

A LOUER

“MAISONS ARTISANALES” CINQ CHEMINS - LE HAILLAN

Rejoignez le “Village des artisans” : une opération originale et vertueuse du parc artisanal “Cinq Chemins” au Haillan, situé au coeur de l’OIM Aéroparc.

Découvrez cet agréable espace accessible et fonctionnel, réparti sur 4 “maisons”. 2 “maisons” proposent 10 ateliers à la location.



LE VILLAGE DES ARTISANS



Implantez votre atelier dans un bâtiment moderne et convivial, au cœur d'un "village" dédié aux artisans



Aménagements en cours :
pistes cyclables et
espaces pique-nique



Rue Madeleine Bres
33185 Le Haillan



de 47 m² à 360 m²
dont mezzanine



120€/m²/HT/HC/AN
en moyenne



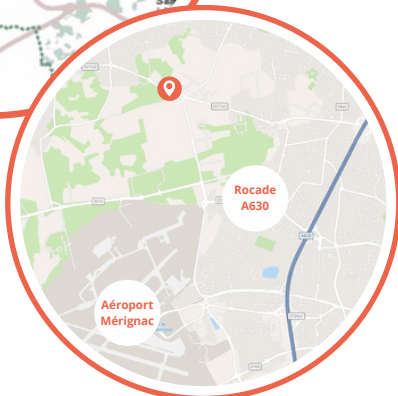
Livraison au 4ème
trimestre 2025



Sur la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Cinq Chemins, située au nord du "Boulevard technologique" reliant :

- Au nord : l'avenue Magudas, connecté à l'échangeur 9 de la rocade (à 5 mins en voiture).
- Au sud : les avenues F. Mitterrand et R. Garros.

Dans le cadre d'un projet urbain d'envergure, l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport (OIM), qui a pour objectif la création de divers bassins d'emplois offrant un cadre de travail attractif pour les entreprises et leurs salariés.



Emplacement quartier

LES + DES "MAISONS" A & B



ENVIRONNEMENT

- Au sud ouest de la commune du Haillan, dans la nouvelle Zone d'Activité Economique des Cinq Chemins, au niveau du giratoire Cinq Chemins situé au nord du Boulevard Technologique reliant le Haillan et l'aéroport de Bordeaux Mérignac (à moins de 2 kms).
- Dans l'environnement apaisé du "village des artisans" composé de 4 "maisons" artisanales, d'espaces végétalisés et de stationnements.
- A proximité de tous services et commerces (boulangerie, tabac, station essence etc...) au niveau de l'intersection passante de la D211 / avenue de Magudas.



ACCESSIBILITÉ ET PRATICITÉ

- A 5 minutes en voiture de l'échangeur 9 de la rocade de Bordeaux. A 4 minutes du centre ville du Haillan. A 7 minutes de l'aéroport de Mérignac.
- Piste cyclable connectant le "village" au centre ville du Haillan à - de 10 mins à vélo.
- Transports en commun : ligne de bus 30 et 39, arrêt "Cinq Chemins".
- 15 places de parking dédiées. 1 place PMR. 1 aire de livraison.
- Parking avec porte motorisée et sécurisé (badge type "Vigik").



PRESTATIONS ATELIERS

- Livrés bruts. Sol en dalle quartzé d'1t/m². Isolation extérieure sur toutes les parois.
- Hauteur sous plafond de 6m. Hauteur d'accès de 3m (porte sectionnelle).
- Mezzanine avec escalier d'accès représentant 50% de la surface du sol et pouvant supporter une charge de 250kg/m².
- Spécificité "maison" A : débords de toitures pour protéger des intempéries lors des chargements/déchargements.
- Spécificité "maison" B : tous les ateliers sont traversants et possèdent des débords de toitures sur les façades sud & est pour protéger des intempéries et du soleil.

