

A N N E C Y



QUARTIER DES
HIRONDEJLES

Naturellement
Très
Audacieux

ALTAREA, UN ENGAGEMENT UNIQUE AUPRÈS DES GRANDES MÉTROPOLES

Acteur clé de l’immobilier en France, Altarea est présent sur l’ensemble des activités du secteur telles que le commerce, le logement et le bureau.

Il dispose d’une expertise relative à chacune de celles-ci, lui permettant de développer des produits sur mesure pour les collectivités mais également pour les habitants. Le groupe s’attache à concevoir des projets à l’identité architecturale marquée. Altarea a su développer un ancrage territorial fort au sein des principales métropoles et villes françaises, auprès desquelles il s’engage et réalise des programmes répondant à leurs besoins, et s’inscrivant dans une démarche environnementale. Cogedim, marque du groupe Altarea et acteur incontournable de l’immobilier neuf, réalise partout en France de nombreux programmes immobiliers dont la qualité, l’innovation, la relation client et l’engagement environnemental sont devenus la signature.

Cogedim s’engage pour répondre au bien-être de chacun, avec un impact positif sur la santé et sur l’environnement.



1^{er}

développeur de grands
projets mixtes



2^e

promoteur en
logement



7x

Cogedim **Élu Service Client***
de l’année 2025 dans la catégorie
Promotion immobilière,
pour la 7^e année

LE QUARTIER DES HIRONDELLES : UN LIEU DE VIE INÉDIT CONÇU PAR ET POUR LES ANNÉCIENS

Dans le cadre de la transformation et la réhabilitation du site historique NTN-SNR, ancré dans la région depuis plus d’un siècle, COGEDIM réinvente le paysage annécien en créant un lieu de vie aux ambitions architecturales et environnementales fortes.

Lauréat de l’appel à candidature à l’initiative de l’entreprise NTN-EU, COGEDIM prévoit de réaménager une partie du site pour transformer le cœur de la ville en concevant un nouveau quartier résidentiel où nature et urbanité dialoguent.

À la demande de la Ville d’Annecy, COGEDIM a engagé une démarche de concertation citoyenne afin de répondre au plus près aux attentes et aux envies des Annéciens et Annéciennes pour la conception de ce nouvel habitat. Fort des propositions recueillies lors des ateliers de travail, COGEDIM a enrichi son projet, faisant écho à ces nouvelles aspirations.



QUARTIER DES
HIRONDELLES



Le lac d'Annecy

VIVRE LE MEILLEUR DE LA VENISE DES ALPES

Célèbre pour son lac iconique et ses montagnes environnantes,
Annecy offre une très belle qualité de vie combinant quiétude et effervescence urbaine.

Ses paysages atypiques attirent en moyenne 2,5 millions** de visiteurs chaque année
et permettent à la ville de jouir d'un fort dynamisme touristique.

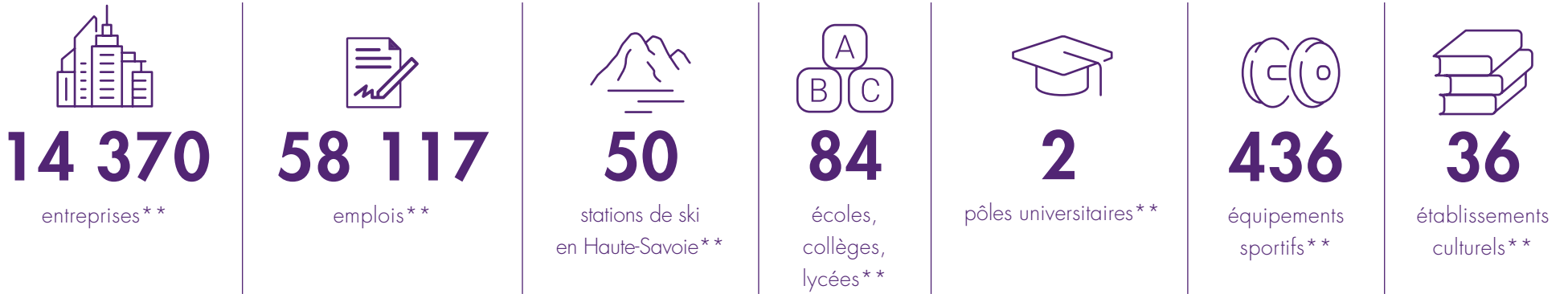
Capitale de la Haute-Savoie, Annecy, mais aussi ses environs, bénéficient d'un tissu économique dense,
enrichi par des entreprises reconnues (NTN, Tefal, Dassault, Entremont, Salomon...).

