



RÉSIDENCE
DE LA LIBÉRATION



34 Avenue de la Libération
Montereau-Fault-Yonne
77130



LA PETITE
TOMETTE



NOMBRE
DE LOTS

5



A PARTIR DE
142 500€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ
2026
1er TRIMESTRE



A PARTIR DE
4,00%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON
2026
4ème 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.



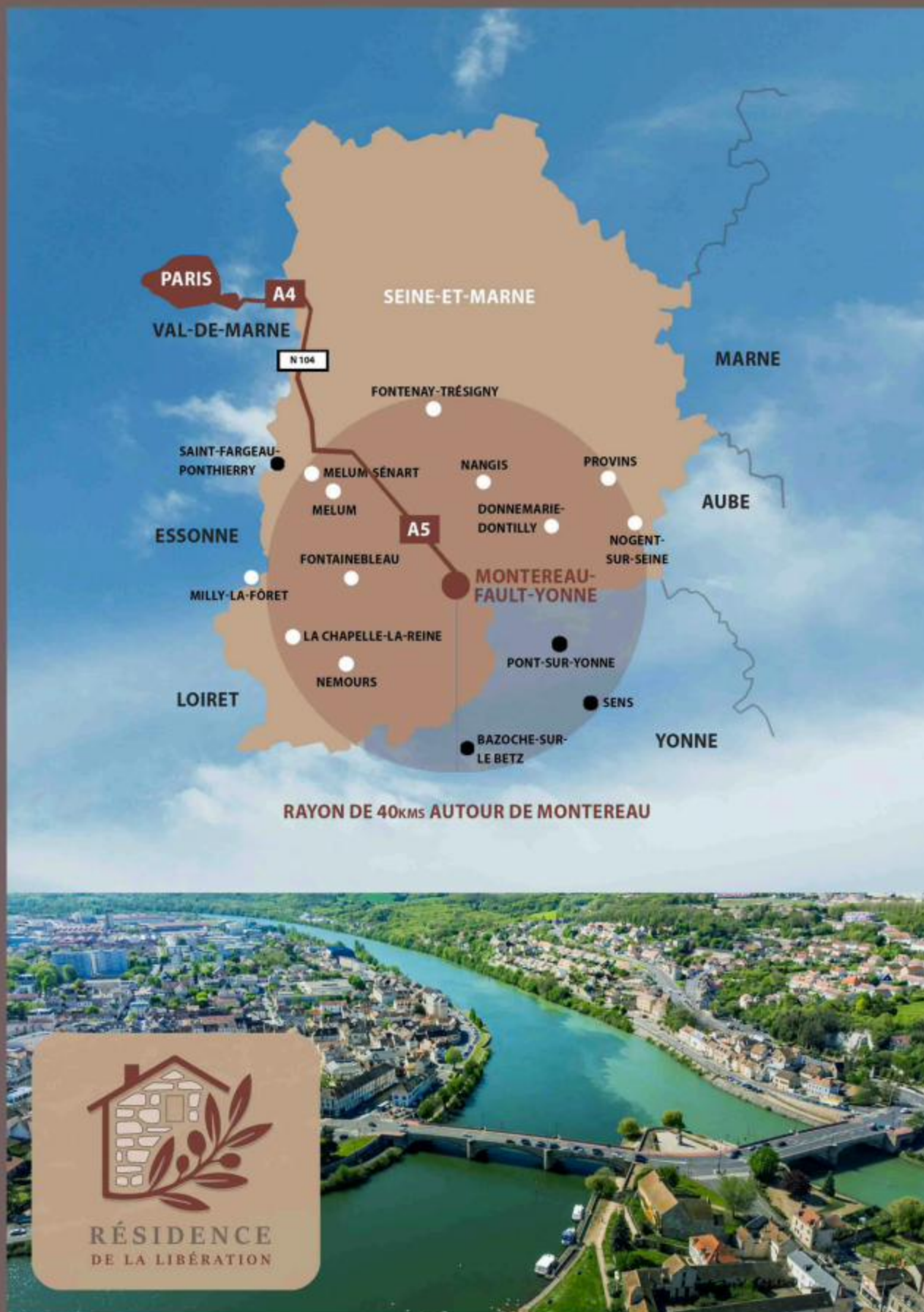
Montereau dispose d'une gare SNCF/Transilien (ligne R) qui relie directement Paris-Gare de Lyon en environ 1 heure, avec des trains fréquents tout au long de la journée. C'est un véritable atout pour les actifs souhaitant vivre dans un cadre agréable tout en travaillant à Paris ou dans les grandes zones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



