AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

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 57 81 66 28

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 56 90 78 95
Responsable adjoint : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 24322617
Réf OSE : 2025-47195-38236

Le 02/07/2024

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

à

Monsieur le Maire de la commune de Nérac

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 :	Emprise de terrain communal en nature de pré
Adresse du bien :	PEYROUNERE 47 600 NERAC
Valeurs :	**735 €** soit 1 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	20/05/2025
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 :	02/07/2025

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 :

Un particulier et voisin occupe et entretient depuis de nombreuses années, une parcelle communale en bord de chemin rural. Il souhaite l'acquérir. La commune serait favorable à cette acquisition.

Pas de négociation en cours.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

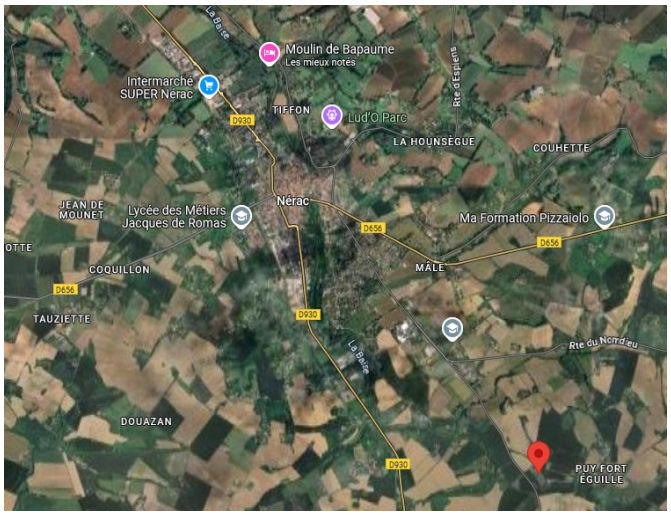
4.1. Situation générale :

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

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

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

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien
	

L'emprise foncière se situe au sud-est de la commune.

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

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
NÉRAC	PEYROUNERE	AN 80	735 m²

4.4. Descriptif : la parcelle de forme trapèze triangulaire est en nature de pré et partiellement boisée.

Descriptifs	

4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

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

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

6 - URBANISME

Règles actuelles : l'emprise se situe en zonage A, secteur agricole.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi Albret Communauté, approuvé le 25/09/2024
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zones A

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 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 agricoles – au cours d'une période récente (depuis avril 2022), sur la commune de Nérac.

➢ **Termes de comparaison :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m² (€)	Nature de bien	Zonage	Description
4704P01 2023P00441	195//X/817/396	NERAC	A LASCOUREGES	30/12/2022	37 218	37 500	1,01	Terre	A	Parcelles de terre.
4704P01 2022P05727	195//CP/67//	NERAC	LASVIGNASSES	05/04/2022	2 533	1 500	0,59	Terre	A	Terre agricole.
4704P01 2025P05203	195//X/850//	NERAC	AU LONG	18/04/2025	8 238	5 500	0,67	Terre	A	Une parcelle de terre.
4704P01 2022P10671	195//ZC/43//	NERAC	MAJESTE	27/07/2022	14 974	10 000	0,67	Terre	A	Une parcelle de terre.
4704P01 2024P06332	195//AN/ 132/41/45 AO/60	NERAC	RIAU BAT	07/06/2024	32 856	27 928	0,85	Terre	A	Deux parcelles de terres agricoles.
4704P01 2023P09817	195//AO/68//	NERAC	SAINT-AMAN	19/07/2023	17 141	7 000	0,41	Terre	A	Terres agricoles.
4704P01 2023P09817	195//AO/72/73	NERAC	SAINT-AMAN	19/07/2023	12 355	7 000	0,57	Terre	A	Terres agricoles.
4704P01 2022P16499	195//AP/2//	NERAC	TERRES DE PERES	28/11/2022	8 511	6 000	0,70	Terre	A	Un terrain agricole.
4704P01 2022P13698	195//CP/49//	NERAC	TERRES JEAN-DES-BEAUX	06/10/2022	5 717	4 000	0,70	Terre	A	Un terrain agricole.
4704P01 2022P06825	196//	NERAC	RIAU BAT	13/05/2022	32 717	27 810	0,85	Terre	A	Trois parcelles de terres agricoles.
						Moyenne	**0,70**			
						Médiane	**0,68**			

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **0,70 €/m² (HT)** et un prix médian de **0,68 €/m².** La fourchette de prix varie de 0,41 à 1,01 €/m².

La personne intéressée par l'acquisition possède la parcelle voisine et contiguë (AN 79) à la parcelle à évaluer. Cette acquisition permettrait une plus-value à sa propriété en constituant un jardin d'agrément au sud de sa maison.

Ainsi, il sera arbitré de retenir la valeur haute de la fourchette des prix unitaires des termes recensés, soit la valeur arrondie de **1 €/m².**

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

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
Terre agricole	735 m²	1 €/m²	**735 €**

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 735 € 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 de cession à 662 € 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 **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.

AR Prefecture
047-214701955-20251002-DEL1162025-DE
Reçu le 08/10/2025

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

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.