

***Seine Parisii, vente en l'état futur d'effondrement ?***  
***Ce que nous raconte la VEFA sur la fabrique de nos quartiers***  
Maël Guérin



## Seine Parisii, vente en l'état futur d'effondrement ?

### Ce que nous raconte la VEFA sur la fabrique de nos quartiers

Tout commence par la découverte d'une suite de lettres : un acronyme, comme il en existe beaucoup. Le gain de temps est évident — personne ne prendrait la peine de lire « vente en l'état futur d'achèvement ». C'est long, pompeux et soporifique. Et pourtant, ces quatre mots disent beaucoup. C'est d'ailleurs le propre d'un acronyme. Mais ici, ces mots parlent aussi bien du passé que du présent et du futur ; ils révèlent notre rapport au temps. Ils peuvent raconter comment s'organise la construction des quartiers et des lieux de vie au XXI<sup>e</sup> siècle. Enfin, derrière eux se dessinent les coulisses



(fig.1) Le quartier se fragmente en plusieurs lots, dont l'aménagement est porté par un autre promoteur privé : Bouygues Immobilier avec UrbanEra. L'ensemble des lots est réparti entre plusieurs autres promoteurs privés afin de partager les risques liés à l'investissement. source : image trouvée sur le site Seine-Parisii.fr, vue satellitaire produite avec un logiciel 3D, consulté en mars 2025.

de notre imaginaire, de nos rêves... et de nos désillusions. Il nous faut donc définir cette formule, éclaircir le flou de ce vocabulaire notarial et comprendre ses répercussions sur la construction de nos quartiers.

Afin de décrypter les conséquences des achats de logement en contrat VEFA, nous prendrons comme exemple le nouveau quartier de

Seine Parisii, actuellement en construction à Corneilles-en-Parisis. Un projet de marina situé à douze kilomètres de Paris : un lieu de vacances où il ferait bon vivre toute l'année, un quotidien au fil de l'eau et à proximité immédiate des bateaux.

### La VEFA, un système lucratif

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat par lequel il est possible d'acquérir un bien immobilier à construire ou en cours de construction<sup>1</sup>. Ce contrat de vente permet donc à l'acheteur de faire l'acquisition d'un logement inexistant, des mètres carrés futurs en voie « d'achèvement ». Ce dernier va ainsi acheter son logement sur plan, petite A4 de papier détaillant les surfaces, les hauteurs de plafond et la catégorie du logement (T2, T3, T4...). L'acheteur va ainsi contracter un prêt à la banque afin de débloquer les fonds nécessaires à l'achat de ce logement.

Une fois le prêt contracté, c'est la banque qui effectuera les quatre versements au promoteur, chacun de ces versements sera dédié à une phase de la construction. La banque va donc échelonner les versements au promoteur en charge du chantier : elle versera 30 % du montant total du prêt une fois les fondations terminées, 70 % lorsque le logement sera mis hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Cependant, n'oublions pas que cet argent transitant depuis la banque jusqu'au promoteur n'est qu'une dette contractée par un particulier, un organisme public ou privé. Cette dette va devoir être remboursée par l'acheteur à sa banque par mensualités échelonnées sur plusieurs années. En sous-main, ce système de VEFA permet aux banques d'adopter des intérêts aux prêts contractés par l'acheteur (avoisinant les 1,5 %) et ainsi de s'enrichir. Bien que les intérêts soient la source première de rémunération des banques, il existe d'autres moyens pour elles de s'enrichir en prenant appui sur la VEFA comme les intérêts intercalaires.

### Logement futur, dette futur

Le système des intérêts intercalaires permet à l'acheteur de réduire le montant mensuel versé à sa banque dès la signature de son contrat VEFA. Nous pouvons prendre l'exemple de Seine Parisii afin d'expliquer ce système. Monsieur Dupont veut acheter un appartement dans le futur quartier Seine Parisii, ce quartier l'enchantait mais il y a un problème : il paie déjà son loyer... S'il signe ce contrat de vente pour un appartement à Seine Parisii, il devra payer deux mensualités : son loyer et son prêt. Comment faire ? Monsieur Dupont découvre, avec son conseiller bancaire, qu'il est possible de réduire le prélèvement mensuel durant la construction de son appartement. Son conseiller lui explique qu'il est possible de limiter les mensualités pendant la période de construction grâce aux intérêts intercalaires. Concrètement, ce mécanisme permet de ne régler que les intérêts du prêt, sans en rembourser le capital. Autrement dit, Monsieur Dupont est en

sursis : il paie des mensualités allégées, mais celles-ci ne réduisent pas sa dette. Au moment de la livraison de son logement, il commencera alors à rembourser l'intégralité du prêt. Ce fonctionnement profite à la banque : Monsieur Dupont aura versé de l'argent pendant toute la phase de travaux, sans pour autant rembourser son capital. La banque, elle, aura généré des intérêts supplémentaires, augmentant la rentabilité du crédit accordé. Les banques essaient donc de maximiser la rentabilité de leurs prêts en s'appuyant sur l'incapacité temporaire de l'emprunteur à pouvoir payer ses mensualités.

