



BATIMENT D'ACTIVITE NEUF — ROUTE DE FEY (RD66) — 57420 CUVRY

Plateau libre modulable | De 177 m² a 3 350 m² | 70 places parking | Hauteur libre 8,50 m

Adjacent Amazon (4 000 emplois CDI) | A31 a 3 km | A35 a 1,5 km | Aeroport 12 min | Gare TGV Metz 15 min



209 500€

Prix HT
cellule 177 m²

96€/m²/an

Loyer HT
cellule standard

7,3%

Rendement brut
batiment complet

4 M€ HT

Prix batiment
complet

L'OFFRE — TROIS PROFILS D'ACQUEREURS

EXPLOITANT

Votre local cle en main

- Cellule intermediaire 177 m² (152 sol + 25 mezz)
- Cellule commerce vitrine 183 m² (158 sol + 25 mezz)
- Porte sectionnelle motorisee 4x3 m
- Electricite triphase + eau + EU
- 70 places parking pavés drainants
- Regroupement possible jusqu'a 3 350 m²

INVESTISSEUR

Rendement locatif securise

- Cellule standard : rendement brut 8,0%
- Lot vitrine 366 m² (2 cellules commerce x 183 m²)
- Batiment complet : rendement 7,3%
- Bail commercial 3/6/9 indexe ILAT
- Offre neuve rare : < 10% du stock Metz
- Mezzanines extensibles (+surface locative)

GRAND COMPTE

Surface flexible a la demande

- Regroupement libre de 2 a 18 cellules
- Hauteur libre 8,50 m zone arriere
- Cellule activite sportive (Padel ..) 2 275 m²
- Hauteur libre 8,50 m zone arriere
- Grande surface : 88 EUR/m²/an
- Configuration adaptable a tout usage

