

# 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.

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".



VISITE  
VIRTUELLE DE  
L'IMMEUBLE  
[ICI](#)

# Implantez votre atelier dans un immeuble dédié aux artisans, au cœur de Bordeaux



R+4



42 rue René Char  
Bordeaux (rive droite)



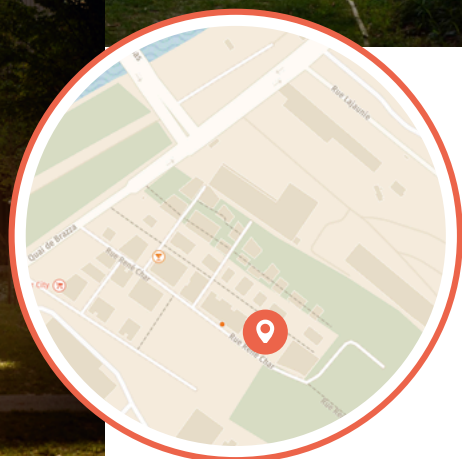
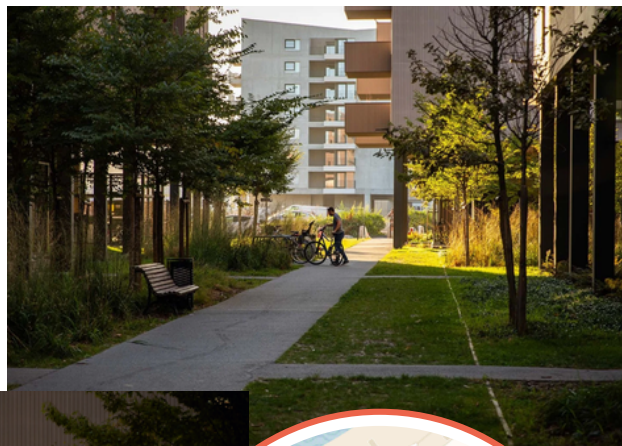
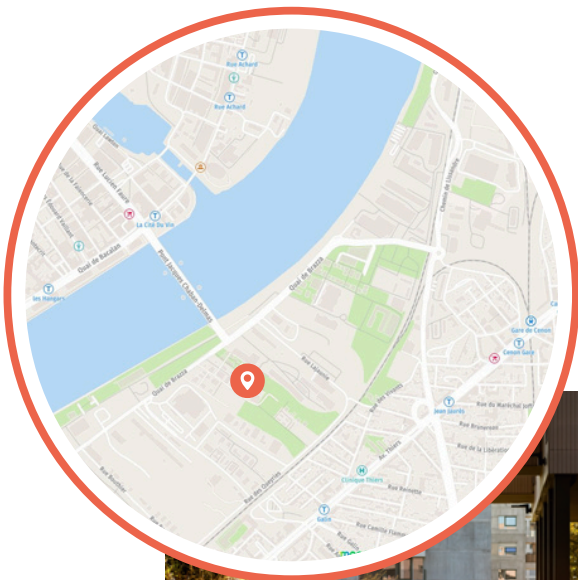
Cellules de  
150 m<sup>2</sup> à 285 m<sup>2</sup>



102€/m<sup>2</sup>/HT/HC/AN  
en moyenne



Livraison au 2ème  
trimestre 2026





## 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 : arrêt de TRAM B « Cité du Vin ».
  - à moins de 200 m : arrêt de BUS « Quai de Brazza », lignes n° 25, 61 et N7.
  - à moins de 10 minutes à vélo de la GARE SNCF de Cenon.



## PRESTATIONS CELLULES

- 13 cellules lumineuses sur 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages), avec hauteurs sous plafond de : 1er + mezzanine: 5.7 m | 3ème: 3 m | 4ème: 3.26 m
- Isolation thermique du bâtiment. Tableau électrique vierge. Stores solaires façade sud.
- Climatisation partielle, WC, laves mains et VMC dans les sanitaires.
- Le jumelage de plusieurs cellules est possible.



## PRATICITÉ

- Immeuble de 2 940 m<sup>2</sup> avec accès sécurisé par contrôlé 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 fermé avec porte basculante motorisée ; local vélos fermé de 33 m<sup>2</sup> ; 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.

