



LES JARDINS **D'ALBA**
BRÉTIGNY-SUR-ORGE





21 communes
58 000 emplois

La nature aux portes de Paris

Située dans le département de l'Essonne, à seulement **25 km au sud de la capitale**, Coeur d'Essonne Agglomération offre à près de 200 000 habitants une qualité de vie préservée. Grâce à son excellente accessibilité routière et ferrée, l'accès à Paris est facilité.

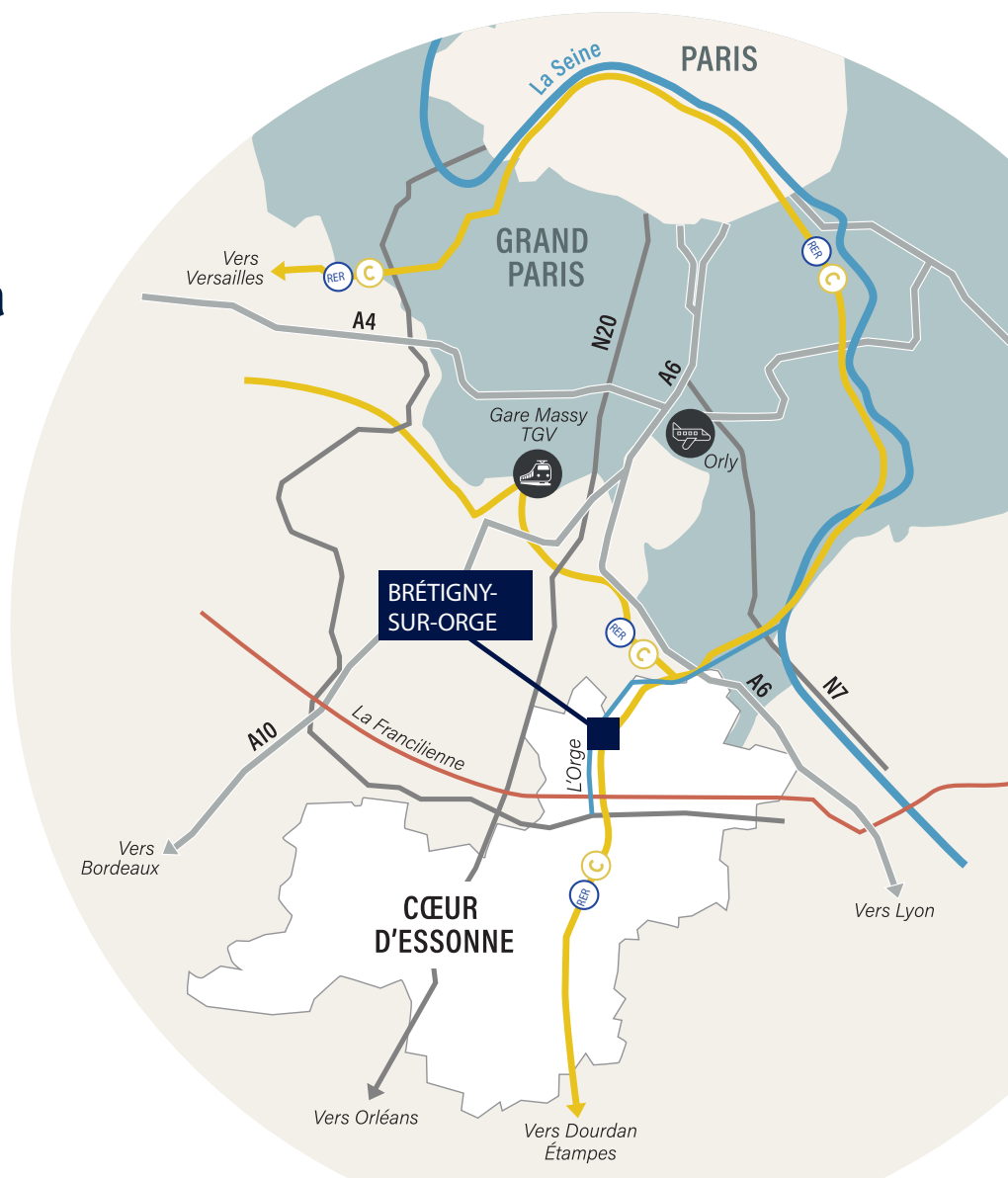
Entre ville et campagne, les 21 communes de l'Agglomération profitent d'un cadre de vie verdoyant, et d'un bassin économique dynamique.

À 30 minutes de la capitale en RER

Desservie par le **RER C**, la gare de Brétigny-sur-Orge est l'une des plus importantes de la région.

L'agglomération regorge par ailleurs d'initiatives et de projets innovants qui préparent l'avenir, tout en fédérant de multiples talents.

