ICA PATRIMOINE

PROMOTEUR PARTENAIRE

Groupe Cailleau

Signé votre habitat

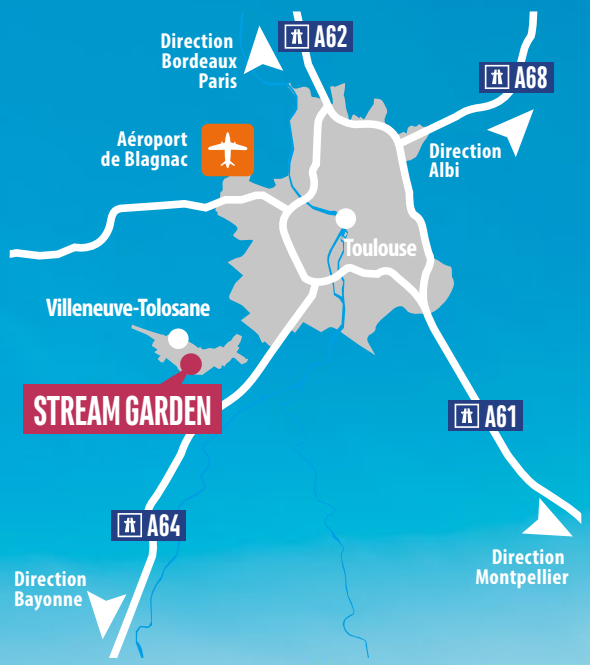
STREAM GARDEN

TOULOUSE - VILLENEUVE-TOLOSANE (31)

TOULOUSE, MÉTROPOLE D'AVENIR

Premier pôle aéronautique et spatial français, Toulouse est une véritable locomotive économique nationale qui agrège de très nombreux sous-traitants et activités connexes. Egalement réputée pour ses centres de recherche et son secteur de la santé, elle est une destination majeure pour les scientifiques européens.

Si l'on y vient pour sa vitalité économique, on y reste pour la beauté chaleureuse de son architecture, la convivialité de ses habitants et son art de vivre à l'occitane. Idéalement située entre Pyrénées, Mer Méditerranée et Océan Atlantique, elle offre un lieu de vie recherché où tous les loisirs sont si facilement accessibles.



TOULOUSE

- **4ème ville française :** 468 297 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)

- **1ère ville étudiante** de France avec **134 000 étudiants**
- **3ème pôle universitaire** de France : 3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles

- Gare de Toulouse Matabiau : **435 trains/jour** (dont 354 TER), 2027 : arrivée de la LGV Toulouse-Paris
- **Aéroport International Toulouse Blagnac : 9,6 millions de passagers, 90 destinations directes**
- **Plus de 80 lignes de bus, 2 lignes de métro, 2 lignes de tramway**

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

VILLENEUVE-TOLOSANE

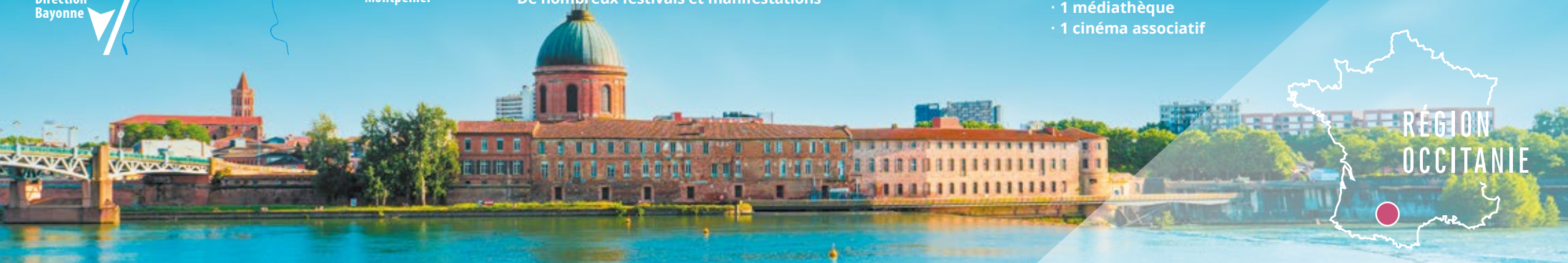
- Commune de l'aire urbaine de Toulouse, située à **18 km de la ville rose**
- **9 987 habitants** (Source INSEE 2018)
- Appartient à **Toulouse Métropole** : 37 communes, 762 956 habitants

