

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 000m² hectares 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 500m² de bâtiments. Les espaces de stockage extérieurs entièrement macadamisés de plus de 30 000m² font également partie de ses atouts.

IMMOBILIER ZENITH

contact@immobilier-zenith.fr

03 87 31 78 93

Immobilier-zenith.fr

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER / BAT. C

Rue Jean Cugnot 57600 FORBACH et 57600 MORSBACH
ZI Carrefour de l'Europe / Zone Europa

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 C :

- Site immobilier construit entre 1973 et 2003, entièrement rénové entre 2012 et 2022
- Sur environ 24 600m² de terrain :
 - Environ 21 000m² de parking macadamisé **divisibles sur demande**
 - Environ 3 450m² d'emprise au sol du bâtiment
 - L'ensemble du site est clôturé sur 2m de hauteur avec un portail d'accès
- Environ 4 085m² utiles de bâtiments dont 3 400m² de plain-pied :
 - Ateliers et stockage : environ 3 375m²
 - Lot 1 (① sur image n°4) : 1 030m² / 36m x 25m / hauteur utile 4,3 – 6,5m dont 150m² en mezzanine
 - Lot 2 (② sur image n°4) : 595m² / 24m x 25m / hauteur utile 5,1 – 7,6m
 - Lot 3 (③ sur image n°4) : 1 570m² / 60m x 25m / hauteur utile 5,1 – 7,6m
 - Lot 4 (④ sur image n°4) : 180m² / 25m x 6m / hauteur utile 5,8 – 6,3m
 - Locaux sociaux bureaux et sanitaires : 710m²
 - Lot 1 (① sur image n°4) : 280m² dont 155m² de plain-pied et 125m² en R+1
 - Lot 2 (② sur image n°4) : 120m² dont 100m² en R+1
 - Lot 3 (③ sur image n°4) : 310m² dont 260m² en R+1
 - Parking macadamisé en voirie Poids-Lourds : 8 500m²
 - Lot 5 (⑤ sur image n°4) : 11 200m² / ≈236m x ≈77m
 - Lot 6 (⑥ sur image n°4) : 4 000m² / ≈57m x ≈84m

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

Autres remarques :

- Taxes foncières de FORBACH et MORSBACH pour le bâtiment C (environ 11 700€ en 2023)

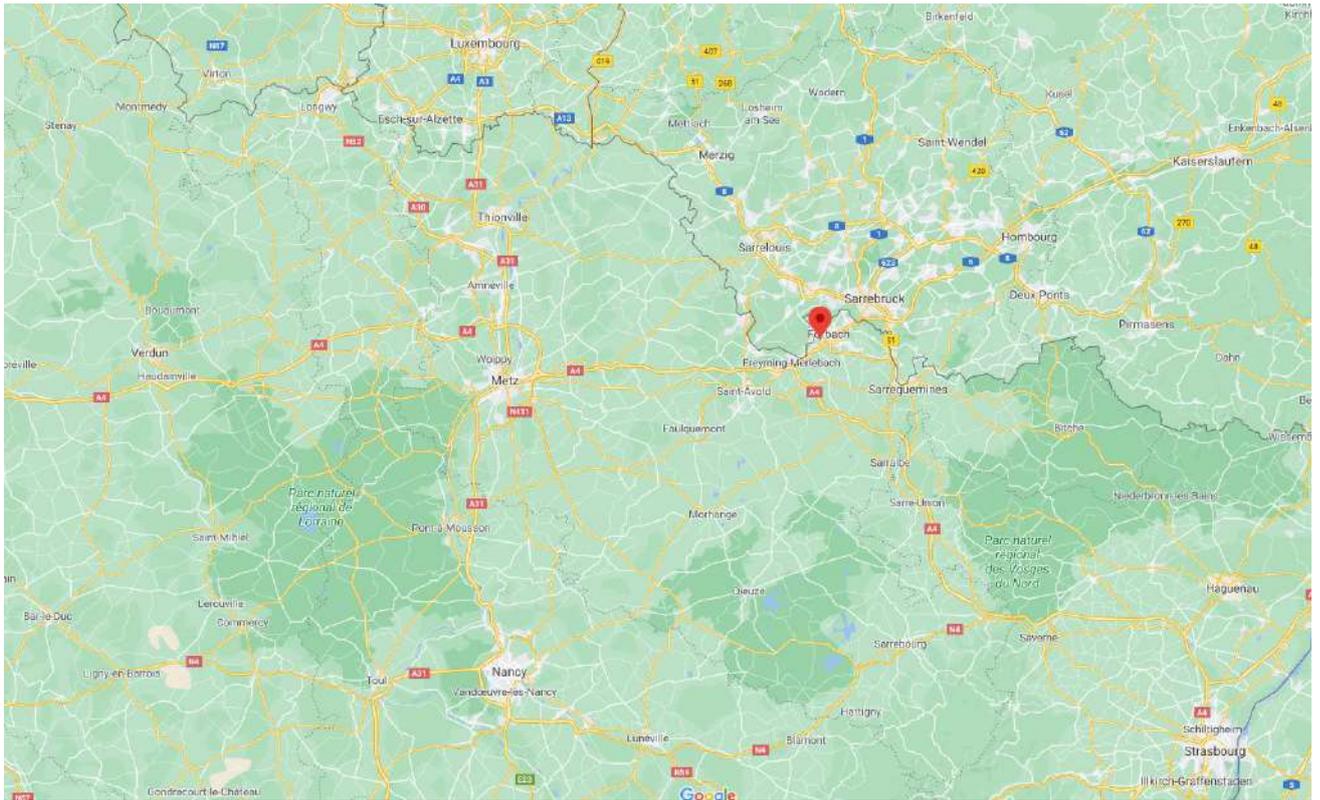


Figure 1: Vue Satellite / Proximité Allemagne et Luxembourg

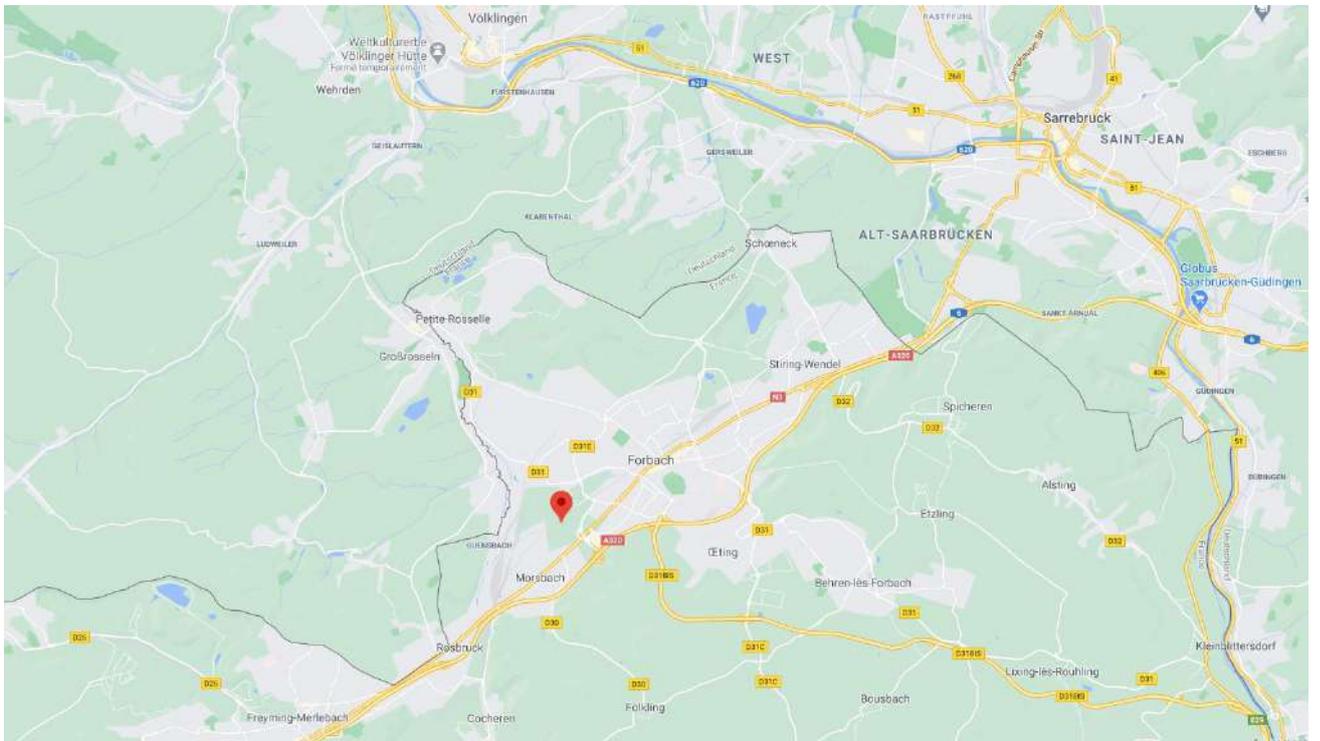


Figure 2: Vue Satellite / Proximité villes de FORBACH et SARREBRUCK



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 C en 2019



Figure 5: **Lot 1** / Face SUD / Dépôt avec 6 quais + 1 rampe d'accès + Bâtiment administratif à droite



Figure 6: **Lot 1** / Face SUD / Dépôt avec 6 quais + 1 rampe d'accès + Bâtiment administratif à droite



Figure 7: **Lots 2 et 3** / Face SUD / Dépôt avec 9 quais à gauche + Dépôt avec 4 quais à droite + Bureaux R+1



Figure 8 : **Lot 5** / Angle SUD OUEST / stockage extérieur macadamisé



Figure 9: Lot 1 / Partie EST / Dépôt avec 6 Quais et 1 rampe d'accès / 36m x 25m ≈ 880m²



Figure 10: Lot 1 / Partie EST / Dépôt avec 6 Quais et 1 rampe d'accès / 36m x 25m ≈ 880m²



Figure 11: Lot 1 / Partie EST / Bureaux RDC dans bâtiment administratif



Figure 12: Lot 1 / Partie EST / Bureaux R+1 dans bâtiment administratif



Figure 13: **Lot 2** / Partie CENTRALE / Dépôt avec 4 quais + locaux sociaux à l'étage / 24m x 25m



Figure 14: **Lot 2** / Partie CENTRALE / Dépôt avec 4 portes sectionnelles automatiques + sanitaires / 24m x 25m



Figure 15: Lot 3 / Partie OUEST / Dépôt avec 13 portes sectionnelles automatiques + rampe d'accès / 60m x 25m

