

A LOUER

CELLULES ARTISANALES BORDEAUX BRAZZA

Rejoignez une opération innovante qui prend en considération toutes les contraintes de l'activité artisanale et productive en milieu urbain et propose un immeuble dédié aux professionnels (artisans, PME, start-up...) sur 4 étages, au cœur de la ville dans le cadre de l'opération "Quai 54 de Brazza".



L'IMMEUBLE DES ARTISANS

Implantez votre atelier dans un immeuble dédié aux artisans, au cœur de la ville



42 rue René Char
Bordeaux (rive droite)



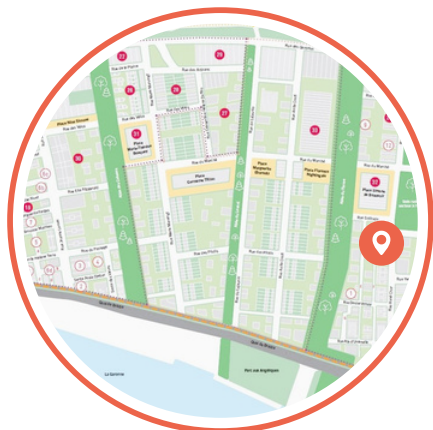
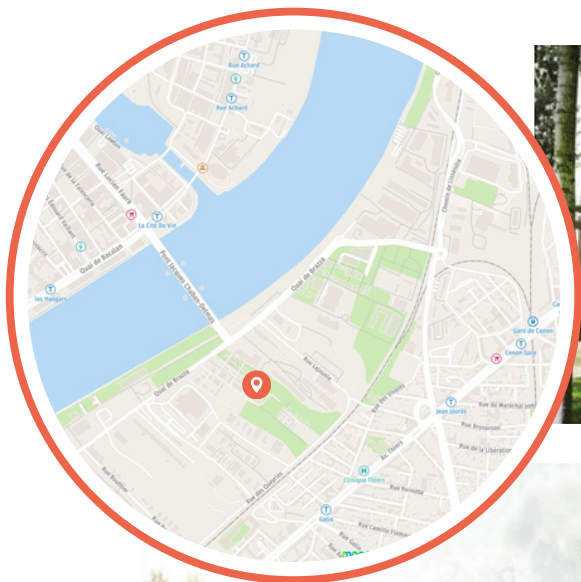
Cellules de
125 m² à 245 m²



100€/m²/HT/HC/AN
en moyenne



Livraison au 2ème
trimestre 2026



LES + DU BÂTIMENT



EMPLACEMENT & QUARTIER

- Située rive droite à Bordeaux, à seulement 15 mins de son cœur historique.
- Un emplacement privilégié, au sein du nouveau quartier habité de Brazza.
- Proche de la zone de passage très empruntée des quais et de son espace piéton boisé du « Parc aux Angéliques » suivant la rive des quais.



ACCESSIBILITÉ

- Au pied du pont Chaban Delmas, permettant l'accès rapide d'une rive à l'autre.
- Proche des transports en commun :
 - à 800 m de l'arrêt de TRAM B « Cité du Vin ».
 - à moins de 200 m de l'arrêt de BUS « Quai de Brazza » pour les lignes n°25 et n°61.
 - à moins de 10 minutes à vélo de la GARE SNCF de Cenon.



CONNECTIVITÉ

- 2 900 m² dédié aux professionnels permettant de favoriser échanges, idées, entraide...
- Mutualisation des équipements du bâtiment pensés spécifiquement pour s'adapter aux contraintes des activités productives et artisanales.