Sa situation géographique idéale lui permet également une ouverture privilégiée aux échanges nationaux
avec les villes de Lyon, Grenoble, et internationaux grâce à sa proximité avec la Suisse (35 minutes** de Genève) et l'Italie.

Annecy possède un patrimoine culturel riche dont témoignent son cœur historique traversé par la rivière du Thiou,
ses rues pavées, ses arcades médiévales ou encore son Château, le Palais de l'Île,
des monuments emblématiques révélant son rayonnement à travers le temps.

De nombreux loisirs et activités sportives (paddle, wakeboard, parapente, randonnées, VTT...) permettent également de profiter
de la splendeur de l'environnement annécien. Située au pied des montagnes, la ville offre un accès privilégié à de nombreuses
stations de ski telles que La Clusaz, Le Grand Bornand, ou encore Chamonix, pour les amateurs de sports d'hiver.

ANNECY, EN QUELQUES CHIFFRES :



Vieille ville d'Annecy



VERTUOSE



L'INTIMISTE



L'ESCAPEDE



L'ENVOLEE



Accès garages en sous-sol

Accès garages en sous-sol

Accès garages en sous-sol

Accès garages en sous-sol

OSMOSE

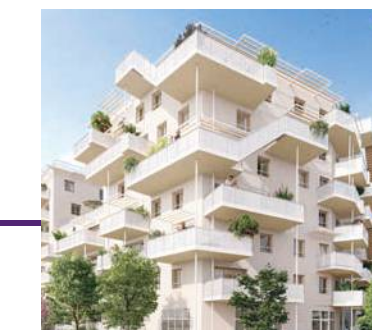


L'EVIDENCE



L'ELANCE

HYPNOSE



LE CELESTE



L'EPURE

APPORTER UN NOUVEAU SOUFFLE À LA VILLE

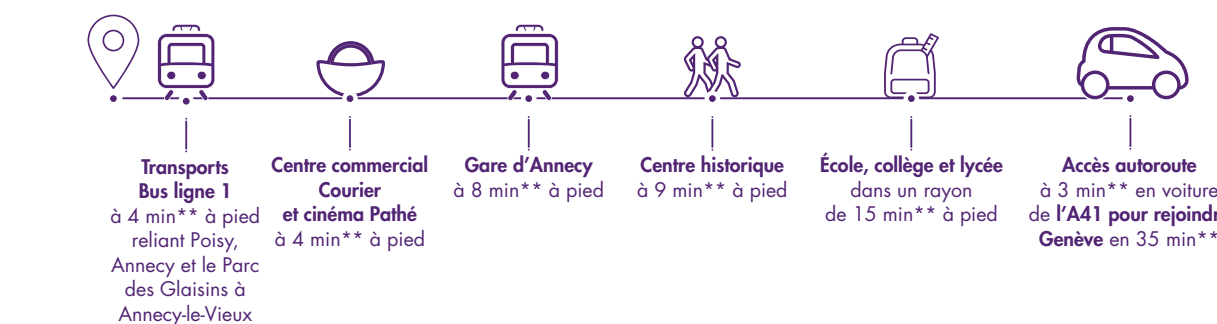
Inspiré des modes de vie contemporains, le Quartier des Hirondelles constitue un havre de sérénité, de convivialité et de bien-être inédit pour ses résidents.