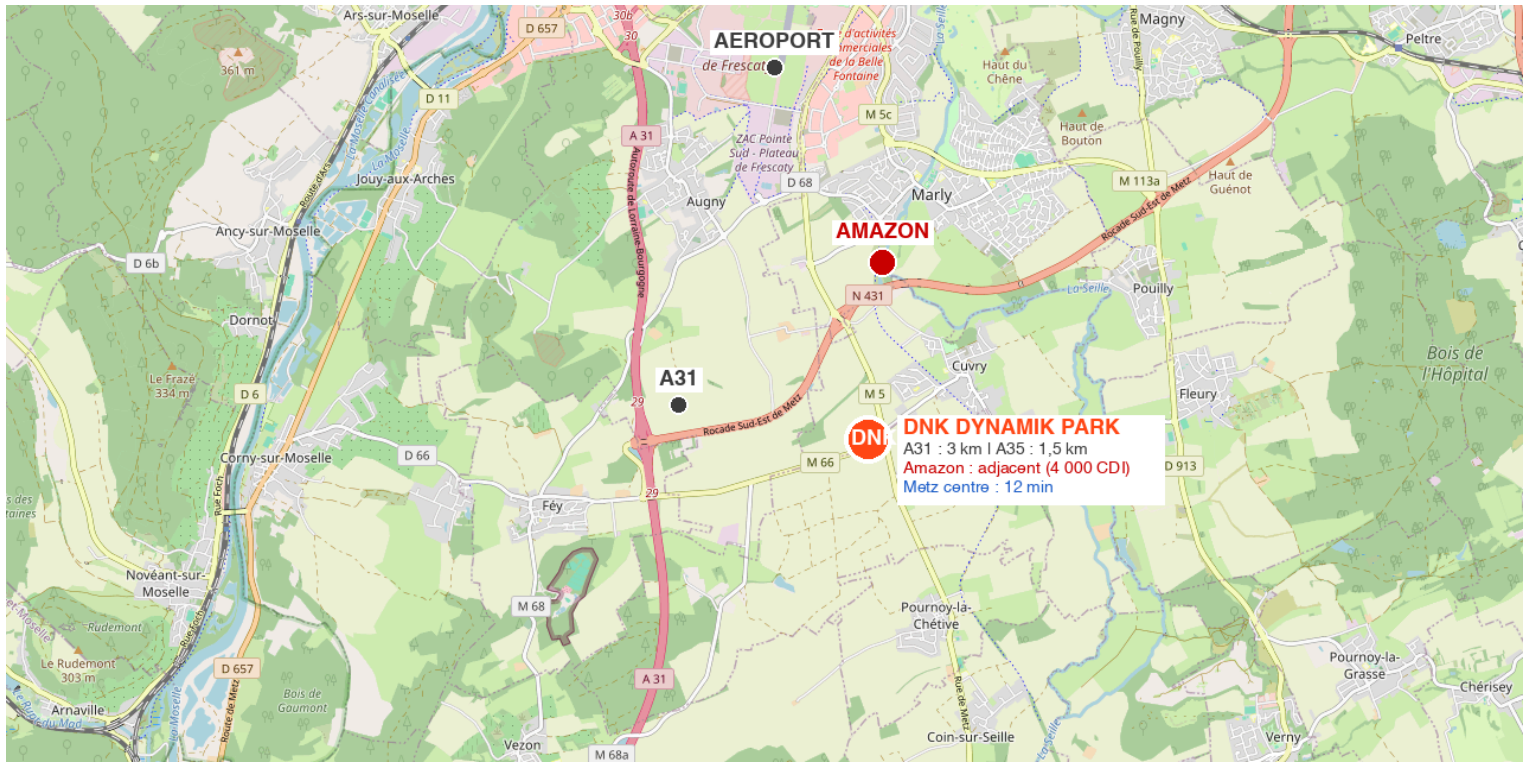
CONFIGURATION PC — 2 CELLULES COMMERCE + 4 INTERMEDIAIRES + 1 ACTIVITE SPORTIVE

Facade : 2 cellules commerce vitrine 183 m² | 4 cellules intermediaires 177 m² | Mezzanines 25 m² incluses

Arriere : Cellule unique activite sportive (Padel ..) 2 275 m² avec clubhouse en mezzanine et SAS d'entree arriere



ACROTERE = 204.70



Plan de situation — OpenStreetMap — Position exacte du projet par rapport aux infrastructures

ACCESSIBILITE

A31 3 km Axe Luxembourg-Lyon	A35 1,5 km Axe Strasbourg	METZ CENTRE 12 min 10 km	GARE TGV 15 min Paris 1h22	AEROPORT 12 min Metz-Nancy-Lorraine	LUXEMBOURG 50 min ~65 km
--	---	--	--	---	--

POURQUOI INVESTIR A CUVRY

- 1 ADJACENT AU PLUS GRAND SITE AMAZON DE FRANCE**
 4 000 emplois CDI + 1 600 indirects. Le plus grand centre de distribution Amazon en France (185 000 m2). Demande structurelle de locaux pour sous-traitants et prestataires.
- 2 NOEUD AUTOROUTIER STRATEGIQUE**
 Double acces A31 (Luxembourg-Lyon) et A35 (Strasbourg) en quelques minutes. Desserte bus LE MET' ligne P101. 120 000 frontaliers Moselle-Luxembourg quotidiens.
- 3 OFFRE NEUVE RARE SUR LE SECTEUR SUD METZ**
 Moins de 10% du stock de locaux d'activite de l'Eurometropole est du neuf. Taux de vacance < 5%. 83 transactions et 106 000 m2 places en 2024.
- 4 BASSIN ECONOMIQUE EN FORTE CROISSANCE**
 Eurometropole de Metz : 230 000 habitants, 81 582 salaries, 7 154 entreprises. Record absolu de 11 231 creations d'entreprises en Moselle en 2024. +50% d'entreprises en 5 ans.
- 5 PLATEAU DE FRESCATY : POLE ECONOMIQUE EN DEVENIR**
 380 hectares en reconversion (ex-base aerienne). 700 personnes/jour, 15 entreprises installees. Objectif : 1 500 emplois. Agrobiopole, hub social, ZAC Pointe Sud.

