



RÉSIDENCE
L'ARCHE DES NOUES



15 rue des Arches, 77130
Montereau-Fault-Yonne



LA PETITE
TOMETTE



NOMBRE
DE LOTS

8



A PARTIR DE

79 000€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ

2025
4ème TRIMESTRE



A PARTIR DE

3,91%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON

2026
3ème TRIMESTRE



LOI
DENORMANDIE
REDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18
OU 21% SELON ENGAGEMENT
LOCATION

MONTEREAU-FAULT-YONNE

UNE VILLE EN PLEINE ÉVOLUTION



Située au sud de la Seine-et-Marne, Montereau-Fault-Yonne est une ville à taille humaine qui séduit par son emplacement exceptionnel au confluent de la Seine et de l'Yonne. À seulement une heure de Paris, elle offre le parfait équilibre entre dynamisme francilien et douceur de vivre.

- Avec environ 22 000 habitants, Montereau dispose de tous les atouts d'un centre urbain complet : commerces de proximité, services publics, écoles, équipements sportifs et culturels. Son centre-ville historique, dominé par la majestueuse Collégiale Notre-Dame-et-Saint-Loup, témoigne d'un riche passé patrimonial et confère à la commune un charme unique.
- Bordée par la nature et animée par un tissu associatif actif, la ville se distingue aussi par ses projets de modernisation urbaine et son engagement dans une politique de développement durable. L'arrivée de nouveaux logements, la requalification de quartiers anciens et la vitalité du marché local en font aujourd'hui un territoire en pleine évolution.
- Grâce à sa situation stratégique, ses espaces verts et sa qualité de vie rare en Île-de-France, Montereau-Fault-Yonne attire aussi bien les familles à la recherche d'un cadre apaisé que les investisseurs souhaitant miser sur une ville en pleine renaissance.



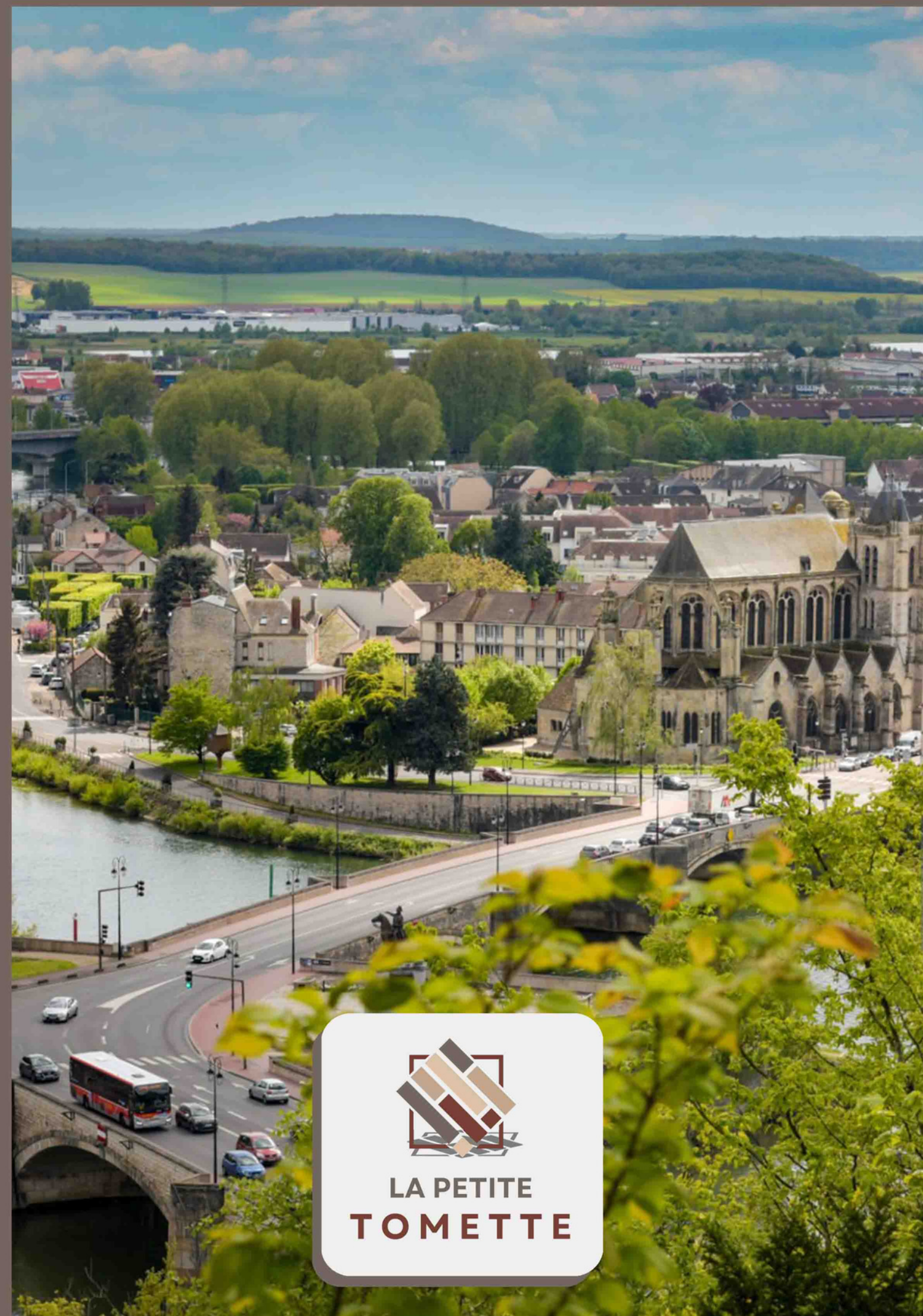
21 840
HABITANTS



9.17 km²
DE SURFACE



80 HECTARES
D'ESPACES VERTS



LA PETITE
TOMETTE

MONTEREAU-FAULT-YONNE

UNE VILLE CONNECTÉE, OUVERTE ET ACCESSIBLE !

