

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



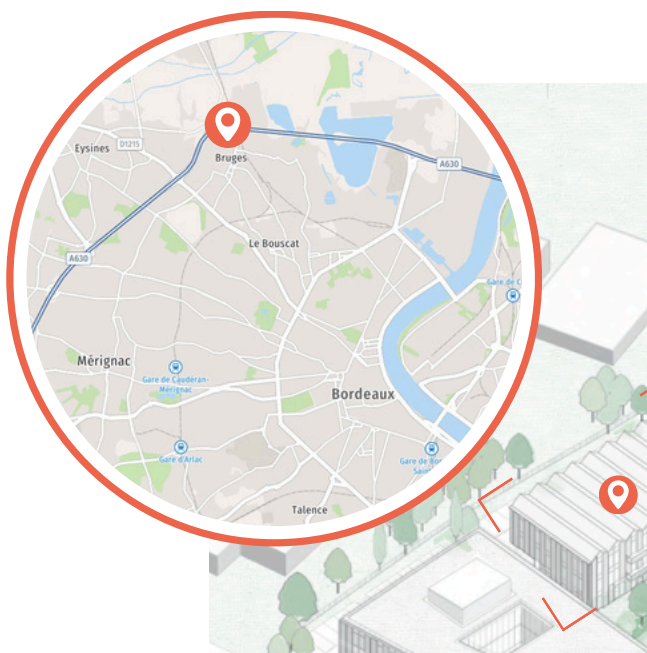
Bureaux :
226€ m²/HT/HC/AN



Ateliers et mezzanine :
de 70 m² à 167 m²

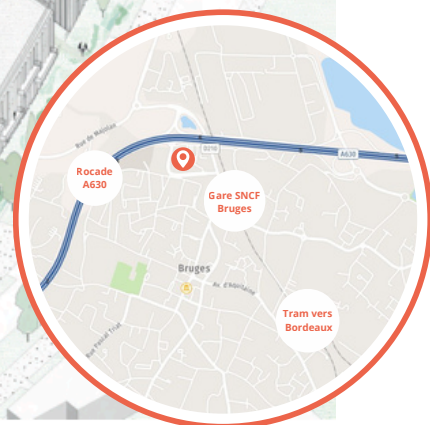
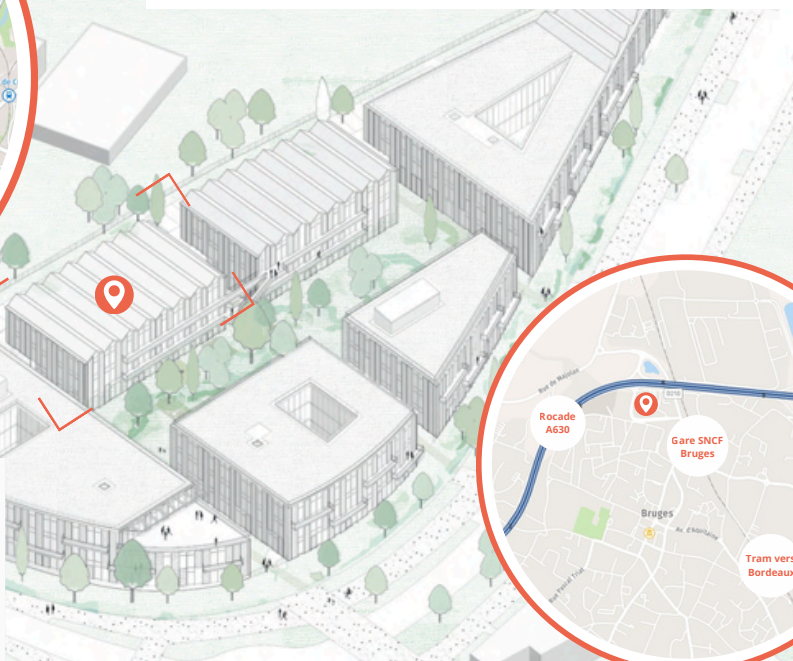


Ateliers :
113€ m²/HT/HC/AN



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	Réservé
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)

