

PIECES ADMINISTRATIVES

- Délibération municipale du 1^{er} juillet 2021
- Estimation des Domaines
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

RESTAURATION COMPLETE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
École St Joseph - 14 rue du Capitole
11 100 NARBONNE

Maîtrise d'Ouvrage : FRANCE PIERRE PATRIMOINE

DUP

ARX ARCHITECTURE - PASCALE SAURY
9002 Rond Point de la Liberté
Centre d'affaires St Crescent
11100 NARBONNE
04 68 65 88 27 - p.saury@arxarchitecture.fr

PASCALE SAURY



ARCHITECTURE

Ville de Narbonne
 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Département
 DE L'AUDE

Le 1 juillet 2021, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, par convocation en date du vendredi 25 juin 2021

Sous la présidence de **Me Didier MOULY**

Présents :

~~Me Didier MOULY, Mme Evelyne RAPINAT, M. Bertrand MALQUIER, Mme Sylvie ALAUX, M. Alain VICO, Mme Nathalie HUYNH-VAN, M. Jean-Paul CESAR, Mme Yamina ABED, M. Julien CALMON, Mme Christine DAUZATS, M. Jean-Pierre COURREGES, Mme Sylvie COUSIN, M. Jean-Michel ALVAREZ, M. Yves PENET, M. Jean-Claude JULES, Mme Stéphanie KAISER, M. Guy CLERGUE, Mme Sophie PONS-PELOFY, M. Jacques PAIRO, Mme Anne-Marie BRETTE, M. Vincenzo GIARDINA, Mme Rabiye MONTÖR, M. Claude LEBESSOU, M. Serge KALPAKDJIAN, Mme Dominique MARTIN-LAVAL, Monsieur Patrick BARDY, M. Ali GUENFICI, M. Nicolas SAINTE-CLUQUE, M. Bruno BREHON, Mme Muriel PALMADE-GIMENEZ, M. Philippe CAZAL, M. Patrick FRANÇOIS, Mme Viviane THIVENT, M. Yann RUDENT, Mme Virginie BIROCHEAU, M. Jean-François DARAUD, Mme Milanka PETROVIC~~

Arrondissement
 De NARBONNE

COMMUNE
 DE NARBONNE

Absents ayant donné procuration :

~~Mme Emma BELLOTTI-LASCOMBES, M. Xavier BELART, Mme Marie-Christine PINET, Mme Florence VITASSE, Mme Cyrielle BOUISSET, M. Eric PARRA, Mme Michelle MALLARD~~

Absents :

~~Mme Alexandra IBANES~~

~~Secrétaire de séance élu selon l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales : Mme Evelyne RAPINAT~~

OBJET : URBANISME - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - 14 RUE DU CAPITOLE

Didier MOULY expose :

Le Site Patrimonial Remarquable de NARBONNE a été créé par arrêté ministériel du 30 mars 2005. Dans ce cadre, un Périmètre de Restauration Immobilière a été approuvé par délibération du 5 avril 2006. Parallèlement, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation de ce PSMV, tout projet susceptible de bénéficier de la défiscalisation loi Malraux doit être déclaré d'utilité publique par le préfet.

Cette défiscalisation permet au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les travaux de restauration engagés sur les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable.

Pour qu'un projet de restauration immobilière bénéficie de ce dispositif de défiscalisation, le Conseil Municipal doit approuver le programme de l'opération et saisir le Préfet de l'Aude pour qu'il diligente la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Un projet de ce type est envisagé sur l'ensemble immobilier de l'école St Joseph situé au 14 rue du Capitole, cadastré section AE - Parcelles n°115 et 117.

Le programme concerne la reconversion de l'école avec la création de 22 logements dont 5 accessibles PMR représentant une surface totale habitable de 926,09 m². La typologie des logements est la suivante : 8 T1, 7 T2 et 7 T3 répartis sur 3 bâtiments,

Les parties communes représentent une surface de 402,89 m² dont la cour qui fait 255,55 m².

Un dossier d'enquête préalable d'utilité publique a été préparé et il est joint à la délibération. Il détaille l'ensemble des travaux.

L'estimation de l'ensemble immobilier faite par les Services Fiscaux, est de 550 000 €.

Ainsi, le montant global de l'opération est de 3 136 132 € TTC (Valeur vénale de l'immeuble : 550 000 € TTC + Estimation des travaux et Honoraires : 2 586 132 € TTC).

Le montant de cette opération sera supporté par le propriétaire.

Aussi, il est proposé de fixer le délai de réalisation des travaux à 36 mois à partir la date de la présente délibération.

La réhabilitation de cet ensemble immobilier renforcera la fonction résidentielle et l'attractivité du cœur de ville en proposant un habitat de qualité.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la Ville, autorité compétente pour délimiter le périmètre, doit approuver le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Vu l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la Commission préparatoire, je vous propose :

- d'approuver le programme de l'opération estimé à 3 136 132 euros TTC correspondant au projet de restauration immobilière à réaliser, concernant l'ensemble immobilier situé au 14 rue du Capitole (Section AE - Parcelles n°115 et 117), tel qu'il a été présenté dans le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable d'utilité publique,
- de fixer le délai de réalisation des travaux à 36 mois, à compter de ce jour,
- de demander à M. le Préfet de diligenter la procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- de charger Monsieur le Maire ou son représentant légal dûment désigné, d'exécuter la présente délibération et de signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à ce dossier.

