



LA ROCHE SUR FORON

76 Rue de la gare

CONNEXION



LA ROCHE SUR FORON



▪ Nichée au cœur de la Haute-Savoie, La Roche-sur-Foron séduit par son charme authentique et son cadre de vie privilégié, entre Lac Léman et Mont-Blanc. Deuxième cité historique de Savoie, elle allie avec élégance un riche patrimoine médiéval et un dynamisme économique moderne.

▪ Son centre historique, dominé par la silhouette du château médiéval de l'Échelle, invite à la flânerie dans ses ruelles pavées, ses places animées et ses marchés réputés.

▪ Ville à taille humaine, La Roche-sur-Foron propose tous les services du quotidien — commerces, écoles, équipements culturels et sportifs — tout en préservant un esprit de village chaleureux et convivial.

▪ Idéalement située à mi-chemin entre Genève, Annecy et Chamonix, la commune bénéficie d'une accessibilité remarquable : gare TER, proximité de l'autoroute A40 et du futur Léman Express, facilitant les déplacements vers la Suisse et les grands pôles régionaux.

▪ Entourée de paysages verdoyants, La Roche-sur-Foron offre aussi un accès direct à la nature : randonnées, ski, vélo ou balades familiales rythment la vie de ses habitants, dans un environnement où qualité de vie et sérénité vont de pair.

- Quelques chiffres

La Roche-sur-Foron fait partie de l'[agglomération transfrontalière](#) du [Grand Genève](#). Centre urbain de la [communauté de communes du pays Rochois](#), la commune comptait 11 239 habitants en 2022, ce qui en fait la quatorzième ville haut-savoyarde pour le nombre d'habitants.