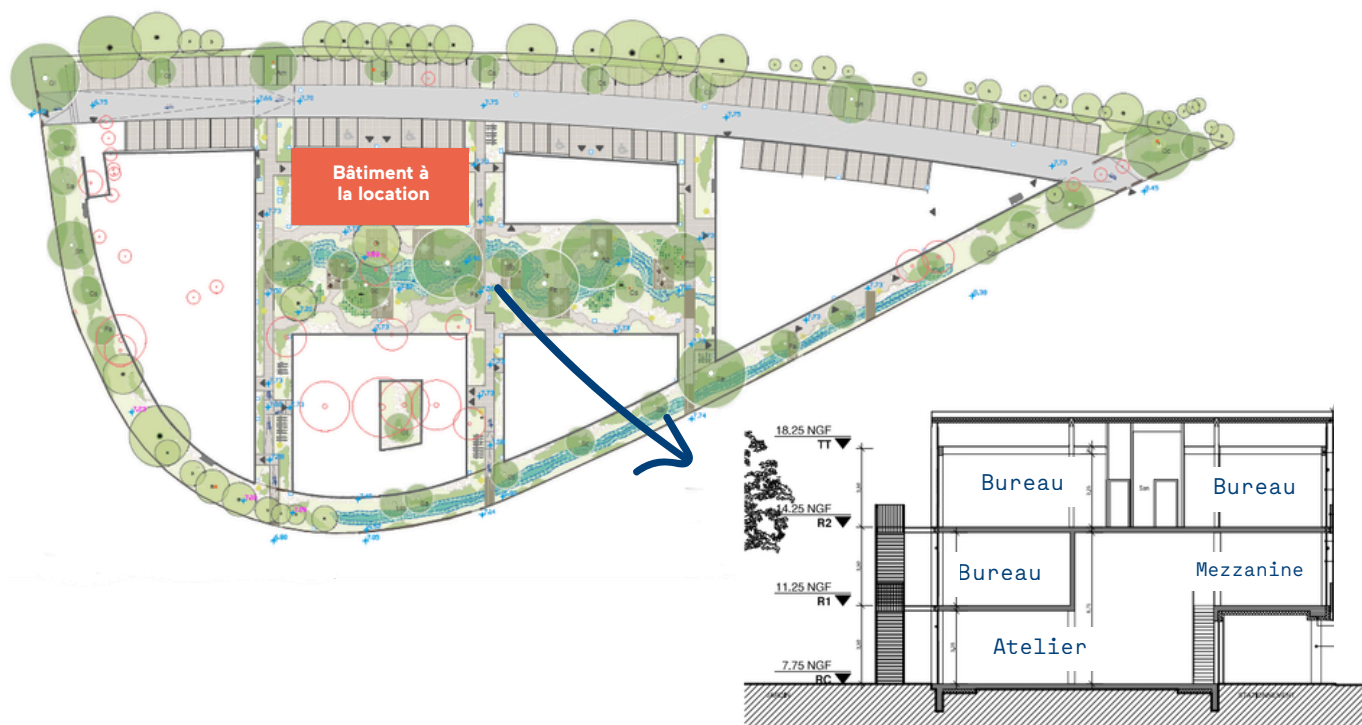
Dépôt de garantie

3 mois de loyer annuel, hors taxes et charges

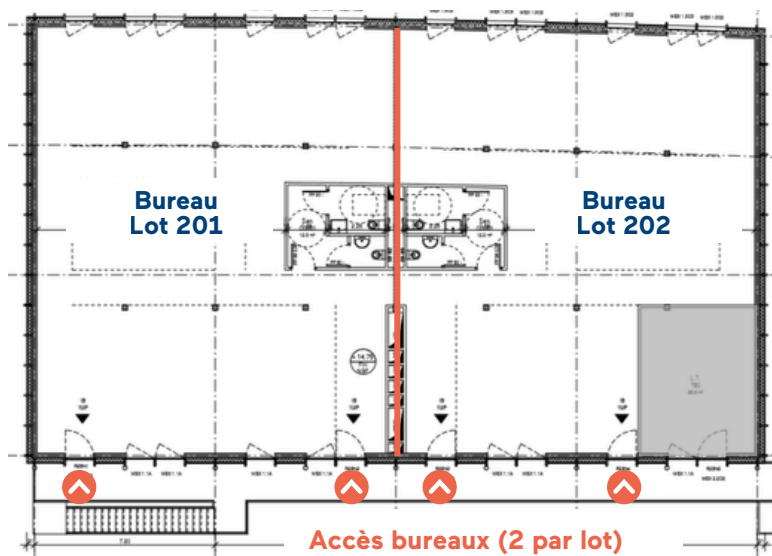
Taxe Foncière et Taxe Ordures Ménagères

A déterminer ultérieurement

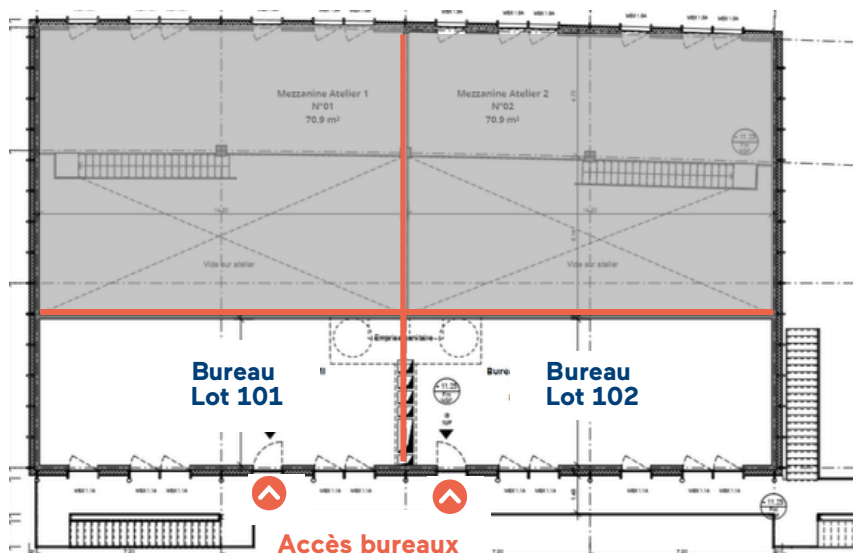
PLANS



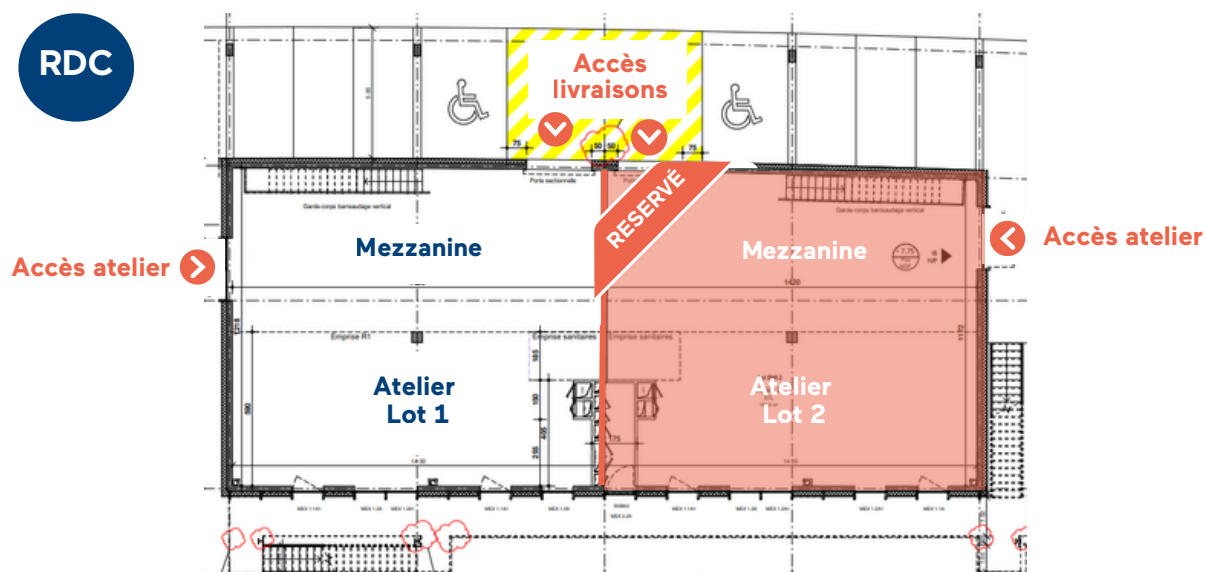
R+2



R+1



RDC



PHOTOS

Quartier



Extérieurs





Bureaux



Ateliers



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](#)**

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 - Crédit photos © Sabine Delcour pour La Fab

incite-bordeaux.fr [@incité Bordeaux Métropole Territoires](https://www.linkedin.com/company/incite-bordeaux-metropole-territoires) [@incitebx_metropole_territoires](https://www.instagram.com/incitebx_metropole_territoires)

inCité Bordeaux Métropole Territoires • 101 cours Victor Hugo, 33 000 Bordeaux • 05 56 50 20 10 • incite@incite-bordeaux.fr