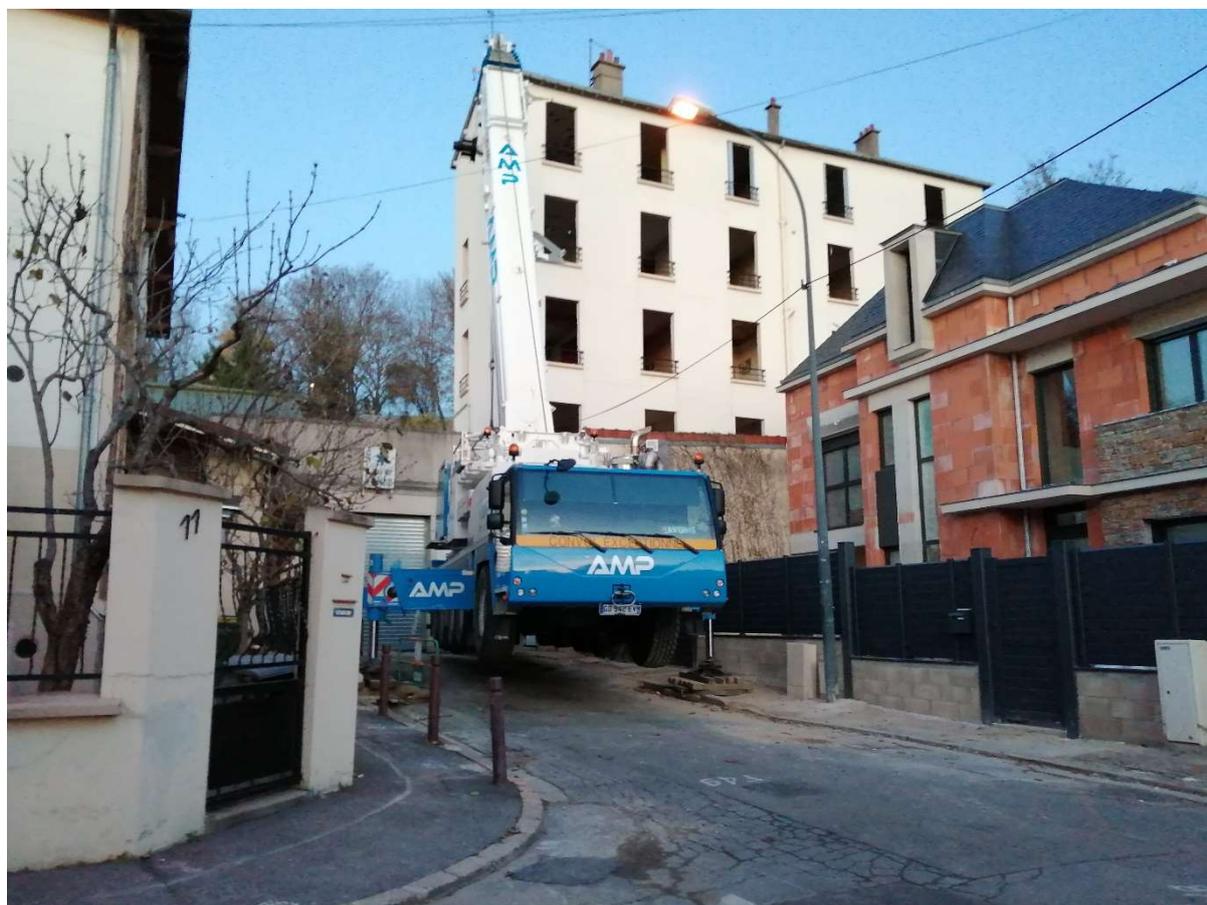
- Entrée en terrasse rue des Belle Vues :



Le planning prévisionnel prévoyait de réaliser la démolition de l'immeuble en péril début 2022. En fait les travaux de renforcement de la rue Marguerite (nécessaires pour permettre l'accès par les engins de chantier) se sont terminés à l'été 2022 et l'immeuble a été démoli en quelques jours fin octobre 2022. On peut craindre un retard de l'ordre d'un an