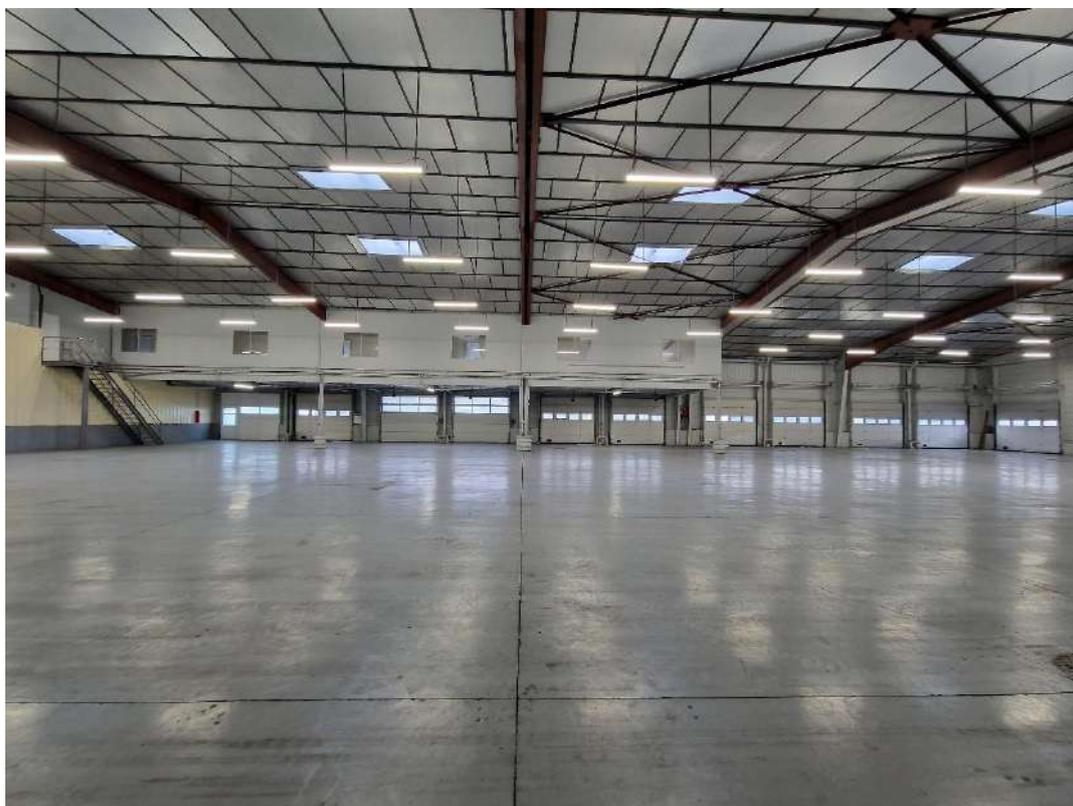


Figure 16: Lot 3 / Partie OUEST / Dépôt avec 13 portes sec. dont 11 quais + bureaux R+1 / 60m x 25m



Figure 17: Lot 3 / Partie OUEST / Bureaux et sanitaires au-dessus des dépôts



Figure 18: Lot 3 / Partie OUEST / Bureaux et sanitaires au-dessus des dépôts

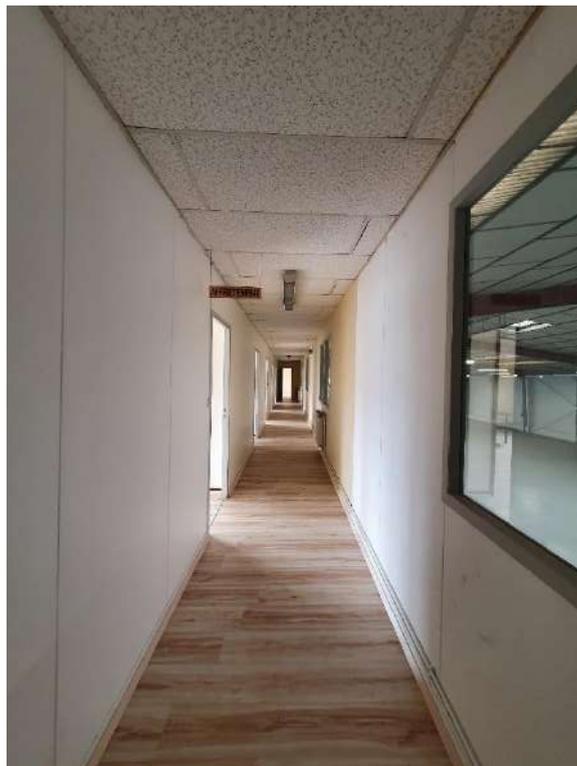


Figure 19: Lot 3 / Partie OUEST / Bureaux et sanitaires au-dessus des dépôts



Figure 20: Lot 3 / Partie OUEST / Bureaux et sanitaires dans le dépôt



Figure 21 : Lot 3 / Angle NORD OUEST / Rampe d'accès au dépôt de et espaces extérieurs avec accès dépôt lot 4



Figure 22 : Lot 1 / Angle NORD EST / Bâtiment administratif et espaces extérieurs avec accès dépôt lot 4



Figure 23: Lot 4 / Partie NORD / Dépôt + accès dépôt / 25m x 6m



Figure 24: Lot 4 / Partie NORD / Dépôt avec 2 portes sectionnelles traversantes / 25m x 6m