



## PREFACE

Situé à moins d'une minute de l'échangeur 42 de l'Autoroute A320, Axe FRANCFORT-SARREBRUCK-METZ-PARIS, cet ancien site immobilier dédié à une activité de logistique, le site immobilier situé Rue Jean Cugnot s'étale sur plus de 50 000m<sup>2</sup> de terrain entre les deux communes de FORBACH et MORSBACH. Le site qui s'étend sur près de 800m de long et 75m de large dispose actuellement d'environ 10 500m<sup>2</sup> de bâtiments. Les espaces de stockage extérieurs entièrement macadamisés de plus de 30 000m<sup>2</sup> font également partie de ses atouts.

## IMMOBILIER ZENITH

[contact@immobilier-zenith.fr](mailto:contact@immobilier-zenith.fr)

03 87 31 78 93

[Immobilier-zenith.fr](http://Immobilier-zenith.fr)

# PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER / BAT. B

## Présentation :

- **Accès à l'autoroute A320 grâce à l'échangeur / sortie 42 à moins d'une minute (500 mètres)**
- **Emplacement idéal à proximité immédiate de l'Axe PARIS-FRANCFORT via l'A320**
- **Emplacement à proximité directe de l'Axe SARREBRUCK – FREYMING via la Nationale 3**
- Situé dans la Zone Industrielle du Carrefour de l'Europe, également appelée Zone Europa (Regroupe plus de 50 grandes enseignes de tous types)
- Commune de FORBACH et MORSBACH, le site est situé à l'Ouest de FORBACH à environ 2 km du centre-ville
- Réseau de bus et train à proximité
- Réseau autoroutier : **Paris** en 3h30, **Metz** en 35 min, **Sarrebruck** en 20 min, **Strasbourg** en 1h20, **Luxembourg Ville** en 1h15, **Nancy** en 1h15, **Francfort sur le Main** en 2h20

## Description du bâtiment B :

- Site immobilier construit entre 1973 et 2003, entièrement rénové entre 2012 et 2022
- Sur environ **12 000m<sup>2</sup>** de terrain :
  - Environ **7 800m<sup>2</sup>** de parking macadamisé
  - Environ **4 150m<sup>2</sup>** d'emprise au sol du bâtiment
  - Environ **150m<sup>2</sup>** (26m x 6m) de lavage extérieur Poids-Lourd bétonné
  - **L'ensemble du site** est clôturé sur 2m de hauteur avec deux portails d'accès
- Environ **5 035m<sup>2</sup>** utiles de bâtiments dont environ **4 000m<sup>2</sup>** de plain-pied :
  - Ateliers et stockage : **3 650m<sup>2</sup>**
    - **Lot 2 (2) sur image n°4) : 890m<sup>2</sup>** / ≈82m x ≈31m / hauteur utile 5,1 – 6,9m dont 85m<sup>2</sup> en mezzanine
    - **Lot 3 (3) sur image n°4) : 2 250m<sup>2</sup>** / ≈50m x ≈20m / hauteur utile 5,5 – 6,8m dont 230m<sup>2</sup> en mezzanine
    - **Lot 4 (4) sur image n°4) : 510m<sup>2</sup>** / 25m x 21m / hauteur utile 5,3 – 6,5m
  - Locaux sociaux, bureaux et sanitaires : **1 385m<sup>2</sup>**
    - **Lot 1 (1) sur image n°4) : 930m<sup>2</sup>** sur 4 niveaux
    - **Lot 2 (2) sur image n°4) : 190m<sup>2</sup>**
    - **Lot 3 (3) sur image n°4) : 250m<sup>2</sup>**
    - **Lot 4 (4) sur image n°4) : 15m<sup>2</sup>** sans sanitaires

## Détails divers et remarques :

### Détails techniques :

- Au-dessus de la structure existante, bardage isolé 8cm laine de roche
- Au-dessus du bac acier existant, isolation 12cm laine de roche et étanchéité complète
- Chauffage aérothermes gaz sur les parties dépôts / stockage