### Le plan, approximations en noir et blanc

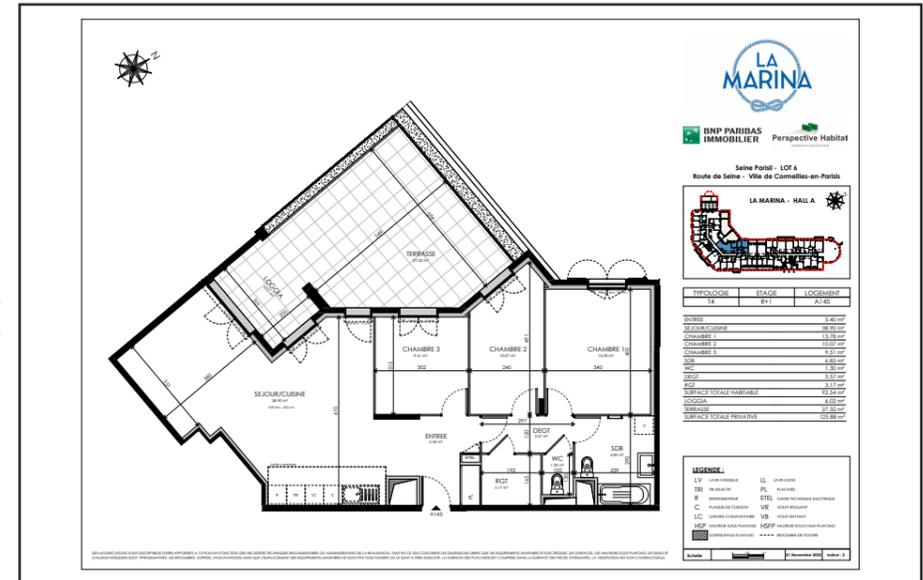
Les futurs habitants du quartier pourront juger leur logement sur une feuille de papier : les plans présentés par les promoteurs en charge du projet. Sur fond blanc, les lignes noires esquissent les contours d'un appartement à la frontière du réel, son existence future dépendra de la signature de l'acquéreur. Sur les sites web de BNP, Bouygues ou encore Cogedim il est possible de trouver une multitude de plans et de dispositions différentes en fonction des besoins.

L'étude du plan mis en vente est primordiale afin de cerner au mieux les décisions du promoteur. Prenons cet appartement (fig.2), un T4 disposant de trois chambres et d'un séjour, situé au premier étage et orienté nord.

Sur la feuille blanche, nous pouvons distinguer trois espaces bien distincts. Tout d'abord, le plan en lui-même : les murs pochés, les dimensions des différentes pièces et leurs fonctions. Nous pouvons remarquer la forme étriquée du

séjour, contrainte par l'espace disproportionné de la terrasse. La cuisine vient se loger dans un renfoncement sombre, sans lumière naturelle. De l'autre côté, la profusion de WC au mètre carré peut sembler grotesque. Il faut aller au plus simple. Rapprocher les salles d'eau permet de centraliser les réseaux d'évacuation et ainsi d'éviter des complications dans le plan. La logique d'une répartition régulière des salles d'eau a été abandonnée depuis bien longtemps par les promoteurs

« Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan (...) en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements sanitaires et électriques. Les surfaces, les hauteurs sous plafond, de seuils et d'allège indiquées sont approximatives ; les retombées, soffites, faux-plafonds ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif. La surface des placards est comprise dans la surface des pièces attenantes. La végétation



(fig.2) Plan de vente pour un T4 en VEFA à Corneilles-en-Parisis, 2022. Ce plan et son cartouche comportent des informations contractuelles, indicatives ou approximatives à destination des acquéreurs. Il est diffusé par le promoteur de l'opération BNP Paribas Immobilier, plusieurs années avant la construction effective de l'immeuble.

et les architectes. La fonction prévaut sur la cohérence. La taille donnée à la terrasse est elle-même concomitante à la forme générale de l'immeuble. Sur la droite, un tableau comportant toutes les spécificités chiffrées de l'appartement, surmonté du sigle « La Marina ». Dans le cartel de légende, en bas à droite, la date du plan : 21 novembre 2022.

