



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/03/2023

**Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde**

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis BP 908

33 060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 40 45 00 46

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Maire de la commune de Nérac

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier Grangé-Cabane

Courriel : didier.grange-cabane@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.34.06.84.63.

Visa :

Téléphone :

Réf DS :10849429

Réf OSE : 2023-47195-01525

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](#)



Nature du bien :

Parcelles de terrain en nature de landes et taillis en zonages N et UB

Adresse du bien :

Catalas 47 600 NERAC

Valeurs :

– 465 € pour la cession, soit 1 €/m²

– 2 270 € pour l'acquisition soit 1 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 % pour les deux valeurs

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Anne SEILLAN, Service juridique et affaires foncières de la commune de Nérac.

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 07/01/23 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | 15/03/23 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | Sans objet |
| du dossier complet : | 28/02/23 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé :

La commune de Nérac souhaite vendre une partie de la parcelle AI 39 à la société SOL'AIR ÉLECTRIQUE (propriétaire voisin). Cette cession s'accompagne d'une acquisition dans l'autre sens. En effet, il est également projeté en retour, l'acquisition par la commune de Nérac à la S.AR.L. SOL'AIR ÉLECTRIQUE :

– d'une partie (05 a 33 ca) de la parcelle AI 46, – d'une partie (06 a 55 ca) de la parcelle AL 71, – et de la totalité de la parcelle AL 72 d'une contenance de 10 a 82 ca.


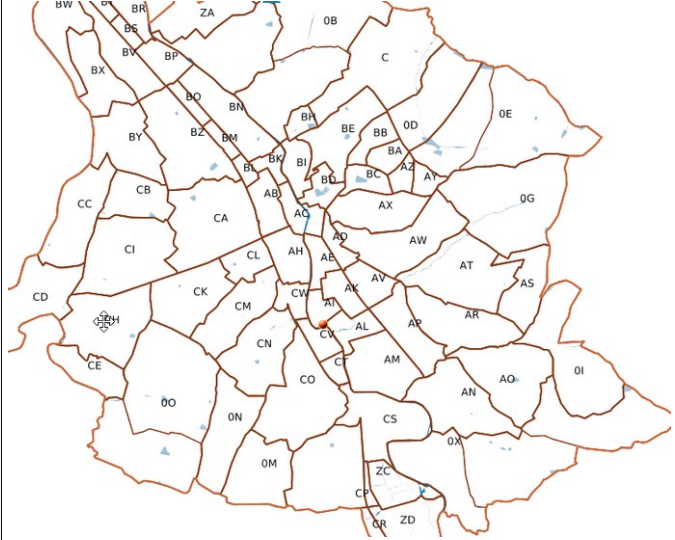
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Nérac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne. La commune appartient à la communauté de communes ALBRET COMMUNAUTÉ. La commune est traversée par la rivière dénommée « La Baïse »

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Pour information, ces parcelles ont déjà fait l'objet d'une estimation par le service évaluateur en mars 2019 : la valeur au mètre carré s'est élevée à 0,61 €.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

| Situation géographique de la commune | Situation géographique du bien |
|---|--|
|  |  |

4.3. Références cadastrales :

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Adresse / Lieu dit | Parcelle cadastrale | Superficie | Superficie à détacher |
|---------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Nérac | Chem. de la Garenne | AI 39 | 2 435 m ² | 462 m ² |
| | Chem. de la Garenne | AI 46 | 2 671 m ² | 533 m ² |
| | Catalas | AL 71 | 722 m ² | 655 m ² |
| | Catalas | AL 72 | 1 082 m ² | 1 082 m ² |

