



PRESENTATION DES LOCAUX D'ACTIVITE / LOGISTIQUE DE LAXOU

7 Rue du Mouzon 54520 LAXOU / Proximité ZAC de la Sapinière



PREFACE

Ancien site immobilier dédié à une activité de logistique, l'ensemble du 7 Rue du Mouzon à LAXOU représente environ 15 000m² de terrain pour environ 2 800m² de bâtiments. Ce site dispose d'une excellente visibilité étant donné sa proximité avec l'Autoroute A31 (axe NANCY-TOUL) et l'Avenue de la Résistance qui dessert la ZAC de la Sapinière. Les 10 000m² d'espaces de stockage extérieurs macadamisés pour Poids-Lourds font également partie de ses points forts.

IMMOBILIER ZENITH
contact@immobilier-zenith.fr
03 87 31 78 93
Immobilier-zenith.fr

Présentation :

- Commune de LAXOU, le site est situé à l'Ouest de NANCY à environ 5 km du centre-ville
- Situé à proximité de la Zone Commerciale de la Sapinière (environ 100 entreprises)
- **Accès aux autoroutes A31 (Axe NANCY – TOUL) et A33** grâce à l'échangeur / sortie 18 à 400m
- Emplacement à proximité directe de l'Avenue de la Résistance (40 000 véhicules / jour)
- Réseau de bus (Bus T4 arrêt « Vair ») à 200m
- Réseau autoroutier : Laxou Paris en 3h30, Strasbourg en 1h45, Sarrebruck en 1h30 min, Epinal en 50 minutes et Luxembourg Ville en 1h20 min

Description :

- Bâtiment construit en 1976 et entièrement rénové entre 2008 et 2010
- **15 006m²** de terrain :
 - Environ **10 000m²** de parking macadamisé en voirie Poids-Lourds
 - Environ **2 475m²** d'emprise au sol du bâtiment
 - **L'ensemble du site** est clôturé sur 2m de hauteur avec trois portails d'accès
- Environ **2 800m²** utiles de bâtiments dont **2 100m²** de plain-pied
 - Ateliers et stockage : environ **1 762m²**
 - Locaux sociaux bureaux et sanitaires RDC: **427m²**
 - Locaux sociaux bureaux et sanitaires R+1 et R-1: **605m²**

Différents lots :

- **Lot 1 : (1) sur image n°2)**
 - Environ **4 700m²** utiles de terrain avec 150 places de parking macadamisé privatif
- **Lot 2 : (2) sur image n°2)**
 - Environ **642m²** utiles de bâtiments dont **650m²** de plain-pied
 - Environ **2 000m²** utiles de terrain dont **2 000m²** de stockage macadamisé privatif
 - Ateliers et stockage : **520m² / 28m x ≈19m / hauteur utile 3,5 – 4,5m**
 - Locaux sociaux bureaux et sanitaires : **122m²**
- **Lot 3 : loué (3) sur image n°2)**
- **Lot 4 : loué (4) sur image n°2)**
- **Lot 5 : divisible sur demande (5) sur image n°2)**
 - Environ **605m²** utiles dont **300m²** de bureaux en R+1 et **305m²** de stockage en R-1
 - Environ **3 600m²** utiles de terrain dont **3 300m²** de parking macadamisé communs
- **Lot 6 : disponible sur demande (6) sur image n°2)**
 - Environ **1 500m²** utiles de terrain dont **1 000m²** de parking macadamisé privatif

Détails divers et remarques :

Détails techniques :

- Bardage de luxe Hoesch isolé 8cm mousse polyuréthane par-dessus la structure existante
- Toiture bac acier isolation 10cm laine de roche + Etanchéité en bitume par-dessus la structure existante
- Dalle au sol en béton
- Bâtiment type messager avec quais sur face OUEST et accès plain-pied sur face EST
- Fibre optique et baies informatiques disponibles suivant les lots

Travaux réalisés entre 2012 et 2022 (environ 280 000€ HT) :

