AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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 22/12/2022

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.

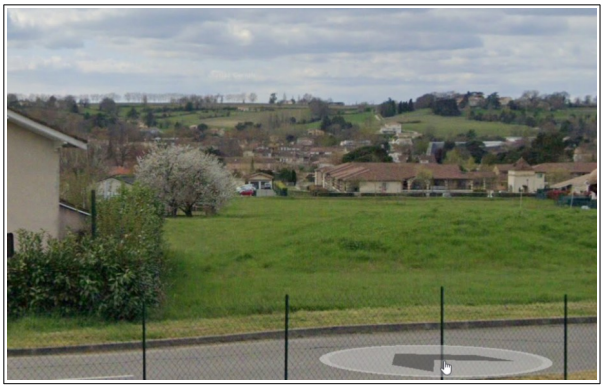
Bruno BENEDETTO – Responsable adjoint du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS :9822611
Réf OSE : 2022-47195-67399

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 :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Plaisance Route d'Espiens 47 600 Nérac
Valeur :	**175 000 €** soit **18 €/m² (HT)** assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	08/09/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	20/12/22
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	20/12/22

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Cette évaluation est sollicitée par la commune de Nérac, dans le cadre d'une actualisation de la commercialisation de cette parcelle. Le terrain visé a été le support de multiples projets successifs qui n'ont pas abouti. Un projet d'offre de logements "seniors" est évoqué actuellement.

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

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

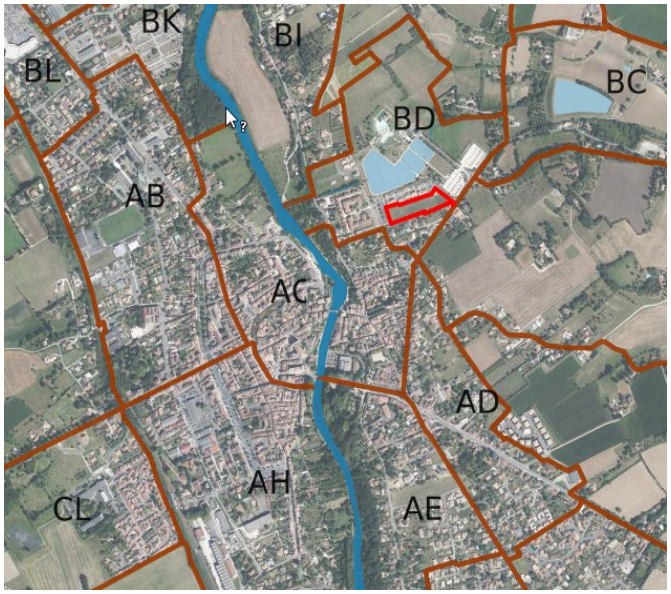
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Nérac est une commune rurale du Sud-Ouest de la France, située dans le département du Lot-et-Garonne. La commune est traversée par la Baïse.

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

La parcelle visée par la saisine est située à proximité du centre bourg, le long de la départementale D 136.

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien au sein de la commune
	

4.3. Références cadastrales

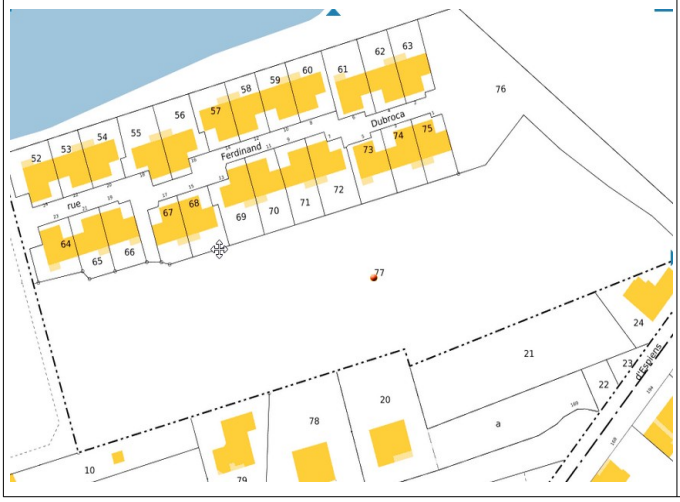
La parcelle non bâtie sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
Commune de Nérac	Bourdilot	BD 77	9 714 m²

4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un terrain à bâtir de grande superficie situé à 500 mètres au nord-est du centre bourg. Le terrain jouxte un lotissement de 24 maisons et est desservi par la Départementale 136 – Route d'Espiens.

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

Plan cadastral	Vue GEOFONCIER
	

4.5. Surfaces du bâti : sans objet s'agissant de l'acquisition d'une parcelle non bâtie

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle BD 0077 (LOT-ET-GARONNE ; NERAC)

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

Origine de propriété : acte notarié du 23/12/2013 publié le 27/12/2013 au SPF d'Agen sous le n° 2013P05691.

La commune de Nérac a acquis cette parcelle de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne (siren 443 070 933), dont le nom commercial est Habitalys.