Montereau-Fault-Yonne bénéficie d'une position géographique stratégique au sud-est de l'Île-de-France. À seulement 1 heure de Paris, la ville combine la qualité de vie d'un cadre verdoyant et la facilité d'accès des grands pôles urbains.

MONTEREAU-FAULT-YONNE SE SITUE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS PÔLES ATTRACTIFS :

- Paris, capitale économique et culturelle.
- Melun, centre administratif et universitaire de la Seine-et-Marne.
- Provins, cité médiévale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Sens et Fontainebleau, deux destinations touristiques majeures.

Grâce à sa proximité immédiate avec l'autoroute A5 et la N105, Montereau-Fault-Yonne est idéalement reliée à l'ensemble du territoire francilien.



Paris à 80 km, accessible en un peu plus d'une heure.
Melun en 40 minutes.
Provins en 35 minutes.



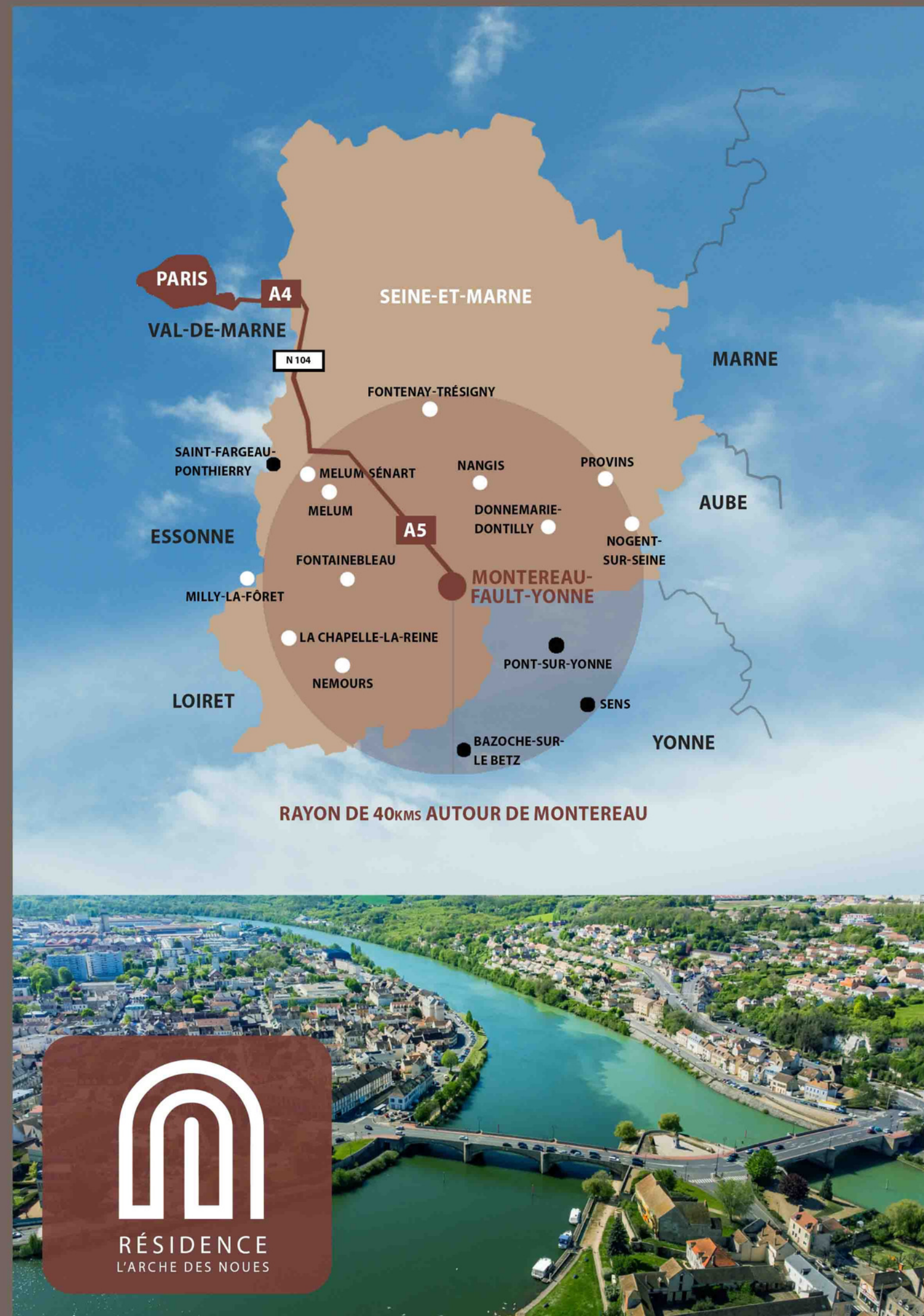
Montereau dispose d'une gare SNCF/Transilien (ligne R) qui relie directement Paris-Gare de Lyon en environ 1 heure, avec des trains fréquents tout au long de la journée. C'est un véritable atout pour les actifs souhaitant vivre dans un cadre agréable tout en travaillant à Paris ou dans les grandes zones d'emploi voisines.



Montereau-Fault-Yonne se situe à environ 57 km de l'Aéroport Paris Orly (ORY).



Pistes et mobilités cyclables : La commune met en œuvre des aménagements dédiés aux cyclistes : pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, stationnements sécurisés pour vélos.



