

Réunion publique

Votre commune, partage d'état des lieux
Finances & logement

04/09/2026

Salle Saint Donat



LANS-EN-VERCORS

Prévenance – avis au lectorat

Ce support de présentation a été présenté le 4 septembre 2026 en réunion publique.

Dans un souci de partage de l'information, nous partageons ce support.

Il n'avait pas été conçu pour être « autoporteur », il se peut que des éléments ne soient pas compréhensibles sans le contexte de la réunion publique.

Il a été rédigé par les élus et élues de la majorité, avec le soutien précieux du personnel communal et en portons la responsabilité.

Nous – élus et élues de la majorité - vous invitons à nous contacter pour toute questions que vous pourriez avoir à la lecture de ce document.

1. Déroulé de la réunion

2. Introduction

1. Ambition générale du mandat
2. Fonctionnement de cette réunion

2. État des lieux

1. Financier
2. Patrimoine communal
3. Logement

3. Les pistes envisagées et actions décidées

4. Conclusion

2. Introduction

Un projet municipal pour :

Habitants



Habitabilité



Temps long



Intérêt collectif



2. Cadre de déroulement de la réunion

Une présentation
factuelle



Faits $\neq$ intentions



Notre engagement

Ici démarre une
participation
citoyenne de
qualité
« collectivité -
population »

Etat d'esprit
constructif



Respect et écoute



Toute question est
pertinente



3. État des lieux financier

- Introduction au budget municipal
- Etat des lieux : comment nous avons procédé
- Analyse rétrospective 2021-2025
- 2026 : la situation des comptes
- 2027-2031 : Contexte et perspectives
 - Contexte extérieur à la commune
 - Projections financières 2027-2031
- Questions / réponses (10')

Comment nous avons procédé pour cet état des lieux

Notre démarche s'est construite en trois temps :



**ÉCOUTE ET
QUESTIONNEMENT**

Comprendre avant de juger

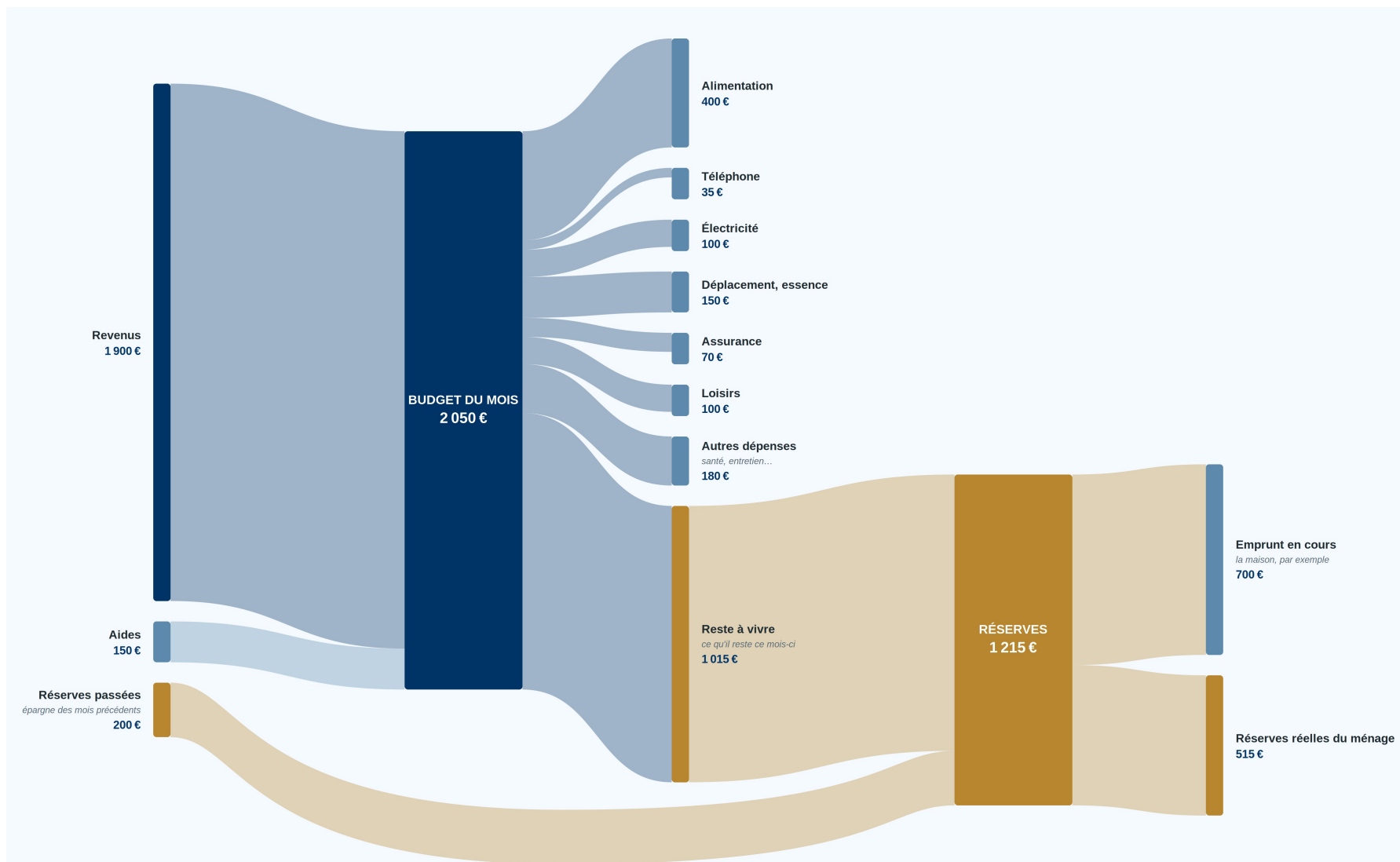
**INFORMATION
DES ÉLUS**

Partager avec le conseil

PROJECTION

Anticiper les prochaines années

Le budget communal, analogie avec un budget familial



Les projets communaux : d'où vient l'argent de l'investissement ?



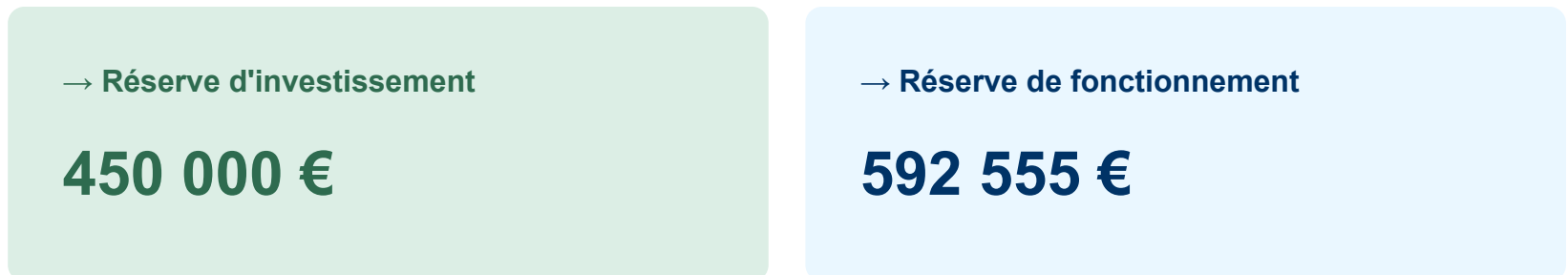
À retenir : Tout projet nécessite une part d'autofinancement. Les emprunts ne financent pas le fonctionnement de la commune. Les projets conséquents peuvent nécessiter le recours à l'emprunt, les prêteurs regardent alors notre capacité financière à rembourser l'emprunt (capacité d'autofinancement)

Une année n'efface pas l'autre : les reports

Notre budget se vote chaque année, mais rien ne repart de zéro : ce qui n'a pas été utilisé une année se reporte sur la suivante. Voici un exemple réel, chez nous :

