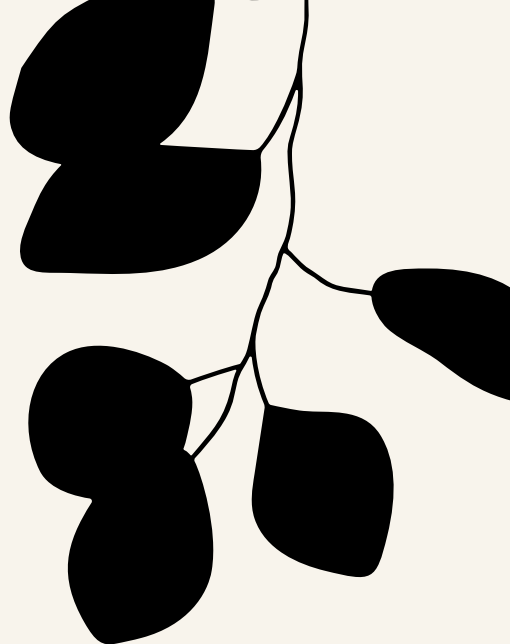




essentiel

VILLE-LA-GRAND



ROC
PROMOTION





ÉDITO

Un univers de valeurs pour votre avenir immobilier

Roc Promotion fait naître des projets immobiliers uniques dont nous voulons préserver l'essentiel: l'authenticité et l'avenir. L'éthique est la pierre angulaire de notre engagement d'entreprise. Nous croyons fermement à l'importance de construire des résidences à taille humaine dans le respect des sites et des villes où nous nous développons. Nous sélectionnons des adresses qui offrent à nos clients la proximité des services et la qualité de vie durable à laquelle ils aspirent. Chacun de nos projets s' imagine, se conçoit et se construit avec une passion du vrai. Chaque réalisation devient ainsi unique. Savant mélange d'expertise et d'innovation, d'élégance architecturale et de respect des savoir-faire locaux. Parce que chaque client est unique, l'écoute est au cœur de notre démarche et de notre philosophie.

Chez Roc Promotion, la transparence est un credo. Nous croyons en une relation de confiance durable et réciproque avec nos clients, où chaque étape de leur parcours immobilier est clairement définie et expliquée. Nous sommes à leurs côtés pour les conseiller et les accompagner au quotidien tout au long de leur processus d'acquisition. En toute sérénité.

En respectant l'humain, l'environnement et le paysage, Roc Promotion s'inscrit dans un univers de valeurs authentiques, qui porte **UN REGARD NEUF SUR L'IMMOBILIER.**

VILLE-LA-GRAND

Une nouvelle expression du bien-être citadin

Ville-la-Grand a su allier la préservation de son identité à l'adaptation de ses infrastructures pour répondre aux besoins croissants de ses habitants. Ici, tout est à portée de main et d'envie : commerces, écoles, infrastructures sportives, transports en commun, loisirs culturels.

Idéalement située à quelques minutes de Genève et d'Annemasse, Ville-la-Grand séduit par son cadre de vie privilégié, où confort, praticité et bien-être se conjuguent au quotidien.

Au cœur du Grand Genève, la ville bénéficie d'un accès direct à de nombreuses opportunités professionnelles, aux grandes institutions internationales (ONU, OMS, CERN, BIT, CICR...) ainsi qu'à l'aéroport international de Genève, tout en bénéficiant d'un environnement calme et préservé.

Ville-la-Grand tire aussi sa richesse de sa proximité avec des destinations de loisirs incontournables : le lac Léman et ses rives pittoresques, les stations thermales de Thonon-les-Bains et d'Évian, ainsi que le charmant village médiéval d'Yvoire.

Le paysage environnant offre un panorama exceptionnel sur les massifs du Salève, du Môle et du Mont-Blanc, rappelant qu'à quelques kilomètres, les stations alpines (Chamonix, Megève, La Clusaz, Avoriaz, Morzine, Les Gets, le domaine des Portes du Soleil, Saint-Gervais-les-Bains) constituent, été comme hiver, un vaste terrain de jeu pour les amateurs de plein air.



