



**La Citadine** | EAUNES | TOULOUSE (31)

**ICA** PATRIMOINE

# TOULOUSE

# Ville de progrès



Dynamique, accueillante et chaleureuse : la ville rose a tout pour séduire. À la pointe de l'innovation dans les domaines de l'aéronautique, du spatial et de la santé, Toulouse compte des industries et des pôles de recherche parmi les plus renommés au monde. Véritable locomotive économique, elle voit prospérer de multiples bassins d'emploi, porteurs d'avenir pour les jeunes diplômés sortis de ses écoles et de ses universités.

Avec la mer et la montagne à moins de 2 h en voiture, Toulouse charme aussi les amoureux de la nature, grâce à sa situation exceptionnelle, entre Atlantique, Pyrénées et Méditerranée. Cette vie citadine à portée de grands espaces de tranquillité fait de la capitale de l'Occitanie l'une des villes françaises les plus agréables à vivre.

## DÉMOGRAPHIE

- **4<sup>e</sup> ville française** : 493 465 habitants<sup>1</sup>
- **Ville la plus dynamique de France** sur un plan démographique avec une croissance de 5,8% sur 5 ans
- Près de **5600 nouveaux habitants** par an



## ÉTUDE

- **2<sup>e</sup> ville étudiante de France avec 138 000 étudiants**, toujours 1<sup>re</sup> ville étudiante de France au top du classement des meilleures villes de France où étudier<sup>2</sup>
- **3<sup>e</sup> pôle universitaire de France**

## ÉCONOMIE

- **2<sup>e</sup> ville la plus dynamique de France** sur le plan économique
- **Capitale européenne de l'aéronautique et de l'espace** : EADS, Airbus Industries, Thalès, Astrium, Latécoère, Liebherr, CNES...
- **3 pôles de compétitivité** : Cancer-bio-santé, Aéronautique-Espaces Systèmes embarqués, Agro-alimentaire - Agrimip Innovation



Sources : 1 : Insee - 2 : L'étudiant - Classement général des villes étudiantes 2022-2023



