



RÉSIDENCE
J. BOURDY
— LES DEUX RIVES —



3-5-7 rue Port des Fossés
Montereau-Fault-Yonne
77130



NOMBRE
DE LOTS
13



A PARTIR DE
105 330€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ
2026
2ème TRIMESTRE



A PARTIR DE
4,00%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON
2026
4ème 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



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.



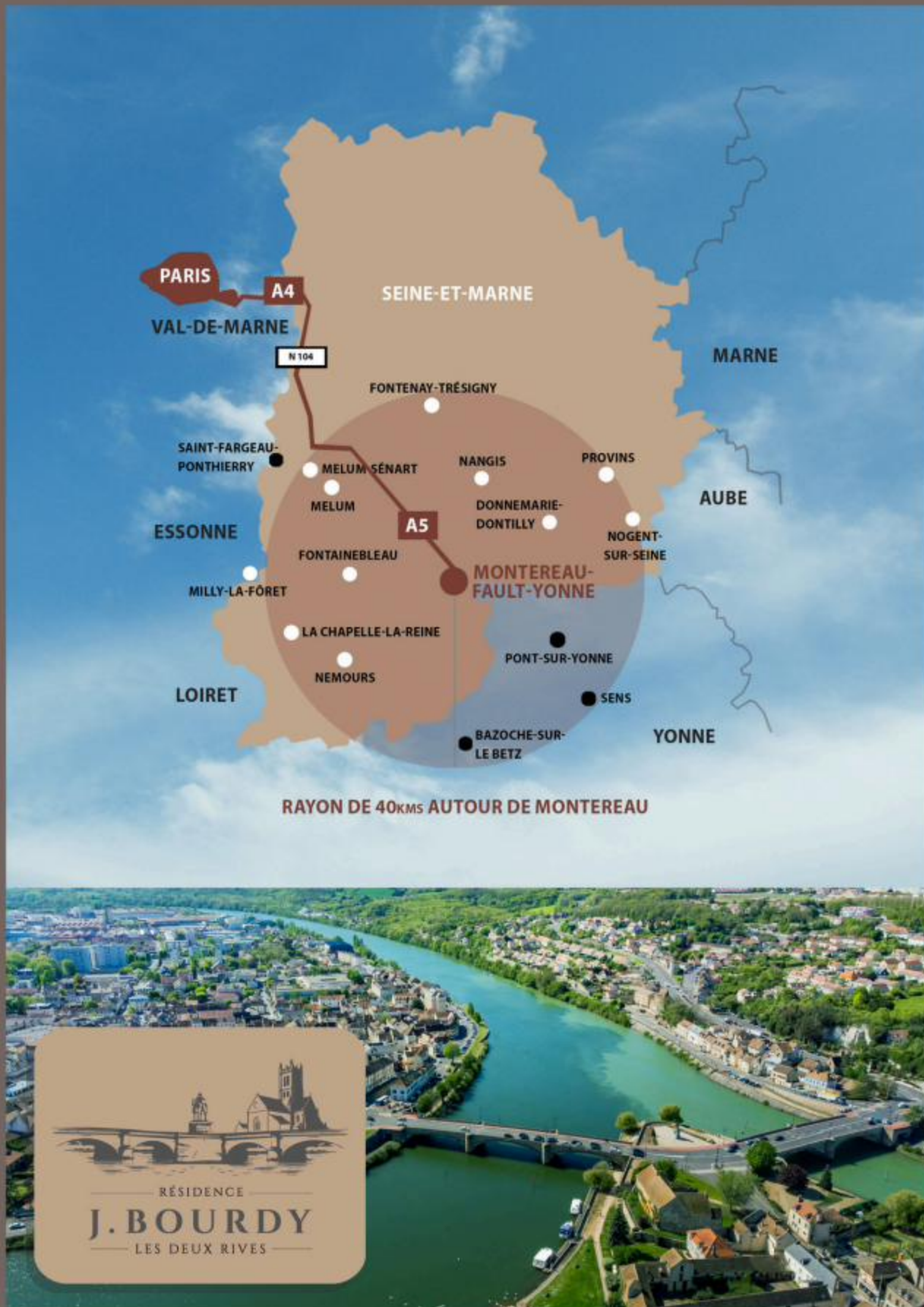
Montereau dispose d'une gare SNCF/Transilien (ligne R) qui relie directement Paris-Gare de Lyon en environ 1 heure, avec des trains fréquents tout au long de la journée. C'est un véritable atout pour les actifs souhaitant vivre dans un cadre agréable tout en travaillant à Paris ou dans les grandes zones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



