

**A LOUER**

# **MAISONS ARTISANALES CINQ CHEMINS - LE HAILLAN**

Rejoignez le "Village des artisans" : une opération originale et vertueuse du parc artisanal des Cinq Chemins au Haillan. Découvrez notre offre située au coeur de l'OIM Aéroport.

**10 ateliers disponibles dès à présent à la location !**







Implantez votre atelier dans un bâtiment **moderne** et **convivial**, au cœur d'un "village" dédié aux artisans



Aménagements en cours :  
pistes cyclables et  
espaces pique-nique



Rue Madeleine Bres  
33185 Le Haillan



de 48 m² à 361 m²  
dont mezzanine



129€/m²/HT/HC/AN  
en moyenne



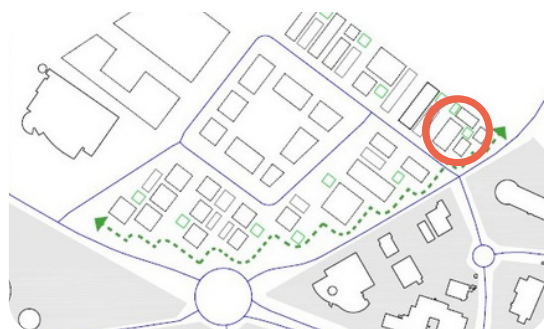
Disponibilité  
immédiate



Sur la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Cinq Chemins, située au nord du "Boulevard technologique" reliant :

- Au nord : l'avenue Magudas, connecté à l'échangeur 9 de la rocade (à 5 mins en voiture).
- Au sud : les avenues F. Mitterrand et R. Garros.

Dans un projet urbain d'envergure : l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport (OIM), qui a pour objectif la création de divers bassins d'emplois offrant un cadre de travail attractif pour les entreprises et leurs salariés.



Emplacement quartier



## EMPLACEMENT & QUARTIER

- Au sud ouest de la commune du Haillan, dans la nouvelle Zone d'Activité Economique des Cinq Chemins, au niveau du giratoire Cinq Chemins situé au nord du Boulevard Technologique reliant le Haillan et l'aéroport de Bordeaux Mérignac (à moins de 2 kms).
- Dans l'environnement apaisé du "village des artisans" composé de 4 "maisons" artisanales, d'espaces végétalisés et de stationnements.
- A proximité de services et commerces (boulangerie, tabac, station essence etc...) au niveau de l'intersection passante de la D211 / avenue de Magudas.



## ACCESSIBILITÉ

- A 5 minutes en voiture de l'échangeur 9 de la rocade de Bordeaux. A 4 minutes du centre ville du Haillan. A 7 minutes de l'aéroport de Mérignac.
- Piste cyclable connectant le "village" au centre ville du Haillan à - de 10 mins à vélo.
- Transports en commun : ligne de bus 30 et 39, arrêt "Cinq Chemins".
- 15 places de parking dédiées. 1 place PMR. 1 aire de livraison.
- Parking avec porte motorisée et sécurisé (badge type "Vigik").



## PRESTATIONS

- Livrés bruts. Sol en dalle quartzé d'1t/m². Isolation extérieure sur toutes les parois.
- Hauteur sous plafond de 6 m. Hauteur d'accès de 3 m (porte sectionnelle).
- Mezzanine avec escalier d'accès représentant 50% de la surface du sol et pouvant supporter une charge de 250kg/m².
- Spécificité "maison" A : débords de toitures pour protéger des intempéries lors des chargements/déchargements.
- Spécificité "maison" B : tous les ateliers sont traversants et possèdent des débords de toitures sur les façades sud & est pour protéger des intempéries et du soleil.



## CONNECTIVITÉ

- Mutualisation de certains équipements (aire de livraison, parking PMR...) et partage d'espaces communs extérieurs privatifs agréables, avec aire de pique-nique.
- Convivialité du "village" permettant de favoriser échanges, idées, entraide...entre professionnels ; qu'ils soient locataires ou propriétaires ("maisons" C et D).
- Gestion de l'ensemble immobilier en copropriété.

