



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
des PYRENEES-ORIENTALES

Le 3/11/2021

Pôle d'évaluation domaniale
IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219
66002 PERPIGNAN CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

téléphone : 04 68 08 10 22
mél. : ddfig66.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

M. le Maire de la commune de Narbonne

Affaire suivie par : Valérie MIRLEAU MICHEL

téléphone : 06 19 29 02 32
courriel : valerie.mirleau-michel@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS:6448663

Réf OSE : 2021-11262-78807

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Immeuble de rapport – Parcelle AD 119
Adresse du bien :	11 Rue Viollet Le Duc 11100 NARBONNE
Département :	Aude
Valeur vénale :	350 000 € environ

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE NARBONNE

Affaire suivie par Madame Marine DEVINS, responsable service juridique-foncier

2 - DATE

de consultation : 21/10/2021

de dossier en état : 2/11/2021

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

ESG dans le cadre d'une DUP pour une opération de restauration immobilière dans le Site Patrimonial Remarquable de Narbonne.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle bâtie AD 119 d'une contenance cadastrale de 249 m² comportant un immeuble à usage d'habitation ancien en R + 3 avec cour, sis 11 rue Viollet le Duc à Narbonne.

L'immeuble comprend 9 logements locatifs développant une surface habitable totale de 412 m² en état vétuste, sans garage ni parking.

Montant estimatif des travaux de restauration immobilière : 1 313 730 € HT (pour mémoire).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : succession CADENAT

Situation locative : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UAa du PLU de Narbonne

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 de l'immeuble sis 11 rue Viollet Le Duc à Narbonne (parcelle AD 119) peut être estimée à environ 350 000 €.

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 la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,
L'évaluatrice,



Valérie Mirleau-Michel,
Inspectrice des Finances Publiques