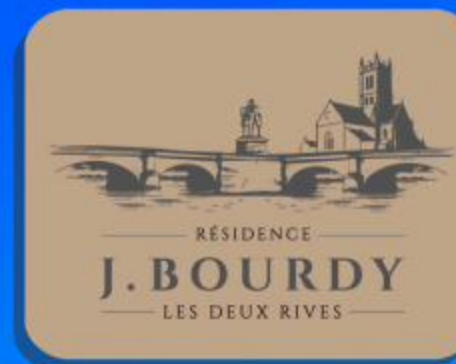
UN ÉCRIN DE VERDURE À DEUX PAS DE PARIS

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



MONTEREAU-FAULT-YONNE

SERVICES & COMMODITÉS

AUTOUR DE LA RUE DU PORT DES FOSSÉS

Implanté au 3-5-7 rue du Port des Fossés à Montereau-Fault-Yonne, ce site bénéficie d'une localisation stratégique au sein d'un pôle en mutation. A proximité immédiate des centralités commerciales et des flux de circulation, il offre une visibilité et une accessibilité particulièrement recherchées. Sa configuration et son positionnement en font un support idéal pour le développement d'un programme mixte, capable de capter à la fois les dynamiques locales et les besoins émergents du territoire.

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 :

Présence de restaurants, cafés et espaces de détente permettant une vie de quartier animée et agréable tout au long de la journée.

COMMERCE DE PROXIMITÉ

Diversité d'enseignes répondant aux besoins du quotidien (alimentation, services, boutiques), accessibles à pied.

SERVICES PUBLICS :

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





RÉSIDENCE
J. BOURDY
LES DEUX RIVES

3-5-7 RUE PORT DES FOSSÉS

L'ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET RIVIÈRE

MONTEREAU-FAULT-YONNE



Adresse:
3-5-7 rue Port des Fossés
77130
Montereau-Fault-Yonne

Composition:
13 Lots

Au sein de Montereau-Fault-Yonne, la rue du Port des Fossés s'inscrit dans un environnement où l'histoire urbaine rencontre une qualité de vie renouvelée. Bordée par les paysages de la Seine et de l'Yonne, elle offre un cadre apaisé, rythmé par la présence de l'eau et des espaces ouverts. Ce secteur séduit par son atmosphère à taille humaine, propice à un quotidien équilibré entre animation urbaine et moments de respiration.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

La rue du Port des Fossés profite d'une situation géographique particulièrement avantageuse, à la confluence de la Seine et de l'Yonne. Cette localisation renforce son attractivité, tant pour les habitants que pour les professionnels. Facilement accessible, elle se trouve à proximité des principaux axes routiers et des transports reliant les pôles économiques environnants, tout en conservant une dimension de quartier à taille humaine.

UN CADRE DE VIE ENTRE VILLE ET NATURE

La proximité des quais et des berges aménagées offre un cadre de vie agréable, propice à la détente et aux mobilités douces. Les espaces naturels environnants, associés à la présence de l'eau, créent une atmosphère paisible et valorisante. Ce lien direct avec le paysage fluvial confère à la rue du Port des Fossés une identité singulière, où le rythme urbain s'équilibre avec une qualité environnementale appréciée au quotidien.

UNE RUE VIVANTE ET FONCTIONNELLE

La rue s'inscrit dans un tissu urbain actif, caractérisé par la présence de commerces de proximité, de services et d'équipements publics. Cette mixité d'usages favorise une vie de quartier dynamique et pratique, répondant aux besoins des résidents comme des usagers. L'animation locale, combinée à la diversité des activités, participe à faire de ce secteur un lieu attractif, convivial et en constante évolution.



Lot N°202 - R+2
Appartement T3 de 44.80m²

Lot N°104 - R+1
Appartement T1 de 35.82m²

Lot N°004 - RDC
Appartement T2 de 38.68m²

Lot N°103 - R+1
Appartement T2 de 40.27m²

Lot N°003 - RDC
Appartement T2 de 40.48m²

Lot N°201 - R+2
Appartement T3 de 46.76m²

Lot N°102 - R+1
Appartement T2 de 45.42m²

Lot N°001 - RDC
Appartement T1 de 25.68m²

FAÇADE NORD

Lot N°101 - R+1
Appartement T2 de 37.27m²

Lot N°002 - RDC
Appartement T2 de 37.91m²

Lot N°002
Jardin de 72.45m²

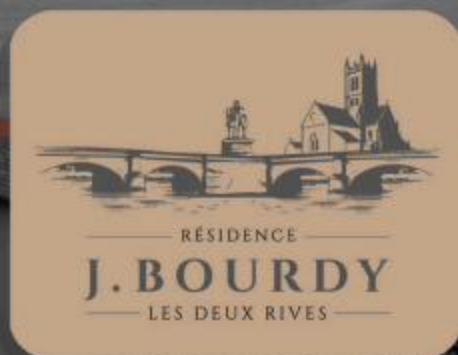
Lot N°203 - R+2
Appartement T2 de 35.43m²