LA PETITE
TOMETTE

LE PRIEURÉ
SAINT-
MARTIN



GARE



RÉSIDENCE
DE LA LIBÉRATION



LOGIS
DU GRAND-
CERF



LE MUSÉE
DE LA
FAÏENCE



STATUE DE
NAPOLEON
I^{ER}



COLLÉGIALE
NOTRE-DAME-
ET-SAINT-LOUP



CHÂTEAU
MONTEREAU-
FAULT-YONNE

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 L'AVENUE DE LA LIBÉRATION

L'avenue de la Libération, constitue un axe central et dynamique de la commune. Elle bénéficie d'un environnement pratique, offrant un large éventail de services et de commodités accessibles au quotidien. On y trouve de nombreux commerces de proximité tels que des boulangeries, supérettes, pharmacies, salons de coiffure et restaurants, facilitant la vie des riverains.

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 :

Restaurants et cafés pour des moments conviviaux à deux pas de la rue de la Libération.

COMMERCES 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.



1Km
Commerces

13min
Parc des Noues

5 min
Collège, conservatoire, écoles

5 min
Gare



LA PETITE
TOMETTE



34 AVENUE DE LA LIBÉRATION

L'ADRESSE QUI CONJUGUE HISTOIRE ET DYNAMISME



Adresse:
34 Avenue de la Libération
Montereau-Fault-Yonne
77130

Composition:
5 Lots

Une rue emblématique au centre de la ville
Artère emblématique de Montereau-Fault-Yonne, la rue de la Libération occupe une place centrale dans la vie de la ville. À la fois animée, pratique et chargée d'histoire, elle offre un cadre de vie recherché, où l'authenticité urbaine se mêle à un quotidien facilité.

LE CONFORT D'UN QUOTIDIEN À PIED

Vivre rue de la Libération, c'est profiter d'un environnement où tout est accessible à pied. Commerces de proximité, services, transports et équipements du quotidien rythment la rue et participent à une atmosphère conviviale et dynamique, idéale pour concilier vie active et simplicité.