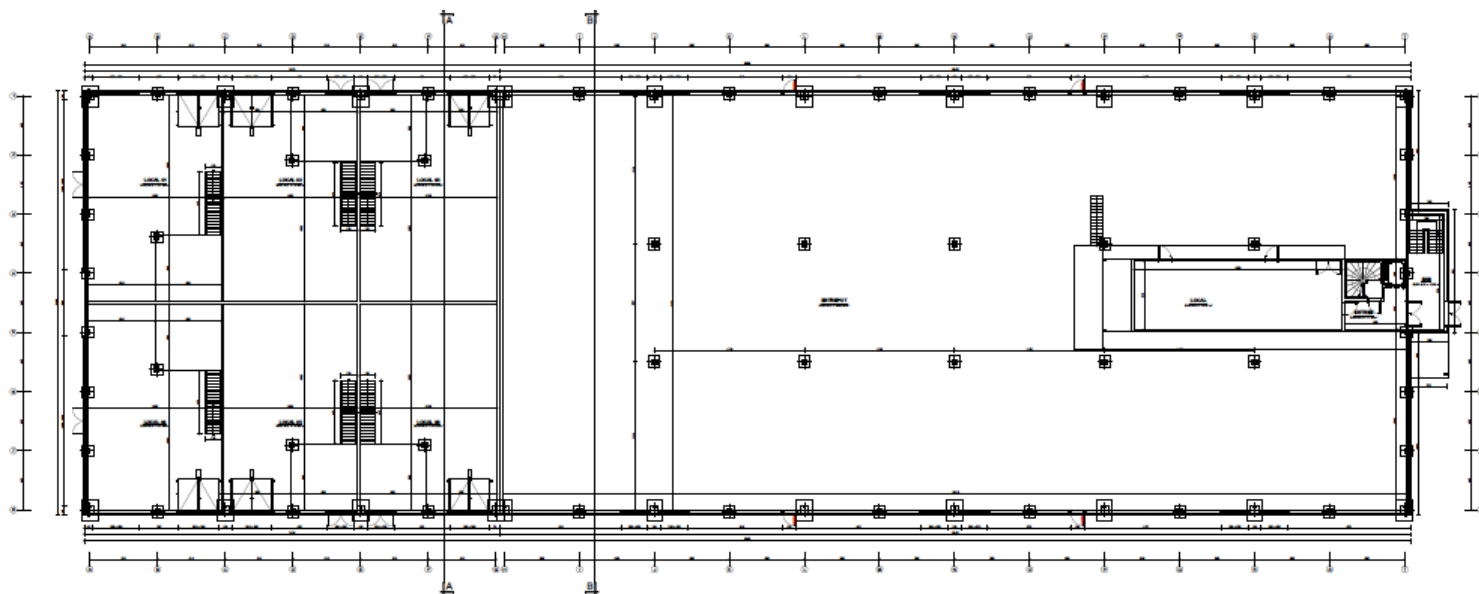
230 000
habitants Eurometropole

81 582
salaries sur le territoire

7 154
entreprises installees

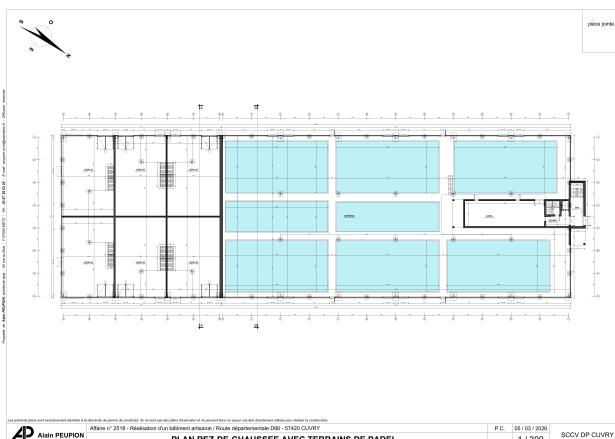
11 231
creations 2024 (record)

CONFIGURATION PC — 7 LOTS (3 350 M2)