RÉSIDENCE
L'ARCHE DES NOUES

MONTEREAU-FAULT-YONNE

ENTRE HISTOIRE ET PATRIMOINE



Nichée au confluent de l'Yonne et de la Seine, Montereau-Fault-Yonne est une cité de caractère où l'Histoire se mêle harmonieusement à la modernité. Située à seulement 80 km au sud-est de Paris, cette ville pittoresque de Seine-et-Marne séduit autant par son riche passé historique que par la qualité de vie qu'elle offre aujourd'hui.

UNE CITÉ MARQUÉE PAR L'HISTOIRE

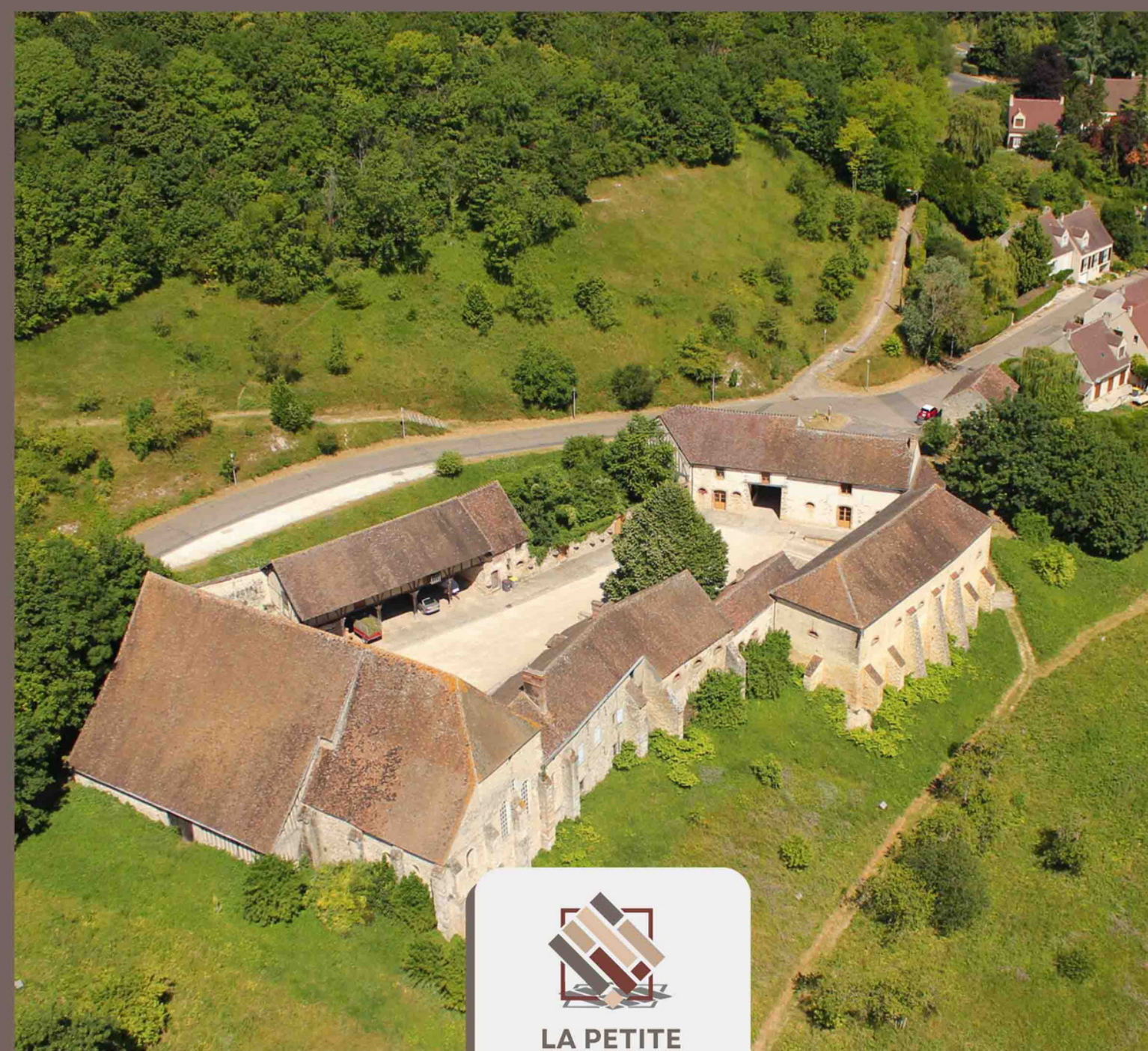
Montereau est célèbre pour la bataille décisive de 1814, où Napoléon Ier remporta l'une de ses dernières victoires avant la chute de l'Empire. Le pont sur l'Yonne, théâtre de cet affrontement historique, reste un lieu emblématique, ponctué de statues et de plaques commémoratives qui rappellent l'importance stratégique de la ville à travers les siècles.

Mais bien avant Napoléon, Montereau s'était déjà imposée comme un carrefour commercial et défensif : bâtie sur un promontoire rocheux, elle fut fortifiée dès le Moyen Âge pour surveiller la vallée et les voies navigables.