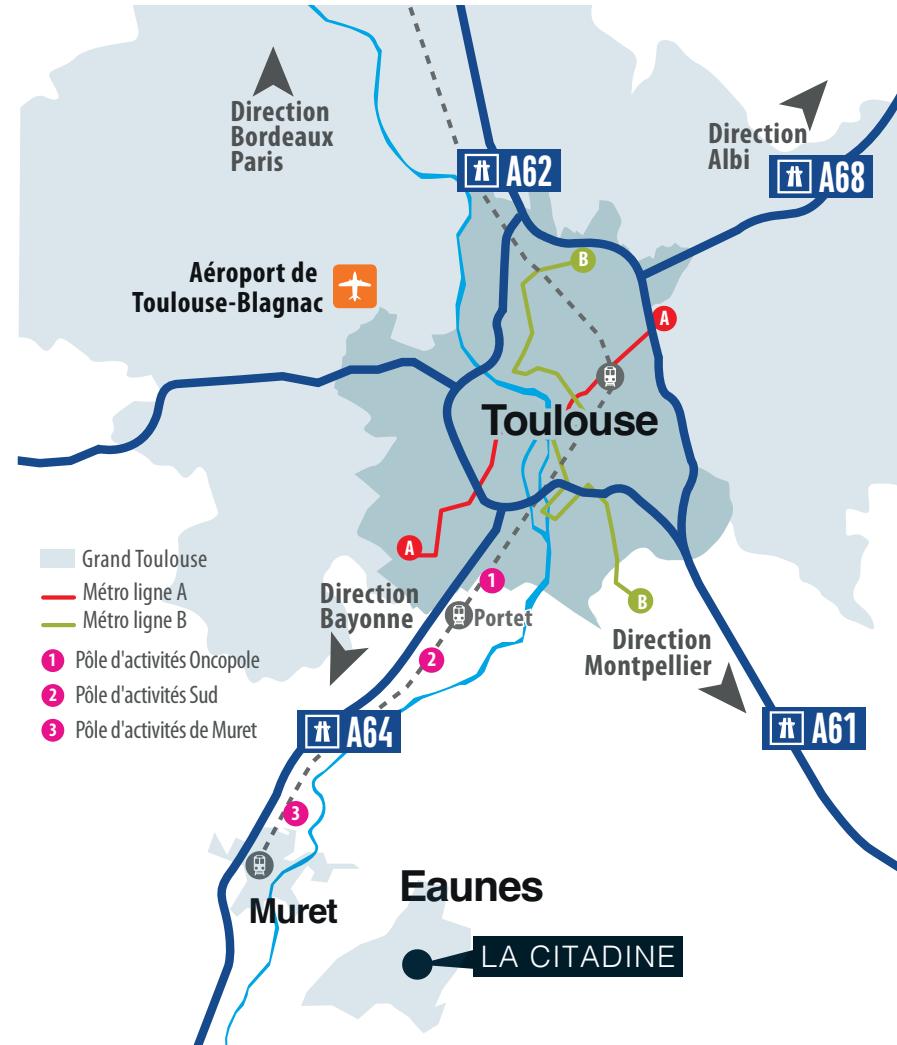
# EAUNES

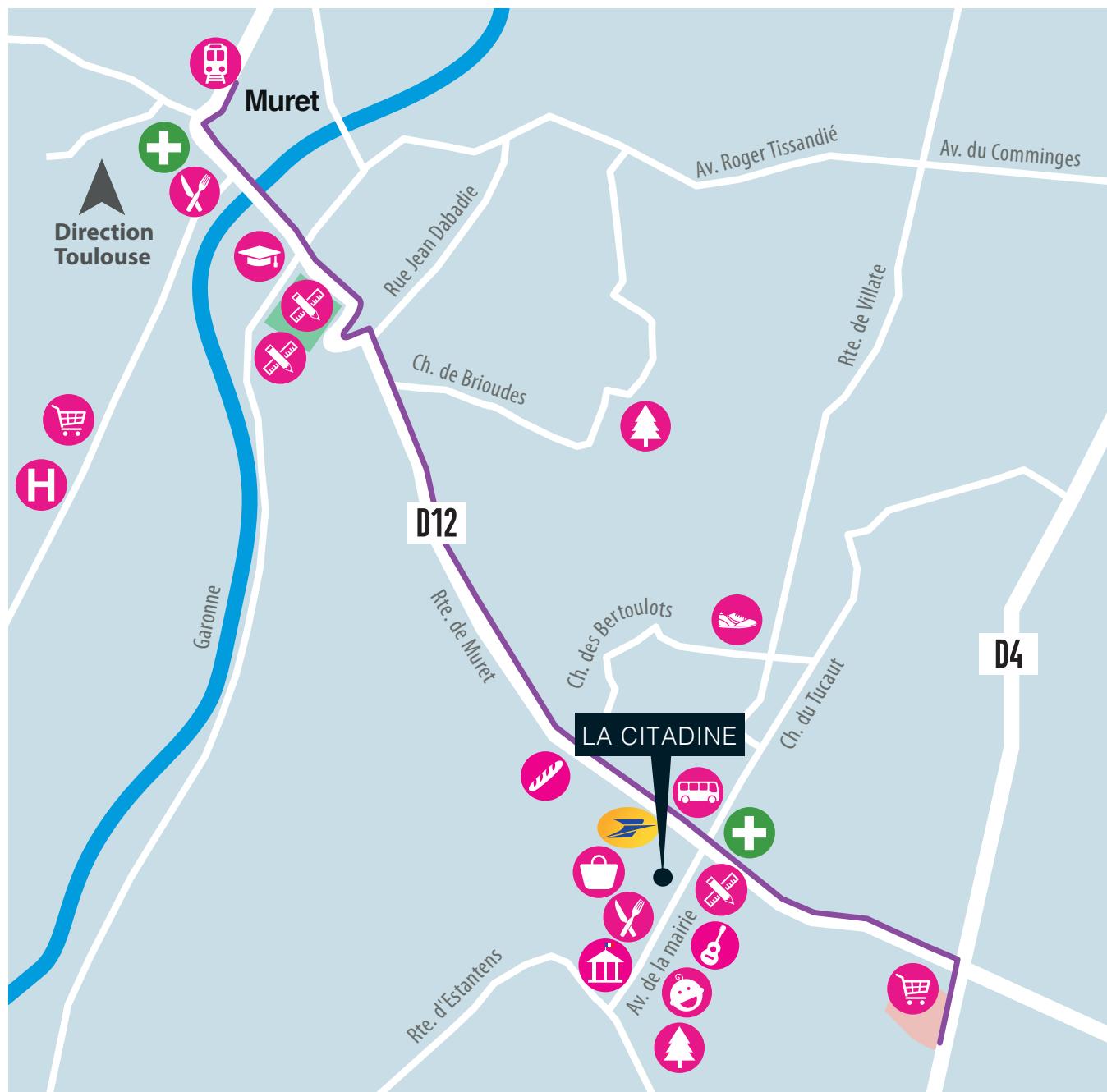
# Cœur de village

À 25 km au Sud de Toulouse et 6 km de Muret, Eaunes dispose d'un emplacement de choix, au carrefour de tous les grands axes de communication. Située sur la route des Pyrénées, la commune est connectée à Toulouse et ses bassins d'emploi via l'A64 et la rocade Arc-en-Ciel. Résolument accessible, elle profite également de la desserte des réseaux de bus Tisséo et Arc-en-Ciel qui la relient à la Gare SNCF de Muret. Avec son marché de plein vent, ses nouvelles halles et ses multiples commerces, le centre-ville d'Eaunes concentre toutes les commodités utiles au quotidien. Au-delà, le village est bordé de vastes espaces de nature et d'un grand domaine boisé où il fait bon se balader, à pied comme à vélo. Avec tous les avantages de la ville à la campagne, Eaunes offre un cadre de vie idéal aux familles. Crèche, écoles maternelles et primaires, collège et lycée avoisinants accueillent les jeunes eaunois de tous âges. Quant aux loisirs, les nombreuses infrastructures sportives et culturelles que comptent la ville permettent la pratique d'une multitude d'activités : football, basket, pétanque, tennis, athlétisme, danse ou encore skateboard.



LE PLUS  
TOUS LES COMMERCES  
SONT ACCESSIBLES À PIED





**LA CITADINE**  
188, 190 Avenue de la Mairie, 31600 Eaunes

- **À 4 MIN**  
Ligne de bus Tisséo 314  
Arrêt "La Croix Blanche 1" : en direction de la ZAC du Mandarin ou de la Gare SNCF de Muret
- **À 5 MIN**  
Supérette Vival  
Tous commerces (coiffeur, banque, boulangerie, pharmacie ...)
- **À 10 MIN**  
Gare SNCF de Muret  
Accès à l'autoroute A64, direction Bayonne
- **À 30 MIN**  
Aéroport et centre-ville de Toulouse