Enfin, nous pouvons remarquer deux petites lignes de texte en bas de page ; ces mots, donnant l'impression d'être à peine murmurés, peuvent nous fournir des informations précieuses. Nous pouvons y lire :

est non contractuelle. » Nous pouvons retenir de ces quelques lignes les mots « approximatives », « à titre indicatif », « non contractuelle » (fig.2). Cette suite de termes permet de préciser ce qui sera ou ne sera pas dans le logement, tout en protégeant le promoteur des flous et des aléas de la construction future. De ce fait, il est possible de comprendre certains détails du plan qui ne figuraient pas sur le dessin. Par exemple, la dernière phrase stipule que la surface des placards est comptée dans celle de la pièce à laquelle ils appartiennent. Sur le plan, il est indiqué que l'entrée aura un total de 5,4 mètres carrés, mais

si l'on retire le placard, l'entrée ne ferait que 4 mètres carrés. Bien qu'il ne soit ici question que d'une petite surface, cela permet de constater avec quelle facilité il est possible de jouer sur les détails et les approximations dans le cadre d'un achat en VEFA.

### Le logement comme point de vue

Comment faire oublier le passé industriel de ce petit bout de terre en bord de Seine ? Avant de lancer le premier coup de pioche, il avait fallu faire peau neuve, tirer un trait sur l'ancienne cimenterie Lafarge qui s'était établie sur ces berges dès les années 1970. Les deux derniers silos de la cimenterie seront détruits en 2020, la *tabula rasa* s'était faite en un éclair, le terrain était prêt.

Prenant la forme d'un croissant, les bâtiments du nouveau quartier, ou plutôt les «lots d'appartements», s'enroulent autour du bassin artificiel situé en contrebas (fig.1). Le port de plaisance fait ici office de vitrine pour des appartements disposant d'une orientation peu attrayante.

En créant un bassin artificiel, l'aménageur de Bouygues Immobilier UrbanEra tente de maximiser les vues dans les appartements<sup>2</sup>. Au XXe siècle, les façades renforcées de certains HBM permettaient de faire entrer la lumière dans les îlots (immeubles HBM André-Messager - Émile-Blémont, 18e arr.). En reprenant ce mécanisme, l'objectif du projet Seine Parisii est de vendre la vue plutôt que l'habitat en lui-même, et d'accroître l'emprise du bâti sur la parcelle. La valeur du logement dépend donc davantage de l'environnement proche que

des qualités intrinsèques et spatiales de son plan. L'aménageur UrbanEra joue sur l'imaginaire portuaire et la plaisance afin de donner aux futurs spectateurs-habitants l'impression d'être en vacances toute l'année. À défaut de pouvoir juger les détails techniques et spatiaux d'un plan, le futur acquéreur saura se satisfaire d'une vue 3D prometteuse : telle serait la stratégie de ces grands promoteurs immobiliers.



(fig.3) Ces trois images permettent de communiquer le projet mais surtout de le vendre. Non-contractuelles, ces images ultra-réalistes ont pour but de projeter les acheteurs dans un futur lissé et utopique. source: kreaktion.com (agence spécialisée en création d'image), image 3D.

### Fabrique du rêve en trois dimensions

La vente de ces futurs logements repose sur une logique d'embellissement du réel par une scénographie bien huilée. Les arbres ne seront jamais aussi verts qu'en photo, les reflets et la couleur de l'eau formeront un miroir vacillant, mais parfait<sup>3</sup>. Il faut enfoncer des portes ouvertes afin de localiser les détails les plus insignifiants. Les modélisations photo-réalistes utilisées pour la promotion des projets immobiliers permettent aux clients de se projeter (fig.3).

On assiste alors à une aphantasie des acheteurs : on ne leur laisse pas la liberté d'imaginer et on les coupe de leur propre interprétation

du réel. Les visuels produits dans le cadre de tels projets sont tout aussi importants que les plans des appartements. Plus compréhensibles, plus accessibles, les images conçues par Kreaktion (entreprise spécialisée dans l'imagerie 3D) constituent le support promotionnel principal du quartier. Comme l'énonce Roman Stadnicki, les images 3D ont une fonction performative, elles permettent aux projets

d'exister avant même qu'ils ne soient construits<sup>4</sup>. Les architectures de papier avaient traditionnellement pour but de projeter des idées, d'encren un imaginaire utopique et monumental. Aujourd'hui, cette nouvelle imagerie mise au service du marketing et de la promotion des projets immobiliers ne projette plus mais met en récit un espace à des fins commerciales.

