

LE CLOS DU
DOCTEUR PETIT
— RÉSIDENCE —



8 rue du Docteur Arthur Petit
Montereau-Fault-Yonne
77130



LA PETITE
TOMETTE



NOMBRE
DE LOTS
8



A PARTIR DE
89 100€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ
2026
1^{er} TRIMESTRE



A PARTIR DE
3,92%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON
2026
3^{ème} TRIMESTRE



LOI
DENORMANDIE
REDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18
OU 31% 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 Ile-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



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.



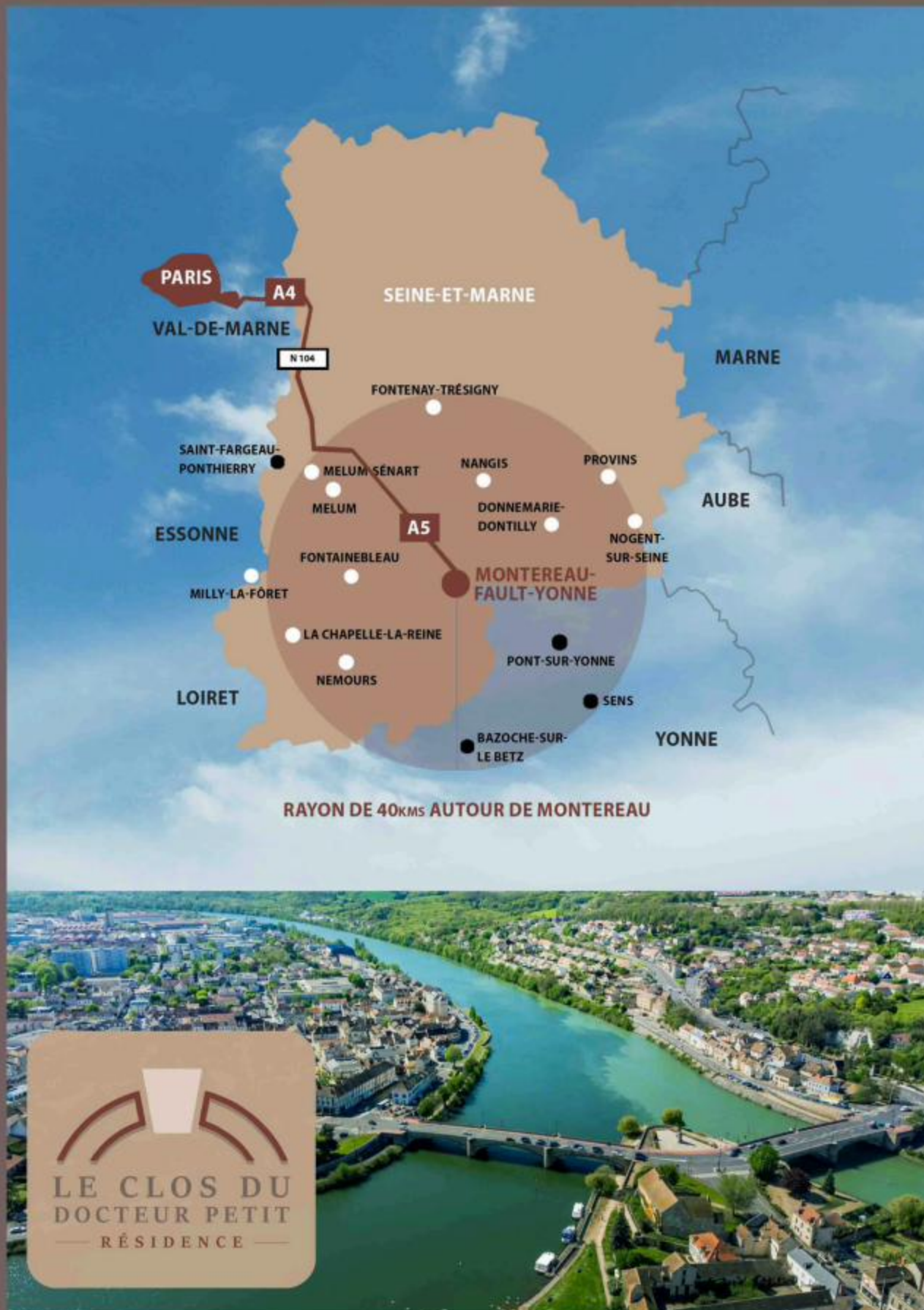
Montereau dispose d'une gare SNCF/Transilien (ligne R) qui relie directement Paris-Gare de Lyon en environ 1 heure, avec des trains fréquents tout au long de la journée. C'est un véritable atout pour les actifs souhaitant vivre dans un cadre agréable tout en travaillant à Paris ou dans les grandes zones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



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.