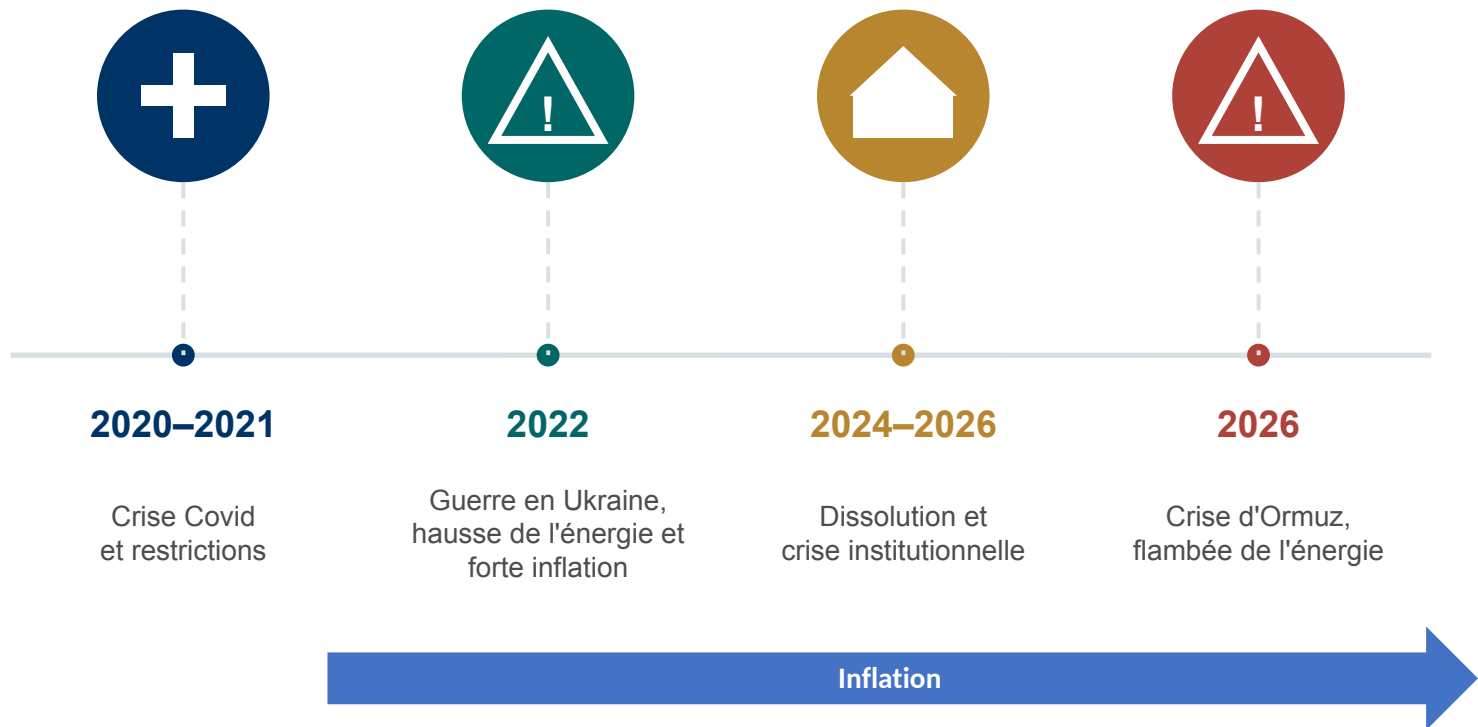


Décision du conseil municipal, une fois l'exercice clôturé :



Nos finances : le contexte passé

Des chocs successifs, de 2020 à 2026 :



Une commune qui cumule les facteurs de charge

Les dépenses de fonctionnement augmentent partout en France, mais pas de la même façon selon le profil de chaque commune :

COMMUNES FRANÇAISES (2020-2024)

+19 %



**COMMUNE DE
CENTRALITÉ**

Équipements et services
utilisés bien au-delà de la
population communale



**COMMUNE DE
MONTAGNE**

Déneigement, consommation
de fluides... effet marqué pour
les petites communes



**COMMUNE
TOURISTIQUE**

Équipements à maintenir pour
les non-résidents... effet
marqué pour les petites
communes



**STATION DE
SPORTS D'HIVER**

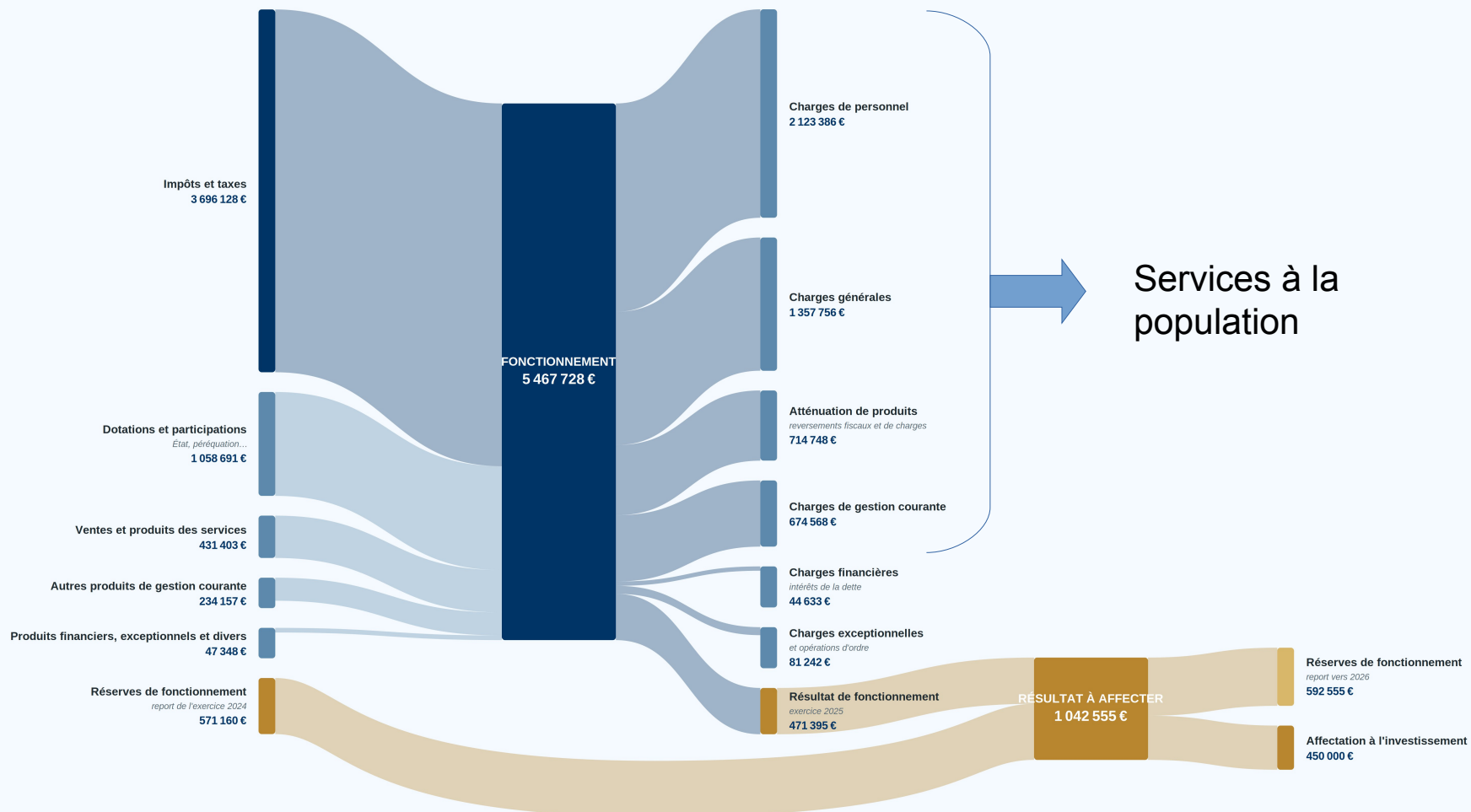
Accentue particulièrement la
tendance

LANS-EN-VERCORS (2020-2025)

+24,3 %

Lans-en-Vercors cumule ces quatre facteurs, avec les effets d'amplification propres aux petites communes.