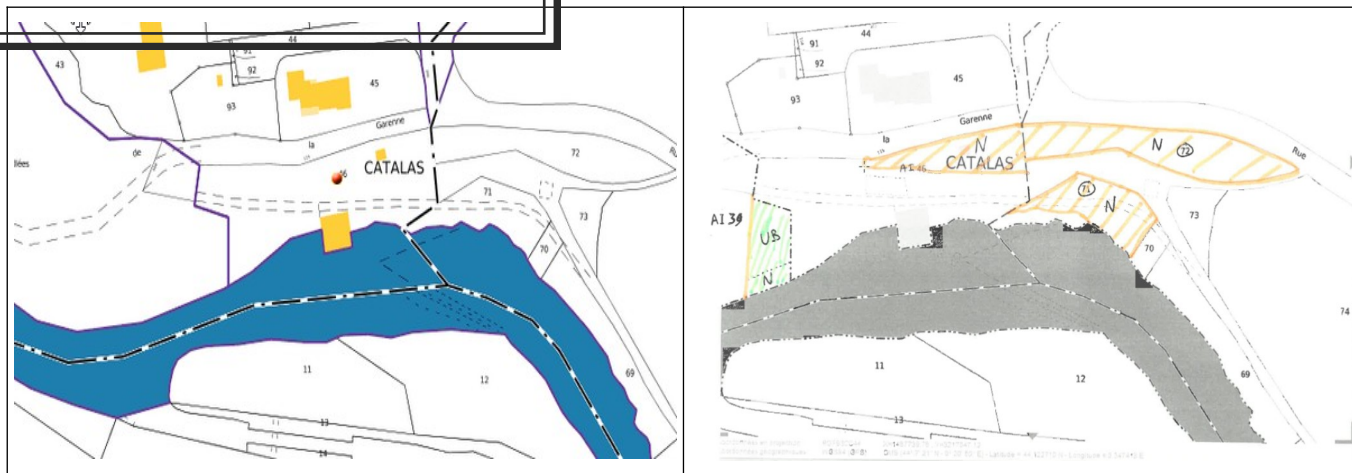
4.4. Descriptif :

Les superficies totales respectives des parcelles à céder et à acquérir par la commune sont indiquées ci-dessous :

| | |
|--|----------------------|
| Superficie totale à acquérir par la commune de Nérac | 2 270 m ² |
| Superficie totale à céder par la commune de Nérac | 462 m ² |

AR Prefecture

047-214701955-20240606-DEL0772024-DE
Reçu le 12/06/2024



4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

– parcelle : AI 39 :

Titulaire : personne morale (1)

| Raison sociale | Numéro SIREN | Sigle | Droit | Adresse des titulaires de droit | Identifiant foncier |
|------------------|--------------|-------|-------|--|---------------------|
| COMMUNE DE NERAC | 214701955 | | P | MAIRIE PL DU GAL DE GAULLE 47600 NERAC | PBBBKF |

– parcelles : AI 46, AL 71 et AL 72 :

Titulaire : personne morale (1)

| Raison sociale | Numéro SIREN | Sigle | Droit | Adresse des titulaires de droit | Identifiant foncier |
|------------------|--------------|-------|-------|---|---------------------|
| SOL'AIR ELECTRIC | 519166391 | | P | RTE DE BORDEAUX ZA GIROUFLAT 47200 MARMANDE | PBCH8X |

5.2. Conditions d'occupation : les biens sont estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME**6. Règles actuelles :**

- les parcelles AI 46, AL71 et AL 72 sont situées en zone Naturelle (N).
- la parcelle AI 39 a la caractéristique d'être sur deux zonages : à savoir UB et N.

| | |
|---|--|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation | PLU approuvé le 10/05/2016 |
| Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur | Zones N et UB à la marge |
| Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien | DPU- zone inondable - Libellé Source Surface AC2 Site inscrit : La Baïse et ses rives, de la Garenne de Nérac au moulin de Nazareth DDT47 - atlas des patrimoines 100 % PM1 PPRN Retrait gonflement des argiles : B2 Zone faiblement à moyennement exposée DDT47 100 % AC2 Site inscrit : Val de la Baïse (NERAC) DDT47 - atlas des patrimoines 95 % PM1 PPR Inondation : A Zone A DDT47 12 %. |
| Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques). | La parcelle est en zone inondable et concernée par un PPR lié au retrait gonflement des sols argileux dans une zone faiblement à moyennement exposée. |

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est retenue dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison portant sur des terrains non bâtis situés en zone N – au cours d'une période récente (moins de 6 ans), à proximité des rives de la Baïse sur la commune de Nérac.