- **475 entreprises** (+90% en 15 ans)
- **6 bassins d'emploi majeurs** à moins de 20 min : ZA Thibaud, ZA Basso-Cambo, bassin aéronautique, Oncopôle, zone commerciale Grand Portet, centre commercial Roques

- **3 lignes de bus TISSEO :** desserte de la commune et direction métro Ligne A, arrêt Basso Cambo et gare TER de Portet-Saint-Simon
- **Accès direct à l'autoroute A64** vers Bayonne ou Toulouse
- Proche de la **Gare TER** de Portet-Saint-Simon : direction **Toulouse Matabiau** et **Gare Saint-Agne** connectée à la **ligne B** du métro

- **1 crèche** (+ 1 projet de crèche pour 2022)
- **3 écoles maternelles**
- **3 écoles primaires**
- **1 collège**
- **1 lycée** (commune de Cugnaux)

- **3 centres de Loisirs**
- **1 centre d'animation jeunesse**
- **1 stade, 2 gymnases**
- **2 City stades** avec aires de jeux
- **4 terrains de tennis** (dont 1 couvert)
- **1 Boulodrome couvert**
- **1 piscine intercommunale** (à la Base de Loisirs de Tournefeuille)
- **1 théâtre/ salle de spectacle municipal**
- **1 espace culturel**
- **1 médiathèque**
- **1 cinéma associatif**



UN QUARTIER VERT ET URBAIN

Adossée aux zones d'activités de Basso-Cambo et de Portet-sur-Garonne, deux des plus gros poumons économiques de la métropole toulousaine, la jolie commune de Villeneuve-Tolosane offre un cadre de vie entre ville et campagne. Elle compte de nombreux espaces de nature propices à la détente, le long des berges du canal de Saint Martory et de ses ruisseaux, ou encore autour du lac du Bois Vieux. Intégrée à Toulouse Métropole, elle bénéficie de services efficaces pensés à grande échelle, comme ses trois lignes de bus Tisséo qui la relient aux grands pôles d'activité. Sur place, les villeneuvois ont accès à tous les commerces de proximité nécessaires à une vie au quotidien facilitée (supermarché, primeur, boulangeries, banques, poste, restaurants, etc). Pratique, accessible et complet, le centre commercial de Roques-sur-Garonne propose 120 enseignes (hypermarché Leclerc, Ikea, Leroy Merlin) et 12 restaurants à seulement 4 minutes. De nombreux loisirs sportifs et culturels sont mis à la disposition des familles : théâtre, cinéma, centre culturel, médiathèque, gymnases et terrains de sport. Enfin, les enfants pourront suivre toute leur scolarité de la crèche au bac, à moins de deux kilomètres de la résidence.

- Mairie
- Clinique Pharmacie
- Poste
- Supermarché
- Station-service
- Boulangerie
- Restaurant
- Crèche
- École
- Collège - Lycée
- Centre d'animation jeunesse
- Salle de spectacle
- Médiathèque
- Stade
- Tennis club
- Club de Badminton
- Bus ligne 47
- Bus ligne 58