Compte de fonctionnement 2025 : ressources et emplois



Sources : compte administratif 2025 (CFU 2025 — BP 2026), par chapitre - R23 Finances du 02/07/2026 (report, affectation). Équilibré à quelques euros près (arrondis).
Le résultat de fonctionnement 2025 étant positif, il se fonde avec les réserves reportées pour former le résultat à affecter, ensuite réparti par le conseil municipal.

Le personnel : une part conséquente du budget communal mais raisonnable

EFFECTIFS COMMUNAUX

en équivalents temps plein (ETP) pour 100 habitants

Petites communes 0,7

Grandes communes 1,7

Lans-en-Vercors 1,4

40,82 ETP au total, rapportés à la population permanente

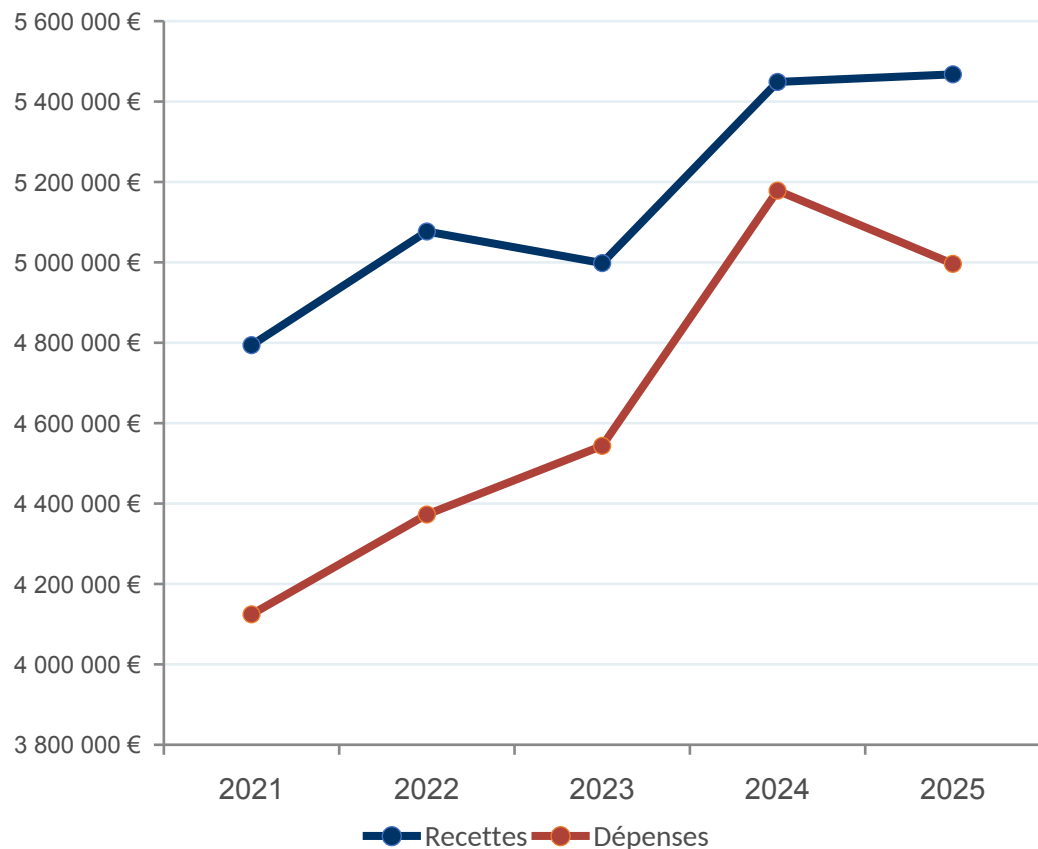
PART DU PERSONNEL

dans les dépenses de fonctionnement

Moyenne des communes 54 %

Lans-en-Vercors (2020-2025) 41 %

Rétrospective 2021-2025 : les dépenses communales ont augmenté plus vite que les recettes (fonctionnement)