Encore et toujours, la dangerosité de ce procédé réside en bas de page, là où personne n'ira regarder, là où les termes « indicatif » et « contractuel » se chevauchent. Imaginez que l'on vous présente deux images de votre futur quartier, l'une dessinée à la main et l'autre modélisée en 3D, laquelle choisirez-vous ?



(fig.4) Sur les dessins, l'esthétique pittoresque du quartier se base sur un mélange de typologie architecturale et vernaculaire avec des toits à quatre pans, des balcons en bois et des fenêtres étroites. source: Atelier Xavier Bohl, dessins du projet Seine Parisii

Naturellement, vous vous direz qu'un dessin ne se rapproche de la réalité qu'en rêve et qu'il est préférable de croire à la perfection de la seconde image. Le sous-entendu derrière cette comparaison est simple : la subjectivité du dessin est induite de nature, à l'inverse, nous aurons tendance à croire que l'image 3D ne ment pas, qu'elle est le miroir de la réalité future.

Sur les sites internet des promoteurs, nous pouvons apercevoir des groupes de mots rigides et formels: « Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste », « Non contractuelles », « livrés non aménagés et non meublés » et « de façon non contractuelle ». Derrière les murs blancs nacrés et l'eau turquoise se profile un pacte de lecture, un accord tacite entre le producteur de l'image et son spectateur. Ce dernier n'est pas dupe : il sait pertinemment que les images de son futur quartier comportent une part de mensonge, mais il l'accepte. Le récit photo-réaliste des images permet ainsi d'asseoir le projet dans la conscience du public, leur montrer une réalité future en haute définition et masquer la même subjectivité artistique que le dessin traditionnel (fig.4;fig.5).



(fig.5) En face, le lot Bouygues Immobilier, à droite l'accès au second bassin sous le pont, à gauche l'entrée du port débouchant sur la Seine. Les bateaux présentés reprennent la typologie des yacht et petit bateaux de luxe. source: image 3D produite par Kreaktion et issue du site web Seine-parisii.fr.

Comme il nous est montré sur ces dessins d'architectes et images promotionnelles (fig. 4, fig. 5), le projet fait appel à un imaginaire pittoresque et vernaculaire. Certains bâtiments se voient en bois, de colombages colorés et de toits aux angles aigus faisant penser à une enfilade de clochers. Les habitants pourront flâner et faire leur shopping sous les arches blanches des galeries commerciales aux faux airs de Rivoli. L'atelier d'architecture Xavier Bohl est passé maître dans l'art du pastiche : donner au neuf le charme de l'ancien, de l'authentique.

En balayant du regard les pixels colorés des images, nous pouvons percevoir l'illusion des façades peintes à l'italienne, les lignes sévères des toits alsaciens et les tuiles ocre de la Provence. Dans ce désordre, les architectes tentent d'unifier un florilège de références régionalistes, un travail d'homogénéisation malin, peut-être malsain. L'ambition de construire vrai échappe au projet Seine Parisii : il faut construire les bribes de rêves nécessaires à l'achat, rien de plus<sup>5</sup>.

### Les bateaux, une vitrine mensongère ?

En ce sens, les bateaux montrés sur les images sont victimes du même pastiche que les bâtiments alentour. A-t-on bien conscience du prix d'un bateau et de son entretien ? Est-ce vraiment ce type de bateaux qui naviguent sur le bassin de la Seine ?

Les visuels qui nous sont présentés montrent des bateaux luxueux, inspirés de la célèbre marque italienne Riva (fig.5). Créés dans les années 50, ces bijoux d'acajou vernis aux sièges de cuir haut de gamme sont peu à peu devenus une référence. À leur bord, les courses-poursuites de James Bond ou Indiana Jones dans des films mettant en scène une Venise hors du temps sont innombrables. Dans le projet Seine Parisii, la dolce vita italienne se métamorphose en dolce vita à la francilienne. À travers l'imaginaire de la marina et du port de plaisance, il est également possible d'explorer celui des bateaux et de l'image qu'ils véhiculent.