5.2. Conditions d'occupation : le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6. Règles actuelles : cette parcelle est située en zone UB.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UB

La zone UB correspond aux quartiers jouxtant les zones UA, on y retrouve en grande partie des logements collectifs et de l'habitat pavillonnaire. Le bâti est essentiellement implanté avec un retrait par rapport à l'emprise publique et cette zone est moins dense que la zone UA. Elle comprend un secteur UBe lié

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

aux équipements publics ou d'intérêt collectif et un secteur UBg destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage. Certains espaces de la zone UB sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

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 de l'immeuble 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 à bâtir situés en zone urbaine pouvant connaître un développement – au cours d'une période récente (moins de trois ans), d'une superficie comprise entre 2 500 et 15 000 m² sur un périmètre géographique 20 kilomètres autour de Nérac.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

Sources internes 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).

➢ **Critère de recherche :** la recherche porte sur des transactions de terrains à bâtir situés en zone urbaine pouvant connaître un développement – au cours d'une période récente (moins de trois ans), d'une superficie comprise entre 2 500 et 15 000 m² sur un périmètre géographique 20 kilomètres autour de Nérac

➢ **Termes de comparaison :**

*** Estimer un bien :** La consultation de l'application « Estimer un bien » fait ressortir de nombreux biens, mais sans se rapprocher précisément du bien concerné par la saisine. Toutefois, l'évaluateur a retenu les biens suivants (voir infra).

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m² (€)	Groupe	Observations
4704P01 2020P03701	4//ZT/241/240	AIGUILLON	A MONTAZET	04/07/2020	3091	54 000	17,47	Non bâti	Un terrain destiné à la construction d'une maison à usage d'habitation individue
4704P01 2021P02485	40//ZH/194/522	BRAX	AV DES LANDES	30/03/2021	2895	60 000	20,73	Non bâti	Un terrain en nature de jardin.
4704P01 2021P12463	91//AP/12//	ESTILLAC	CAP DESTOUPES	03/11/2021	3643	75 000	20,59	Non bâti	Une parcelle de terrain à bâtir.
4704P01 2021P02914	91//BC/72/103/100/99	ESTILLAC	PEYRELONG	23/04/2021	11326	149 660	13,21	Non bâti	Diverses parcelles de terre
4704P01 2021P09697	91//BC/154/104/103	ESTILLAC	PEYRELONG	17/09/2021	14376	195 328	13,59	Non bâti	Diverses parcelles de terre
4704P01 2022P02846	91//BC/ 174/173/172/171/170/175/176/177/178/179/180/181/	ESTILLAC	PLAT DE CARRERE	23/02/2022	5528	131 232	23,74	Non bâti	Diverses parcelles de terre
4704P01 2022P01686	137//L/461/463/467/466	LAPLUME	CASTANG	28/01/2022	2723	45 000	16,53	Non bâti	Un terrain à bâtir non viabilisé
4704P01 2021P08876	137//H/626//	LAPLUME	PATTE D OIE	10/08/2021	6921	107 000	15,46	Non bâti	Un terrain à bâtir non viabilisé
4704P01 2020P06760	195//CO/41//	NERAC	L HERMITAGE	24/12/2020	4638	53 000	11,43	Non bâti	Une parcelle de terrain à bâtir non viabilis
4704P01 2021P11728	195//CK/99//	NERAC	LAGRAVE	13/10/2021	4059	55 000	13,55	Non bâti	Une parcelle en nature de terrain à bâti
						Moyenne	**16,63**		
						Médiane	**16,00**		

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Devant la difficulté de trouver des termes similaires de comparaisons sur la commune de Nérac, les recherches ont été élargies aux communes environnantes disposant de **terrains à bâtir non viabilisés**.

La recherche de termes de comparaison sur la zone fait état d'une moyenne pondérée de **16,63 €/m² (HT)** et d'un prix médian de **16 €/m².**

Le terme se rapprochant le plus du bien visé par la saisine est le huitième terme (fond jaune) du tableau supra. En effet, il s'agit d'une grande parcelle destinée à la construction de plusieurs bâtiments d'habitation de tailles modérées. L'acquéreur est l'établissement public l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, bien acquis auprès de la commune de Laplume (47). Le prix du mètre carré est de **15,46 €.**

Toutefois, la parcelle BD 77 dispose d'éléments pouvant majorer les prix évoqués :

– Les réseaux eau, assainissement, téléphone et voiries sont à proximité immédiate.

– La parcelle ayant une belle configuration est très proche du centre bourg.

– La constructibilité de la parcelle est intéressante pour un projet immobilier conséquent.

Pour information, en 2019 cette parcelle a déjà fait l'objet d'une évaluation par les services du Domaine et un prix de **18 €/m²** avait été retenu.

Ainsi, au regard de la localisation du bien, du potentiel de constructibilité il est retenu par arbitrage de maintenir le prix unitaire de **18 €/m² (HT)**.

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

La valeur vénale de la parcelle est estimée à la somme de 175 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Terrain à bâtir (parcelle D 2042) situé dans une zone d'activités économiques	9 714 m²	18 €	174 852 €
Valeur vénale de l'emprise arrondie à			**175 000 €**

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 arrondie de 175 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 148 750 €.

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.

AR Prefecture
047-214701955-20230316-DEL322023-DE
Reçu le 22/03/2023

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 du Pôle d'évaluation domaniale

Didier Grangé-Cabane

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.