- Division électrique complète des différents lots du site en 2020
- Rénovation des éclairages extérieurs de l'ensemble du site
- Réfection d'une partie de la surface de stockage macadamisée extérieure
- **Lot 1** : Sécurisation du parking à l'aide de blocs anti-intrusion et clôtures
- **Lot 2** : Création de 70m linéaires de clôtures pour sécuriser et délimiter les locaux
- **Lots 2 et 4** : Rénovation complète (électricité, sanitaires, murs, sols et plafonds)
- **Lots 2 et 4** : Création de portes automatiques pour accueil et accès dépôt
- **Lots 2, 3, 4 et 5** : Remise en peinture et nettoyage complet des façades
- **Lots 2, 3, 4, 5 et 6** : Installation de deux portails électriques sécurisés

Possibilités liées au bâtiment sur demande :

- Possibilité de créer des portes sectionnelles supplémentaires
- Possibilité de créer des quais supplémentaires
- Possibilité de créer une ou plusieurs rampes d'accès plain-pied au dépôt par la face OUEST
- Possibilité de créer un portail d'accès à la partie de stockage macadamisé sur la face OUEST
- Possibilité de construire une extension du bâtiment existant suivant les demandes

Autres remarques :

- Taxes foncières commune de LAXOU pour l'ensemble du site (**35 432€ en 2024**)