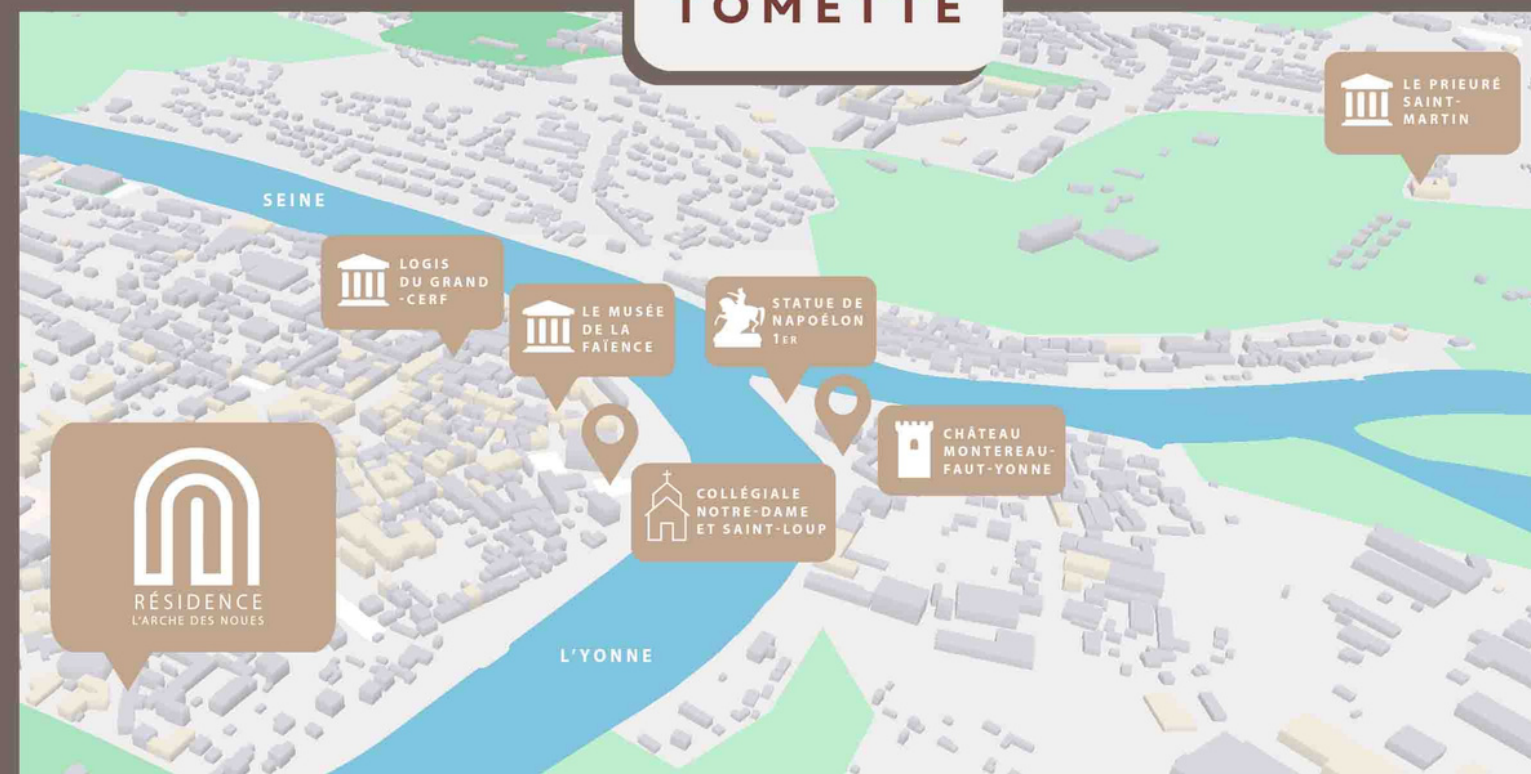
UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Le cœur historique de Montereau, dominé par la collégiale Notre-Dame-et-Saint-Loup, témoigne de la richesse architecturale de la cité. Classée monument historique, elle abrite des vitraux anciens et un mobilier exceptionnel.

À quelques pas, le Prieuré Saint-Martin et les vestiges du vieux château royal rappellent le rayonnement médiéval de la ville. Flâner dans les ruelles anciennes notamment la Rue des Arches ou la Place du Calvaire, c'est voyager dans le temps, entre maisons à colombages, passages voûtés et façades chargées d'histoire.



LA PETITE
TOMETTE



MONTEREAU-FAULT-YONNE

LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE



À la rencontre de la Seine et de l'Yonne, Montereau-Fault-Yonne offre un cadre de vie rare où la nature et l'eau s'invitent au quotidien. Entourée de paysages verdoyants, la ville se déploie entre deux rivières qui lui confèrent une atmosphère paisible et lumineuse. Ici, l'eau dessine les contours de la vie locale et crée un environnement apaisant, propice à la détente comme à l'évasion.



UNE VILLE AU FIL DE L'EAU

Située à la jonction de la Seine et de l'Yonne, Montereau tire de ce site exceptionnel un charme singulier. Promenades sur les berges, pêche, activités nautiques, ou simplement moments de calme face aux reflets du fleuve : la ville offre à ses habitants un véritable art de vivre au bord de l'eau. Le port fluvial et les aménagements des quais permettent de profiter pleinement de ce patrimoine naturel exceptionnel, tout en participant à la vitalité touristique et économique de la commune.



UN ÉCRIN DE VERDURE À DEUX PAS DE PARIS

Montereau séduit par son équilibre parfait entre nature et ville. Parcs, jardins, sentiers et coulées vertes jalonnent le territoire. Les promenades le long des rives ou dans les espaces naturels protégés offrent des moments de ressourcement en toute saison. Grâce à une politique de mobilités douces ambitieuse, les pistes cyclables et les itinéraires piétons permettent de circuler facilement tout en profitant du grand air.



UNE QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

Ici, chaque jour s'écoule au rythme de la nature : les marchés en plein air, les événements culturels au bord de l'eau, les espaces de détente et les aires de loisirs favorisent la convivialité et le bien-être. Montereau-Fault-Yonne, c'est la promesse d'un quotidien apaisé, au contact de l'eau et des paysages, tout en restant connecté à la capitale.



