



**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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluatrice : Nathalie PRIETO

Téléphone : 06 24 47 87 80

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

Réf. DS : 7481918

Réf OSE : 2022-30212-05165



FINANCES PUBLIQUES

Nîmes, le 07/02/2022

Le Directeur départemental  
des Finances publiques

à

EPF D'OCCITANIE

Parc club du Millénaire Bât. 19

1025 Henri Becquerel

34 000 MONTPELLIER

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE AM N°321 - HÔTEL LES ACANTHES**

**ADRESSE DU BIEN : 88 AVENUE GEOFFROY PERRET – 30 212 REMOULINS**

**VALEUR VÉNALE : 500 000 € HT AVEC UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %**

### 1 – CONSULTANT

**SERVICE CONSULTANT :**

EDF OCCITANIE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

M. DEPAUX

### 2 – DATE

**DE CONSULTATION :**

21/01/2022

**DE RÉCEPTION :**

21/01/2022

**DE VISITE :**

19/01/2022

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

21/01/2022

**DÉLAI NÉGOCIÉ :**

-

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

**Objet :** évaluation de la parcelle AM n°321 à Remoulins

**But / contexte :** La convention pré-opérationnelle susvisée 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 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°321, 88 avenue Geoffroy Perret 30210 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 : sur une parcelle de 1 037 m<sup>2</sup>, l'hôtel Les Acanthes d'une superficie de 508 m<sup>2</sup> est en vente depuis 6 ans au prix de 550 000 € avec un local indépendant de 17 m<sup>2</sup>. Construit dans les années 1900, le bâtiment est en bon état et bien entretenu (belle rénovation pour les chambres d'hôtel). Il bénéficie d'un parking.



Relevé du cadastre :

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	30 0	COM	212 REMOULINS	TRES	062	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	1-00277			
Propriétaire		PBCXCL SCI LES 4 H																				
88 AV GEOFFROY PERRET		30210 REMOULINS																				
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				ÉVALUATION											LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	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	
09	AM	321		LE VILLAGE EST	2067			1212A		S			1037	0								

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Désignation des propriétaires : SCI 4H

Origine de propriété : -

Situation locative : -

#### 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 500 000 € HT avec une marge d'appréciation de 10 %.

**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,



Christine MAHEUX

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