# LA CITADINE

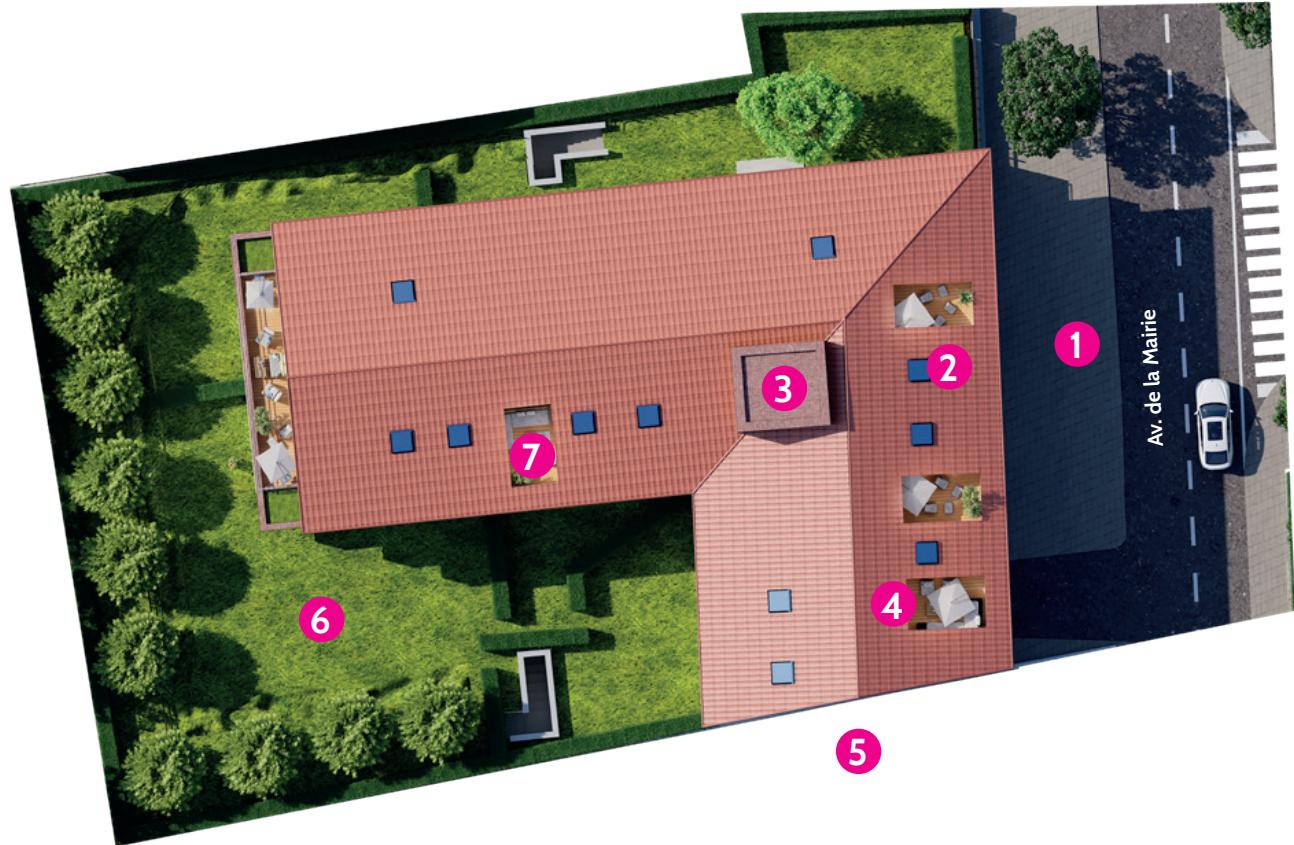
## cadre de vie

“ La résidence occupe un emplacement privilégié. Elle est située en bordure de l'avenue de la Mairie, qui constitue l'axe principal de la ville d'Eaunes.

Le projet est composé d'un bâtiment implanté sur l'alignement de l'avenue. À l'intérieur de la parcelle, l'implantation du bâtiment en retrait des limites séparatives facilite une transition douce vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Le principe du traitement architectural repose donc sur la volonté de proposer une architecture moderne avec l'utilisation de matériaux traditionnels en harmonie avec l'environnement de la nouvelle résidence. Un soin particulier est apporté en termes de qualité d'usage, d'habitabilité et d'orientation des logements. Chacun d'entre eux dispose de larges ouvertures et d'un espace extérieur qu'il s'agisse de terrasses, de balcons, de loggias ou encore de tropéziennes. ”

