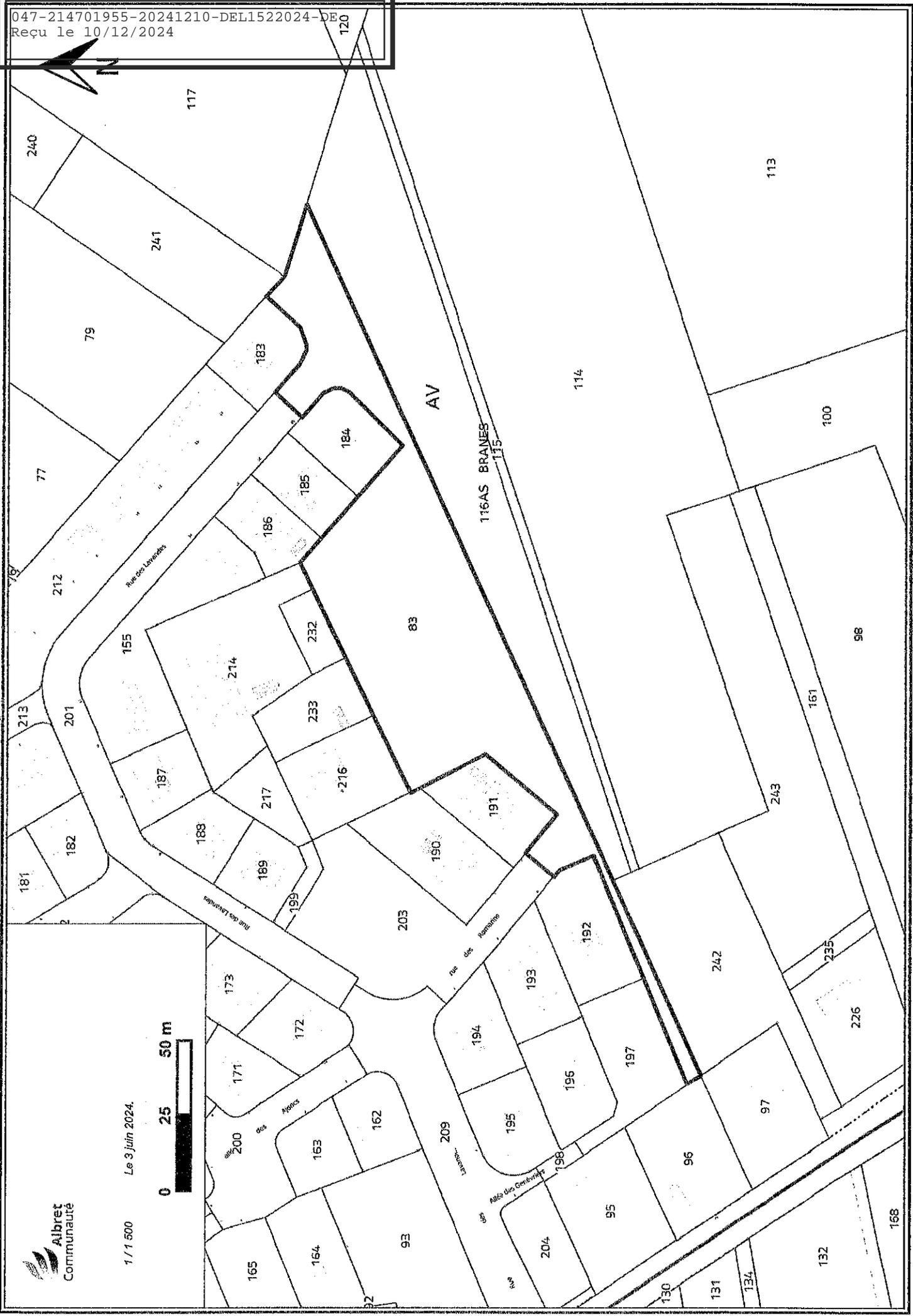


047-214701955-20241210-DEL1522024-DE  
Reçu le 10/12/2024



1/1 500  
Le 3 juin 2024.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 25/10/2024

**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.

**Responsable du service** : Frédéric BRAU

Téléphone : 05 40 45 00 59

**Responsable adjoint** : Bruno BENEDETTO

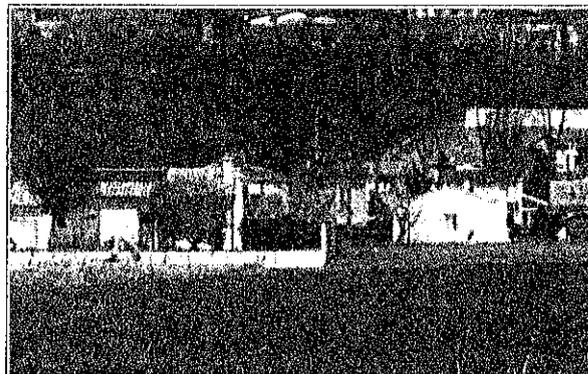
Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 11522227

