ICA PATRIMOINE

PRIMAVERA

TOULOUSE - ROQUES-SUR-GARONNE (31)

TOULOUSE, METROPOLE D'EXCELLENCE

Symbole d'une douceur de vivre, Toulouse est reconnue pour son leadership dans les activités aéronautiques et spatiales, mais aussi pour ses établissements de recherche et de santé. Chaleureuse et accueillante, avec une économie très dynamique, la ville rose plait toujours plus aux visiteurs et résidents. Elle séduit par sa situation géographique privilégiée entre Méditerranée, Pyrénées et Atlantique.

TOULOUSE

- **4ème** métropole française
- **466 297 habitants**
- Ville la plus dynamique de France sur un plan démographique avec une croissance de 5,93 % sur 5 ans
- Près de **20 000 nouveaux habitants par an**
- Une aire urbaine de **1 312 304 habitants**

- **2ème ville** la plus dynamique de France sur le **plan économique :**
  - 7 900 créations d'entreprises par an
  - 440 000 emplois dans 50 000 établissements
- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace :** EADS, Airbus Industries, Thalès, Astrium, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité :** Cancer-bio-santé (Oncopôle), Aéronautique-Espaces-Systèmes embarqués (EADS et Alcatel Space Industries), Agro-alimentaire - Agrimip Innovation (Andros, Danone, Nutrition & Santé)

- **2ème ville étudiante** de France avec **130 000 étudiants**
- **3ème pôle universitaire** de France avec 21 établissements d'enseignement supérieur et de recherche : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles

- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jours** (dont 354 TER), 2024 : **arrivée de la LGV Toulouse-Paris**
- Aéroport International Toulouse Blagnac : **8 millions de passagers, 90 destinations** directes
- **80 lignes** de bus, **2 lignes** de métro, **2 lignes** de tramway

- **6 bases** de loisirs, **7 lacs** et plans d'eau, **15 piscines, 4 centres aqua ludiques**
- **500 km** de réseau cyclable, **5 stades**, **1 hippodrome**
- **22 musées, 1 médiathèque**
- **5 multiplexes, 6 cinémas**
- **1 zénith** et de nombreux **festivals et manifestations**

ROQUES-SUR-GARONNE

- **Commune de l'aire urbaine de Toulouse**, située à 15 km de la ville rose
- **4 400 habitants** (source INSEE 2014)
- Appartient à la **Communauté d'Agglomération du Muretain** : 26 communes, 119 232 habitants

- **3 lignes de bus Tisséo** :
  Ligne 47 de la station de métro Basso-Cambo à la gare SNCF de Portet-sur-Garonne
  Ligne 117 : de la station de métro Basso-Cambo à Muret
  Ligne 320 : de la gare SNCF de Portet-sur-Garonne à Roques-sur-Garonne
- À 4,4 km de la **Gare SNCF de Portet-sur-Garonne**
- À 6 km de l'**autoroute A64** (liaison Toulouse-Bayonne)
- À 20 km de l'**aéroport Toulouse-Blagnac**

- **Groupe scolaire Yvette Raynaud :** école maternelle et primaire
- À 2 km **collège Jacqueline Auriol** de Villeneuve-Tolosane
- À 3 km **lycée Henri Matisse** de Cugnaux

- **À 1,5 km de la zone commerciale** de Roques-sur-Garonne : hypermarché Leclerc (120 boutiques, 12 restaurants), Ikea, MacDonald's, Leroy Merlin...
- **1 marché** de plein vent
- **Médiathèque et centre culturel** Le Moulin
- **Complexe sportif :**
  - 1 salle multi-sports
  - 3 courts de tennis
  - 3 terrains de football
  - 2 terrains de rugby
  - 1 salle des arts martiaux
- **Parcours de santé** du lac Lamartine

SUR LES BORDS DE GARONNE

Petite ville au sud de Toulouse, Roques-sur-Garonne charme ses habitants par son cadre paisible et agréable sur les rives de la Garonne et par l'attractivité commerciale dont elle bénéficie grâce au centre commercial Leclerc Roques. Reliée à la ville rose et ses bassins d'activités (Airbus, Oncopôle) par les lignes de bus Tisséo ainsi que par l'autoroute A64, Roques-sur-Garonne dispose de toutes les infrastructures et commerces de proximité nécessaires à la vie de tous les jours.