- [Densité](#) : 625 hab./km²
- [Superficie](#) 17,99 km²

DES ACCÈS MULTIPLES

Par la route



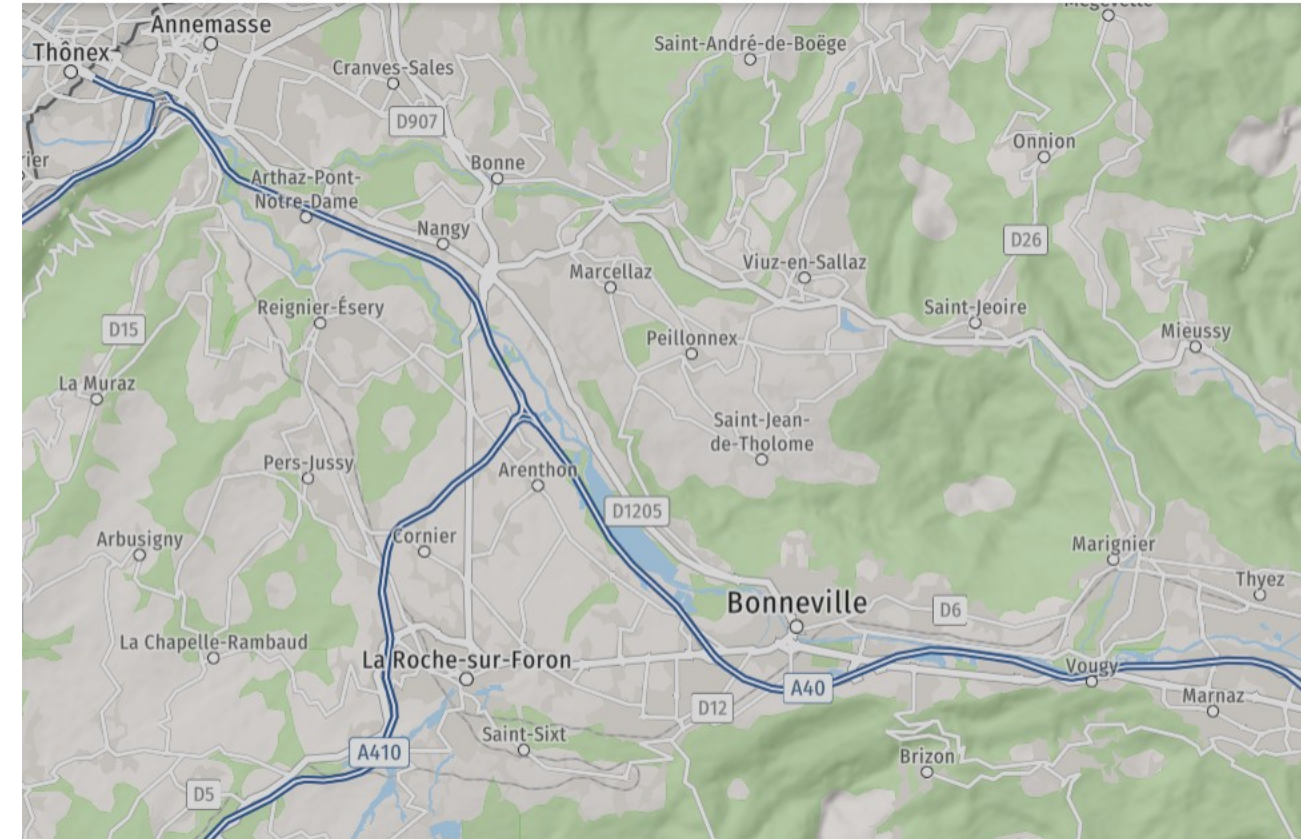
Accès autoroute A410 à 3 min en voiture

En transports en commun



Gare de La Roche-sur-Foron : TER, intermodal à 200m*
Leman express

Bus lignes 330, 360, 380, 440 et 470 à 300 m* station «La Roche-sur Foron gare»



ACCÈS, ÉQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Banque à 400 m*
- Boulangerie à 550 m*
- Supermarché à 350 m*
- La Poste à 600 m*

SANTÉ

- Pharmacie à 450m*
- Cabinet dentaire à 120m*
- Pharmacie à 450 m*
- Cabinet dentaire à 120 m*
- Centre de santé du Foron à 700 m*
- Diététicienne – nutritionniste
- Infirmières
- Kinésithérapeutes
- Médecins généralistes

TRANSPORTS

- Gare de La Roche-sur-Foron (TER, intermodal) à 200 m*
