

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 10 OCTOBRE 2025 A 19h30

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 rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence 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

A 19h30, Jean-Yves MEYER, ouvre la séance et souhaite la bienvenue à tous les participants. Il vérifie que le quorum est atteint et annonce les pouvoirs qui lui ont été remis.

Jean-Yves MEYER interroge les élus sur d'éventuelles remarques concernant le procès-verbal de la dernière séance.

Aucune remarque n'étant soulevée, le procès-verbal du 24 septembre 2025 est approuvé par les membres du conseil municipal.

FONCIER

Délibération n°2025-178 : 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

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 ;

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 ;

Monsieur le Maire donne la parole à **André Constanzo** :

« Bien entendu le groupe "AGIR ENSEMBLE" est favorable au projet d'extension du CHArME plutôt qu'à l'acquisition du "site MENUISEA" par l'entreprise "AMPLITUDE ISOLATION".

Toutefois, pour les raisons exposées ci-après, nous nous abstiendrons de voter cette décision.

PROTOCOLE DE PARTENARIAT & D'ACCORD ENTRE LA COMMUNE D'AUBENAS ET LE CHARME

Au paragraphe 6 "*Engagement de solidarité en cas de contentieux*", ce protocole formalise les engagements et les obligations des deux parties de manière incomplète en cas de contentieux engagé par un tiers (personne physique ou morale).

En effet, dans l'avis du domaine sur la valeur vénale des bâtiments et terrains (document DGFIP du 26/09/2025), sont décrits :

- *Un premier bâtiment de type industriel regroupant ateliers, dépôt, partie bureaux sommaires, réserves et partie réception clientèle. Cette partie du site est en activité sous l'enseigne MENUISEA. L'ensemble est en état correct. **La toiture est cependant intégralement en plaques fibrociment amiantées.***
- *Dalles, bétons, charpentes métalliques et bois, plafonds techniques, grandes ouvertures latérales, cheminements central. Distributions rationnelles pour l'activité exercée.*
- *À l'ouest de ce dernier, un ancien bâtiment désaffecté en état médiocre servant de dépôt occasionnel. Toiture amiantée et en partie endommagée, dalles béton présentant des fragilités ponctuelles, charpente bois en bon état.*
- *Au sud, un dernier bâtiment désaffecté non visité, supposé en état similaire au bâtiment ouest dont une partie (80 m* à titre principal sur deux niveaux) consiste en une ancienne maison de gardien à l'entrée du site.*
- *Terrains d'agrément ou utilitaires, dont voirie, espaces verts attenants.*

Nous attirons l'attention du Conseil Municipal sur l'importance des surfaces de produits amiantés et des dalles de béton qu'il s'agira de démanteler immédiatement après l'acquisition de ce bien (même si le projet d'extension du CHARME ne sera réalisé que dans plusieurs années).

En effet, la Commune ayant à présent connaissance de la présence d'amiante (diagnostic technique à exiger du vendeur), et en vertu du principe de précaution (voir NOTE 1 ci-après),

devra privilégier la dépollution du site avant toute autre activité.

Dans le même ordre d'idée, un chantier de démolition de dalles et voiles en béton expose les opérateurs et les riverains à des poussières diverses lesquelles, si elles sont suffisamment fines, peuvent entraîner des maladies respiratoires. La silice cristalline issue du quartz, composant majoritaire du sable, est émise en grande quantité lors de la démolition d'ouvrages en béton armé (voir NOTE 2 ci-après).

Par l'exercice du droit de préemption, c'est la Commune qui sera l'acquéreur de cet ensemble **de bâtiments et terrains, c'est donc à elle que reviendra l'obligation immédiate de dépolluer le site...** sauf à s'exposer à des **plaintes de "mise en danger d'autrui" de la part de ses riverains.**

QUESTION À MONSIEUR LE MAIRE :

La Commune d'Aubenas va-t-elle prendre l'engagement de dépolluer ce site pour le compte du CHARME, ce qui représente un coût important qui n'a pas été évalué à ce jour ?