PRESTATIONS CELLULES

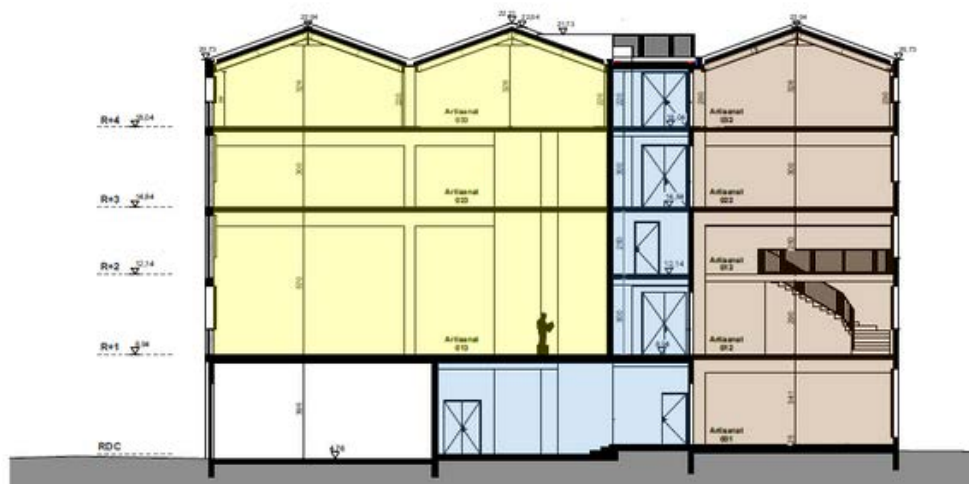
- 13 cellules lumineuses sur 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages), avec hauteurs sous plafond de : 1er + mezzanine : 5.6 m | 3ème : 2.9 m | 4ème : 3.7 m
- Isolation thermique du bâtiment. Tableau électrique vierge. Stores solaires façade sud.
- Climatisation, radiateurs, WC, lave mains et VMC dans les sanitaires.
- Le jumelage de plusieurs cellules est possible.



PRATICITÉ

- Accès à l'immeuble sécurisé par contrôle d'accès (style Vigik).
- En rez-de-chaussée : parking de livraison de 18 m x 3.5 m avec dispositif de livraison directe aux coursives des étages depuis la rue ; 17 places de stationnement en parking collectif fermé avec porte basculante motorisée; local vélos de 33 m² fermé ; 3 boxes individuels.
- A tous les étages : ascenseur PMR (625kg); monte-charge de 1000 Kg (2.10m x 1.1m x 2.3m) avec liaison directe entre places de stationnement et monte-charge ; zone technique pour les machines hors gabarit.

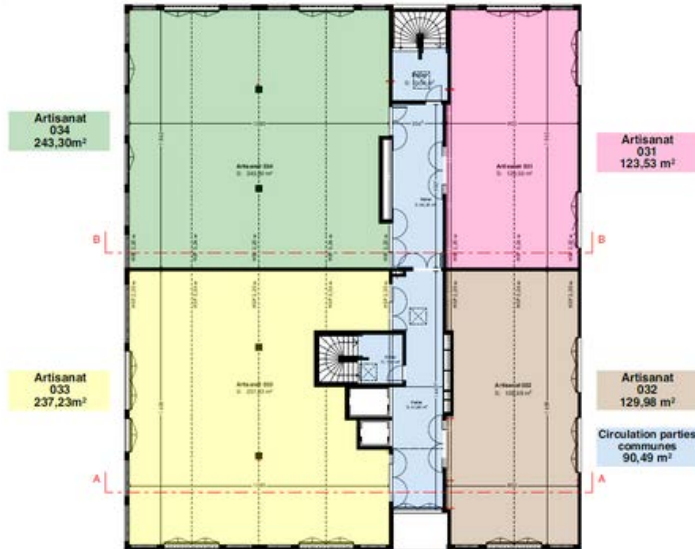
PLANS



PLANS

Plateaux bruts (sans isolation)

