

A LOUER

BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉS TERREFORT - BRUGES

Implantez votre PME/PMI ou votre entreprise artisanale au cœur du nouveau quartier Terrefort, proche du centre ville de Bruges, très accessible et bien desservi.

**2 locaux d'activités et 4 bureaux disponibles
dès à présent à la location !**



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



Avenue de Terrefort,
33520 Bruges



Disponibilité
Immédiate



Bureaux :
de 76 m² à 220 m²



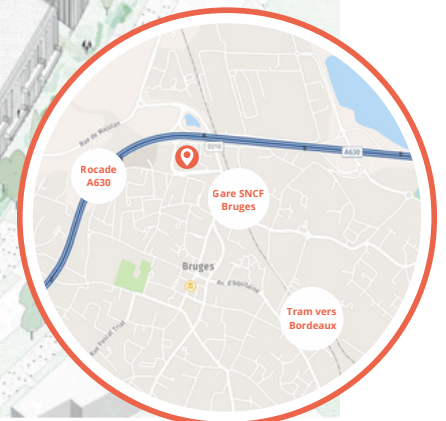
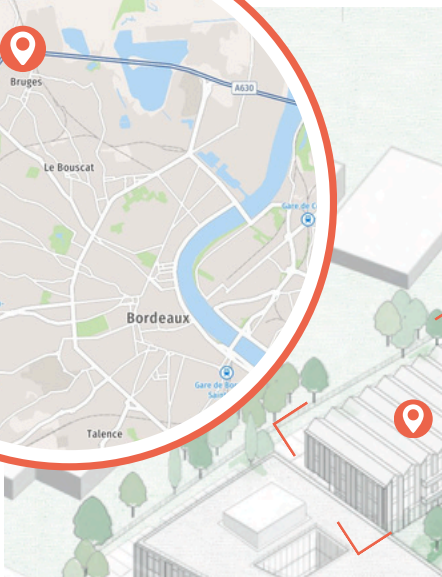
Bureaux :
226€ m²/HT/HC/AN



Ateliers et mezzanine :
de 70 m² à 167 m²



Ateliers :
113€ m²/HT/HC/AN



Proche de :

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



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

- 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"



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 avec solution de rafraîchissement : menuiseries extérieures et intérieures ; pompe à chaleur ; compteur 12kVA ; sols (moquette) murs (peinture) et faux plafond acoustique :
 - Au R+1 : attentes EU/EF pour bloc sanitaire
 - Au R+2 : sanitaire, robinetterie
- **Ateliers/locaux d'activités** livrés brut et béton, isolés et fluides en attente 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.

LOTS DISPONIBLES

Lot - Étage	Surf. Utile Brute	LAHT/HC	Parking	Disponibilité
Lot 1 · RDC + Mezzanine	236.40 m ²	26 455 €	1	Immédiate
Lot 2 · RDC + Mezzanine	231.00 m ²	25 762 €	1	Immédiate
Lot 101 · R+1	79,02 m ²	12 276 €	2	Immédiate
Lot 102 · R+1	76,20 m ²	11 811 €	2	Immédiate
Lot 201 · R+2	226.30 m ²	35 077 €	3	Immédiate
Lot 202 · R+2	192,30 m ²	29 871 €	3	Immédiate

CHARGES ET FISCALITÉ

Provisions pour charges

22 € HT/m²/an (valeur 2025)