Réf OSE : 2024-47195-42940

**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :**

Emprise de terrain en nature de chemin communal

**Adresse du bien :**

Les Branes  
47 600 NERAC

**Valeurs :**

**34 500 €** soit 5 €/m<sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(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 :	06/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	24/10/2024

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

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

**3.3. Projet et prix envisagé :**

Cession d'une parcelle constructible à la SEM47 société d'économie mixte pour l'aménagement et l'équipement du Lot-et-Garonne, aménageur de la ZAC AGRINOVE, pour y édifier un merlon de terre susceptible de protéger les riverains contre les nuisances sonores de la zone d'activité .

La commune serait favorable à cette acquisition.

La contenance de cette emprise est de 6 937 m<sup>2</sup>.

Pas de négociation en cours.

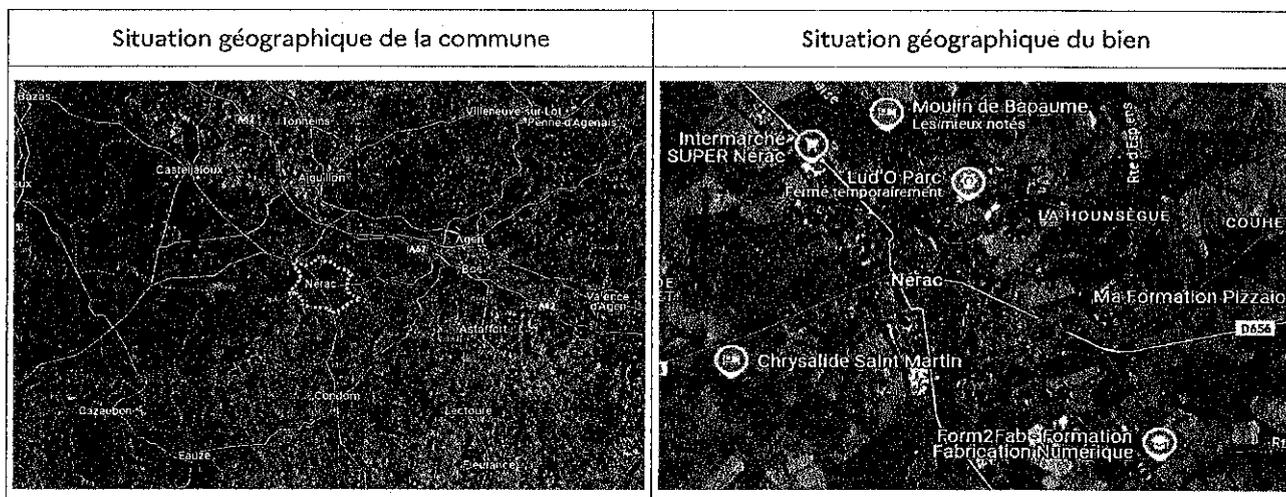
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 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 ».