### Autres remarques :

- Taxes foncières de FORBACH pour le bâtiment **B dans sa totalité** (environ 17 200€ en 2023)

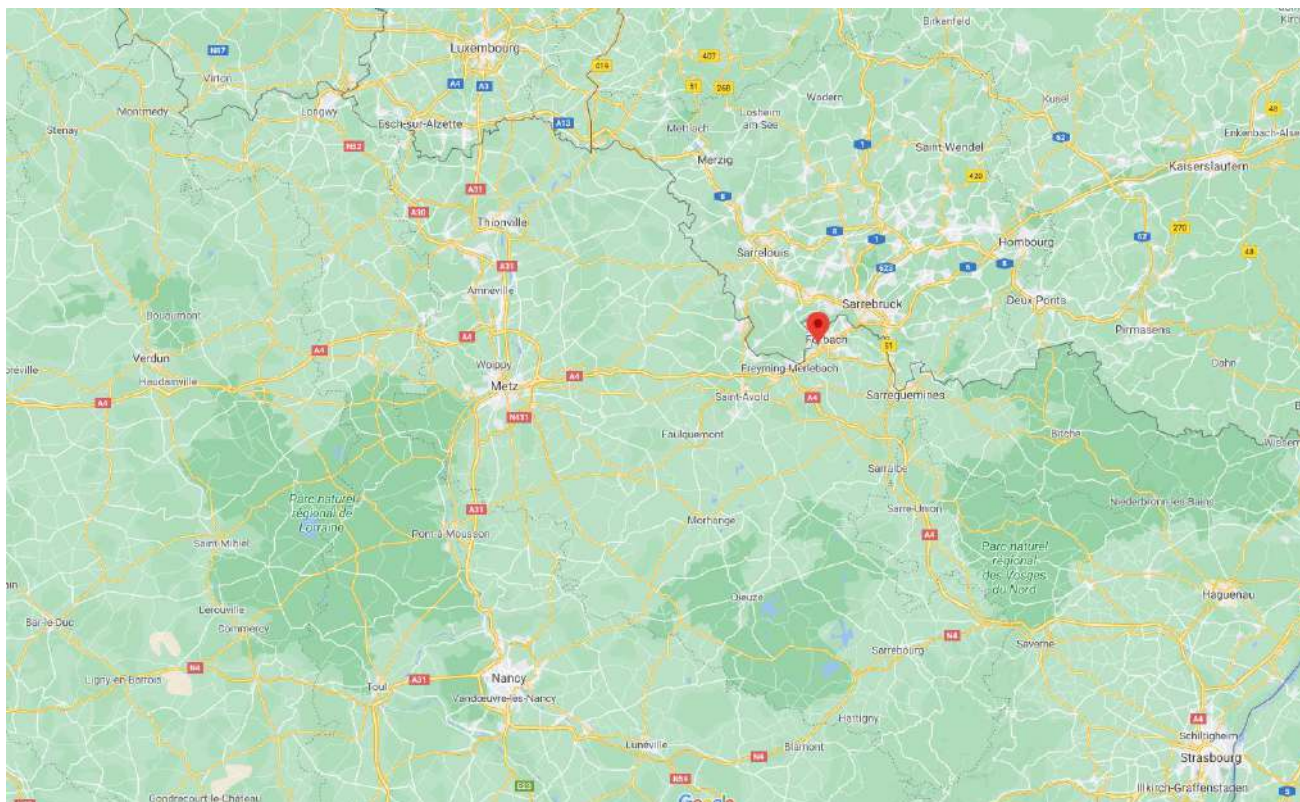


Figure 1: Vue Satellite /Proximité Allemagne et Luxembourg

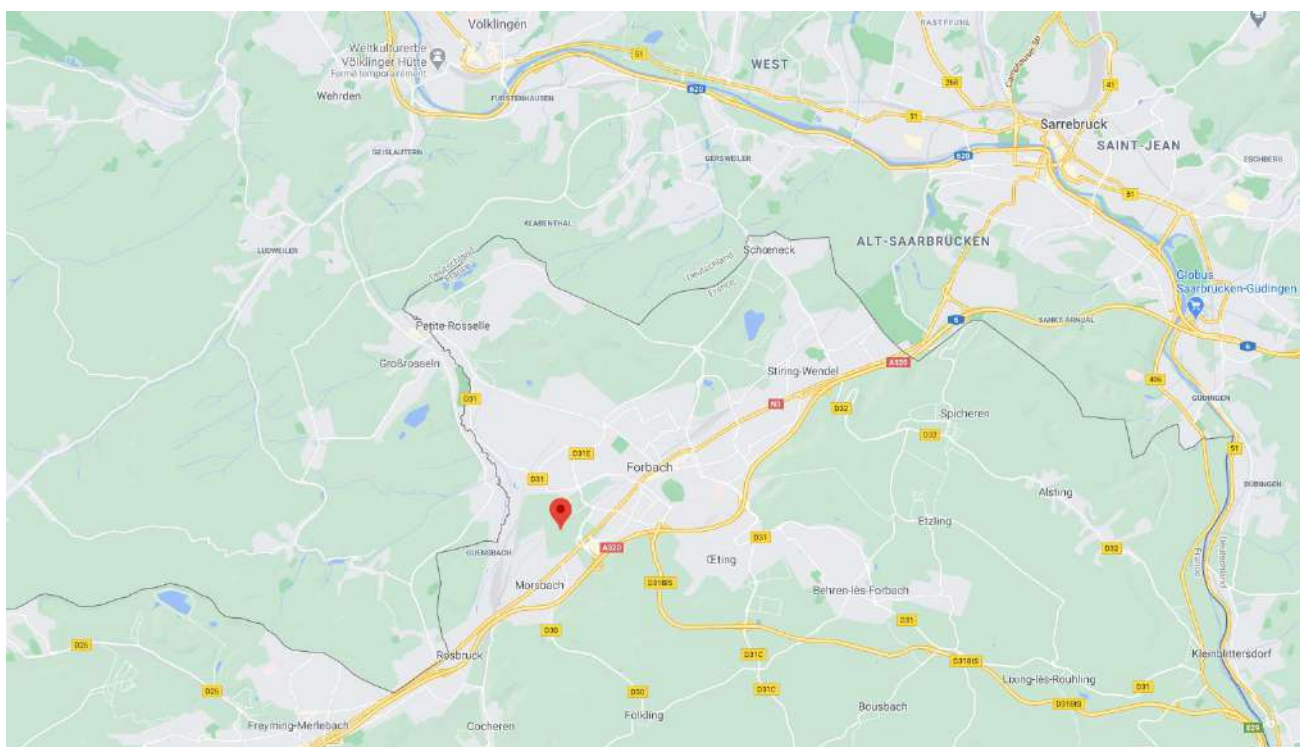


Figure 2: Vue Satellite / Proximité villes de FORBACH et SARREBRUCK

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER / BAT. B



Figure 3: Vue Satellite / Site en 2019 /  $\approx 700m \times \approx 75m \approx 50\,056m^2$  (A,B,C,D)

