

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix octobre à dix- neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Jean-Yves MEYER, Maire.

Présents : MEYER Jean-Yves, LOYET André, GAILLARD Pascal, ROCHE Eliette, FAURE Cécile, CIVIER Stéphane, NGUYEN Isabelle, DURIEU Joël, HADDAD Catherine, BOUSCHON Max, SOUBEYRAND Jacky, BOYER Alain, TEYSSIER Nicolas, JEAN LEYNAUD Sylvie, SAUGET Elisabeth, LEYNAUD Michel, MARRON Corentin, ROGIER Monique, ROUX Patricia, PERRUSSET Benoît, GUIBERT Alexandra, VERMOREL Guillaume, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri.

Excusés : VERNEDE Corinne donne procuration à MEYER Jean-Yves, DAUMAS Jacques donne procuration à GAILLARD Pascal, ARMAND Michel donne procuration à DURIEU Joël, AMRANI Hasiba, TASTEVIN Marie-Françoise donne procuration à LOYET André, JOLY Delphine donne procuration à MARRON Corentin, SIMON Cloé donne procuration à ROUX Patricia.

Absent (s) : KAPPEL Roger

Secrétaire de séance : MARRON Corentin

Date de la convocation :

Délibération n°2025-178

3 octobre 2025

OBJET : Signature d'un protocole d'accord et de partenariat avec le Centre hospitalier de l'Ardèche Méridionale (CHArMe) / Acquisition de biens immobiliers par voie de préemption et cession de biens immobiliers au Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale

Transmis au représentant de l'Etat le : tamponner de la date de transmission au contrôle

Affiché le : 13 OCT. 2025
Notifié le : 13 OCT. 2025

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-4 et suivants et L. 300-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 1112-3 et suivants et L. 2221-1, L. 3211-14 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2122-18 et suivants, et L. 2122-21 et suivants, et L. 2241-1 et suivants ;

Vu le code civil et les articles 537 et 542 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 22 décembre 2011 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 22 décembre 2011 portant actualisation du droit de préemption urbain ;

Vu les statuts de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas modifiés par arrêté préfectoral n° 007-2017-12-28-016 du 20 décembre 2017 qui ont transféré la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale » au 1^{er} janvier 2018 à la communauté de communes et qui emporte transfert automatique des compétences en matière de Droit de Préemption Urbain et de Droit de Préemption Urbain Renforcé ;

Vu la délibération du Conseil communautaire DEL 14032023-21 du 14 mars 2023 autorisant le Président à déléguer ponctuellement, au titre des dispositions des articles L. 211-2 et L. 213-3, l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) n°00701925D0171 et 00701925D0172 réceptionnées le 15 juillet 2025 par la Commune d'Aubenas concernant la vente par la SCI DE REJUS d'un ensemble immobilier situé sur son territoire au 18, avenue de Bellande – Bois Vignal ;

Vu la demande de délégation du droit de préemption urbain à son profit effectuée par la commune d'Aubenas par courrier en date du 4 septembre 2025 pour les DIA n°0701925D0171 et 0701925D0172 portant sur différentes parcelles sises 18, avenue de Bellande – Bois Vignal à Aubenas (07200) ;

Vu la demande en date du 11 août 2025 formulée par le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale à la Commune d'Aubenas d'exercer le droit de préemption sur les immeubles visés par les DIA n°00701925D0171 et 00701925D0172 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas n°ARR2025-34 du 10 septembre 2025 portant délégation du droit de préemption urbain à la commune d'Aubenas pour les DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2020 portant délégations générales au profit du Maire et, notamment son point n°15 relatif à l'exercice du droit de préemption urbain en zones urbaines du PLU délégrant au Maire l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la DIA enregistrée sous le n°00701925D0171, reçue en mairie le 15 juillet 2025, adressée par Maître Pierre-Jean DOURS, notaire à AUBENAS, en vue de la cession par la SCI DE REJUS de locaux à usage d'habitation situés, selon le plan de division établi le 16 juin 2025 et annexé à la DIA, sur les parties dénommées B et C de la parcelle cadastrée Section B n°3631 pour un montant de 80 000 € (quatre-vingt mille euros) ;

Vu la DIA enregistrée sous le n° 00701925D0172, reçue en mairie le 15 juillet 2025, adressée par Maître Pierre-Jean DOURS, notaire à AUBENAS, en vue de la cession par la SCI DE REJUS de terrains et locaux d'activité situés sur les parcelles cadastrées Section B n°822, 823, 1761, 2960 et 3631 (partie A, selon le plan de division établi le 16 juin 2025 et annexé à la DIA) pour un montant de 920 000 € (neuf cent vingt mille euros) ;