NOTE 1 : LOI constitutionnelle n° 2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'Environnement

(JORF n°0051 du 2 mars 2005 page 3697)

Article 5. Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage.

NOTE 2 : Le Code du Travail contient une série de règles destinées à protéger la santé des salariés, mais aussi des riverains dans le cas qui nous occupe, exposés à des poussières lors de l'abattage à l'aide d'engins lourds :

Limiter les émissions de poussières à la source en choisissant les techniques de démolition des ouvrages et de coltinage des matériaux les moins émissives.

Limiter le nombre le nombre de personnes exposées aux poussières, surtout pendant les phases de démolition identifiées comme les plus émissives.

Mettre en œuvre des moyens de prévention collectifs adaptés à la configuration du chantier ; notamment : captage à la source des poussières, abattage humide des poussières. »

Monsieur le Maire informe les élus que la ville n'exerce ici qu'un droit de préemption pour permettre à l'hôpital de racheter les biens concernés.

Il ajoute que la commune n'est pas concernée par la dépollution du site car c'est l'hôpital qui mènera les travaux, y compris en la matière.

Benoît Perrusset demande quels sont les projets de l'hôpital sur les 9 800 m², ainsi que la communication d'un avant-projet de calendrier.

Monsieur le Maire rappelle que tous les documents demandés ont été transmis. Il précise que le projet est essentiellement la création d'une pharmacie robotisée, de magasin et peut-être également de parkings. Le projet doit être formalisé par l'hôpital.

Benoît Perrusset demande si, le premier projet étant la pharmacie robotisée à une échéance courte, les besoins des 10 000 m² sont plutôt à moyen, voire à long terme. Il s'agit plutôt d'une démarche de réserve foncière de l'hôpital.

Monsieur le Maire explique qu'il ne peut pas répondre à cette question pour l'hôpital. Si tel est le cas, il confirme qu'il est normal de faire une réserve foncière dans la mesure où il y a des projets d'extension permanents au niveau du centre hospitalier.

Benoît Perrusset indique que dans la presse du jour, le directeur de l'hôpital laisse entendre que les besoins ne sont pas encore déterminés. L'hôpital souhaite donc acheter des terrains et des bâtiments, notamment sur la parcelle 3631, celle de Menuisea qui est une entreprise qui fonctionne avec 10 salariés : il demande comment, dans le cadre d'un droit de préemption urbain, la commune, puis ensuite l'hôpital peut acheter une entreprise en activité ?

Monsieur le Maire informe qu'il est tout à fait possible de faire cela ; il précise que ce n'est pas l'entreprise qui est achetée, mais le sol et le bâtiment de l'entreprise. L'hôpital gèrera cette situation.

Benoît Perrusset demande quel sera le devenir de l'entreprise et si les salariés vont être embauchés par l'hôpital ?

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit juste d'un changement de propriétaire ; l'hôpital sera propriétaire des murs.

Il rappelle aux élus que l'objet de la délibération est l'examen d'un DPU et que le projet à venir concerne l'hôpital et non la commune ; la ville d'Aubenas sert de « boîte aux lettres » à la demande de l'hôpital pour ses projets d'extension nécessaires pour la vitalité de l'établissement.

Benoît Perrusset souhaiterait néanmoins avoir plus d'informations à ce sujet. D'autre part, il indique qu'il y a l'achat du bâtiment avec les annexes, deux parcelles contigües, mais aussi entre les deux, la parcelle 1760 qui n'est pas dans la préemption et qui est occupée par un bâtiment. L'utilisation par l'hôpital du foncier paraît dans cette configuration compliquée.

Monsieur le Maire rappelle aux élus que la ville répond à la demande de l'hôpital sur les parcelles concernées et aucune autre.

Patricia Roux demande s'il y a eu des échanges entre les entreprises concernées sur ces terrains.

