# LOGER LES INTERNES ET FAISANT-FONCTION D'INTERNES

## EXPRESSION DES BESOINS ET DU CONTEXTE

## OCT 2026

# SOMMAIRE

**PREAMBULE ..... 3**

ORGANISATION DU CENTRE HOSPITALIER DE ROANNE ..... 3
PRESENTATION DE L'OPERATEUR ECONOMIQUE ..... 3

**L'ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS POUR LES INTERNES AU CENTRE HOSPITALIER DE ROANNE ..... 3**

**LES BESOINS IDENTIFIES POUR LOGER LES INTERNES ..... 4**

**LE FONCIER ET LES BATIMENTS POTENTIELLEMENT CONCERNES ..... 4**

**LES CONTRAINTES ET RISQUES CONNUS ..... 5**

ARCHEOLOGIE ..... 5
ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE ..... 6
RESEAUX DIVERS - DIAGNOSTICS ..... 6
DELOCALISATIONS D'ACTIVITES ..... 6

**LE PRIX ENVISAGE ..... 6**

## Préambule

Le présent document a pour objet l'expression du besoin du Centre hospitalier de Roanne en vue de la mise en œuvre d'une concession pour la réhabilitation, l'extension ou la construction de logements pour loger des internes et/ou des faisant-fonction d'internes du Centre hospitalier de Roanne.

L'objectif principal est de proposer le plus de logements possibles – pas forcément dans un même lieu - pour les internes selon les standards actuels d'accueil, le foncier dont dispose l'hôpital et en maîtrisant les coûts.

L'établissement – comme premier employeur du bassin roannais – a un impact non négligeable sur son territoire. Dès lors, il déploie une politique RSE « responsabilité sociétale et environnementale », inscrite dans le projet d'établissement. C'est un projet transversal qui englobe notamment les sujets de sobriété énergétique, d'éco-soins, de qualité de vie au travail et ce projet de logements pour les internes.

Enfin, le centre hospitalier est disposé à étudier toute proposition innovante.

## Organisation du Centre Hospitalier de Roanne

Une équipe projet est identifiée pour suivre le projet Internat du Centre Hospitalier de Roanne : elle est composée du directeur adjoint en charge des achats de la logistique, des infrastructures, de la sécurité et de l'environnement, du directeur financier, de l'Ingénieur en charge des Services techniques, du Responsable hôtelier et internat et d'un représentant de la Direction des affaires médicales.

## Présentation de l'opérateur économique

Il est attendu une plaquette de présentation de la structure et des références de l'opérateur économique qui serait intéressé par cette opération.

## Compétences attendues

Les compétences susceptibles d'être mobilisées dans le cadre du projet pourraient notamment être les suivantes :

- Compétences architecturales et urbanistiques
- Compétence DRAC / ABF
- Compétences techniques (structure, fluides, thermique, acoustique, amiante…)
- Compétences en économie de la construction
- Compétences juridiques
- Compétences financières

# L'état des lieux des logements pour les internes au Centre Hospitalier de Roanne

Aujourd'hui les internes sont logés dans trois bâtiments :

- deux bâtiments du site principal à Roanne (**l'internat principal** et **l'ex-maternité**
- un bâtiment du site annexe « BONVERT » à Mably (**les Varennes**)

Sur le site principal, **l'internat principal** est le bâtiment dédié, historique, indépendant, construit en 1979 qui permet de loger **~37 internes** (26 studios F1 et 11 F2). Les F1 sont constitués d'une salle d'eau, d'une kitchenette (plaque et frigo) intégrée à la pièce principale (lit + bureau). Les F2 sont constitués de la même façon avec une chambre fermée en plus.

Sur le site principal, **l'ex-maternité** est un bâtiment qui a été réutilisé, faute de place dans l'internat principal, pour loger des internes sur un étage.
Comme son nom l'indique, ce bâtiment était un étage d'hospitalisation de maternité, avec des chambres d'hospitalisation transformée en "logement" d'interne.
Les chambres disposent d'une salle d'eau, d'un lit et d'un bureau. Elles sont individuelles. La cuisine, la buanderie et la salle de détente sont communes.
Actuellement, il est possible de loger **19 internes** au 1er étage de ce bâtiment.