50 HECTARES
D'ESPACES
VERTS



30 HECTARES
DE RÉSERVE
NATURELLE



MONTEREAU-FAULT-YONNE

SERVICES & COMMODITÉS

AUTOUR DE LA RUE DES ARCHES

Située au cœur du centre-ville, la rue des Arches bénéficie d'un emplacement stratégique qui rassemble tous les services clés à proximité immédiate. Elle constitue un véritable atout pour résidentiel, professionnel ou commercial.

POURQUOI CE QUARTIER EST PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF:

MIXITÉ DES USAGES :

Commerces de détail, services administratifs et établissements publics coexistent, favorisant la fluidité des déplacements et des activités.

CONFORT D'USAGE :

Tout est à proximité, restaurants, commerces, services publics ce qui renforce la qualité de vie et l'attractivité pour les utilisateurs.

RESTAURANTS & CAFÉS :

L'Entre Noues (22 rue des Arches) pour des moments conviviaux à deux pas de la rue.

COMMERCE SPÉCIALISÉS :

Miroiterie Monterelaise (17 rue des Arches) pour du service professionnel de proximité.

SERVICES PUBLICS :

Accès rapide aux guichets administratifs, au CCAS, au Point d'Accès au Droit, idéal pour les résidents comme pour les entreprises.



20m

Commerces/Pharmacie

100m

Parc des Noues

5 min

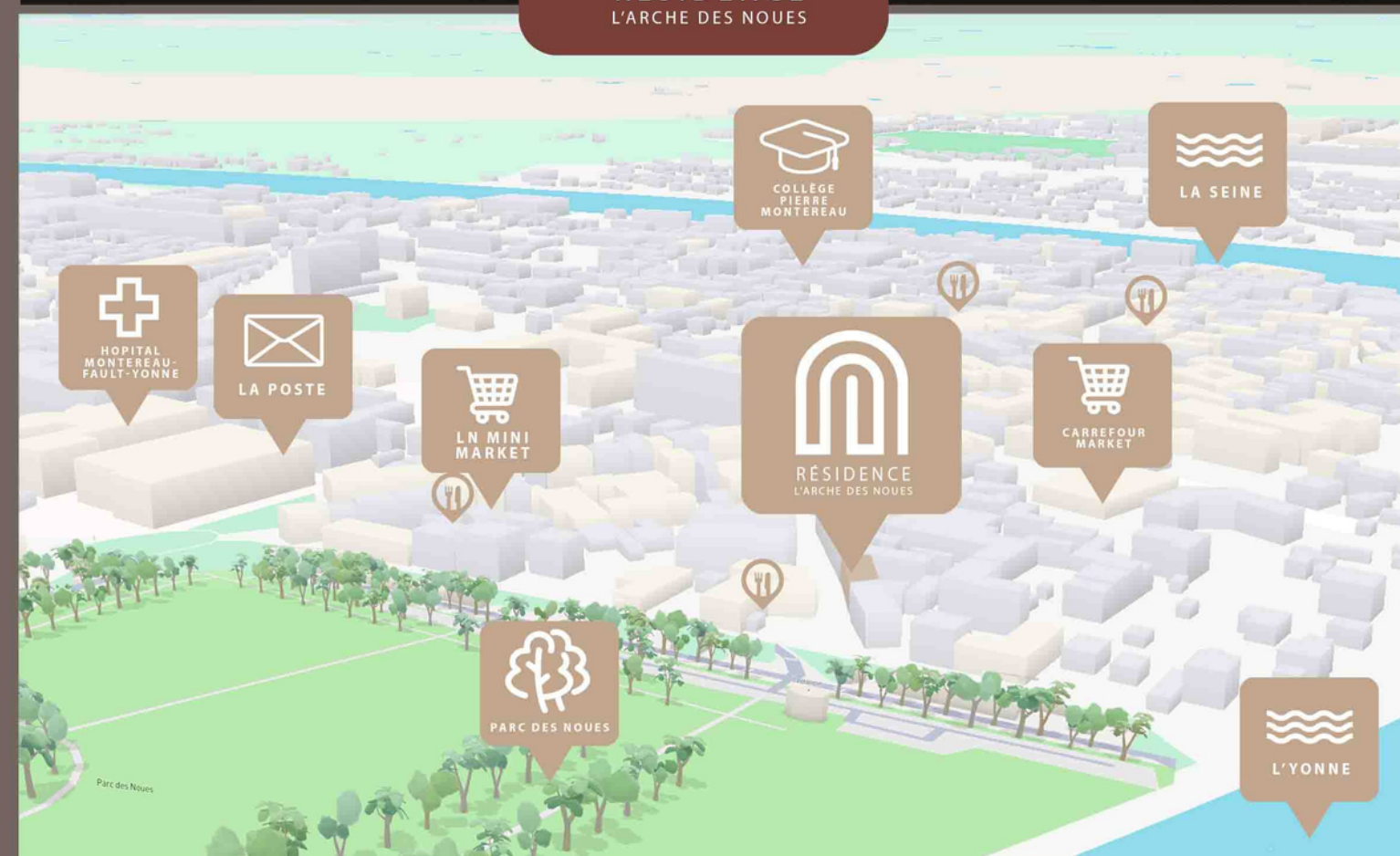
Collège, conservatoire, écoles



LA PETITE
TOMETTE



RÉSIDENCE
L'ARCHE DES NOUES



RUE DES ARCHES

LE CHARME HISTORIQUE AU CŒUR DE MONTEREAU-FAULT-YONNE



Adresse: 15 rue des Arches,
77130
Montereau-Fault-Yonne

Composition :
Bâtiment A: 6 Lots
Bâtiment B: 2 Lots

Située en plein centre historique de Montereau-Fault-Yonne, la Rue des Arches incarne à elle seule l'esprit et l'élégance de la ville : une adresse à la fois authentique, vivante et pleine de caractère. Bordée de bâtiments anciens au cachet préservé, cette rue emblématique relie les principaux lieux de vie du centre-ville, entre commerces, patrimoine et services.