- Bus lignes 330, 360, 380, 440 et 470 à 300 m* station «La Roche-sur-Foron gare»

EDUCATION

- École élémentaire Mallinjoud à 120 m*
- Ecole Maternelle Vaulet à 190 m*
- Crèche Pom'Canaille à 350 m*
- Crèche Rock'Coeur à 400 m*
- Relais Petite Enfance à 500 m*
- Collège Les Allobroges à 850 m*
- ESCR Collège Sainte Marie à 270 m*
- ESCR Lycée Sainte Famille à 1,1 km*

LOISIRS

- Bibliothèque à Livre Ouvert à 450 m*
- Cinéma Le Parc à 600 m*
- Médiathèque de La Roche sur Foron à 750 m*
- Parc du Château de l'Echelle à 850 m*
- Espace Aqualudique des Foron à 1,3 km*
- Stade Moene à 1,3 km*

VIE DE QUARTIER



Gare à 200m – 5 lignes de bus à 300m



Ecoles maternelles / primaires à 150m



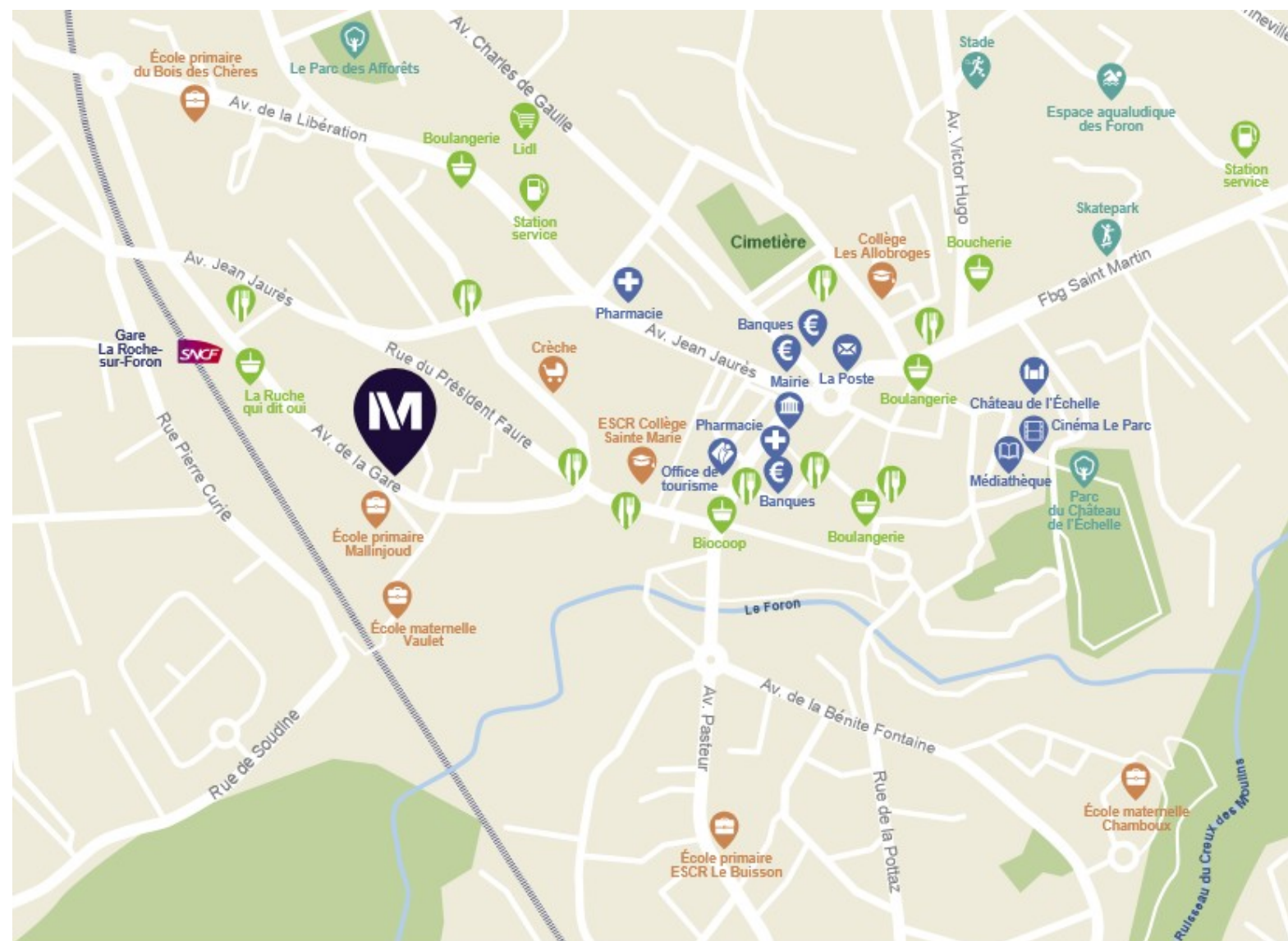
Boulangerie à 550 m* et supermarché 350 m*