GRAND GENÈVE



540 000 emplois



36 organisations
internationales



37 000 entreprises

SCOLARITÉ À GENÈVE



59 établissements publics
et privés dont 6 écoles
Montessori



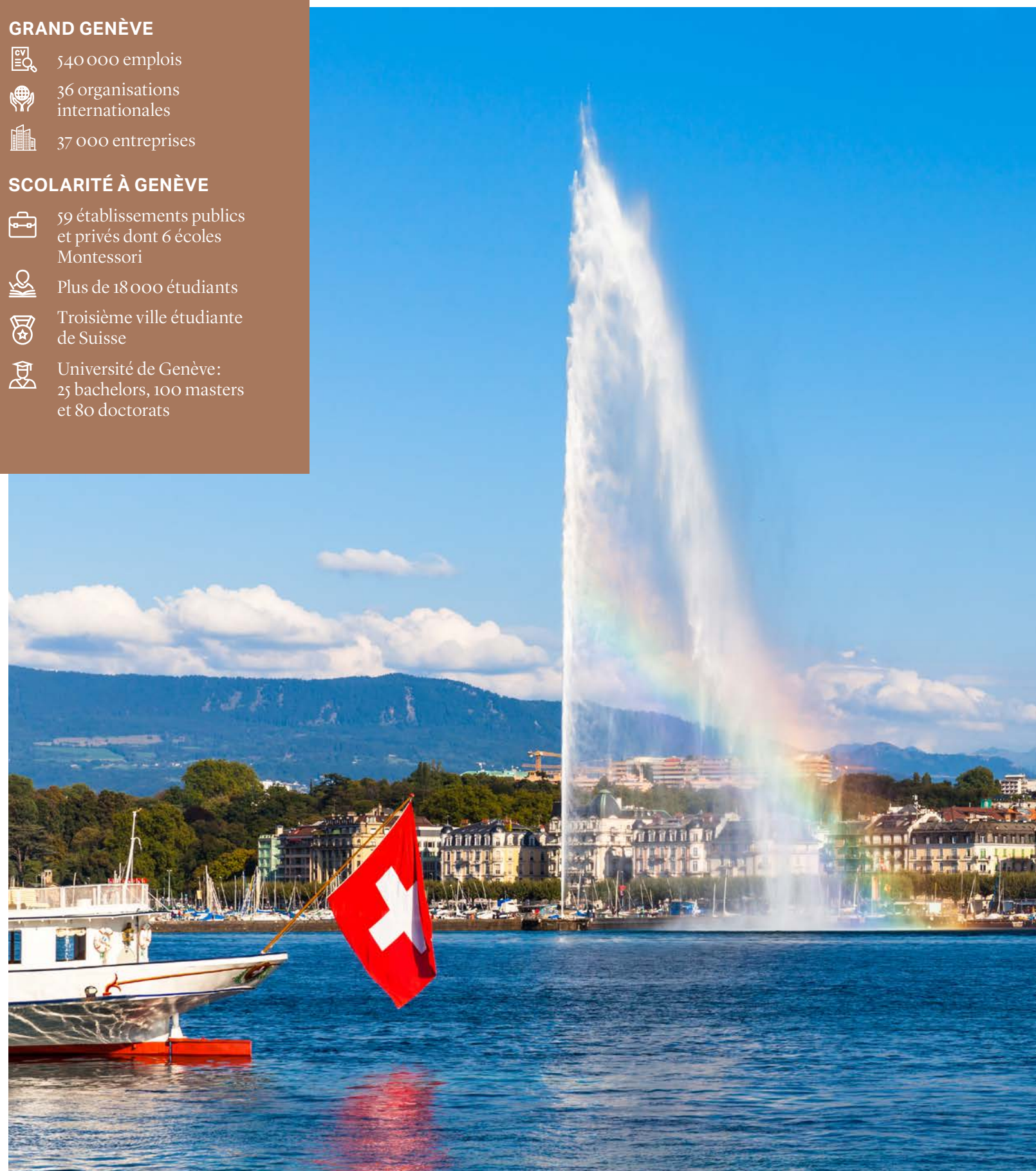
Plus de 18 000 étudiants



Troisième ville étudiante
de Suisse



Université de Genève:
25 bachelors, 100 masters
et 80 doctorats



Un territoire à la position stratégique

Ville-la-Grand bénéficie d'une attractivité unique. Sa position au cœur d'Annemasse Agglo et du Grand Genève y favorise le développement et la pérennité d'une dynamique économique génératrice d'emplois, accompagnée d'une diversité éducative de grande qualité.

