



Ville de Lisle-sur-Tarn

Rapport sur les orientations budgétaires 2026

En application des dispositions de l'article L 2312-1 du code général des collectivités territoriales, dans les communes de 3 500 habitants et plus, le maire présente au conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L. 2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique qui fait l'objet d'un vote.

Ce débat se doit d'être le moment politique fort de l'année comptable, mais il doit également dépasser la vision de l'exercice à venir pour définir une stratégie, et une ambition, au regard de la situation financière de la commune.

En application des dispositions de l'article D 2312-3 du code général des collectivités territoriales, le rapport prévu à l'article L. 2312-1 comporte les informations suivantes :

1° - Les orientations budgétaires envisagées par la commune portant sur les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes, en fonctionnement comme en investissement. Sont notamment précisées les hypothèses d'évolution retenues pour construire le projet de budget, notamment en matière de concours financiers, de fiscalité, de tarification, de subventions ainsi que les principales évolutions relatives aux relations financières entre la commune et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

2° - La présentation des engagements pluriannuels, notamment les orientations envisagées en matière de programmation d'investissement comportant une prévision des dépenses et des recettes. Le rapport présente, le cas échéant, les orientations en matière d'autorisation de programme.

3° - Des informations relatives à la structure et la gestion de l'encours de dette contractée et les perspectives pour le projet de budget. Elles présentent notamment le profil de l'encours de dette que vise la collectivité pour la fin de l'exercice auquel se rapporte le projet de budget.

Les orientations visées aux 1°, 2° et 3° devront permettre d'évaluer l'évolution prévisionnelle du niveau d'épargne brute, d'épargne nette et de l'endettement à la fin de l'exercice auquel se rapporte le projet de budget.

Le débat d'orientation budgétaire doit permettre aux élus comme aux citoyens de situer leur commune dans son contexte, tout en appréhendant de manière détaillée ses capacités à affronter l'avenir.

INTRODUCTION

Le contexte international

La croissance mondiale résiste malgré de multiples chocs.

Pour les deux prochaines années, les analystes prévoient une croissance mondiale en léger ralentissement, à 2,9 % en 2025 et 2,8 % en 2026, après 3,0 % en 2024. Cela reste une performance remarquable alors que l'activité fait face à de nombreux chocs, à commencer par les droits de douane de l'administration américaine.

Il convient de nuancer ce prévisionnel, réalisé antérieurement au conflit que connaît actuellement le Moyen-Orient, dont les conséquences sont encore actuellement difficilement mesurables sur le moyen et long terme.

Côté politique monétaire, la Fed poursuivrait son cycle de baisse de taux, tandis que la BCE s'arrêterait à 2 %. La BCE considère qu'elle est « bien positionnée » pour faire face aux différents chocs, ce qui justifie un statu quo à 2 %. La Banque d'Angleterre continuerait son cycle de baisse de taux mais à un rythme prudent compte tenu d'une inflation toujours élevée. Aux États-Unis, la Fed a commencé son cycle de baisse de taux en septembre 2025 et celui-ci se poursuivrait jusqu'en avril 2026 pour un taux terminal à 3 % (borne haute des taux Fed Funds) sur fond de ralentissement du marché du travail et malgré des risques inflationnistes liés aux droits de douane. A rebours, la Banque du Japon augmenterait une dernière fois ses taux en décembre 2025, à 0,75 %.

Les risques sur la croissance mondiale demeurent élevés. Les effets de la hausse des droits de douane ne sont pas encore pleinement ressentis et les tensions géopolitiques avec la Russie et au Moyen-Orient demeurent élevées. A l'inverse, une détente sur les droits de douane, la relance allemande et le virage de la défense en Europe constituent des relais de croissance qui pourraient être supérieurs aux attentes.

- Zone Euro : une croissance en ordre dispersé.

La croissance en zone euro s'établirait à 1,3 % en 2025 puis 1,2 % en 2026 après 0,8 % en 2024. Une partie de la bonne performance de la croissance en zone euro traduit une anticipation des droits de douanes américains, avec une forte hausse des exportations de biens européens vers les États-Unis au 1^{er} semestre 2025.