Pensé au plus près de leurs aspirations, ce nouvel habitat est conçu de façon durable et responsable, et prône un quotidien paisible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Ce nouveau lieu de vie répond aux exigences actuelles en adoptant une démarche environnementale soutenue. La présence d'espaces verts, la gestion des ressources naturelles telles que les eaux pluviales, l'utilisation de matériaux limitant l'impact écologique, la préservation de la biodiversité ou encore l'encouragement à la mobilité douce sont autant de valeurs défendues par le quartier, promettant aux résidents une qualité de vie d'exception. Le nouvel hôtel de police sera intégré dans la continuité du projet, face à la gare.

À quelques minutes à pied du cœur historique d'Annecy et de son centre-ville, le Quartier des Hirondelles offre à ses résidents une adresse privilégiée leur permettant d'accéder à la gare routière/SNCF, ainsi qu'aux infrastructures scolaires de la maternelle au lycée en 15 minutes** à pied. Ces derniers profitent également d'une proximité directe avec les commerces et services essentiels au quotidien, notamment le centre commercial Courrier, situé à 4 minutes** à pied.

Proche de tout, proche de vous...



CULTIVER LA CONVIVIALITÉ AU QUOTIDIEN

Offrir un lieu de vie vert, urbain, paisible et convivial,
telle est la promesse du Quartier des Hirondelles.

Tout proche des lieux les plus attractifs d'Annecy, le quartier insufflé à ses résidents
une douceur de vivre unique en replaçant la nature au cœur de la ville.

Afin d'apporter aux résidents un confort absolu jusque dans la sphère intime,
les appartements du Quartier des Hirondelles, déclinés du studio au 5 pièces,
sont adaptés aux nouveaux usages et proposent de généreux extérieurs,
des volumes spacieux étudiés tant pour le partage que pour l'intimité de chacun,
avec des espaces de travail.

Avec plus de 300 arbres plantés et 23 000 m² de surfaces végétalisées,
c'est un véritable poumon vert qui s'offre aux habitants. Le quartier s'articule autour
d'une place centrale aux allures de jardin partagé où les résidents apprécieront se retrouver,
flâner en toute sérénité ou faire du sport. Les rues et les allées boisées confèrent
aux lieux un caractère apaisant, s'apparentant à une balade bucolique,
tout en restant connecté au cœur de ville.

Parce que le vivre-ensemble constitue la vocation de ce lieu de vie,
de nombreux espaces sont conçus pour encourager une atmosphère conviviale.
La Maison des Hirondelles, tiers-lieu dédié aux échanges et aux rencontres, mais également
des commerces, verront le jour à terme.



Place centrale, Quartier des Hirondelles

Au pied des montagnes, succombez au charme de la ville d’Annecy
et vivez au rythme de son lac et ses paysages uniques



LA VIEILLE VILLE
Célèbre pour ses ruelles pavées, ses arcades, son marché, ses commerces, ses monuments médiévaux et le Thiou qui le traverse, le cœur historique d’Annecy apparaît comme une véritable invitation à la flânerie.



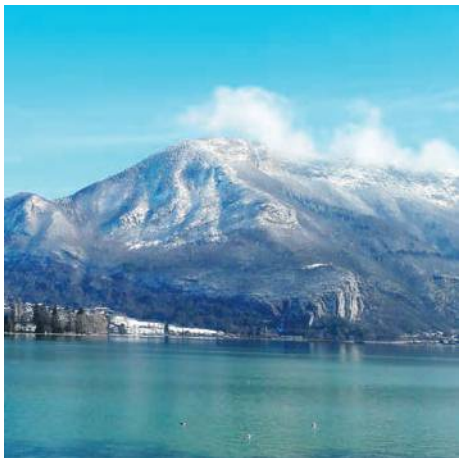
LE CHÂTEAU D’ANNECY
Datant du 12^e siècle, le Château d’Annecy est l’ancienne résidence des Comtes de Genève (13 et 14^e siècles). Son architecture médiévale peut être admirée lors d’une promenade au sein du centre historique.



LE PALAIS DE L’ÎLE
Classé monument historique en 1900, le Palais de l’Île est un des sites les plus visités d’Annecy pour sa ressemblance avec un bateau de pierre amarré dans le Thiou.