Genève, une des villes les plus emblématiques et cosmopolites de Suisse

À 15 minutes de Ville-la-Grand, la prestigieuse Genève propose un large éventail d'opportunités professionnelles exceptionnelles. Important pôle économique et financier, elle accueille dans la ville et au niveau du canton des organisations et des entreprises de renommée internationale. Cette proximité offre des opportunités de carrière considérables pour les résidents de Ville-la-Grand, qu'ils travaillent dans les domaines de la finance, des sciences, de la technologie ou de la diplomatie.

De plus, renommé pour son système éducatif de classe mondiale, le canton compte 59 établissements publics et privés, du primaire au secondaire. La ville intra-muros dispose également d'écoles Montessori allant de 3 à 12 ans, dont une bilingue. Pour les études supérieures, l'université de Genève propose une grande diversité de bachelors, de masters et de doctorats, ce qui en fait un choix idéal pour les étudiants et les familles recherchant une éducation de qualité.



350 m
Mairie, poste, banque,
commerces, pôle médico-social



400 m
École, collège, lycée
Saint-François-le-Juvenat /
École élémentaire du Centre,
crèche
Parc des Îles du Foron



500 m
Centre commercial Leclerc
Douane de Cornières



650 m
Douane de Cara



700 m
Stade et skate-park



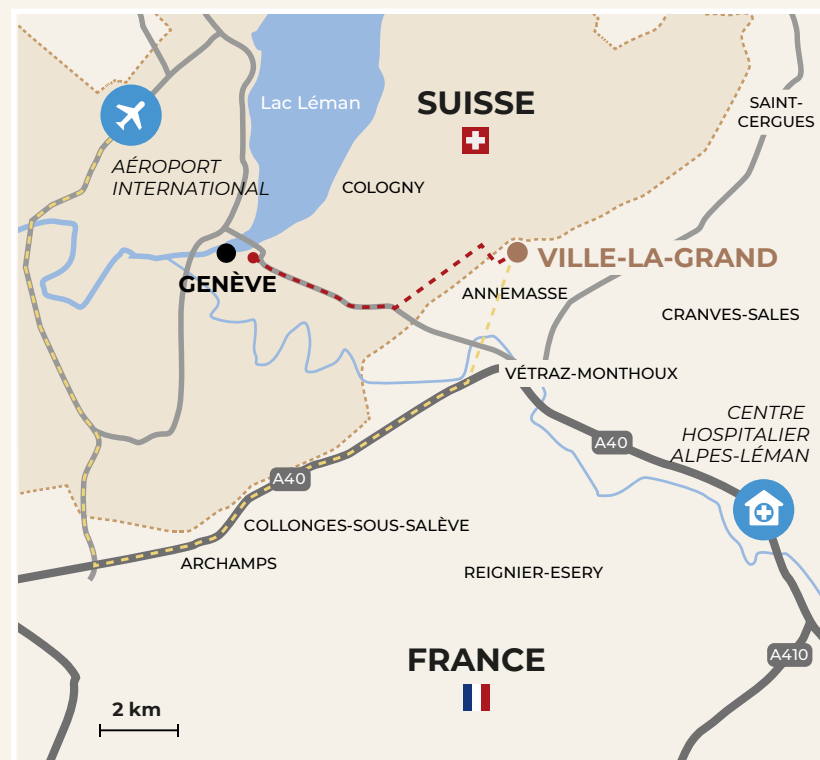
900 m - 10 min à pied
Gare Annemasse
Accès CEVA