## LOTS DISPONIBLES

| Lots       | Surface Utile Brute   | LAHT/HC  | Parking | Disponibilité                                                                       |
|------------|-----------------------|----------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| BAT A · 01 | 237,20 m <sup>2</sup> | 26 092 € | 2       | Immédiate                                                                           |
| BAT A · 02 | 112,10 m <sup>2</sup> | 13 676 € | 2       |  |
| BAT A · 03 | 361 m <sup>2</sup>    | 38 988 € | 2       | Immédiate                                                                           |
| BAT A · 04 | 47,7 m <sup>2</sup>   | 7 155 €  | 1       | Immédiate                                                                           |
| BAT A · 05 | 47,7 m <sup>2</sup>   | 7 155 €  | 1       |  |
| BAT A · 06 | 49,1 m <sup>2</sup>   | 7 365 €  | 1       | Immédiate                                                                           |
| BAT B · 01 | 116,2 m <sup>2</sup>  | 14 525 € | 2       |  |
| BAT B · 02 | 112,4 m <sup>2</sup>  | 14 050 € | 2       | Immédiate                                                                           |
| BAT B · 03 | 112,4 m <sup>2</sup>  | 14 050 € | 1       | Immédiate                                                                           |
| BAT B · 04 | 116,1 m <sup>2</sup>  | 14 513€  | 1       | Immédiate                                                                           |

## CHARGES ET FISCALITÉ

### Provisions pour charges

5 € 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 ultérieurement

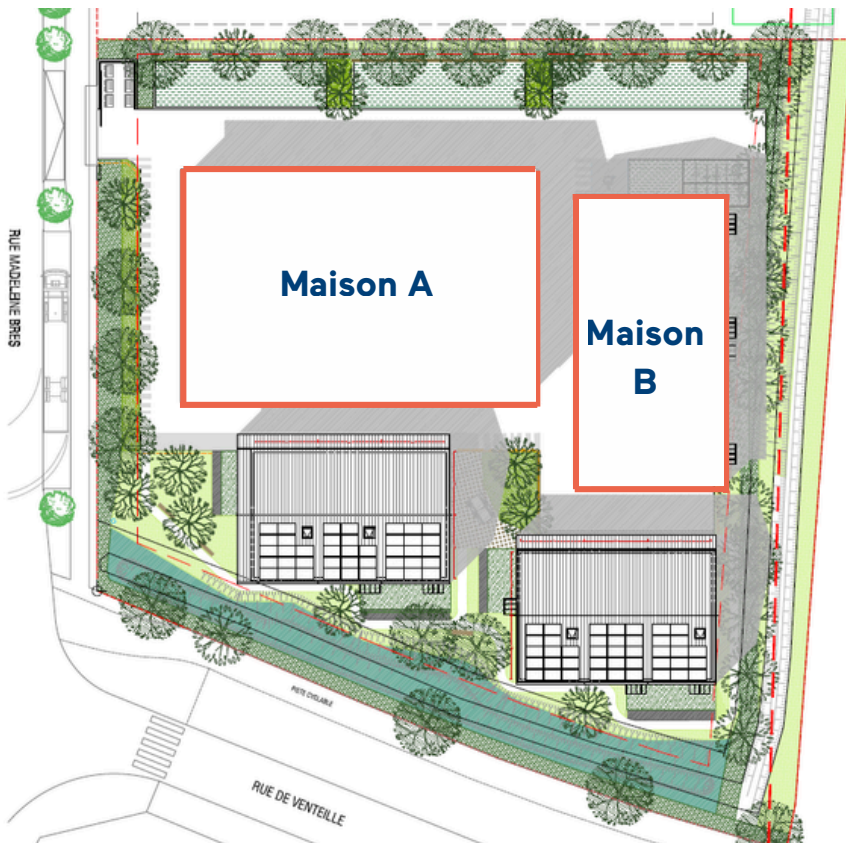
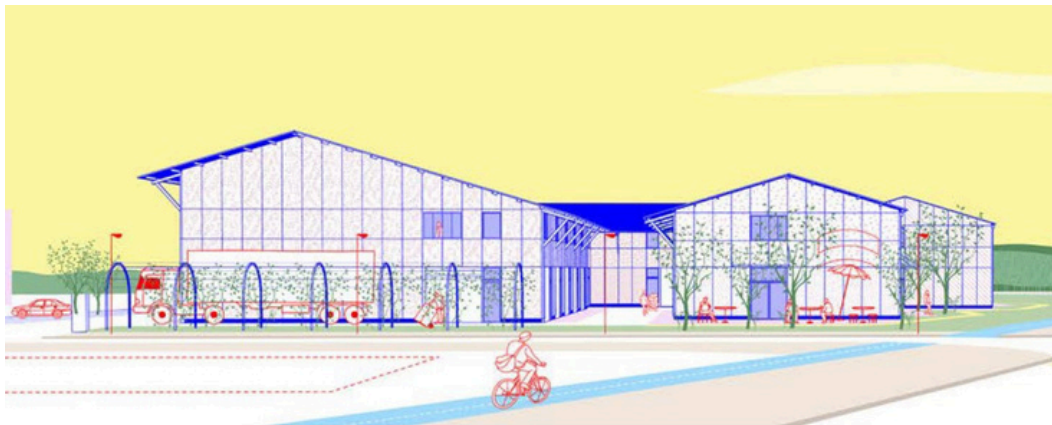