LE LAC D’ANNECY
Iconique, il offre aux habitants un environnement de rêve où se promener et pratiquer une multitude d’activités sportives ou de loisirs. Une voie verte de 33 km** permet également de longer le lac et de découvrir les environs.



LES MONTAGNES D’ANNECY
Paysage emblématique de la ville, les montagnes bordant le lac réservent un panorama exceptionnel et sont le point de départ de nombreuses randonnées pédestres ou à vélo.



LE PÂQUIER ET LES JARDINS DE L’EUROPE
Grand parc arboré sur les bords du lac, à deux pas du centre-ville, il regorge de plantations centenaires offrant de formidables jeux d’ombres et de lumières, constituant ainsi l’une des balades favorites des Annéciens.



QUARTIER DES
HIRONDELLES

S'ÉPANOUIR CHAQUE JOUR DANS UN CADRE AUTHENTIQUE CONNECTÉ AU CENTRE HISTORIQUE

QUARTIER DES HIRONDELLES

Avenue des Hironnelles, 74000 ANNECY



À PIED

- À 8 min** de la gare d'Annecy
- À 9 min** du centre-ville
- À 13 min** du centre historique
- À 17 min** du Lac d'Annecy

EN VOITURE

- Accès au centre-ville en 4 min** en voiture
- Accès à la rocade D1501 en 3 min**, reliée en 10 min** à l'A41 en direction de Genève (35 min** de trajet) et à 9 min** en direction de Chambéry (41 min** de trajet)
- À 1h30** de Lyon par l'A41 puis l'A43

À VÉLO

- À 5 min** du centre-ville d'Annecy
- À 6 min** du centre historique
- À 8 min** des Jardins de l'Europe et du Lac d'Annecy

EN BUS

- À 4 min** du bus ligne 1 - « Arrêt 4 chemins » axe majeur reliant Poisy, Annecy et le Parc des Glaisins à Annecy-le-Vieux.
- À 9 min** du bus ligne 6 - « Arrêt Salle Y. Martinet » reliant Bonlieu à La Salle Pringy

EN TRAIN

- Gare SNCF d'Annecy : lignes TER, lignes TGV nationales (liaison avec Lyon en 2h**, Paris en 3h39**) et internationales (liaison avec Genève en 1h30**, Milan en 4h23**)

EN AVION

- À 35 min** de l'aéroport de Genève en voiture, liaisons nationales, internationales et low-cost
- À 1h20** de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry en voiture, liaisons nationales, internationales et low-cost

* Catégorie Promotion immobilière - Étude BVA - Viséo CI - Plus d'infos sur escda.fr. **Sources : Google Maps, www.annecy.fr, www.lac-annecy.fr, www.linernaute.com, www.grandanecy.fr, www.skidata.io, www.repertoire-equipements-sportifs.fr - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054500814 00063. Images : Getty Images, Adobe Stock. Document non contractuel. Les appartements, balcons, loggias, terrasses, sont livrés non aménagés et non meublés. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Views Multimedia, Cushtome. Réalisation : **OSWALD**ORB - 06/2025. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

COGEDIM

La qualité ça change la vie

Hypnose à **Annecy**

Vivre sur 1 687 m²
de parc privé en cœur de ville



Le nouveau Quartier des Hirondelles continue de se réinventer



Dans la lignée de Vertuose, puis d'Osmose, le nouveau Quartier des Hirondelles poursuit aujourd'hui l'écriture d'un espace résidentiel unique où chacun peut donner une nouvelle dimension à son exigence de lieu de vie.

Le quartier est le fruit de la collaboration de cabinets d'architectes reconnus, Nicolas Laisné et Groupe 6, ainsi que du paysagiste MOZ Paysages. Il crée dans une harmonie unique à Annecy, plus qu'une adresse, un espace réinventant les valeurs humaines de l'habitat de demain.

Réconcilier vie citadine et nature, en cœur de ville

Hypnose prend place en toute beauté dans le nouveau quartier. Ses résidences s'insèrent le long d'une nouvelle voie piétonne et de rues périphériques à la circulation douce.

