

**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 : 31496532

Réf OSE : 2026-43224-34053

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Complexe sportif

Adresse du bien :

9 Route du Pinet 43600 Sainte-Sigolène

Valeur :

890 000 €, assortie 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 :	26/05/2026
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 :	

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

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 :

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

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.

Dans le cadre de ce dossier un avis (n°31385958) rendu le même jour a déterminé la valeur des droits du bailleur et du preneur dans le cadre de la rupture anticipée du bail emphytéotique :

- droit du bailleur : 143 000 €
- droit du preneur : 747 000 €

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

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.

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//CI/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

→ Terrain de grande superficie situé en zone UL (équipements publics ou d'intérêt collectif) sur lequel est édifié les équipements sportifs de la commune

→ 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 €

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 est arbitrée à 890 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Pour information la valeur des droits du preneur a été déterminé dans un autre dossier (dossier n° 31385958) au montant de 747 000 €.

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.

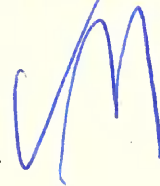
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

AR Prefecture

043-214302242-20260722-2026_07_01-DE
Reçu le 23/07/2026