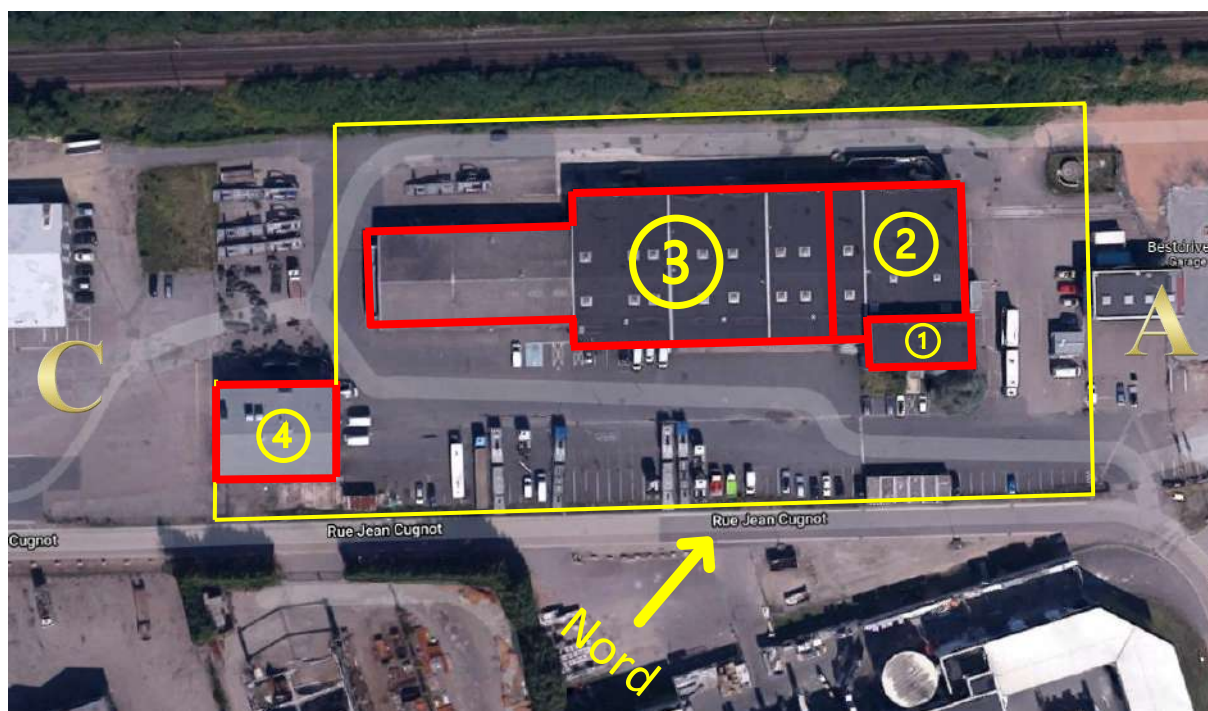


Figure 4: Vue Satellite / Bâtiment B en 2019



Figure 5: **Lot 1** / Face SUD / Espace stockage macadamisé clôt + accès site avec portail + bâtiment administratif



Figure 6: **Lots 2 et 3** / Face SUD / Dépôt avec portes sectionnelles automatiques traversantes



Figure 7: **Lots 2 et 3** / Face SUD / Dépôt à gauche + Dépôt à droite



Figure 8: **Lot 3** / Face SUD / Dépôt avec portes sectionnelles à gauche + petite partie administrative



Figure 9: Lot 3 / Angle NORD-OUEST / Dépôt + stockage macadamisé



Figure 10: Lots 1 et 2 / Angle NORD-EST / Dépôt + quai + stockage macadamisé + bâtiment administratif



Figure 11 : Lot 1 / Partie EST / Locaux administratifs et bureaux rénovés



Figure 12 : Lot 1 / Partie EST / Locaux administratifs et bureaux à aménager





Figure 13: Lot 2 / Partie EST / Atelier avec 3 portes sectionnelles auto. dont 2 traversantes /  $\approx 30m \times 28m$



Figure 14 : Lot 2 / Partie EST / Atelier avec 3 portes sectionnelles auto. dont 2 traversantes /  $\approx 30m \times 28m$