Lot N°105 - R+1
Appartement T2 de 30.92m²

Lot N°005 - RDC
Appartement T2 de 46.87m²

Lot N°005
Jardin de 25.15m²

FAÇADE SUD





RÉSIDENCE
J. BOURDY
LES DEUX RIVES



PHOTO NON CONTRACTUELLE



LOT N°001 - RDC - T1

Entrée: 0.89m²
Séjour - Cuisine: 18.07m²
SDB / WC: 5.72m²

Total Surfaces Pondérées: 25.68m²



LOT N°002 - RDC - T2 - JARDIN

Séjour - Cuisine: 19.12m²
SDB / WC: 4.45m²
Chambre: 9.84m²
Terrasse: 20.02m²
Jardin: 52.43m²

Total Surfaces Pondérées: 37.91m²



LOT N°003 - RDC - T2

Séjour - Cuisine: 23.60m²
SDB / WC: 5.13m²
Chambre: 11.75m²

Total Surfaces Pondérées: 40.48m²



LOT N°004 - RDC - T2

Séjour - Cuisine: 22.78m²
SDB / WC: 5.65m²
Chambre: 10.25m²

Total Surfaces Pondérées: 38.68m²

LOT N°005 - RDC - T2 - JARDIN

Séjour - Cuisine: 30.32m²
SDB: 3.20m²
WC: 1.20m²
Chambre: 12.15m²
Terrasse: 8.12m²
Jardin: 17.00m²
Total Surfaces Pondérées: 46.87m²



RDC



RÉSIDENCE
J. BOURDY
LES DEUX RIVES



LOT N°101 - R+1 - T2 - BALCON

Séjour - Cuisine: 17.66m²
 SDB: 3.96m²
 WC: 1.01m²
 Chambre: 10.74m²
 Balcon: 7.80m²
 Total Surfaces Pondérées: 37.27m²



LOT N°102 - R+1 - T2

Entrée: 5.52m²
 Séjour - Cuisine: 20.56m²
 SDB: 4.59m²
 WC: 1.10m²
 Chambre: 13.65m²
 Total Surfaces Pondérées: 45.42m²



LOT N°103 - R+1 - T2

Séjour - Cuisine: 22.78m²
 SDB: 4.47m²
 WC: 1.13m²
 Chambre: 11.89m²
 Total Surfaces Pondérées: 40.27m²



LOT N°104 - R+1 - T1

Séjour - Cuisine - Chambre: 29.59m²
 SDB: 4.62m²
 WC: 1.61m²
 Total Surfaces Pondérées: 35.82m²

LOT N°105 - R+1 - T2

Séjour - Cuisine: 14.58m²
 SDB / WC: 6.95m²
 Chambre: 9.39m²
 Total Surfaces Pondérées: 30.92m²



R+1



RÉSIDENCE
J. BOURDY
 LES DEUX RIVES



LOT N°201 - R+2 - T3

Entrée: 8.18m²
 Séjour - Cuisine: 13.58m²
 SDB / WC: 4.75m²
 Couloir: 0.71m²
 Chambre N°1: 9.93m²
 Chambre N°2: 9.61m²
 Total Surfaces Pondérées: 46.76m²



LOT N°202 - R+2 - T3

Séjour - Cuisine: 20.89m²
 SDB: 4.16m²
 WC: 1.04m²
 Chambre N°1: 9.08m²
 Chambre N°2: 9.63m²
 Total Surfaces Pondérées: 44.80m²



LOT N°203 - R+2 - T2 - BALCON

Séjour - Cuisine: 19.92m²
 SDB: 3.95m²
 WC: 1.47m²
 Chambre: 9.49m²
 Balcon: 4.11m²
 Total Surfaces Pondérées: 35.43m²



R+2



RÉSIDENCE
J. BOURDY
 LES DEUX RIVES



RÉSIDENCE
J. BOURDY
— LES DEUX RIVES —

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



LOTS	TYPE	ÉTAGE	SURFACE CARREZ M²	SURFACE HAB. M²	PRIX FONCIER	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL	LOYER (HC)	RENTABILITÉ
001	T1	RDC	25,68	25,68	68 465 €	36 866 €	105 330 €	359	4,09%
002	T2	RDC	33,41	37,91	103 545 €	55 755 €	159 300 €	531	4,00%
003	T2	RDC	40,48	40,48	105 529 €	56 824 €	162 353 €	552	4,08%
004	T2	RDC	38,68	38,68	103 106 €	55 518 €	158 624 €	538	4,07%
005	T2	RDC	46,87	46,87	117 681 €	63 367 €	181 047 €	605	4,01%
101	T2	R+1	33,37	37,27	100 782 €	54 267 €	155 050 €	522	4,04%
102	T2	R+1	45,42	45,42	114 207 €	61 496 €	175 704 €	593	4,05%
103	T2	R+1	40,27	40,27	106 119 €	57 141 €	163 259 €	551	4,05%
104	T1	R+1	35,82	35,82	96 681 €	52 059 €	148 741 €	502	4,05%
105	T2	R+1	30,92	30,92	83 393 €	44 904 €	128 296 €	433	4,05%
201	T3	R+2	46,76	46,76	116 326 €	62 637 €	178 963 €	604	4,05%
202	T3	R+2	44,80	44,80	113 244 €	60 978 €	174 222 €	588	4,05%
203	T2	R+2	34,83	35,43	96 000 €	51 692 €	147 692 €	496	4,03%