La croissance européenne est tirée par les pays du Sud de l'Europe avec une croissance attendue à 2,9 % en Espagne. La croissance française résiste malgré l'incertitude politique (+0,9 %), alors que l'activité reste faible en Allemagne (0,3 %) et en Italie. L'année prochaine, la croissance allemande redémarrerait (+1,3 %) sous l'effet d'un plan de relance massif, qui bénéficierait à l'ensemble de la zone euro.

Le contexte national

Le contexte national reste caractérisé par un cadre macro-économique encore heurté, marqué par une activité modérée, une décélération progressive de l'inflation et une situation des

finances publiques sous tension, après plusieurs exercices de décalage entre prévisions et exécution, la loi de programmation des finances publiques 2023-2027 (non actualisée à ce jour), ainsi que les hypothèses retenues pour les précédentes lois de finances n'ayant pas permis de décrire la trajectoire réelle d'évolution des comptes publics.

La construction du budget au niveau national et le parcours de nouveau complexe de la loi de finances pour 2026, en répétition des difficultés observées pour la loi de finances pour 2025, s'inscrivent ainsi dans ce cadre général.

Plusieurs éléments continuent de peser lourdement sur les perspectives économiques :

- Un contexte géopolitique plus que jamais fragilisé et incertain, avec une dégradation désormais des conditions d'échanges commerciaux au niveau mondial, conduisant à des craintes de répercussions en termes notamment de tension renouvelée sur les prix, de la fourniture de matières premières aux biens de consommation.
- Des enjeux d'investissement massif incontournables autour des grands défis d'aujourd'hui, de la sécurité au changement climatique et ses conséquences, dans un contexte de niveaux élevés d'endettement limitant les marges de manœuvre budgétaires.
- Une tendance qui reste incertaine sur les marchés financiers, malgré une période de stabilisation observée sur les taux d'intérêts.

Dans un contexte par ailleurs fortement contraint par une situation des finances publiques dégradées, ces éléments continueront de peser dans le débat national autour des lois de finances, du budget de l'Etat, de la détermination de la contribution des différentes administrations dans l'effort de limitation et de redressement des comptes publics.

Le contexte financier et budgétaire national est de plus en plus instable, avec un cadre de la loi de programmation des finances publiques (2023-2027) plus que jamais caduque, dans un contexte de dérapage des comptes publics constaté en 2024 et pour la préparation du PLF 2025.

Le Plan budgétaire et structurel à moyen terme 2025-2029 présenté le 23 octobre 2024 devient la nouvelle référence en termes de trajectoire financière.

Le retour en dessous des 3 % de PIB est de nouveau reporté, de 2027 à 2029, et une stabilisation de la dette recherchée plutôt qu'une baisse.

Le suivi d'une telle trajectoire dans un contexte dégradé emporte la nécessité d'adopter un budget de circonstance (Loi de Finances) et de lourds arbitrages à réaliser dans un contexte politique complexe.

Des efforts réguliers seront à anticiper à tous niveaux d'administrations publiques.

- Une croissance modérée

Sur le plan conjoncturel, la croissance du PIB, estimée à +1,1 % en 2024, resterait modérée en 2025, dans un contexte de demande intérieure affaiblie, de maintien de conditions de financement plus restrictives et d'un environnement international incertain.

Cette dynamique confirmerait alors l'écart entre le rythme réel de l'activité et les hypothèses retenues en Loi de Programmation des Finances Publiques.

Ainsi, la croissance serait comprise entre +0,7 et +0,9% en 2025 (+0,9 % en moyenne annuelle selon l'Insee), confirmant un rythme d'activité modéré.

Rappelons que l'évolution prévisionnelle du PIB retenue en Loi de Finances est un cadre de référence pour la projection des comptes nationaux.

- Un déficit public qui se creuse

Après les dérapages constatés en 2024 et 2025, l'enjeu d'une réduction progressive du déficit public pour revenir sur une trajectoire proche des standards attendus (seuil de 3% du PIB) est central.

Le PLF 2026 initial tablait sur un déficit prévisionnel de 4,7% et un retour au seuil de 3 % à horizon 2029. La loi de finances, dans sa mouture finale, atterrit à un objectif de 5 %, décalage engendré par certains assouplissements accordés en fin de parcours, mais également par un resserrement de certains crédits, notamment dans la relation aux collectivités locales.

