



A N N E C Y



QUARTIER DES  
**HIRONDEJLES**

**N**aturellement  
**T**rès  
**A**udacieux



## 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.



**1<sup>er</sup>**

développeur de grands projets mixtes



**2<sup>e</sup>**

promoteur en logement



**10**

C'est le nombre d'engagements pris par Cogedim pour répondre au bien-être de chacun, avec un impact positif sur la santé et sur l'environnement



**5x**

Cogedim **Élu Service Client\*** de l'année 2022 pour la 5<sup>e</sup> année consécutive

## 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 inédites.

Lauréat de l'appel à candidature à l'initiative de l'entreprise NTN-SNR, 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.

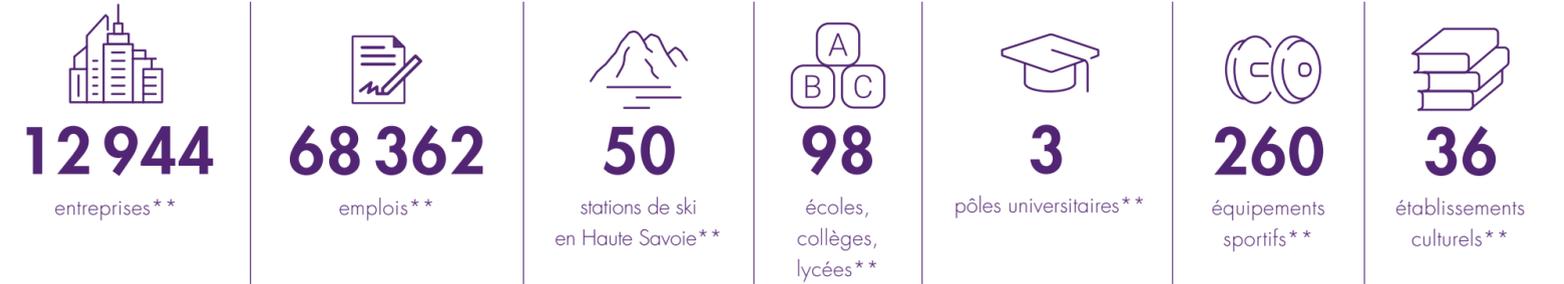
Capitale de la Haute-Savoie, Annecy, mais aussi ses environs, bénéficient d'un tissu économique dense dont des entreprises reconnues (Tefal, Dassault, Entremont, NTN SNR, Salomon...).

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.