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

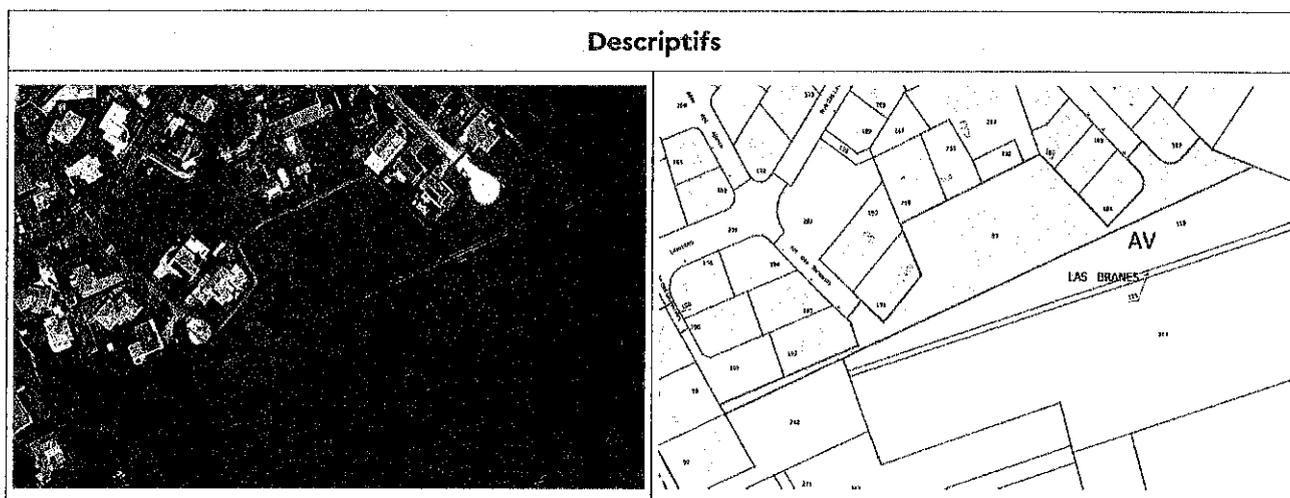


L'emprise foncière se situe au sud-est de la commune. Les voiries et les réseaux sont à proximité.

### 4.3. Références cadastrales : l'emprise foncière sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse foncière	Section cadastrale	Superficie
Nérac	Les branes	AV 83	6 937 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif :



Notons que deux propriétaires de parcelles contiguës à la parcelle AV 83 souhaiteraient acquérir une partie de cette emprise.

### 4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

5.1. Propriété de l'immeuble : commune de Nérac.

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

**6 - URBANISME**

Règles actuelles : l'emprise se situe sur deux zonages :

<p><b>Cette zone est couverte par un PLU.</b></p> <p>U (7%) Zone UCeca</p> <p>AUc (93%) Zone AUae</p>	
Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 25/09/2024
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	<p>Zonage Auae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux...).</p> <p>Zonage Uceca correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services .</p>

**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.

**8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE****8.1 Études de marché :**

➤ **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 grands terrains à bâtir au cours d'une période récente (moins de 3 ans), dans un rayon de dix / vingt kilomètres de l'emprise foncière à évaluer. Les acquisitions de la SEM47 ont été privilégiées.

➤ **Termes de comparaison** :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total (€)	Prix/m <sup>2</sup> (€)	Nature de bien	Description
4704P01 2024P00944	195//AV/ 113/112/160/149/100/ 121	NERAC	LAS BRANES	28/12/2023	64 609	387 654	6,00	Terre	Acquisition par la SEM47 de diverses parcelles.
4704P01 2024P00857	195//AV/ 114/223/118/115/120/ 119	NERAC	LAS BRANES	28/12/2023	29 815	178 890	6,00	Terre	Acquisition par la SEM47 de diverses parcelles.
4704P01 2024P01193	195//AV/104//	NERAC	LAS BRANES	11/01/2024	4 009	20 045	5,00	Terre	Acquisition par la SEM47 d'une parcelle de terre.
4704P01 2024P02919	140//F/507 et suivants	LAUGNAC	Sibaldio	04/03/2022	24 430	97 720	4,00	Terre	Acquisition par la SEM47 auprès de la commune de Laugnac d'une parcelle de terre.
4704P01 2023P15110	158//B/967/968	MARMONT-PACHAS	LAPEYRERE	12/12/2023	11 744	88 667	7,55	Terre	Acquisition par la SEM47 de parcelles de terre constructibles.
4704P01 2023P15108	158//B/970/972/971	MARMONT-PACHAS	LAPEYRERE	12/12/2023	5 779	43 631	7,55	Terre	Acquisition par la SEM47 de parcelles de terre constructibles.
							Moyenne	6,02	
							Médiane	6,00	

**8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :**

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **6,02 €/m<sup>2</sup> (HT)** et un prix médian de **6 €/m<sup>2</sup>**.

Trois termes sur la commune de Nérac ont été recensés. Il s'agit de parcelles qui supporteront la zone d'activité AGRINOVE. Ces termes sont donc particulièrement pertinents. Les prix unitaires sont à 5 et 6 €/m<sup>2</sup>.

La parcelle à évaluer peuvent servir d'agrandissement à la zone d'activité mais ne présentent pas une constructibilité optimale de par sa forme géométrique, il sera donc arbitré de choisir la valeur basse des ces trois termes, à savoir 5 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, le prix unitaire de l'emprise foncière sera fixée à **5 €/m<sup>2</sup>**.

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

La valeur vénale de l'emprise foncière à céder par la commune est déterminée comme suit :

Nature de la parcelle	Superficie	Prix unitaire	Valeur vénale	Valeur vénale arrondie
Terrain à bâtir	6 937 m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup>	34 685 €	34 500 €

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.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à la somme de 34 500 € pour la cession. Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.**

**Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale arrondie de cession à 31 000 € sans justification particulière.**

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

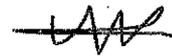
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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