



Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/07/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne Cedex

Courriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 86 95

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

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

Commune de SAINTE-SIGOLENE

3 Place Jean Salque

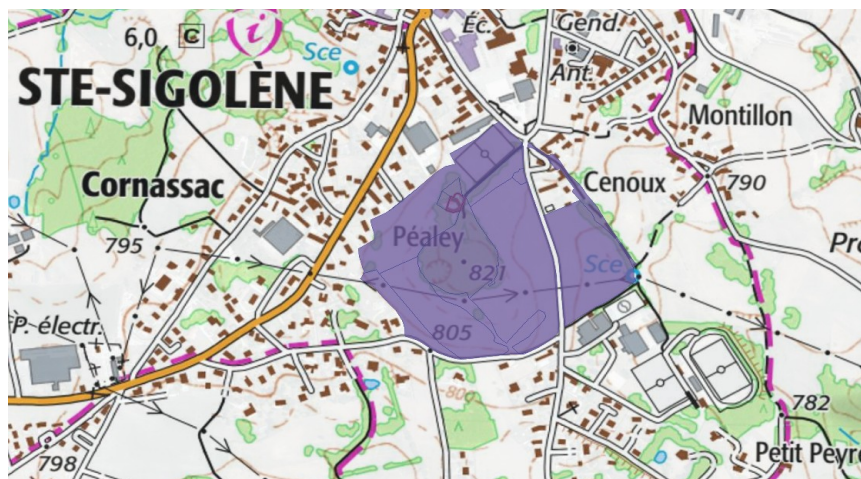
43600 SAINTE-SIGOLENE

Réf DS : 31451858

Réf OSE : 2026-43224-33711

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 :

Maison – terrain à bâtir – terres agricoles

Adresse du bien :

2 Route du Pinet - Péaley 43600 Sainte-Sigolène

Valeur :

650 000 €, 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 :	22/05/2026
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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de l'acquisition de la parcelle AW 371 actuellement sous bail emphytéotique et sur laquelle est située le complexe sportif de la commune, cette dernière souhaite acquérir l'ensemble des parcelles de la succession afin de sécuriser au mieux l'opération de l'acquisition de la parcelle susnommée et permettre de nouveaux projets dans le cadre d'une éventuelle extension des installations sportives.

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 € dont environ 735 000 € pour l'acquisition des biens objet du présent avis (maison – terrain en zone UL et terrains en zone N).**

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 et à proximité du centre-ville :



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Contenance cadastrale	Nature réelle
Sainte-Sigolène	AW376	La Champ	25443 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AX350	Pealey	35 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AX517	Pealey	29906 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY087	Pealey	18110 m ²	Bois
Sainte-Sigolène	AY440	Pealey	3990 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY442	Pealey	568 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY444	Pealey	38100 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY446	Pealey	5335 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY448	Pealey	18515 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AY450	Pealey	6115 m ²	Prés
Sainte-Sigolène	AX515	Pealey	493 m ²	chemin
Sainte-Sigolène	AX099	2 route du Pinet	895 m ²	sols
Sainte-Sigolène	AX100	Pealey	578 m ²	jardin
Sainte-Sigolène	AX101	Pealey	795 m ²	terrain d'agrément
TOTAL			148878 m²	

4.4. Descriptif

- Parcelle AW376 : terrain nu en nature de prés de 25 443 m² dont 78 % (19 846 m²) en zone urbaine UL et 22 % (5 597 m²) en zone naturelle N
- Parcelle AY087 : terrain boisé
- Parcelles AX350, AX517, AY440, AY442, AY444, AY446, AY448, AY450 : terres agricoles en nature de prés en zone naturelle N
- Parcelle AX515, AX099, AX100 et AX101 : chemin d'accès, maison avec dépendances et jardins et terrain d'agrément





Le tènement bâti, édifié sur la parcelle AX99 est composé d'une maison d'habitation et de dépendances (grange, garage, chaufferie, appentis...).

Le bien est situé dans un environnement privilégié à proximité du centre-ville de la commune. L'ensemble est en bon état d'entretien, cependant la partie habitation est vétuste et nécessite des travaux de rafraîchissement.

4.5. Surfaces du bâti

Surface cadastrale : 156 m² (maison)

Surface des dépendances (surface mesurée par satellite) : environ 250 m² au sol.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : succession ROBIN / RONZE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

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.