ARUA Architectes



### UNE COPROPRIÉTÉ

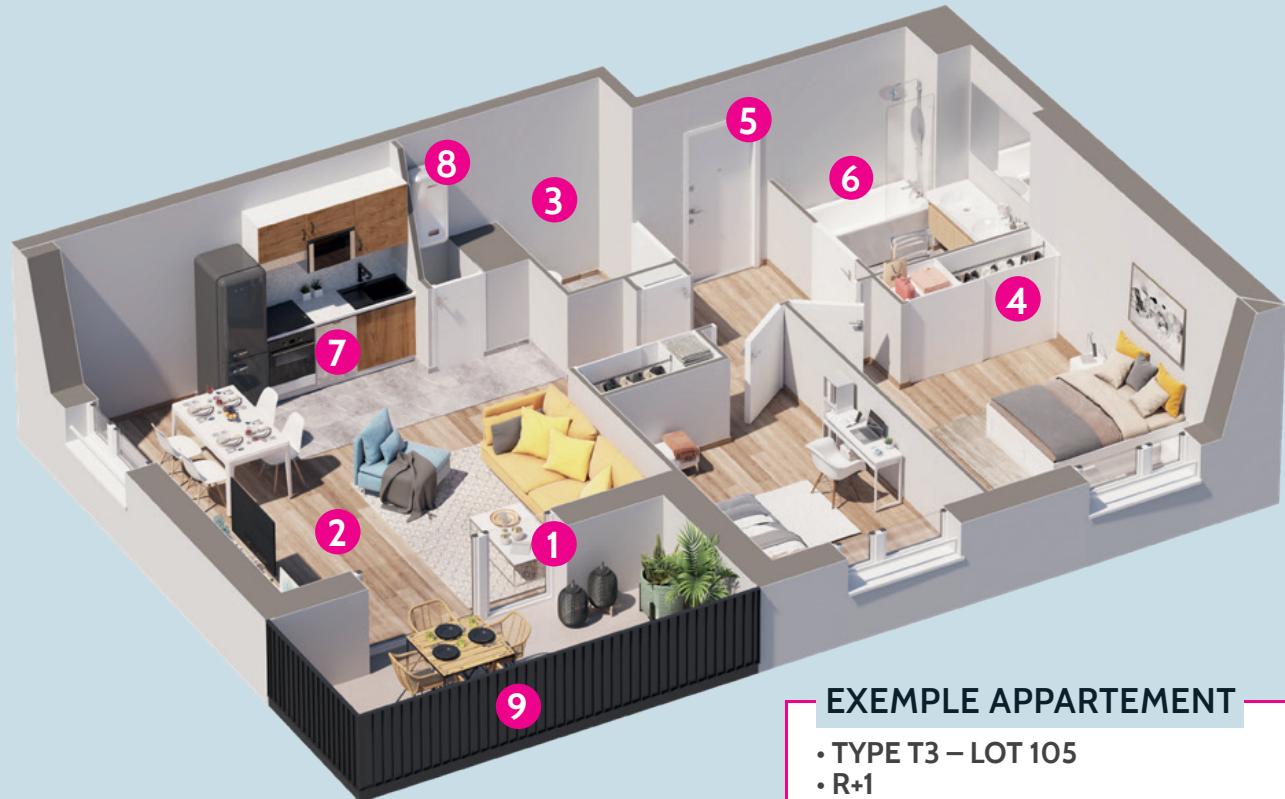
- Résidence clôturée et sécurisée
- 1 Bâtiment en R+2+Combles
- 32 appartements (du T1 au T4)
- 55 stationnements en sous-sol

- 1 Accès piétons  
Hall d'entrée sécurisé
- 2 Boîtes aux lettres et local vélos au RDC
- 3 Ascenseur
- 4 Local commercial au RDC
- 5 Accès au parking sous-sol depuis l'opération mitoyenne  
Emplacements 2 roues et local fibre optique
- 6 Jardins à jouissance privative et espaces verts paysagers
- 7 Tropéziennes pour les appartements du dernier niveau



