

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/07/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne CedexCourriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 86 95

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Denis FATISSON

Courriel : denis.fatisson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 86 95 / 06 82 90 37 28

Réf DS : 31385958

Réf OSE : 2026-43224-32810

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

Commune de SAINTE-SIGOLENE
3 Place Jean Salque
43600 SAINTE-SIGOLENE**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

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 :

Bail emphytéotique : complexe sportif

Adresse du bien :

9 Route du Pinet 43600 Sainte-Sigolène

Valeur :

Droit du bailleur : 143 000 €

Droit du preneur : 747 000 €

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Sainte-Sigolène

Affaire suivie par : Mme CHEVALIER Laurence – Agent en charge du foncier

2 - DATES

de consultation :	19/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/05/2026
du dossier complet :	12/06/2026

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 :	Rupture bail emphytéotique au profit du preneur

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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

La commune est liée par un bail emphytéotique, consenti pour la création d'un complexe sportif, culturel et para-scolaire. La commune a été alertée par la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes dans son rapport en date du 11/10/2022 :

La chambre observe l'inadéquation d'un tel recours à un bail emphytéotique de droit commun, pour supporter des équipements publics communaux sportifs, ayant vocation à être utilisés et fréquentés par la population et non à donner lieu à un usage privatif, dont il est résulté une situation complexe de conflit de régimes de propriétés, avec le risque pour la collectivité de perdre in fine la propriété de ses équipements sportifs.

La chambre recommande à la commune d'engager sans attendre toutes démarches utiles auprès des bailleurs, en vue d'acquérir à titre définitif et irrévocable les terrains d'assise des ouvrages permettant l'exercice des activités sportives offertes à la population.

Rapport CRC du 11/10/2022 page 16

La commune a par la suite engagé des discussions avec le bailleur en vue de sécuriser de manière définitive et pérenne le foncier sur lequel repose l'ensemble de ces équipements publics.

Dans le cadre de ces négociations, la commune et les propriétaires ont trouvé un accord pour résilier le bail avec un engagement pour acquérir le foncier sur lequel repose le complexe sportif ainsi qu'un terrain nu en zone UL, des terrains en zone naturelle et une maison pour un montant global de 870 000 €. L'opération pour la rupture du bail au profit du preneur a été négociée pour un montant de 134 704,60 € correspondant au montant des redevances restant dues.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

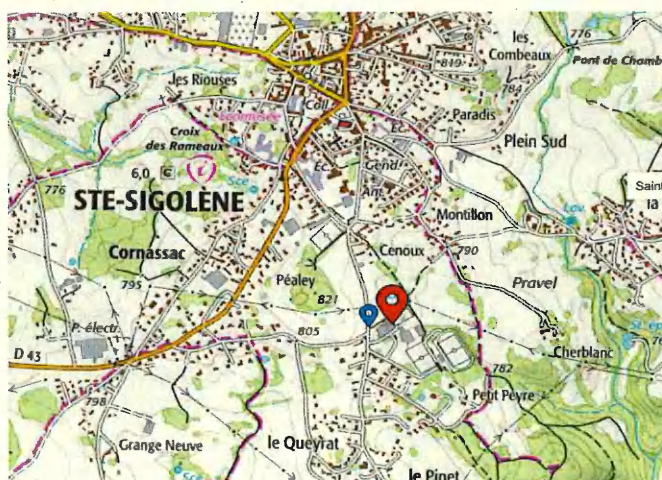
4.1. Situation générale

Sainte-Sigolène est une commune française située à l'est du Velay, dans le département de la Haute-Loire en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se situe à 53 km par la route du Puy-en-Velay, préfecture du département, et à 28 km d'Yssingaux, sous-préfecture.