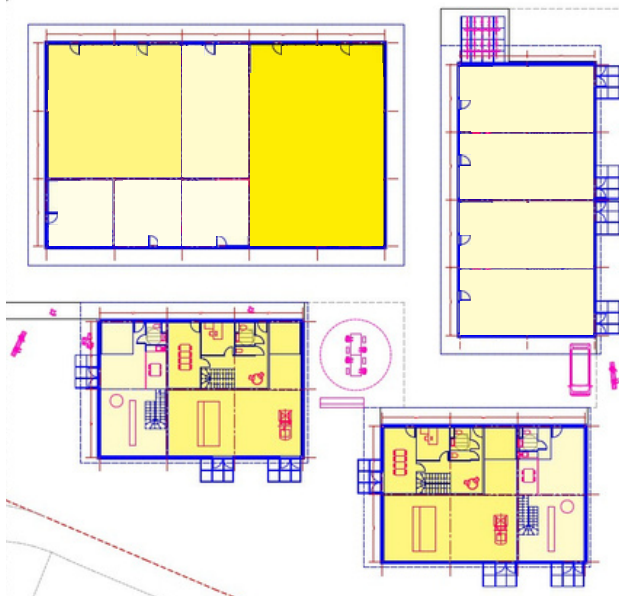


CONNECTIVITÉ

- Mutualisation de certains équipements (aire de livraison, parking PMR...) et partage d'espaces communs extérieurs privatifs agréables, avec aire de pique-nique.
- Convivialité du "village" permettant de favoriser échanges, idées, entraide...entre professionnels ; qu'ils soient locataires ou propriétaires ("maisons" C et D).
- Gestion de l'ensemble immobilier en copropriété.

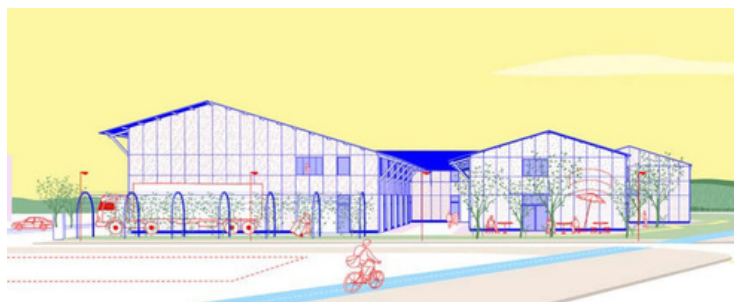
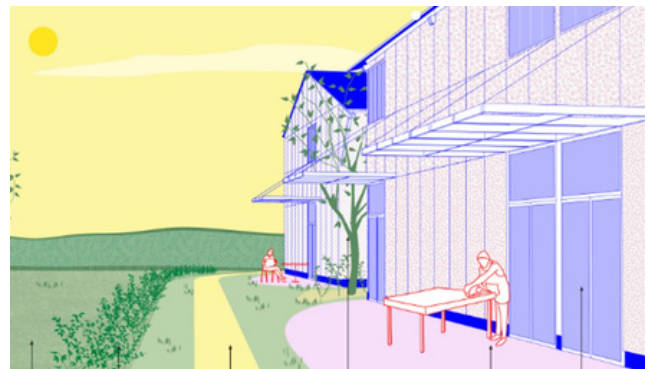
VUES D'ENSEMBLE VILLAGE

"Maisons" A & B A la location



Programme vertueux

- Préservation d'une partie de la zone humide existante et compensation environnementale des zones humides impactées.
- Ossature à faible impact environnemental et réemploi pour les matériaux des façades.
- Installation de panneaux photovoltaïques sur la maison A.



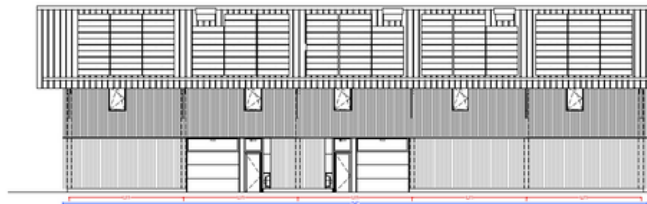


"MAISONS" A & B - A LA LOCATION

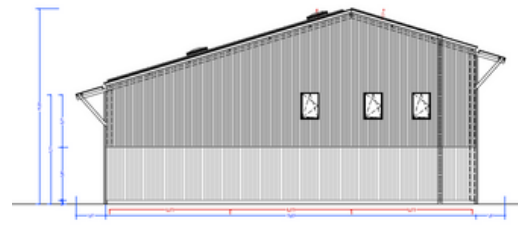
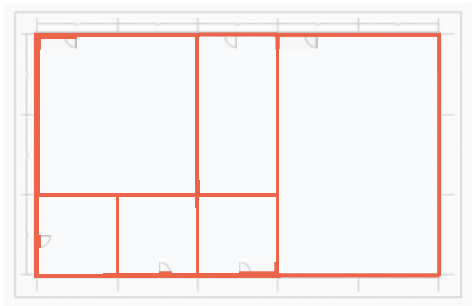
"MAISON" A