Zone N : zones naturelles et forestières.

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//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 €.

- Recherche de termes de comparaison depuis janvier 2024 de parcelles boisées dans un périmètre de 5 km :

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
224//AL/519//	43	SAINTE-SIGOLENE	LE CHAMP DU FOUR	03/04/2026	7552 m²	1 800,00 €	0,24 €
224//AL/8//	43	SAINTE-SIGOLENE	LA DREY	21/11/2025	2160 m²	1 300,00 €	0,60 €
224//BI/369//	43	SAINTE-SIGOLENE	BOIS DE FAYARD	17/11/2025	628 m²	126,00 €	0,20 €
102//A/164//	43	GRAZAC	LE BRULA	18/10/2024	4580 m²	2 500,00 €	0,55 €
102//A/686//	43	GRAZAC	LE ROUCHADOU	19/06/2024	7410 m²	2 000,00 €	0,27 €
114//B/9//8	43	LAPTE	BOIS DE LILLE	08/03/2024	13390 m²	2 700,00 €	0,20 €
114//A/562//	43	LAPTE	LASSIS	23/02/2026	1755 m²	750,00 €	0,43 €
137//BN/127//	43	MONISTROL-SUR-LOIRE	LE CROS	05/02/2024	17940 m²	7 000,00 €	0,39 €
						MOYENNE	0,36 €
						MEDIANE	0,33 €

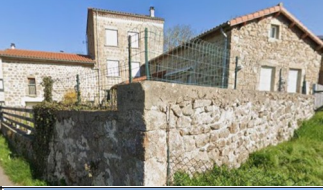
Il ressort de cette étude une sélection de huit termes de comparaison avec une valeur moyenne de 0,36 € et médiane de 0,33 €.

- Recherche de termes de comparaison depuis janvier 2024 de parcelles agricoles dans un périmètre de 5 km :

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
224//AK/201//	43	SAINTE-SIGOLENE	LE CHENE	18/01/2024	4400 m²	1 320,00 €	0,30 €
224//BH/344//	43	SAINTE-SIGOLENE	LA COMBA	02/06/2025	8038 m²	3 215,00 €	0,40 €
224//AH/192//	43	SAINTE-SIGOLENE	LE PATURAL	13/06/2025	3000 m²	900,00 €	0,30 €
102//A/ 1009//1008	43	GRAZAC	CHATAIGNIER	06/05/2026	2060 m²	500,00 €	0,24 €
114//A/ 204//781	43	LAPTE	LASSIS	30/05/2024	25755 m²	9 268,00 €	0,36 €
114//B/812//	43	LAPTE	MARTOURET	24/02/2026	2770 m²	750,00 €	0,27 €
114//A/546//	43	LAPTE	LE PETIT BOUCHET	01/10/2025	3300 m²	1 000,00 €	0,30 €
213//E/50//	43	SAINT-PAL-DE-MONS	BONNEFONT	27/01/2026	1199 m²	500,00 €	0,42 €
213//C/1648//	43	SAINT-PAL-DE-MONS	FLAMINGES	10/12/2024	11976 m²	3 353,00 €	0,28 €
213//D/853//	43	SAINT-PAL-DE-MONS	LE PIC	09/04/2024	4927 m²	1 452,00 €	0,29 €
265//AD/115//	43	LES VILLETES	CUBLAIZE	29/04/2026	3060 m²	1 000,00 €	0,33 €
265//AD/ 170//126	43	LES VILLETES	LES GOUTTES	13/01/2025	9690 m²	3 000,00 €	0,31 €
						MOYENNE	0,32 €
						MEDIANE	0,30 €

Il ressort de cette étude une sélection de douze termes de comparaison avec une valeur moyenne de 0,32 € et médiane de 0,30 €.