## LOTS DISPONIBLES

Lot - Étage	Surface Utile Brute	LAHT/HC	Parking	Disponibilité
Box 18 · RDC	38,29 m <sup>2</sup>	6 241 €	0	Immédiate
Box 19 · RDC	33,90 m <sup>2</sup>	5 526 €	0	Immédiate
Box 20 · RDC	32,23 m <sup>2</sup>	5 253 €	0	Immédiate
Lot 1 · RDC	150,26 m <sup>2</sup>	18 783 €	0	Immédiate
Lot 11 · R+1 + Mezzanine	183,64 m <sup>2</sup>	19 282 €	1	Immédiate
Lot 12 · R+1 + Mezzanine	225,87 m <sup>2</sup>	23 716 €	1	Immédiate
Lot 13 · R+1	273,89 m <sup>2</sup>	26 020 €	2	En option
Lot 14 · R+1	280,89 m <sup>2</sup>	26 685 €	1	Immédiate
Lot 21 · R+3	144,95 m <sup>2</sup>	15 220 €	1	Immédiate
Lot 22 · R+3	152,52 m <sup>2</sup>	16 015 €	1	Immédiate
Lot 23 · R+3	287,36 m <sup>2</sup>	26 444 €	2	Immédiate
Lot 24 · R+3	285,41 m <sup>2</sup>	27 114 €	1	Immédiate
Lot 31 · R+4	144,63 m <sup>2</sup>	15 186 €	1	Immédiate
Lot 32 · R+4	152,18 m <sup>2</sup>	15 979 €	1	Immédiate
Lot 33 · R+4	277,77 m <sup>2</sup>	26 388 €	1	Immédiate
Lot 34 · R+4	284,88 m <sup>2</sup>	27 064 €	2	Immédiate

## CHARGES ET FISCALITÉ

### Charges

20 € HT/m<sup>2</sup>/an (valeur 2025)