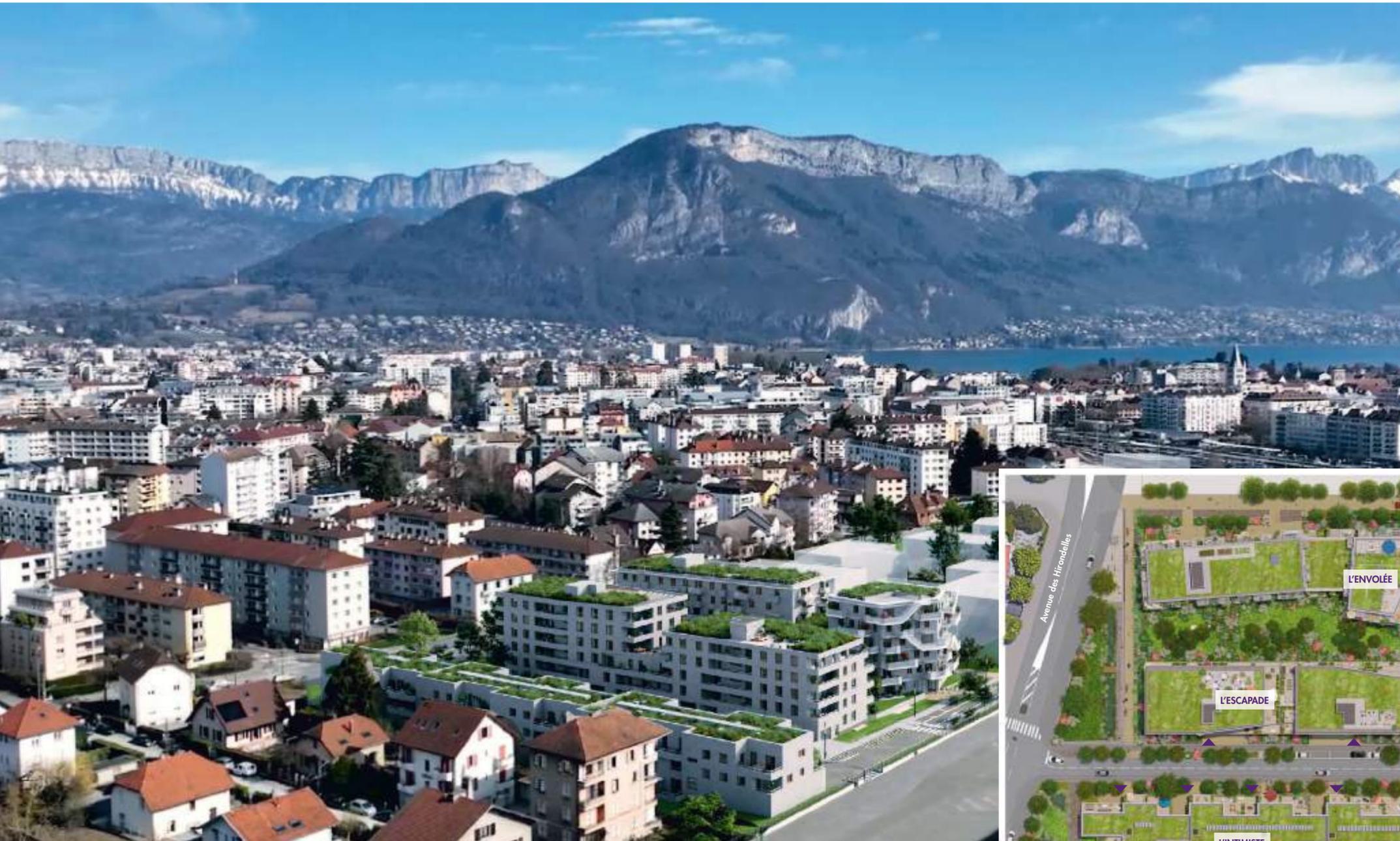
Annecy possède un patrimoine culturel riche dont témoignent son cœur historique traversé par la rivière du Thiou, ses rues pavées, ses arcades médiévales ou encore son Château, le Palais de l'Île, des monuments emblématiques révélant son rayonnement à travers le temps.

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, C'EST :



Vieille ville d'Annecy



## 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.

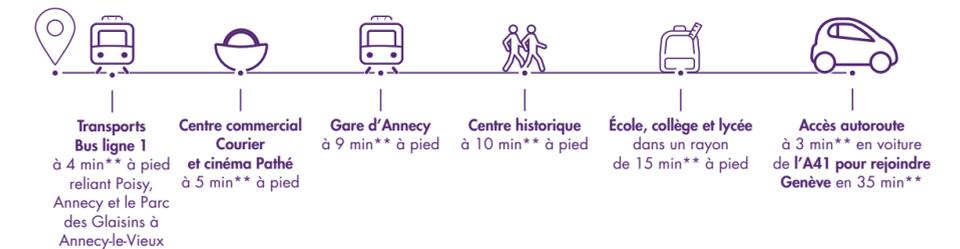
Pensé au plus près de leurs aspirations, ce nouvel habitat est conçu de façon durable et responsable, et prône un quotidien paisible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

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.

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 10 minutes\*\* à pied. Ces derniers profitent également d'une proximité directe avec les commerces et services essentiels au quotidien, notamment le centre commercial Courier, situé à 5 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 remplaçant 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 m<sup>2</sup> 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 et une résidence services, 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<sup>e</sup> siècle, le Château d'Annecy est l'ancienne résidence des Comtes de Genève (13 et 14<sup>e</sup> 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.