# PLANS

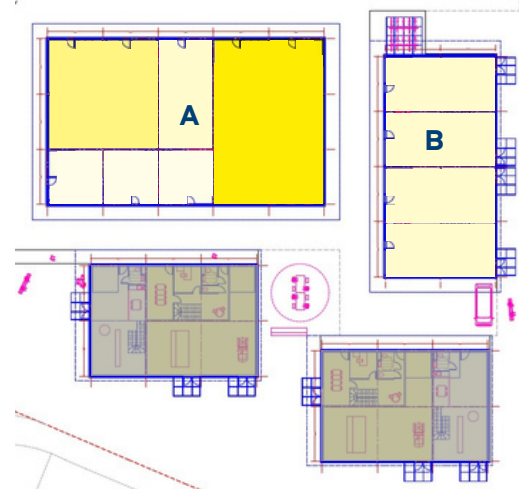


## Programme vertueux

- Préservation d'une partie de la zone humide existante et compensation environnementale des zones humides impactées.
- Ossature à faible impact environnemental et réemploi pour les matériaux des façades.
- Installation de panneaux photovoltaïques sur la maison A.



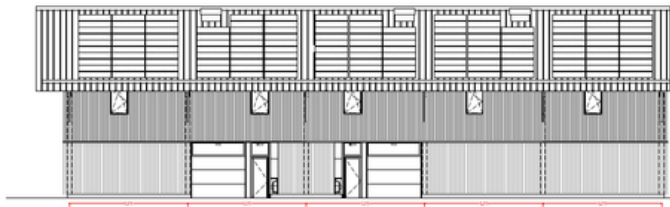
## Maisons A & B à la location



# MAISON A - A LA LOCATION



FACADE NORD-OUEST



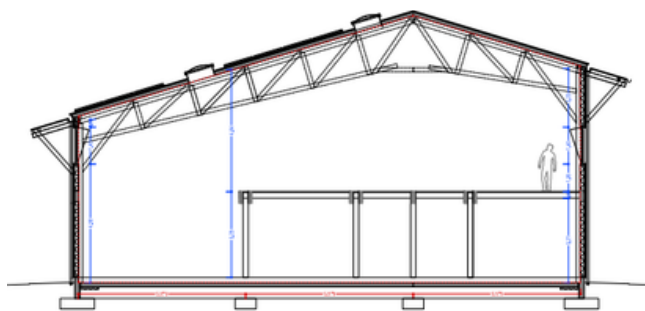
FACADE SUD-OUEST



