

A LOUER

BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉS TERREFORT - BRUGES

Implantez votre entreprise à Terrefort, un nouveau quartier proche du centre ville de Bruges, très accessible et bien desservi.

Immeuble de 1 042 m² proposant à la location 2 locaux d'activités et 4 bureaux pouvant accueillir PME/PMI et artisans.



DÉCOUVREZ NOS LOCAUX !

Implantez votre entreprise dans un bâtiment moderne, au cœur d'un nouveau quartier végétalisé et connecté



Avenue de Terrefort,
33520 Bruges



4 bureaux & 2 ateliers
de 76m² à 236 m²



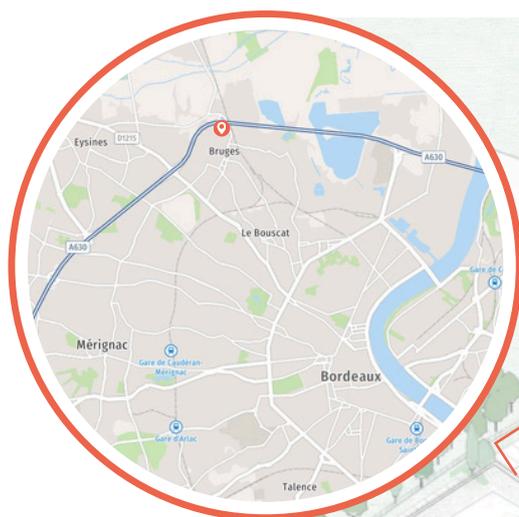
Bureaux :
155€/m²/HT/HC/AN



Ateliers :
112€/m²/HT/HC/AN

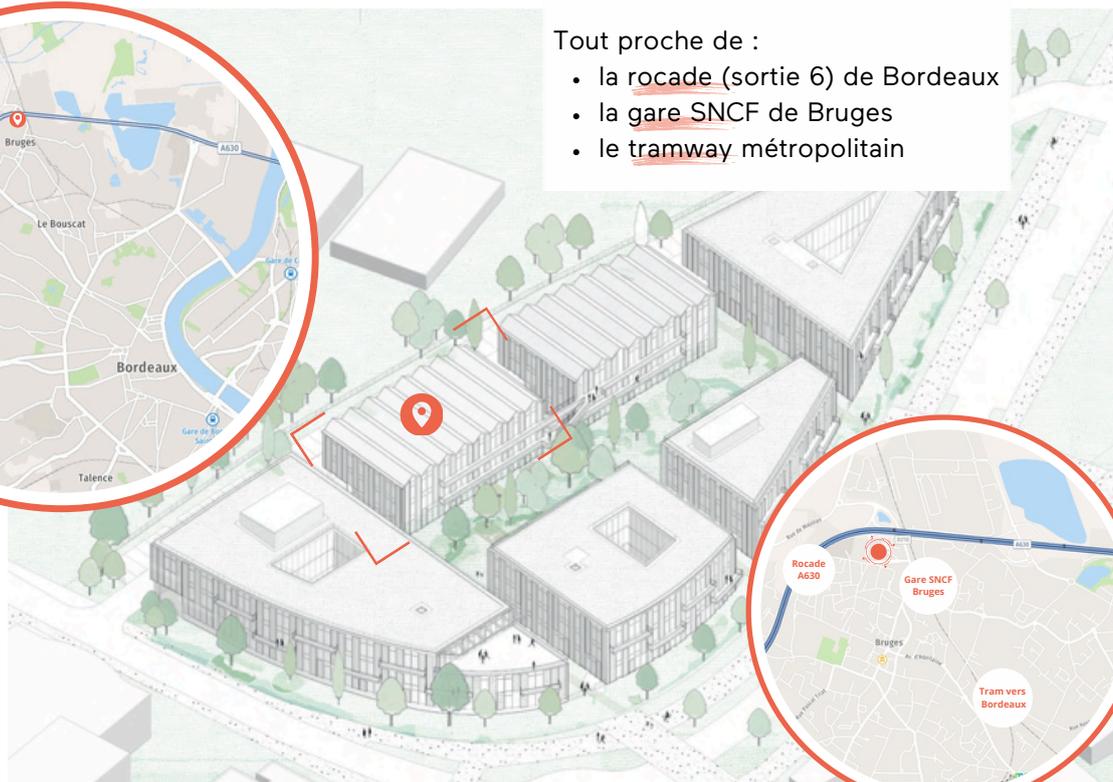


Livraison au 4ème
trimestre 2025



Tout proche de :