4 km
Centre commercial Etrembières
Autoroute A40

10 km
Quartier d'affaires Genève

28 km
Aéroport international



essentiel
VILLE-LA-GRAND

L'ADRESSE

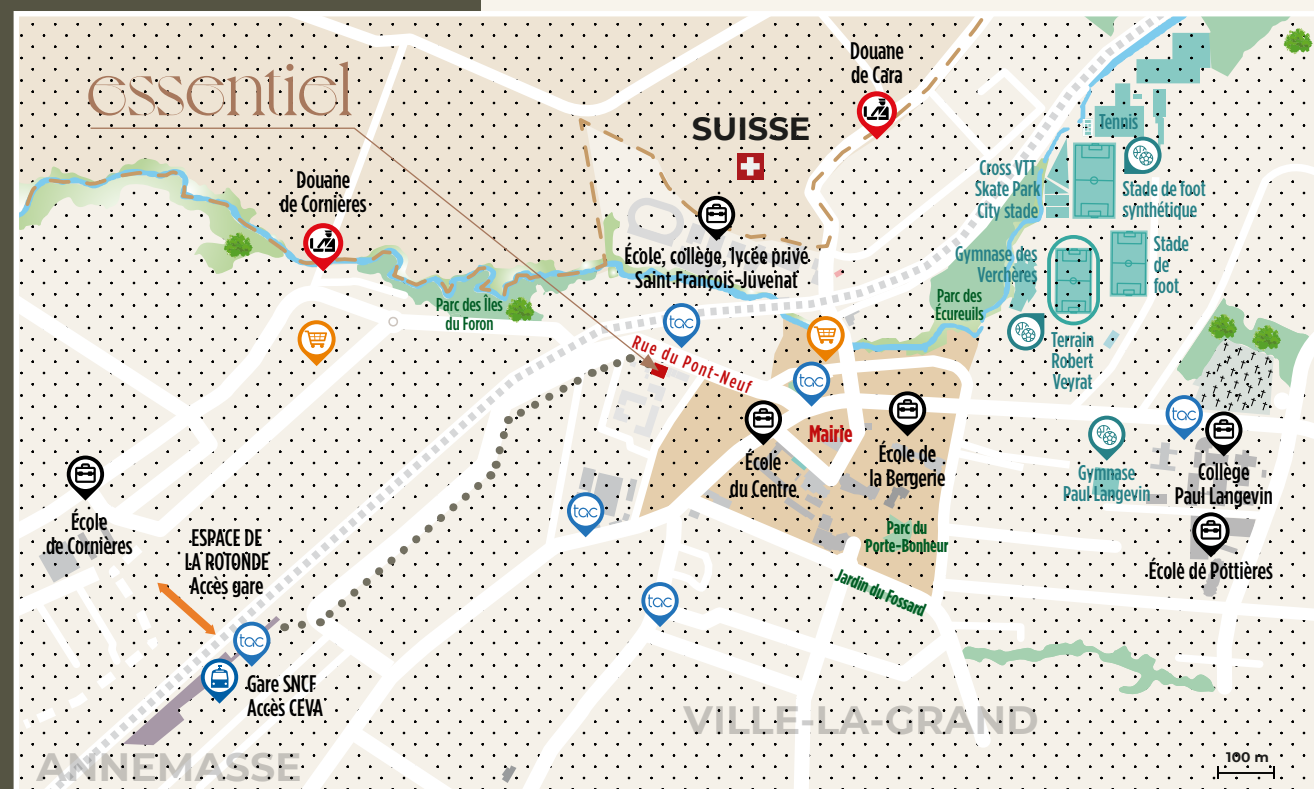
Un nouveau mode de ville

Avec sa situation privilégiée à quelques pas du centre de la commune, la résidence *Essentiel* s'annonce comme une des futures adresses prisées de Ville-la-Grand.

Ce programme, situé rue du Pont-Neuf, s'inscrit de façon idéale au cœur d'une ville qui tutoie la frontière suisse, lui offrant une véritable désirabilité, idéale pour les familles comme pour les frontaliers.

Ici, l'authenticité conjugée à la proximité des commerces, des écoles et des services, et à un urbanisme résidentiel confèrent à *Essentiel* un environnement particulièrement qualitatif. Plusieurs parcs et la présence vivifiante du Foron ajoutent leur fraîcheur et leurs espaces de liberté à quelques pas.

À Ville-la-Grand, les programmes neufs sont rares et très convoités car la commune place l'équilibre et l'art de vivre au cœur de ses priorités et conjugue identité séculaire et développement maîtrisé. *Essentiel* vient y apporter sa respiration.