Dans ce cadre de déficits non stabilisés, la dette poursuit sa progression continue et dépasserait dès fin 2025 le niveau record atteint à fin 2020.

- Une inflation qui poursuit sa décélération

L'inflation poursuit son fort ralentissement et sa normalisation, après les pics enregistrés en 2022-2023.

L'indice des prix à la consommation, ramené à +2 % en 2024, confirme sa décrue en 2025 avec une trajectoire qui se stabiliserait autour de +0,9 % en moyenne, soit son plus bas niveau depuis 2020.

Le PLF 2026 est quant à lui construit sur l'hypothèse d'une inflation portée à +1,3 % en 2026 (nota : +1,75 % à compter de 2026 et pour les années suivantes retenu pour la préparation du PLF 2025).

Ce reflux atténue la pression sur les charges des collectivités également, tout en pesant par ailleurs sur un panier de recettes désormais en grande partie indexées.

Ainsi, les implications concrètes et immédiates pour les collectivités : détente éventuelle des charges de fonctionnement, dynamique de recettes moins vive de façon certaine (ralentissement de la revalorisation des valeurs locatives forfaitaires).

Rappelons que la revalorisation automatique des bases de fiscalité des ménages est calculée sur la base de l'IPC hors tabac (inflation) en glissement de novembre à novembre.

En 2026, cette revalorisation s'élèverait à +0,8 % (contre +1,7 % en 2025 et +3,8 % en 2024).

- Les taux d'intérêt : une tendance de stabilisation ou de baisse encore assez incertaine

Le contexte national et l'instabilité politique et financière conduisent et pénalisent la trajectoire sur les taux les plus longs, qui ne reflètent pas complètement la baisse issue des volontés de la BCE, voire amorcent un renforcement.

L'évolution du contexte politique national et l'évolution de la trajectoire des finances publiques apparaîtront comme des éléments déterminants.

Par ailleurs, cette évolution est rendue d'autant plus incertaine dans le cadre d'un contexte international en plein bouleversement.

- Vers un nouveau cycle des finances publiques

Dans ce contexte, la situation financière des collectivités locales présenterait un effet ciseau resserré en 2025, avec des dynamiques toujours contrastées, et quoiqu'il en soit désormais impactées à titre premier par l'incidence des mesures portées dans la loi de finances, au titre de l'effort sollicité pour la maîtrise des comptes publics.

L'exercice 2025-2026 marque ainsi le démarrage d'un nouveau cycle, coïncidant avec la perspective du changement de mandature.

La période 2020-2025 a en effet été marquée par la crise sanitaire, l'épisode inflationniste et ses impacts au sens large pour les collectivités locales (effet ciseau amplifié depuis 2022).

Malgré des contrastes par type de collectivité, un repli généralisé de l'épargne brute s'est effectué sur l'exercice 2024, toutes catégories confondues, dans un contexte d'approche de la fin de mandat (et de perspective de réalisation des investissements associés). À ces tensions structurelles s'est ajouté un contexte institutionnel inédit, avec l'absence d'adoption de la Loi de Finances pour 2025 avant la fin de l'année 2024, situation qui a directement affecté la visibilité budgétaire des collectivités en début d'exercice.

En 2025, l'effet ciseau qui se resserre indique une inflation plus modérée et une évolution de la situation financière désormais fortement dépendante des mesures retenues dans le cadre des efforts de maîtrise du déficit public. Dans ce contexte, le ralentissement de la progression des dépenses de fonctionnement en 2025 contribuerait à une perspective de légère amélioration des marges de manœuvre, toutefois contraintes par la loi de finances.

La loi de finances 2026 : les mesures qui concernent les collectivités locales

- Le DILICO (dispositif de lissage conjoncturel) :

Il a été instauré par la LF 2025. Il est destiné à mettre en réserve dans les comptes de l'État une part des recettes fiscales des collectivités.

Les sommes prélevées en 2025 sur les douzièmes de fiscalité représentent une atténuation de produits (donc une dépense budgétaire). Elles seront reversées aux collectivités selon les modalités suivantes : 90 % reversés directement par fractions égales au cours des exercices 2026 à 2028 et 10 % venant abonder les dispositifs de péréquation.