Monsieur le Maire explique qu'il est difficile de répondre à ces questions car c'est l'hôpital qui souhaite acheter ces terrains ; il ajoute qu'il est parfaitement conscient de cette situation et que le devenir de Menuisea passera par peut-être le reclassement des salariés. Les mesures concrètes ne sont pas connues à ce jour.

Patricia Roux s'étonne que la commune d'Aubenas ne puisse pas demander à l'hôpital de réfléchir à ces sujets-là.

Jean-Yves MEYER souligne que le Maire d'Aubenas n'a pas à être dans les confidences des démarches de l'hôpital qui a déjà réfléchi à ces sujets-là et qui s'est déjà engagé à répondre aux interrogations et aux questions des employés de Menuisea. Il rappelle que ces biens sont en vente et que le vendeur est bien conscient que le bâtiment est vendu avec les personnes qui sont dedans. Il demande d'arrêter d'incriminer la ville ou l'hôpital.

Monsieur le Maire précise que le prix est fixé par la vente et qu'il est à peu près le même que celui de l'avis des domaines. Il n'y a donc pas de problème.

Patricia Roux affirme que le groupe n'incrimine personne mais que des questions sont posées concernant un dialogue entre d'une part les entreprises et les salariés qui sont sur ces terrains, et d'autre part l'hôpital qui est un service public qui devrait se préoccuper de cette question.

Monsieur le Maire affirme que l'hôpital fera le nécessaire pour que personne ne soit lésé, et en particulier pas les salariés de Menuisea. Mais encore une fois, quel que soit l'acheteur, s'il veut reprendre la menuiserie, se posera le problème du devenir de ces salariés.

Benoît Perrusset explique que le projet économique de l'entreprise Amplitude Isolation est de racheter Menuisea et d'intégrer les salariés dans son développement lié aux métiers du bâtiment ; alors que, sauf preuve du contraire, l'hôpital n'emploie pas de menuisier dans ses services.

Monsieur le Maire souligne que la question n'est pas que l'hôpital réintègre ces salariés de Menuisea, mais qu'il leur propose de bonnes conditions de reclassement dans le cadre de cet achat qui est indispensable pour le devenir de l'hôpital.

Benoît Perrusset mentionne que par conséquent, le protocole d'accord qui est à la signature devrait intégrer les éléments de reprise des salariés afin de leur donner une visibilité.

Monsieur le Maire rappelle que ni la Ville, ni l'hôpital ne reprend l'activité. Il attire l'attention sur le fait qu'il s'agit d'un projet de l'hôpital avec 1 400 salariés, 100 000 personnes qui habitent sur le territoire et les centaines de milliers de touristes l'été.

Toujours sur la partie économique du projet, **Benoît Perrusset** demande quel est le positionnement de la CCBA, qui a la compétence économique, notamment pour accompagner Amplitude Isolation, les salariés et les entreprises, pour leur proposer d'autres terrains et bâtiments afin de développer leur activité.

Monsieur le Maire explique qu'une réunion en présence d'Amplitude Isolation a eu lieu à la communauté de communes, ainsi que plusieurs réunions entre l'hôpital, la CCBA et la ville. La CCBA, qui a la compétence économique, fera le nécessaire pour accompagner au mieux les salariés et les entreprises concernées si nécessaire.

Benoît Perrusset souligne une impression d'absence de la CCBA quant à ce projet. Il espère qu'elle sera au rendez-vous, compte-tenu de l'importance de cette filière économique porteuse dans la rénovation énergétique. Il souligne que les politiques publiques de la communauté sont présentes et qu'il serait souhaitable que tout le monde se retrouve aux côtés des acteurs locaux.

Monsieur le Maire approuve cette remarque. Il donne la parole à Henri Delauche.

Henri Delauche informe les élus qu'il votera pour et apporte les explications suivantes :

« Depuis des décennies les gouvernements successifs ont mis à mal notre système de santé, notre sécurité sociale dont on fête ces jours-ci les 80 ans.

Nous ne partageons pas tous la même analyse, ni les mêmes propositions, mais à plusieurs reprises nous avons montré ensemble notre attachement à notre hôpital.