Au sein du territoire, l'agglomération attire des **entreprises de renommée internationale** grâce à un tissu diversifié de sociétés et de services.





15 structures de petite enfance

14 équipements sportifs

Une population familiale

Connectée à la capitale et aux communes voisines, Brétigny-sur-Orge compte 26 528 habitants pour 50 ha d'espaces verts. Dotée de 1 660 entreprises et de plus de 11 000 emplois salariés, elle représente **un pôle économique majeur** au sein de l'agglomération.

La ville a su préserver son identité verte, notamment avec le projet Sésame. Lancé par l'agglomération et **primé par l'Etat**, il encourage la production locale et la reconversion en filière bio, et se distingue par sa capacité à fédérer de nombreux acteurs (acteurs agricoles, économiques, institutionnels, associatifs et industriels).

Fédératrice, Brétigny-sur-Orge tend à devenir un véritable **modèle de ville durable**, incontournable sur la scène francilienne.

Brétigny-sur-Orge, tournée vers l'avenir

Résolument moderne, la ville affirme ses **intentions urbaines, sociales et paysagères** aux travers de plusieurs axes : favoriser le développement des activités tertiaires, pérenniser le commerce en centre-ville et offrir aux habitants des infrastructures de qualité.

L'**émergence d'une nouvelle zone d'activités** sur l'ancienne base aérienne militaire BA 217 marque le début d'une mutation économique. Sur ce site de 350 ha, 10 000 emplois et 750 entreprises sont attendus. Entreprises de pointe, aire évènementielle, pôle de maraîchage et espace dédié à l'agriculture feront de ce site emblématique un **fer de lance innovant** pour l'ensemble de la région francilienne.





10 ha de parc public :
jardins partagés,
plaine des jeux

Places arborées, îlots
de verdure au cœur des
constructions

Commerces et
infrastructures du
quotidien

Itinéraires cyclables
et piétonniers

Terrains de sport

**Entre le centre-ville
et l'espace naturel de
la Vallée de l'Orge**

Clause-Bois Badeau, un éco-quartier à la situation privilégiée



L'éco-quartier Clause-Bois Badeau, d'une superficie de 42 ha, forme une liaison naturelle avec les paysages naturels de la vallée de l'Orge et le Domaine Régional des Joncs-Marins.

Consacré 1^{er} « Nouveau Quartier Urbain » d'Île-de-France par la région, il s'inscrit dans une véritable **démarche durable, solidaire et responsable**. La biodiversité de sa faune et de sa flore font de lui un écrin végétal au cœur de l'espace urbain.

Dans un souci de respect de l'environnement, les espaces verts cohabitent harmonieusement avec les chemins piétonniers et les pistes cyclables.



Un écrin végétal en cœur de ville

La résidence

- Résidence clôturée
- Accès sécurisé
- Parking sous-sol

Les logements

- Salles d'eau équipées : baignoire et/ou receveur de douche (selon plan), meuble vasque, miroir, bandeau LED, sèche-serviette
- Faïence murale dans la salle de bains
- Placards aménagés (tringle, tablette)
- Menuiseries aluminium
- Stores brise-soleil en aluminium
- Parquet stratifié cuisine et séjour
- Carrelage dans les salles de bain



Seulement 32 appartements allant du 2P au 4P

Moderne et épurée, la résidence s'inscrit parfaitement dans son environnement. Elle offre un cadre de vie agréable aux résidents qui profitent de jardins privés, de terrasses et de balcons tournés vers l'allée intérieure, espace propice à la convivialité.

Ses escaliers bardés de bois laissent entrer la lumière et élèvent le regard vers les hauteurs de la résidence, pour mieux jouer de la verticalité.

L'aménageur SORGEM de l'écoquartier Clause-Bois Badeau à Brétigny sur Orge impose que les biens de la résidence Jardins d'Alba commercialisés par Stellium Immobilier soient exclusivement vendus à des investisseurs domiciliés en région Ile de France.

Aussi, le Service des Ventes Immobilières ne validera les options que pour des investisseurs respectant ce critère.




 LES JARDINS **D'ALBA**
 BRÉTIGNY-SUR-ORGE

Une accessibilité optimale

En voiture

- À 15 km d'Évry et du Centre Commercial Évry 2
- À 20 km de la gare Massy TGV, de l'Université Paris Sud, IUT Orsay, École polytechnique
- À 25 km de l'Aéroport d'Orly
- À 25 km de Paris par l'autoroute A6

En RER

- À 30 min de la Bibliothèque François Mitterrand
- À 35 min de Saint-Michel Notre-Dame
- À 40 min de la Gare Massy TGV



**GROUPE
GAMBETTA**