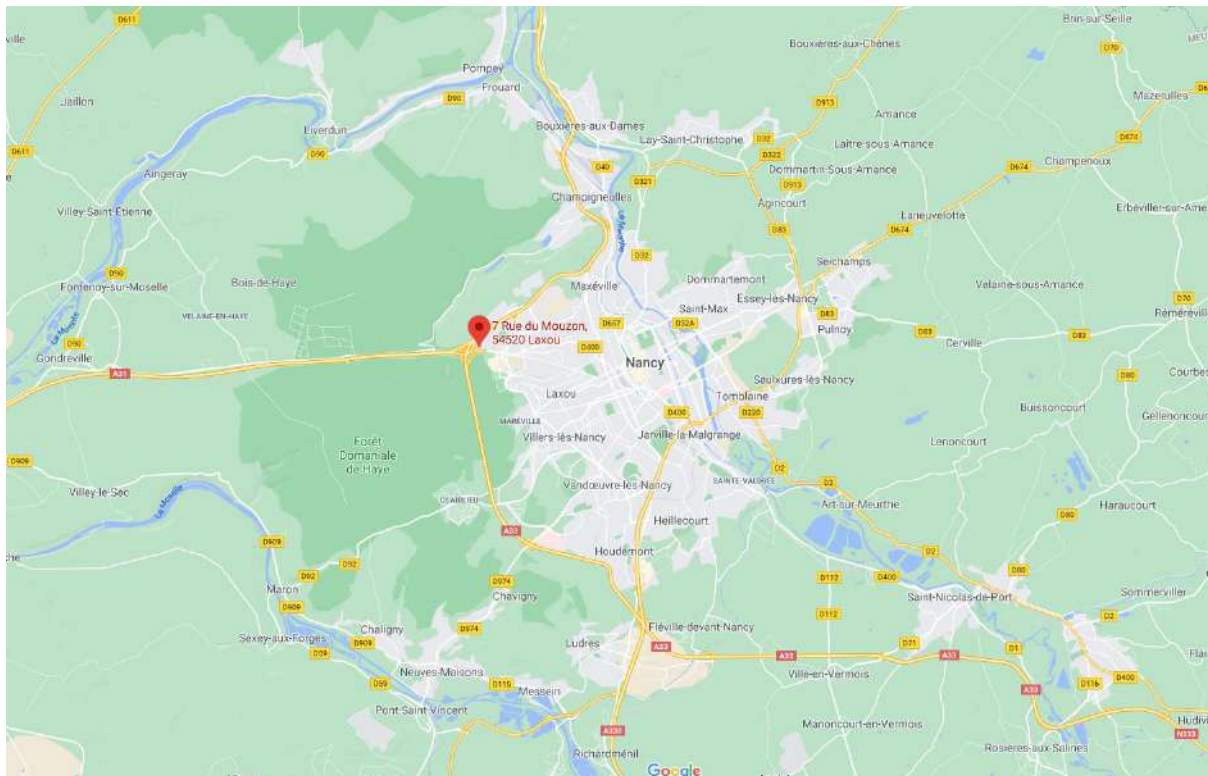


Figure 1: Vue Satellite / Proximité ville de NANCY

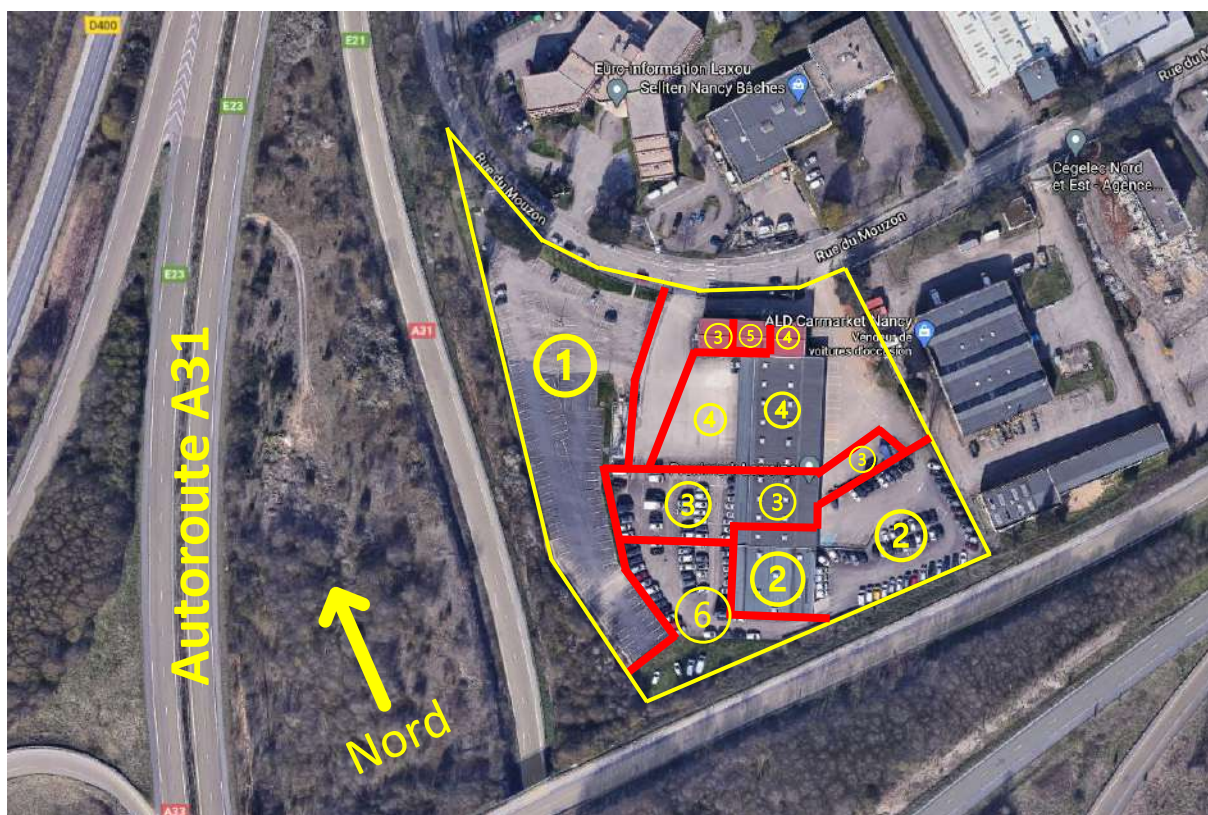


Figure 2: Vue Satellite / Site en 2019 et proximité avec A31 / $\approx 127m \times \approx 119m \approx 15\ 006m^2$