UNE ADRESSE CHARGÉE D'HISTOIRE

Au pied des monuments historiques et à deux pas du confluent de la Seine et de l'Yonne, la Rue des Arches tire son nom de ses anciennes structures voûtées qui rappellent le passé médiéval de Montereau. C'est dans ce cadre pittoresque que l'on retrouve tout le charme d'une ville au riche patrimoine, fière de son histoire et résolument tournée vers l'avenir.

UN CADRE DE VIE DYNAMIQUE ET CONVIVIAL

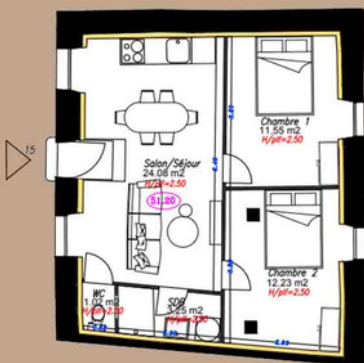
Vivre Rue des Arches, c'est profiter d'un quotidien pratique et agréable : commerces de proximité, restaurants, marchés et services essentiels sont accessibles à pied. L'ambiance de quartier y est chaleureuse et vivante, portée par un esprit de convivialité qui fait tout le charme du centre de Montereau.

UNE SITUATION IDÉALE ET CONNECTÉE

À seulement 5 minutes de la gare et 58 minutes de Paris-Gare de Lyon, la Rue des Arches bénéficie d'une accessibilité remarquable. Les axes routiers majeurs (A5, D606) permettent de rejoindre rapidement la capitale, tandis que les transports en commun desservent aisément les différents quartiers de la ville.

Rue des Arches, c'est une adresse d'exception : entre authenticité historique, confort urbain et proximité de Paris, un lieu idéal pour investir ou habiter dans un cadre unique, au cœur du patrimoine de Montereau-Fault-Yonne.

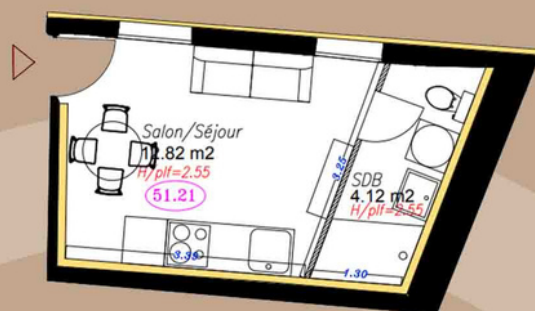




LOT N°A001 - RDC - T3

Séjour - Cuisine: 24.08m²
SDB: 3.25m²
WC: 1.02m²
Chambre 1: 11.55m²
Chambre 2: 12.23m²

Total Surfaces habitables: 52.13m²
Hauteur sous plafond: 2.50m



LOT N°A002 - 1RDC - T1

Séjour - Cuisine: 12.82m²
SDB: 4.12 m²

Total Surfaces habitables: 16.94m²
Hauteur sous plafond: 2.50m



LOT N°A101 - 1 ER - T2

Séjour - Cuisine: 19.80m²
SDB: 4.13m²
Chambre 1: 16.94m²

Total Surfaces habitables: 40.87m²
Hauteur sous plafond: 2.50m



LOT N°A102 - 1 ER - T2

Séjour - Cuisine: 16.24m²
SDB: 2.57m²
WC: 1.54m²
Chambre 1: 12.71m²

Total Surfaces habitables: 33.06m²
Hauteur sous plafond: 2.50m

LOT N°A103 - RDC - T2 DUPLEX

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 12.25m²
SDB / WC: 4.45m²
Chambre 1: 10.45m²

Surface au sol:
Chambre 1: 15.81m²

Total surface à 1m80: 27.15m²
Total Surfaces au sol: 32.51m²
Hauteur sous plafond: 2.55m



LOT N°A201 - 2ÈME - T2

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 28.95m²
SDB / WC: 1.72m²
Chambre 1: 13.31m²

Surface au sol:
Séjour - Cuisine: 50.49m²
SDB / WC: 5m²
Chambre 1: 23.24m²

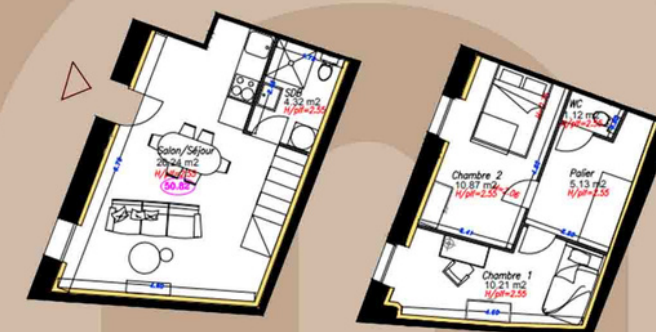
Total Surfaces à 1.80m: 43.98m²
Total Surfaces au sol: 78.73m²
Hauteur sous plafond: 2.55m



LOT N°B001 - RDC - T3 DUPLEX

Séjour - Cuisine: 26.24m²
SDB: 4.32m²
WC: 1.12m²
Chambre 1: 10.21m²
Chambre 2: 10.87m²
Palier: 5.13m²

Total surface habitables: 57.89m²
Hauteur sous plafond: 2.50m



LOT N°B002 - RDC - T3 DUPLEX

Séjour - Cuisine: 22.78m²
SDB: 4.53m²
WC: 1.38m²
Chambre 1: 12.76m²
Chambre 2: 12.07m²
Palier: 5.55m²

Total Surfaces habitables: 59.07m²
Hauteur sous plafond: 2.55m



LA PETITE
TOMETTE



LES PRESTATIONS



MENUISERIES EXTÉRIEURES
rénovées ou remplacées,
avec la luminosité comme
objectif principal



VOLUMES OPTIMISÉS
pour le confort de vie



ISOLATION
Une attention particulière
portée à l'isolation : murs,
plafonds...