Nous sommes tous attachés au service public qui doit garantir le droit à la santé pour tous.

Elus municipaux nos moyens d'action sont limités mais j'approuve sans réserve la proposition qui nous est faite.

L'acquisition de terrains nouveaux, de locaux, ne résoudra pas tous les problèmes de fonctionnement, mais ce sont des investissements nécessaires.

En permettant à l'hôpital de s'agrandir pour pouvoir répondre aux besoins nouveaux d'une médecine moderne nous préservons l'avenir. Notre hôpital est l'épicentre d'une vaste zone éloignée des grands centres de santé, avec toutes les contraintes dont nous avons souvent débattu.

Défendre ce bien commun qu'est notre centre de santé, primordial à nos yeux, ne signifie pas que nous soyons insensibles aux problèmes des deux entreprises impactées par ce projet.

L'entreprise Moulin avait monté un projet ambitieux créateur d'emplois.
L'entreprise Menuiséa devra quitter les locaux quand l'hôpital en aura besoin même s'il n'y a pas d'urgence aujourd'hui.

Je connais mal les compétences de la communauté de communes dans le domaine économique mais je suggère à nos élus communautaires de mobiliser, si ce n'est pas déjà fait, les commissions concernées.

Il ne faut pas oublier l'apport économique de ces entreprises, les salariés et leurs familles.
Nous devons les aider à trouver des solutions de localisation à Aubenas ou autour d'Aubenas. ».

Monsieur le Maire prend acte de cette intervention.

Isabelle NGUYEN demande la raison pour laquelle la communauté de communes n'a pas porté ce projet dans la mesure où il concerne le territoire, alors qu'elle a la compétence économique et le droit de préemption qu'elle a déléguée à la ville.

Monsieur le Maire informe les élus qu'il aurait préféré que ce soit la communauté de communes qui porte ce dossier. Néanmoins, il explique que la CCBA n'a pas la compétence générale, et donc pas la compétence pour porter ce projet qui n'est pas considéré comme un projet économique. Il s'agit d'un projet dans le cadre de l'extension de l'hôpital dans sa modernisation qui aura des répercussions économiques, et en particulier si le projet ne se fait pas, des répercussions économiques négatives. C'est pourquoi la CCBA qui n'a pas la compétence et devant le risque de recours, a préféré nous déléguer cette préemption.

Isabelle NGUYEN ajoute qu'elle n'a aucun doute sur les projets d'intérêts généraux de l'hôpital, ni qu'ils viennent en concurrence d'une activité économique. Elle souligne sa surprise quant aux défiances exprimées quant à ce projet public avec intérêt général hospitalier et médical.

Benoît Perrusset affirme que le groupe n'est pas dans la défiance mais qu'il souhaite avoir tous les tenants et aboutissants afin de bien comprendre le contexte.

« Même si nous sommes pour les projets d'intérêt général et pour le développement des activités de l'hôpital, on va s'abstenir ce soir !

Il y a trop de points à éclaircir !

Les projets de l'hôpital ne sont pas clairement identifiés dans le temps ni dans l'espace et la stratégie foncière ne semble pas cohérente même s'il faut penser à l'avenir.

On a aussi des réserves sur les aspects économiques locaux, à savoir :

Quel est le devenir de l'entreprise Menuiséa et ses salariés ?

On a aussi des réserves sur l'absence d'accompagnement de l'entreprise acheteuse pour l'aider dans son développement notamment en lui proposant d'autres terrains et bâtiments pour lui permettre de créer des dizaines d'emplois.

L'emploi et la vie des entreprises sont aussi d'intérêt général sur notre bassin !

Le maintien et le développement des services publics de santé oui bien évidemment. Il n'y a pas d'ambiguïtés là-dessus, l'hôpital doit pouvoir continuer à se moderniser pour un service de qualité et de proximité mais pas au détriment de la création d'emploi et d'activités, notre bassin ne peut pas se permettre de freiner des projets économiques d'entreprises locales, elles aussi pourvoyeuses d'emplois !