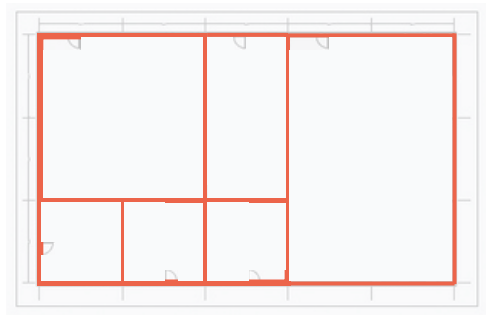
FACADE EST



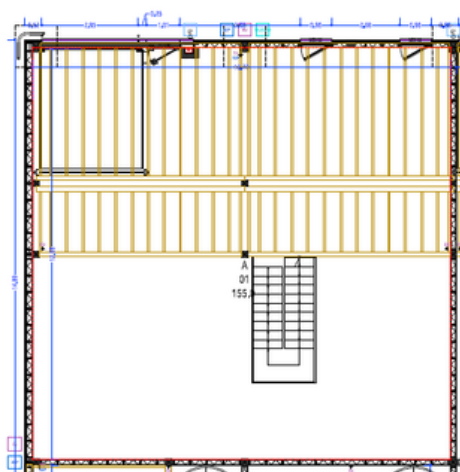
FACADE OUEST



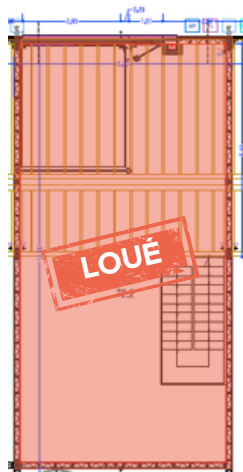
## Répartition 6 ateliers



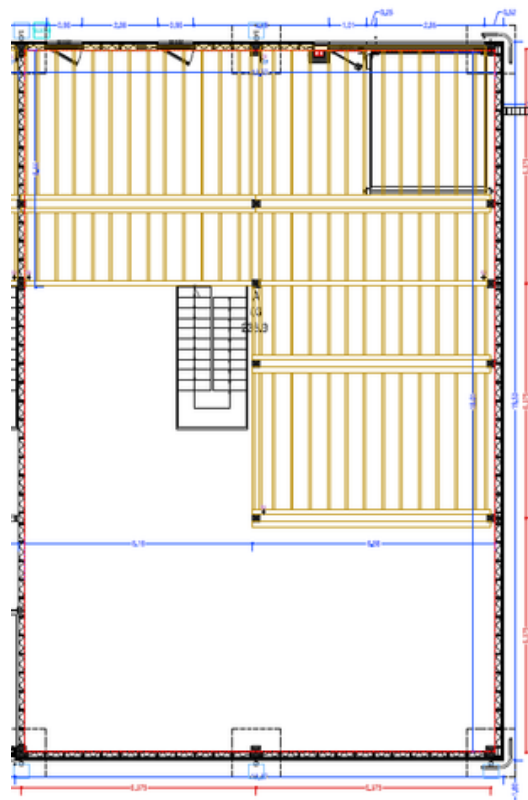
Lot 01



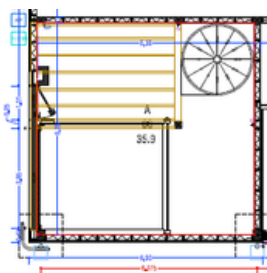
Lot 02



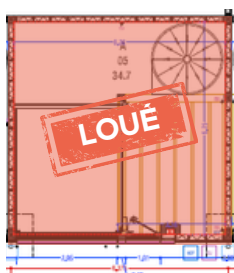
Lot 03



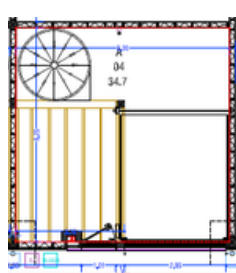
Lot 06



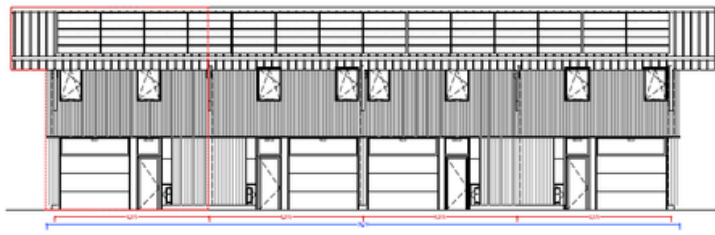
Lot 05



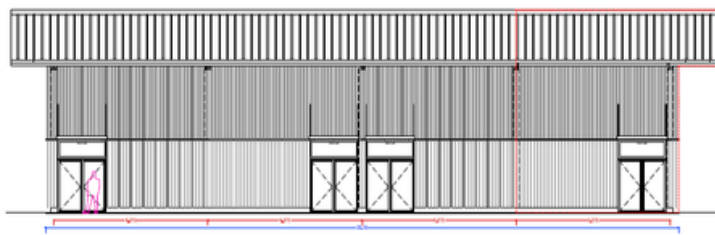
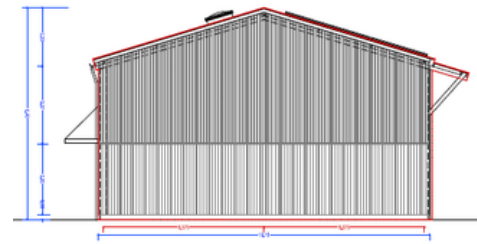
Lot 04