Renforcement des rues Marguerite et Albert 1 ^{er} par la Ville	octobre 2021 à mars 2022
Désamiantage et démolition	octobre 2021 à mars 2022
Injections sur emprise projet	janvier 2022 à juin 2022
Fondations	avril 2022 à septembre 2022
Travaux de gros œuvre	juillet 2022 à juin 2023
Travaux de second œuvre	avril 2023 à mars 2024
Livraisons	avril 2024

Quelques photos du début des travaux fournies par Mr et Mme Bodino



L'arrivée de la grue au pied de l'immeuble en péril Le 15 décembre 2022



Le début de la démolition Le 20 décembre 2022



L'immeuble n'est plus qu'un souvenir. On continue avec les environnants Le 5 janvier 2023

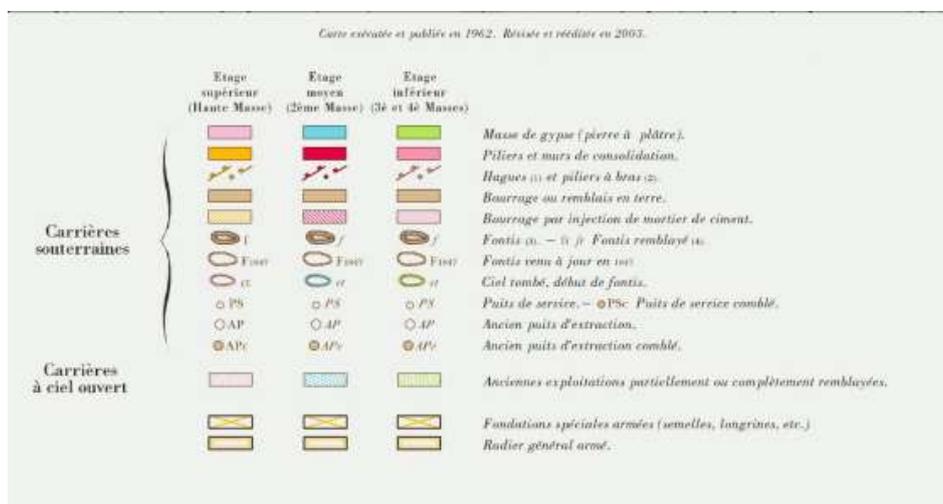
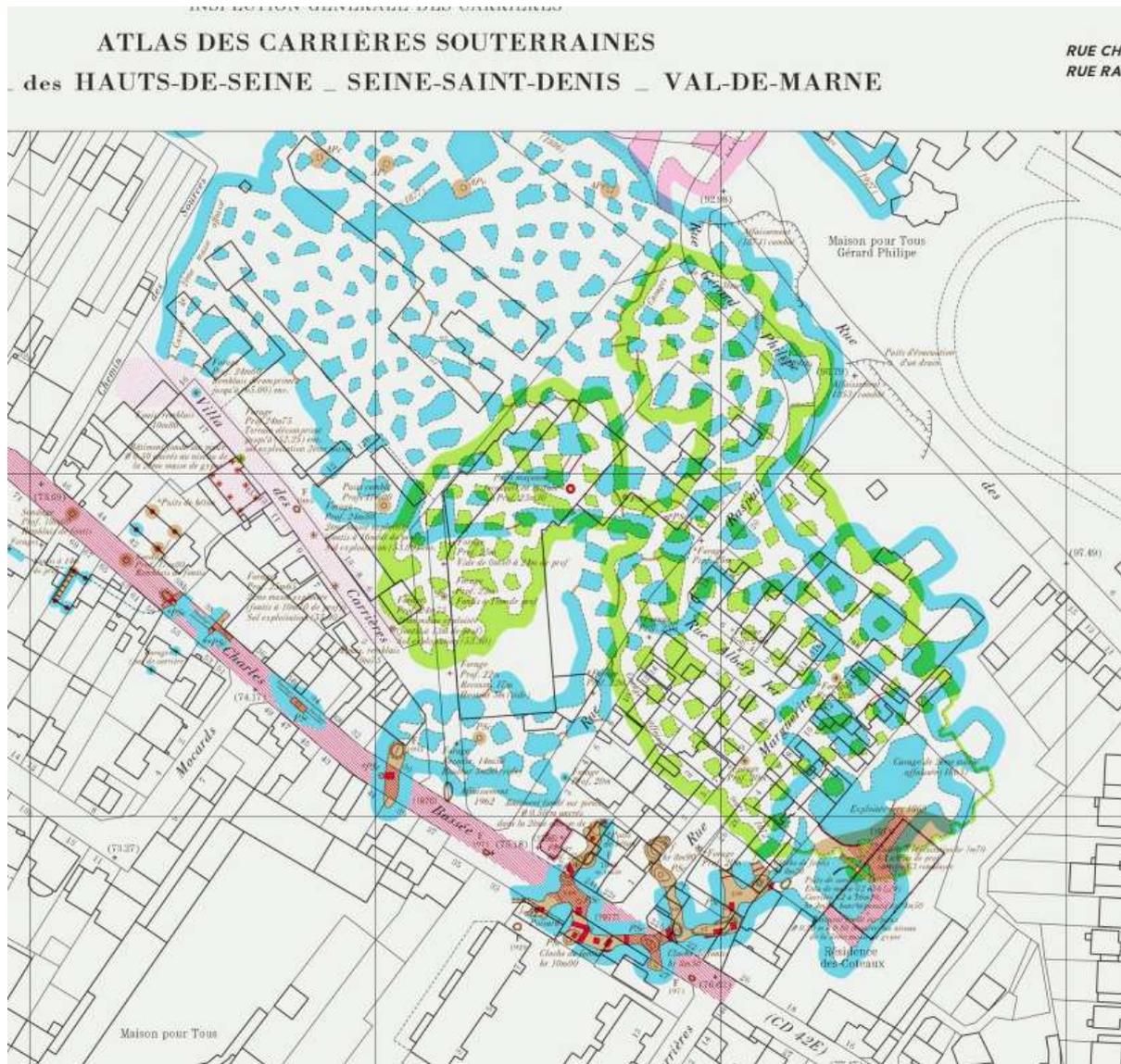


