



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-622

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU

Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX

M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC

Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG

M. Guillaume MARI à M. Maxime GHESQUIERE

M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET

M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PESCINA à partir 16h32

M. Dominique ALCALA à partir de 17h08

M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction du Foncier	N° 2025-622

ARTIGUES-PRES-BORDEAUX - Domaine Saint-Leu - Conclusion d'un bail à réhabilitation au profit de la Société Foncière Habitat et Humanisme sur une emprise de 1 067 m² à détacher des parcelles AO 337 et 338 - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole est propriétaire d'un ensemble immobilier, dit Domaine de Saint-Leu, situé Avenue de l'Eglise Romane à Artigues-Près-Bordeaux. Cet ensemble, situé sur les parcelles cadastrées AO 337 et AO 338 se compose d'un château, construit à la fin du XIXème siècle, d'une maison de gardien, d'un chalet, quelques garages ou hangars en bois, le tout sur une parcelle boisée de près de 4 hectares.

Acquis en 2020 et 2021 par Bordeaux Métropole, le site de Saint-Leu à Artigues a fait l'objet d'expérimentations temporaires et transitoires depuis janvier 2021 : chantier éducatif en 2021, chantier formation en 2022, hébergement temporaire en 2022, chantier d'insertion sur la maison du gardien 2022/2023.

Désormais, il s'agit d'implanter sur du long terme des acteurs répondant aux enjeux sociaux et environnementaux portés par Bordeaux Métropole.

Au cœur du site, le domaine de Saint-Leu comprend un bâtiment de type demeure de prestige, consistant en un château de style ancien, typique de la fin du XIXème siècle. L'intérieur est dans un état moyen et nécessite des travaux de rénovation.

Afin de valoriser ce château actuellement inoccupé, et son jardin directement attenant, et de répondre aux besoins en logements sur la métropole, les services de Bordeaux Métropole ont étudié la faisabilité du développement d'un projet de réhabilitation et de développement de logements sociaux.

L'objectif du projet global est de favoriser des liens privilégiés entre les acteurs occupant le site de Saint Leu, et en partenariat avec le CCAS de la ville, pour impulser des parcours de formation en agroenvironnement notamment auprès d'un public jeune en voie de réinsertion socio-professionnelle.

La société Foncière Habitat et Humanisme, structure juridique dédiée à la réalisation d'opérations de logements sociaux et dont le contrôle est assuré par le Mouvement Habitat et Humanisme s'est manifesté auprès de Bordeaux Métropole afin de porter ce projet via la conclusion d'un bail à réhabilitation.

L'intention du projet social est de créer dans ce bâtiment des logements destinés à un public défavorisé ou disposant de revenus modestes, notamment un public jeune en voie d'insertion professionnelle ou en parcours de formation pour lequel des logements seront spécifiquement fléchés.

Le programme de l'opération consiste à rénover le bâtiment, le diviser en 6 à 8 logements financés en PLAI et PLAI adapté, et y aménager des espaces collectifs (salle commune et laverie collective). Il est précisé que le nombre de logements définitif est susceptible

d'évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de l'affinement des besoins du territoire.

Afin de permettre la réhabilitation de ce bien, tout en s'inscrivant dans une politique de mixité sociale, il vous est proposé de recourir à la signature d'un bail à réhabilitation.

Ce dispositif, codifié aux articles L252-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permet aux propriétaires de logement ou d'immeubles en mauvais état, de les faire réhabiliter par un organisme (personne morale) qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées. Cependant, cet outil relève d'un équilibre financier plus difficile à établir pour les opérateurs qu'une procédure courante.

Ce montage similaire à un bail emphytéotique permet d'assurer la rénovation d'un bien tout en imposant un usage d'habitation à loyers très modérés.

Compte tenu de l'intérêt général de cette opération qui vise notamment à assurer le logement de personnes défavorisées à très faibles ressources, et vu le règlement d'intervention en faveur de l'habitat adopté par Bordeaux Métropole, ledit bail à réhabilitation sera conclu pour une durée de 60 ans, moyennant un loyer annuel fixé à l'euro symbolique, prix dérogeant à l'avis domanial.

A l'issue du bail, le bâtiment rénové sera remis à Bordeaux Métropole.

Il a également été prévu entre les parties que l'ensemble des frais d'actes sera à la charge de Bordeaux Métropole.

Conformément à l'article L252-3 du Code de la construction et de l'habitation, la prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention APL prévue à l'article L. 831-1 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

Ainsi, il s'agit de bien vouloir délibérer sur la validation de la présente opération par le Conseil de Bordeaux Métropole, ainsi que l'autorisation à donner à Madame la Présidente, de signer l'acte et tout autre document afférent à cette opération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux-Métropole

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles L252-1 et suivants,

VU la délibération de Bordeaux Métropole n°2025-328 du conseil du 11 juillet 2025 portant sur la programmation prévisionnelle 2025 des logements sociaux agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat,

VU l'avis de Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2024-33013-56007 du 8/10/2024,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier, Domaine de Saint-Leu qui permettrait d'implanter sur du long terme des acteurs répondant aux enjeux sociaux et environnementaux portés par Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1: d'autoriser la signature de l'acte authentique d'un bail à réhabilitation entre Bordeaux Métropole et la société Foncière Habitat et Humanisme, avec faculté de substitution, concernant l'immeuble tel qu'identifié sur le plan annexé à la présente délibération, et correspondant au périmètre d'une contenance de 1 067 m² environ mis à bail comprenant un château de 322 m² et son jardin directement attenant, pour une durée de 60 ans, moyennant un loyer annuel fixé à l'euro symbolique,

Article 2 : d'approuver la prise en charge par Bordeaux Métropole de l'ensemble des frais d'actes afférents à cette opération,

Article 3 : d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette opération y compris les actes authentiques qui en seront la suite.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 5 décembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------