Au 1er janvier 2024, Sainte-Sigolène est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

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

Le tènement se situe au sud de la commune :



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Surface	Nature réelle
Sainte-Sigolène	AW371	9 Route du Pinet	79 238 m ²	Terrains de port / Sols

4.4. Descriptif

Complexe sportif composé de trois gymnases, dont un accueillant des salles multi-sports et un dojo ; un tennis couvert ; des terrains de tennis extérieurs ; des tribunes de football ; un bâtiment buvette et vestiaires du football et une maison de gardien.

Dénomination	Année de construction	Surface en m ²
Gymnase 1	1982	1400
Gymnase 2	1984	1000
Gymnase 3	2007	2600
Tennis couvert	1991	940
Tribunes du Foot	1974	450
Vestiaires	2019	490
Maison du gardien	1976	180
Local Foot	1998	300

4.5. Surfaces du bâti

Surface communiquée par le consultant : environ 7 360 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Emphytéote : commune de Sainte-Sigolène

Propriétaire : succession ROBIN / RONZE

5.2. Conditions d'occupation

Bail emphytéotique du 21/07/1973 d'une durée de 99 ans (fin le 30/06/2072)

Redevance annuelle de 2 974,20 €

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 12 avril 2012 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet de modifications les 11 mars 2015, 06 juin 2018 et 12 décembre 2024.

Zone urbaine UL : Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

7.1. Valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

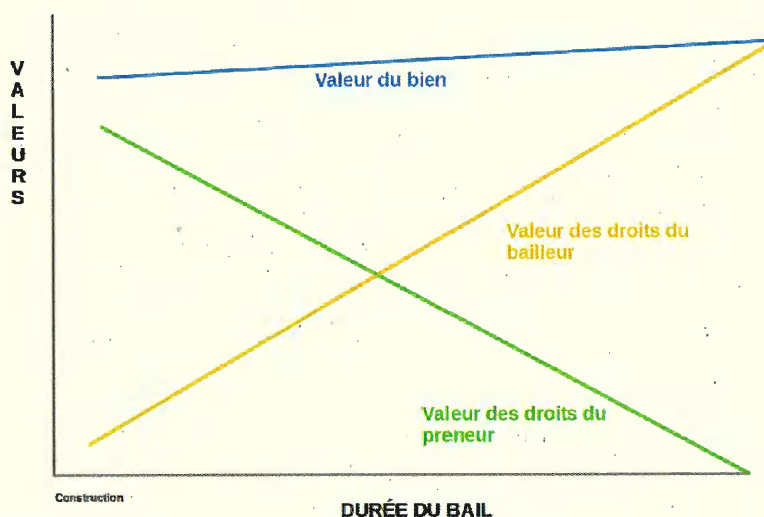
Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.1. Valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur en cours de bail

Un bail peut être résilié avant son terme d'un commun accord entre les parties. Si une clause spécifique est prévue au contrat, il convient de mettre en œuvre ses dispositions.

La répartition interne de la valeur pleine du bien entre le bailleur (ancien propriétaire du terrain) et le preneur (propriétaire des constructions édifiées dans le cadre du bail + droit de superficie sur le terrain) évolue au fil du déroulement du bail : la part de la valeur « acquise » par le bailleur augmente, tandis que celle restant au preneur diminue corrélativement.

Evolution schématique des valeurs au cours du bail



La somme de ces droits est traditionnellement considérée comme égale à la valeur du bien en pleine propriété.

$$\text{Valeur pleine du bien} = \text{valeur des droits du bailleur} + \text{valeur des droits du preneur}$$

La confusion des droits du bailleur et du preneur met fin au bail, quel qu'en soit le bénéficiaire (le bailleur, le preneur ou un tiers). Il convient de procéder à l'estimation de la valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur. La démarche consiste à procéder, dans un premier temps, à l'évaluation du droit du bailleur puis à déterminer la valeur des droits du preneur, par différence entre la valeur pleine et la valeur des droits du bailleur.