La place est nette Fin février 2023

Daniel Fougères le 10/03/2023

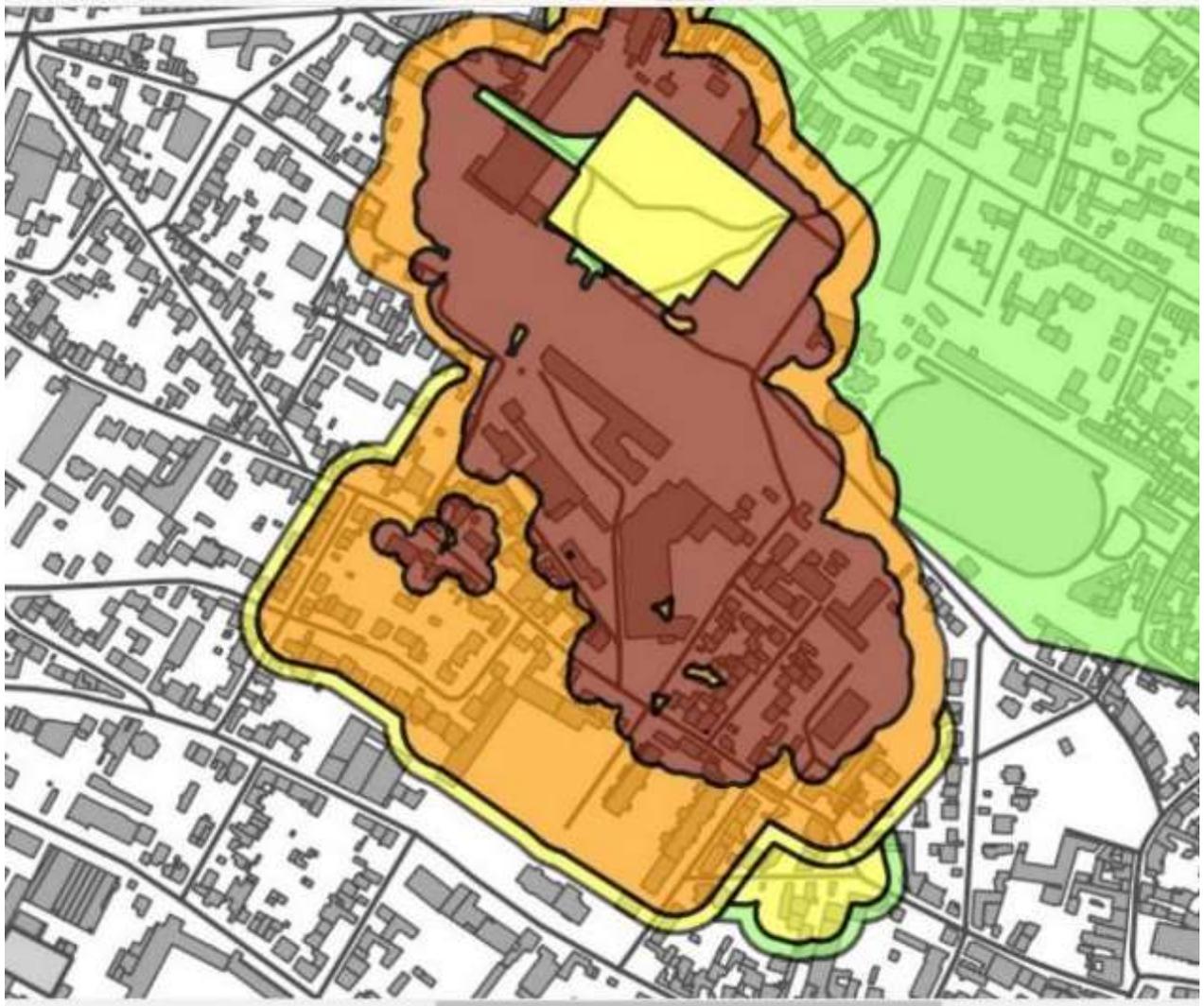
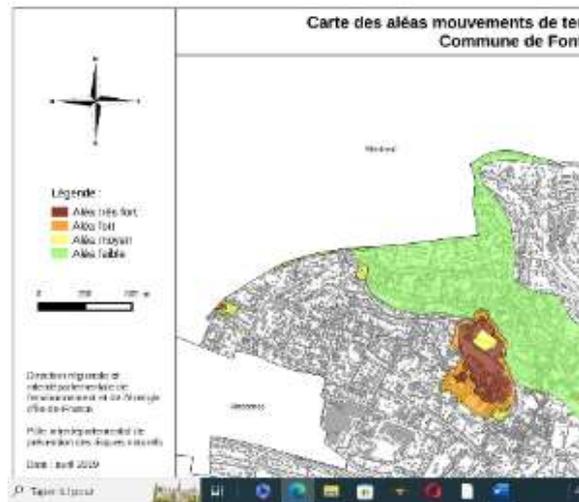
Annexes :

Le sous-sol des carrières en Val de Marne et plus précisément rue Marguerite (Extrait de l'Atlas Général des Carrières) <D:CartoCartes DGN! 42-46!+42-46.tif.pdf> (paris.fr)



Carte d'aléas où on voit la zone d'aléas très fort en marron autour de la rue Marguerite et ses voisines mais aussi en jaune une zone d'aléas fort qui déborde sur les rues des Mocards et de la Maison Rouge.

https://www.fontenay.fr/fileadmin/medias/Pdf/Urbanisme/PLU_2018/5. Annexes/24. annexe/4-Carte_aleas_Fontenay-sous-Bois.pdf



Références :

Rapport CEREMA Fontenay Nogent très détaillé : [Rapport CEREMA Secteur8 avril2019.pdf \(fontenay.fr\)](#)

Rapport Inspection Générale des Carrières du Val de Marne d'où est extrait cette coupe Rue Raspail : [2abb9f3a5c16162652575dfa70f4ff24.pdf \(paris.fr\)](#)

INSPECTION GÉNÉRALE DES CARRIÈRES - BILAN D'ACTIVITÉS 2020

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

L'Inspection Générale des Carrières est le service de la Ville de Paris, en charge de la gestion des risques liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse antéludien à Paris et dans les départements de petite couronne. Notre action sur le territoire du Val-de-Marne est régie par la convention du 8 juillet 2002 entre la Ville de Paris et le Conseil départemental du Val-de-Marne.

