



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DU GARD**

67 rue Salomon Reinach

30 000 NIMES

Téléphone : 04 66 87 87 30

ddfip30.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr



FINANCES PUBLIQUES

Nîmes, le 24/11/2021

Le Directeur départemental  
des Finances publiques

à

EPF D'OCCITANIE

Parc club du Millénaire Bât. 19

1025 Henri Becquerel

34 000 MONTPELLIER

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluatrice : Nathalie PRIETO

Téléphone : 06 24 47 87 80

Courriel : nathalie.prieto@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6103288

Réf OSE : 2021-30212-73687

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE AM N°322**

**ADRESSE DU BIEN : 82 AVENUE GEOFFROY PERRET – 30 212 REMOULINS**

**VALEUR VÉNALE : 185 000 € HT AVEC UNE MARGE DE NÉGOCIATION DE 15 %**

**1 – CONSULTANT**

**SERVICE CONSULTANT :**

EDF OCCITANIE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

M. DEPAUX

**2 – DATE**

**DE CONSULTATION :**

04/10/2021

**DE RÉCEPTION :**

04/10/2021

**DE VISITE :**

-

**DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » :**

18/11/2021

**DÉLAI NÉGOCIÉ :**

-

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

**Objet :** évaluation de la parcelle AM n°322 à Remoulins

**But / contexte :** La convention pré-opérationnelle signée avec la commune de Remoulins a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Gare » en vue de réaliser un écoquartier s'appuyant sur un futur pôle d'échanges multimodaux (PEM). Ce nouveau quartier d'habitation avec 25% de logements locatifs

sociaux favorisera la mixité sociale. Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre du secteur Gare défini par convention. L'EPF d'Occitanie entend exercer son droit de préemption urbain par délégation.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Remoulins

Références cadastrales et adresse : AM n°322, 82 avenue Geoffroy Perret à Remoulins

Situation / transports : bien situé au centre de la commune de Remoulins à proximité de la Gare. Commune de 2 323 habitants.

Descriptif du bien : Ensemble immobilier composé au RDC d'un local commercial avec ses dépendances (station-service) et un appartement ; au 1<sup>er</sup> étage, un appartement.

Le bâtiment d'habitation est composé :

- en rdc, un local commercial de 165m<sup>2</sup> dont une surface réelle pondérée à 95m<sup>2</sup> comprenant un T3 de 70m<sup>2</sup> environ (logement de fonction occasionnel pour l'employé de la station)
- à l'étage, un T4 de 120m<sup>2</sup> environ avec une terrasse de 15m<sup>2</sup>
- un jardin de 100 m<sup>2</sup> sur l'arrière.

Ces deux logements sont dans un état moyen. Ils sont désormais libres de toute occupation.

La station service a ouvert en 1981.

Le bâtiment est de 1942.

Prix de la DIA : 185 000 € pour les murs

La vente du fonds de commerce est envisagée à 30 000 €



Relevé du cadastre :

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	30 0	COM	212 REMOULINS	TRES	022	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	+00201			
Propriétaire		PBCPBK SCI MERLE																				
PAR MR ANDREOTTI GUY		86 AV GEOFFROY PERRET 30210 REMOULINS																				
PROPRIÉTÉS NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION							LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DF	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
02	AM	322		82 AV GEOFFROY PERRET	0065			1	212A		S		6 24	0								

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Désignation des propriétaires : SCI MERLE

Origine de propriété : -

Situation locative : libre

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme adopté par la commune :

PLU opposable le 18/03/2021

Zone UC

PPRI : zone inondable par aléa modéré

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation a été réalisée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur vénale du bien est estimée à 185 000 € HT avec une marge de négociation de 15 %.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Un an.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Nathalie PRIÉTO  
Contrôleur Principal des Finances Publiques