(fig.6) Un mail envoyé par l'entreprise Fayolle Marine (filiale du groupe Fayolle) aux plaisanciers du port de l'Arsenal et de la halte de la Villette dont il est le gestionnaire. Ce mail fait la promotion du nouveau port de Seine Parisii dont Fayolle Marine aura la charge dès son ouverture le 2 avril 2025. source: boîte mail personnelle de Maël Guérin, mail envoyé par Fayolle Marine - Seine Parisii, le 3 octobre 2025



(fig.7) Les bateaux naviguant aux abords de la capitale sont souvent bien loin de l'image des bateaux de plaisance du projet Seine Parisii. La plaisance est définie comme une activité nautique de loisir, mais dans la réalité, de nombreux plaisanciers habitent sur leurs bateaux à l'année. Sources : petite annonce publiée sur pap.fr d'un bateau à vendre ; petite annonce pap.fr d'un bateau à vendre à la Halte de la Villette.

en oubliant que de nombreux propriétaires de bateau habitent à bord de leurs embarcations. Il est ainsi judicieux pour les promoteurs d'emprunter les codes des marinas et ainsi se soustraire à un environnement parfois peu flatteur, quitte à nier l'existence même des plaisanciers...

Seine Parisii est bien une vente en l'état futur d'effondrement. Non pas que ses murs vacilleront, mais parce que son imaginaire, lui, s'effondre déjà.

### Achèvement ou effondrement ?

Seine Parisii ne s'effondrera sans doute pas de sitôt, du moins pas dans le sens littéral du terme. Les fondations sont là, solides, coulées à même les anciens vestiges industriels de Lafarge. Avant de bétonner, il faut d'abord faire rêver. Ancrer l'idylle du projet dans les esprits, à la manière d'un décor de théâtre monté à coups de rendus 3D et de storytelling territorial<sup>4</sup>, sans jamais prêter attention à la scène réelle.

En vérité, ce n'est pas le projet qui s'effondre, ce sont ses promesses<sup>6</sup>. Celles des logements aux vues panoramiques sur la Seine comme un port d'attache où jeter l'ancre, un quartier aux airs de marina paisible: la fameuse « dolce vita à la francilienne ». Les mécanismes et les dynamiques engendrés par la VEFA révèlent une autre temporalité : celle d'un futur déjà caduc, d'un logement obsolète avant même sa livraison, d'un décor qui se délite dès qu'on cesse de l'éclairer.

Ce que nous raconte la VEFA c'est cette étrange capacité à créer des morceaux de ville dont la date de péremption est imprimée en filigrane dans les marges du plan. Les promoteurs, dans leur volonté de vendre des vues comme l'on vendrait un spectacle, finissent par omettre la construction des lieux en eux-même. Finalement, peut-être que

Les bateaux « exposés » dans le port ne relèvent pas de la responsabilité du promoteur (fig.6). Livré aux aléas du passage et des remous du bassin, le port sera un lieu de vie à part entière dès son ouverture : pénichettes verdies par le temps, cordages figés par des nœuds à répétition, capharnaüm de certaines terrasses envahies par les chaises pliantes et les guirlandes... Le ponton sera un quartier en soi, et les promoteurs semblent l'oublier. Que serait la vie en bateau sans la proximité avec ses voisins et l'entraide au moindre problème ? Bien plus qu'un simple espace d'amarrage, le ponton tisse les liens entre les plaisanciers : c'est un couloir à ciel ouvert où viennent s'accoler une multitude d'habitats atypiques. De plus, un bateau nécessite des entretiens considérables ; livré aux ravages des eaux et des algues, les coques peuvent se ternir en un temps record. Bouygues Immobilier vend à ses clients le rêve d'un port d'apparat, dénué de toute vie locale. Les images montrent des bateaux vides,

### Repères bibliographiques

1. LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT - VEFA, Notaires.paris.fr, 2016
2. Dossier de concertation préalable du Projet Seine Parisii, Octobre - Décembre 2018, UrbanEra, Ville de Corneille en Parisii
3. L'Image au pied de la lettre. L'imagerie aménageuse au prisme de la (climate) fiction, Soline Nivet, 2023
4. Imagerie. De la ville-spectacle à la ville virtuelle, Roman Stadnicki, 2022
5. Quelle discordance des temps fabriquons-nous? Le succès des styles « néo » architecturaux, décors et projet de société dans le Grand Paris, Valérie Foucher-Dufoix Vanessa Fernandez, 2022
6. Histoire et quartiers. Méthodes, narrations, acteurs, Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère, de Gaia Caramellino, Filippo De Pieri et Yankel Fijalkow (dir.), 2024

Image de couverture: visuel 3D produit par l'agence Kreation et publié sur le site web Seine-parisii.fr; vue d'une terrasse partagée dans la résidence «La Marina» du promoteur BNP Paribas.