RECETTES

+14 %

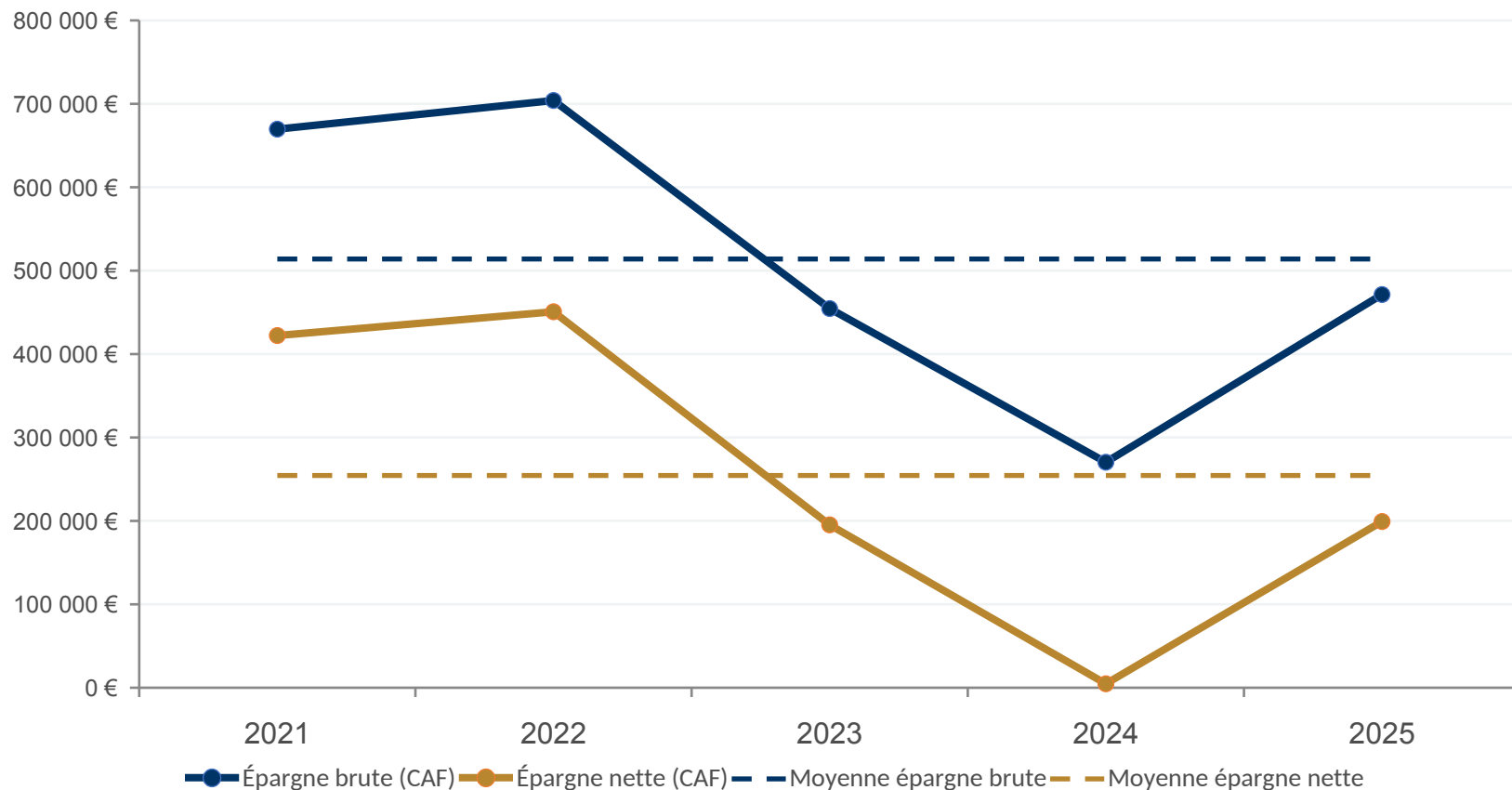
4 794 058 € → 5 467 728 €

DÉPENSES

+22 %

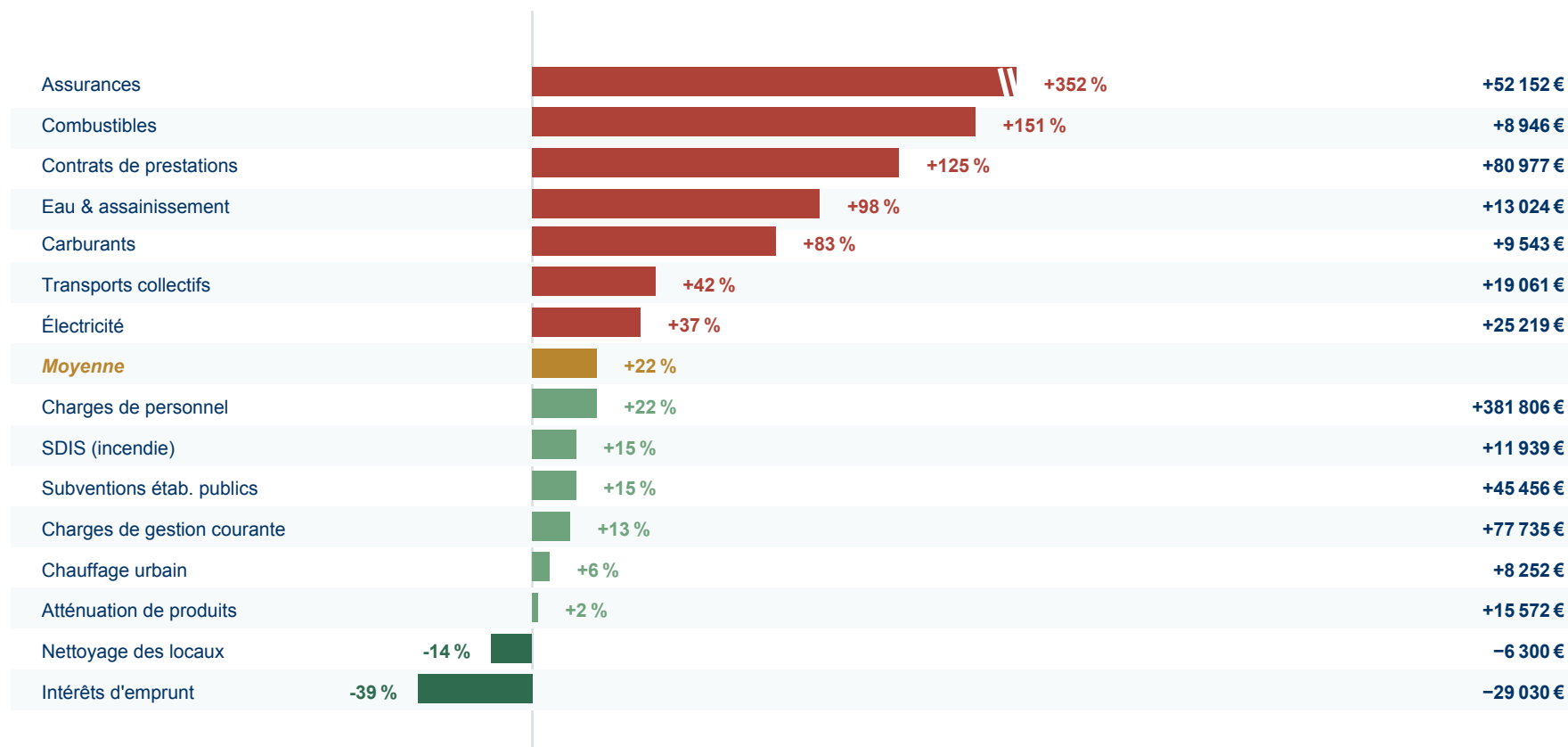
4 124 406 € → 4 996 333 €

L'épargne brute et l'épargne nette, année après année

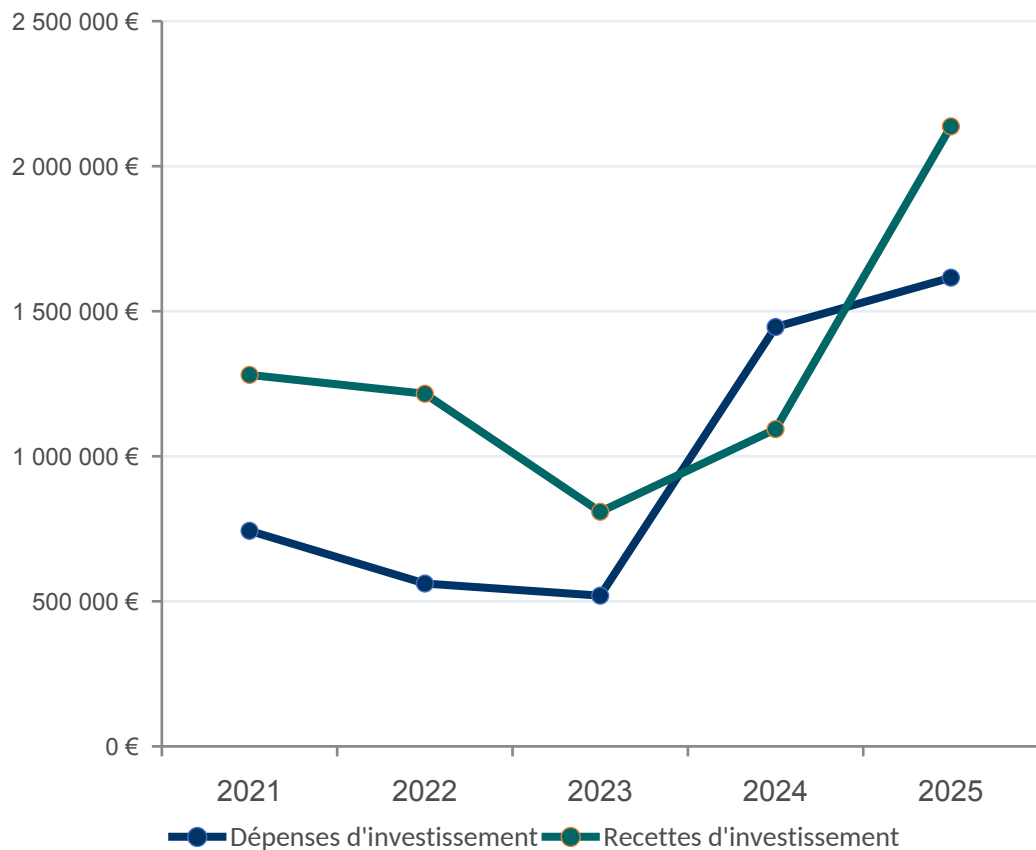


Taux d'épargne brute moyen 2021-2025 : 10 % des recettes de fonctionnement

Évolution des dépenses de fonctionnement 2021-2025



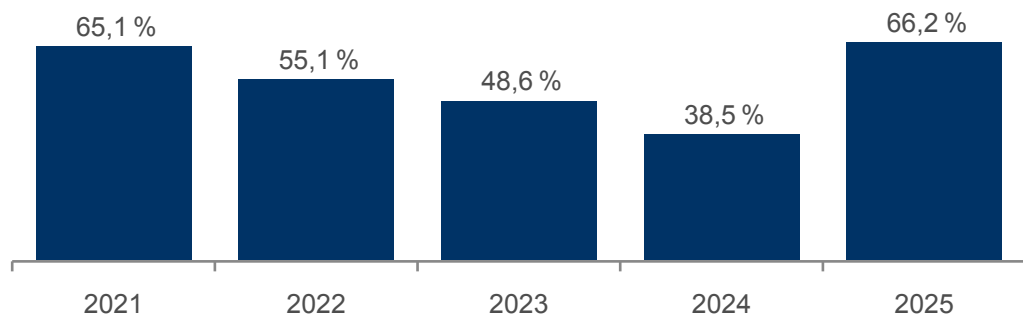
L'investissement de 2021 à 2025



**UN PROJET STRUCTURANT
SUR LE MANDAT
PRECEDENT : LA
RENOVATION DU BATIMENT
NORD DE L'ECOLE**

Les ratios de dette, année après année

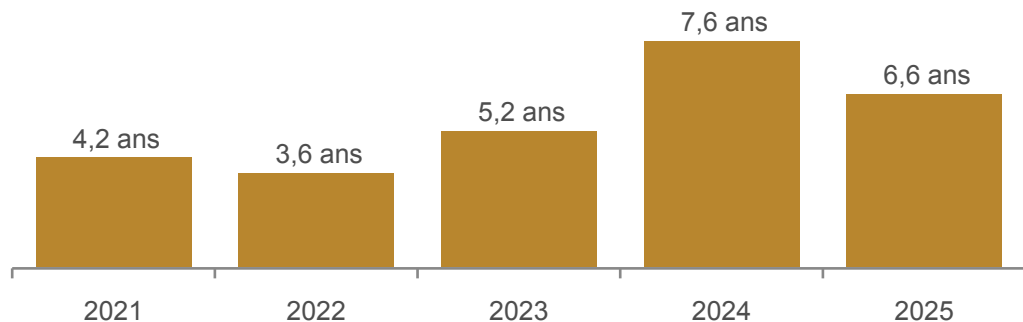
TAUX D'ENDETTEMENT (dette / recettes)



UN ENDETTEMENT QUI RESTE MAÎTRISÉ