Vu la situation en zone UE au règlement graphique du PLU d'AUBENAS des immeubles objet des DIA n°00701925D0171 et 00701925D0172 ;

Vu l'avis estimatif rendu par la Direction départementale des Finances Publiques de la Loire en date du 26 septembre 2025 fixant la valeur vénale des biens vendus par la SCI DE REJUS à « 1 000 000 € HT avec une marge d'appréciation de 10% » ;

Vu le projet de protocole d'accord et de partenariat établi conjointement entre la Commune d'Aubenas et le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale ;

Considérant le projet médico-soignant 2023-2028 établi par le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale, élaboré sur la base des axes stratégiques du Schéma Régional de Santé (SRS) ;

Considérant l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier (SDI) par le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale,

Considérant que dans le cadre de la 2^{ème} phase du SDI, le Centre Hospitalier a fait réaliser en 2024 un rapport socio-économique (RSE) transmis à l'Agence Régionale de la Santé Rhône Alpes (ARS RH) ;

Considérant que ce projet porte notamment sur la modernisation des sites Bernard Hugo, situés à AUBENAS et, se décompose en plusieurs sous-opérations de diverses natures, telles que l'humanisation des services d'hospitalisation de médecine et de chirurgie, l'extension du plateau de rééducation (Soins Médicaux de Réhabilitation), la réhabilitation de l'unité de réanimation, la réalisation de travaux énergétiques, la réfection du réseau d'eau, l'extension et la modernisation de la Pharmacie à Usage Intérieur (ci-après PUI), ... ;

Considérant que l'ARS RH par un courrier du 2 avril 2025 a informé le Centre Hospitalier de la validation de la première étape du processus d'instruction de ce programme ;

Considérant que ce projet s'inscrit pleinement dans le projet d'établissement du Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale, reconnu comme établissement pivot par l'ARS, et constitue un levier essentiel d'adaptation à long terme aux besoins croissants du territoire, dans une logique de performance, de durabilité, et de qualité du service public hospitalier ;

Considérant que les DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 portent sur des terrains présentant une superficie totale de 9 852 m² situés dans le prolongement immédiat du site Bernard Hugo du Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale ;

Considérant que leur acquisition est essentielle pour étendre l'emprise foncière de l'établissement de santé et permettre la réalisation d'aménagements nécessaires au bon fonctionnement et à l'évolution du Centre Hospitalier ;

Considérant que les ventes objet des deux DIA sont indissociables l'une de l'autre ;

Considérant qu'en l'état de projets très avancés, le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale avait déjà contacté la commune au mois de juin 2025 dans le but de prévoir l'organisation d'une réunion relative à sa stratégie foncière, confirmée lors d'une réunion du 15 juillet 2025 au siège de la Communauté de communes ;

Considérant que le projet de réalisation de la plateforme logistique et des restructurations immobilières connexes du Centre Hospitalier aura pour effet de maintenir et renforcer un service public de qualité ;

Considérant qu'un établissement public de santé ne dispose pas du droit de préemption urbain ou de toute autre dispositif légal de même nature et portant les mêmes effets ;

Considérant les nombreux échanges préalables et postérieurs à l'intervention des deux DIA entre la Commune et le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale sur la nécessité de ce dernier à disposer de foncier en vue de la réalisation de ces projets immobiliers et plus globalement du renforcement et de la modernisation de l'établissement de santé albenassien ;

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

Considérant la demande officielle du Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale d'exercer le droit de préemption urbain adressée à la Commune le 11 août 2025 ;

Considérant que c'est dans ce contexte que la Commune d'Aubenas, eu égard à l'intérêt communal et à l'intérêt général attachés au projet, a sollicité de la Communauté de communes du bassin d'Aubenas que lui soit délégué en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain, pour l'effet des deux DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 ;

Considérant que le Président de la Communauté de communes du bassin d'Aubenas a par arrêté en date du 10 septembre 2025 susvisé accepté de déléguer ce droit à la Commune ;

Considérant l'intérêt communal attaché au projet hospitalier, de son intérêt général tenant notamment au renforcement de l'offre et de la qualité du service public de santé ainsi que de la localisation des parcelles vendues par la SCI DE REJUS ;