La valeur des droits du bailleur est déterminée par la méthode financière (méthode privilégiée par les experts privés et les pôles d'évaluation du Domaine ainsi que certains notaires)

Valeur des droits du bailleur = valeur en fin de bail du bien actualisée à la date de la résiliation + valeur actualisée des flux de redevances restant à percevoir jusqu'au terme normal du bail

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Recherche de termes de comparaison depuis janvier 2024 de terrain voués à recevoir des équipements publics et / ou sportifs dans un périmètre de 20 km :

Numéro	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Commentaires
1	227//C/1099/1101	43	ST VICTOR MALESCOURS	Le Bourg	23/02/2024	6791 m²	101 865,00 €	15,00 €	UL	2 parcelles de terrain en zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans le bourg, achat par 1 collectivité pour l'aménagement d'un parking
2	211//BI/129	43	SAINT MAURICE DE LIGNON	chemin de Bouillou	24/09/2024	111 m²	3 074,00 €	27,69 €	Ui b	TAB pour la création d'un bâtiment de 2 000m², de 12m de haut, à usage de padel : 9 terrains, partie snacking, relativement bien situé aux abords de la RN88. Ultérieurement 2 terrains extérieurs à créer.
3	211//BI/72/95/132	43	SAINT MAURICE DE LIGNON	ZI de Larjaller et chemin de Bouillou	24/09/2024	6271 m²	173 706,00 €	27,70 €	Ui b	
4	177//AT/88	43	ST DIDIER EN VELAY	Le Pas du Mont	07/10/2024	5790 m²	69 480,00 €	16,00 €	UP (73%) et N (27%) ER n°10	Construction de terrains de tennis couverts (au prorata, zone N soit ≈ 1 563m² à ≈ 0,40€ et ≈ 4 227m² à ≈ 16€/m² + indemnité éviction fermage à hauteur de 1,50€/m²
5	268//AE/327	43	YSSINGEAUX	Choumouroux, ZAC de la Carlette	09/01/2025	4703 m²	98 763,00 €	21,00 €	Ui7	TAB pour la construction d'un bâtiment à usage commercial et à vocation sportive avec panneaux photovoltaïques en toiture (salle de sport), SDP créée 689m²
6	087//BE/625/626/627	43	DUNIERES	Le Solier, 3-4 impasse de la Moye	10/02/2026	5811 m²	120 000,00 €	20,65 €	UE	TAB rendu nu et libre pour l'extension du complexe sportif de la commune
MOYENNE								21 €		
MEDIANE								21 €		

Il ressort de cette étude une sélection de six termes de comparaison avec une valeur moyenne et médiane de 21 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

- Principales caractéristiques :**

- Terrain de grande superficie situé en zone UL (équipements publics ou d'intérêt collectif) sur lequel est édifié les équipements sportifs de la commune
- Bail emphytéotique d'une durée de 99 ans signé le 21/07/1973
- Redevance annuelle de 2 974,20 €

- Valorisation du bien :**

- L'étude de marché réalisée a permis de sélectionner 6 termes pour des terrains destinés à des équipements publics et / ou sportifs avec des valeurs comprises entre 15 € et 27 € par m²
- Les termes 1, 4 et 6 correspondent plus particulièrement au bien objet de l'évaluation

- Compte tenu de la grande superficie une valorisation en fourchette basse de 16 € par m² est retenue
- S'agissant d'un complexe sportif à vocation publique, le tènement est valorisé selon le principe du terrain encombré
- Un abattement de 30 % pour terrain encombré est retenu (un taux de 40 % correspondant à un encombrement total)

Nature	Surface m ²	Val. M ²	Valeur globale
Terrain nu	79238	16 €	1 267 808 €
Abattement 30 % pour encombrement			887 466 €
Arrondi à :			890 000 €

• Valorisation des droits du bailleur :

→ Détermination du taux d'actualisation :

Ce taux prend en compte les paramètres suivant :

- le taux sans risque
- l'illiquidité du bien (généralement ente 0,20 à 0,50 %)
- prime de risque (La prime de risque habituellement retenue par les opérateurs varie entre 0,2 % et 3 %)