LES ANCIENNES CARRIÈRES À FONTENAY-SOUS-BOIS

La commune de Fontenay-sous-Bois s'inscrit topographiquement et géologiquement sur le versant Sud d'une butte-témoin qui s'étire depuis Les Lilas à l'Ouest jusqu'à Villemomble puis Vaujours à l'Est. Cette butte-témoin est composée essentiellement de terrains datant du Ludien (environ 35 millions d'années), notamment le **gypse** qui a été intensément exploité dans la région pour la production du plâtre. À Fontenay-sous-Bois, il a été exploité à ciel ouvert (1,1 ha) et en souterrain (7,35 ha) sur le versant Sud de la butte.

À ciel ouvert, les carrières ont été remblayées sur 10 à 30m, par des matériaux de qualité généralement médiocre. En souterrain, les trois niveaux, ou masses, de gypse ont été exploités (voir coupe ci-contre). Dans le secteur Charles Bassée, les trois niveaux ont fait l'objet d'extraction en souterrain sous la forme de galeries à 24 mètres de profondeur, et d'une hauteur de 11 mètres pour le premier niveau, 5,7 mètres pour le deuxième et 2,5 mètres pour le troisième.

La lente et inéluctable dégradation de ces cavités peut entraîner des désordres jusqu'à la surface, allant de l'affaissement des terrains à la remontée d'un fontis. Elles constituent donc un risque pour les personnes et les biens.

INSPECTION DES ANCIENNES CARRIÈRES

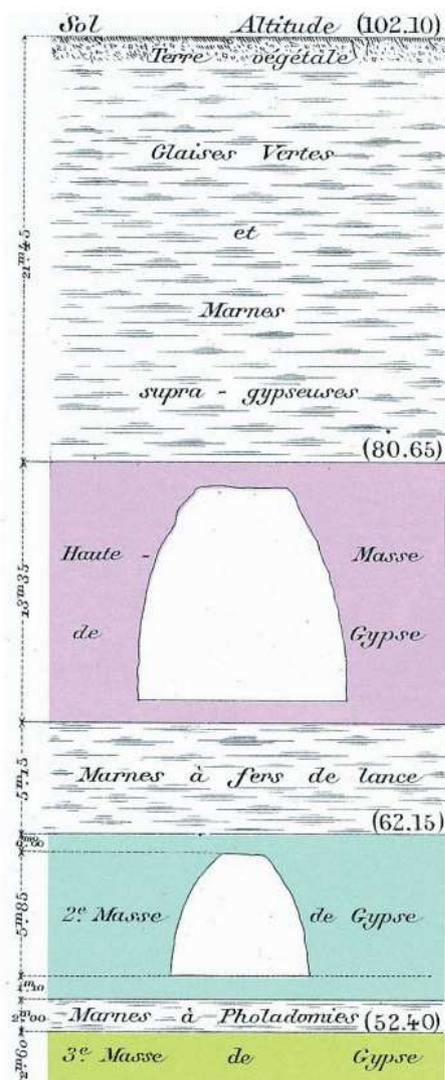
L'Inspection Générale des Carrières procède à des visites d'inspection régulières des anciennes galeries de carrières situées sous le domaine public quand des accès lui sont connus. À Fontenay-sous-Bois, **aucune visite n'est à l'heure actuelle réalisable**. Dans le cadre de chantiers, à la demande des services techniques de la commune ou de particuliers, des visites ponctuelles peuvent être organisées.

DIAGNOSTIC INCIDENTS

L'IGC n'a pas eu connaissance d'incidents liés au sous-sol sur la commune en 2020.

En cas de désordre potentiellement lié au sous-sol, sur domaine privé ou public, le service peut fournir sans frais un diagnostic préliminaire visant à déterminer les causes possibles, et à orienter le demandeur dans ses démarches techniques.

Si un effondrement, un affaissement ou une dégradation significative d'un bâtiment est constaté, il est possible de joindre l'IGC par téléphone au 01 40 47 58 00 (24h/24 et 7j/7).



Coupe de terrain, rue Raspail