Le taux d'endettement et le délai de désendettement restent contenus sur l'ensemble de la période, avec un nouveau recours à l'emprunt en toute fin de mandat pour financer la rénovation du bâtiment nord de l'école

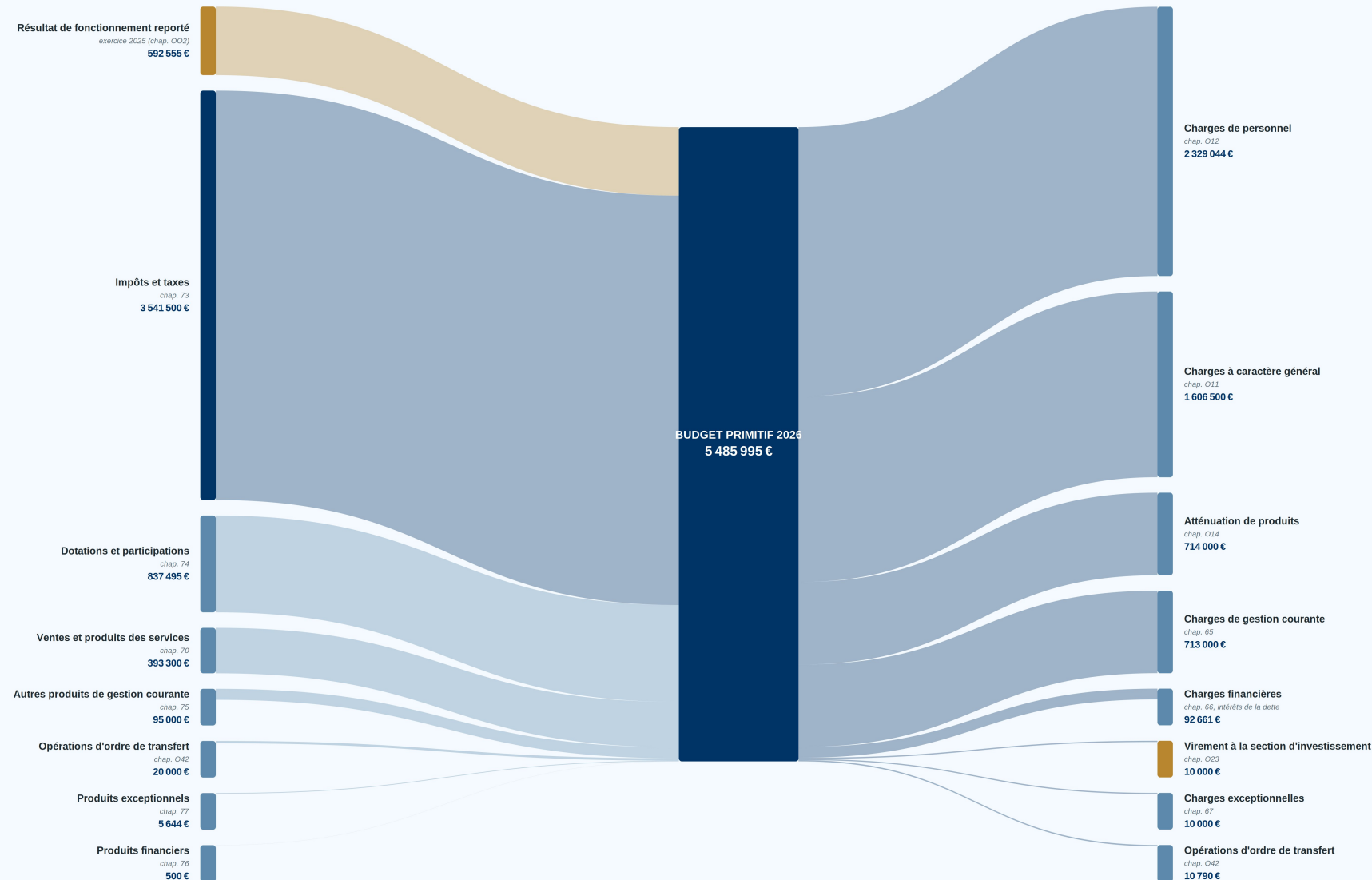
DÉLAI DE DÉSENETTEMENT (en années de CAF brute)



REPÈRES

Ce ratio est lié à la fois au capital restant dû, et à l'épargne brute

Budget primitif de fonctionnement 2026 et prévisions à fin d'année



Aujourd'hui : le contexte

Un contexte national et international qui pèse sur nos marges de manœuvre à venir :



NATIONAL & POLITIQUE

Croissance faible,
chômage stable

Assemblée morcelée,
climat pré-électoral



INTERNATIONAL

Guerre en Ukraine

Tensions au détroit
d'Ormuz



CLIMAT

Sécheresse, canicule,
incendies cet été

Catastrophes climatiques
en hausse partout



FINANCES DE L'ÉTAT

Déficit > 5 %, dette
à 115 % du PIB

Taux d'emprunt à 4,2 %
(record depuis 2008)