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

**À PIED**

- À 9 min\*\* de la gare d'Annecy
- À 10 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\*\* en vélo du centre historique
- À 8 min\*\* à pied 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**

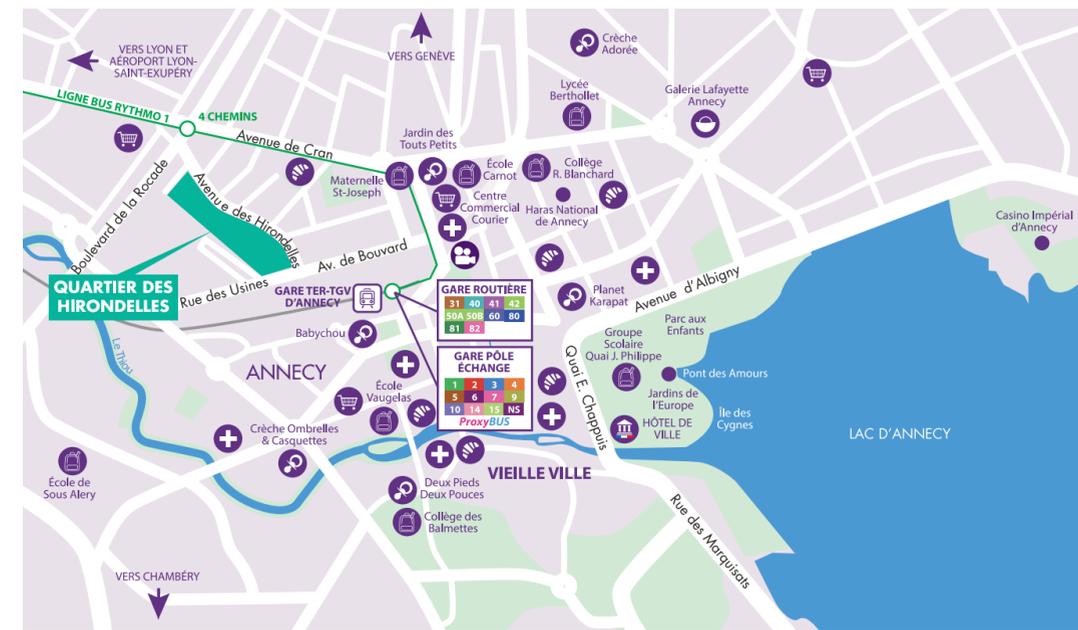
- Gare SNCF d'Annecy : lignes TER, lignes TGV nationales (liaison avec Lyon en 2h\*\*, Paris en 3h39\*\*) et internationales (liaison avec Genève en 1h30\*\*, Milan en 4h23\*\*)

**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.

**QUARTIER DES HIRONDELLES**

Avenue des Hirondelles, 74000 ANNECY



\* Catégorie Promotion immobilière - Étude BVA Group - Viséo CI - Plus d'infos sur [esdca.fr](http://esdca.fr). \*\* Sources : Google Maps, [www.annecy.fr](http://www.annecy.fr), [www.lac-annecy.fr](http://www.lac-annecy.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 sont livrés non aménagés et non meublés. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Views Multimedia. Réalisation : OSWALDORB - 04/2022. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