La loi de finances 2026 porte la contribution globale pour l'exercice à 740 M€ (contre 1Md€ en 2025) répartie comme suit :

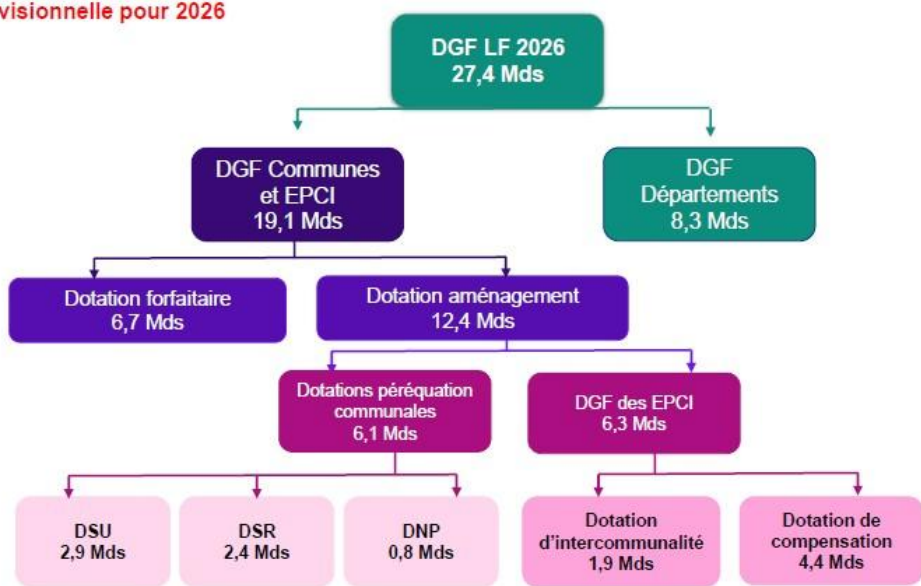
- Commune : 0 €
- EPCI : 250 M€
- Départements : 140 M€
- Régions : 350 M€

Cette mesure n'impacte donc pas les comptes communaux. Toutefois les porosités avec l'intercommunalité étant évidentes, il convient d'appréhender une éventuelle répercussion au niveau local. Rappelons que cette contribution est limitée à 2% des Recettes Réelles de Fonctionnement. Le montant net pour l'État au titre de l'année 2026 sera de 440 M€, compte tenu du reversement du DILICO 2025.

- Maintien de la DGF à son niveau 2025 :

Le volume de la DGF est fixé à 27 406 Md€.

L'architecture prévisionnelle pour 2026



- Refonte des indicateurs financiers :

La période 2020-2023 est riche de réformes fiscales successives ayant profondément remodelé la nature et la répartition des ressources fiscales entre les différents niveaux de collectivité : suppression de la TH sur les résidences principales, transfert du foncier bâti départemental à l'échelon communal, suppression de 50% de la valeur locative des locaux industriels, suppression de la CVAE, mécanismes de compensation par la TVA.

Ces évolutions ont par ailleurs nécessité la refonte des modalités de calcul des indicateurs financiers servant, notamment, de critères de répartition des dotations : il s'agit en particulier du potentiel fiscal et de l'effort fiscal.

Au regard de cette nécessaire refonte et des effets qu'elle pouvait avoir sur les dotations perçues par les collectivités (éligibilité et montant), une introduction progressive des nouvelles modalités de calcul avait été mise en place, au moyen d'un coefficient de neutralisation, devant permettre de lisser les impacts de ces réformes sur ces indicateurs (potentiel fiscal, potentiel financier, effort fiscal), selon l'échéancier suivant :

Année	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Coeff. Pot fiscal	90%	80%	60%	40%	20%	0%	0%
Coeff. Effort fiscal	100%	90%	80%	50% 40%	30% 20%	10% 0%	0%

Nouveauté LF26 – Calcul du potentiel fiscal des communes :

L'attribution de compensation (AC) prise en compte est celle de l'année N-2 et non plus N-1. Il conviendra d'être vigilant face aux incidences pour les communes ayant connu des évolutions d'attributions de compensation sur les 2 dernières années, ainsi que sur les pactes financiers et fiscaux.

- Une nouvelle baisse du fonds vert :

Etabli à 1,15 Md€ en LF25, dont 100M€ pour aider les collectivités dotées d'un plan climat, le fonds vert est de nouveau diminué en loi de finances 2026 pour atteindre 837 M€.