DISPOSITIF DENORMANDIE

MÉCANISME

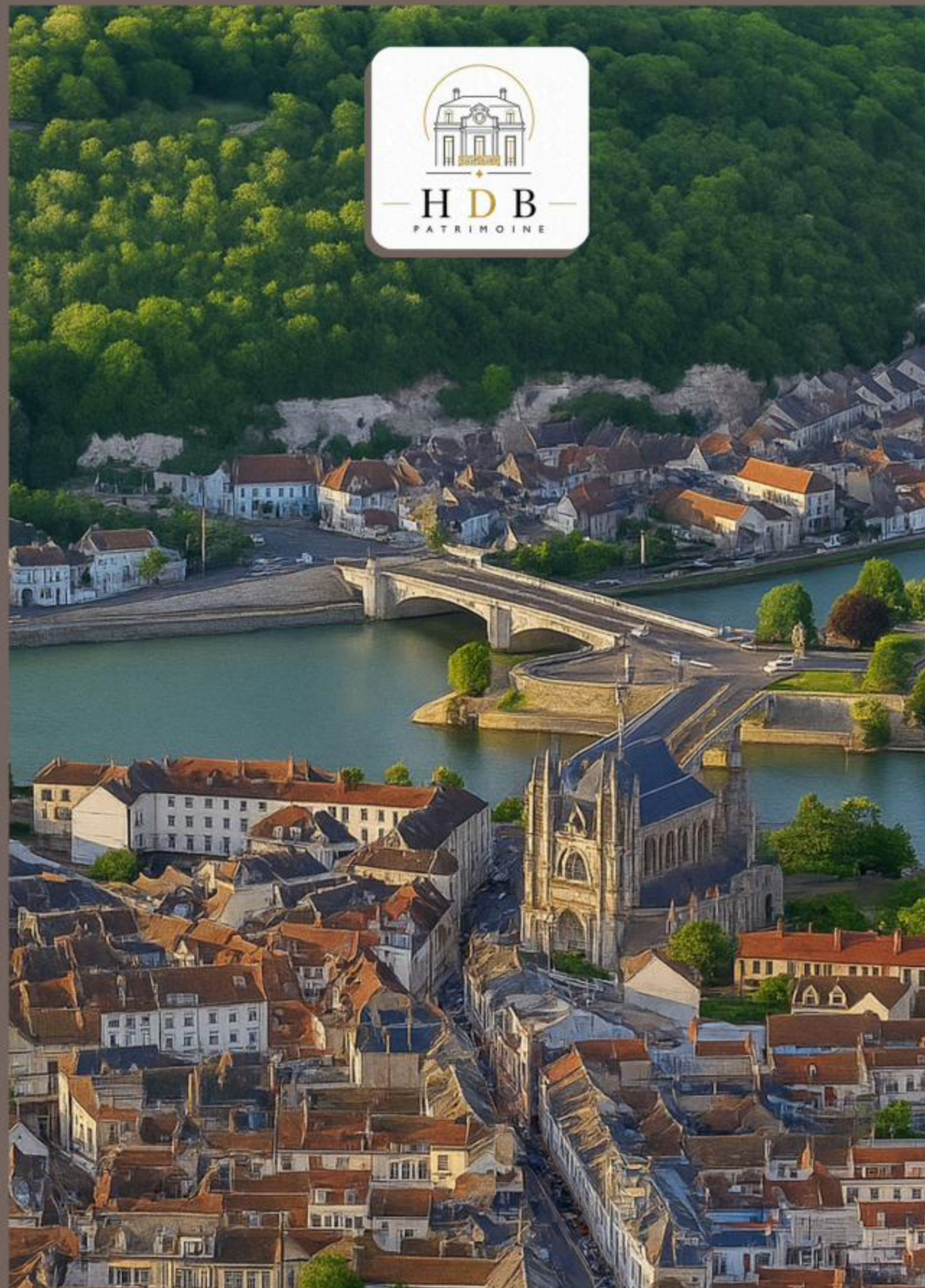
Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

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 —

J. BOURDY

— LES DEUX RIVES —