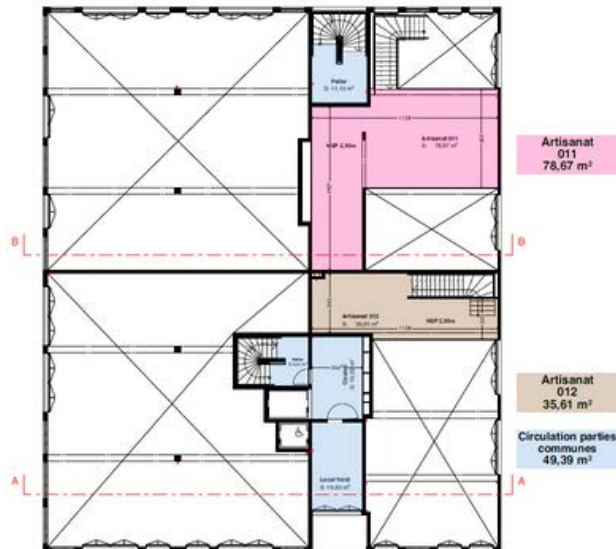
R+4



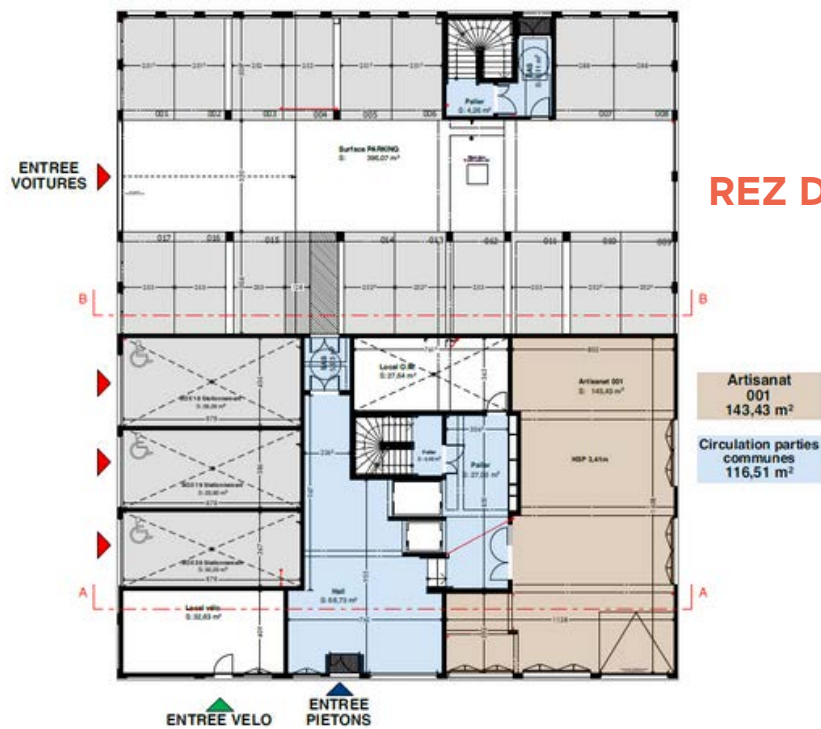
R+3



R+2



R+1



REZ DE CHAUSSEE



R+4



R+2

R+1 & mezzanine





INFORMATIONS PRATIQUES



PIÈCES A FOURNIR POUR CANDIDATER

DOCUMENTS DU PRENEUR & DE SON ENTREPRISE

- Votre carte d'identité ou carte de séjour en vigueur.
- Un justificatif d'immatriculation au registre du commerce ou au répertoire des métiers (KBIS). Lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne : un titre équivalent conférant ou reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ou les projets de statuts dans l'hypothèse où la société serait en cours de création.
- Votre CV.

DOCUMENTS DU PROJET D'INSTALLATION

- Un plan de financement prévisionnel sur 3 ans (faisant apparaître capacité autofinancement et besoin en fonds de roulement).
- Un compte de résultat prévisionnel sur 3 ans (faisant apparaître le résultat d'exploitation, résultat net, seuil de rentabilité, point mort en jours).
- Un plan de trésorerie prévisionnel sur 3 ans.
- Un business model.



VOTRE CONTACT PRIVILÉGIÉ

Marie-Eve Nadot | m.nadot@incite-bordeaux.fr | commercialisation@incite-bordeaux.fr
| 05 57 19 05 97 | 06 13 64 83 63

Votre bailleur inCité Bordeaux Métropole Territoires

En tant qu'entreprise publique locale, inCité a été missionnée par Bordeaux Métropole pour la construction de cet immeuble dédié aux professionnels dans le tout nouveau quartier de Brazza, à Bordeaux.

Point de rencontre entre la commande publique, les aspirations des habitants et les porteurs de projets : commerces, artisanat, services, économie sociale et solidaire... inCité accompagne :

- **Les collectivités** souhaitant structurer leur intervention immobilière économique et commerciale (réalisation d'études, intervention immobilière et gestion d'opérations à vocation économique, éphémères ou durables).
- **Les porteurs de projet** à la recherche d'un local commercial, logistique, industriel, de bureaux... par une intervention adaptée au parcours de chacun (du montage de projet à l'entrée dans les lieux, de la gestion quotidienne jusqu'à la cession éventuelle).

Fort de ses savoir-faire et de son ADN en tant que société d'économie mixte, inCité :

- S'engage à faire converger l'intérêt général et les initiatives privées au service du développement des territoires.
- Gère un patrimoine de locaux commerciaux et construit des solutions au développement durable d'activités économiques de proximité sur le territoire des 28 communes de Bordeaux Métropole, dans le cadre de sa mission de développement de l'économie de proximité et de sa foncière.