EN EXTÉRIEUR

Une épure à la belle nature

Les façades sont sublimes par des balcons affleurants côté rue, qui rythment l'architecture tout en proposant aux habitants des espaces de vie préservés et intimistes. Revêtues d'enduits aux tons craie et taupe, elles jouent avec la lumière et la profondeur. Chaque détail, du dessin des balcons aux terrasses finement ouvragées, affirme une élégance épurée et contemporaine.

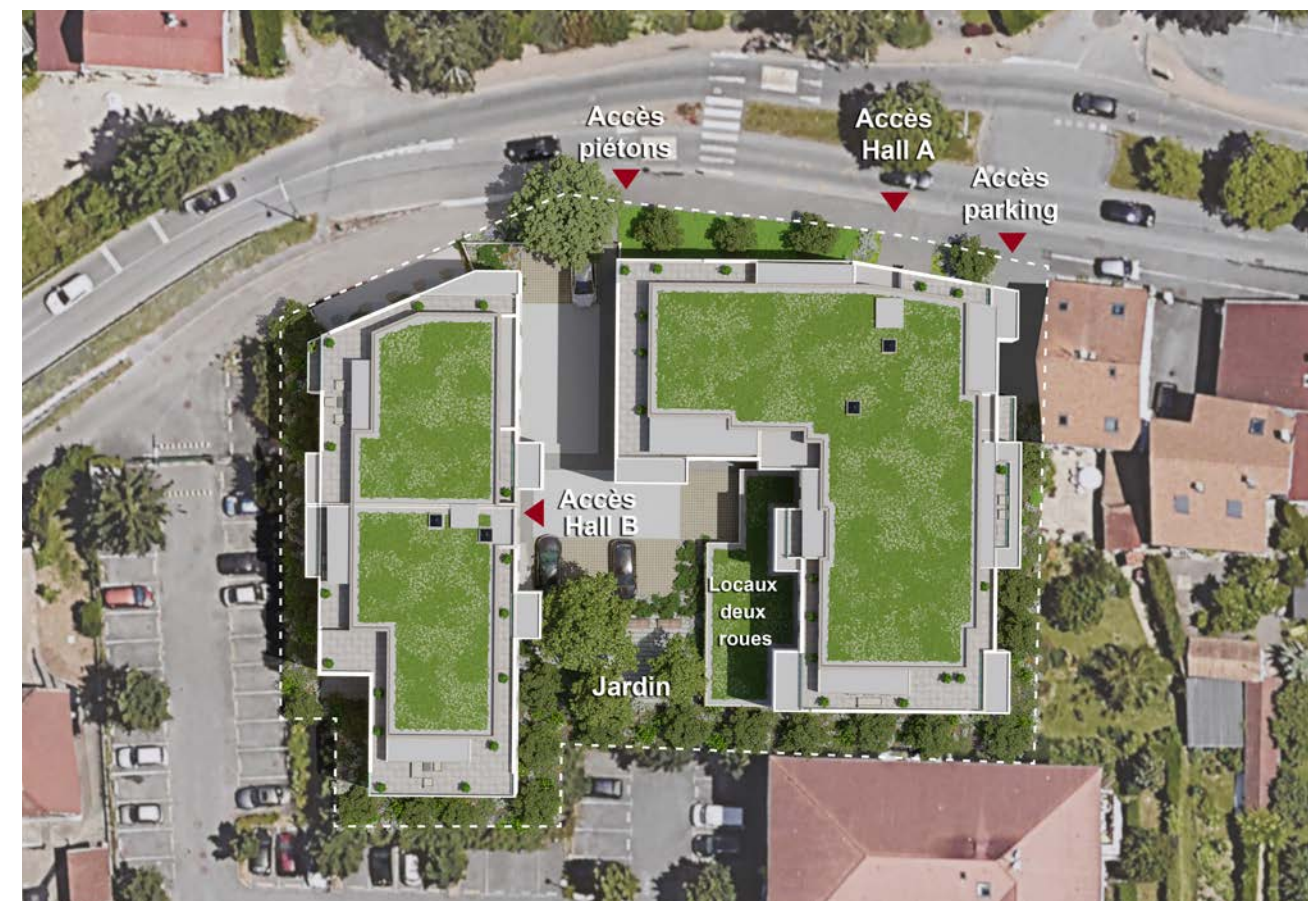
Béton matricé, verre et enduit composent une façade raffinée, tandis que les attiques, habillés de bois, coiffent la résidence en offrant de vastes terrasses ouvertes sur un panorama somptueux.