Le conseil adopte à l'unanimité

M. Le Maire
 Me Didier MOULY



Acte certifié exécutoire par
 Publication le: 08 JUL. 2021
 Réception par la sous-préfecture
 de Narbonne le: 08 JUL. 2021
 (si transmission prévue par les textes)
 Pour le Maire de Narbonne
 et par délégation,
 Emilie NICOLAS,
 Chef du service des Affaires Juridiques



Le 27/05/2021

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques
des PYRENEES-ORIENTALES

Pôle d'évaluation domaniale

IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219

66002 PERPIGNAN CEDEX

téléphone : 04 68 08 10 22

mél. : ddfip66.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie MIRLEAU MICHEL

téléphone : 06 32 32 19 55

courriel : valerie.mirleau-michel@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS: 4366640

Réf OSE : 2021-11262-38204

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

M. LE MAIRE DE NARBONNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Opération de restauration immobilière – transformation de l'école St Joseph en une résidence de 22 logements (parcelles bâties AE 115 et AE 117)

Adresse du bien : 14 Rue du Capitole 11100 Narbonne

Département : Aude

Valeur vénale avant travaux : 550 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Narbonne

Affaire suivie par Fanny TREBOSC

2 - DATE

de consultation : 19/05/2021

de réception : 19/05/2021

de visite : -

de dossier en état : 19/05/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dossier de restauration immobilière sous DUP pour la transformation de l'ancienne école Saint-Joseph en une résidence d'habitation de 22 logements (évaluation demandée aux termes de l'article R*313-24 du Code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2014-551 du 27 mai 2014 - art. 31 qui prévoit que « le dossier soumis à enquête comprend : (...) 5° -Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble immobilier à usage d'établissement d'enseignement constitué de 3 bâtiments et d'une cour avec préau, avec une entrée rue du Capitole et une rue Fabert.

Bâtiment 1 : surface de 450 m²

RDC : palier- remise- une classe – couloir - un préau

R+1 : palier – couloir- deux classes

R + 2 : palier – couloir- deux classes

Bâtiments 2 et 2 bis : surface de 192 m²

RDC : deux salles et un WC

R +1 : deux salles

Bâtiment 3 : surface de 510 m²

RDC : sas- dégagement – 3 salles – un espace jeux – un palier -

R +1 : entrée – palier – deux bureaux – une cantine- une bibliothèque- un WC

R + 2 : palier – dégagement – une classe – greniers et combles

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : La Famille Diocésaine audoise (Siren 775 782 378)

Libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Parcelles AE 115 et 117 d'une surface totale de 1112 m² situées en zone UAa du PLU de Narbonne

Secteur sauvegardé

7 - DATE DE RÉFÉRENCE : SANS OBJET

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison sur la base des prix ressortant de mutations de biens similaires, et modulation de la valeur médiane issue des études de marché.

La valeur vénale, avant travaux, du bien objet de la DUP, est estimée à 550 000 € environ

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Deux ans

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental
des Finances Publiques
et Patrimoine
Inspecteur Divisionnaire
Christine CREUTZ

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



PRÉFÈTE DE L'AUDE

Elu concerné :
Service concerné :
Elu(s) pour info :
Service(s) pour info :

Direction régionale des affaires
culturelles d'Occitanie

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de l'Aude

Affaire suivie par : Romain LELIÈVRE
Téléphone : 04 68 11 68 28
Mobile : 07 63 60 03 04
Courriel : romain.levievre@culture.gouv.fr

Carcassonne, le 7 juillet 2020

L'architecte des Bâtiments de France,
Adjoint au Chef de l'UDAP de l'Aude

à

Monsieur le Maire de Narbonne
BP 823
11108 NARBONNE Cedex

A l'intention de Monsieur le directeur de l'urbanisme

Objet : Site patrimonial remarquable - Avis sur dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP) pour une opération de restauration immobilière sis au 14 rue de Capitoles à Narbonne.

Vu le dossier de mise à l'enquête de DUP concernant l'ensemble immobilier cité en objet, il s'agit d'une opération d'envergure qui s'attache au traitement qualitatif d'un ensemble constituant une partie significative d'un îlot et d'un espace libre en son cœur. Le parti d'intervention réside dans la restitution d'un état proche des immeubles avant leur dénaturation et altération pour leur destination actuelle. Le programme des travaux s'engage à mettre en œuvre des matériaux de qualité selon les règles de l'art et conformément aux dispositions traditionnelles. La désimperméabilisation de la cour d'école offre l'opportunité de retrouver un espace significatif de jardin de pleine terre en cœur de ville avec la valorisation des deux arbres existants.

Subséquentement, j'émet un **avis favorable** au dossier de DUP, celui-ci étant conforme aux objectifs de préservation et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Narbonne.

L'architecte des Bâtiments de France

Romain LELIÈVRE