QUARTIER DES  
**HIRONDELLES**

**GROUPE ALTAREA**

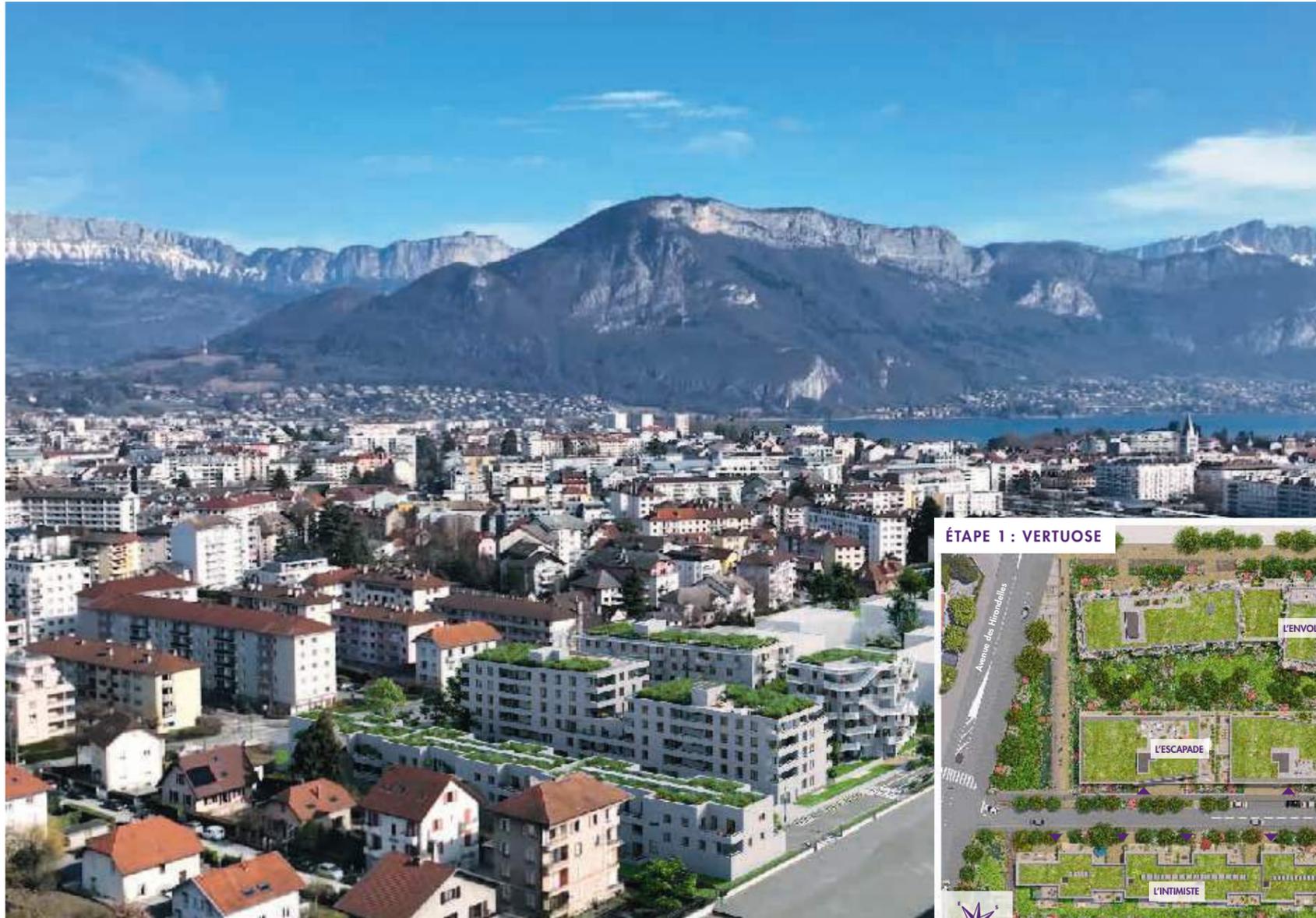
04 84 310 310 | [quartierdeshirondelles-cogedim.com](http://quartierdeshirondelles-cogedim.com)  
APPEL NON SURTAXÉ



ANNECY - **VERTUOSE**

# DES RÉSIDENCES À VIVRE ENTRE NATURE ET URBANITÉ





## UNE RENCONTRE ARCHITECTURALE INÉDITE

Issu d'une écriture à six mains, le Quartier des Hirondelles est le fruit d'une étroite collaboration entre les architectes Nicolas Laisné Architectes, Groupe 6 et le paysagiste Moz Paysage, auxquels Cogedim a confié sa réalisation.

Partageant l'objectif de renouer avec la nature, ces derniers ont travaillé conjointement pour concevoir un quartier à l'aspiration architecturale unique où la végétation est essentielle.