Sur le site annexe « BONVERT », **les Varennes** est un bâtiment qui a été réutilisé, faute de place dans les précédentes zones, pour loger le complément des internes sur un étage.
Ce bâtiment était un étage d'hospitalisation de MPR, avec des chambres d'hospitalisation transformée en "logement"

d'interne.
Les chambres disposent d'un WC et d'un lavabo, d'un lit et d'un bureau. Elles sont individuelles. La cuisine, la buanderie, la salle de détente et quatre douches sont communes.
Actuellement, il est possible de loger 23 **internes** au 1er étage de ce bâtiment.

Ces trois bâtiments présentent un capacitaire total d'hébergement de 79 places.
Ils sont éloignés les uns des autres et ne proposent pas le même niveau de confort ou de service aux internes.
Les locaux sont vétustes, à rafraîchir ou à réhabiliter. Ils ne sont plus conformes aux standards actuels ni aux demandes du public cible.

Il est étudié le montage d'une concession pour proposer une amélioration des conditions d'accueil des internes sous le format d'un regroupement ou non des logements par construction sur un seul bâtiment afin de proposer des lieux communs, comprenant une extension et réhabilitation de l'internat actuel, ou toute autre solution.

# Les besoins identifiés pour loger les internes

Les besoins identifiés à ce stade sont :

| **Public cible** | **Besoin estimé** | **Répartition** |
|---|---|---|
| Pour les étudiants en médecine souhaitant vivre seul | Studios F1 (chambre, kitchenette, salle d'eau, toilette) entre 20m² et 25m² au sein d'un unique bâtiment avec des espaces partagés (buanderie, cuisine, salle de sport, salle de détente…) | 60 à 70% |
| Pour les étudiants en médecine en repos de garde | Chambres de garde (lit, douche, isolation phonique) à proximité immédiate des services à garde | 5 à 10% |
| Pour les étudiants en médecine souhaitant une vie sociale importante | Format « collocation médicale » F4 à F7 4 (plusieurs chambres avec salon/cuisine partagés/1-2 WC/salle d'eau etc.) | 15% à 25% |
| Pour les étudiants en médecine ayant une famille | F3 (2 chambres, cuisine, Salle d'eau, toilette) ou F4 (3 chambres, cuisine, salle d'eau, toilette)<br>à l'écart pour plus de tranquillité avec des accès spécifiques, des places de parking | 10 à 15% |

L'objectif fixé est de proposer **80** logements.

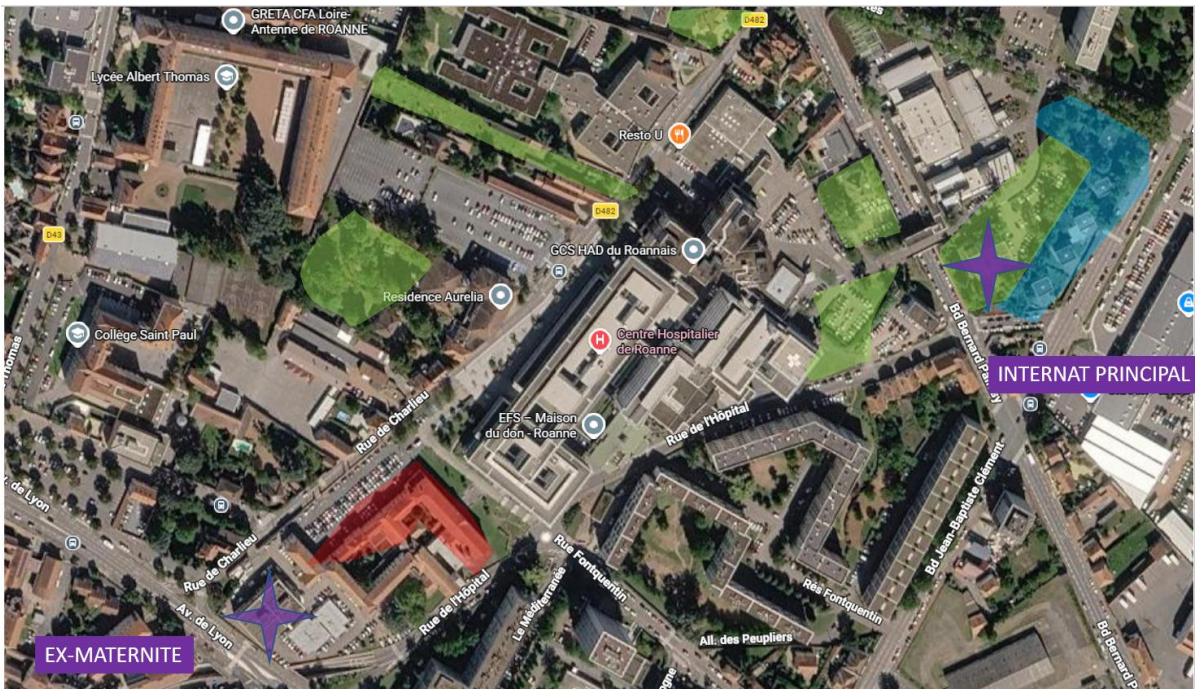
A ce jour, le CH envisage d'intégrer les éléments suivants pour le public cible « étudiants en médecine souhaitant vivre seul » :