Bibliothèque à Livre Ouvert à 450 m*
Cinéma Le Parc à 600 m*
Médiathèque de La Roche sur Foron à 750 m*



Parc du Château de l'Echelle à 850 m*
Espace Aqualudique des Foron à 1,3 km*
Stade Moene à 1,3 km*



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

76 avenue de la Gare



PLAN

MASSE

76 avenue de la
Gare



PERSPECTIVE

VUE AÉRIENNE ARRIÈRE RÉSIDENCE



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS L'AVENUE DE LA GARE



PERSPECTIVE INTÉRIEURE



PERSPECTIVE

VUE TERRASSE



LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : AJS

Juin 2025
Dépôt PC

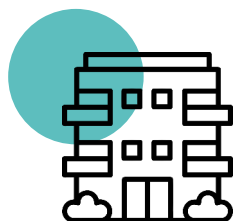
Octobre 2025
Obtention PC

Janvier 2025
PC purgé

4T 2027
Livraison

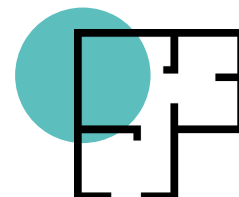
Novembre 2025
Lancement commercial

2T 2026
Acquisition terrain
Mise en travaux
Actabilité prévisionnelle



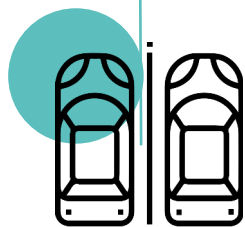
1 BATIMENTS

Bâtiment R+3 + attique en comble



33 LOGEMENTS – 7 sociaux + 3 T2 BRS

1 – T1 dont 1 social (A004)
17 – T2 dont 2 sociaux (005/104) & 3 BRS (101/204/304)
4 – T3 dont 4 sociaux (103/106/203/206)
2 – T4



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

45 parkings en sous-sol + 1 place visiteur PMR extérieure

1 place pour tous les T2 soit 17 places
2 places pour tous les T3 soit 8 places
2 places pour tous les T4 soit 4 places
= >29 places pour le libre

10 places en sous-sol pour le social (dont les 3T2 BRS)
7 places visiteurs en plus (1 ext + 6 SS)



PARTICULARITES DU PROGRAMME

Caves ou cellier pour tous les logements :
– 11 Caves en RDC
– 22 logements avec cellier

RE 2020

RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Prestations

Gamme 2



Règlement thermique RE 2020
Chauffage individuel avec ballon thermodynamique
Éclairage des parties communes par détecteur de présence



Carrelage 45x45 dans la pièce à vivre et humide
Parquet stratifié dans les chambres
Faïence murale 25x40 au pourtour des baignoires et des douches
Volets roulants électriques dans les séjours
Menuiserie PVC plaxé gris + double vitrage
Charpente bois traditionnelle
Garde-corps béton ou métalliques laqués



Accès sécurisé avec interphone
Porte palière iso blindée 3 points
Ascenseurs desservant tous les étages
2 parkings en sous-sol pour la plupart des logements
Locaux vélos en rez-de-chaussée



