

Créteil, Maisons-Alfort, Alfortville - Tous styles confondus

Par Combes Marie-Laure, publié le 04/09/2008

Créteil ? "Une ville dynamique, qui propose un large éventail de produits immobiliers", s'enthousiasme [Bertrand Boccador](#), de l'agence Laforêt. Avec raison. Des maisons cossues des îles de la Marne aux fameux "Choux de Créteil", un ensemble de logements collectifs construit par l'architecte [Gérard Grandval](#) de 1969 à 1974, la préfecture du Val-de-Marne présente une hétérogénéité de l'habitat assez sidérante. De l'île Sainte-Catherine au quai du Halage, les bords de Marne constituent le secteur le plus coté de Créteil. Une maison de 120 m² y a récemment trouvé preneur pour 475 000 euros, soit un peu moins de 4000 euros le mètre carré. Le Village, les Buttes, avec ses écoles renommées, et l'Echat, à proximité de l'université (Paris XII-Val-de-Marne) et de l'hôpital Henri-Mondor, sont également très prisés. Dans le vieux centre-ville, un 4-pièces de 63 m² dans une résidence des années 1960 a été acheté 210 000 euros, soit 3300 euros le mètre carré. Les acquéreurs potentiels nantis de budgets plus restreints se dirigeront vers le sud de la ville, dans les quartiers du Mont-Mesly et des Sarrasins. Un 4-pièces de 67 m² à proximité du centre commercial Créteil Soleil s'est vendu 175 000 euros, soit 2600 euros le mètre carré. Le prolongement de la ligne 8 jusqu'au stade Duvauchelle devrait faire monter les prix dans cette zone. Les promoteurs immobiliers ont d'ailleurs commencé à exploiter le filon dans le nouveau secteur de la Pointe-du-Lac. Les appartements neufs sont en vente à des prix moyens oscillant entre 3500 et 4500 euros le mètre carré.

La forte proportion de logements sociaux maintient les prix d'Alfortville à des niveaux raisonnables

"Croyez- moi, une fois que l'on s'est installé à Maisons-Alfort, il est très difficile d'en partir", assure [Frank Sannier](#), directeur de l'agence Belliss'immo. Proche de Paris, bénéficiant d'une excellente desserte (ligne 8 du métro, RER D et la nouvelle navette fluviale Vogüéo), de bonnes écoles et d'une vie culturelle animée, la ville a de quoi séduire. Les promoteurs le savent : les programmes neufs se multiplient et les acquéreurs affluent. Non loin du RER, la quasi-totalité des appartements d'un immeuble non encore livré ont été vendus à un prix moyen de 5825 euros le mètre carré. Les quartiers de l'école vétérinaire et Charentonneau, situés dans le nord de la ville, sont les plus recherchés. Un pavillon de 95 m² situé à proximité de l'école vétérinaire s'est vendu 440 000 euros, soit 4600 euros le mètre carré. Dans le même secteur, un 2-pièces de 41 m² a été cédé 200 000 euros, soit 4900 euros le mètre carré. Les Juilliottes, à l'est, attirent essentiellement les primo-accédants, avec des prix inférieurs à 4000 euros le mètre carré. Enfin, le quartier du Vert-de-Maisons, au sud de la commune, est le moins coté, avec des prix autour de 3200 euros le mètre carré.

De l'autre côté de la ligne de chemin de fer du RER D, Alfortville est plus populaire que sa voisine. Une forte proportion de logements sociaux (plus de 40%) maintient les prix de la commune à des niveaux raisonnables. Un 2-pièces de 31 m² s'est ainsi vendu 95 000 euros, soit près de 3100 euros le mètre carré. Les prix montent au nord de la ville, proche de la Marne et de la Seine, ainsi que dans le quartier pavillonnaire des Fleurs. Un 3-pièces de 60 m² y a été vendu 262 000 euros, soit 4400 euros le mètre carré.