15 rue des Lavandières - Las Fonsès
31270 VILLENEUVE-TOLOSANE

À 4 min à pied de l'arrêt Boulodrome - ligne de bus Tisséo 47

Autoroute A64 à 4 min

Centre-ville à 8 min à pied

À 15 min du métro Ligne A Arrêt Basso-Cambo

Gare SNCF de Portet-Saint-Simon à 8 min

Aéroport Toulouse-Blagnac à 18 min

À 18 km du centre de Toulouse

À 40 min des Pyrénées à 2h de l'Espagne

ENTRE VILLE
ET PLEINE NATURE

ENVIRONNEMENT

À 18 min
Aéroport
Toulouse-Blagnac

Toulouse Centre - 18 km
Gare Toulouse Matabiau

À 15 minutes à pied (1,3 km)
Ligne de bus 57
Arrêt Pyrénées
Direction Frouzins
et Ligne A du Métro
Basso Cambo

À 4 min
Espace Marcel Pagnol
(cinéma & théâtre)

À 3 min
Centre-ville de Villeneuve-Tolosane
Mairie
Médiathèque Clémence Isaure
Le Majorat - Arts visuels
Ecole Maternelle Fernand Bécane
Restaurants
Banques
Pharmacie
La Poste
Station essence

À 4 min
Lycée Henri Matisse
de Cugnaux
Supermarché

À 8 minutes à pied
Ligne de bus 58
Arrêt Église Villeneuve
Direction Gare SNCF
de Muret et Ligne A
du Métro Basso Cambo

Gymnase
Pierre de Coubertin

Ecole élémentaire
Maurice Ravel

Boulangerie

Rue du stade

À 4 minutes
Centre commercial
Roques-sur-Garonne :
Leclerc Auto, Leroy Merlin, Ikea

À 3 min
Zone de nature et de loisirs du Bois Vieux de Villeneuve-Tolosane
Lac, arboretum,
jeux pour enfants, balades

À 4 minutes à pied
Ligne de bus 47
Arrêt Boulodrome
Direction Gare SNCF de
Portet, Cugnaux et Mairie
de Villeneuve

Pizzeria

La Saudrune

Rue des Lavandières

À 3 min
Gymnase Micheline Ostermeyer
Centre d'animation jeunesse
Parc de la Vimouna

À 4 min
Collège Jacqueline Auriol

À 8 min
Gare de Portet-Saint-Simon
direction Gare Saint-Agne
(connexion avec la ligne B
du métro) et Gare Toulouse
Matabiau (12 min)

À 10 min
Centre Commercial
Portet-sur-Garonne
83 boutiques et restaurants

À moins d'1 min à pied
Carrefour Contact

STREAM GARDEN

ZA Las Fonsès
Ecole maternelle et élémentaire
Canta Lauseta
Commerces de proximité

À 4 min
Accès Autoroute A64
(Toulouse - Les Pyrénées)

STREAM GARDEN

VILLENEUVE-TOLOSANE (31)

Dans la continuité de la zone d'aménagement Las Fonsès, la résidence Stream Garden vient amplifier la trame verte et bleue de Villeneuve-Tolosane. Le long de la Saudrune, une frange verte sera conservée avec la création d'une liaison piétons-cycles intégrée à un réseau de circulations douces irriguant tout l'îlot. Avec une zone boisée et des sentes paysagées exceptionnelles, la résidence se niche au coeur d'un véritable jardin luxuriant. Très contemporains, les bâtiments offrent un jeu de toitures qui anime le front de rue et créent une ligne de ciel dynamique.