- Mairie
- Pharmacie
- Poste
- Boulangerie
- Commerces de proximité
- Supermarché
- École
- Collège - Lycée
- Restaurant
- Médiathèque
- Sport
- Gare
- Arrêt de bus
- Train
- Bus ligne 47
- Bus ligne 320
- Bus ligne 117

74 route de Villeneuve
31120 Roques-sur-Garonne

4 min de la ligne 47, arrêt Boulodrome

4 min du centre de Roques-sur-Garonne

Gare TER de Portet-sur-Garonne à **7 min**

Autoroute A64 à **8 min**

20 min de l'aéroport Toulouse Blagnac

30 min en voiture du centre de Toulouse

ROQUES-SUR-GARONNE
L'ART DE VIVRE OCCITAN

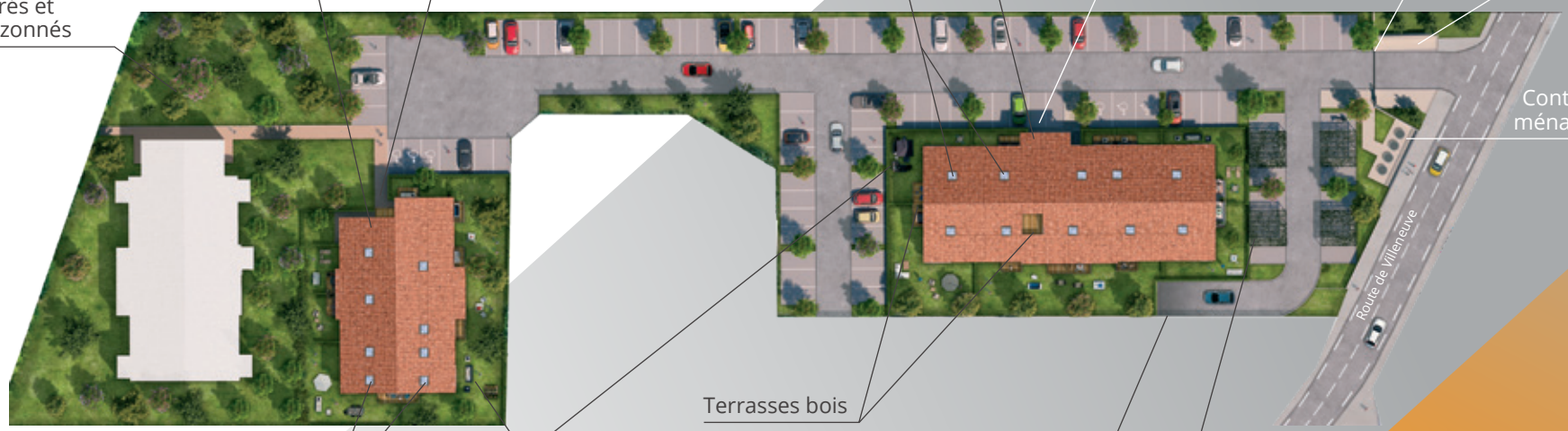
Hypermarché Leclerc
120 boutiques
12 restaurants
À 4 minutes
cœur de ville de
Roques-sur-Garonne
À 3 minutes
zone commerciale de Roques-sur-Garonne
À 3 minutes
boulangerie, restaurants,
salle de sport
La Garonne
Autoroute A64
Péage de Toulouse-Sud
Buffalo Grill
IKEA
Retrait
marchandise
Leroy Merlin
Direction les Pyrénées
Bayonne
À 7 minutes
gare SNCF de
Portet-sur-Garonne
À 8 minutes
Accès autoroute A64
direction Toulouse
À 30 minutes
Centre ville de Toulouse
PRIMAVERA
À 4 minutes
Réserve naturelle du lac Lamartine
Chemin de Revinou
Route de Villeneuve
Zone artisanale
À 4 minutes
Cœur de ville
de Roques-sur-Garonne
Mairie
Centre culturel
et médiathèque Le Moulin
Terrains de sports
Poste
Tabac-presse
Ecole maternelle
et primaire Yvette Raynaud
Zone de nature et de loisirs
du Bois Vieux
de Villeneuve-Tolosane
Lac, arboretum,
jeux pour enfants, balades
À 4 minutes
Collège Jacqueline Auriol
Stade municipal
de Villeneuve-Tolosane
À 6 minutes
Lycée Henri Matisse
de Cugnaux
À 1,2 km
Arrêt Boulodrome
Ligne de bus 47
Direction ligne A métro
Basso Cambo et gare SNCF
de Portet-sur-Garonne
À 1 minute
Supermarché Carrefour
À 5 minutes cœur de ville
de Villeneuve-Tolosane
Boulangerie
Boucherie
Coiffeur
Banque
Restaurants
Médiathèque
Cinéma
"Marcel Pagnol"
ENVIRONNEMENT

