AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

7300 - 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
Direction de la gestion publique
Pôle d'Évaluation Domaniale
24, rue François de Sourdis
BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28/03/2022

Le Directeur régional des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à la Commune de Nérac

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie FAVRE
Courriel : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 23 16 26 52

Réf DS:7803627
Réf OSE : 2022-47195-21827
Votre réf : EVAL-2022-MAIRERIE-1

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 :	Ancienne maison consulaire / Monument historique
Adresse du bien :	8 rue de l'école, 47600 NERAC
Valeur :	45 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Anne SEILLAN

2 - DATE

de consultation : 21/032022

de délai négocié : /

de visite : /

de dossier en état : 21/03/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession.

3.2. Nature de la saisine : Réglementaire.

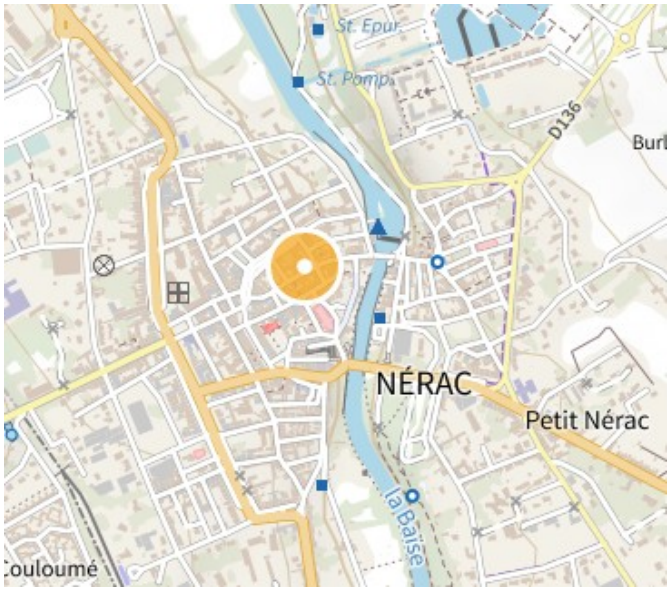
3.3. Projet et prix envisagé : Cession d'un immeuble communal, afin de préserver cet immeuble historique.

La commune a reçu une proposition d'achat de 45 000 €, hors frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : En Centre-ville de Nérac, dans le quartier historique.

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



AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Nérac	AC 988	Rue de l'école	203 m²	Bâti

4.4. Descriptif

Parcelle entièrement bâtie.

Selon le dossier de saisine :

« Cet immeuble se résume à un quadrilatère en pierre, avec clocheton, un porche Renaissance avec fronton. Il y a peu d'ouvertures hormis un meneau restauré sans soin. Le bâti coïncide avec la parcelle, dépourvue d'extérieur. La toiture a été refaite à la fin des années 2000 environ. C'est le seul élément en état. »

Descriptif fait par l'agence immobilière (agence IAD) :

iad Estimer Acheter Louer Vendre Trouver un conseiller* Conseils d / vente

166 m² 2 pièces

À propos de cet immeuble à NÉRAC (47600)

iad France - Hélène Rabit-Pestka vous propose : Opportunité rare!
A vendre à Nérac au coeur de la Nouvelle-Aquitaine, Ancienne maison consulaire du XVI eme siècle, étant un vestige médiéval du XII eme siècle
En osmose avec sa ville historique, venez profiter de cet authentique immeuble de caractère délicieusement implanté classé au patrimoine historique dans secteur sauvegardé.
Comprenant 2 pièces, avec une élévation permettant plusieurs étages, vous laissant la possibilité de développer et réaliser un projet immobilier d'exception.
Laissez vous tenter par un investissement sûr dans de la pierre, qui vous offrira toujours plus de plue vallue.
Possibilité aide à la restauration de ce lieu à l'intérêt architectural extraordinaire.
Coup de coeur assuré!

AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

Photos mises sur le site internet de l'agence immobilière :

4.4. Surfaces

Pas d'information cadastrale sur la surface du bâti.

Selon les informations présentées par l'agence immobilière, la surface de l'immeuble s'élève à **166 m²**, soit un coefficient de 0,8 sur la superficie du terrain, ce qui est tout à fait cohérent.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Parcelles situées en zone USS (zone urbaine correspondant au secteur sauvegardé) du PLU approuvé le 22/05/2019 ; DPU ; PSVM.

Immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région du 12/09/2008.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

L'immeuble sera évalué par comparaison avec des dépendances.

AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Termes retenus à titre de comparaison :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Surface totale des dépendances	Nature
4704P01 2020P03811	143//D/845//846	LAVARDAC	7 RUE DES ACACIAS	31/07/2020	2017	38 000	40	Bergerie en mauvais état
4704P01 2019P06402	143//E/16//	LAVARDAC	99 RUE DES AIGUILLONS	23/11/2019		30 000	65	Hangar
4704P01 2020P04657	195//AB/803//271	NERAC	34 BD PIERRE DE COUBERTIN	06/08/2020		45 000	55	Bâti à rénover
4704P01 2020P01983	195//CA/53//	NERAC	2 AU PERCHAT	17/04/2020	1980	35 000	354	2 hangars
					prix moyen	**37 000,00 €**		
					prix médian	**36 500,00 €**		

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les immeubles en nature de dépendances sont estimés compte tenu de leur nature, sans déterminer un prix au mètre carré.

Le prix moyen et médian de ces natures d'immeubles s'élèvent à 37 000 €, pour des biens à usage d'hangar, bergerie ou autre bâti.

Le terme le plus intéressant est celui situé au 34 Bd Pierre de Coubertin, compte tenu de son emplacement en centre-ville de Nérac, de sa construction en pierre et de son état (à rénover).

Son prix de cession, d'un montant de 45 000 €, sera retenu pour l'estimation du bien situé au 8 rue de l'école.

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

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 **45 000 €.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 40 500 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. **Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.**

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

AR Prefecture
047-214701955-20231026-DEL1282023-DE
Reçu le 30/10/2023

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.

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

Pour le Directeur et par délégation,

L'évaluatrice du Pôle d'évaluation domaniale

Elodie FAVRE

L'inspectrice 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.