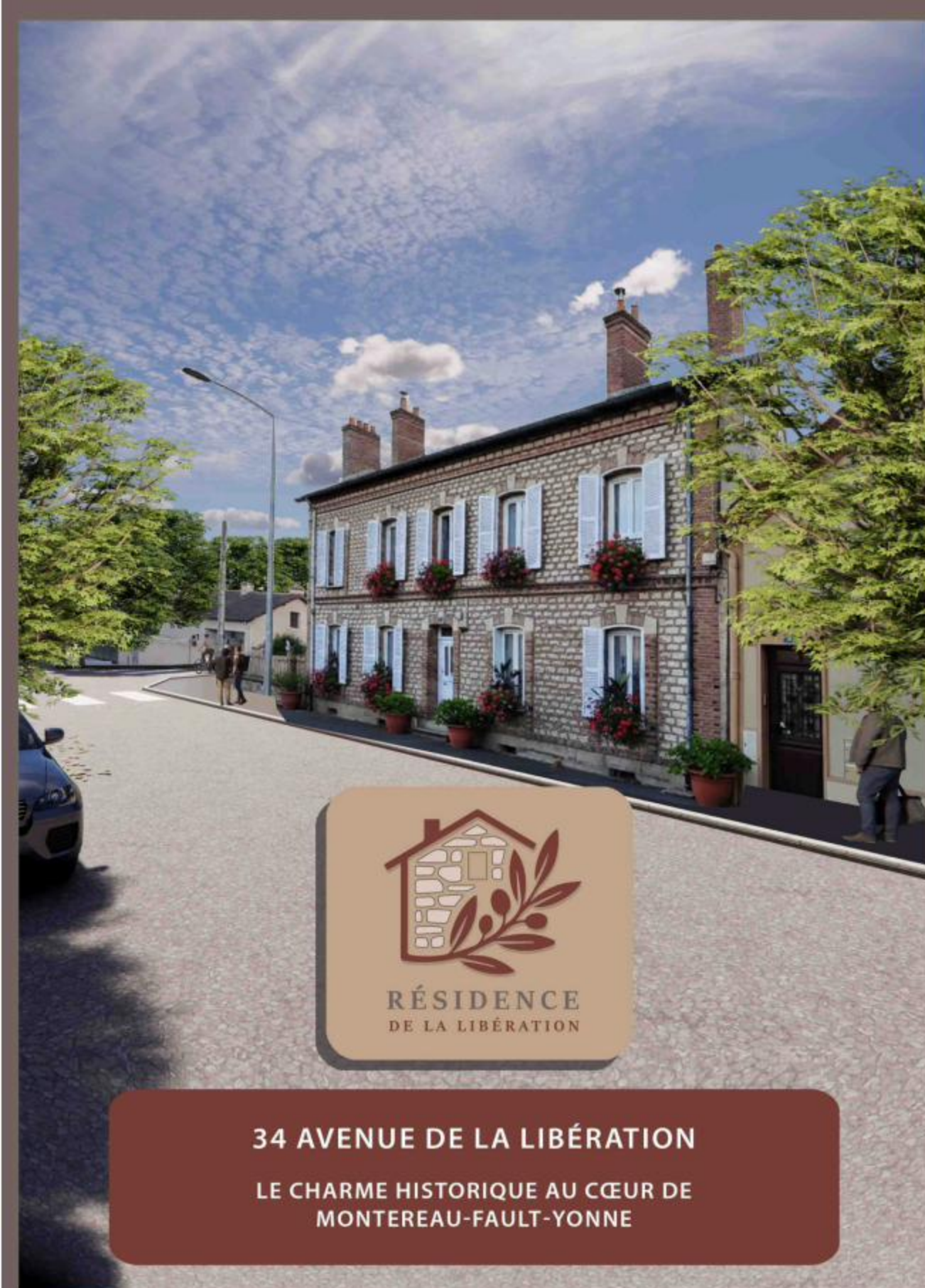
UN CADRE FAMILIAL RECHERCHÉ, AU PIED DE L'ÉCOLE DU SACRÉ-CŒUR

La présence immédiate de l'école du Sacré-Cœur, située à quelques pas du bâtiment, constitue un atout majeur pour les familles. Cet environnement scolaire de qualité renforce l'attractivité du quartier et participe à l'esprit familial et rassurant de la rue.

L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Entre vitalité urbaine et sérénité résidentielle, la rue de la Libération séduit par son équilibre naturel. Un lieu où l'on choisit de s'installer durablement, porté par une dynamique de quartier en évolution, tout en conservant l'identité et le charme propres à Montereau-Fault-Yonne.





34 AVENUE DE LA LIBÉRATION

LE CHARME HISTORIQUE AU CŒUR DE
MONTEREAU-FAULT-YONNE



Lot N°101 - 1er
Appartement T2 de 42.56m²

Lot N°102 - 1er
Appartement T2 de 34.13m²

Lot N°001 - RDC
Appartement T2 de 36.97m²

Lot N°002 - RDC
Appartement T2 de 36.37m²



Lot N°201 - 2^{ème}
Appartement T3
Surfaces Habitables: 50.39m²
Surfaces au sol: 78.84m²



LOT N°001 - RDC - T2

Séjour - Cuisine: 18.78m²
SDB / WC: 6.96m²
Chambre: 11.23m²

Hauteur sous plafond: 2.70m
Total Surfaces Habitables: 36.96m²



LOT N°002 - RDC - T2

Séjour - Cuisine: 17.45m²
SDB / WC: 5.68m²
Chambre: 13.24m²
Jardin: 10.95m²

Hauteur sous plafond: 2.70m
Total Surfaces Habitables: 36.37m²

LOT N°001 - RDC - T2



LOT N°002 - RDC - T2

LOT N°201 - 2ème - T3

Surfaces Habitables:	Surface à 1.80m:
Séjour - Cuisine: 24.84m ²	Séjour - Cuisine: 38.10m ²
SDB / WC: 4.29m ²	SDB / WC: 6.51m ²
Chambre N°1: 10.97m ²	Chambre N°1: 18.10m ²
Chambre N°2: 10.29m ²	Chambre N°2: 16.13m ²

Hauteur sous plafond: 2.70m
Total Surfaces au sol: 78.84m²
Total Surfaces Habitables 50.39m²