Le socle de béton texturé accueille une végétation grimpante créant un lien harmonieux entre minéralité et nature. Ce travail paysager se prolonge au cœur de l'îlot, dessinant un cadre de vie serein et verdoyant.

Essentiel incarne un équilibre subtil entre intérieur et extérieur, où la nature dialogue avec l'art de bâtir, et s'affirme comme un trait d'union parfait entre l'effervescence du centre-ville de Ville-la-Grand et la quiétude d'un quartier résidentiel niché dans un paysage naturel d'exception.



- Résidence à l'architecture contemporaine et élégante
- Panorama d'exception
- Résidence engagée 30% d'énergies renouvelables
- Vues dégagées
- Grandes terrasses en attique
- Généreux balcons
- Résidence close et sécurisée
- Voies de circulation minimisées permettant l'accès en voiture à la desserte des stationnements au rdc et en sous-sol
- Accès via cheminement pour piétons et 2 roues (3 locaux dont 1 en extérieur)
- Espace collectif arboré en cœur d'îlot



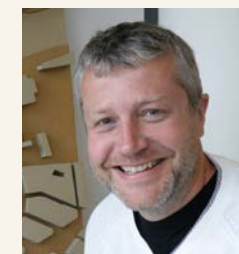




essentiel



Le mot de l'architecte



Tout architecte sait que la signature qu'il va laisser dans le paysage est davantage qu'un exercice de style. C'est un exercice de ville. Ici, à Ville-la-Grand, le dialogue avec l'environnement a été primordial pour permettre

la meilleure insertion possible et surtout la plus esthétique qui soit, afin d'aboutir à des parti-pris forts et censés, respectueux et inédits. Pour imaginer puis réaliser non simplement une résidence mais un cadre de vie de qualité. Loin du paraître ou des codes de l'habitat traditionnel, nous n'avons gardé que l'essentiel sur le plan de l'architecture. Pour arriver à l'équation juste : élégance et précision, *Essentiel* est une réalisation immobilière racée d'une contemporanéité indémodable, qui renouvelle les codes classiques et valorise les espaces intérieurs autant que l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Marc-Olivier Sublet – ARCH2O Architectes.







*Un art de vivre
authentique et raffiné*



CONFORT

Des prestations de qualité

CONFORT INTÉRIEUR

- Volet roulant électrique pour les baies vitrées des séjours
- Isolation thermique et phonique renforcée
- Système mixte de pompe à chaleur à échangeur air/eau et de chaudière à gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire

ESTHÉTIQUE

- Parquet dans les chambres
- Carrelage grés émaillé 60x60 cm dans les autres pièces*
- Salles de bain équipées d'une baignoire ou d'une douche (selon plan), meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche-serviette électrique
- Faïence murale de salle de bain grand format, pose toute hauteur en périphérie de la baignoire et de la douche
- WC suspendus
- Terrasses avec carrelage sur plots, point lumineux électrique

SÉCURITÉ

- Accès à la résidence sécurisé par système Vigik et visiophone couleur
- Parking en sous-sol sécurisé
- Porte palière anti-effraction classement A2P*

**Selon appartement sélectionné*

ROC
PROMOTION

Vivre mieux, un enjeu pour Roc Promotion

Roc Promotion est engagée dans une démarche globale respectueuse du bien-être de ses acquéreurs et toujours plus vertueuse pour l'environnement.

DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES

Nous choisissons des sites premium offrant une proximité avec tous les services, écoles, commerces, soins et transports.

UNE QUALITÉ DE VIE OPTIMALE

Nos appartements spacieux, conçus pour le bien-être, séparent judicieusement espaces de jour et de nuit, avec une insonorisation soignée et des prestations de qualité. Leurs extérieurs sont orientés pour une luminosité optimale.

L'AUTHENTICITÉ DES MATÉRIAUX

Nos partenariats avec des artisans locaux français favorisent la qualité grâce à des innovations uniques, un design personnalisé, le tout sans impacter les prix.

LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BEAUTÉ

Nos paysagistes harmonisent nature et architecture, avec des espaces extérieurs généreux pour une vie authentique et respectueuse de l'environnement.

LES GARANTIES D'UN ACHAT NEUF

Garantie Financière d'Achèvement (GFA)

La garantie financière d'achèvement permet d'assurer à l'acheteur en toutes circonstances, le financement de l'achèvement du chantier.

Garantie de Parfait Achèvement (un an)

Cette garantie permet au maître d'ouvrage de parfaire les détails de la résidence dans l'année suivant la réception de votre logement.

Garantie de bon fonctionnement (2 ans)

Elle impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux, de garantir les éléments d'équipement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux.

Garantie décennale (10 ans)

Cette garantie impose à l'entreprise de réparer les éventuels dommages compromettant la solidité du bâti ou le rendant ponctuellement inhabitable, survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux (inondations, séismes, incendies...).

Assurance dommage ouvrage

Cette assurance, souscrite par le promoteur et transmise au syndic provisoire, permet, en cas de sinistre, d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

Le plus du programme neuf *Essentiel*



- Une résidence composée de deux bâtiments, parfaitement intégrée dans un environnement conjuguant nature séculaire et proximité citadine
- Une architecture contemporaine, alliant matériaux nobles et espaces intérieurs généreux
- Une conception soucieuse du développement durable avec toits-terrasses végétalisés
- L'aménagement paysager et piétonnier au cœur du projet
- Des stationnements privatifs et sécurisés en extérieur et en sous-sol
- Local pour les deux roues en rez-de-chaussée



- Un accès aux loisirs sportifs et culturels en quelques minutes
- Des commerces et infrastructures de proximité
- Un environnement sécurisant adapté aux familles (infrastructures scolaires à proximité, transports en commun, modes de déplacement doux, espaces verts...)
- La proximité des voies d'accès, de circulation et des infrastructures de transport (routes, autoroutes, gare d'Annemasse, gare de Cornavin, aéroport international de Genève-Cointrin...)
- Les agglomérations et pôles d'emplois accessibles rapidement et directement (Archamps, Genève, Annecy)
- Un investissement patrimonial d'avenir, auréolé de l'attractivité du Grand Genève à 15 min



essentiel



04 28 38 61 10
roc-promotion.fr
contact@roc-promotion.fr

Siège
285 rue Louis-Rustin - 74160 Archamps.
RCS Chambéry 901 194 282 – SAS au capital de 10 000€.

Architecture ARCH20 Architectes – Annecy
Visuels Carmine-Crimson, Unsplash (Spacejoy, Kristaps Ungurs, Jean-Philippe Delberghe, Ira-e), iStockphoto.
Création Studio A. – Talloires
Adaptation graphique adncom.fr - 11286 / 0225

Édition février 2024. Brochure non contractuelle. Illustrations à caractère d'ambiance. Roc promotion se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.

L'essentiel par Roc Promotion

ÉLÉGANCE Fusionner un style architectural novateur et le respect des sites pour créer des résidences intemporelles qui transcendent les tendances éphémères.

STYLE Concevoir des lieux de vie qui préfigurent le paysage immobilier de demain, offrant des espaces fonctionnels, généreux et esthétiques.

SÉRÉNITÉ Offrir un environnement paisible et sécurisé, contribuant au bien-être global et quotidien des résidents.

ÉCOLOGIE Intégrer des pratiques respectueuses de l'environnement, favorisant des choix dans la construction pour un impact réduit sur la planète.

NATURE Créer une harmonie entre l'environnement et la conception architecturale, une symbiose entre le bâti et le naturel.

TRADITION Célébrer le savoir-faire artisanal pour offrir une expérience résidentielle empreinte d'histoire et de charme.

INTIMITÉ Privilégier une qualité de vie assurant que chaque espace personnel intérieur et extérieur offre un sentiment de refuge aux acquéreurs.

ESPACES VERTS Inscire les espaces verts et le paysagisme comme une dimension fondamentale d'un bien-être quotidien et durable.

LOCALISATION Garantir la commodité et la connectivité pour placer le bien immobilier dans des emplacements stratégiques facilitant l'accès aux services et aux transports.



roc-promotion.fr