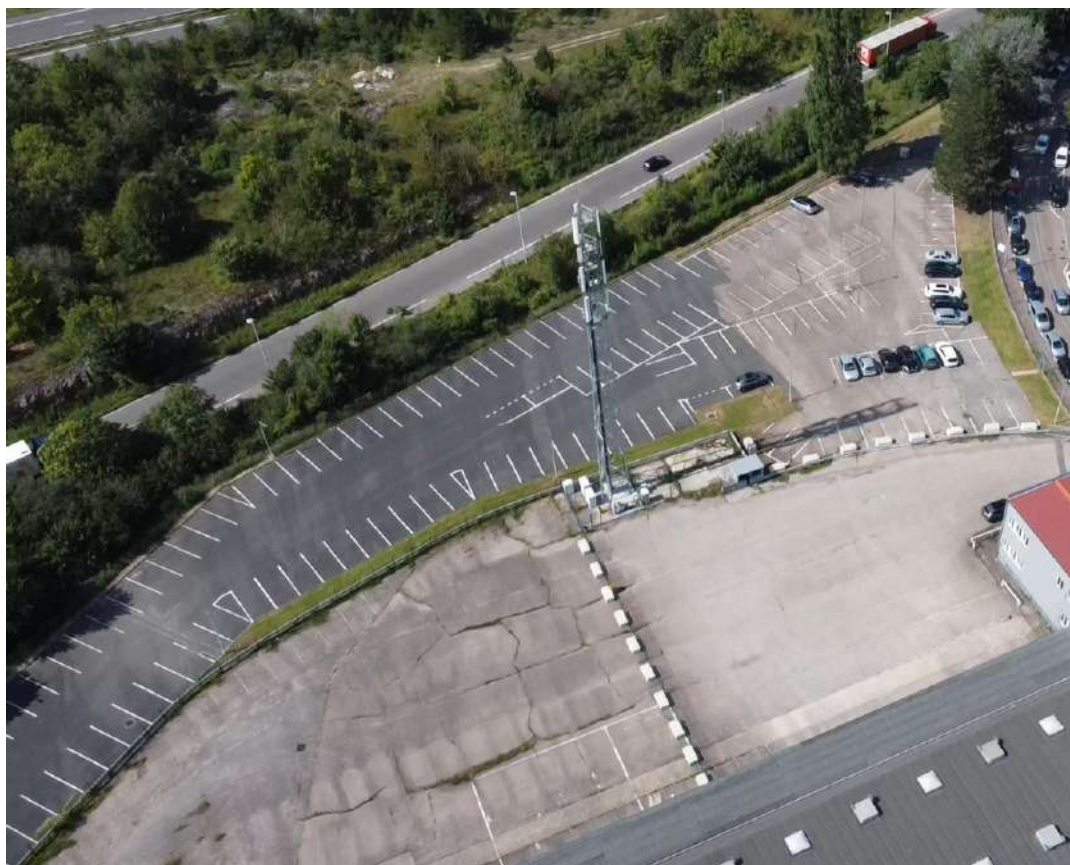


Figure 3: **Lot 1** / Face EST / Stockage macadamisé privatif avec places de parking