- Recherche de termes de comparaison depuis décembre 2023 de maison en pierre avec dépendances dans un périmètre de 15 km :

Numéro	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	
1	211//BX/175//	43	SAINT-MAURICE-DE-LIGNON	345 RTE DU SUC	29/05/2024	1700	1601 m²	115 m²	265 000,00 €	2 304,35 €	
2	236//C/185//190	43	SEAUVE-SUR-SEMENE (LA)	5374 LES GRANGES	29/10/2024	1948	1261 m²	134 m²	324 250,00 €	2 419,78 €	
3	224//BM/272//270	43	SAINTE-SIGOLENE	6176 BOUCHEROL LES	29/01/2026	1820	2103 m²	140 m²	280 000,00 €	2 000,00 €	
4	25//D/2508//	43	BEAUZAC	189 RTE DE LA VERSANNE	06/09/2024	1889	3000 m²	150 m²	519 000,00 €	3 460,00 €	
5	265//A/66//518	43	LES VILLETES	2 CHE DE CROSSAC LE BAS	27/08/2025	1829	625 m²	165 m²	256 000,00 €	1 551,52 €	
6	25//A/53//	43	BEAUZAC	100 QUA DE LA COMBE	15/12/2025	1700	541 m²	125 m²	307 950,00 €	2 463,60 €	
7	211//CE/124//	43	SAINT-MAURICE-DE-LIGNON	55 RTE DES YVERRAS	15/12/2023	1880	857 m²	144 m²	247 800,00 €	1 720,83 €	
									MOYENNE	314 286 €	2 274 €
									MEDIANE	280 000 €	2 304 €

Il ressort de cette étude une sélection de huit termes de comparaison avec une valeur moyenne unitaire de 314 000 € et médiane de 280 000 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Consultation du site internet des notaires : www.immobilier.notaires.fr

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

- Parcelle AW376 : terrain nu en nature de près de 25 443 m² dont 78 % (19 846 m²) en zone urbaine UL et 22 % (5 597 m²) en zone naturelle N

→ Terrain de grande superficie situé en zone UL (équipements publics ou d'intérêt collectif) et en zone naturelle

→ 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, soit pour 19 846 m² une valeur de 317 536 €

→ L'étude de marché sur les parcelles agricoles relève un prix moyen de 0,32 € et médian de 0,30 €

→ La valeur médiane de 0,30 € peut être retenue, soit pour 5 597 m² une valeur de 1 679,10 €

→ Soit une valeur totale de 319 215,10 €, arrondie à 319 000 €

- Parcelle AY087 : terrain boisé

→ L'étude de marché relève un prix moyen de 0,36 € et médian de 0,33 €

→ La valeur médiane de 0,33 € peut être retenue, soit pour 18 110 m² une valeur de 5 976,30 € arrondie à 6 000 €

- Parcelles AX350, AX517, AY440, AY442, AY444, AY446, AY448, AY450 : terres agricoles en nature de prés en zone naturelle N

→ L'étude de marché relève un prix moyen de 0,32 € et médian de 0,30 €

→ La valeur médiane de 0,30 € peut être retenue, soit une valeur totale de 38 402,10 €, arrondie à 38 500 € :

Parcelle	Adresse	Contenance cadastrale	€/ m ²	Total
AW376	La Champ	25443 m ²	0,30 €	7 632,90 €
AX350	Pealey	35 m ²	0,30 €	10,50 €
AX517	Pealey	29906 m ²	0,30 €	8 971,80 €
AY440	Pealey	3990 m ²	0,30 €	1 197,00 €
AY442	Pealey	568 m ²	0,30 €	170,40 €
AY444	Pealey	38100 m ²	0,30 €	11 430,00 €
AY446	Pealey	5335 m ²	0,30 €	1 600,50 €
AY448	Pealey	18515 m ²	0,30 €	5 554,50 €
AY450	Pealey	6115 m ²	0,30 €	1 834,50 €
			Total	38 402,10 €

- Parcelle AX515, AX099, AX100 et AX101 : chemin d'accès, maison avec dépendances et jardins et terrain d'agrément

→ Maison située dans un cadre privilégié à proximité du centre-ville

→ L'ensemble est en bon état d'entretien, cependant la partie habitation est vétuste

→ L'étude de marché relève des prix unitaire compris entre 247 000 € et 519 000 €

→ Compte tenu de la consistance du bien (maison avec dépendances dans un emplacement privilégié) et de son état (vétusté de la partie habitation), il est proposé de retenir une valeur intermédiaire de 300 000 €, terrain intégré

- Conclusion

La valeur totale des biens est ainsi estimée à : 319 000 € + 6 000 € + 38 500 € + 300 000 € = 644 500 €, arrondie à 650 000 €

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 650 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie 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