- De nouvelles alertes autour du FCTVA

Dans le cadre de la Loi de Finances 2026 le reversement de FCTVA pour les EPCI à fiscalité propre est désormais décalé d'un an. Il ne sera plus calculé sur les dépenses de l'année en cours, mais sur celles de l'année précédente (N-1).

Par ailleurs, les participations versées à des opérateurs pour le financement d'un équipement public destiné à être intégré dans le patrimoine sont désormais éligibles au FCTVA.

Le texte ne prévoit pas de mesure compensatoire pour l'application de ce décalage, ce qui crée une année blanche pour les EPCI-FP, car les dépenses 2025 ont déjà été prises en compte, dans le cadre du dispositif automatisé, pour le calcul du FCTVA de cet exercice. Dans la mesure où une même dépense ne peut donner lieu à plus d'une attribution de FCTVA, cette mesure va se traduire par une absence de recette de FCTVA sur l'année budgétaire 2026.

- Révision des valeurs locatives à nouveau reportée

Nouveaux reports de la révision des valeurs locatives.

Pour la révision sexennale des locaux commerciaux, une révision ajournée à 2027 après plusieurs années de report et 10 ans après la dernière révision (2017).

Pour la révision générale des locaux d'habitation, initialement prévue pour 2026 dans le cadre des différentes réformes de fiscalité locale en début de mandat, puis repoussée en 2028, elle est désormais repoussée à 2031 au plus tôt (mise en œuvre), avec une phase de paramétrage en 2030.

- La taxe sur la vacance des locaux d'habitation

Une fusion de la Taxe sur les logements vacants (TLV) et de la TH sur les logements vacants (THLV) est prévue, avec maintien de la possibilité de majoration de la THRS pour les communes concernées.

La THLV pouvait être levée par les communes sur les zones non marquées par un déséquilibre marqué entre offre et demande.

La TLV constitue quant à elle une taxe nationale, levée dans les zones tendues, avec indemnisation de la commune. Ces communes pouvaient alors majorer jusqu'à un plafond de 60% la TH sur les résidences secondaires (THRS).

Ces deux taxes sont fusionnées à partir de 2027 en une nouvelle TVLH, nouveau levier disponible pour les collectivités.

Les délibérations antérieures prises par les communes en matière de THLV cessent de produire leurs effets à compter du 1^{er} janvier 2027. Une nouvelle délibération sera à prendre pour application 2027.

- Augmentation des cotisations CNRACL

L'accroissement des cotisations des employeurs territoriaux par une augmentation de 3 points de la cotisation employeur soit 1,3 Mds € entre 2025 et 2026 : de 34,65% à 37,65% est également prévu.

Le contexte intercommunal

Difficile en cette année de renouvellement des conseils municipaux de se projeter sur les intentions et les modes de gestion qui seront mis en œuvre au sein de la communauté Gaillac Graulhet.

En l'état actuel des données, la seule certitude réside dans la nécessaire intégration de la contribution du SDIS sur le budget 2026, qui devrait pour cette année s'équilibrer par une évolution de l'attribution de compensation. Cette situation sera bien entendu évolutive, la charge de la variation de la contribution SDIS étant laissée à la commune.

La commune de Lisle-sur-Tarn ne peut, à ce stade de l'installation du nouveau conseil de communauté, que formuler le vœu et le souhait d'une gouvernance apaisée au service des communes, seules collectivités à avoir la légitimité démocratique issue du suffrage universel. La rédaction d'un véritable projet de territoire, visionnaire et ambitieux, sera un préalable à la réalisation de ce souhait, ainsi qu'un pacte fiscal et financier stoppant cette course effrénée de vase communicant entre les comptes communaux et les difficultés intercommunales. La seule protection des contribuables doit dicter à plus de sagesse et de vision d'avenir pour notre territoire, bien au-delà des frontières partisanes qui existaient.

LE BUDGET 2026

Le nouveau mandat qui s'ouvre ne doit pas conduire à une modification profonde des méthodes et des choix qui ont guidé l'action municipale au cours de ces dernières années. Anticiper le pire pour mettre en œuvre le meilleur est un crédo que la stabilité politique issue du dernier scrutin municipal permet d'envisager avec sérénité.

Le mandat 2014-2020 fut celui du redressement.