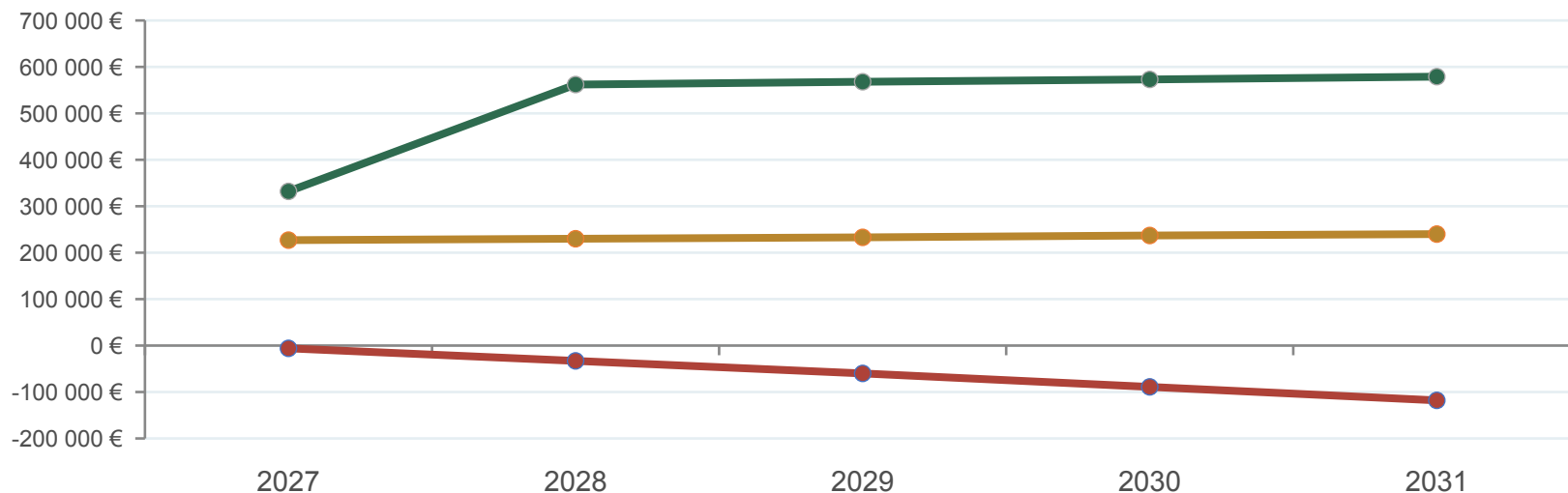
CE QUE ÇA CHANGE POUR NOUS

- Coûts d'assurance et d'adaptation climatique en hausse
- Énergie et prestations plus chères
- Incertitude sur nos dotations et les subventions disponibles

NOTRE RÉPONSE

- Réduire notre dépendance aux aides de l'État
- Prioriser nos projets
- Renforcer notre autofinancement
- Rester vigilants sur notre endettement

2027-2031 : trois des chemins possibles pour l'excédent de fonctionnement communal



POURSUITE DE L'EFFET CISEAU

-118 000 €

Le fonctionnement passe en déficit et se creuse

MAJORATION THRS + DEPENSES CONTENUES

+240 000 €

d'épargne en visant la stabilité, chaque année

RECETTES ADDITIONNELLES ET ARBITRAGES

10 % dès 2028

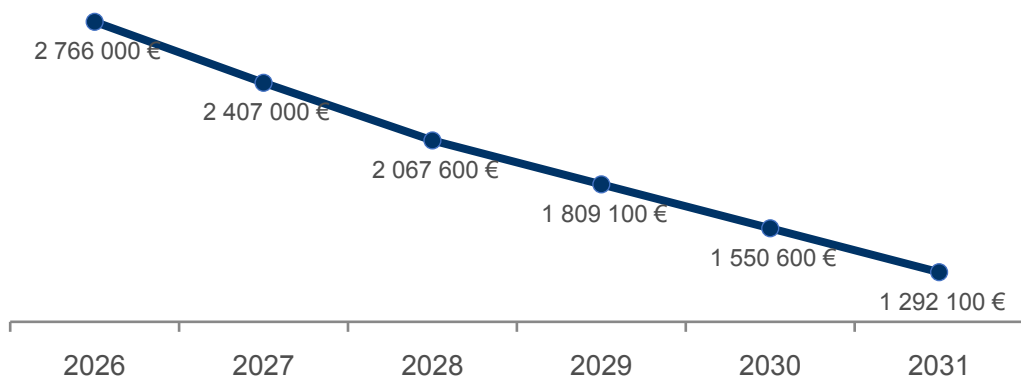
d'épargne brute, tenue jusqu'en 2031 (+579 000 € de résultat annuel)

Ce qu'impliquent ces trois scénarios

	POURSUITE DE L'EFFET CISEAU	MAJORATION THRS DEPENSES CONTENUES	RECETTES ADDITIONNELLES + ARBITRAGES
CAF brute moyenne	-60 000 €	+230 000 €	+500 000 €
CAF nette moyenne	-355 000 €	-100 000 €	+200 000 €
Investissements possibles	X Non	✓ Oui	✓ Oui
Recours au financement par l'emprunt	X Non	X Non	✓ Oui

La dette communale, 2026-2031, un endettement actuellement sous contrôle

CAPITAL RESTANT DÛ, SANS NOUVEL EMPRUNT



UN EMPRUNT S'ACHÈVE COURANT 2028

Sans nouvel emprunt, le remboursement en capital se stabilise durablement à 258 500 € à partir de 2029 — soit 100 500 € de moins que le niveau connu jusqu'en 2027.

CAPITAL REMBOURSÉ CHAQUE ANNÉE

2026	2027	2028	2029	2030	2031
359 000 €	359 000 €	339 400 €	258 500 €	258 500 €	258 500 €

UNE FENÊTRE POUR RÉEMPRUNTER

Cet écart libère de la capacité : un nouvel emprunt pourrait être mobilisé pour un projet communal, sans dépasser le niveau de remboursement déjà connu (359 000 €).

*Remboursement en capital et capital restant dû des emprunts existants, sans nouvel emprunt.
Hors intérêts (composante annexe et décroissante de l'annuité).*

Leviers pour favoriser l'excédent de fonctionnement (1/2)



RECETTES DE FONCTIONNEMENT

- Fiscalité locale et assiette fiscale
- Tarifs des services publics
- Redevances, baux, occupation du, domaine public

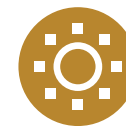


RÉDUCTION DES DÉPENSES

Poursuite des effort déjà menés :

- Masse salariale : organisation, mutualisation
- Achats et contrats : mise en concurrence
- Énergie et entretien préventif

Interroger le niveau de service à la population



EFFICACITÉ DU FONCTIONNEMENT

Poursuite des efforts déjà menés :

- Mutualisation intercommunale
- Numérisation et simplification
- Construction pluriannuelle

Faire porter le service au bon niveau de collectivité. Pour chaque dépense importante, vérifier qui en bénéficie réellement — commune, CCMV, acteurs économiques, usagers — et chercher à cofinancer ce qui ne relève pas exclusivement de la commune.

Une boussole : l'équité

Les leviers non financiers pour favoriser l'excédent de fonctionnement (2/2)



RESSOURCES HUMAINES ET CITOYENNES

- Civisme
- Réseau local de compétences des habitants / bénévolat
- Sobriété partagée : énergie, eau, déchets, équipements



RESSOURCES RELATIONNELLES ET POLITIQUES

- Réseaux d'élus : peser auprès du Département, de la Région, de l'État
- Coopération entre communes et avec les associations
- Mécénat et contribution des acteurs économiques



QUALITÉ DU PROCESSUS ET DE LA RELATION

- Prévention plutôt que réparation
- Associer les habitants en amont des projets
- Moins de conflictualité, de contentieux, de blocages

CE QU'IL FAUT RETENIR

1

Le budget communal de fonctionnement a deux finalités : faire fonctionner des services à la population, permettre d'aufinancer des projets d'investissements (excédent). L'excédent actuel est trop faible pour financer de nouveaux projets d'investissements majeurs

2

La commune termine un investissement structurant. Un prochain investissement structurant pourrait être possible à l'échéance du prochain emprunt.

3

La commune a un triple enjeu à faire remonter son excédent de fonctionnement : être plus résistante aux chocs extérieurs, pouvoir autofinancer une part d'investissement, et pouvoir le financer par l'emprunt.

Pour tout service ou projet, se poser la question de la bonne échelle d'action et d'impact : la commune ne sera pas toujours l'échelle adéquate.

4. Notre patrimoine communal : Les bâtiments

54 bâtiments

12.800m² de bâtiments communaux

Tous ont besoin d'interventions à des niveaux différents, depuis la rénovation globale jusqu'à l'entretien courant.