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



8 RUE DU DOCTEUR ARTHUR PETIT

LE CHARME HISTORIQUE AU CŒUR DE MONTEREAU-FAULT-YONNE



Adresse:
8 rue du Docteur Arthur
Petit- 77130
Montereau-Fault-Yonne

Composition:
8 Lots

Idéalement située dans un secteur résidentiel en plein essor, la rue Docteur Arthur Petit s'impose comme une adresse stratégique à Montereau-Fault-Yonne pour un investissement immobilier sûr et performant. À proximité immédiate du centre-ville, des commerces, des établissements scolaires et des infrastructures de transport, elle bénéficie d'un emplacement à la fois pratique et porteur, garantissant une forte demande locative.

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 Du Docteur Arthur petit 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 du Dicteur Arthur Petit, 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 du Docteur Arthur Petit 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.

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°001 - RDC - T2 DUPLEX

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 16.58m²
SDB / WC: 4.60m²
Chambre: 12.01m²
Bureau - Espace nuit: 8.63m²

Surface au sol:
Bureau/Espace nuit: 11.33m²

Hauteur sous plafond: 2.20m
Total surface à 1.80m: 41.82m²
Total Surfaces au sol: 44.52m²

LOT N°101 - 1er - T2

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 14.42m²
SDB / WC: 3.90m²
Chambre: 10.03m²

Hauteur sous plafond: 2.45m
Total surface à 1.80m: 28.35m²



LOT N°002 - RDC - MAISON T2 DUPLEX

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 12.92m²
Salon: 14.95m²
SDB / WC: 4.60m²
Chambre: 9.51m²
Bureau - Espace nuit: 7.23m²

Surface au sol:
Chambre: 13.58m²
Bureau - Espace nuit: 8.34m²

Hauteur sous plafond: 2.20m
Total surface à 1.80m: 49.21m²
Total Surfaces au sol: 54.39m²

LOT N°102 - 1er - T2

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 19.14m²
SDB / WC: 4.42m²
Chambre: 11.96m²

Hauteur sous plafond: 2.35m
Total surface à 1.80m: 35.52m²



LOT N°003 - RDC - MAISON T2 DUPLEX

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 12.67m²
SDB / WC: 4.81m²
Chambre: 11.70m²
Bureau - Espace nuit: 8.11m²
Palier: 0.92m²

Surface au sol:
Bureau - Espace nuit: 12.30m²
Terrasse couverte: 10.12m²

Hauteur sous plafond: 2.20m
Total surface à 1.80m: 58.26m²
Total Surfaces au sol: 62.45m²

LOT N°201 - 2ème - 1

Surface à 1.80m:
Studio: 18.47m²
SDB / WC: 2.69m²

Surface au sol:
Studio: 22.25m²
SDB / WC: 5.11m²

Hauteur sous plafond: 2.50m
Total surface à 1.80m: 21.16m²
Total Surfaces au sol: 27.36m²



LOT N°004 - RDC - MAISON T2 DUPLEX

Surface à 1.80m:
Séjour: 15.07m²
Cuisine: 8.98m²
SDB / WC: 4.95m²
Chambre 1: 9.82m²

Surface au sol:
Chambre: 15.42m²

Hauteur sous plafond: 2.20m
Total surface à 1.80m: 38.82m²
Total Surfaces au sol: 44.42m²

LOT N°202 - 2ème - T2

Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 15.40m²
SDB / WC: 3.04m²
Chambre: 8.57m²

Surface au sol:
Séjour - Cuisine: 17.70m²
SDB / WC: 4.57m²
Chambre: 9.43m²

Hauteur sous plafond: 2.50m
Total surface à 1.80m: 27.01m²
Total Surfaces au sol: 31.70m²