Le mandat 2020-2026 fut celui de l'investissement.

Face aux aléas internationaux, intercommunaux, face aux difficultés de plus en plus croissantes des finances publiques et à une organisation politique nationale et locale ne permettant pas une visibilité et une stabilité durable, le mandat 2026-2032 devra avant tout se concentrer sur le fonctionnement, pour garantir aux lillois une qualité de service maintenue, pour pérenniser les équipements livrés et qui sont une force pour la commune. Bien entendu des investissements seront à prévoir, bien entendu les missions premières de la collectivité devront être assumées, au premier chef desquelles la voirie, mais avec toujours un regard attentif sur la maîtrise de la section de fonctionnement, qui sera la première à subir l'ensemble des difficultés que le contexte global présenté ci-dessus a permis de mettre en exergue.

SECTION DE FONCTIONNEMENT

LES DEPENSES

- ✓ Les charges à caractère général

Ce chapitre est celui le plus soumis aux aléas mondiaux et nationaux.

Les comptes de clôture prévisionnels 2025 font apparaître une nette évolution sur ce chapitre, avec des explications qui peuvent être soit structurelles, soit conjoncturelles :

- La régularisation enfin attendue des factures de consommation électrique, qui ont fait bondir la ligne de plus de 20 000 €, soit près de 11 %. Notons immédiatement que cette régularisation sera absorbée par la réalisation d'une provision pour risques constituée

lors du conseil municipal du 5 décembre 2024 pour un montant de 45 000 € qui pourra être reprise.

- Le changement de traitement comptable des fournitures de voirie : à la demande des services du Trésor Public, les matériaux achetés pour les travaux de voirie réalisés en régie doivent dorénavant être comptabilisés en fonctionnement pour ensuite être transférés en investissement via la procédure comptable des travaux en régie. Notons que ce changement ne concerne que les matières, la comptabilité communale ne valorisant par les heures passées dans cette procédure.
- La contraction d'une assurance dommage ouvrage pour les travaux de la salle Pierre Salvat, comptabilisée là encore à la demande des services du Trésor en fonctionnement.
- Une augmentation conséquente de la ligne relative à la consommation de carburant pour les véhicules. Les aléas mondiaux ont ici un impact direct et substantiel.
- Le fonctionnement à plein régime du service municipal Occi'jeunes, avec des animations et un accueil sur l'année 2025 complète, et les charges associées bien entendu.
- La modernisation du patrimoine de la commune : les différents travaux réalisés sur les bâtiments et équipements communaux (Salle Pierre Salvat, piscine, etc...) entraînent une technicité et des évolutions technologiques nécessitant la souscription de contrats de maintenance plus élaborés. Dans l'esprit ce coût global devrait être couvert par les économies d'énergie réalisées, les bâtiments étant plus performants. Toutefois ce constat reste à nuancer car comme dans le cas de la salle Salvat, elle n'était ni chauffée ni isolée, la charge venant alors directement impacter le budget.

Pour l'année 2026, une maîtrise toujours constante de ce chapitre doit être intégrée, même si les aléas évoqués précédemment ne permettent pas une projection cohérente des impacts notamment sur les prix de l'énergie et des carburants, et par ricochet le prix des matières premières.

- ✓ Les charges de personnel

En 2024, les décisions nationales notamment au niveau des cotisations CNRACL ont eu un impact conséquent sur la masse salariale globale. Ce sont plus de 30 000 € qui ont été prélevés, et la courbe ne pourra s'inverser puisque la base évoluera avec les carrières des agents concernés, et la fin d'évolution des taux n'est pas encore terminée.

Pour rappel l'évolution des taux CNRACL qui s'applique est la suivante :

	2024	2025	2026	2027	2028
Taux CNRACL	31,65%	34,65%	37,65%	40,65%	43,65%

En 2025, le renforcement des effectifs des services techniques est apparu nécessaire face au développement de la masse de travail, le développement urbain et des infrastructures communales nécessitant un entretien plus important. Ceci aura également impacté la masse globale, tout comme le glissement vieillesse et technicité annuel.

Dorénavant maître de ses choix en matière d'organisation puisque détachée de la communauté d'agglomération, la commune aura à prendre des décisions en matière organisationnelle au cours de l'année 2026. Les contrats de soutien aux services techniques sont temporaires, et la structure devra se stabiliser.