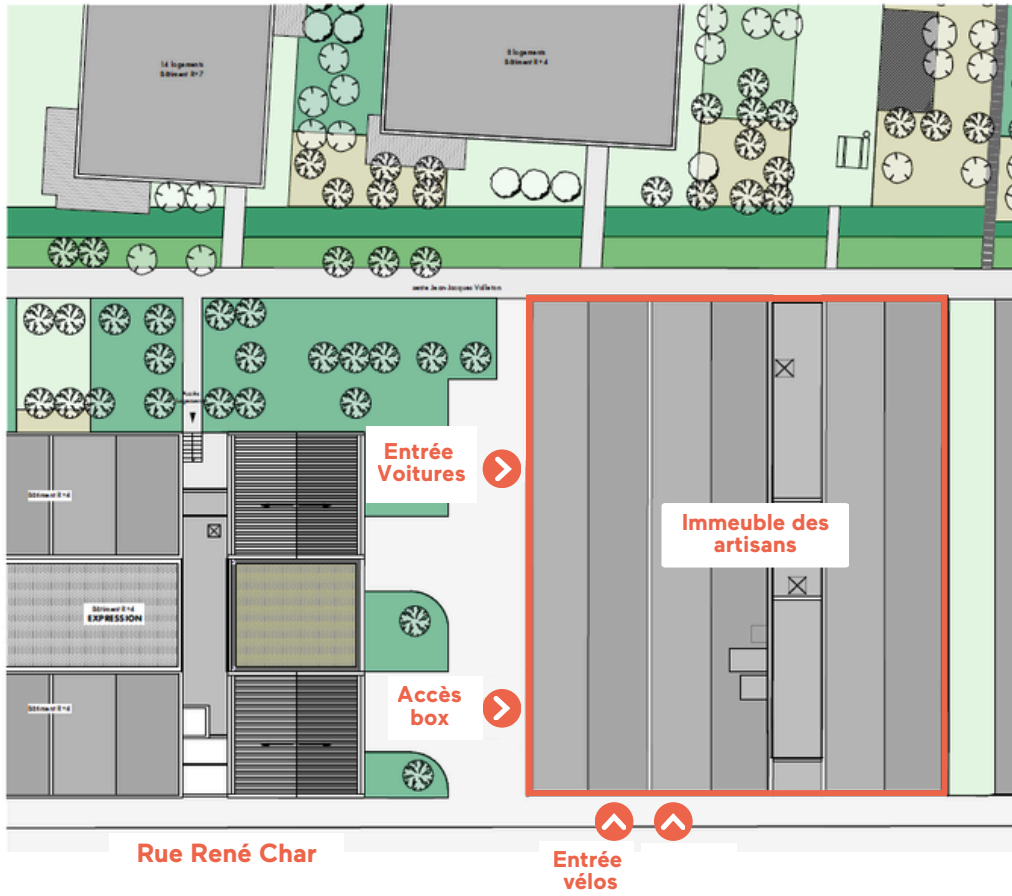
### Dépôt de garantie

3 mois de loyer annuel, hors taxes et charges

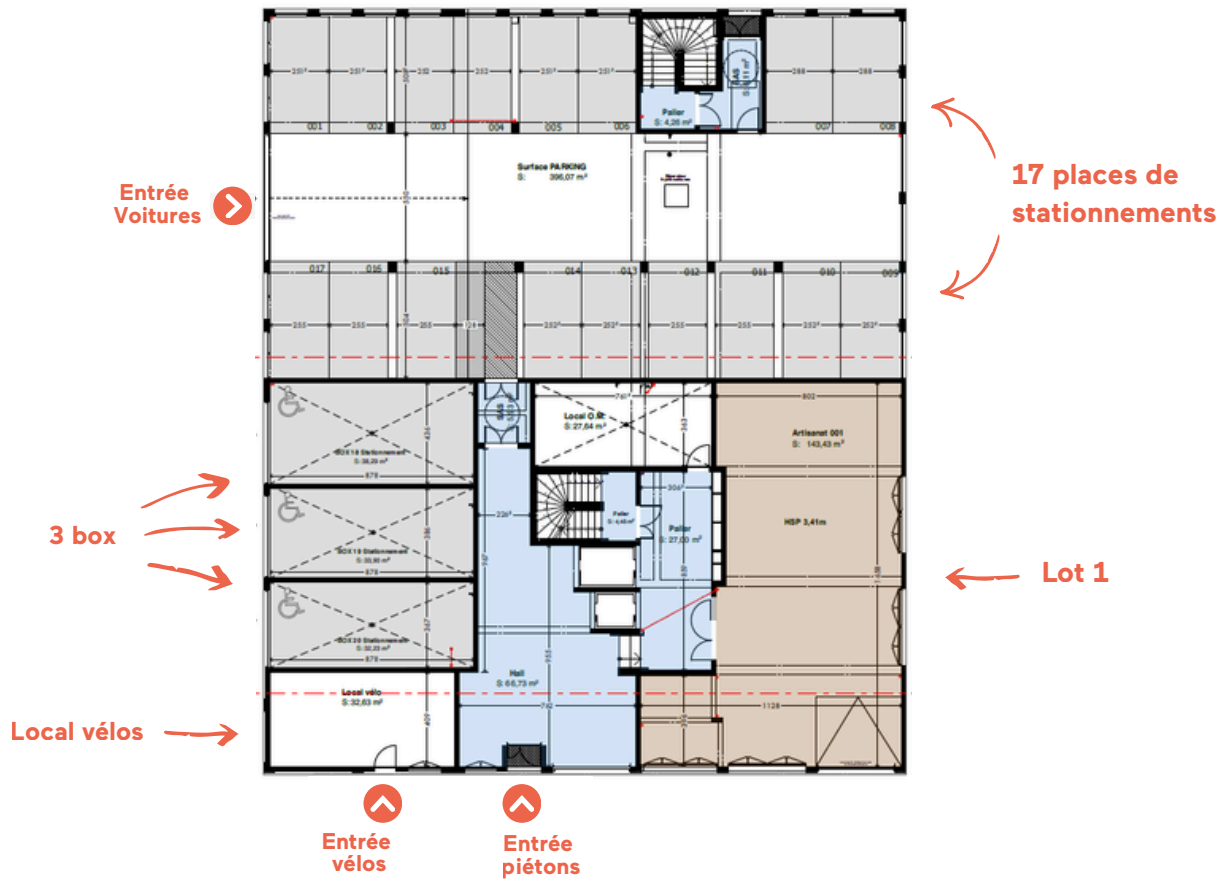
### Taxe Foncière et Taxe Ordures Ménagères