L'Envolée, l'Intimiste et l'Escapade composent ainsi l'ensemble Vertuose, première étape du Quartier des Hirondelles. Ces trois résidences, chacune empreinte d'une identité originale et singulière, révèlent un ensemble harmonieux combinant espaces verts et environnement citadin.

## L'ENVOLÉE

### UNE SILHOUETTE AUDACIEUSE ÉLANCÉE VERS L'HORIZON

---

Cette réalisation, à l'apparence inédite, se déploie vers les montagnes annéciennes. La façade prend vie, animée par les jeux d'alternance des balcons, brise-soleil et escaliers, juxtaposés dans une élégante asymétrie. Les étages semblent dialoguer entre eux, ainsi qu'avec l'environnement architectural et naturel qui entoure la résidence.

Quelques appartements disposent de magnifiques rooftops privés depuis lesquels il est ressourçant d'admirer le paysage annécien.

L'Envolée offre de belles expositions et des doubles orientations apportant à chacun une luminosité naturelle optimale au sein des appartements comme depuis les espaces extérieurs privés. Ces derniers sont habillés de garde-corps en métal laqué blanc perforé, qui laissent transparaître la lumière tout en préservant l'intimité des résidents et en invitant à la détente et la contemplation.

La réalisation est également rythmée de jardinières plantées. Ces dernières jouent le rôle de brise-vues et végétalisent la façade qui se fond alors parfaitement dans ce décor soigneusement paysager.





L'INTIMISTE - Groupe 6

## L'INTIMISTE

### UN ART DE VIVRE CONFIDENTIEL & UNIQUE

Dès le premier regard, cette résidence séduit par son côté intimiste et ses dimensions à taille humaine, qui s'inscrivent parfaitement dans l'environnement résidentiel existant.

Elle forme un ensemble rythmé, aux allures de petites maisons, dont l'architecture fait écho à son élégante voisine L'Escapade, tant par le choix des teintes que celui des matériaux utilisés.

Le ton pierre domine, le béton et le verre habillent les garde-corps, laissant entrer la lumière en intérieur, et les toitures sont végétalisées pour se fondre subtilement dans ce cadre de vie verdoyant.

L'Intimiste dispose également de généreux balcons et terrasses qui, combinés à des jardinières plantées, permettent de profiter des beaux jours, tout en préservant la tranquillité de chacun.

## L'ESCAPADE

### UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE ÉLÉGANTE & CONTEMPORAINE

L'Escapade se distingue par ses grandes ouvertures, ses teintes minérales et ses lignes à la fois sobres et épurées.

En façade, le ton pierre contraste élégamment avec la nuance plus lumineuse qui souligne les espaces extérieurs privés. Qu'il s'agisse de balcons ombragés ou de vastes terrasses, ils s'ouvrent sur la verdure si apaisante des lieux.

Un décroché crée une percée visuelle sur le verdoyant espace paysager préservé dans son écrin d'architecture contemporain. Il favorise l'ensoleillement des appartements, révèle quelques magnifiques terrasses et apporte perspective et profondeur.

Un toit-terrasse, à l'usage exclusif des résidents, apparaît comme un havre de sérénité qui domine le quartier et la ville. Ce lieu privilégié et convivial, aux vues dégagées, est aménagé d'un potager partagé, propice aux rencontres et aux échanges.



L'ESCAPADE - Groupe 6



## DES EXTÉRIEURS OUVERTS SUR LE PAYSAGE ANNÉCIEN

Avec la volonté d'offrir à tous les résidents une qualité de vie d'exception, Vertuose propose, pour chaque appartement, des espaces extérieurs déclinés sous diverses formes.

Balcons, terrasses ou rooftops jusqu'à 83 m<sup>2</sup>, invitent à apprécier les vues dégagées sur l'environnement annécien.



## DES INTÉRIEURS ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements ont été pensés et conçus pour répondre aux modes de vie actuels et aux nouveaux usages.

Tous les appartements sont aménagés pour accueillir un bureau, ainsi vous aurez la possibilité de réaliser un espace dédié au télétravail.

