

A LOUER

CELLULES ARTISANALES BORDEAUX BRAZZA

Rejoignez une opération innovante dédiée l'activité artisanale et productive en milieu urbain, accueillant artisans, PME, start-up...

13 cellules disponibles dès à présent à la location !



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)



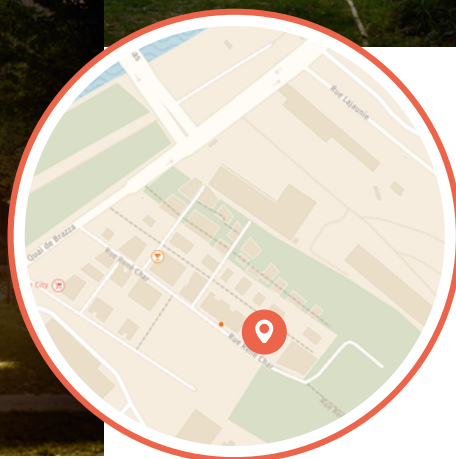
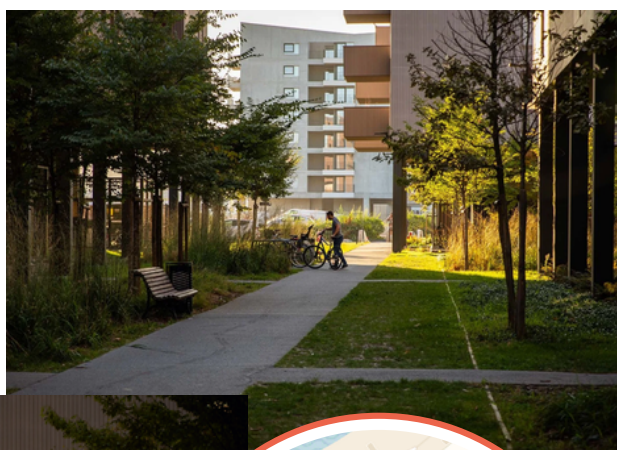
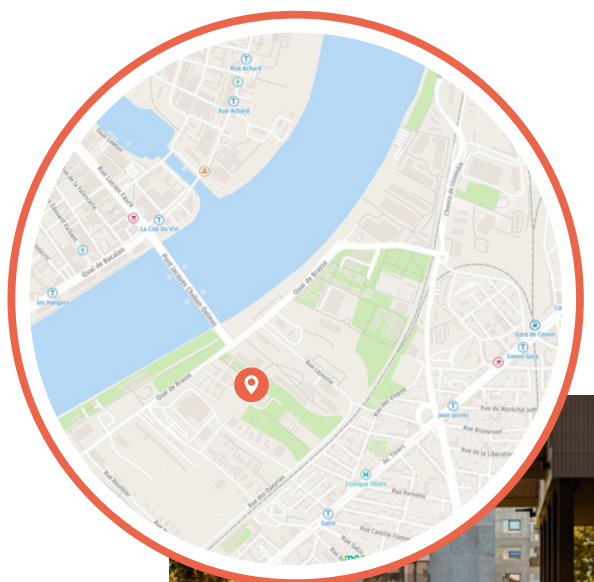
Cellules de
150 m² à 285 m²



102€/m²/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 m² 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 m² ; 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.

