

## Patrimoine industriel de 9 000 m2 près de Bordeaux (33000)

Annonce **C1349234** postée le **23/mars/2026**

### Description de l'activité

---

Bordeaux (33000) : A vendre ensemble immobilier bénéficiant d'une situation géographique de premier ordre.

Érigé en 1907, ce fleuron de l'architecture industrielle (alliance pierre, bois et verrières art nouveau) domine la gare sncf, offrant une connectivité rare.

Un emplacement stratégique au cœur de la dynamique Sud-Gironde, sur l'axe majeur Bordeaux–Toulouse, idéalement situé entre Langon et Marmande.

Les atouts connectivité :

- Accès sncf direct : connexion immédiate via la manufacture; potentiel de liaison directe quai/ bâtiment via un ascenseur existant.
- Caractéristiques techniques et potentiel de développement : cet actif « hors normes » se compose de 4 bâtiments sur 4 niveaux, offrant une flexibilité totale de restructuration.
- surface de plancher : env. 9 000 m2.
- Assise foncière : 9 347 m2.
- Configuration : plateaux traversants de 350 à 700 m2 (2 étages + combles aménagés).

État locatif actuel : revenu sécurisé en rdc de 118 333 € HT/ an.

Architecture : structure saine, volumes monumentaux, luminosité exceptionnelle (verrières).

Programmation et stratégie d'investissement le plu et la configuration du bâti permettent d'envisager une opération mixte à forte valeur ajoutée : résidentiel de standing/ loft : découpe d'appartements avec stationnements intégrés.

Tertiaire et coworking : plateaux de bureaux modulables pour entreprises en quête de cachet.

Hôtellerie/ senioriales : destination idéale pour un établissement de type résidence services (rpa...).

Commercial : rdc commercial, restauration avec terrasse en cour intérieure.

Note aux investisseurs : ce bien représente une opportunité rare.

La rareté du bâti industriel de cette époque, combinée à l'essor économique de la zone (pression foncière bordelaise), garantit une sortie (revente à la découpe ou gestion locative) à haut rendement.

Réseau routier : accès rapide A62 et route de Langon - Marmande.

Logistique : accès gros porteurs validé avec grande cour intérieure pour zones de retournement et stationnement.

**Surface commerciale** : 8 000 m²

**Surface totale** : 9 000 m²

**La société est affiliée à un réseau**  
**Logement de fonction présent :**

oui

## Informations sur la cession

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **2 270 000 €** FAI

## Localisation

---

Localisation : **à proximité de Bordeaux (33000), Gironde, Nouvelle-Aquitaine**

Indication sur la localisation : **ville de ( plus de 100 000 habitants )**

## Photos

---