MATÉRIAUX
Chambres, pièces de vie :
parquet, carrelage, faïences



CUISINE
aménagement complet,
ameublement et équipements
pour une solution clés en mains



SALLES DE BAINS
aménagées, meubles
vasques, miroirs...



UN LIEU DE VIE TRANSFORMÉ
Des atouts exceptionnels pour
donner naissance à des
appartements rares pour
quelques privilégiés



PARTIES COMMUNES
Choix des équipements pour un
accord harmonieux entre les
matériaux et les coloris



PHOTO NON CONTRACTUELLE



LOTS	TYPE	ÉTAGE	SURFACE M²	PRIX FONCIER	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL	LOYER (HC)	RENTABILITÉ
A001	T3	RDC	52.13	126 086€	79 914€	199 000€	648	3.91%
A002	T1	RDC	16.94	40 972€	38 028€	79 000€	237	3.60%
A101	T2	R+1	40.87	98 851€	80 149€	179 000€	556	3.73%
A102	T2	R+1	33.06	79 961€	69 039€	149 000€	463	3.73%
A103	T2D	R+1	27.15	65 667€	58 333€	124 000€	380	3.68%
A201	T2	R+2	43.98	106 373€	92 627€	199 000€	581	3.50%
B001	T3D	RDC	57.92	140 017€	98 983€	239 000€	695	3.49%
B002	T3D	RDC	59.07	142 871€	96 129€	239 000€	704	3.53%





DISPOSITIF DENORMANDIE

MÉCANISME

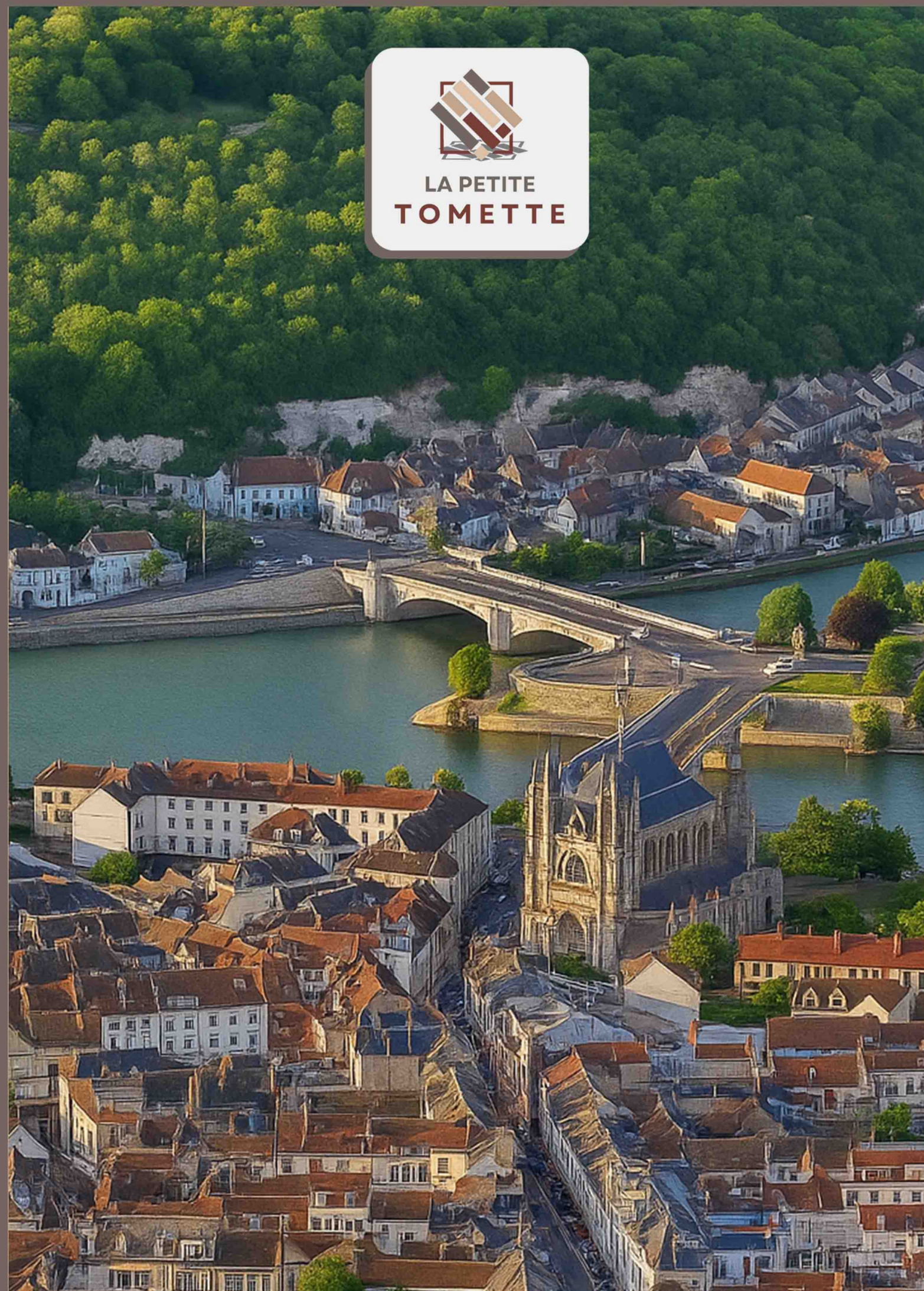
Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (soit 2% par an)
- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans.