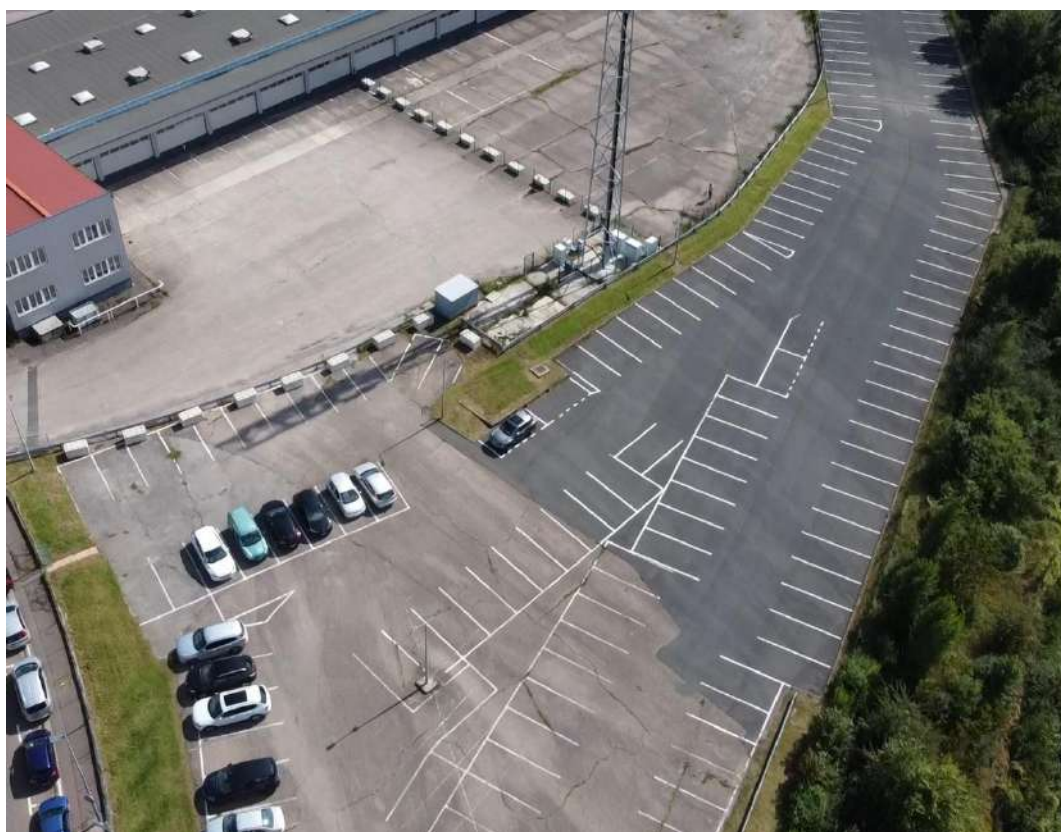


Figure 4: **Lot 1** / Face EST / Stockage macadamisé privatif avec places de parking



Figure 5: **Lot 2** / Face EST / Stockage macadamisé privatif + accès dépôt avec rampe et porte sectionnelle automatique



Figure 6: **Lot 2** / Face EST / Stockage macadamisé privatif + accès dépôt avec rampe + visibilité A31



Figure 7: Lot 2 / Face EST / Stockage macadamisé privatif et accueil client



Figure 8: Lot 2 / Face EST / Visibilité voie d'insertion vers A31 + Stockage macadamisé privatif



Figure 9: **Lots 3 et 6** / Face OUEST / Stockage macadamisé privatif



Figure 10: **Lot 6** / Face OUEST / Stockage macadamisé privatif entièrement clôturé