- la rocade (sortie 6) de Bordeaux
- la gare SNCF de Bruges
- le tramway métropolitain



LES + DE L'IMMEUBLE



ENVIRONNEMENT & QUARTIER

- Au nord de la commune de Bruges, entre la rocade et la voie de tramway.
- Un quartier en pleine mutation, passant et habité à deux pas de la gare SNCF de Bruges.
- Entourée de nombreux locaux d'activités, d'un pôle médical majeur, la Polyclinique Jean Vilar et un centre de formation par apprentissage accueillant près de 900 étudiants : l'UIMM - Union des Industries et Métiers de la Métallurgie Aquitaine.
- Le réaménagement du quartier - 5 îlots de 38 000 m² - offrira de nouveaux espaces publics avec plus de végétation et un rééquilibrage du partage de la voirie au profit des vélos et piétons.



ACCESSIBILITÉ & PRATICITÉ

- A moins d'1 minute en voiture de la rocade et à 1 minute de la gare de Bruges.
- Piste cyclable connectant Terrefort au centre ville de Bruges à 5 minutes en vélo.
- 12 places de stationnement : 8 places de stationnement extérieures dont 2 PMR en rez-de-chaussée + 4 places de stationnement extérieur non couvertes.
- Transports en commun : Tram C & Bus n°70 & n°72 : Arrêt "Gare de Bruges"



DESCRIPTIF & PRESTATIONS

- Bâtiment composé d'1 rez-de-chaussée et de 2 étages avec ascenseur (630kg) :
 - Au RDC : 2 ateliers avec mezzanines pour accueillir des activités artisanales
 - Au R+1 : 2 bureaux pour PME/PMI
 - Au R+2 : 2 bureaux pour PME/PMI
- Bureaux livrés aménagés, rafraîchis et prêts à cloisonner : menuiseries extérieures et intérieures ; pompe à chaleur ; compteur 12kVA ; sanitaire, robinetterie ; sols (moquette) murs (peinture) et faux plafond acoustique.
- Ateliers/locaux d'activités livrés brut et béton, isolés et fluides en attentes avec compteurs 36 kVA triphasé.
 - Au rez-de-chaussée : charge d'exploitation de plancher 1t/m².
 - Sol des mezzanines en PVC et charge de 250 daN/m².
- Les travaux d'aménagement intérieurs devront être réalisés par les futurs preneurs et feront l'objet d'une autorisation de travaux.
- Gestion des espaces communs par une Association Syndicat Libre.

QUARTIER



Vue du nouveau quartier depuis l'avenue de Terrefort



Nouveaux aménagements proche de la gare SNCF et du tramway



IMMEUBLE



Vue des jardins situés au cœur du quartier. A droite, les bâtiments accueillant les locaux d'activités



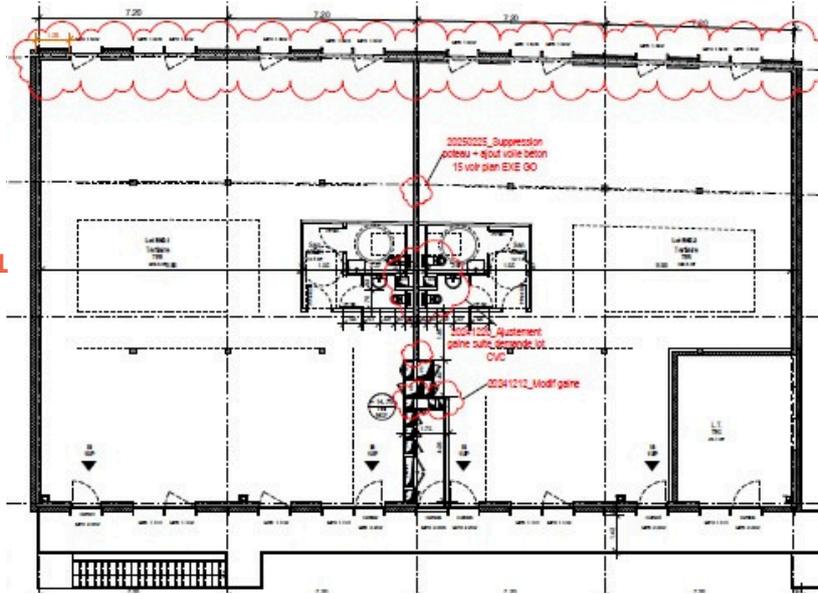
PLANS

Plateaux bruts (sans isolations)