A déterminer

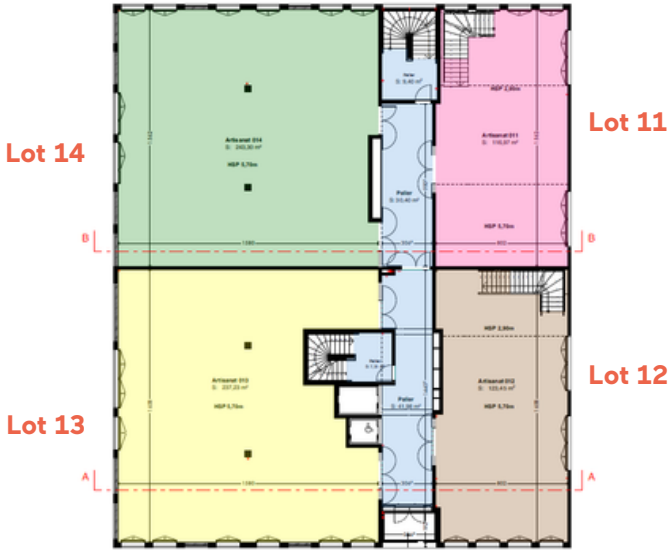
# PLANS



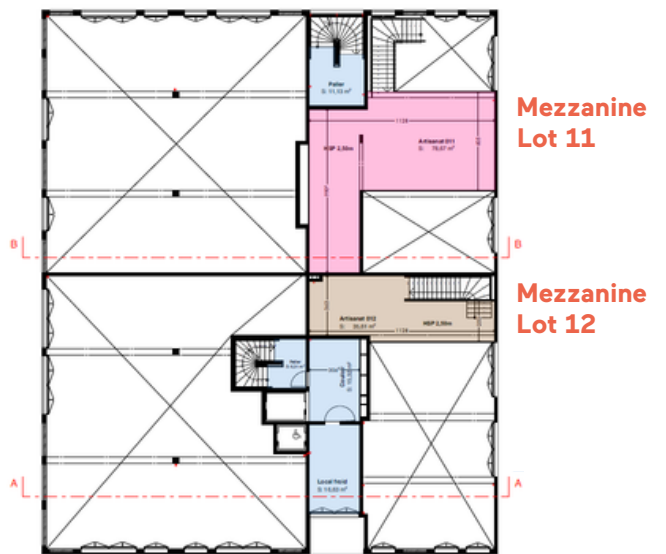
## RDC



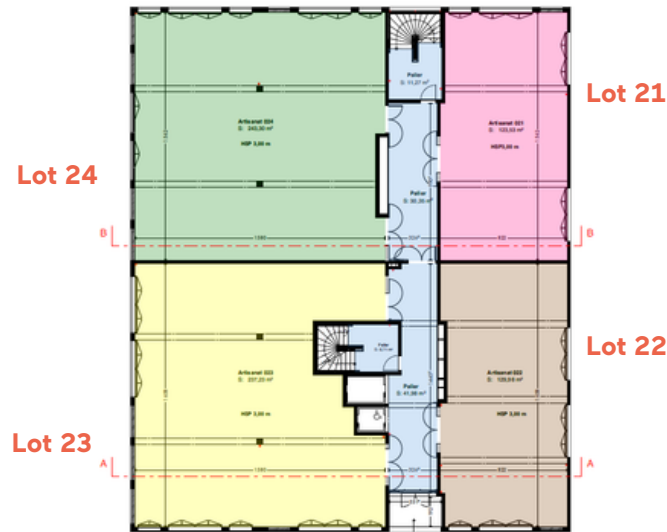
**R+1**



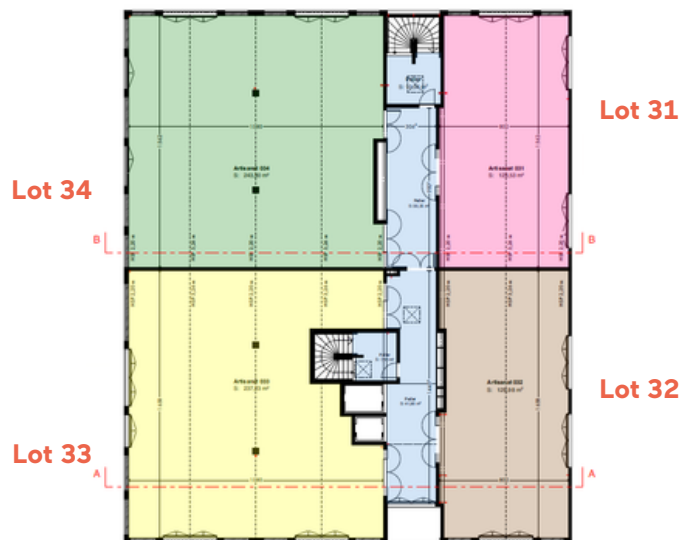
**R+2**



**R+3**



**R+4**

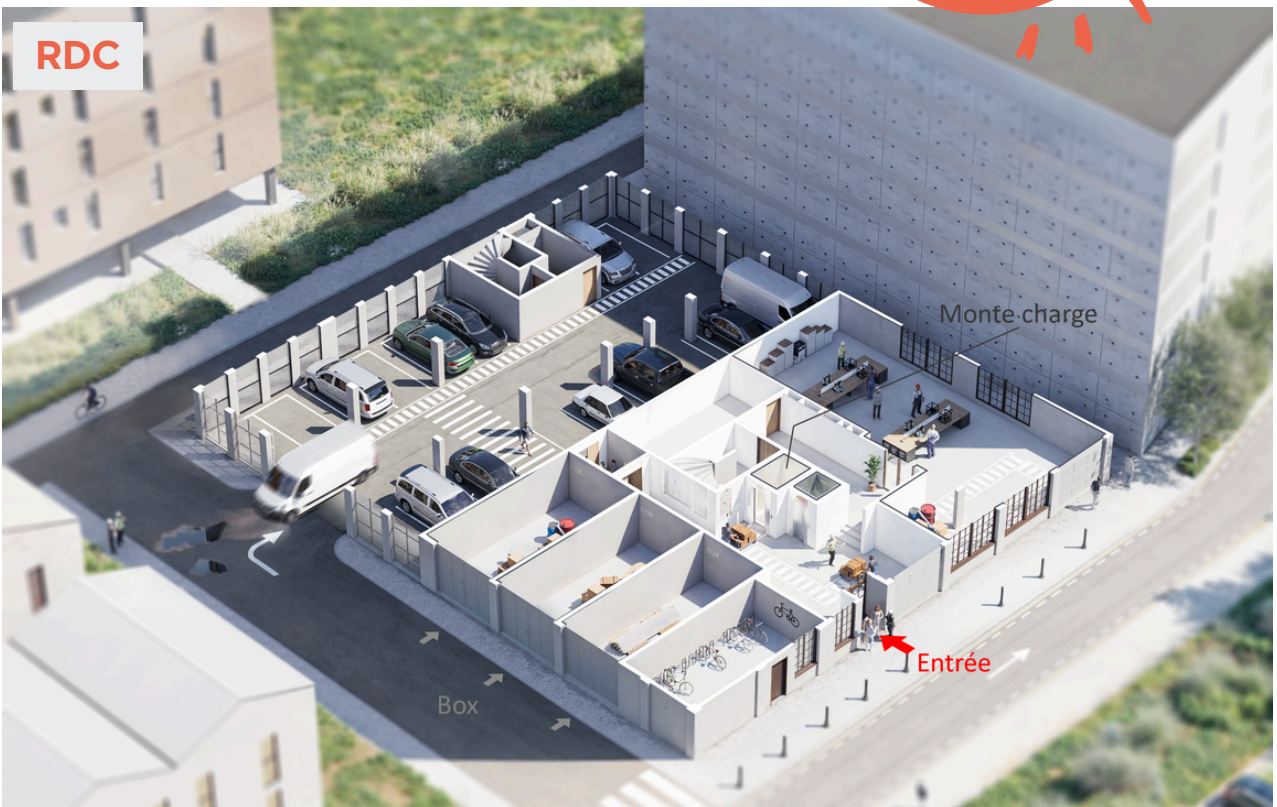


R+2



VISITE  
VIRTUELLE DE  
L'IMMEUBLE  
ICI

RDC



R+1 & mezzanine



R+1 & mezzanine



RDC





**Façade arrière**



**R+1**



**Photos  
Décembre 2025**

**R+1 & mezzanine**



# PRENEZ CONTACT AVEC L'EQUIPE D'INCITÉ !

[comercialisation@incite-bordeaux.fr](mailto:comercialisation@incite-bordeaux.fr)



**Marie-Eve Nadot** • Chargée d'affaires commercialisation & transactions  
06 13 64 83 63



**Clémence Hédreul** • Chargée de commercialisation  
06 88 07 53 75

## Vous êtes porteur de projet, à la recherche d'un local artisanal ?

En 2026, inCité vous propose plus de 40 cellules dédiées aux artisans, soit plus de 6000 m<sup>2</sup> répartis sur 4 opérations :

Bruges Terrefort • Le Haillan Cinq Chemins • Bordeaux Cardinal Richaud • Bordeaux Brazza

✦ [Découvrez toutes les offres d'inCité sur notre site](#)

**L'opération Quai 54 s'inscrit dans le cadre  
de l'aménagement du quartier Brazza par  
la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole**



**inCité, créateur de valeur**  
**urbaine • sociale • économique • environnementale**

Missionnée par Bordeaux Métropole pour développer et gérer des locaux d'activités dédiés à l'économie de proximité, inCité s'engage, en tant qu'entreprise publique locale, à faire converger intérêt général et initiatives privées.

Crédit images © Projet3D - Crédit photo © Alban Gilbert © Charlotte Barbier

[incite-bordeaux.fr](http://incite-bordeaux.fr) @incité Bordeaux Métropole Territoires @incitebx\_metropole\_territoires

inCité Bordeaux Métropole Territoires • 101 cours Victor Hugo, 33 000 Bordeaux • 05 56 50 20 10 • [incite@incite-bordeaux.fr](mailto:incite@incite-bordeaux.fr)