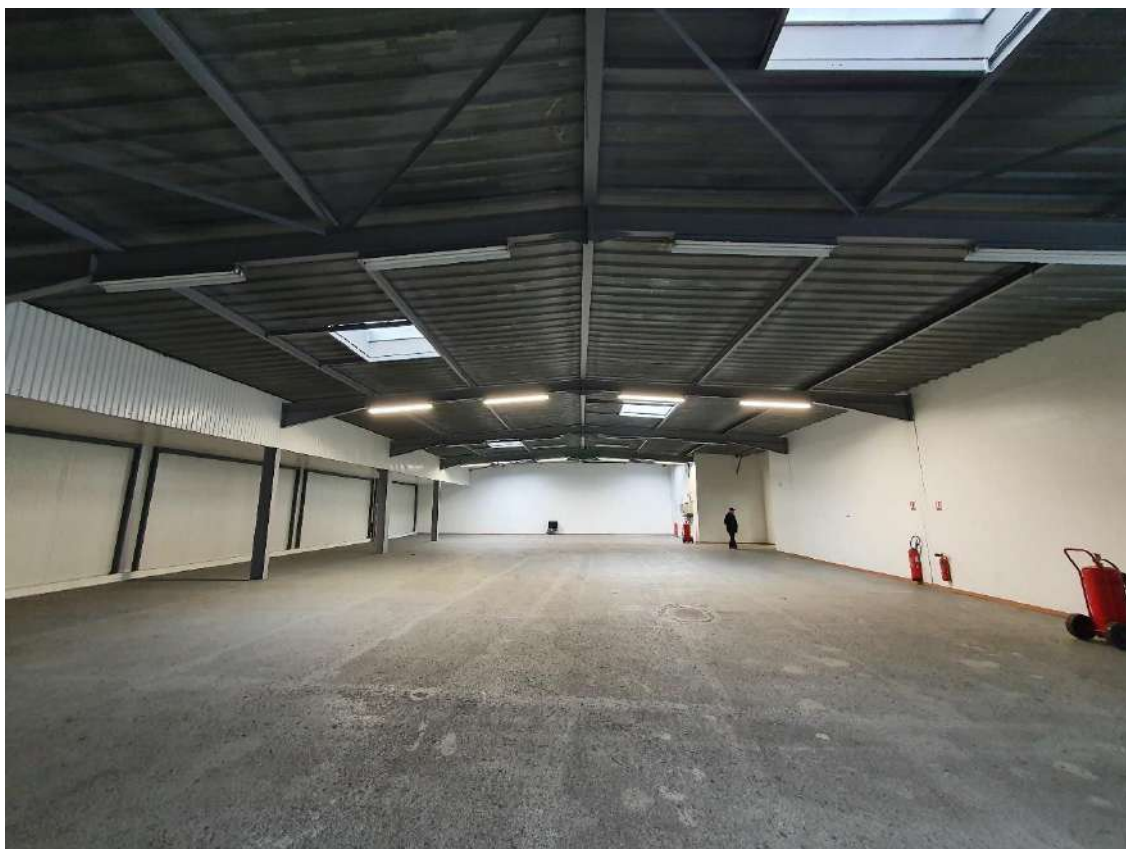


Figure 11: **Lot 2** / Dépôt stockage / 28m x ≈19m ≈ 520m²



Figure 12: **Lot 2** / Dépôt stockage + accès bureaux et accueil / 28m x ≈19m ≈ 520m²