La présence de grandes baies vitrées dans les pièces de vie diffuse une lumière naturelle pour une ambiance des plus chaleureuses.

Et pour parfaire votre confort quotidien, les plus grands appartements allant jusqu'à 120m<sup>2</sup> disposent de suites parentales avec salle d'eau privative, et pour certains de buanderies, rendant ainsi votre quotidien toujours plus pratique.



## DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME POUR UN CONFORT EXCEPTIONNEL

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

### PRESTATIONS GÉNÉRALES COMMUNES\*\*

- Carrelage 60 x 60 cm dans les pièces de vie
- Menuiseries extérieures en bois
- Baies vitrées principales du séjour équipées de brise-soleil orientable (BSO) participant au confort d'été
- Volets roulants électriques
- Fenêtres de chambres oscillo-battantes avec deux modes d'ouverture possibles
- WC suspendus
- Salles de bains et salles d'eau équipées avec meuble vasque, miroir et radiateurs sèche-serviettes

### PRESTATIONS SPÉCIFIQUES AUX STUDIOS, 2 PIÈCES ET 3 PIÈCES\*\*

- Placard aménagé dans l'entrée
- Sol stratifié, pose flottante dans les chambres
- Faïences à hauteur d'huissier sur 3 côtés baignoire/douche, y compris sur le mur d'adossement du meuble vasque dans la salle de bains

\*\*Hors appartements bénéficiant d'un prix maîtrisé

- Appareillages sanitaires équipés de robinetteries thermostatiques
- Chauffage et eau chaude produits par chaudière à bois collective
- Chape isophonique et cloisons en placostyl pour une performance énergétique et un confort acoustique
- Robinet de puisage extérieur
- Portes palières avec serrure de sûreté 3 points A2P\* antieffraction
- Contrôle d'accès sécurisé par vidéophone, digicode et badge Vigik\*
- Garages fermés en sous-sol pour tous les logements et locaux à vélos en rez-de-chaussée et en sous-sol, et caves pour certains appartements

### PRESTATIONS SPÉCIFIQUES AUX 4 ET 5 PIÈCES\*\*

- Placard aménagé dans l'entrée et dans une des chambres
- Façades miroir pour le placard de l'entrée
- Parquet contrecollé, pose flottante dans les chambres
- Volets roulants électriques à commande centralisée
- Faïences tous murs, toute hauteur et colonne de douche dans la salle de bains
- Lave-mains dans les WC

## DÈS LES PREMIERS PAS, UN SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE

Les halls, entièrement décorés par les architectes Nicolas Laisné Architectes et Groupe 6, diffusent une ambiance douce et reposante.

Ils desservent les boîtes aux lettres, ascenseurs et offrent un accès sécurisé aux logements, garages en sous-sol et locaux à vélos.

Pour un quotidien facilité, un service de boîtes aux lettres connectées vous permet d'être prévenu en temps réel de la réception d'un colis.



## CERTIFICATIONS NF HABITAT HQE & RE 2020



Vertuose est une résidence certifiée NF Habitat - Haute Qualité Environnementale, conçue dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme.

### Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

#### Nos engagements santé et bien-être



**N°1** Une meilleure qualité de l'air intérieur pour tous.



**N°2** Une conception optimisée des immeubles assurant un bon confort d'été.



**N°3** Plus de luminosité et un confort acoustique renforcé.



**N°4** Des appartements conçus pour être adaptés au télétravail.



**N°5** Des espaces extérieurs plus grands et aménageables.



**N°6** Des locaux vélos aménagés dans tous nos immeubles.

#### Nos engagements éco-responsabilité



**N°7** Une biodiversité favorisée au sein de nos espaces extérieurs collectifs.



**N°8** Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des matériaux durables.



**N°9** Des bâtiments plus sobres : émissions de CO<sup>2</sup> réduites, économies d'énergie.



**N°10** Des dispositifs permettant des économies d'eau.



QUARTIER DES  
**HIRONDELLES**