

VAL-D'OISE | IMMOBILIER Après Cergy et L'Isle-Adam, un troisième port sera inauguré ce samedi, à Cormeilles-en-Parisis. Mais qu'est-ce qui attire tant les futurs propriétaires ?

Les marinas ont toujours la cote

Delphine Denuit

UNE VUE IMPRENABLE sur le va-et-vient des bateaux, des terrasses à deux pas des plaisanciers et des quais où se balader en famille... Non, vous n'êtes pas sur la Côte d'Azur mais à Cormeilles-en-Parisis, dans le Val-d'Oise, à moins de 30 km de Paris. Seine Parisii, la troisième marina du département, doit être inaugurée ce samedi. La première remonte à 1991 avec Port-Cergy, complétée par celle de L'Isle-Adam en 2020. Plus étonnant, seul le Val-d'Oise connaît une « marinamania », cette appétence pour créer des ensembles immobiliers combinant port de plaisance, commerces, loisirs et habitations.

Cette fois, le projet est gigantesque. Seine Parisii devrait rassembler 1 200 logements (dont 30 % sociaux), 110 anneaux pour les bateaux, une crèche, un groupe scolaire et quelque vingt commerces. C'est plus que les 891 logements de Port-Cergy (et ses 60 anneaux) et les 390 logements de L'Isle-Adam (139 anneaux). Cette troisième marina a elle aussi pour objectif de renforcer l'attractivité touristique du département et, à travers lui, de la région.

« Le tourisme fluvial est une singularité de l'Île-de-France, c'est un axe prioritaire et stratégique de développement », explique Marc Rigaud, directeur général d'IDF Tourisme & Territoires. On assiste à une convergence de mobilités douces en plus du pédestre et du vélo pour se déplacer autrement. Et avec les touristes plaisanciers du nord de l'Europe et d'Allemagne qui viennent en bateau, il y a une logique à renforcer le *slow tourism* à travers le fluvial. »

Le concept semble séduire également de futurs habitants. Selon Seine Parisii, 85 % des 751 premiers logements construits ont été vendus (lire ci-contre). Est-ce un bon investissement ? Les prix des logements situés à Port-Cergy et Port L'Isle-Adam n'ont pas décroché malgré la crise. « On est sur un micromarché atypique », explique Marc Yalop, directeur de l'agence Re/Max My Immo de Cergy, à côté de Port-Cergy. Les gens aiment le côté festif des marinas, ils ont l'impression d'être en vacances, même en rentrant du travail. »

La quasi-certitude d'une plus-value à la revente

Les rotations sont plus rares sur ce segment. « À Cergy, les ventes se font tous les sept à dix ans en moyenne, contre environ vingt ans à Port-Cergy. » Avec la quasi-certitude d'une plus-value à la revente « si on garde son logement plus de dix ans », selon l'expert. Il a vendu une maison de plus de 140 m² avec accès à un ponton plus de 550 000 € au printemps. « Le propriétaire l'avait achetée presque deux fois moins, l'équivalent d'un peu plus de 300 000 € d'aujourd'hui à l'ouverture de Port-Cergy ! » Signe ultime pour lui qu'acheter dans une marina reste sûr : « Les prix n'ont perdu qu'environ 5 % avec la crise, alors qu'en ville, ils ont baissé de 10 % à 20 % dans l'ancien. » L'ancien et les problèmes financiers de la marina (son propriétaire, la chambre de commerce et d'industrie, cherche à vendre mais ne trouve pas de repreneur) ne semblent pas pénaliser les ventes.

« Des travaux d'ampleur ont été faits l'an dernier sur une passerelle »,



Cormeilles-en-Parisis (Val-d'Oise). Voici à quoi ressemblera le projet Seine Parisii, créé sur le site d'une ancienne cimenterie. Le quartier complet ne sera achevé qu'en 2030.

rassure Jean-Paul Jeandon, le président de la communauté d'agglomération de Cergy, balayant tout problème éventuel d'obsolescence du site trentenaire : « Le vrai problème, c'est que depuis le Covid, moins de plaisanciers d'Europe du Nord vien-

ent faire une halte chez nous. » Or, qui dit moins de passages dit moins d'anneaux loués à la journée ou à la semaine et, donc, moins de rentrées d'argent. En plus, « plus de la moitié » des bateaux amarrés (plus de 25) le sont à l'année et bénéficient d'un forfait qui ne permet pas au port de se renflouer...

À L'Isle-Adam, la situation est radicalement différente. La marina, livrée en 2020, est très récente et les ventes se font encore plus rares.

Port-Cergy (à gauche), né en 1991, a été la première marina du Val-d'Oise. En 2020, elle a été rejointe par celle de L'Isle-Adam (à droite), avant que Cormeilles-en-Parisis ne s'ajoute à la liste.





Cormeilles-en-Paris, jeudi. Les premiers des 1 200 logements de la marina seront livrés à la fin de l'année. Le port comptera 110 anneaux pour les bateaux.

SUCCÈS | 85 % des premiers logements ont trouvé preneur

Christophe Lefèvre

LES ENGIN S'ACTIVENT le long de la Seine et les bâtiments sont déjà érigés autour d'un bassin creusé il y a quelques mois. Et s'il faut encore un peu d'imagination pour visualiser ce que sera la vie autour de cette marina, les premiers habitants sont attendus pour la fin de l'année. À terme, c'est un quartier de 1 200 logements, baptisé Seine Parisii, qui verra le jour à Cormeilles-en-Paris (Val-d'Oise). La première tranche, qui comprend 750 logements, sera livrée entre décembre 2024 et juin 2025. 85 % des appartements ont déjà trouvé preneur. « Je ne suis pas surpris, savoure le maire (DVD), Yannick Boëdec. Déjà, Cormeilles est une ville qui attire. En plus au bord de l'eau... »

Dès le début de la commercialisation, les professionnels ont senti « une vraie effervescence », selon un commercial croisé sur place. « Les gens entendaient parler du projet depuis longtemps, et il y avait une véritable attente », glisse le spécialiste.