Avec d'exigeantes valeurs architecturales, la création d'un véritable poumon vert en centre-ville, d'une salle commune réservée aux usages des résidents et d'espaces de vie récréatifs, notre ambition prend vie autour d'un projet exemplaire apportant bien-être à ses habitants.



Un majestueux parc privé de 1 687 m² au cœur d'Annecy

Passé les halls d'entrée décorés et sécurisés des 2 résidences, vous accédez directement au nouvel aménagement paysager d'Hypnose. Son univers végétal de massifs fleuris, d'arbustes au port gracieux et au feuillage léger, y favorise la biodiversité.

Vous cheminez le long d'un parcours piétonnier agrémenté de bancs et d'éclairages, jusqu'à son centre, orné de magnifiques arbres de pleine terre disposés en cépées.

Clairières ensoleillées et prairies ondulantes sous la brise, ponctuées d'arbres isolés, vous entourent. C'est un véritable espace de contemplation intérieure, faisant écho à la nouvelle place-jardin du Square Jeanne Brousse.

Un écrin de nature, vertueux et respectueux de l'environnement.



Le Céleste, une architecture fascinante

Sa signature architecturale élancée se pare d'intimes balcons structurant son envolée jusqu'au ciel. Ses pergolas ton bois, largement en débord, animent ses façades. La résidence accueille des appartements baignés de lumière naturelle par leurs larges ouvertures et leurs espaces extérieurs généreux, invitant à la contemplation.

3 appartements en duplex ouvrent leur espace de vie intérieur sur un magnifique séjour en double hauteur.

Au 6^{ème} étage, 3 appartements d'exception se dotent chacun d'un somptueux rooftop privatif jusqu'à 50 m², offrant des vues panoramiques.



Architecte : Nicolas Laisné

L'Épuré, le charme de l'élégance en toute discrétion

Avec ses façades ton pierre soulignées d'un fin bandeau blanc strié et ornées d'un ton champagne pour les menuiseries et garde-corps, son architecture de caractère magnifie la pureté de ses lignes. Seul un décroché dans la linéarité de sa façade vient structurer son contour, dévoilant au 4^{ème} étage de vastes terrasses jusqu'à 72 m². Ses appartements élégants aux larges baies vitrées se prolongent par de vastes espaces extérieurs intimistes (balcons, loggias ou terrasses), réservant des vues privilégiées.



Une vue panoramique sur l'horizon annécien

Dominé par ses 3 rooftops privés, Le Céleste dévoile des vues remarquables sur Annecy et la nature environnante. De votre appartement vous accédez, via votre élégant escalier extérieur, à votre espace privatif en toiture terrasse. Salon d'été ou convivial espace de réception, les surfaces jusqu'à 50 m² s'adaptent à toutes vos envies. Et pour des instants de détente plein ciel, votre rooftop peut être équipé d'un spa.

Les larges extérieurs des appartements s'ouvrant sur le parc, bénéficient du spectacle de la nature en toutes saisons. Et les appartements en rez-de-jardin s'ouvrent sur d'intimes terrasses protégées des regards par des haies fleuries.



Lumière et convivialité pour le plaisir d'habiter

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements ont été soigneusement conçus par notre équipe d'architectes pour offrir des plans optimisés, pensés pour le confort au quotidien. Majoritairement traversants ou bi-orientés, ils bénéficient d'une belle luminosité naturelle et s'ouvrent sur un balcon, une loggia ou une terrasse, prolongeant harmonieusement les espaces de vie.

Les cuisines ouvertes sur les séjours favorisent les moments de partage en famille ou entre amis, tandis que de belles suites parentales assurent intimité et sérénité aux logements familiaux. En point d'orgue, 3 appartements en duplex se distinguent par un spectaculaire séjour en double hauteur, offrant volume, lumière et caractère unique.





Votre bien-être commence dès l'entrée

D'un simple geste avec votre badge Vigik®, la porte du hall s'ouvre sur un espace accueillant, aux volumes généreux, aux matériaux nobles et à l'atmosphère feutrée. Des jeux de lumière subtils mettent en valeur l'architecture intérieure, tandis que les boîtes aux lettres s'intègrent avec élégance dans le décor. L'ambiance contemporaine et chaleureuse invite immédiatement au sentiment de bien-être.