ENGAGEMENTS

- Engagement de location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum ;
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources des locataires.



LES ACTEURS DU PROGRAMME

UN INVESTISSEMENT SUR MESURE

Pour répondre de manière complète et efficace aux besoins spécifiques de nos clients, nous avons élaboré une offre clé en main. Ainsi, nous nous sommes fait appel à des spécialistes de premier plan afin d'assurer la sécurité et la rentabilité des investissements de nos clients.



RIVIÈRE | AVOCATS | ASSOCIÉS :

Fondé en 1923, Rivière | Avocats | Associés compte parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire.

MAÎTRISE D'OEUVRE JURIDIQUE

La société Juridique et Fiscale encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux de chaque étape de l'opération afin de garantir :

- Le bénéfice des régimes fiscaux.
- La validation du projet au regard de la réglementation définie par la loi de Finances.

Le bénéfice des avantages fiscaux présentés nécessite un accompagnement spécifique qui consistera :

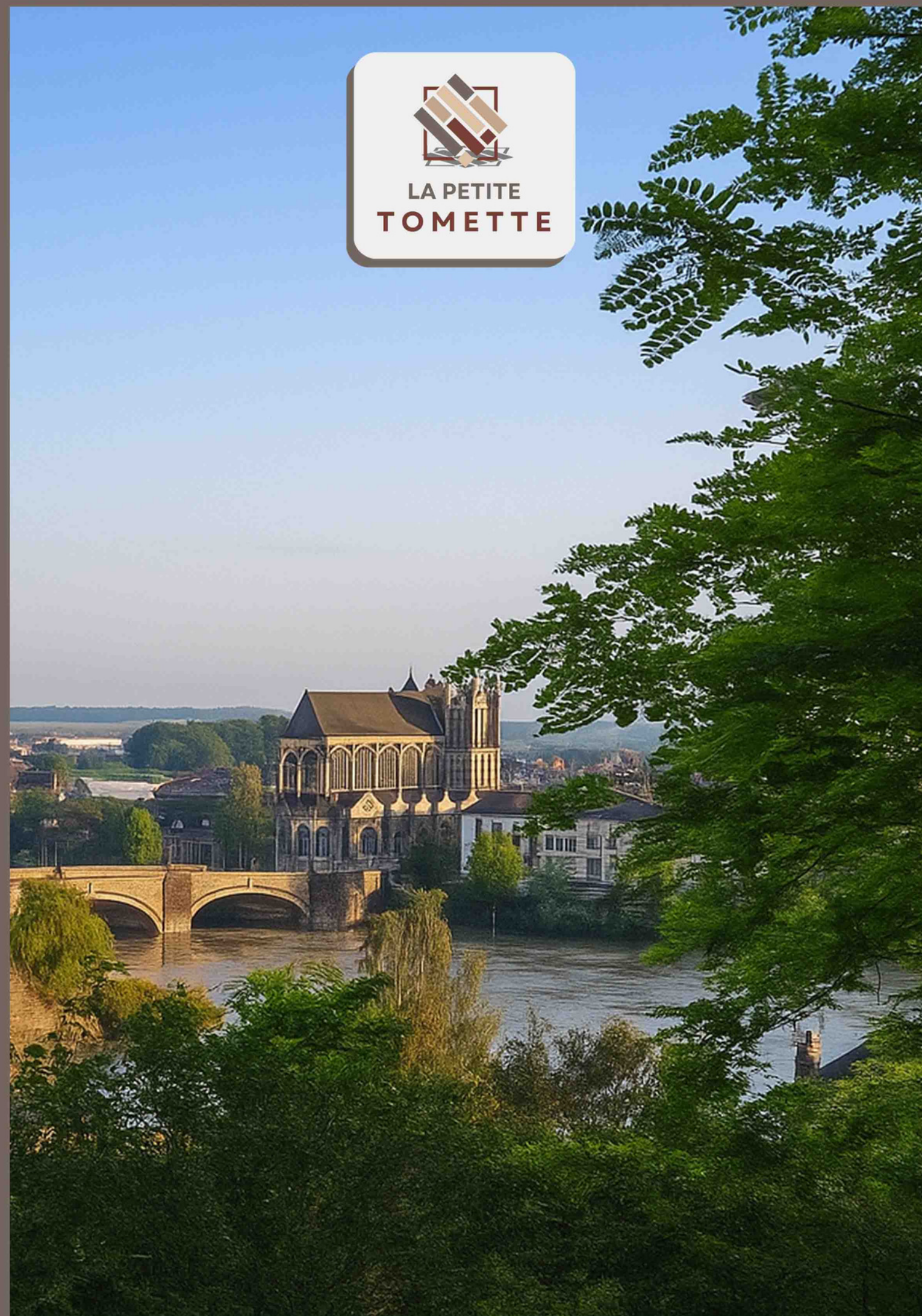
- À assister et accompagner les investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'administration fiscale.
- À établir et communiquer les éléments et justificatifs nécessaires à la déclaration de votre investissement.



Assurances
& Patrimoine
Uptimi.

UPTIMI ASSURANCES & PATRIMOINE

Experts en finances, assurance, et gestion de patrimoine s'occupe de toute la partie commercialisation des lots.





LA PETITE
TOMETTE

POUR EN SAVOIR PLUS

JOHAN COULOMBEZ

06 20 03 05 21

johan.coulombes@uptimi.fr



Assurances
& Patrimoine
Uptimi.