

DOSSIER D'INFORMATION

Terrain 12 000 m²
ZA TRAPPES-ELANCOURT (78190)

Actif à reconfigurer / reconstruire – Document de présentation à destination d'acquéreurs potentiels

1. Présentation synthétique

Le bien objet du présent dossier est un ensemble immobilier d'environ 12 000 m² à usage d'activités et de bureaux, situé 29 rue Roger Hennequin – 78190 TRAPPES, au cœur du parc d'activités de Trappes-Élancourt, pôle économique majeur de l'ouest parisien.

L'ensemble est implanté sur un terrain indépendant, disposant :

- d'une entrée autonome existante,
- d'une adresse individualisée,
- et d'un foncier offrant de réelles possibilités de reconfiguration.

Le site est présenté à la vente libre de toute occupation.

Dans le cadre d'un projet, l'actif est présenté dans une logique de reconstruction.

Atouts principaux du site :

- **Terrain indépendant et rare sur le secteur**
- **Entrée et adresse propres déjà existantes**
- **Secteur économique dynamique**
- **Accessibilité routière et ferroviaire de premier ordre**
- **Foncier offrant une grande flexibilité de programmation**
- **Actif adapté aussi bien à :**
 - un utilisateur en compte propre
 - un investisseur long terme
 - un opérateur immobilier

2. Localisation et accessibilité

Situation générale

La commune de Trappes est située dans le département des Yvelines (78), intégrée à l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, à environ 25 km à l'ouest de Paris.

Le secteur bénéficie d'un environnement à dominante économique et industrielle, associant zones d'activités, équipements tertiaires et infrastructures structurantes.

Situation particulière

Le bien est implanté au sein du parc d'activités de Trappes–Élancourt, l'un des principaux pôles économiques de l'agglomération, accueillant plusieurs centaines d'entreprises.

Le site bénéficie d'une accessibilité immédiate :

- Proximité des autoroutes A12 / A13 / A86
- Accès direct à la N10
- Gare SNCF de Trappes (lignes N et U – Paris Montparnasse)
- Réseau de bus desservant la zone

3. Foncier

Surface du terrain : 12 104 m². Terrain indépendant avec accès autonome depuis la voirie. Foncier adapté à un projet de reconstruction.

4. Bâti existant

Surfaces bâties existantes (indicatives) :

- Bureaux : environ 11 260 m²
- Activités : environ 3 610 m²
- Surface bâtie totale : environ 14 870 m²

Le terrain accueille deux bâtiments construits dans les années 1990 :

– un bâtiment à usage d'activités avec hauteur sous poutre d'environ 7 m, mezzanine partielle, bureaux d'accompagnement, vestiaires et sanitaires ;

– un immeuble de bureaux sur deux niveaux comprenant notamment un restaurant inter-entreprises (RIE), un ascenseur et un chauffage au gaz.

Bâtiment H – Activités

- Bâtiment à usage d'activités
- Hauteur sous poutre d'environ 7 mètres
- Présence d'une mezzanine partielle
- Porte sectionnelle
- Bureaux d'accompagnement, vestiaires et sanitaires
- État général satisfaisant

Bâtiment K – Bureaux / RIE

- Immeuble de bureaux développé sur deux niveaux
- Présence d'un restaurant inter entreprises (RIE) en rez de chaussée
- Accès livraisons indépendant
- Ascenseur
- Chauffage gaz
- État d'entretien satisfaisant

Les bâtiments existants sont considérés comme non structurants pour la valorisation future du site, un projet de démolition / reconstruction étant privilégié.

5. Urbanisme

Le bien est situé en zone UAI du PLUi de Saint Quentin en Yvelines.

Principales destinations autorisées :

- Activités
- Entrepôts
- Bureaux
- Services liés à l'activité

La zone permet :

- des projets de reconstruction,
- une emprise au sol significative,
- des hauteurs compatibles avec des projets d'activités modernes.

Tout projet reste soumis aux autorisations administratives et aux diligences propres de l'acquéreur.

6. Situation d'occupation

Les locaux sont occupés par la société propriétaire-exploitante et en cours de libération. Dans l'hypothèse d'un projet, le site est présenté comme vacant.

Aucune contrainte locative en cours.

7. Situation juridique

Bien détenu en pleine propriété. Aucune servitude particulière. Situation étudiée sous réserve des vérifications d'usage par les acquéreurs.

8. Confidentialité et avertissement

Le présent document est communiqué à titre strictement informatif et ne revêt aucun caractère contractuel. Les informations présentées devront être confirmées par les vérifications et études réalisées par les acquéreurs potentiels.