LA PETITE
TOMETTE

**LE CLOS DU
DOCTEUR PETIT**
— RÉSIDENCE —

LOTS	TYPE	ÉTAGE	SURFACE CARREZ M²	SURFACE HAB. M²	PRIX FONCIER	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL	LOYER (HC)	RENTABILITÉ
001	T2D	RDC	41.82	44.52	114 951€	52 049€	167 000€	563	4.05%
002	T3D Bis	RDC	49.21	54.39	124 622€	57 878€	182 500€	624	4.10%
003	T3D	RDC	58.26	62.45	144 229€	63 471€	207 700€	698	4.03%
004	T2D	RDC	38.82	44.42	111 153€	50 647€	161 800€	539	4.00%
101	T2	R+1	28.35	28.35	73 626€	48 274€	121 900€	397	3.91%
102	T2	R+1	35.52	35.52	94 676€	58 424€	153 100€	497	3.90%
201	T1	R+2	21.16	27.36	53 420€	37 280€	90 700€	296	3.92%
202	T2	R+2	27.01	31.70	77 103€	36 397€	113 500€	378	4.00%



**LA PETITE
TOMETTE**



DISPOSITIF DENORMANDIE

MÉCANISME

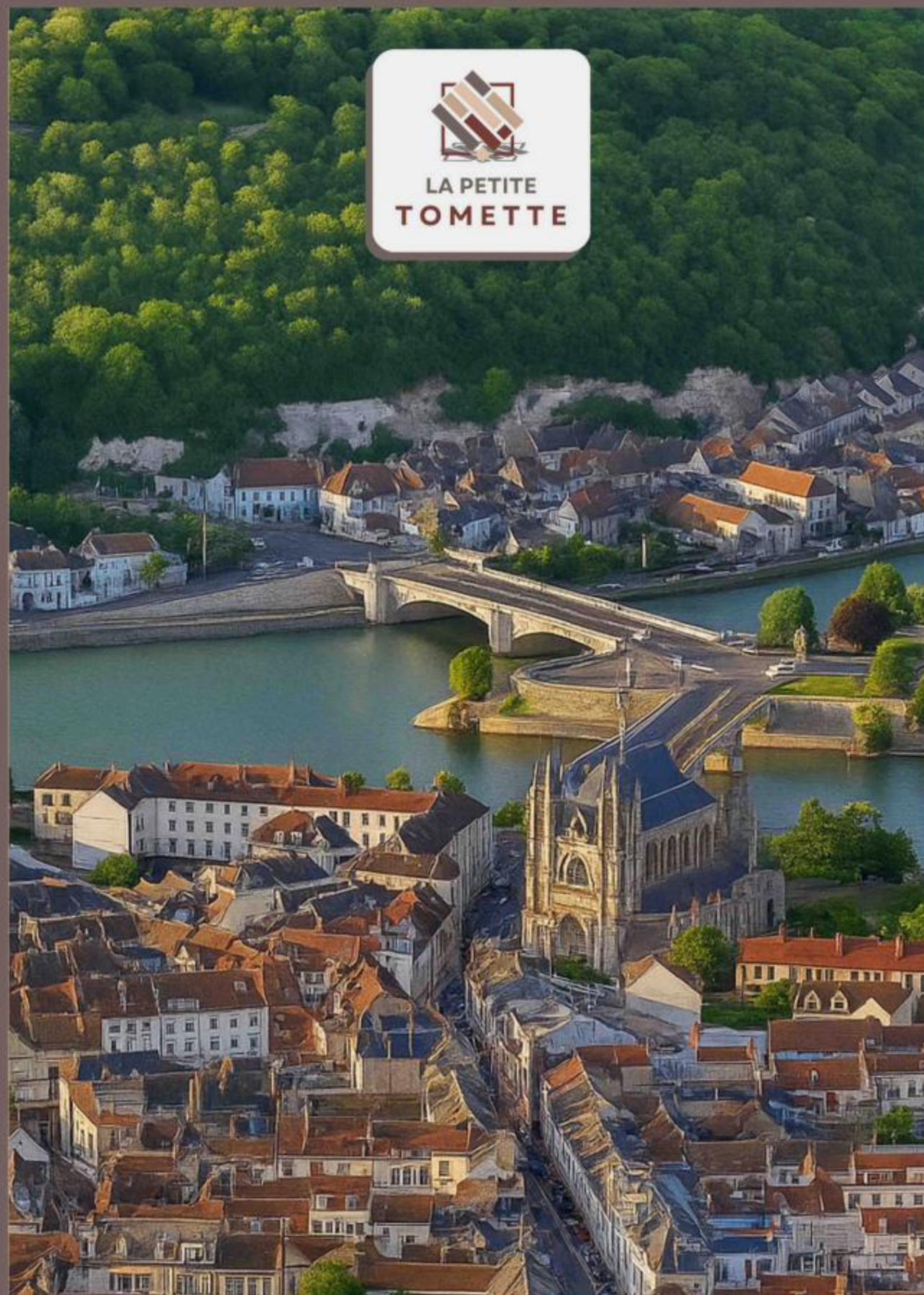
Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

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.

