



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 plaît toujours plus aux visiteurs et résidents. Elle séduit par sa situation géographique privilégiée entre Méditerranée, Pyrénées et Atlantique.

TOULOUSE



- 4^{ème} 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**



- 2^{ème} 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)



- 2^{ème} ville étudiante de France avec **130 000 étudiants**
- 3^{ème} 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



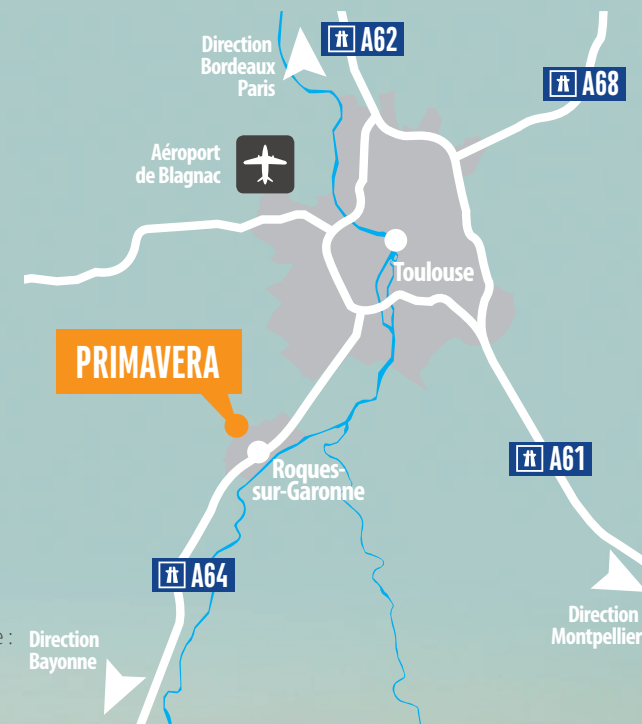
- **3 lignes de bus Tisséo** :
 - Ligne 47** de la station de métro Basso-Cambo à la gare SNCF de Portet-sur-Garonne
 - Ligne 117** : de la station de métro Basso-Cambo à Muret
 - Ligne 320** : de la gare SNCF de Portet-sur-Garonne à Roques-sur-Garonne
- À 4,4 km de la **Gare SNCF de Portet-sur-Garonne**
- 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
 - 2 terrains de rugby
 - 3 courts de tennis
 - 1 salle des arts martiaux
 - 3 terrains de football
- **Parcours de santé** du lac Lamartine



RÉGION
OCCITANIE

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 Restaurants
Boucherie Médiathèque
Coiffeur Cinéma
Banque "Marcel Pagnol"