# DES LOGEMENTS aux prestations soignées

- 1 Menuiserie double vitrage en PVC, ouvrant à la française 1 ou 2 vantaux
- 2 Revêtement des sols en parquet stratifié dans les pièces de vie et les chambres
- 3 Carrelage grandes dimensions 45x45 cm dans les pièces humides (SDB, WC) et en bandeau le long des plans de travail de la cuisine
- 4 Placards aménagés 1/3 étagères et 2/3 penderies
- 5 Serrure 3 points
- 6 SDB aménagées : baignoire pour tous les logements, pare-baignoire, vasque (double à partir du T3) surmontée d'un miroir avec spots ou appliques décoratives, sèche-serviettes
- 7 Cuisine meublée et équipée d'une hotte aspirante, d'une plaque de cuisson 2 ou 4 feux, d'un évier avec égouttoir, d'un frigo top fourni pour les T1 et T2 et divers emplacements (frigo 220L, four, attentes lave-vaisselle et lave-linge)
- 8 Chaudière individuelle gaz / Conforme à la RE 2020
- 9 Loggia, balcon, terrasse ou tropézienne pour les espaces de vie extérieurs. Revêtement lames bois ou béton lissé.



## EXEMPLE APPARTEMENT

- TYPE T3 – LOT 105
- R+1
- Ouverture du Hall d'entrée depuis le logement par système Intratone





CÔTÉ NATURE À BISCARROSSE (40) - 46 LOGEMENTS

**Groupe C Cailleau**

*Signe votre habitat*

Créé en 1994, Groupe Cailleau fait preuve d'une solide expérience grâce au professionnalisme de ses 30 collaborateurs. Promoteur immobilier indépendant, le Groupe développe son implantation au national et continue de renforcer sa présence sur l'aire urbaine toulousaine, son berceau historique.

Il propose une offre diversifiée : appartements, logements intermédiaires, résidences étudiantes, résidences gérées. Avec plus de 10 000 logements déjà construits et 1 300 logements en cours de travaux, le Groupe est aujourd'hui devenu un acteur majeur de la promotion immobilière.

Son savoir-faire et sa capacité financière lui permettent de se positionner sur des emplacements de premiers choix. D'un style architectural contemporain dans le respect des spécificités locales, ses programmes sont parfaitement intégrés dans leur environnement.

« 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 ».

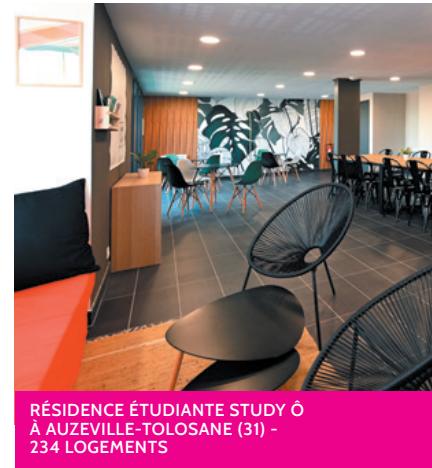
Jérôme CAILLEAU, Président



RÉSIDENCE ARBREA À BÉNESSE-MAREMNE (40) - 38 LOGEMENTS



SO CITY À COLOMIERS (31) - 38 LOGEMENTS



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE STUDY Ô  
À AUZEVILLE-TOLOSANE (31) -  
234 LOGEMENTS



RÉSIDENCE BELLEVUE À SAINT-JORY (31) - 77 LOGEMENTS



PLEIN CIEL À TOULOUSE (31) - 32 LOGEMENTS

28 ANNÉES  
D'EXISTENCE  
+ de 10 000  
LOGEMENTS CONSTRUITS



DOMAINE DU PHARE À TOURNEFEUILLE (31) - 56 LOGEMENTS



VILLA EUGÉNIE À BÈGLES (33) - 32 LOGEMENTS



LES JARDINS DE L'Océan À LABENNE (40) - 35 LOGEMENTS



**Découvrez la présentation de  
la résidence La Citadine en vidéo !**

Visionnez le reportage sur :  
[la-citadine.icapatrimoine.fr](http://la-citadine.icapatrimoine.fr)  
Mot de passe : lacitadine2023

Ou en flashant  
ce code



4 Impasse Henri Pitot - 31500 Toulouse

[www.icapatrimoine.fr](http://www.icapatrimoine.fr)

**TÉL. : 0 810 31 10 10**