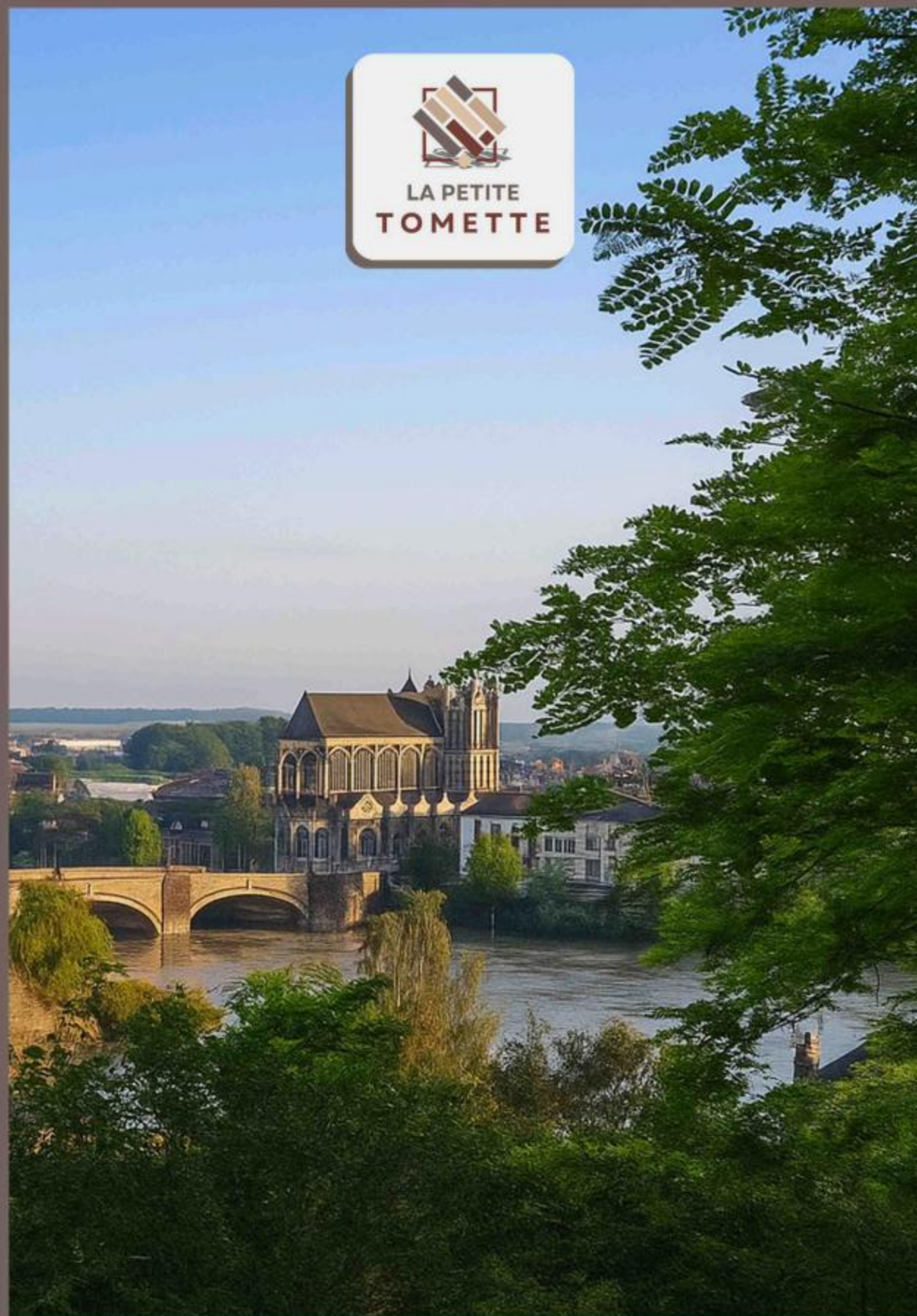
Le bénéfice des avantages fiscaux présentés nécessite un accompagnement spécifique qui consistera :

- 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.



THESEIS ASSURANCES & PATRIMOINE

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





POUR EN SAVOIR PLUS

FRANCK VIGNAUD

06 30 33 48 33

franck.vignaud@theseis.fr

THESEIS
Partenaires pour Réussir