AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

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 : 21921266
Réf OSE : 2025-47195-03265

Le 29/07/2025

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 occupée par une terrasse commerciale.
Adresse du bien :	73 Allée d'Albret 47 600 NERAC
Valeurs :	**3 700 €** soit 52 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	15/01/2025
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 :	28/07/2025

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 commerçant occupe une partie de l'espace public (trottoir) pour son activité. Cette terrasse commerciale occupe le domaine public par voie d'autorisation d'occupation temporaire (A.O.T.). Le repreneur du commerce sollicite de devenir propriétaire à part entière afin de sécuriser ses investissements. L'emprise foncière en question est adjacente à la parcelle AB 181 sur laquelle est implantée l'activité commerciale.

La commune serait favorable à cette acquisition.

Pas de négociation en cours.

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

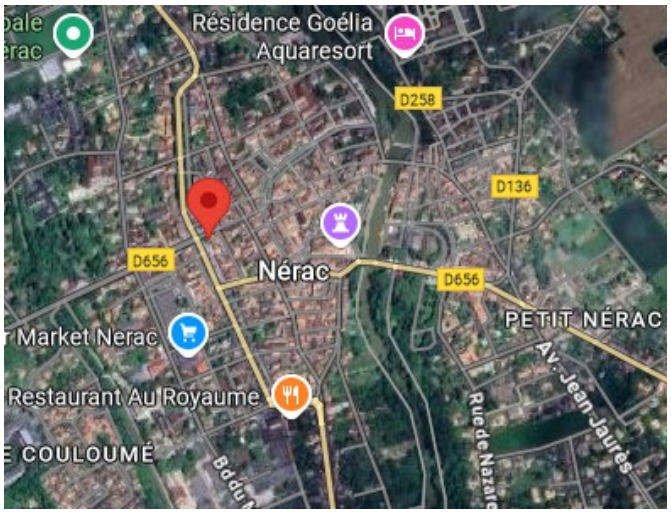
AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

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 ».

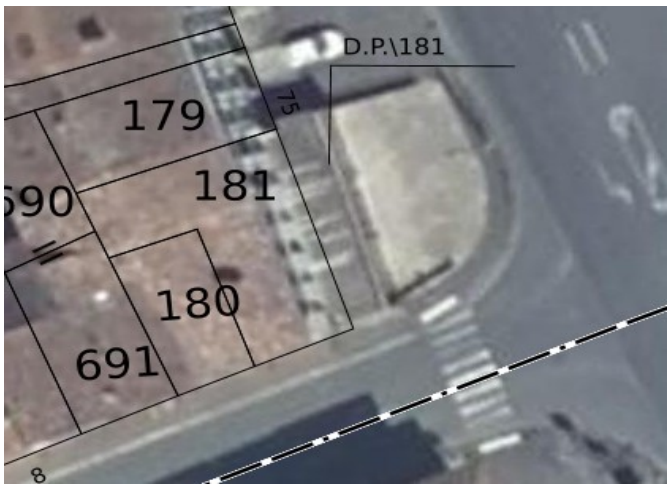
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien
	

L'emprise foncière se situe au centre bourg de la commune.

4.3. Références cadastrales : faisant partie du domaine public, l'emprise foncière sous expertise ne figure pas au cadastre.

4.4. Descriptif : l'emprise publique est située en angle de rue et est adjacente à la parcelle AB 181. La contenance est approximative de 71 m².

Descriptifs	
	

4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

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

6 - URBANISME

Règles actuelles : l'emprise se situe en zonage UCca, correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services.

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 UCca

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

Il est arbitré au cas présent d'assimiler cette emprise foncière à une extension de la parcelle AB 181, en nature de terrain à bâtir.

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 à bâtir – 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	Description
4704P01 2024P07276	195//BK/75//	NERAC	LAGUILLON	26/06/2024	679	35 000	52	Terre	Une parcelle de terrain à bâtir.
4704P01 2023P09622	195//BD/86//	NERAC	PLAISANCE	03/07/2023	485	41 055	85	Terrain à bâtir	Une parcelle de terrain à bâtir.
4704P01 2024P02671	195//BD/82//	NERAC	PLAISANCE	15/02/2024	421	40 185	95	Terrain à bâtir	Une parcelle de terrain à bâtir.
4704P01 2025P01546	195//BD/85//	NERAC	PLAISANCE	25/01/2025	411	38 950	95	Terrain à bâtir	Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 4 du Lotissement Plaisance.
4704P01 2025P04642	195//BD/103//	NERAC	PLAISANCE	16/04/2025	338	31 825	94	Terrain à bâtir	Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 22 du Lotissement Plaisance.
4704P01 2023P06178	196//BD/96//	NERAC	PLAISANCE	27/04/2023	356	34 105	96	Terrain à bâtir	Une parcelle de terrain à bâtir.
						Moyenne	**86**		
						Médiane	**94**		

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **86 €/m² (HT)** et un prix médian de **94 €/m².** La fourchette de prix varie de 52 à 96 €/m².

Bien que cette acquisition sécuriserait l'activité professionnelle de la personne intéressée, l'emprise foncière dispose d'une constructibilité restreinte, il sera donc arbitré de retenir la valeur basse de la fourchette des prix unitaires des termes recensés, soit la valeur de **52 €/m².**

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
Terrasse	71 m²	52 €/m²	**3 692 €**

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 3 700 € 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 3 330 € 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.

AR Prefecture
047-214701955-20251113-DEL1412025-DE
Reçu le 18/11/2025

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

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.