- Une salle de restauration avec cuisine commune (four, plaques de cuisson, bar-comptoir, éviers, frigo/chambre froide, etc.) – capacitaire non défini à ce stade.
- Une salle de détente (canapés, Bibliothèque, TV, informatique, etc.)
- Une salle de jeux couverte (billard, ping-pong, babyfoot, etc.),
- Une salle de sport fitness (suffisamment dimensionnée de façon à ce qu'elle soit également accessible au personnel hospitalier, comprenant vestiaires, douches et toilettes)
- Une grande buanderie (machines à laver, sèche-linges, étendages, repassage, etc.)
- Un espace extérieur barbecue avec grill, plan de travail et évier, prises de courant, stockage mobiliers extérieurs, à l'abri de la pluie.
- Un stationnement sécurisé pour 50 vélos et trottinettes
- Un stationnement de 50 véhicules légers

# Le foncier et les bâtiments potentiellement concernés

Pour ce projet, le Centre Hospitalier de Roanne a initialement imaginé faire une extension sur le parking actuellement situé à côté de l'internat situé sur le site principal. Toutefois, il existe d'autres possibilités foncières (indiquées sur les plans ci-après) qui peuvent être étudiées et comparées.
Les plans ci-dessous :

- Situent l'Internat et l'Ex-maternité sur le site principal de ROANNE (croix violettes puis flèches rouges),
- Identifient les poches de surfaces foncières disponibles pour ce projet (en vert clair),
- Identifient des bâtiments qui pourraient être réhabilités mais pas détruits (en rouge clair)
- Identifient une zone occupée par des villas de consultations de pédopsychiatrie qu'il faudrait délocaliser si le projet de logements démontrait un intérêt de s'y implanter (en bleu clair)