- Taux sans risque :

Ce taux est basé sur l'observation du taux des OAT sur une période adaptée à la durée du bail :

Données financières :

- Le **TEC 10 moyen** sur le début de l'année **2026** est autour de **3,70 %**

(source : <https://webstat.banque-france.fr/fr/themes/taux-et-cours/taux-interet-de-marche/>)



- Le TEC 30 France en 2026 autour de 4,5 % :

Taux de l'Echéance Constante - 30 ans

Emprunt d'état - Taux de l'échéance Constante 30 ans français

Code SDMX : [i](#) FM.D.FR.EUR.FR2.BB.FRMOYTEC30.HSTA

Source : Banque de France, MTS France

Dernière mise à jour : 06 juil. 2026 | Fréquence : Quotidien | De : oct. 2006 à juil. 2026

[→ Consulter la série](#)

[Ajouter à ma sélection](#)

4,560 %

7 juil. 2026



Valeur arbitrée

En vue de la rupture du bail emphytéotique, le taux de placement sans risque est arbitré à 4,50 %

- Prime de secteur immobilier (non liquidité) :

Un taux généralement compris entre 0,20 % et 0,50 % est souvent retenu afin de traduire la moindre liquidité du placement immobilier.

Au cas particulier, le projet se rapporte à un équipement spécifique.

Compte tenu du risque d'obsolescence de l'équipement à construire à l'échéance du bail, la valeur du bien en retour en échéance est estimée correspondre à la valeur du foncier.

Pour le terrain, une prime de liquidité en fourchette basse sera retenue.

→ Une prime de 0,30 % sera retenue

- Prime de risque liée à l'immeuble :

La fourchette de prime de risque peut varier de 0,20 % à 3 % voire 5 %.

- Compte tenu de la spécificité du projet, la valeur du bien en retour est assimilée au foncier

- S'agissant d'un terrain réservé aux équipements publics, un taux en fourchette basse sera pris en compte

→ Une prime de risque de 0,30 % sera retenue

→ Soit un taux d'actualisation global de 5,10 %

Nb. : Ce taux est établi en partant du postulat de l'obsolescence de l'équipement à l'échéance du bail et une valeur de retour équivalent à la valeur du foncier

→ **Détermination des droits du bailleur et des droits du preneur :****Méthode financière :**

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE			Durée résiduelle	46	ans
montant de la redevance annuelle	2 974	Montant de la redevance à la date de résiliation			
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	4,50%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)			
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)			
	0,30%	Prime de risque			
	5,10%	taux d'actualisation			
	0,00%	Taux annuel de l'indexation de la redevance			
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée résiduelle	52 401,01 €	Table 4 bis valeur actuelle d'une suite de redevances indexées			
valeur totale (construction terrain intégré)	890 000 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)			
évolution de la valeur pleine sur la durée résiduelle du bail	0,00 %	en % par an			
durée résiduelle du bail	46	en années			
Valeur future du bien en pleine propriété	890 000 €	Table 1 valeur acquise par un capital			
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	4,50%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)			
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)			
	0,30%	Prime de risque			
	5,10%	Taux d'actualisation			
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien en pleine propriété	90 295 €	Table 2 valeur actualisée			
Droits du bailleur	142 696 €	Valeur actualisée du prix de vente + valeur actuelle des redevances			
Droits du preneur	747 304 €	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur			

→ La valeur des droits du bailleur selon la méthode financière est ainsi estimée à 142 696 €, arrondie à 143 000 €.

→ La valeur des droits du preneur selon la méthode financière est ainsi estimée à 747 304 €, arrondie à 747 000 €.

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 des droits du bailleur est arbitrée à 143 000 €.

La valeur des droits du preneur est arbitrée à 747 000 €.

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 et par délégation,
La responsable de la Division Missions Domaniales



Valérie ROUX-ROSIER
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques