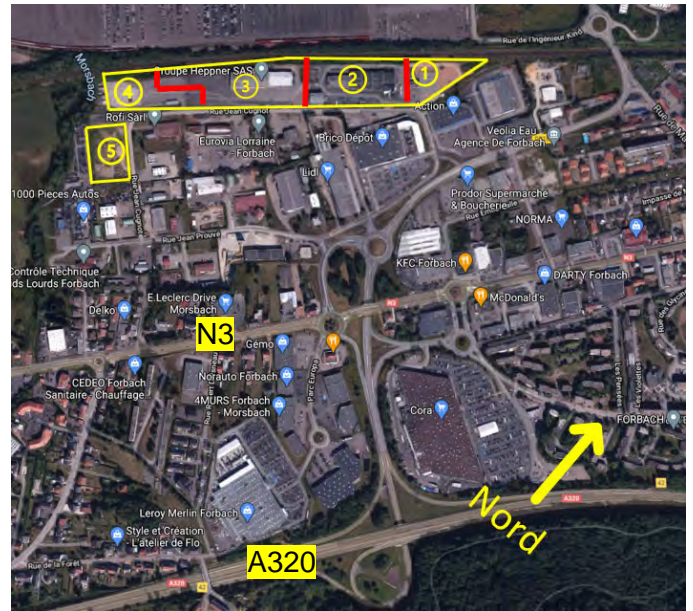


**FORBACH + MORSBACH**

Dépôts  
À LOUER



## 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.
- Réseau de bus et train à proximité.
- Réseau autoroutier : Paris en 3h40, Metz en 35 min, Sarrebruck en 20 min, Strasbourg en 1h20 et Luxembourg Ville en 1h40 min.

## Description :

- Site immobilier construit entre 1973 et 2014, entièrement rénové entre 2012 et 2020.
- **58 606 m<sup>2</sup>** de terrain :
  - **Plus de 30 000 m<sup>2</sup>** de parking macadamisé.
  - **Environ 9 000 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol du bâtiment.
  - **L'ensemble du site** est clôturé sur 2 m de hauteur avec trois portails d'accès.
  - **8 323 m<sup>2</sup>** de terrain constructible d'un seul tenant sur une parcelle voisine.
- **Environ 10 000 m<sup>2</sup> utiles** de bâtiments dont **8 700 m<sup>2</sup>** de plain-pied :
  - Ateliers et stockage : environ **8 200 m<sup>2</sup>**.
  - Locaux sociaux bureaux et sanitaires : **1 600 m<sup>2</sup>**.

## Détails divers et remarques :

### Détails techniques :

- **Lots 2,3,4** : Bardage double peau isolé 8cm mousse polyuréthane.
- **Lots 2,3,4** : Toiture bac acier isolation laine de roche.
- **Lots 2,3,4** : Chauffage aérothermes gaz.
- **Lot 2** : Dalle en béton au sol recouvert de carrelage Argelith.

### Travaux réalisés entre 2012 et 2021 (environ 1 800 000 €HT) :

- **Lots 1** : Construction de l'aile Est du bâtiment BESTDRIVE.
- **Lot 2** : Réfection extérieure complète du bâtiment administratif (isolation, crépis et fenêtres).
- **Lots 2,3,4** : Réfection complète du bardage, de la toiture et de l'isolation de tous les bâtiments.
- **Lots 1,2,3,4** : Réfection d'une partie de la surface de stockage macadamisée extérieure.
- **Lots 1,2,3,4** : Sécurisation des espaces extérieurs à l'aide de blocs anti-intrusion.
- **Lot 4** : Déplacement de 100 m linéaires de clôtures pour agrandir les espaces de parking.

### Autres remarques :

- Taxes foncières de FORBACH et MORSBACH pour l'ensemble du site (38 090 € en 2020).

## Différents lots :

- **Lot 1 : loué (1) sur image n°2)**
- **Lot 2 : divisible sur demande (2) sur image n°2)**
  - Environ **4 890 m<sup>2</sup> utiles** de bâtiments dont **3 990 m<sup>2</sup>** de plain-pied.
  - Environ **11 200 m<sup>2</sup> utiles** de terrain dont **10 500 m<sup>2</sup>** de stockage macadamisé.
  - Ateliers et stockage : **3 200 m<sup>2</sup> / hauteur utile 5,5 – 6,9m.**
  - Ancienne carrosserie indépendante : **520 m<sup>2</sup> / hauteur utile 5,3 – 6,5m.**
  - Locaux sociaux bureaux et sanitaires : **1 150 m<sup>2</sup>.**
  - Locaux sociaux bureaux sans sanitaires dans bungalow séparé : **20 m<sup>2</sup>.**
- **Lot 3 : divisible sur demande (3) sur image n°2)**
  - Environ **3 620 m<sup>2</sup> utiles** de bâtiments dont **3 250 m<sup>2</sup>** de plain-pied
  - Environ **15 000 m<sup>2</sup> utiles** de terrain dont **14 000 m<sup>2</sup>** de stockage macadamisé
  - Ateliers et stockage avec lavage Poids-Lourds : **3 130 m<sup>2</sup> / hauteur utile 5,1 – 7,6m.**
  - Locaux sociaux bureaux et sanitaires : **340 m<sup>2</sup>.**
- **Lot 4 : loué (4) sur image n°2).**
- **Lot 5 : (5) sur image n°2)**
  - **8 323 m<sup>2</sup>** de terrain à bâtir d'un seul tenant.
  - Viabilisation en partie réalisé (disponible dans la rue Jean Cugnot).
  - De nombreuses possibilités de construction et d'aménagement.

## Disponibilités :

- **Lots 2,3 et 5 : Immédiate.**
- **Lot 1 et 4 : non-immédiate.**

## Conditions locatives :

- **Bâtiments Lots 2,3 :** loyer annuel suivant emplacement et/ou bâtiment **≈ 35-50 €/ m<sup>2</sup> .**
- **Terrain Lot 5 :** loyer annuel suivant projet **≈ 5-10 €/ m<sup>2</sup>.**
- Impôt foncier et ordures ménagères et frais de gestion suivant emplacement et/ou bâtiment.