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de (pk compris)	Prix moyen (parking compris)	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
T2	17	43 m ²	219 000 €	246 000 €	%	%
T3	4	63 m ²	289 000 €	309 000 €	%	%
T4	2	103 m ²	466 000 €	470 000 €	%	%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Proximité avec la Suisse, 35 min de Genève
- Proximité d'Annecy (20 min) avec des prix d'acquisition plus attractifs
- Très bon emplacement – Vue dégagée sur les montagnes avec les orientations Sud-Est et Sud-Ouest
- Proximité des transports (gare en face de la résidence) et des commerces
- Petite copropriété
- Résidence bien équipée parking et caves (1 pour T2 et 2 pour T3 et T4)
- Architecture et façade avec bois
- Appartements attiques sous combles
- Logements en attique / pas d'offre de la concurrence
- - **PUNCHLINE**
 - *A définir*

POINTS FAIBLES

- Cellier pour certains logement directement dans les appartements
- Pas de box
- Orientation Nord Ouest et Nord Est pour beaucoup de logements
- Rez de chaussé avec balcon en dessous du niveau jardin

Réponse aux objections

Objection 1 : Proximité de la gare – nuisances sonores

Réponse : Terrain éloigné des rails (Habitations, arbres, parking : distance qui neutralise le bruit)

Terrain en contre bas par rapport aux rails de chemin de fer

Objection 2 : Proximité d'une école primaire Mallinjoud

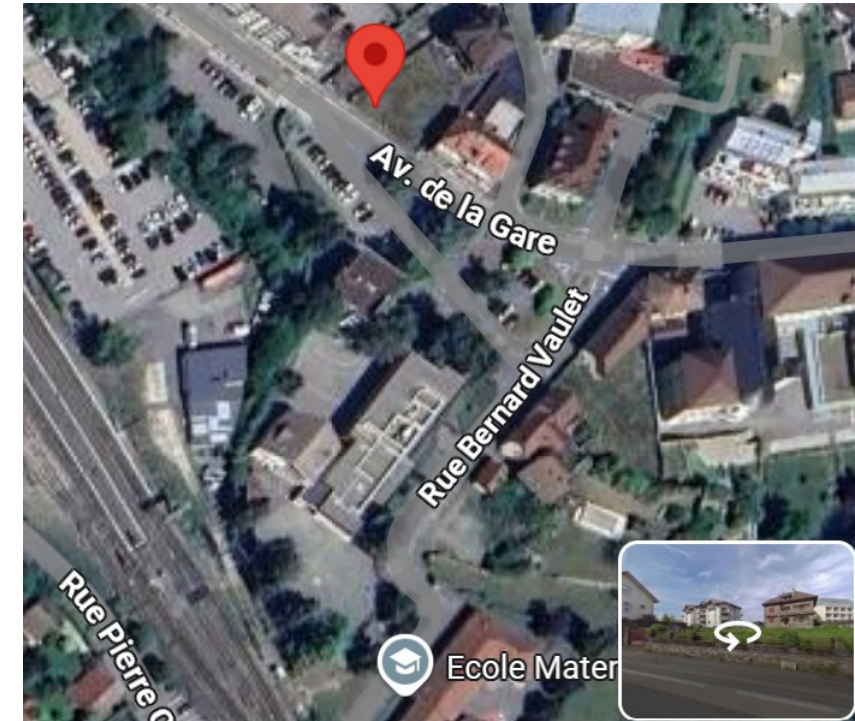
Réponse : Bâtiments qui fait écran et coupe la nuisance sonore

Objection 3 : Pour revenir du centre ville, petite montée

Réponse : 3 min du centre , proximité de tout et restant dans un environnement calme

Objection 4 : Expos / Prix

Réponse : De grandes ouvertures qui font rentrer beaucoup de lumières + petite copro et grands extérieurs



