

**VAL-D'OISE** | La réalisation des 750 logements de la première phase du projet Seine Parisii vient de commencer à Cormeilles-en-Parisis. La situation exceptionnelle de ce quartier permet à la ville de gagner en notoriété.

# Quand la construction d'une marina transforme une ville

Thibault Chaffotte

**MOYENNANT** un petit effort d'imagination, on peut se figurer à quoi ressemblera la marina de Cormeilles-en-Parisis en visitant le chantier. Le bassin, qui doit accueillir le port de plaisance donnant sur la Seine, a été en partie creusé. Il doit disposer de 80 anneaux, qui seront complétés par 30 emplacements sur la berge du fleuve.

C'est un quartier de 1 200 logements – baptisé Seine Parisii – qui va prendre forme dans les prochains mois. La première phase, qui comprend la construction de 750 habitations, a démarré l'an dernier. Deux résidences – l'Archipel et l'Estuaire – ont commencé à être érigées il y a quelques semaines. Les travaux concernant les autres vont débuter dans les jours qui viennent.

## Commerces, école, crèche...

Cyrille a acheté un trois-pièces dans l'une de ces résidences qui vont bientôt être mises en chantier. « Ça va me permettre d'installer un bureau », précise cet informaticien souvent en télétravail. À Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine), où il réside, il lui manquait un balcon et surtout un accès à la nature. Seine Parisii cumule un environnement pas trop urbanisé, un port de plaisance, 14 commerces, une crèche, un groupe scolaire, face à la Seine et l'ancien hippodrome de Maisons-Laffitte (Yvelines). Cyrille a payé son 65 m<sup>2</sup> 380 000 €, soit 5 846 €/m<sup>2</sup>. « C'était un des moins chers », précise-t-il.

Si les promoteurs considèrent que le prix moyen des logements se situe à environ 6 000 €/m<sup>2</sup>, certains appar-

## Le projet de quartier en bord de Seine



Source : Seine Parisii • Vue satellite : Géoportail • Le Parisien-Infographie.

tements dépassent les 8 000 €. Par exemple, la résidence l'Austral, commercialisée par Bouygues Immobilier, compte actuellement quatre studios de 25,5 m<sup>2</sup> allant de 209 000 à 220 000 €.

« On est sur une typologie de grands logements, explique Nathalie Garin-Chereau, directrice de projets chez UrbanEra. Plutôt des T3, T4, T5 et même des T6 avec beaucoup d'espaces extérieurs. L'idée est vraiment d'amener des familles et d'offrir une qualité différenciante. » « Nous nous engageons à tout mettre en œuvre pour que ces appartements soient une source de bien-être », assure Dina Boulaq, responsable de programme chez Cogedim, qui commercialise actuellement 194 logements répartis sur deux résidences. Elle vante la qualité des réalisations. « On a fait appel à des artistes céramistes pour les parties communes, ajoute-t-elle. C'est

luxueux, mais à des prix très compétitifs. » Son bien le plus cher atteint 7 200 €/m<sup>2</sup>. « Mais ce sont des appartements d'exception », indique-t-elle.

« En face, à Maisons-Laffitte, on est à 10 000 €/m<sup>2</sup>. À Cormeilles, on est à 4 500 – voire 5 000 € –, donc à 6 000–6 500 €, c'est pas mal pour avoir les pieds dans l'eau », justifie Paul Chagnon, responsable commercial chez Patrignani, autre promoteur de la marina.

## 50 % des logements restent à vendre

Son appartement le plus cher avait d'ailleurs déjà trouvé preneur : un 135 m<sup>2</sup> avec 90 m<sup>2</sup> de terrasse à 1,045 million d'euros. Un habitant de Maisons-Laffitte l'avait réservé mais il s'est désisté. Ses clients viennent des environs mais également des Hauts-de-Seine. « On a aussi des Parisiens qui cherchent une vie

au calme », ajoute-t-il. La majorité des acquéreurs achète pour y vivre, mais il y a aussi des investisseurs.

Le lancement de la commercialisation des logements de la première phase a connu des débuts prometteurs. « On a eu, pendant les trois premières semaines, 40 % de réservation », souligne Charles Girard, responsable de projet chez UrbanEra. Les conséquences de la guerre en Ukraine, l'envolée des prix, la remontée des taux d'intérêt et les restrictions d'accès au crédit ont eu raison d'une partie des candidats à l'achat. Depuis, ils ont été remplacés. « Aujourd'hui, on est à peu près stable, ajoute-t-il. Il reste environ 50 % de logements à vendre. »

Si des difficultés sont apparues ces derniers mois sur le marché de l'immobilier, la marina de Cormeilles-en-Parisis a été peu impactée. Elle demeure à ce jour l'unique projet de ce type en Île-de-France et sa taille surclasse les autres existantes dans le département (à Cergy et L'Isle-Adam). « Aujourd'hui, le quartier Seine Parisii est connu dans toute l'Île-de-France », se félicite Yannick Boëdec. S'il se refuse à parler de « pépite », le maire (SE) de Cormeilles-en-Parisis reconnaît que ce projet exerce un attrait au-delà des frontières de sa commune. « Il y a plein d'atouts, on est à 12 km de La Défense (Hauts-de-Seine), on n'est pas trop loin de Paris », souligne-t-il.

Même si les prix sont sensiblement au-dessus de ceux

pratiqués dans le reste de la ville, Yannick Boëdec ne redoute pas l'arrivée d'une nouvelle population dans ce quartier. « On est déjà une ville de cadres supérieurs, et puis il y a quand même 30 % de logements sociaux », argue-t-il.

Il confie toutefois entendre des critiques qui lui reprochent de faire de la marina un « quartier de riches », alors que d'autres l'accusent de réaliser trop de logements sociaux. La commune est tenue de faire un effort dans ce domaine pour atteindre les 25 % réglementaires, alors qu'elle a dépassé les 19 % récemment.

## « Ça va devenir un lieu de tourisme »

« Je sais que ça va tirer toute la commune vers le haut. Ça va devenir un lieu de tourisme », souligne Yannick Boëdec. L'objectif est de faire de ce nouveau port une destination. Il a d'ailleurs été acheté sur plan par la SAS Île-de-France tourisme et territoire. « C'est une foncière créée par la région qui a vocation à investir dans les projets de développement économique et touristique », précise Nathalie Garin-Chereau. La gestion du port a été confiée à Payolle Marine.

À une demi-journée de bateau de Paris, Cormeilles-en-Parisis pourrait devenir une étape pour les adeptes de la plaisance fluviale. Il est envisagé de mettre en place des bateaux de loisirs à louer. L'offre de restauration pourrait être complétée par une ou deux péniches restaurant.



**C'est luxueux, mais à des prix très compétitifs**

Dina Boulaq, responsable de programme chez Cogedim

Le futur quartier comprendra un port de plaisance mais aussi 1 200 logements (ci-dessous).

Les travaux sont en cours (à droite) : le bassin du port a été en partie décaissé et la construction de deux résidences a déjà commencé.



LEPHIBAUT CHAFFOTTE