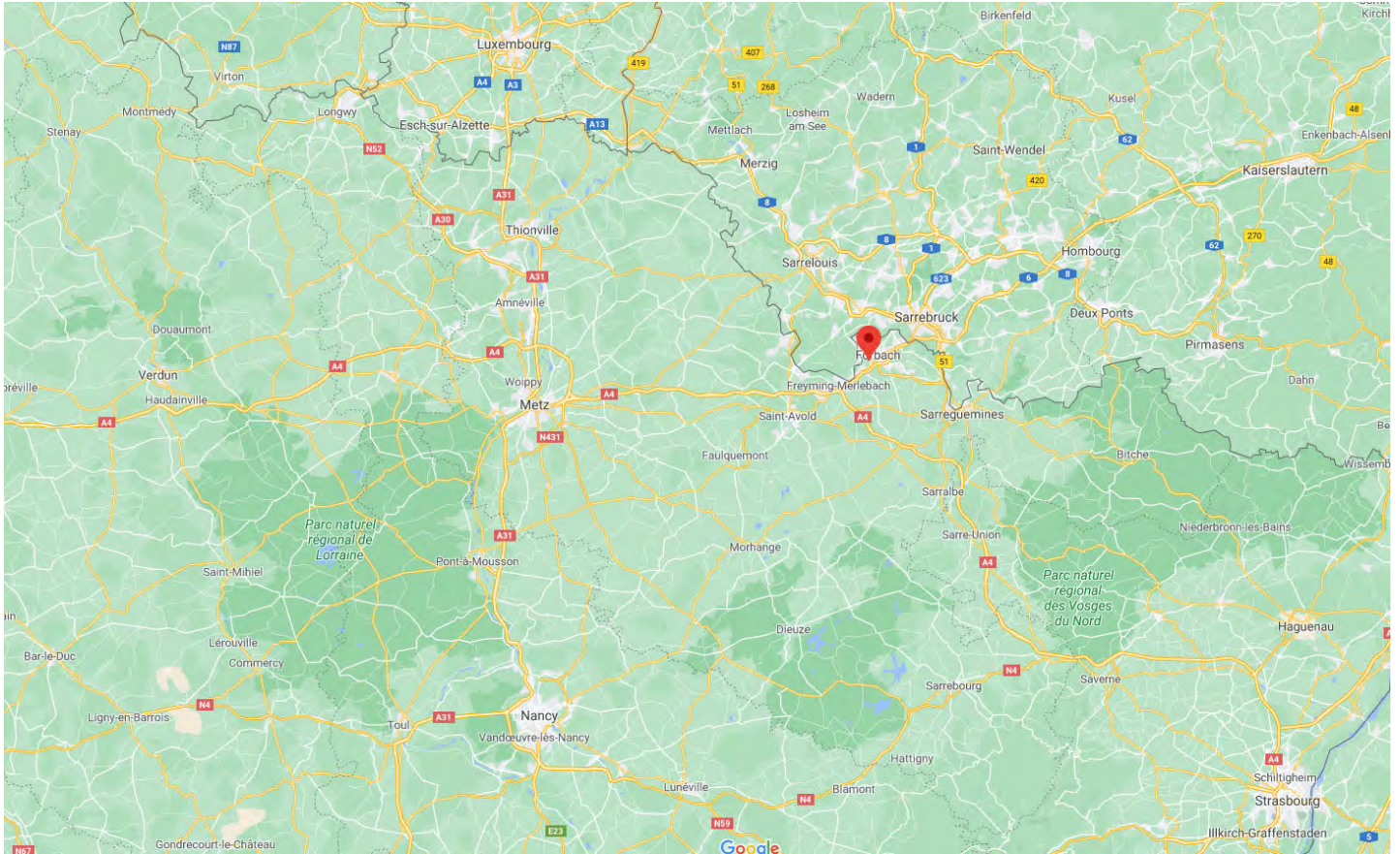


Figure 1: Vue Satellite (Proximité Allemagne et Luxembourg)



Figure 2: Vue Satellite (Proximité ville de FORBACH et SARREBRUCK)



Figure 3: Lots 1 et 2 / Espaces extérieurs avant (Espace stockage macadamisé clôt + accès site avec portail)



Figure 4: Lots 1 et 2 / Espaces extérieurs avant (Bâtiment administratif modifiable f + dépôts avec portes sectionnelles)



Figure 5: Lot 2 / Espaces extérieurs avant (Dépôts avec portes sectionnelles et carrosserie indépendante)



Figure 6: Lot 2 / Espaces extérieurs avant (Dépôts avec portes sectionnelles et carrosserie avec bureaux bungalow)



Figure 7: Lots 2 et 3 / Espaces extérieurs avant (Carrosserie avec 6 portes sectionnelles traversantes)



Figure 8 : Lots 2 et 3 / Espaces extérieurs avant (Dépôts avec portes sectionnelles + bureaux à l'étage)

4



Figure 9 : Lots 3 et 4 / Espaces extérieurs avant (Stockage macadamisé de plus de 30 000 m<sup>2</sup>)



Figure 10 : Lot 4 / Espaces extérieurs (Avant modification clôture)



Figure 11 : **Lot 5** / Espaces extérieurs (Terrain constructible de 8 323 m<sup>2</sup>)



Figure 12: **Lot 5** / Espaces extérieurs (Terrain constructible de 8 323 m<sup>2</sup>)