4. Notre patrimoine communal :

Et beaucoup d'autres choses



Voirie

Patrimoine naturel :
forêts, pâturages, etc.



Réseau défense
incendie et autres

Matériel roulant



Ouvrages d'art

Équipements
et aménagements

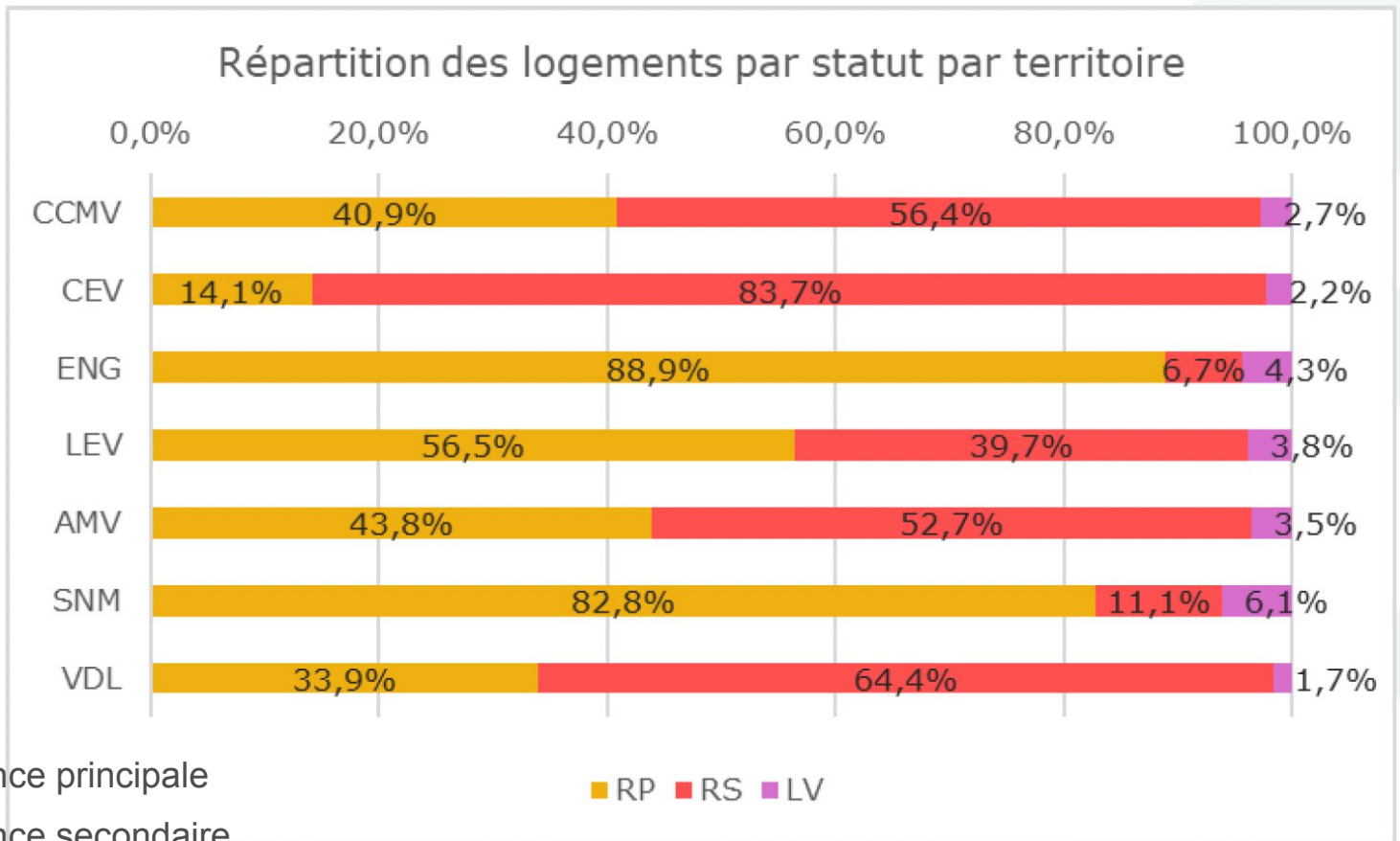


4. Notre patrimoine communal : l'Espérance



- Acheté par l'**EPFL** (établissement public foncier)
 - Permet d'acquérir le bâtiment rapidement au moment de la vente
 - Laisse le temps à la commune de définir la finalité du bâtiment.
- **Hypothèses**
 - **Usage communal** => achat et rénovation par la commune
=> un nouveau patrimoine à entretenir
 - **Usage autre** => vente.
 - Si moins value => la commune prend en charge le déficit
- **Ce que nous portons :**
 - Usage d'intérêt général, en lien avec le logement.
 - Finalité à préciser, travail en cours.

5.État du logement sur la commune



5.État du logement sur la commune

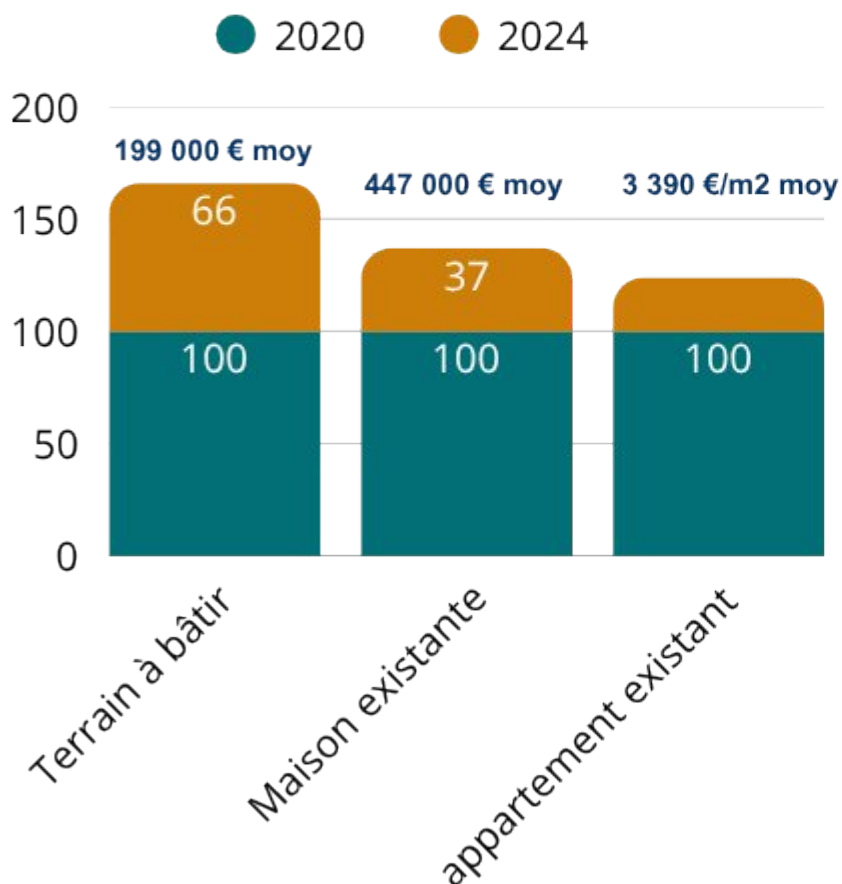
	Nb logt INSEE 2022	Nb RS	Evol RS 2016-2022	<i>Evol RP</i> <i>2016-2022</i>
CCMV	13 644	7 693 <i>56,4%</i>	277 +4%	437 +9%
Corrençon-en-Vercors	1 141	955 <i>83,7%</i>	15 +2%	1 +0,5
Engins	208	14 <i>6,7%</i>	-7 -33%	6 +3%
Lans-en-Vercors	2 114	839 <i>39,7%</i>	-48 -5%	90 +8%
Autrans-Méaudre en Vercors	3 069	1 616 <i>52,7%</i>	22 +1%	35 +3%
Saint-Nizier-du- Moucherotte	586	65 <i>11,1%</i>	-3 -5%	32 +7%
Villard-de-Lans	6 525	4 204 <i>64,4%</i>	299 +8%	274 +14%