✓ Les autres charges de gestion courante

Ce chapitre sera fortement impacté en 2026, puisqu'il constatera le retour de la prise en charge de la contribution SDIS pour la première fois depuis la création de la CAGG.

Il sera à mettre en perspective de la recette qui sera constatée via l'AC, même si dans les années à venir les évolutions seront à la charge de la commune.

Le CCAS sera amené à faire part, après son installation, de ses besoins qui dans un premier temps seront maintenus à leur niveau de 2025.

Ce chapitre constate également le soutien à la vie associative locale, qui devra faire l'objet d'une attention particulière car ce qui touche la collectivité touche également le tissu associatif, et il convient de l'accompagner face aux difficultés qu'il serait susceptible de rencontrer.

✓ Les charges financières

Ce chapitre met en évidence la politique de désendettement qu'a choisi d'emprunter la ville quand elle était confrontée à de grosses difficultés financières.

Une simple courbe ne pourrait mettre en évidence le résultat de la politique de désendettement mise en place. En effet, les différents effets de la communauté d'agglomération et des décalages de paiement des échéances pourraient fausser l'analyse.

Pour une visibilité cohérente, une proportion par rapport aux recettes réelles de fonctionnement permet une lisibilité simple et sans ambiguïté.

	2014	2020	2025
Intérêts réglés à échéance	387 570,77 €	232 505,21 €	189 669,01 €
Recettes réelles de fonctionnement	3 789 560,79 €	3 751 562,38 €	3 864 299,96 €
Part des intérêts sur les RRF	10,23%	6,20%	4,91%

Il ne s'agit pas dans ce constat de revenir sur le passé, mais de clarifier une situation sur la base de chiffres objectifs. En 10 ans, le poids de la charge de la dette sur les recettes réelles de fonctionnement a été divisé par deux, permettant ainsi de décompresser la section de fonctionnement.

Ce chapitre est également l'occasion de poser le principe adopté pour l'ensemble des données chiffrées présentées dans les orientations budgétaires : c'est le principe de permanence des méthodes. Si les changements de contextes, notamment issus de l'intercommunalité, et les changements de nomenclature avec le passage de la M14 à la M57, peuvent modifier la lecture d'un budget d'une année sur l'autre, l'application stricte d'une permanence de méthode d'analyse financière assure une garantie de lecture homogène et permet des comparaisons qui ne peuvent être remises en question. Sur plusieurs exercices, les ratios présentés le sont

toujours avec l'application stricte de ce principe, garantissant ainsi la fiabilité des données proposées.

✓ Les atténuations de produits

Ce chapitre n'avait jusqu'alors fait l'objet d'aucun focus, et était englobé dans la présentation des autres charges de fonctionnement.

Cette année va être la première où la commune de Lisle-sur-Tarn va se voir appliquer des pénalités pour manquement à ses obligations en matière de contingent de logements sociaux prévus à l'article 55 de la loi SRU.

Le dernier décret SRU fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés aux II et III de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2026-2028 (décret 20-25, NOR VLOL2534209D) a été publié le 31 janvier 2026. Le seuil est fixé à 5,5, et le taux de tension retenu pour la période 2026-2028 pour la CAGG est de 4,3224, ce qui signifie que les 4 communes de la CAGG concernées sont désormais soumises à une obligation de LLS de 20 %.

Ainsi, selon les premières estimations, la commune de Lisle-sur-Tarn, dont le taux de logements sociaux est de 12,5 % des résidences principales, serait amenée à s'acquitter d'une pénalité d'un montant avoisinant les 30 000 € pour l'année 2026.

✓ Les autres charges de fonctionnement

La poursuite de l'apurement de l'actif communal va se poursuivre, se matérialisant notamment par des nécessités de crédits pour les dotations aux amortissements.

Comme le mentionnait le DOB 2025, le plus gros du travail a été réalisé, mais il conviendra de provisionner les crédits nécessaires pour en permettre l'achèvement.