Nous souhaitons que les réserves exprimées soient mentionnées clairement dans la délibération ».

Monsieur le Maire informe les élus que les réserves seront exprimées dans le procès-verbal et non dans la délibération.

D'autre part, il précise que Madame Hasiba AMRANI ne peut pas prendre part au vote, dans la mesure où son mari est le notaire qui mène la transaction.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité, Madame Hasiba AMRANI ne prenant pas part au vote (7 abstentions : ROUX Patricia, PERRUSSET Benoît, SIMON Cloé, GUIBERT Alexandra, VERMOREL Guillaume, CAQUIL 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 déléguant 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.

FINANCES

Délibération n°2025-179 : Budget Principal Ville - Décision modificative n°3 de l'exercice 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L 1612-11 ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 ;

Vu le budget primitif 2025 du Budget principal ville ;

Vu la DM1 du 17 juin 2025 ;

Vu la DM2 du 24 septembre 2025 ;

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 d'Ardèche Méridionale ;

Vu la délibération n) 2025-178 du 10 octobre 2025 portant signature d'un protocole d'accord et de partenariat avec le Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale, acquisition de biens immobiliers par voie de préemption urbain par la Commune puis autorisation de cession des biens immobiliers préemptés au Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale ;

Considérant que la délibération sus visée du 10 octobre 2025 permet l'exercice du droit de préemption et autorise la signature d'un protocole de partenariat et d'accord prévoyant la revente des biens acquis par préemption au Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale (CHArME) du 10 octobre 2025 liant la Ville d'Aubenas au Centre Hospitalier d'Ardèche

Méridionale,

Considérant qu'il est nécessaire d'ajuster les crédits des sections de fonctionnement et d'investissement tant en dépenses qu'en recettes pour faire face à l'acquisition par préemption de l'ensemble immobilier situé au 18 avenue de Bellande, composé de locaux professionnels et d'habitation appartenant à la SCI de Réjus,

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal d'autoriser la décision budgétaire modificative n°3 de l'exercice 2025 du Budget principal Ville.

Cette décision modificative s'équilibre

- | | |
|--|--------------|
| - en dépenses et en recettes de fonctionnement à | 15 500 € |
| - et en dépenses et recettes d'investissement à | 2 034 000 €. |

Plus en détail :

- la section de fonctionnement s'équilibre en dépenses et en recettes comme suit : il s'agit d'inscrire au compte 62268 des frais d'honoraires et de conseil à hauteur de 13 000,00 €, au compte 63512 l'acquittement de la taxe foncière pour 2 500,00 € et, au compte 70878 « remboursement de frais par des tiers », le remboursement de l'ensemble des frais d'acquisition et de taxes par le Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale (CHArMe) tel que conclu dans le protocole de partenariat et d'accord ;
- la section d'investissement s'équilibre également en dépenses et en recettes aux comptes 21318 (dépenses) et 024 (recettes) pour les mouvements d'achat de l'ensemble immobilier cité plus haut et de revente au CHArME comprenant le montant de la DIA (1 000 000 euros) et les frais classiques y afférent (estimés à 17 000 euros), ainsi que l'avance budgétaire du CHArME au compte 16878 dépense et recette.

Le détail de ces mouvements est présenté ci-après :

DM 3 du Budget principal de la ville

Section de fonctionnement - Détail (par article)	
DEPENSES	
Libellés	Prévisions
011 Charges à caractère général	13 000,00
62268 Autres honoraires, conseils...	13 000,00
63512 Impôts directs - Taxes foncières	2 500,00
Total des dépenses de la section de fonctionnement	15 500,00

RECETTES	
Libellés	Prévisions
70 Produits des services, du domaine, et ventes diverses	15 500,00
70878 Remboursement de frais par des tiers	15 500,00
Total des recettes de la section de fonctionnement	15 500,00