R+2

Bureau PME-PMI 1
226 m² au sol

Bureau PME-PMI 2
192 m² au sol



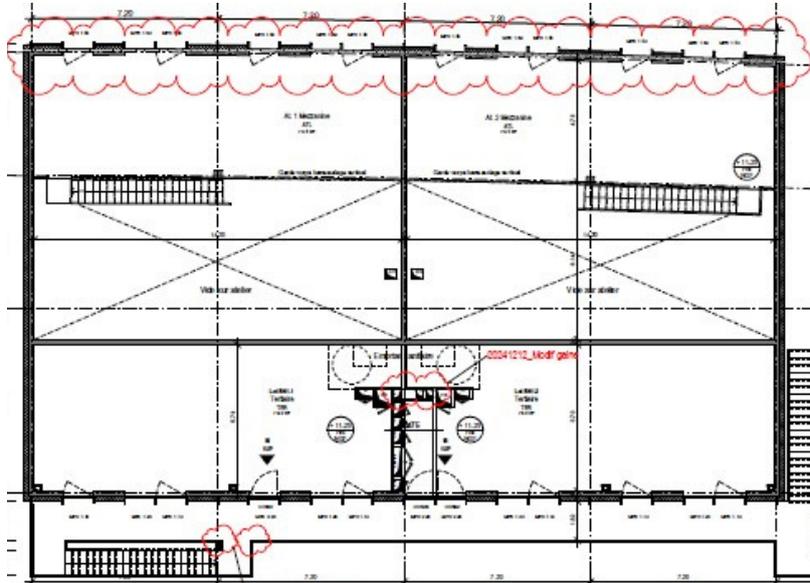
R+1

Mezzanine de l'Atelier 1

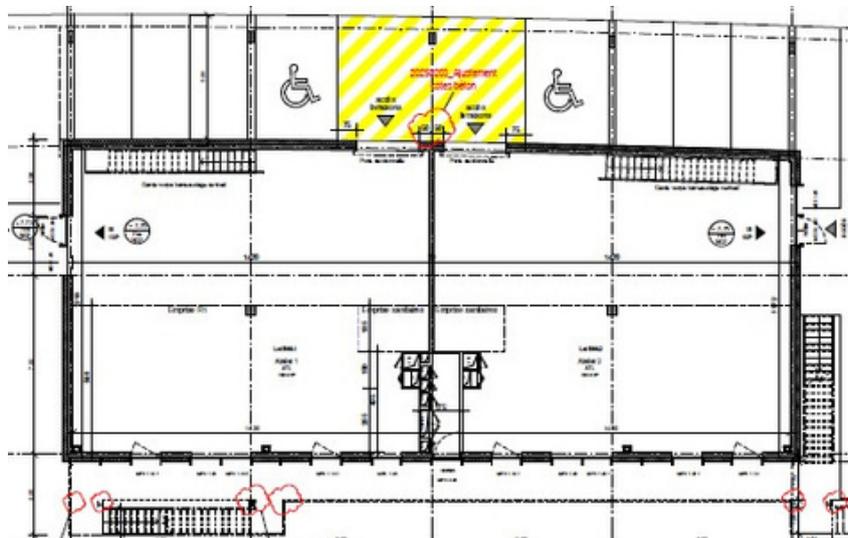
Mezzanine de l'Atelier 2

Bureau PME-PMI 1
79,2 m² au sol

Bureau PME-PMI 2
76,2 m² au sol



Rez-de-chaussée



Atelier 1
RDC : 166,9 m² au sol - Mezzanine : 70,4 m²

Atelier 2
RDC : 160,6 m² au sol - Mezzanine : 70,4 m²

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 gestion de cet immeuble dédié aux professionnels dans le quartier réaménagé de Terrefort à Bruges.

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.