Emplacement de la concurrence



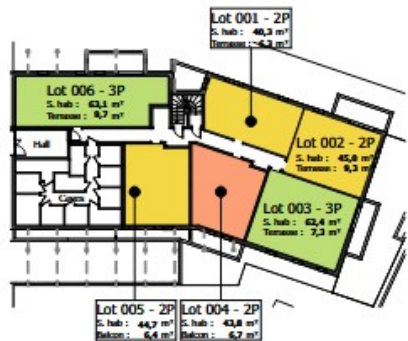
ANNEXES

PLAN SYNOPTIQUES

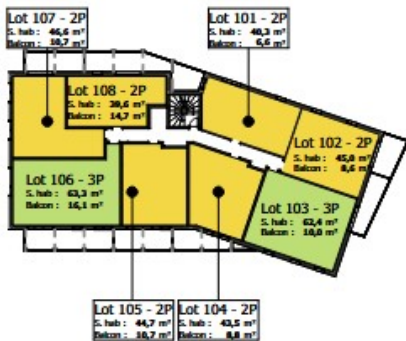


Nom commercial
312 Avenue d'Antenne - 74800 La Roche-Sur-Foron

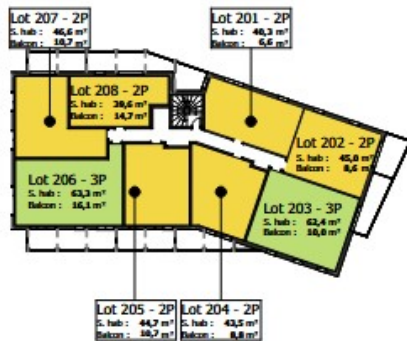
PLANS SYNOPTIQUES



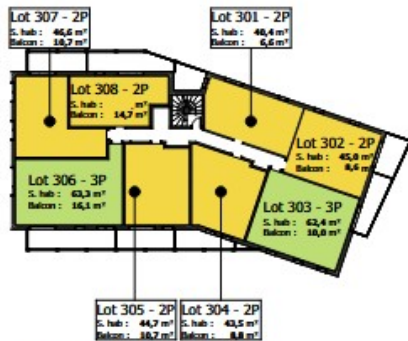
Rez-de-chaussée



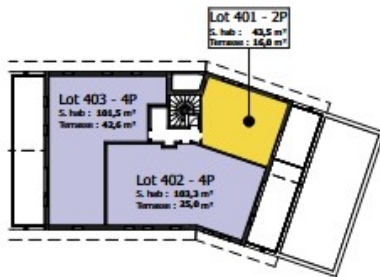
1er étage



2e étage



3e étage



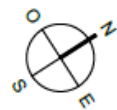
Combles

PROVISOIRE

- Studio
- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces

DATE : 19/11/2025 INDICE 0

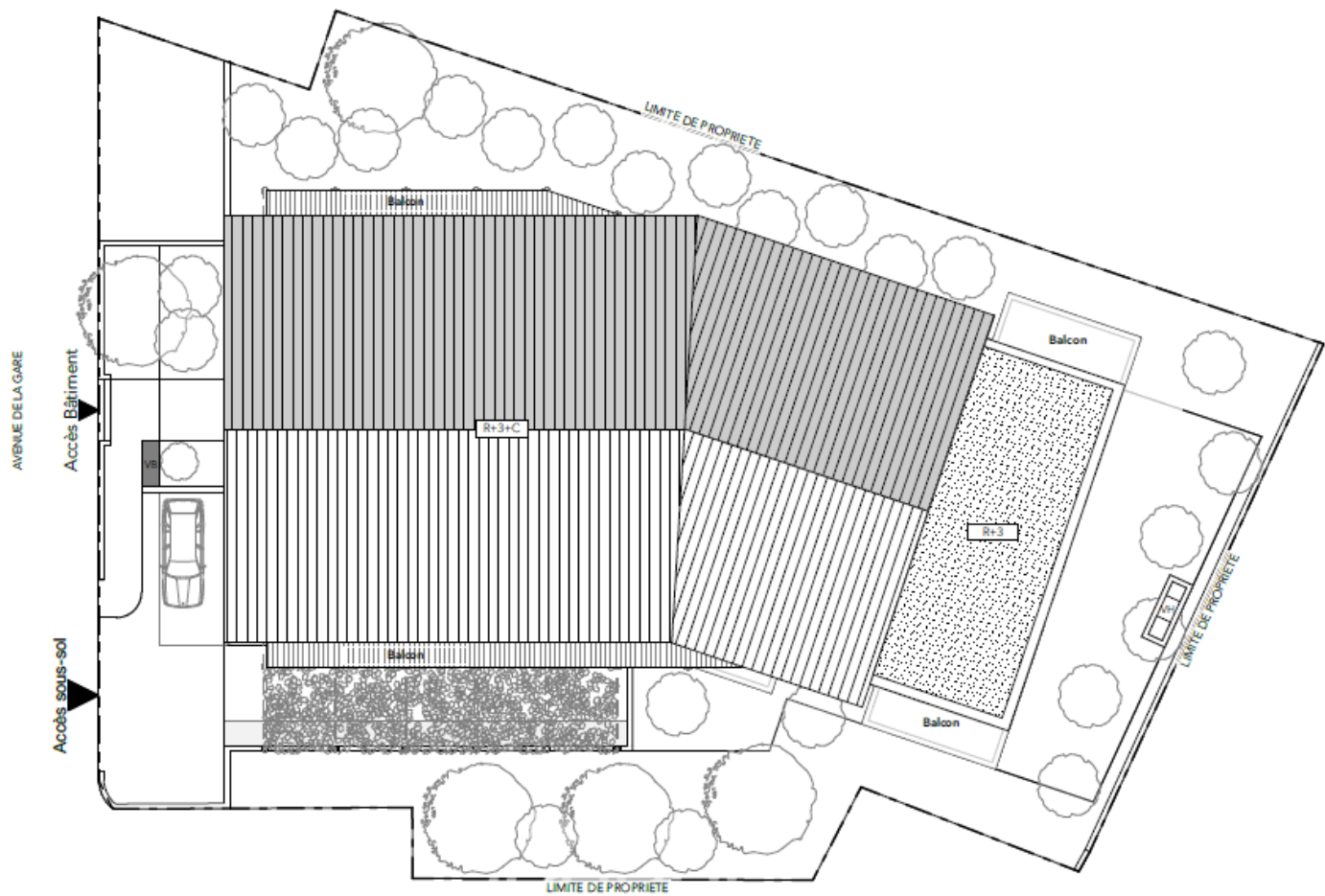
PLAN DE SOUS-SOL



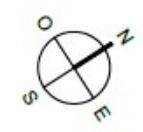
Connexion

312 Avenue d'Anterne - 74800 La Roche-Sur-Foron

Plan masse



PLAN DE SOUS-SOL



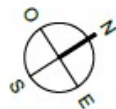
Connexion

312 Avenue d'Anterne - 74800 La Roche-Sur-Foron

PARKING
Sous-sol 1



PLAN DE SOUS-SOL



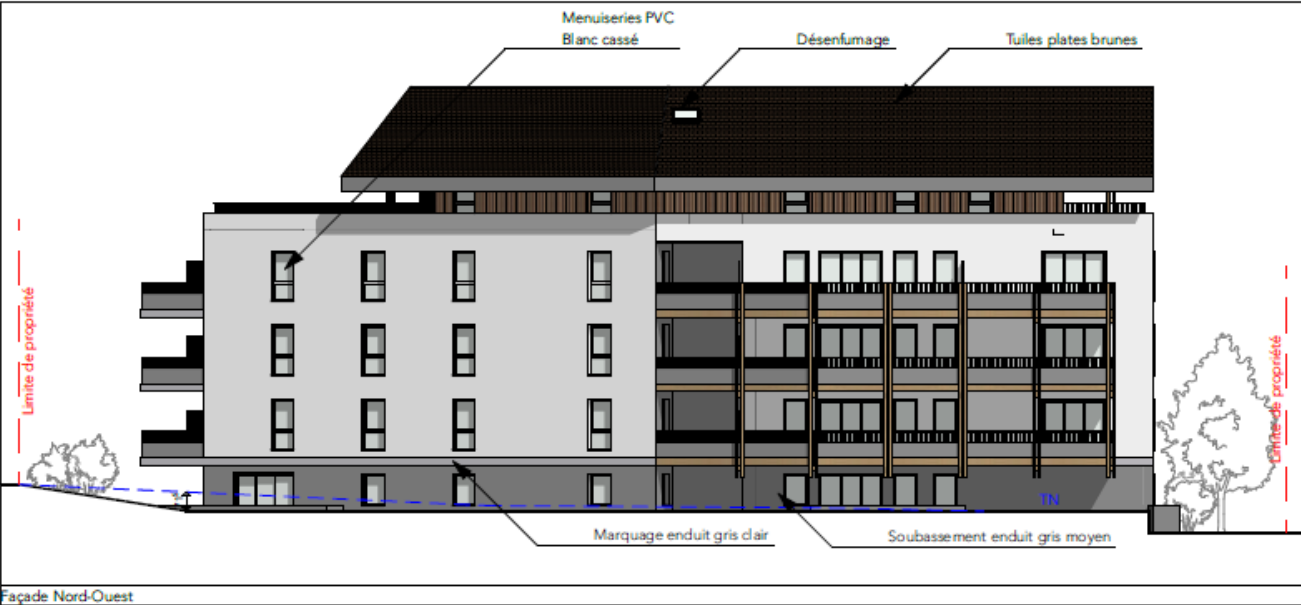
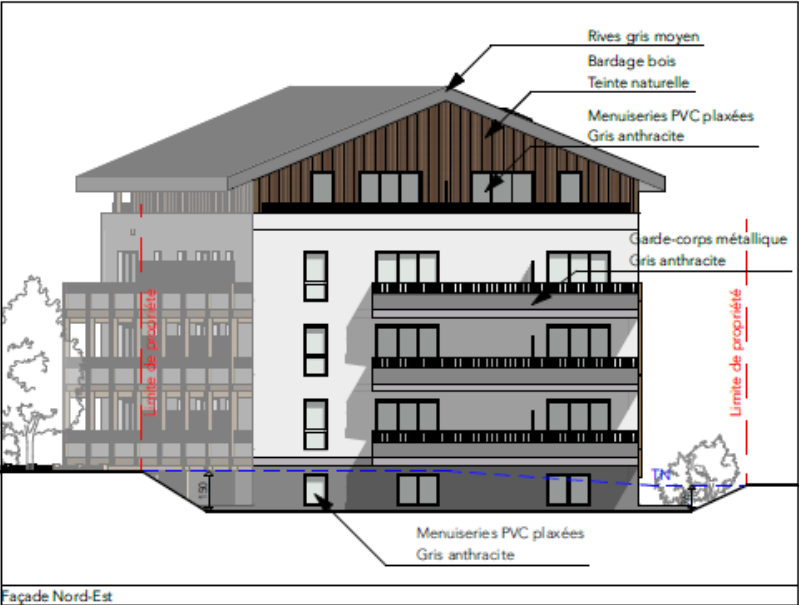
Connexion