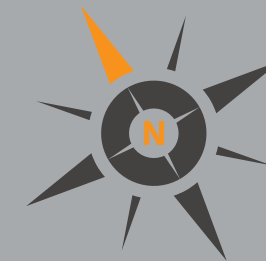
ENVIRONNEMENT

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



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

Cellier

Porte palière avec serrure de sûreté 3 points

Sèche-serviette

Visiophone

Chaudière individuelle gaz à condensation dissimulée dans un placard

Placards aménagés

Sol stratifié dans les chambres

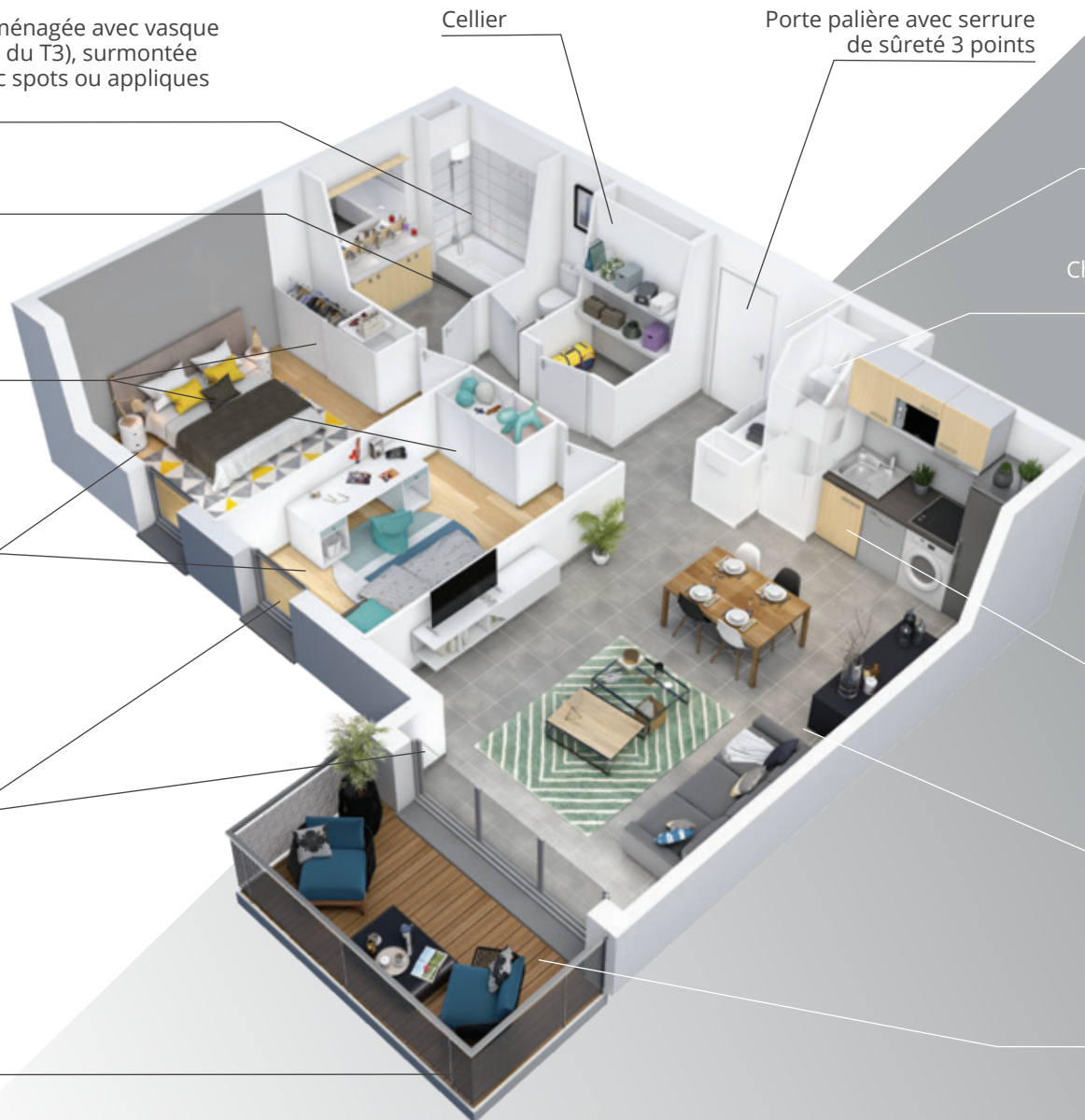
Cuisine meublée et équipée d'une hotte, d'une plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux (4 feux à partir du T3), d'un évier inox avec égouttoir, d'un emplacement pour four micro-ondes et pour frigo 220L (réfrigérateur table top fourni pour les T1 et T2), attente lave-linge et lave-vaisselle (à partir du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

Double vitrage en PVC

Carrelage grès émaillé dans les pièces à vivre

Garde-corps métalliques

Revêtement bois sur les balcons et terrasses



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

UN PROMOTEUR
EXIGEANT ET PÉRENNE

primavera.groupe-cailleau.com

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

Groupe  Cailleau
— *Signe votre habitat* —

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

www.groupe-cailleau.com

Tél. : 05 63 47 06 06