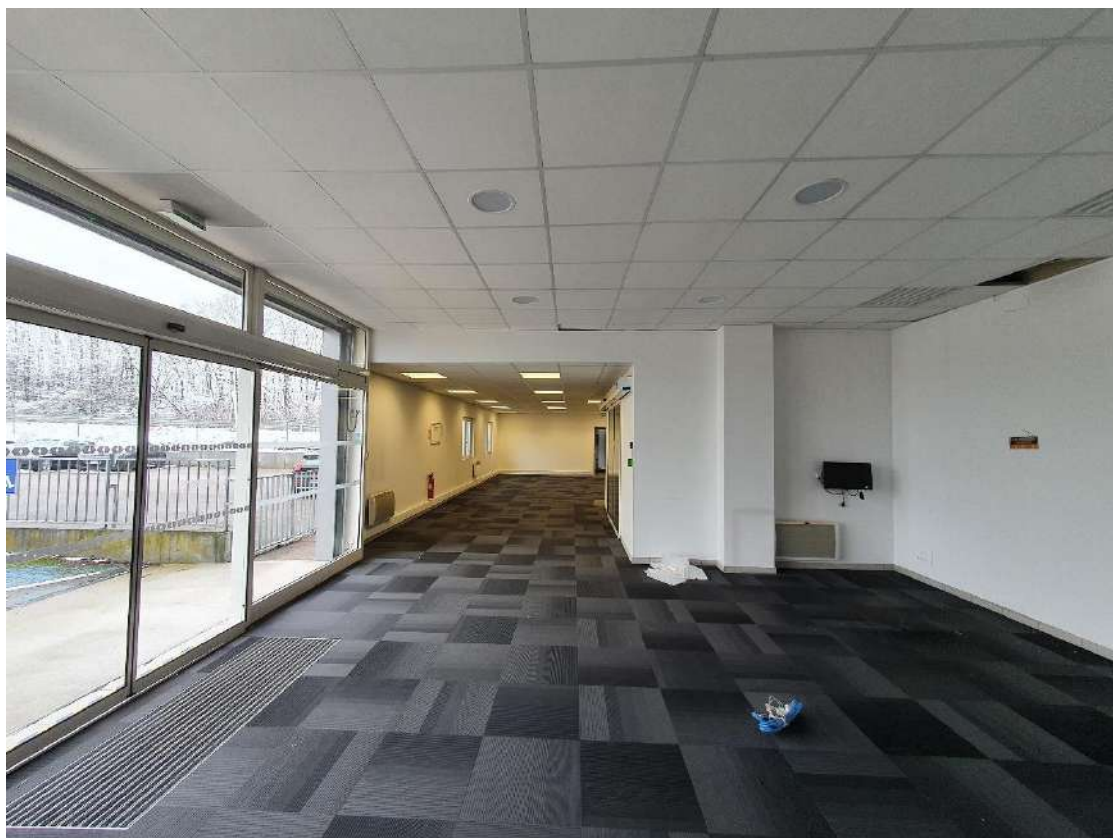


Figure 13: Lot 2 / Accueil + partie bureaux et sanitaires

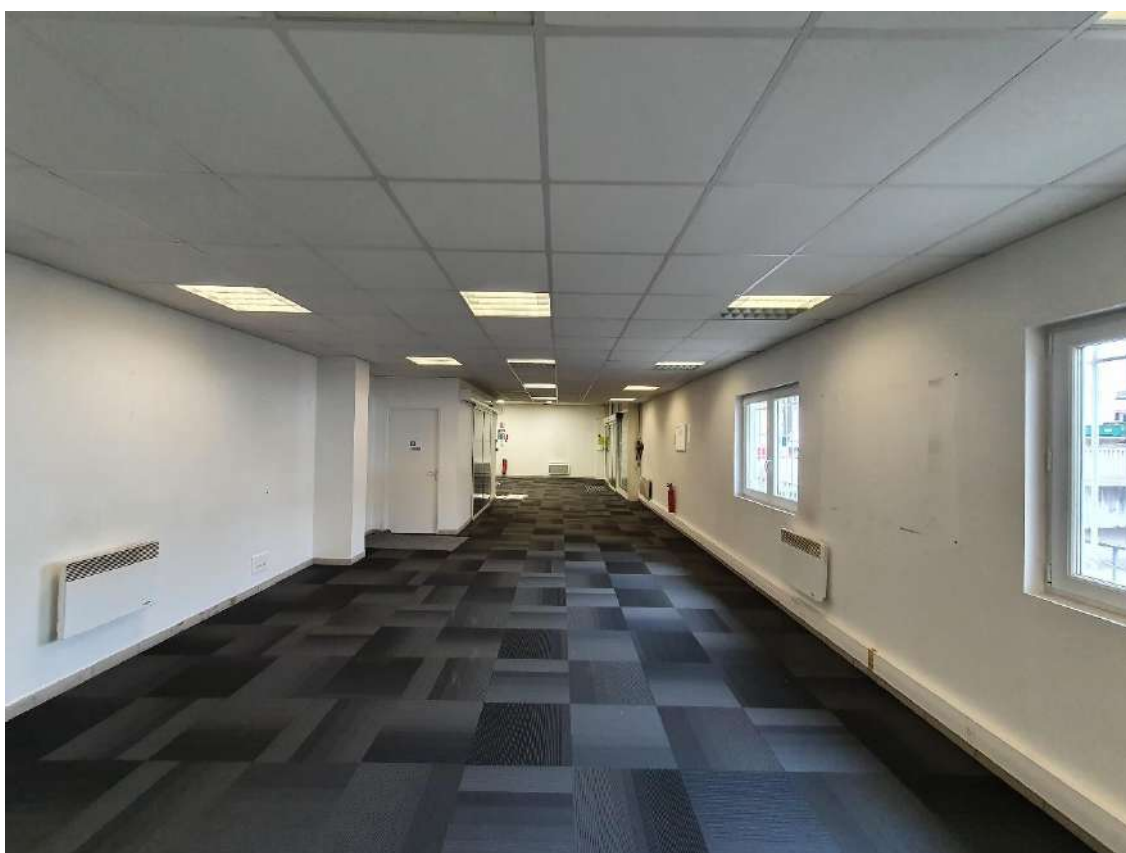


Figure 14 : Lot 2 / Bureaux + Accès dépôt



Figure 15 : Lot 2 / Locaux sociaux et sanitaires

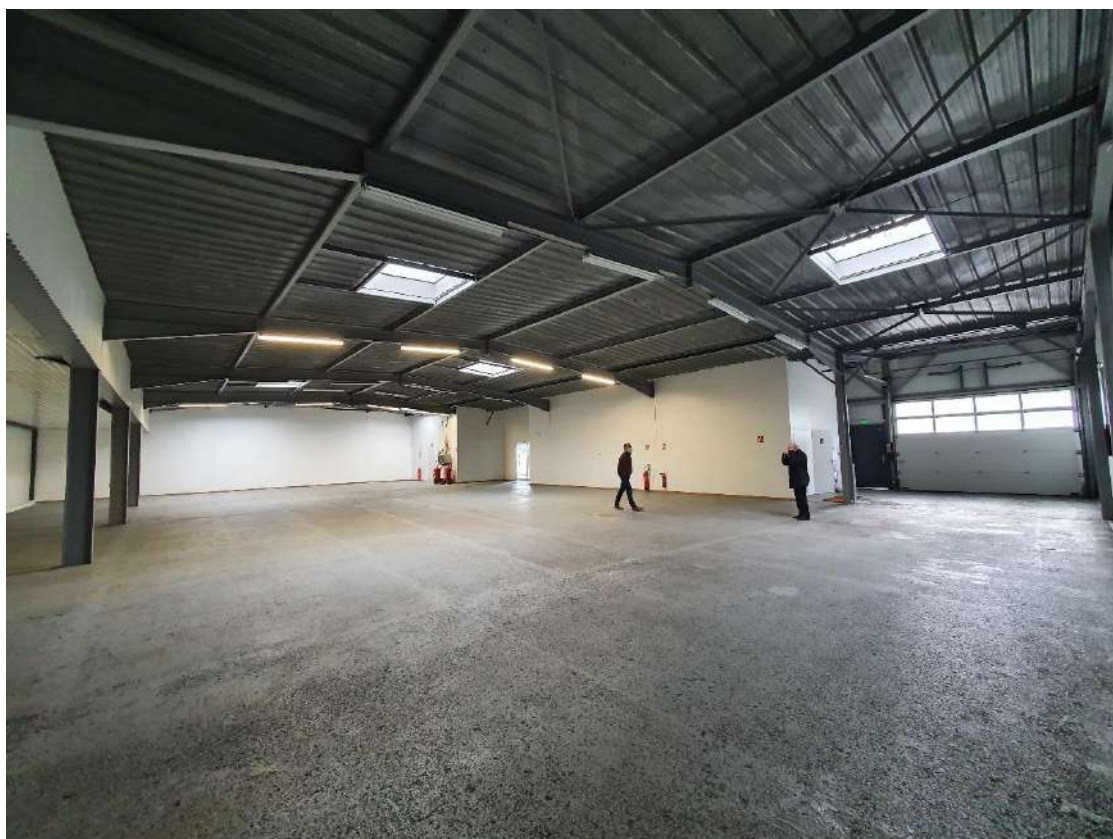


Figure 16 : Lot 2 / Dépôt + Sanitaires séparés PMR + Porte sectionnelle automatique d'accès 2,9m de hauteur



Figure 17 : Lots 3 et 4 / Face EST / Délimitations du dépôt des lots 3 et 4 + Espaces macadamisés communs



Figure 18 : Lots 3,4 et 5 / Face NORD / Délimitations des bureaux du lot 3 + Espaces macadamisés communs



Figure 19 : **Lots 4 et 5** / Angle NORD EST / Accès au site + Espaces macadamisés communs



Figure 20 : **Lot 4** / Face EST / 6 Quais avec portes sectionnelles automatiques du lot 4 + Espaces macadamisés communs



Figure 21: Lot 5 / Bureaux au R+1



Figure 22: Lot 5 / Bureaux au R+1



Figure 23: Lot 5 / Bureaux au R+1



Figure 24: Lot 5 / Bureaux au R+1



Figure 25: Lot 5 / Stockage et archivage au R-1



Figure 26: Lot 5 / Stockage et archivage au R-1