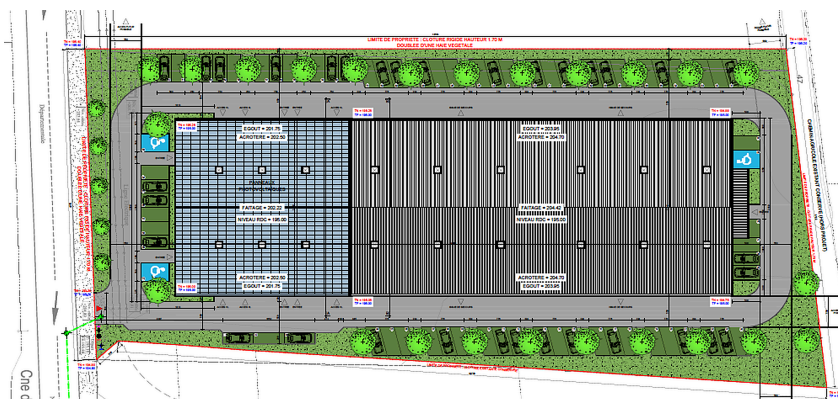
Plan RDC — 2 cellules commerce vitrine (183 m²) + 4 cellules intermediaires (177 m²) + 1 cellule activite sportive (2 275 m² avec clubhouse mezzanine et SAS arriere)

EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE POUR PADEL



Exemple d'aménagement : 6 terrains doubles + 2 singles dans la cellule activite sportive (hauteur libre 8,50 m)

PLAN DE MASSE — TERRAIN 7 283 M2 — SDP 3 350 M2



Plan de masse — 70 places parking pavés drainants — Gestion EP par infiltration (zone INF Plan Pluie EMM)

GRILLE TARIFAIRE

CONFIGURATION	SURFACE	PRIX VEFA HT	LOYER HT/m2/an
1 cellule intermediaire	177 m2 (152 sol + 25 mezzanine)	209 500 EUR	96 EUR
1 cellule commerce vitrine	183 m2 (158 sol + 25 mezzanine)	219 600 EUR	110 EUR
Lot vitrine (2 cellules commerce)	366 m2 (316 sol + 50 mezzanine)	439 200 EUR	110 EUR
Cellule activite sportive (Padel ..) + clubhouse + SAS	2 275 m2 (2 000 sol + 151 mezz + 80 SAS + annexes)	Sur demande	88 EUR
Batiment complet (7 lots)	3 350 m2	4 000 000 EUR	Mix selon decoupe

RENDEMENTS BRUTS ESTIMES Cellule standard : 8,0% Lot vitrine : 6,9% Batiment complet : 7,3%

PRESTATIONS INCLUSES PAR CELLULE

- Surface 152 a 158 m2 au sol + mezzanine 25 m2
- Alimentation electrique triphasee
- Hauteur libre 8,50 m (zone arriere)
- Porte sectionnelle motorisee 4 x 3 m
- Arrivee d'eau + evacuation eaux usees
- Mezzanine 25 m2 incluse par cellule
- Porte d'entree + fenetre + fenetres de toit
- Parking paves drainants (70 places totales)
- Bail commercial 3/6/9 securise

AIDE FINANCIERE — DISPOSITIF AMIE57

Beneficiaires : entreprises de 20 salaries au plus (artisanat, commerce <400 m2, BTP, transport, services).

Montant : subvention de 20 a 30% des depenses d'amenagement eligibles, plafonnee a 30 000 EUR.

Condition : lettre d'intention AVANT tout commencement de travaux. Contact : Moselle Attractivite — eco@moselle-attractivite.fr

Aides Region Grand Est cumulables (Grand Est Competitivite, FEDER). Accompagnement Bpifrance possible.

CALENDRIER PREVISIONNEL

PERMIS DE CONSTRUIRE

2026

Depose, en instruction

COMMERCIALISATION

EN COURS

Prospects en cours

DEBUT TRAVAUX

S2 2026

Sous reserve PC purge

LIVRAISON

T1 2027

Cle en main

CONTACTEZ-NOUS

Visite du site sur rendez-vous | Plans detailles et conditions sur demande

mhfreehome.com

06 30 10 51 78 | contact@mhfreehome.com



* Amenagements interieurs, conformite PMR interieure, et finitions specifiques non compris dans le prix VEFA. A la charge de l'acquireur ou du preneur selon le cas. Prix et loyers indicatifs susceptibles d'ajustement. Maitre d'ouvrage : SCCV DP CUVRY.