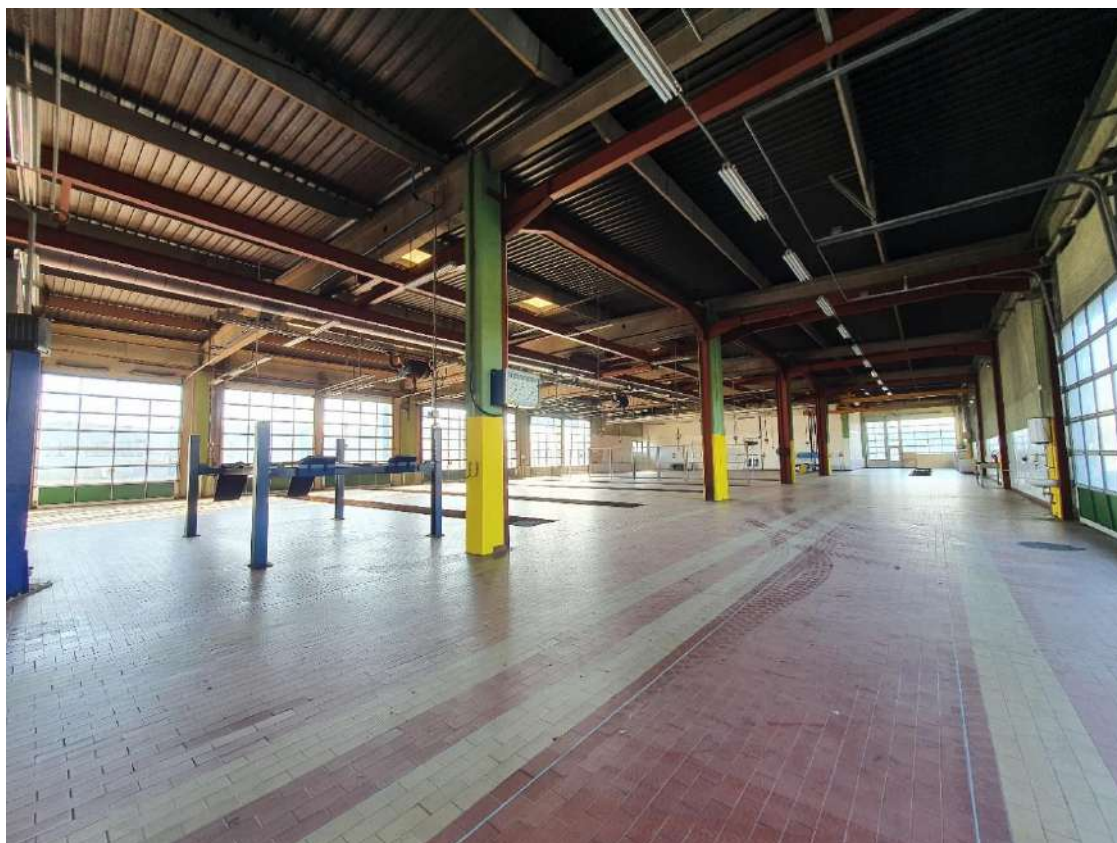


Figure 15 : Lot 3 / Partie CENTRALE / Atelier avec 10 portes sectionnelles auto. dont 2 traversantes /  $\approx 52\text{m} \times \approx 31\text{m}$



Figure 16 : Lot 3 / Partie OUEST / Atelier avec 5 portes sectionnelles automatiques traversantes /  $\approx 41\text{m} \times \approx 20\text{m}$