Conçus par nos architectes d'intérieur, les halls et parties communes sont pensés comme de véritables espaces de transition entre la vie publique et l'intimité du logement. Ils favorisent les échanges et renforcent le lien social au cœur de la résidence, tout en accompagnant votre quotidien avec sérénité.

En rez-de-chaussée de la résidence Céleste, face à la nouvelle place-jardin du Square Jeanne Brousse, une salle dédiée au bien-être est mise à disposition des résidents pour se retrouver et partager des moments conviviaux.

Vivre le confort au quotidien, dans les moindres détails

Rigoureusement choisis, les prestations et matériaux procurent un bien-être optimal et facilitent le quotidien des résidents.

Prestations générales communes*

- Carrelage grand format (60 x 60 cm) dans les pièces de vie, pour une esthétique contemporaine et une facilité d'entretien
- Sol stratifié à pose flottante dans les chambres, alliant chaleur et confort
- Menuiseries extérieures mixtes bois/aluminium à double vitrage, pour une isolation performante et une finition élégante
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces, pour plus de praticité au quotidien
- Salles de bains et salles d'eau entièrement équipées : meuble vasque avec miroir et éclairage, radiateur sèche-serviettes, robinetteries thermostatiques, et faïence murale toute hauteur posée sur trois côtés autour de la baignoire ou de la douche, y compris derrière le meuble
- WC suspendus, pour un design épuré et un entretien facilité
- Chauffage et eau chaude sanitaire assurés par une chaudière collective à bois, pour une solution à la fois performante et respectueuse de l'environnement
- Les chambres sont équipées de fenêtres oscillo-battantes, permettant une ouverture modulable et une aération naturelle simplifiée
- Isolation renforcée grâce à une chape isophonique et des cloisons en Placostyl® de 72 mm, pour un meilleur confort acoustique et thermique
- Portes palières sécurisées, équipées de serrures 3 points certifiées A2P* anti-effraction
- Robinet de puisage extérieur pour les appartements disposant d'une jardinière sur leur balcon ou terrasse
- Garages fermés en sous-sol, celliers et caves pour certains appartements
- Locaux à vélos en rez-de-chaussée et en sous-sol

*hors appartements bénéficiant de prix maîtrisés ou en Bail Réel Solidaire.

Une conception responsable et performante



Les résidences **Le Céleste** et **L'Épuré** ont été conçues dans le respect de la réglementation environnementale française RE2020. Cette norme vise à réduire l'empreinte carbone des bâtiments en limitant leur consommation énergétique et leurs émissions de gaz à effet de serre. Les logements sont également pensés pour maximiser les périodes de confort lors des fortes chaleurs estivales, grâce à une conception bioclimatique adaptée.

Le respect du seuil 2025 témoigne d'une performance environnementale supérieure aux exigences minimales de la RE2020, affirmant ainsi l'engagement des résidences en faveur d'un habitat durable et confortable.



Une certification exigeante pour un habitat durable et confortable

La certification **NF Habitat** s'inscrit dans une démarche volontaire de qualité. Délivrée par un organisme indépendant, elle garantit que la résidence répond à des critères plus exigeants que la réglementation en vigueur. Elle évalue notamment la fonctionnalité des logements, le confort thermique, la performance énergétique et acoustique, la qualité de la ventilation, l'utilisation de matériaux sains, ainsi que la sécurité des occupants.

Allier réglementation et certification, c'est choisir :

- Un confort de vie renforcé au quotidien
- Des consommations maîtrisées et des charges allégées
- Un habitat respectueux de l'environnement
- Une valorisation durable de votre patrimoine

COGEDIM

La qualité ça change la vie



QUARTIER DES
HIRONDELLES

COGEDIM, UNE MARQUE DU GROUPE ALTAREA

04 84 310 310
cogedim.com

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054500814 00063. Document non contractuel. Les appartements, balcons, loggias, terrasses et rooftops sont livrés non aménagés et non meublés. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Cuthome. Crédit photos : Getty Images. Réalisation : **OSWALDORB** - 06/2025. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.