Notons que le rédacteur de la présente a négligé la présence du zonage UB sur la parcelle AI 39 pour les raisons suivantes :

- la faible superficie concernée par la constructibilité limitant la faisabilité d'une construction à usage d'habitation.
- la position de la parcelle en zone inondable dévalorisant le bien.

Ces éléments rendent cette emprise de la parcelle AI 39 inconstructible. Elle sera donc évaluée comme une parcelle située en zone naturelle.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE**8.1 Études de marché****Sources internes et externes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

- **Sources** : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP), croisées avec l'application GEOFONCIER DVF
- **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrains inconstructibles situés en zone N sur la commune de Casteljaloux. Les terrains recherchés longent les rives de la rivière ou sont situés à proximité.
- **Termes de comparaison** :

Au cas particulier, les recherches ont été probantes : sept termes ont été retenus (voir infra).

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total (€) | Prix/m ² (€) | Observations |
|-----------------------|----------------------------------|---------|------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------|--|
| 4704P01 2020P05958 | 195//CV/17 | NERAC | Petre | 20/11/2020 | 8 376 | 26 516 | 3,17 | Parcelle de terre. |
| 4704P01 2019P02113 | 195//CV/12/45 | NERAC | Lariou | 25/03/2019 | 3 604 | 3 604 | 1 | Deux parcelles de terre. |
| 4704P01 2021P01869 | 195//AL/30 | NERAC | Nazareth | 12/03/2021 | 500 | 394 | 1,27 | Un terrain en pente en bord de Baïse. |
| 4704P01 2018P00458 | 195//AM/21/25/26/27 | NERAC | Camp du haut Bertrand | 29/12/2017 | 18 135 | 15 000 | 0,83 | Un lot de parcelles de terre, en nature de pré et taillis. |
| 4704P01 2019P03735 | 195//BI/78 | NERAC | Berdoulin | 05/07/2019 | 4 493 | 8 000 | 1,78 | Une parcelle de terre sur laquelle est plantée une peupleraie. |
| 4704P01 2019P04986 | 195//B/446/447/447/... | NERAC | Bernède | 06/09/2019 | 65 515 | 54 000 | 0,83 | Diverses parcelles de terre |
| 4704P01 2021P01213 | 195//ZC/54/ZD/ 11/23/24/25/82 | NERAC | Au Caumon/Labouvie/Recaillou | 25/06/2021 | 171 893 | 197 500 | 1,15 | Diverses parcelles de terre en nature de terre agricole |
| | | | | | | Moyenne | 1,43 | |
| | | | | | | Médiane | 1,15 | |

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **1,43 €/m² (HT)** et un prix médian de **1,15 €/m²**.

Cependant, le deuxième terme semble similaire des parcelles à évaluer. En effet, les parcelles concernées par la transaction référente se situent en face sur l'autre berge de la Baïse et ont les mêmes caractéristiques (zonages, descriptif). De plus, la commune de Nérac était propriétaire de ces deux parcelles. Le marché immobilier de ce genre de bien n'étant pas évolutif sur la région, la valeur unitaire d'un euro par mètre carré datant de 2019 sera maintenue et retenue pour les parcelles visées par la saisine.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de la parcelle à céder par la commune est estimée à la somme de **465 €** déterminée comme suit :

| Nature de la parcelle | Superficie | Prix unitaire | Valeur vénale |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Parcelle AI 39 en zone « naturelle » | 465 m ² | 1 €/m ² | 465 € |

La valeur vénale des parcelles à acquérir par la commune est estimée à la somme de **2 270 €** déterminée comme suit :

| Nature de la parcelle | Superficie | Prix unitaire | Valeur vénale |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Parcelle AI 46 en zone naturelle | 533 m ² | 1 €/m ² | 533 € |
| Parcelle AL 71 en zone naturelle | 655 m ² | 1 €/m ² | 655 € |
| Parcelle AL 72 en zone naturelle | 1 082 m ² | 1 €/m ² | 1 082 € |
| Valeur de l'unité foncière | | | 2 270 € |

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Les valeurs vénales du bien sont arbitrées respectivement à la somme de 465 € pour la cession et 2 270 € pour l'acquisition. Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 420 € et la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 500 € (valeurs arrondies).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,
L'évaluateur



Didier GRANGÉ-CABANE
Inspecteur des Finances Publiques