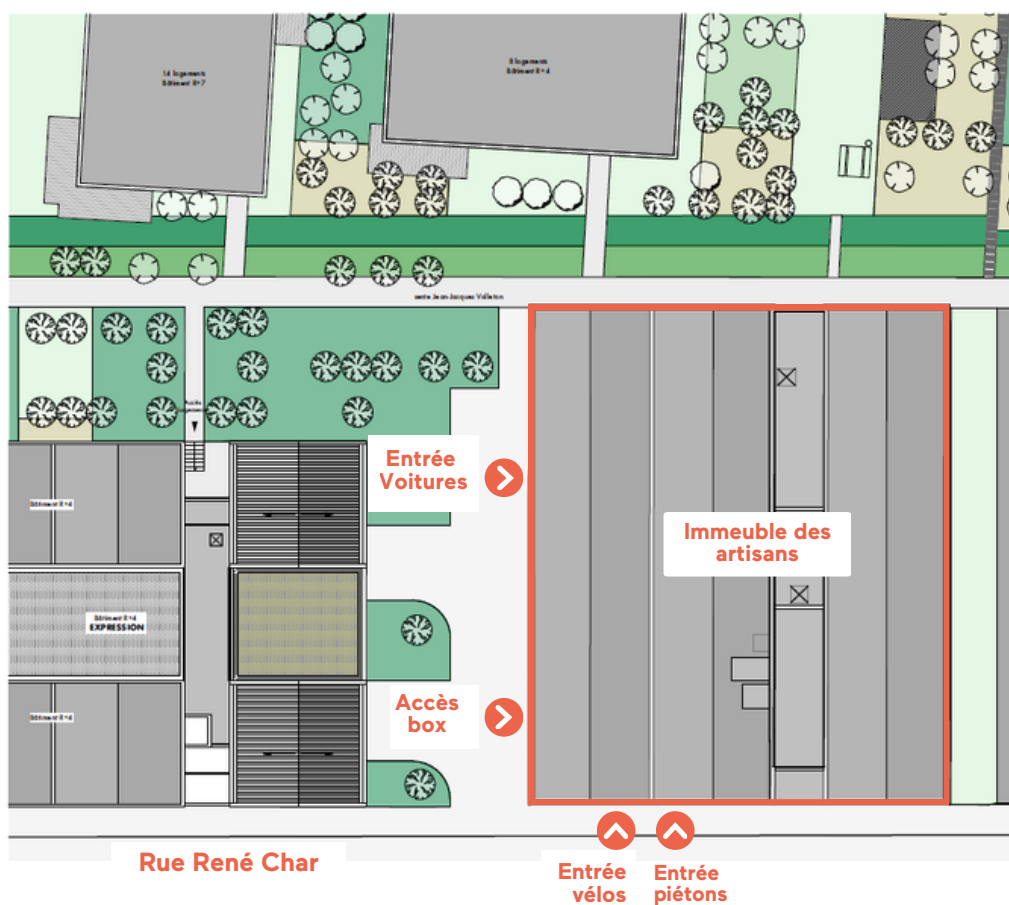
LOTS DISPONIBLES

Lot - Étage	Surface Utile Brute	LAHT/HC	Parking	Disponibilité
Box 18 · RDC	38,29 m²	6 241 €	0	Immédiate
Box 19 · RDC	33,90 m²	5 526 €	0	Immédiate
Box 20 · RDC	32,23 m²	5 253 €	0	Immédiate
Lot 1 · RDC	150,26 m²	18 783 €	0	
Lot 11 · R+1 + Mezzanine	183,64 m²	19 282 €	1	Immédiate
Lot 12 · R+1 + Mezzanine	225,87 m²	23 716 €	1	Immédiate
Lot 13 · R+1	273,89 m²	26 020 €	2	En option
Lot 14 · R+1	280,89 m²	26 685 €	1	Immédiate
Lot 21 · R+3	144.95 m²	15 220 €	1	Immédiate
Lot 22 · R+3	152,52 m²	16 015 €	1	Immédiate
Lot 23 · R+3	287.36 m²	26 444 €	2	Immédiate
Lot 24 · R+3	285,41 m²	27 114 €	1	Immédiate
Lot 31 · R+4	144,63 m²	15 186 €	1	Immédiate
Lot 32 · R+4	152.18 m²	15 979 €	1	Immédiate
Lot 33 · R+4	277,77 m²	26 388 €	1	Immédiate
Lot 34 · R+4	284,88 m²	27 064 €	2	Immédiate