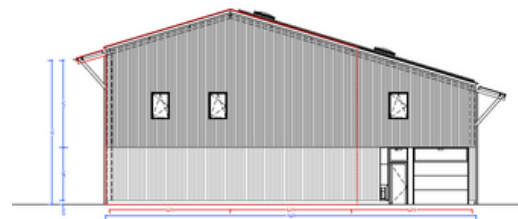
FACADE NORD-OUEST



FACADE SUD-EST



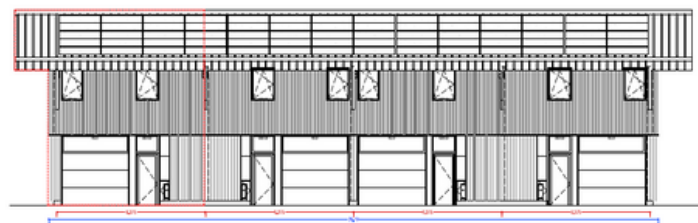
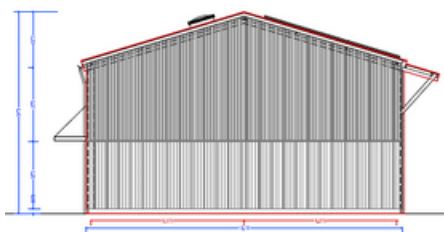
FAÇADE EST



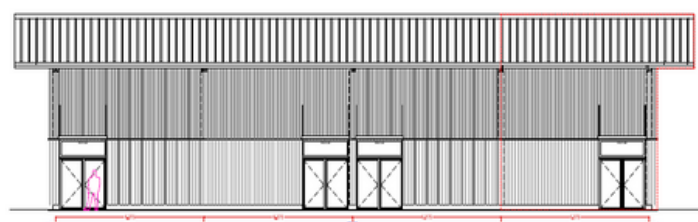
FAÇADE OUEST

Répartition 6 ateliers Maison A

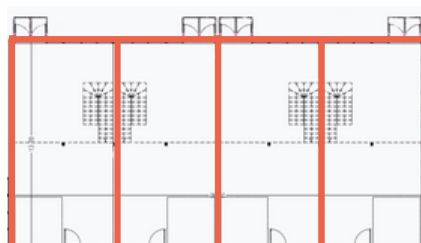
"MAISON" B



FACADE SUD-OUEST SUR DESSERT VEHICULES



FACADE NORD-EST SUR JARDIN



Répartition 4 ateliers Maison B

"MAISONS" A & B - A LA LOCATION

"MAISON" A

Atelier "A1" de 237 m²

155 m² au sol
+ 82 m² en mezzanine

Atelier "A2" de 112 m²

72 m² au sol + 40 m² en mezzanine

Atelier "A3" de 361 m²

237 m² au sol
+ 124 m² en mezzanine

Atelier "A6" de 49 m²

36 m² au sol
+ 13 m² en mezzanine

Atelier "A5" de 48 m²

34,7 m² au sol + 13 m² en mezzanine

Atelier "A4" de 48 m²

34,7 m² au sol + 13 m² en mezzanine

"MAISON" B

Atelier "B4" de 116 m²

75 m² au sol + 41 m² en mezzanine

Atelier "B1" de 116 m²

75 m² au sol
+ 41 m² en mezzanine

Atelier "B2" de 112 m²

72,5 m² au sol + 40 m² en mezzanine

Atelier "B3" de 112 m²

72,5 m² au sol + 40 m² en 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 ce projet de maisons artisanales et la location d'ateliers destinés aux professionnels, dans la nouvelle zone d'activité économique "Cinq Chemins", au Haillan.

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.