Peu d'investisseurs, surtout des propriétaires occupants

« Les grands logements, notamment, se sont vendus assez vite, explique Yann Aubry, directeur général d'Urbanera, l'aménageur du projet. Ce ne sont pas des investisseurs, mais beaucoup d'acquéreurs occupants. Beaucoup de familles, ou des gens qui préparent leur retraite, qui envisagent d'avoir une résidence principale à la mer ou à la montagne, et qui veulent garder un pied-à-terre en Île-de-France. Ils ne veulent pas de maison, car ça demande de l'entretien, et veulent de l'espace, plus que beaucoup de pièces. Nous avons eu quelques investisseurs, mais qui étaient dans une logique patrimoniale. Ce sont des gens du secteur qui entendaient parler de l'opération depuis longtemps et qui avaient un peu d'argent à placer. »

Ces derniers n'ont pas hésité à dépenser entre 5 800 et 6 000 € du mètre carré. « Nous sommes très significativement au-dessus du prix au mètre carré à Cormeilles (3 873 € par mètre carré pour un appartement, selon les chiffres de Meilleurs Agents au 1^{er} octobre), précise le responsable. Nous ne sommes pas sur la même typologie de produits et la même sociologie d'habitants. C'est un endroit un peu singulier, au bord de l'eau. Les gens achètent une adresse particulièrement prisée, que ce soit dans la vie au quotidien ou dans une logique de revente. Une forme de spéculation s'est mise en place sur l'adresse. C'est un bon investissement. »

Des restaurants, une école de douze classes, une crèche...

Il faut dire que le futur quartier, qui doit être achevé en 2030, est prometteur, avec son port pouvant accueillir une centaine de bateaux, mais aussi ses commerces, restaurants et services publics, comme une école de douze classes, un centre de loisirs, ou encore une crèche de soixante berceaux. Sans oublier les services prévus dans la deuxième partie, comme une clinique vétérinaire ou un réparateur de vélos. « Le projet ne se résume pas aux logements, souffle Yann Aubry. On va essayer de développer des services liés aux loisirs et au tourisme. »

Seine Parisii n'échappe tout de même pas à la crise qui touche l'ensemble du secteur immobilier, et les potentiels acheteurs peuvent donc faire quelques affaires. On peut par exemple bénéficier d'une remise allant de 2 500 € à 5 000 € par pièce de vie, sur le programme immobilier l'Amiral, géré par Bouygues. « Le site n'est pas épargné par la crise, mais il la traverse avec beaucoup moins de difficultés que le reste du secteur, glisse Yann Aubry. Il y a un ralentissement des ventes et une baisse des prix, mais qui restent relatifs. »

« Au lancement, les prix étaient hauts, les taux étaient bas, les acheteurs ont bien compris que ce n'était pas le moment de vendre aujourd'hui », précise Emmanuelle Delfosse, directrice de l'agence Laforêt Immobilier de L'Isle-Adam. Elle a quand même récemment vendu un T3 de 64 m² avec 15 m² de terrasse 320 000 € (4 570 €/m² hors frais d'agence, en incluant la terrasse). « Ils quittaient le secteur, ils l'ont vendu au prix d'achat alors qu'ils l'ont équipé d'une cuisine et réalisé des travaux d'embellissement, mais ils s'en sortent bien, vu la conjoncture », résume-t-elle.

Les habitants restent, les commerces moins

À défaut de turn-over des habitants, c'est celui des commerces qui inquiète le plus Emmanuelle Delfosse, « avec la disparition d'un restaurant, d'un salon de thé et de la supérette... ». S'il y a foule l'été et le week-end, c'est plus difficile le reste du temps. « Et les marinas n'intéressent pas tout le monde, rappelle-t-elle. Des clients adorent être dans un quartier dynamique, se balader au bord de l'eau. Mais d'autres, au contraire, refusent les nuisances des restaurants le soir et se demandent si les immeubles vont bien vieillir avec

l'humidité du port. Surtout pour les immeubles en bois : on s'interroge sur leur qualité de construction, leur coût d'entretien dans le temps... »

À Seine Parisii, l'heure n'est pas à ce genre d'interrogations, d'autant plus que « la marina a capitalisé sur les expériences passées », insiste Marc Rigaud, en référence à ses deux aînées. En plus d'avoir prévu une gestion déléguée du port, aucun anneau n'est vendu avec un logement pour éviter les bateaux stationnés à l'année. Et de nombreuses activités et prestations sont prévues pour inciter les plaisanciers à s'y arrêter, à passer du bon temps... et à y revenir.



Les gens aiment le côté festif des marinas, ils ont l'impression d'être en vacances, même en rentrant du travail

Marc Valap, directeur de l'agence Re/Max My Immo de Cergy

Prix de l'immobilier à Cormeilles-en-Paris

Au 1^{er} octobre 2024, prix en € le mètre carré

Quartiers	Appartements
Marina Seine-Parisii	Entre 5 800 € et 6 000 €
Carrière-Bois-Rochefort	4 185 €
Les Champs-Guillaume	4 049 €
Val-d'Or	3 913 €
Alsace-Lorraine	3 884 €
Haut-et-Centre	3 816 €
Émy-les-Prés	3 678 €
moy. des prix à Cormeilles-en-Paris	3 873 €

Source : Meilleurs Agents - Le Parisien-infographie.