PRIMAVERA

TOULOUSE - ROQUES-SUR-GARONNE (31)

Le projet est constitué de trois volumes simples, avec des terrasses qui viennent rythmer chaque façade. Les trois bâtiments sont entourés d'un environnement verdoyant, de manière à retrouver des espaces verts de qualité. La végétation est utilisée comme écran pour intimiser chaque logement. Pour offrir aux résidents un véritable confort de vie, les logements sont lumineux et spacieux avec un soin particulier apporté aux finitions.
CARRERE BOURTHOUMIEUX ARCHITECTES

45 logements collectifs
2 bâtiments en R+1 + attique



Espaces verts communs arborés et engazonnés

Local 2 roues

Entrée bâtiment B

Velux

Local 2 roues

Entrée bâtiment A

Accès stationnements extérieurs sécurisés avec bip

Boîtes aux lettres

Containers ordures ménagères enterrés

Terrasses bois

Jardins à jouissance privative

Résidence clôturée

Velux

Pergola structure métallique avec végétation grimpante

Entrée de la résidence sécurisée avec platine, interphone et digicode

UNE RÉSIDENCE ÉLÉGANTE

DES LOGEMENTS MODERNES ET QUALITATIFS

EXEMPLE APPARTEMENT

T3

B105

Salle de bain aménagée avec vasque (double à partir du T3), surmontée d'un miroir avec spots ou appliques décoratives

Sèche-serviette

Placards aménagés

Sol stratifié dans les chambres

Double vitrage en PVC

Garde-corps métalliques

Cellier

Porte palière avec serrure de sûreté 3 points

Visiophone

Chaudière individuelle gaz à condensation dissimulée dans un placard

Cuisine meublée et équipée d'une hotte, d'une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux (4 feux à partir du T3), d'un évier inox avec égouttoir, d'un emplacement pour four micro-ondes et pour frigo 220L (réfrigérateur table top fourni pour les T1 et T2), attente lave-linge et lave-vaisselle (à partir du T3)

Carrelage grès émaillé dans les pièces à vivre

Revêtement bois sur les balcons et terrasses

Les visuels figurant sur ce document sont communiqués à titre informatif et n'ont pas de valeur contractuelle.

Groupe Cailleau

Signe votre habitat

Animé par des valeurs familiales depuis sa création, le Groupe Cailleau présente une solide expérience de plus de 24 ans maintenant grâce au professionnalisme de ses équipes.

En 1994, le groupe CAILLEAU se développe sur l'aire urbaine toulousaine, aujourd'hui c'est sur l'ensemble de l'axe Atlantique de Biarritz à Nantes que nous retrouvons les réalisations du Groupe : logements collectifs, individuels, résidence sénior, étudiant, business.

Fort de sons succès, le groupe continue son développement et s'étire jusqu'à Montpellier.

Avec un chiffre d'affaires consolidé de 60 millions d'euros et des fonds propres portés à 21 millions d'euros en 2016, le Groupe fait preuve d'une grande solidité financière.

Son savoir-faire et sa capacité financière lui permettent de se positionner sur des emplacements de premiers choix et construire des lieux de vie de qualité.

« La satisfaction client est notre première préoccupation, elle est et restera toujours le moteur de notre stratégie d'entreprise et ce pour l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires «.

Jérôme CAILLEAU, président

PROMOTEUR
PARTENAIRE

Découvrez la présentation de Primavera en vidéo !

Visionnez le reportage sur :

primavera.icapatrimoine.fr

Mot de passe : primavera2018

ou en flashant directement ce **code**

ICA PATRIMOINE

4, impasse Henri Pitot
PA de la Grande Plaine - BP 65036
31033 Toulouse Côte Pavée Cedex 5 - FRANCE

www.icapatrimoine.fr

N° AZUR : 0 810 31 10 10

Pour tout investissement locatif, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

BMV COMMUNICATION / 24 juillet 2018 / Document et photos non contractuels.