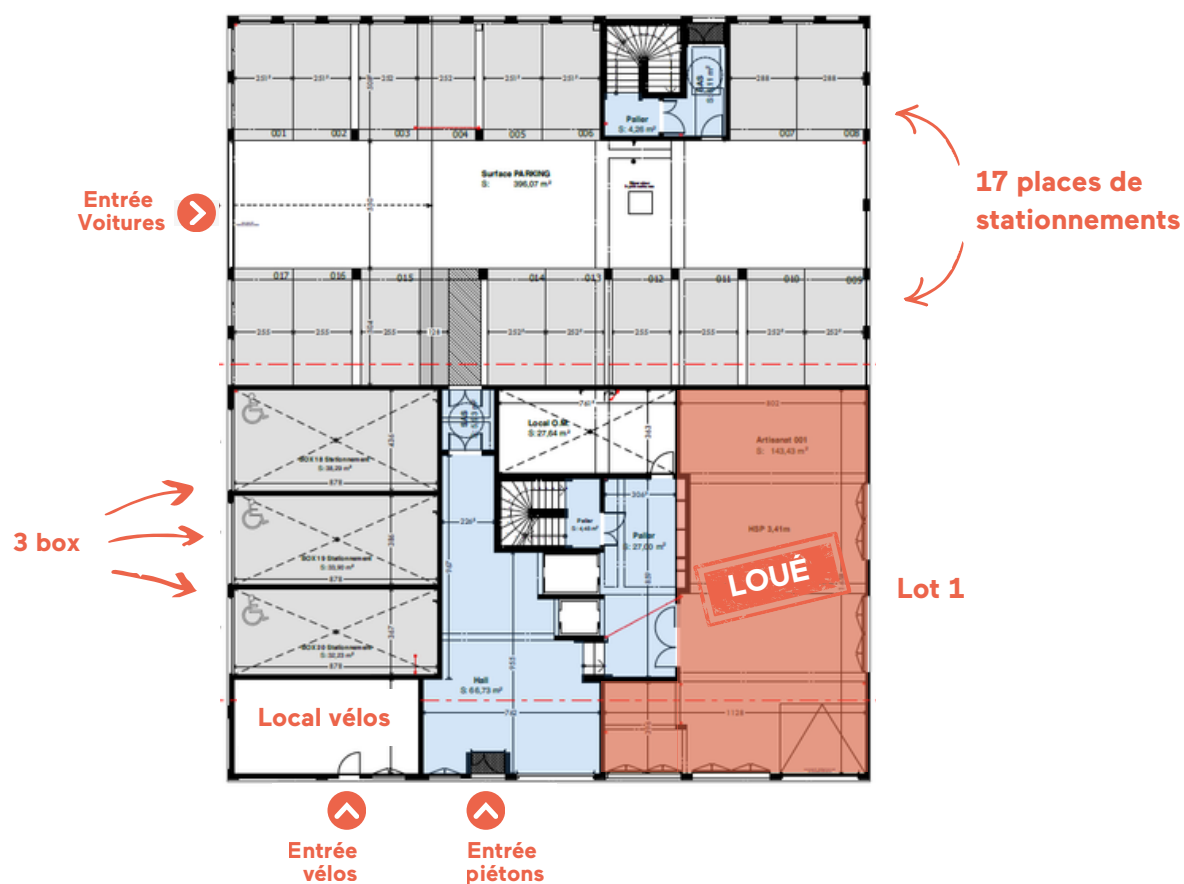
CHARGES ET FISCALITÉ

Provisions pour charges	20 € 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



RDC



R+1



Lot 11

Lot 13

Lot 12

R+2



Mezzanine Lot 12

R+3



Lot 21

Lot 23

Lot 22

R+4



Lot 31

Lot 33

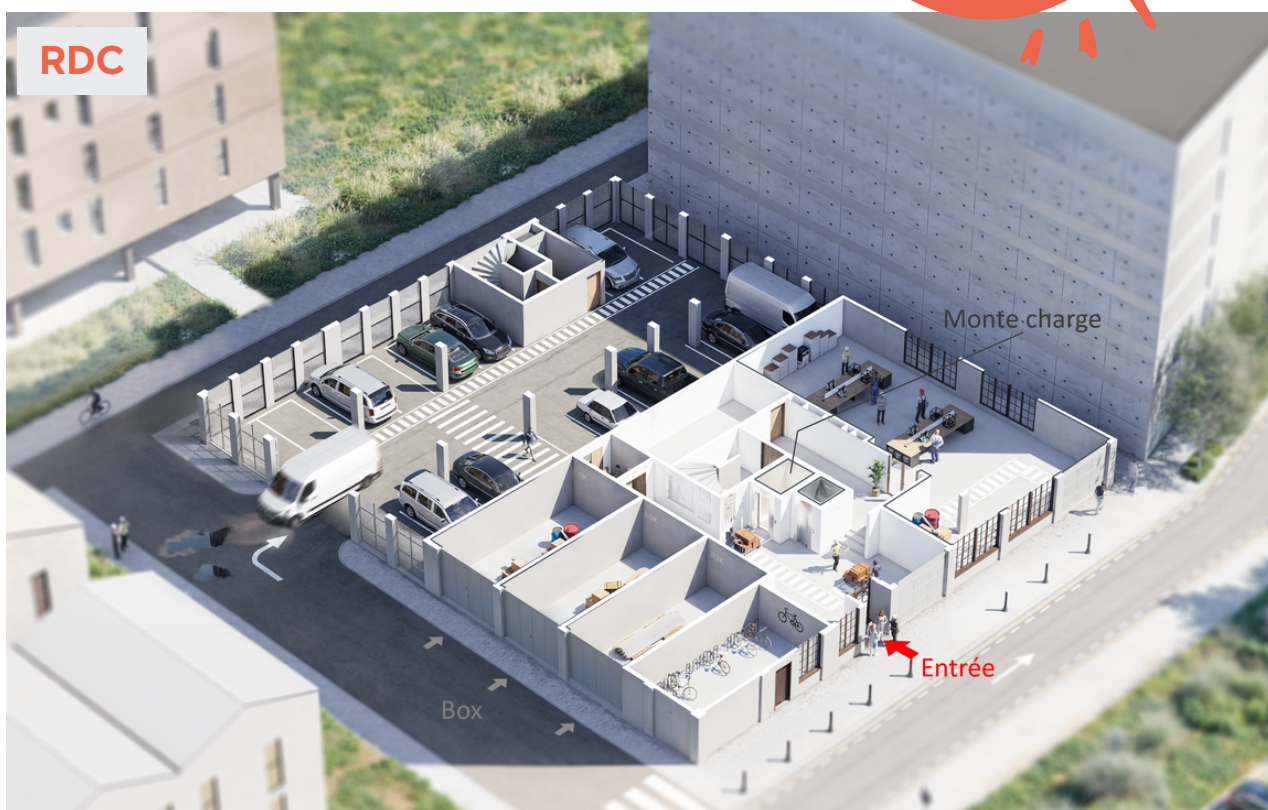
Lot 32

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 !

commercialisation@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](#)**

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



**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 @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