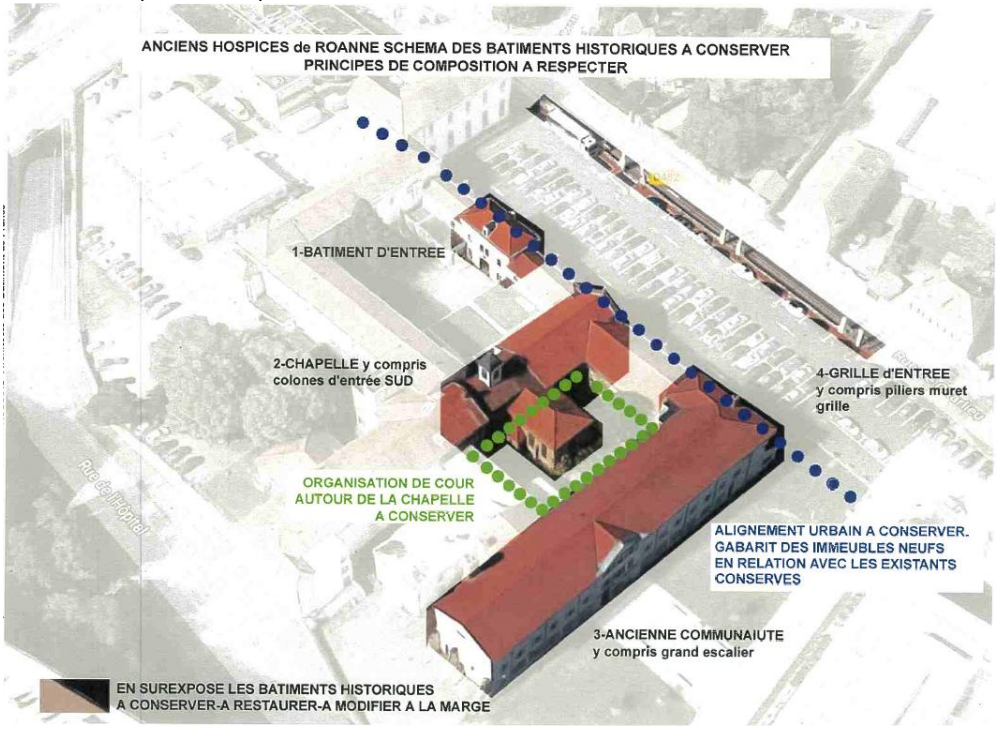
# Les contraintes et risques connus

## Archéologie

Le site principal du Centre Hospitalier de Roanne est traversé par la rue de Charlieu qui est une ancienne voie gallo-romaine.
Tous les derniers projets de constructions ont fait l'objet d'un diagnostic d'archéologie préventive complété quasi systématiquement d'une fouille archéologique (assorties de contraintes de préservations des vestiges et de constructions)

## Architecte des Bâtiments de France

Un ensemble de bâtiments désaffectés dont la date de construction varie entre les 1500 et 1900 a fait l'objet d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il autorise la destruction d'une partie mais demande la conservation de 3 de ceux-ci : le bâtiment de l'ancienne communauté - face au pôle femme enfant, la chapelle, et le "bâtiment d'entrée" comprenant le porche donnant sur la rue de Charlieu.




Il est possible de prévoir de les réhabiliter – en différentes phases par exemple - pour créer des logements mais l'enveloppe doit faire l'objet d'une conservation et d'aménagements validés par l'ABF.
Ces bâtiments sont reportés en rouge clair sur le plan de masse général de la page 5 & 6 du présent document.

## Réseaux divers - diagnostics

Du fait de l'hétérogénéité des bâtiments parfois très anciens, le Centre Hospitalier de Roanne attire l'attention des opérateurs économiques sur le fait qu'il ne possède pas systématiquement les divers dossiers et plans des bâtiments et réseaux.
En fonction du projet il faudra prévoir des investigations ou relevés complémentaires.
De même le Centre Hospitalier de Roanne n'a pas réalisé systématiquement et à ce stade les différents diagnostics qui pourraient s'avérer nécessaires.

## Délocalisations d'activités

La zone en bleu clair sur les plans page 5 indique une zone occupée actuellement par 5 villas de pédopsychiatrie utilisées pour des consultations et hôpitaux de jour.
Le Centre Hospitalier de Roanne pourrait envisager d'utiliser cette parcelle pour le projet compte tenu de la proximité avec l'internat actuel. Ce qui impliquera une délocalisation de ces activités.

# Le prix envisagé

Il est prématuré d'afficher un prix qui dépendra des projets, du foncier, du nombre de logements, des contraintes.
Le centre hospitalier fondera une partie de son analyse du prix sur les référentiels nationaux OSCIMES[1] et de l'ANAP[2].
A titre indicatif :

- Construction neuve : ~2000€/m² à ~2500€/m²
- Réhabilitation : ~1500-2000€/m²
- Réhabilitation lourde/avec contraintes ABF etc. : ~2500-3000€/m²
- Pour un F1 de 21m².

[1] OSCIMES - Page d'accueil
[2] L'Anap – L'expertise santé en partage