LOT N°101 - 1er - T2

Séjour - Cuisine: 24.42m²
SDB / WC: 7.34m²
Chambre: 10.80m²

Hauteur sous plafond: 2.70m
Total Surfaces Habitables: 42.46m²



LOT N°102 - 1er - T2

Séjour - Cuisine: 19.11m²
SDB / WC: 4.80m²
Chambre: 10.22m²

Hauteur sous plafond: 2.70m
Total Surfaces Habitables: 34.13m²



LOT N°101 - 1er - T2



LOT N°102 - 1er - T2



LA PETITE
TOMETTE



LES PRESTATIONS



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



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



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



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



VOLUMES OPTIMISÉS
pour le confort de vie



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



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



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



PHOTO NON CONTRACTUELLE



DISPOSITIF DENORMANDIE

MÉCANISME

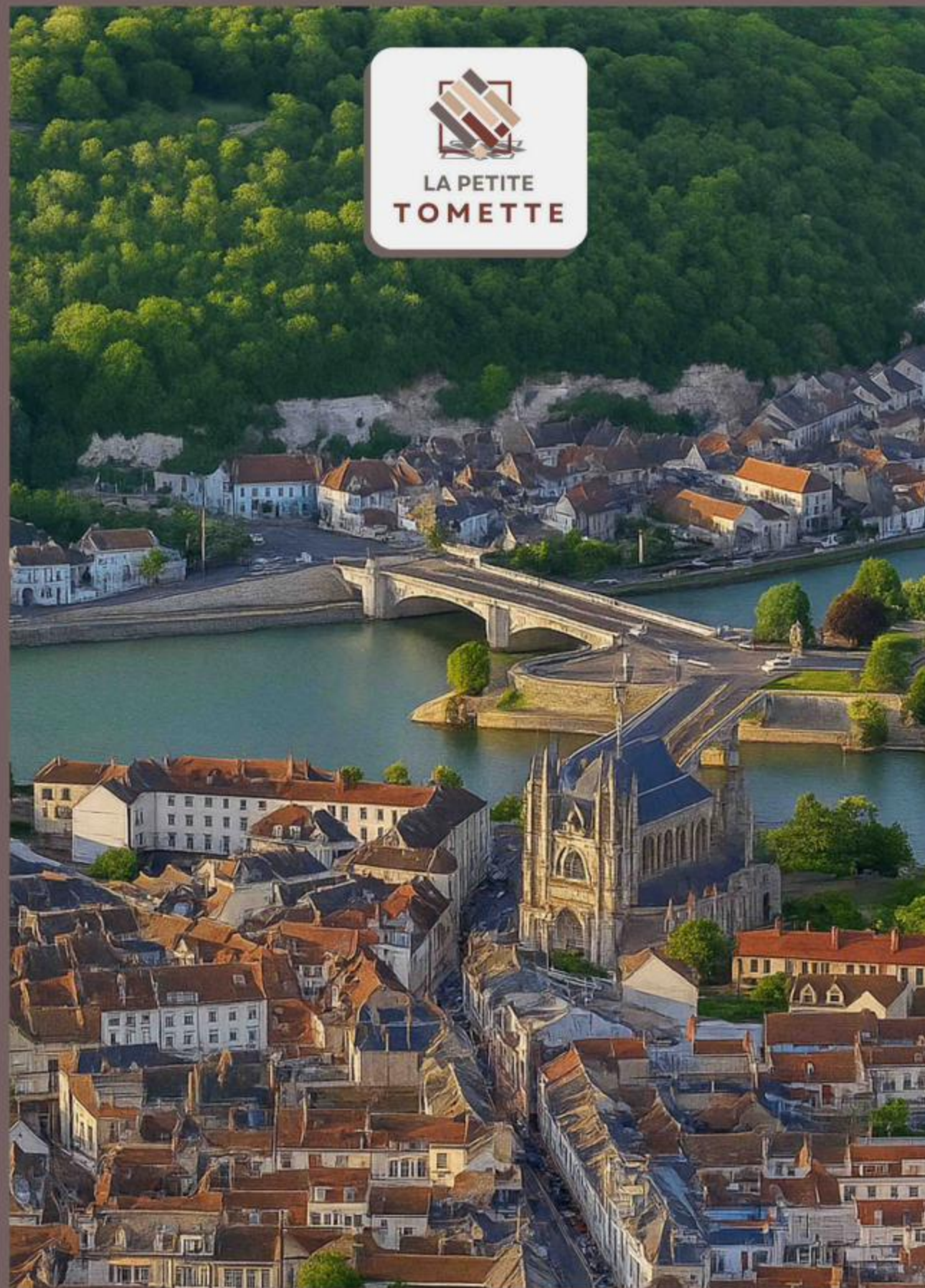
Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

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.