Considérant que la Commune envisage d'exercer le droit de préemption urbain pour la réalisation de cette opération d'aménagement ayant pour objets la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, et surtout la réalisation d'équipements collectifs ;

Considérant que le Directeur Départemental des Finances Publiques (Domaine) par avis susvisé du 26 septembre 2025 a confirmé que le prix fixé aux termes des deux DIA était conforme au prix du marché immobilier local et a lui-même estimé la valeur vénale des biens pris dans leur ensemble à 1 000 000 € (un million d'euros) avec une marge d'appréciation de 10 % ;

Considérant que le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale justifie et dispose de la trésorerie nécessaire pour acquérir auprès de la commune les biens objet des deux DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 une fois que celle-ci les aura acquis de la SCI DE REJUS par la voie de la préemption ;

Considérant que c'est à cet effet et pour sécuriser l'opération qu'un protocole de partenariat et d'accord a été établi conjointement par la commune et le Centre hospitalier ;

Considérant les engagements du Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale fixés au protocole de partenariat et d'accord, tenant notamment, à racheter l'intégralité des immeubles préemptés par la Commune auprès de la SCI DE REJUS au prix auquel elle les aura acquis et à prendre en charge la totalité des frais et charges découlant de l'opération qui seront supportés par la Commune ;

Considérant que les garanties juridiques et financières accordées par le Centre Hospitalier sont sérieuses et suffisantes et qu'ainsi l'opération d'acquisition et de revente réalisée par la Commune ne porte pas atteinte à l'équilibre budgétaire communal ni à sa stabilité financière ;

Considérant que les crédits suffisants sont inscrits au budget de la Commune dans la décision modificative sus visée votée ce même jour ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré à la majorité, 7 abstentions : ROUX Patricia, PERRUSSET Benoît, SIMON Cloé, GUIBERT Alexandra, VERMOREL Guillaume, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André.

- **DELIBERE** au vu de l'avis rendu par la Direction départementale des Finances Publiques de la Loire en date du 26 septembre 2025 fixant la valeur vénale des biens vendus par la SCI DE REJUS ;

- **APPROUVE** le projet de protocole de partenariat et d'accord établi conjointement entre la commune d'Aubenas et le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale et annexé à la présente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer avec le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale le protocole de partenariat et d'accord et, le cas échéant, tous actes aux effets de ce protocole ;
- **CONFIRME** la délibération du 3 juillet 2020 ayant pour objet « Délégations générales du Maire » et notamment son point n°15 relatif à l'exercice du droit de préemption urbain en zones urbaines du PLU délégrant au Maire l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et, ainsi l'autorise, d'une part, à exercer le droit de préemption urbain au titre des DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 au prix global de 1 000 000 € (un million d'euros), outre taxes, frais et charges afférents ; et d'autre part, à signer l'acte authentique d'achat et tous actes subséquents à l'acquisition par voie de préemption ;
- **APPROUVE** la cession au prix de 1 000 000 € (un million d'euros), outre taxes, frais et charges afférentes, de l'intégralité des biens immobiliers acquis de la SCI DE REJUS par l'exercice du droit de préemption issu des DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172, au Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale dans les conditions fixées aux termes du protocole de partenariat et d'accord ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à céder au prix de 1 000 000 € (un million d'euros), outre taxes, frais et charges afférents, l'intégralité des biens immobiliers acquis de la SCI DE REJUS par l'exercice du droit de préemption issu des DIA n°00701925D0171 et n°00701925D0172 (cadastrés section B n°822, 823, 1761, 2960 et 3631), au Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale dans les conditions fixées aux termes du protocole de partenariat et d'accord ;
- **AUTORISE** à cet effet Monsieur le Maire à signer l'acte authentique de vente avec le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale ;
- **AUTORISE** plus généralement Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à l'effet de l'exécution du protocole de partenariat et d'accord et de la vente immobilière à intervenir avec le Centre Hospitalier de l'Ardèche Méridionale des biens cadastrés section B n°822, 823, 1761, 2960 et 3631.

Extrait certifié conforme,

Le Maire

Jean-Yves MEYER



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon (Palais des Juridictions Administratives – 184 rue Duguesclin – 69 433 LYON Cedex 03 – www.telerecours.fr) dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Elle peut également être contestée par recours gracieux auprès de l'autorité compétente signataire dans le même délai de deux (2) mois. Cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui devra être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux (2) mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025