312 Avenue d'Anterne - 74800 La Roche-Sur-Foron

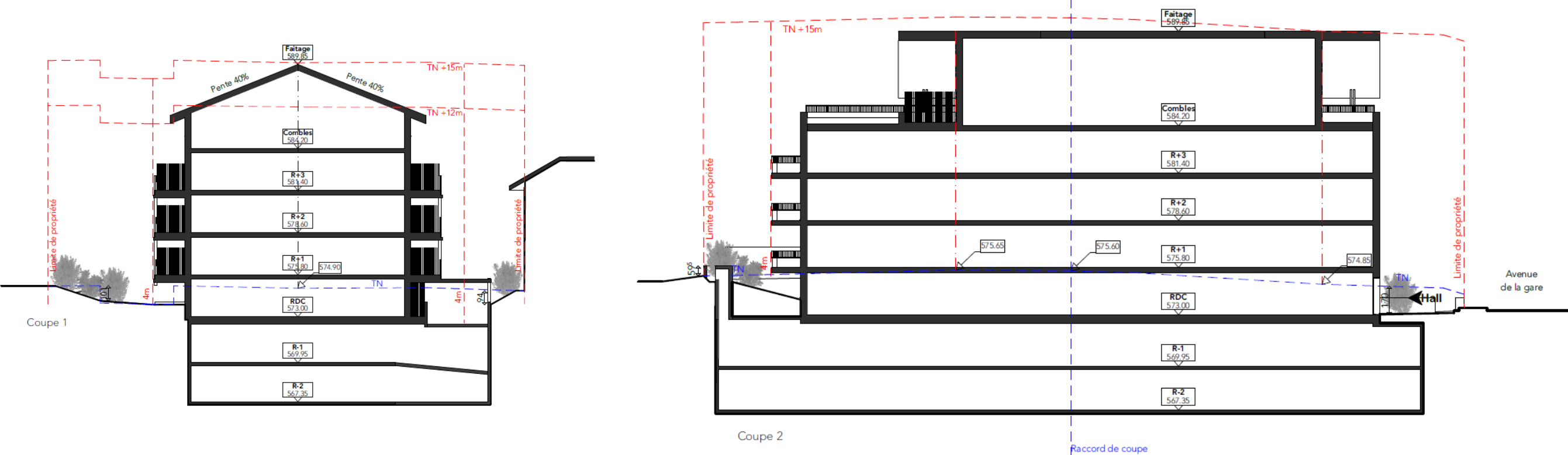
PARKING
Sous-sol 2



PLAN DE FAÇADE



PLAN DE COUPE



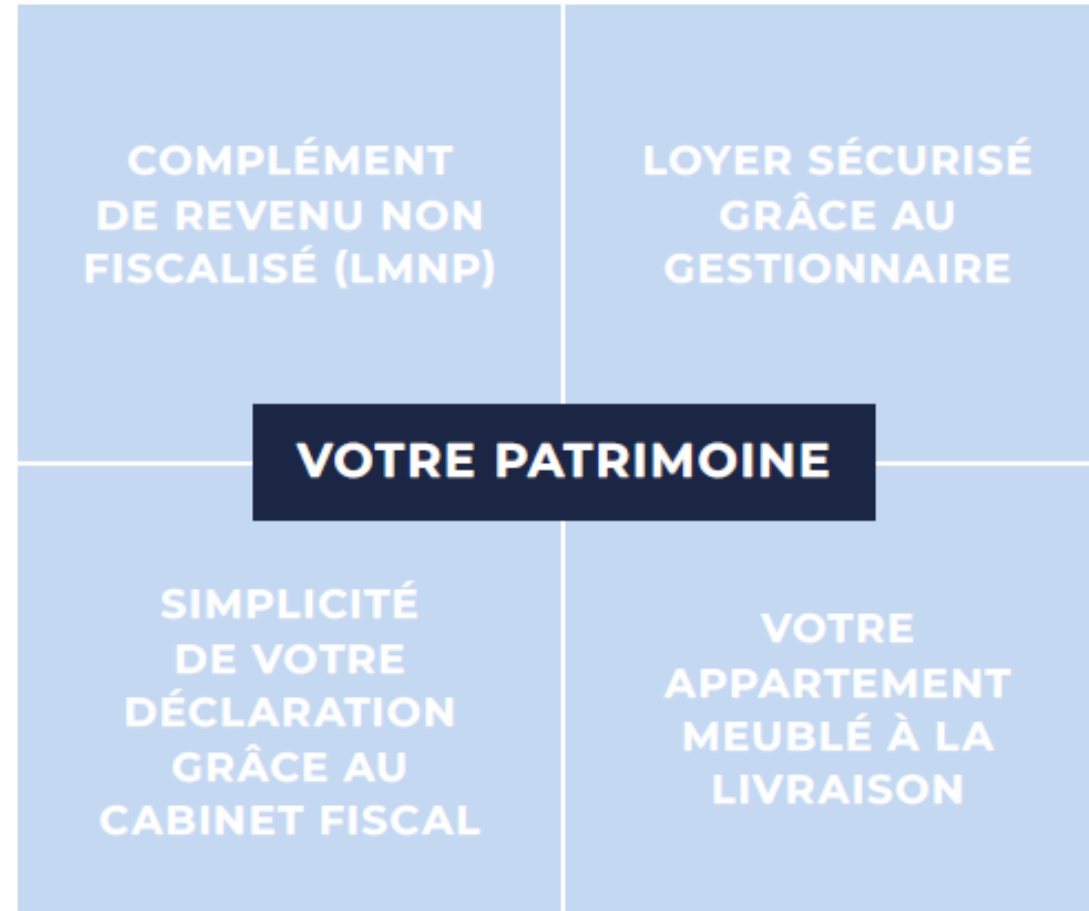
INSERTION VUE 3D



LMNP avec Mandat de Gestion

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



LMNP avec Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
+FRAIS D'ASSISTANCE A LA LIVRAISON OFFERTS ! +6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !	7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
Gestion courante : versement mensuel des loyers	✓	✓	✓
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€ Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€		✓	✓
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer			✓
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer			✓

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions.

De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



LMNP avec Mandat de Gestion : Pack Meubles

1. Choisissez le pack mobilier adapté à votre besoin avec la Capsule Citya !

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



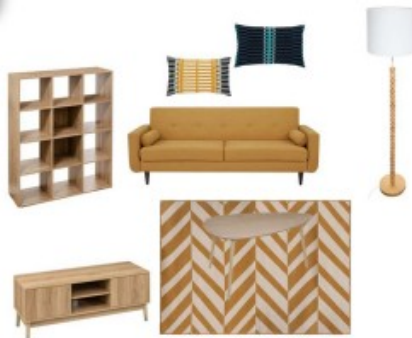
“

La capsule CITYA a été créée exclusivement pour Citya Immobilier et ses clients.

Inspiré des couleurs de la charte Citya Immobilier, le mobilier sélectionné allie le jaune solaire, synonyme de gaité et de dynamisme, à l'intensité d'un bleu profond, créateur de sérénité, d'apaisement.

Un mariage parfait pour chaque moment de la journée.

Tout le nécessaire pour une location meublée, répondant aux critères de la loi ALUR.



Des tarifs exclusifs :

- T1 : 4 150 €
- T2 : 5 200 €
- T3 : 6 500 €
- T4 : 7 500 €

Tarifs comprenant la livraison et la main d'œuvre

2. Choisissez le pack cuisine adapté à votre logement

PACK CUISINE COMPRENANT :

- **LE MOBILIER :**
Ensemble de meubles hauts et bas selon le plan de vente
- **L'ÉLECTROMÉNAGER :**
Groupe aspirant et plaque vitrocéramique
Four et crédence en option

PACK CUISINE ESSENTIEL T1



Façades :
Blanc Weiss



Plan de travail :
Anthracite

PACK CUISINE PRIVILÈGE



Façades :
Coloris au choix



Plan de travail :
Coloris au choix



- Pack Essentiel :
3 100 €
- Pack Privilège :
T1/T2 : 3 750 €
T3/T4 : 4 150 €

Tarifs TTC comprenant la livraison et la main d'œuvre



Partenaire sélectionné par Citya Immobilier pour l'équipement de votre logement.
Présentation complète disponible sur demande.

LMNP avec Mandat de Gestion : Cabinet comptable et Fiscal

3. Faites vous accompagner par l'expert-comptable spécialiste en location meublée !

À PROPOS DE 2042 EXPERTISE

- Spécialiste depuis plus de 15 ans dans l'accompagnement des LMP et LMNP
- Accompagnement juridique, fiscal et social

LES MISSIONS PRINCIPALES DE 2042 EXPERTISE

- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

2042
expertise

- Une équipe dédiée à la location meublée
- 12 000 clients en France
- 95 % de clients satisfaits

Présentation complète de 2042 EXPERTISE disponible sur demande