Patricia Hittos - AMP Architectes

Architecture sobre et épurée :
enduit gratté blanc, toiture bac acier gris, garde-corps métal, menuiseries blanches

Une véritable vie au vert :
- aire de détente avec praire fleurie
- espaces paysagers
- arbres et arbustes fruitiers

Toiture terrasse et toiture traditionnelle, jeu de volumétrie alternant R+1 et R+2

Hall d'entrée (BATS A et D) sécurisés avec platines audio antivandales

Circulation douce privilégiée : des liaisons piétons/cycles entourent et traversent le programme, circulation centrale des véhicules grâce à une raquette de retournement

Espace protégé
le long de la Saudrune

- 1 copropriété de 52 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments R+2 (BATS A, B, C, E)
- 1 bâtiment R+2 composé de 28 logements sociaux (BAT D)
- 80 logements au total allant du T2 au T4 duplex

Local annexe (vélos + ordures ménagères)

Panneaux photovoltaïques installés en toiture des bâtiments (consommation espaces communs)

Accès parking sous-sol (ouverture du portail par système intratone)

- Locaux vélos, ordures ménagères et boites aux lettres répartis sur l'ensemble du programme
- Local encombrants (BAT D)
- Local fibre optique (RDC-BAT A)

Parkings aériens et sous-sol

Grande mixité
et variété de logements :
typologies, appartements intermédiaires, logements traversants ou multi-exposés

Jardins à jouissance privative clôturés et engazonnés

Barrières levantes pour l'accès et la sécurité des stationnements aériens - Ouverture par système Intratone

Entrée résidence véhicules et piétons

SUR
LES BORDS
DE LA SAUDRUNE

DES LOGEMENTS AUX PRESTATIONS SOIGNÉES

EXEMPLE D'APPARTEMENT

T3

LOT E11
R+1

Revêtement sol stratifié aspect bois dans les chambres

Peinture type gouttelette

Salle de bain aménagée avec vasque (double à partir du T3) surmontée d'un miroir avec bandeau lumineux ou appliques décoratives. Sèche-serviettes, pare-douche ou pare-baignoire

Chaudière individuelle gaz à condensation

Serrure 3 points

Placards aménagés : 1/3 étagère – 2/3 penderie

Ouverture du Hall d'entrée depuis le logement par système intratone

Cuisine meublée et équipée d'une hotte, d'une plaque de cuisson 2 ou 4 feux, d'un évier avec égouttoir, d'un emplacement micro-ondes, frigo 220L (frigo top fourni pour les T2), attentes lave-vaisselle et lave-linge suivant plan

Double vitrage PVC blanc

Carrelage 40x40 cm dans toutes les pièces sauf les chambres

Garde-corps ajouré en métal strié blanc ou couleur bois

Baie vitrée avec occultation par volets roulants

Pergola et brise-vue

Balcon, terrasse ou loggia, revêtement lames bois, prise et point lumineux

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

Groupe Cailleau

Signe votre habitat

Le Groupe Cailleau présente une **solide expérience de plus de 27 ans** maintenant. Promoteur immobilier indépendant, le Groupe est implanté sur l'aire urbaine toulousaine mais également sur la façade Atlantique et de façon plus générale dans le Grand Sud-Ouest. Ses réalisations diversifiées s'étendent de Nantes à Perpignan : logements collectifs, villas, semi-collectifs, résidences étudiantes, résidences de tourisme et lotissements.

Avec un chiffre d'affaires consolidé de 100 millions d'euros et des fonds propres portés à 28 millions d'euros, le Groupe fait preuve d'une grande solidité.

Son savoir-faire et sa capacité financière lui permettent de se positionner sur des **emplacements de premier choix**. Parfaitement intégrés dans leur environnement, ses programmes présentent un style architectural contemporain tout en étant respectueux des spécificités locales.

« La satisfaction des occupants de nos résidences est notre première préoccupation. Elle est et restera toujours le moteur de notre stratégie d'entreprise pour l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires ».

Jérôme CAILLEAU, Président

PROMOTEUR
PARTENAIRE

Découvrez la présentation de Stream Garden en vidéo !

Visionnez le reportage sur :

stream-garden.icapatrimoine.fr

Mot de passe : streamgarden2021

Ou en flashant ce **code**

ICA PATRIMOINE

4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

www.icapatrimoine.fr

TÉL. : 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 / 15 janvier 2021 / Documents et photos non contractuels.