RP = résidence principale

RS = résidence secondaire

5.État du logement sur la commune

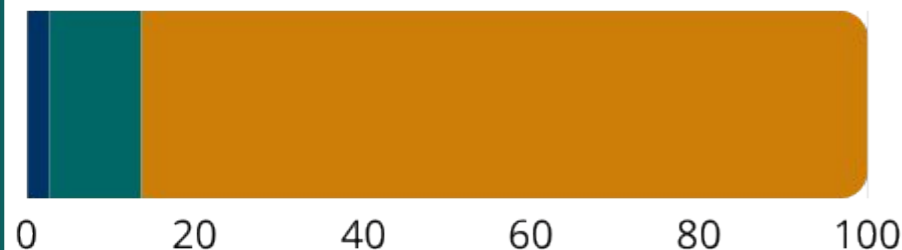
Prix du foncier



Répartition des logements

● vacant : 2,6 % ● locatif : 11 %

● Habité ou résidence secondaire : 86,4 %



Accession sociale et locatif social largement insuffisants

- 20 logements en accession sociale entre 2020 et 2025
- 360 logements locatif social

5.État du logement sur la commune : les conséquences

Difficulté à trouver
un logement pour
les revenus moyens



Hauts revenus
accèdent à la
propriété



Plutôt des séniors

Employeurs
peinent à recruter



5.État du logement sur la commune : les conséquences

Forte proportion de personnes âgées



Besoins de services



Mais rares

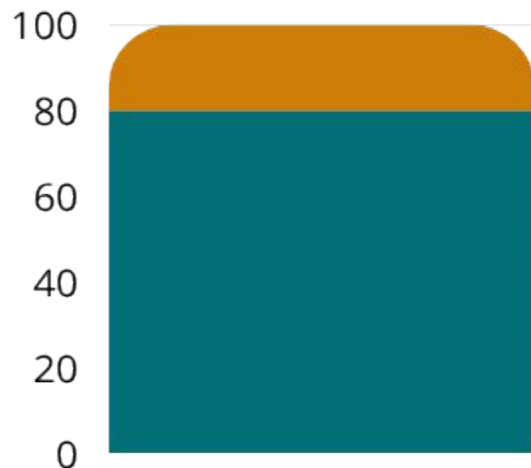
Flambée des prix des services



Isolement des personnes âgées à revenus modestes

5.État du logement sur la commune : les leviers activés

20 % accession sociale à partir de 5 logements



Jusqu'à 30 % dans certains secteurs (Jaume et Netto)

Création de logements saisonniers



Villard et Corrençon dans les UTN

Mais insuffisant

5.État du logement sur la commune : les leviers possibles

Règlementaires

Locatif social



Obligatoire

**Mise à disposition
de foncier**



pour bailleur social

**Servitude de
résidence
principale**



5.État du logement sur la commune : les leviers possibles

Incitatifs

Prime de conversion
pour la location à
l'année



Nécessite des fonds

Accompagnement à
la location à l'année



Nécessite du
personnel

Aide à la
rénovation
énergétique



Nécessite des fonds

5.État du logement sur la commune : les leviers possibles

Signal politique

Majoration de la taxe
sur les résidences
secondaires



Servitude de résidence
principale



5. La majoration de la THRS

Sont concernés

Les logements
occupés moins
de 8 mois par an



Logements
touristiques

Si usage
personnel
possible



Ne sont pas concernés

Résidences
principales



Location
annuelle



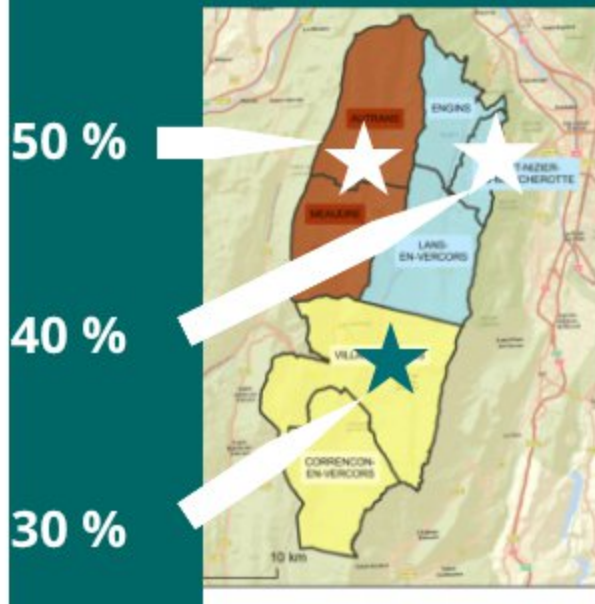
Logements
touristiques

toute
l'année

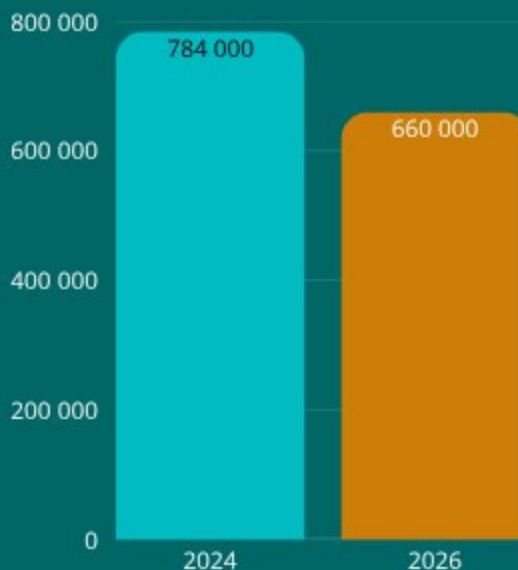


5. Majoration de la THRS : ce qui est appliqué sur le territoire et en France

Les communes qui l'ont mis en place



Évolution des recettes à Villard



- 220 logements

1628 communes (44 % éligibles)



40 % ont choisi un taux de 60 %

5. Majoration de la THRS : 60 % dès 2027

Augmentation
moyenne : 300 € par
logement



Recette estimée
pour la commune :
240 000 €



La recette
diminuera dans le
temps



5. La majoration de la THRS : nos engagements

Ne viendra pas
financer le
fonctionnement
général de la
commune



Destiné à des
projets logements



Ou intérêt général

Rendre compte de
l'utilisation des
fonds



EN CONCLUSION

Cet état des lieux — financier, patrimonial, logement — s'inscrit dans le contexte rappelé ce soir : national, international, climatique. Au-delà de la première décision prise rapidement pour des raisons de calendrier — la majoration de la taxe sur les résidences secondaires —, il dessine un cap d'actions et une orientation de nos moyens communaux.



FINANCES

- Retrouver de l'excédent de fonctionnement, dans l'équité, pour préserver nos services essentiels et nos marges de manœuvre et d'investissement.
- Mettre nos ressources financières au service du temps long et des générations futures.
- Rendre compte de l'usage qui en sera fait, des arbitrages, et mieux expliquer les variations annuelles du budget.



LOGEMENT

Poursuivre le travail engagé, à l'échelle communale et intercommunale, pour favoriser le logement à l'année, par différents leviers.

Pour ces chantiers, nous aurons besoin de vous, citoyens engagés dans le sens de l'intérêt général. Nous serons en proximité, en écoute, en pédagogie et en transparence.

Merci pour votre participation

Prochaines dates

Conseil Municipal

Mardi 08 septembre – 20h – Salle Saint Donat

Rencontre équipe municipale / population

Samedi 19 septembre – 9h-13h

Salle Saint Donat

dont accueil des nouveaux habitants de 9h à 10h



LANS-EN-VERCORS