AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

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

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 : 21150037
Réf OSE : 2024-47195-85758

Le 13/02/2025

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 en nature de chemin communal
Adresse du bien :	Nazareth 47 600 NERAC
Valeurs :	**1 300 €** soit 7 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	25/11/2024
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 :	12/02/2025

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 :

Les propriétaires de la parcelle AL 29 souhaitent acquérir l'emprise communale longeant leur parcelle, coté Sud. La commune serait favorable à cette acquisition.

La contenance de cette emprise avoisinerait les 185 m².

Pas de négociation en cours.

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

AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

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 ».

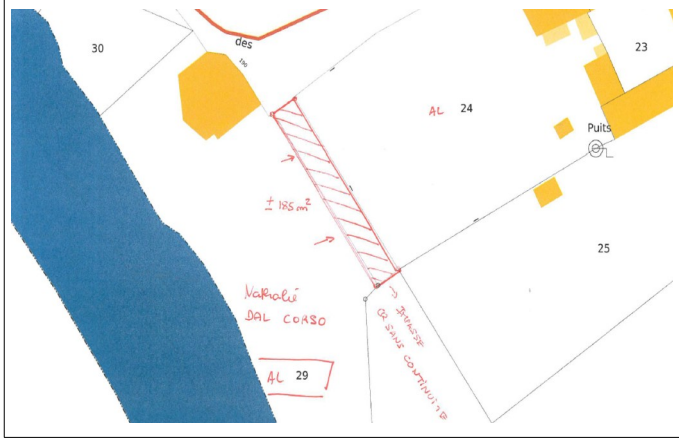
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien

L'emprise foncière se situe au sud de la commune, dans le quartier Nazareth.

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

4.4. Descriptif :

Descriptifs	
	

L'emprise à évaluer correspond à une portion d'un ancien chemin rural en nature d'impasse et impraticable. Les propriétaires de la parcelle voisine AL 29 se sont appropriés cette emprise en coupant l'accès par un portail.

La superficie totale (zone hachurée) à céder par la commune est d'environ 185 m².

4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

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 en zonage N, zone naturelle et forestière correspondant aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux.

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 N

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 en zone naturelles – au cours d'une période récente (moins de 6 ans), dans un rayon de trois kilomètres de l'emprise foncière à évaluer.

➢ **Termes de comparaison :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m² (€)	Nature de bien	Zonage	Description
4704P01 2021P01869	195//AL/30//	NERAC	NAZARETH	12/03/2021	394	500	1,27	Lande	N	Un terrain en pente en bord de Baïse.
4704P01 2023P10777	195//AC/818//	NERAC	LA VILLE	11/08/2023	431	3 000	6,96	Jardin	N	Une parcelle en nature de jardin.
4704P01 2019P02113	196//CV/12/45	NERAC	Lariou	25/03/2019	3 604	3 604	1	Futaie	N	Parcelles en zone naturelle.
4704P01 2019P05489	196//AH/58	NERAC	JARDIN DU ROY	09/10/2019	1 140	12 540	11	Jardin	N	Une parcelle en nature de jardin.
4704P01 2019P01541	196//AH/1013	NERAC	JARDIN DU ROY	20/03/2019	1 315	14 465	11	Jardin	N	Une parcelle de terre en nature de jardin
						Moyenne	**6,25**			
						Médiane	**6,96**			

AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **6,25 €/m² (HT)** et un prix médian de **6,96 €/m².**

La restitution n'est pas homogène puisque les prix unitaires varient de 1,27 à 11 €.

Afin d'atténuer cette forte amplitude la médiane sera privilégiée et le prix unitaire de l'emprise foncière sera fixée à **7 €/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	Valeur vénale arrondie
Emprise d'un ancien chemin rural communal	185 m²	7 €/m²	1 295 €	**1 300 €**

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.

Les valeurs vénales du bien sont arbitrées respectivement à la somme de 1 300 € 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 1 170 € 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.

AR Prefecture
047-214701955-20260126-DEL0042026-DE
Reçu le 29/01/2026

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.