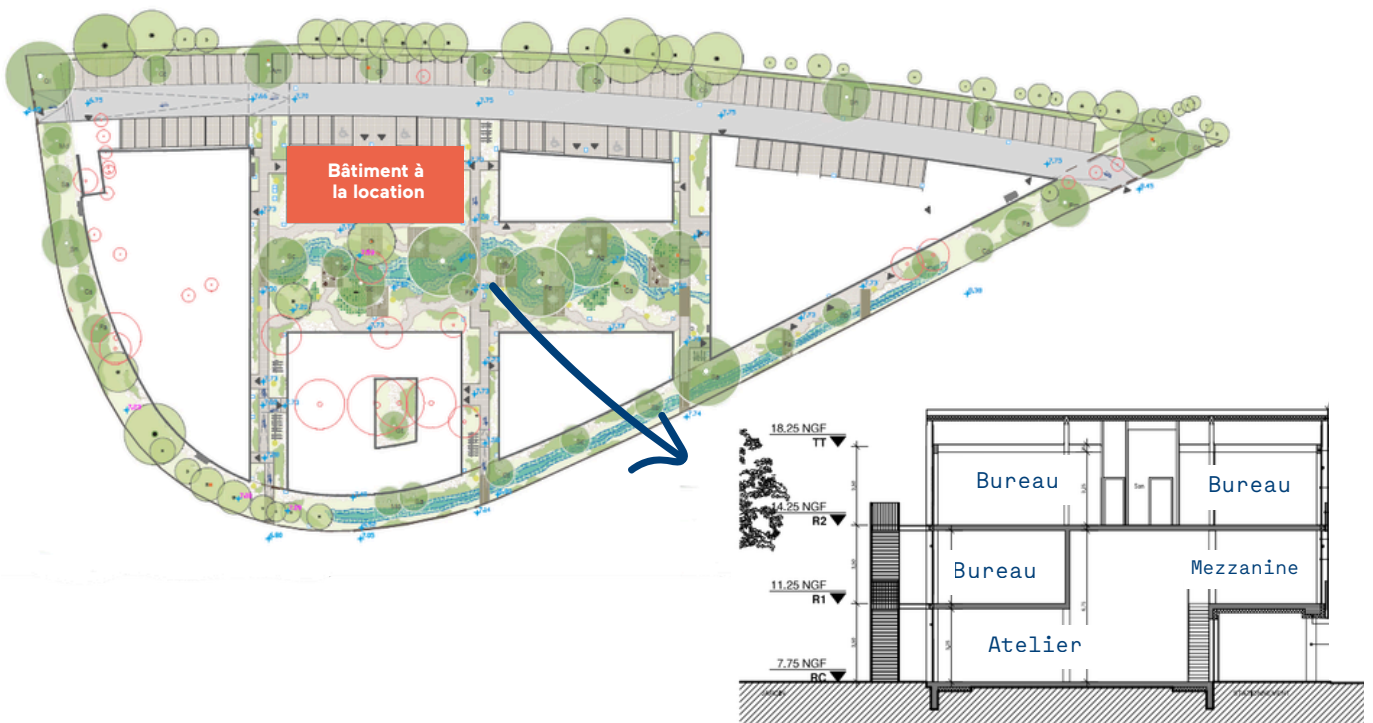
Dépôt de garantie

3 mois de loyer annuel, hors taxes et charges

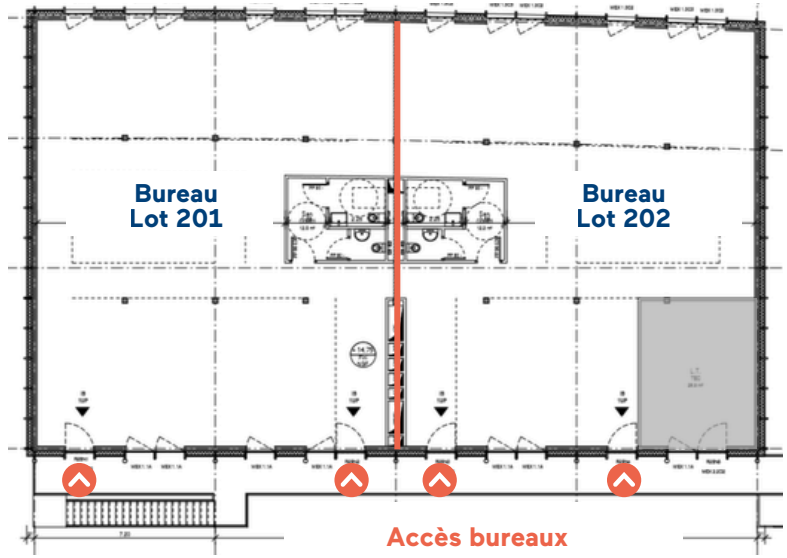
Taxe Foncière et Taxe Ordures Ménagères

A déterminer ultérieurement

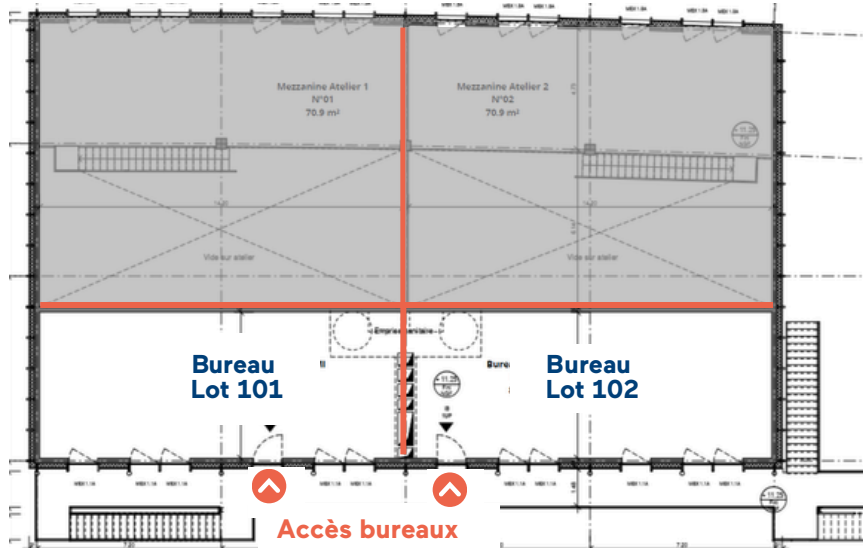
PLANS



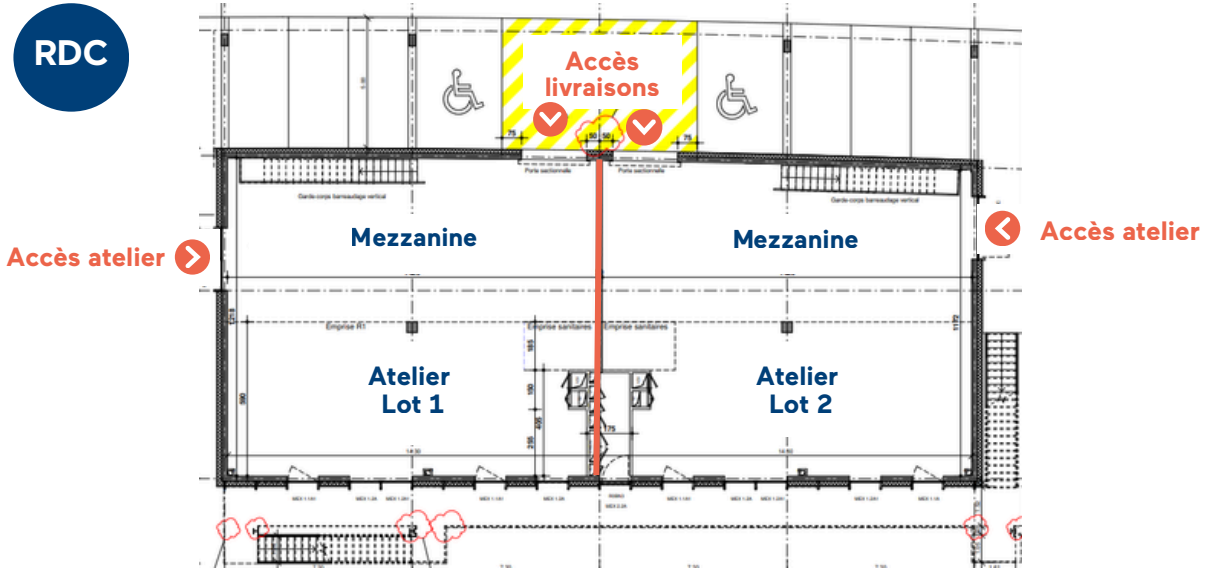
R+2



R+1



RDC



QUARTIER



PHOTOS



Bureaux



Extérieurs



Ateliers



PRENEZ CONTACT AVEC L'EQUIPE D'INCITÉ !

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 m² répartis sur 4 opérations :

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

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

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet AIRE porté par La Fab, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bruges



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 © La Nouvelle Agence

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

BRUGES TERREFORT

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet AIRE porté par La Fab, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bruges



Bruges



Crédit Mutuel
ARKEA



LE HAILLAN CINQ CHEMINS

L'opération des Cinq Chemins s'inscrit dans le cadre du projet OIM Aéroport, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la ville du Haillan



Le Haillan



Crédit Mutuel
ARKEA



BORDEAUX BRAZZA

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



Crédit Mutuel
ARKEA



BORDEAUX CARDINAL RICHAUD

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet AIRE porté par La Fab, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux



Ville de
BORDEAUX



Crédit Mutuel
ARKEA



BRUGES TERREFORT

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet AIRE porté par La Fab, en partenariat avec la Ville de Bruges et Bordeaux Métropole



LE HAILLAN CINQ CHEMINS

L'opération des Cinq Chemins s'inscrit dans le cadre du projet OIM Aéroparc, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la Ville du Haillan



BORDEAUX BRAZZA

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



BORDEAUX CARDINAL RICHAUD

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme "Entreprendre, Travailler dans la métropole" de La Fab, Bordeaux Métropole, la ville de Bordeaux