Section d'investissement - Détail (par article)	
DEPENSES	
Libellés	Prévisions
21 Immobilisations corporelles	1 017 000,00
21318 Autres bâtiments publics	1 017 000,00
16 Emprunts et dettes assimilées	1 017 000,00
16878 Autres organismes et particuliers	1 017 000,00
Total des dépenses de la section d'investissement	2 034 000,00
RECETTES	
Libellés	Prévisions
024 Produits des cessions d'immobilisations	1 017 000,00
024 Produits des cessions d'immobilisations	1 017 000,00
16 Emprunts et dettes assimilées	1 017 000,00
16878 Autres organismes et particuliers	1 017 000,00
Total des recettes de la section d'investissement	2 034 000,00

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité, Hasiba AMRANI ne prenant pas part au vote (7 abstentions : ROUX Patricia, PERRUSSET Benoît, SIMON Cloé, GUIBERT Alexandra, VERMOREL Guillaume, CAUQUIL Alexandra, CONSTANZO André) :

- **Approuve** la décision modificative n°3 de l'exercice 2025 du Budget principal ville, afin d'ajuster les crédits des sections de fonctionnement et d'investissement conformément aux tableaux présentés ci-dessus.

- **Autorise** Monsieur le Maire à mettre en œuvre cette décision modificative n°3 de l'exercice 2025 du Budget principal ville

QUESTION ECRITE

Question écrite du groupe "Agir Ensemble" à Monsieur le Maire d'Aubenas
Conseil Municipal du 10/10/2025

Objet : Le pin de Salzmann, avenir de nos forêts ?

Apparu il y a 2,5 millions d'années, le pin de Salzmann (sous-espèce du pin noir) était très représenté dans les forêts du Sud de la France.

Par la suite, il a été repoussé par les feuillus vers des sols les plus pauvres et les plus arides.

Aujourd'hui il n'en subsiste plus en France que sur 5 zones totalisant 5.000 hectares ; c'est devenu l'essence forestière la plus rare.

C'est un arbre du passé, mais avec le réchauffement climatique et le manque d'eau, il représente désormais l'avenir de nos forêts.

Le 5 octobre nous avons participé à la Fête du Pin de Salzmann qui a été organisée à Malbosc par le *Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche* et l'*Office National des Forêts*.

Nous en avons ramené deux exemplaires que nous avons plantés sur l'Agora à titre expérimental.

Notre proposition :

Si le pin de Salzmann s'adapte à l'environnement albenassien, nous proposons de l'introduire progressivement sur le camping municipal car cette espèce rustique est plus résistante que le pin maritime, y compris aux incendies de faible amplitude.

En plus d'avoir un intérêt patrimonial, le pin de Salzmann apporte une diversité tant écologique que paysagère.

Rédigé le 08/10/2025 par Alexandra Cauquil

Monsieur le Maire rappelle l'interdiction de planter sans autorisation sur les espaces publics. Il ajoute qu'il aurait été intéressant de consulter d'abord le responsable des espaces verts de la ville qui aurait pu apporter des informations quant à l'environnement favorable ou pas, les chances de développement, etc....

Monsieur le Maire explique qu'il faudra quelques années afin que le pin Salzman s'adapte à la ville d'Aubenas ; d'ici là, le projet du camping aura avancé. Planter sur 30 hectares des pins Salzman permettra développer un environnement qui leur sera favorable mais il faut éviter une concurrence avec les feuillus, ce qui est le principal problème aujourd'hui.

Néanmoins, il souligne l'intérêt de cette démarche car le pin Salzman est une espèce en voie de disparition. Il affirme beaucoup d'efforts sont faits dans les départements limitrophes pour tenter d'en conserver le plus possible et surtout d'avoir la pureté génétique car la plupart aujourd'hui sont des hybrides.

Monsieur le Maire remercie les membres du conseil municipal de leur présence.

Il lève la séance à 20h12.

Le Président de séance
Jean-Yves MEYER



Le secrétaire de séance
Corentin MARRON