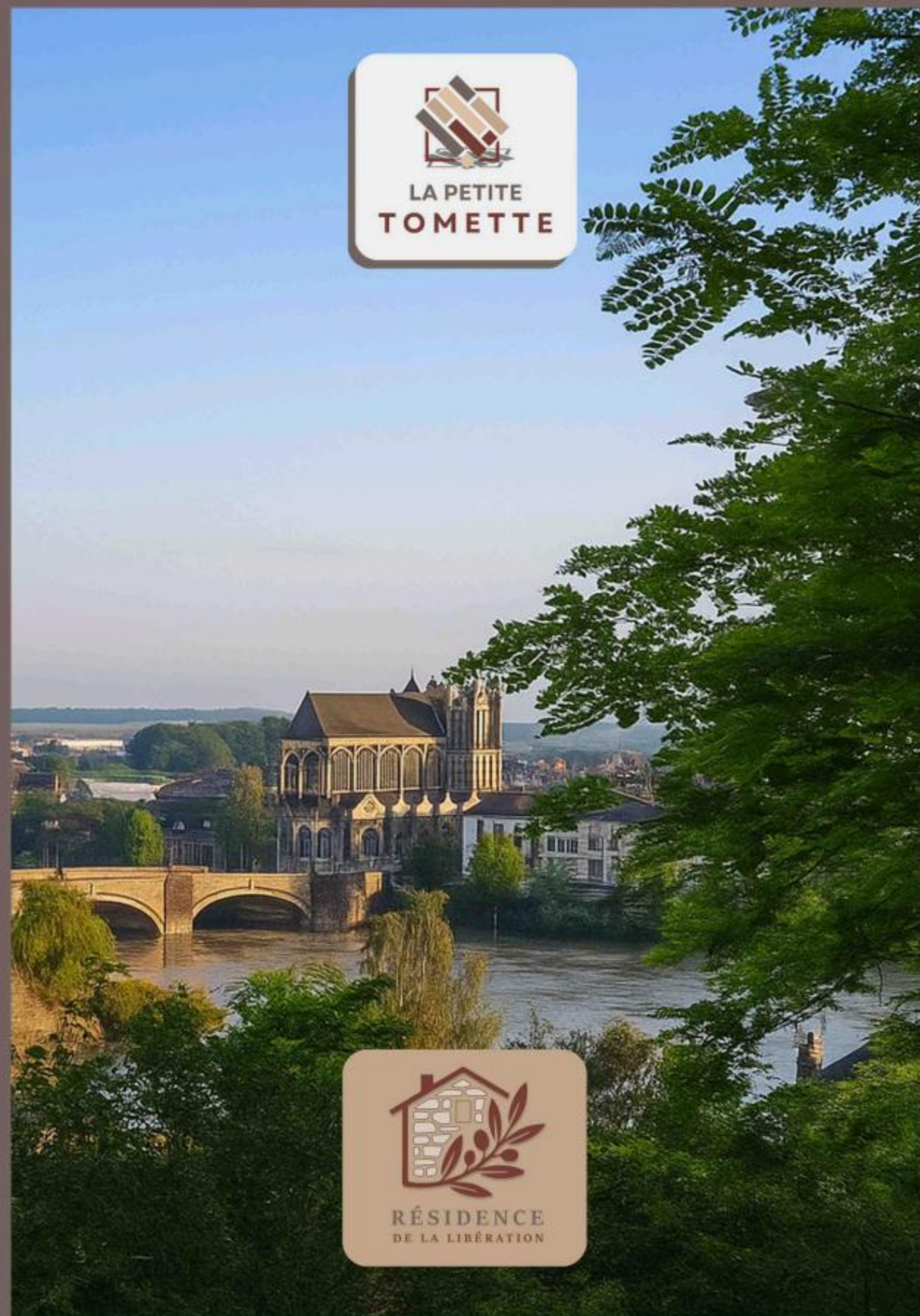
MAÎTRISE D'OEUVRE JURIDIQUE

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.





RÉSIDENCE
DE LA LIBÉRATION