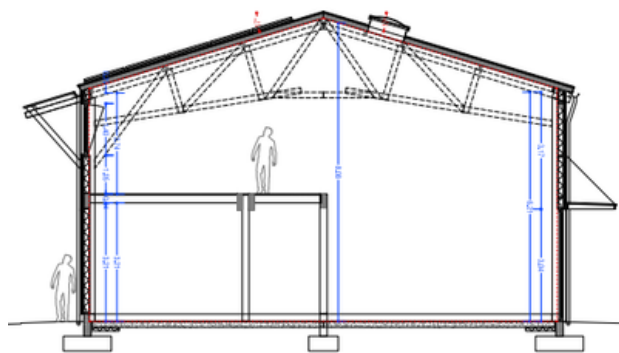
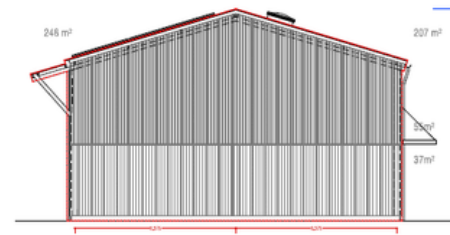
# MAISON B - A LA LOCATION



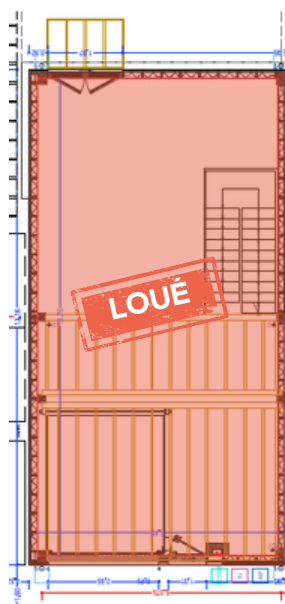
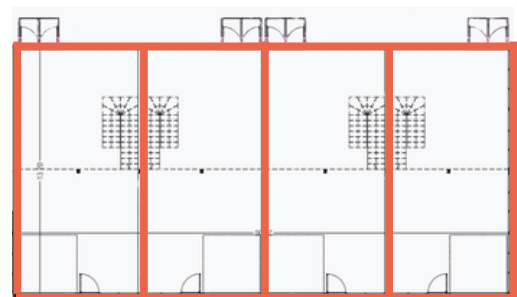
FACADE SUD-OUEST SUR DESSERT VEHICULES



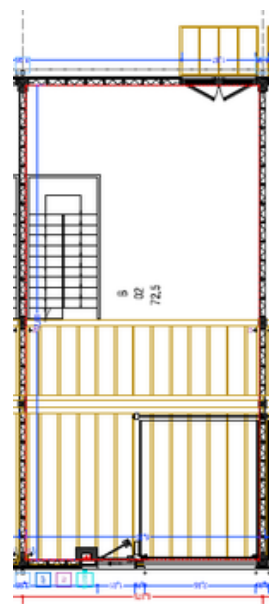
FACADE NORD-EST SUR JARDIN



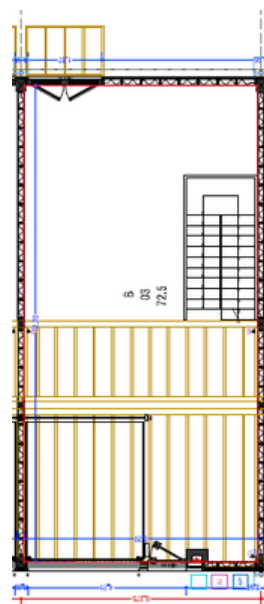
## Répartition 4 ateliers



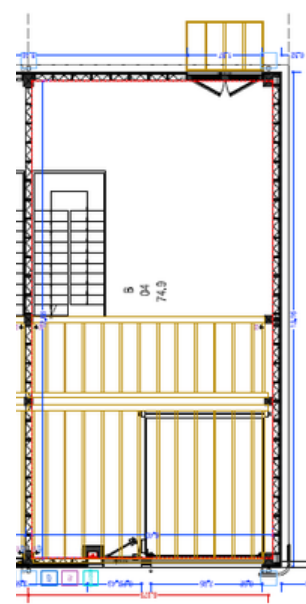
Lot 01



Lot 02



Lot 03



Lot 04



## PHOTOS



**Ateliers  
à la location**





# PRENEZ CONTACT AVEC L'EQUIPE D'INCITÉ !

[commercialisation@incite-bordeaux.fr](mailto: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 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 des Cinq Chemins s'inscrit dans le cadre du projet OIM Aéroport, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la ville du Haillan**



**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© Atelier Komune - Crédit photos© Essor et OIM Bordeaux Aéroport

[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)