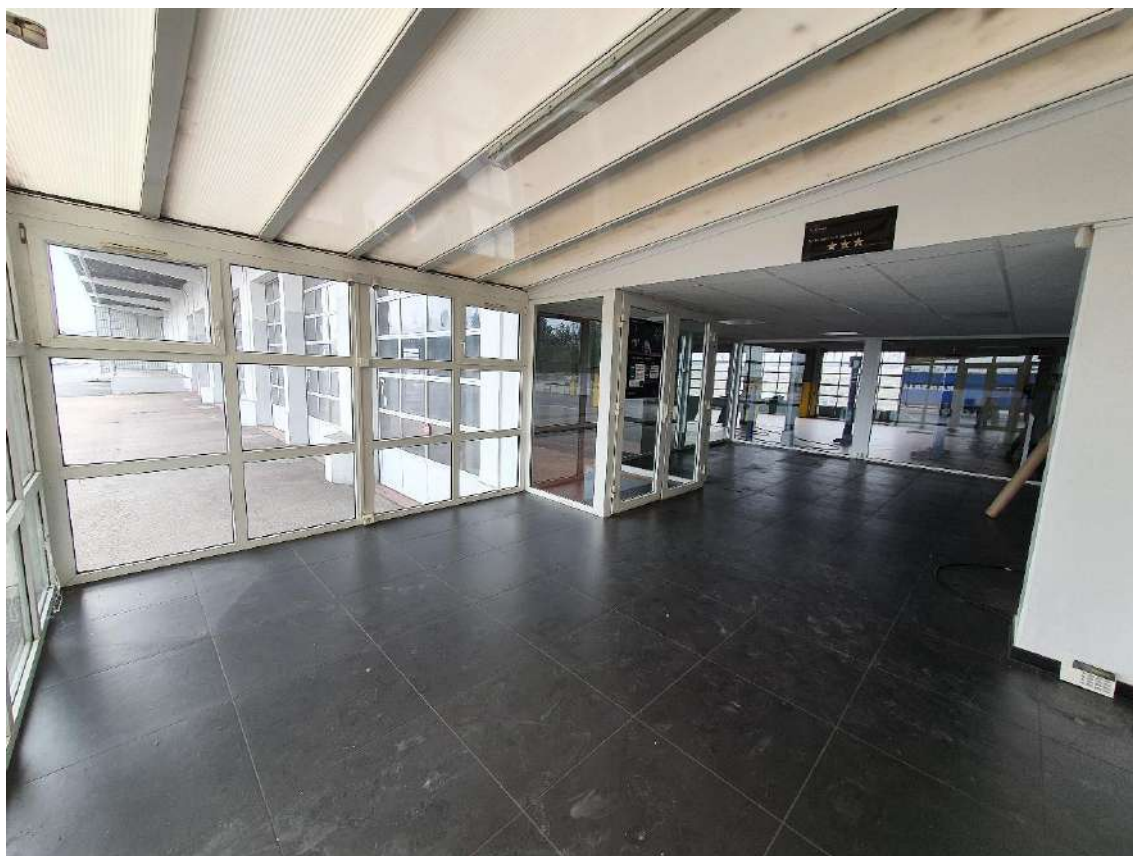


Figure 17 : Lot 2 / Partie CENTRALE / Bureaux, sanitaires et accueil avec vue sur dépôt



Figure 18: Lot 3 / Partie OUEST / Bureaux, sanitaires et accueil avant rénovation



Figure 19: Lot 4 / Partie OUEST / Carrosserie + Lavage extérieur bétonné PL 150m<sup>2</sup>



Figure 20: Lot 4 / Partie OUEST / Carrosserie avec 3 portes sectionnelles traversantes + Stockage macadamisé



Figure 21 : **Lots 3 et 4** / Partie OUEST / Stockage macadamisé jouxtant le dépôt du lot 4



Figure 22 : **Lot 4** / Partie OUEST / Carrosserie avec 3 portes sectionnelles traversantes + Stockage macadamisé



Figure 23: Lot 4 / Carrosserie avec cabine de peinture fonctionnelle et 6 portes sectionnelles automatiques /  $\approx 25\text{m} \times \approx 21\text{m}$



Figure 24: Lot 4 / Carrosserie avec cabine de peinture fonctionnelle et 6 portes sectionnelles automatiques /  $\approx 25\text{m} \times \approx 21\text{m}$