LES RECETTES

✓ Les produits des services et du domaine

Ce chapitre devra intégrer en 2026 une baisse substantielle issue de la structuration et des choix communaux en matière de gestion des ressources humaines vis-à-vis de la CAGG. En effet, à la suite du choix de la commune de limiter ses interventions à ses champs de compétences, permettant ainsi de rationaliser sa masse salariale et de ne pas dépendre des modes de gestions choisis par l'agglomération, seuls deux agents sont dorénavant mis à disposition pour des interventions dédiées aux écoles. Un de ces agents fera cette année valoir ses droits à la retraite, et a souhaité débiter l'année 2026 par une retraite progressive, engendrant une nouvelle répartition de son temps de travail. Cet agent ne sera donc plus à partir du 1^{er} janvier mis à disposition de la CAGG, mais uniquement dédié sur son temps de travail partiel aux activités communales. La refacturation ne concernera donc plus pour cette année qu'un seul agent, diminuant ainsi la prévision budgétaire à intégrer.

✓ Les impôts et taxes

Les taux de fiscalité seront maintenus à leur niveau actuel.

Dans la logique des débats qui avaient animé la suppression de la taxe d'habitation et le statut particulier des bailleurs sociaux concernant leur éligibilité à la taxe foncière sur les propriétés bâties, les compensations de l'Etat pour les exonérations devraient augmenter de façon significative au regard du nombre de logements sociaux livrés sur les deux dernières années. L'attribution de compensation sera intégrée au niveau du dernier rapport CLECT.

✓ Les dotations et participations

La méthode restera la même concernant les prévisions, c'est-à-dire maintenir les dotations à leur niveau constaté l'année précédente.

Point d'alerte : la proportion des dotations et participations sur les recettes réelles de fonctionnement a été stable pendant de nombreuses années. Les mouvements perpétuels intercommunaux, les évolutions des flux financiers entre agglomération et communes, les fiscalisations et autres choix entraînent une véritable instabilité au niveau des bases de calcul des dotations de l'Etat.

	2014	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dotations et participations	1 350 997,97 €	1 303 105,15 €	1 310 634,80 €	1 325 263,90 €	1 401 485,00 €	1 529 738,13 €	1 676 818,72 €
RRF	3 789 560,79 €	3 751 562,38 €	3 419 576,96 €	3 495 016,59 €	3 539 674,37 €	3 806 965,60 €	3 864 299,96 €
Dotation / RRF	35,65%	34,73%	38,33%	37,92%	39,59%	40,18%	43,39%

La volatilité de cette proportion est un véritable signal d'alerte pour la gestion future. En effet, les éléments de contexte évoqués précédemment ont mis en évidence les difficultés globales des finances publiques et notamment nationales. Il serait déraisonnable de ne pas anticiper des réformes qui conduiraient à minorer les dotations dans le futur. A ce stade il est bien entendu impossible de quantifier cette hypothèse, mais force est de constater qu'elle est réaliste. Le paysage politique sera rebattu en 2027, et avec lui les données des finances publiques et les choix qui devront être faits. Dire qu'ils impacteront les collectivités relèverait ici de l'utopie, mais ne pas prendre en compte cette hypothèse serait une erreur.

Les équilibres budgétaires, au cours des 10 dernières années et du fait notamment de l'intercommunalité et des réformes fiscales, se sont totalement inversés.

	2014	2020	2025
Dotations et participations	1 350 997,97 €	1 303 105,15 €	1 676 818,72 €
RRF	3 789 560,79 €	3 751 562,38 €	3 864 299,96 €
Dotation / RRF	35,65%	34,73%	43,39%
Contributions directes	1 844 463,00 €	1 932 122,00 €	1 488 266,00 €
Contributions / RRF	48,67%	51,50%	38,51%
Dotations + impôts	3 195 460,97 €	3 235 227,15 €	3 165 084,72 €
Part RRF	84,32%	86,24%	81,91%

En 2014, 48,67 % des recettes réelles de fonctionnement étaient issues des contributions directes, et 35,65 % des dotations de l'Etat.

En 2025, tout est inversé, et la fiscalité représente dorénavant 38,51 % des recettes réelles de fonctionnement quand les dotations en représentent 43,39 %.

Cet équilibre sera un véritable enjeu pour les années à venir, car comme cela a été expliqué plus tôt il paraît difficilement concevable que l'équilibre du budget repose sur des recettes dont la pérennité reste soumise à énormément d'aléas.

LES RATIOS DE FONCTIONNEMENT

En ce début de nouvelle mandature, les ratios présentés vont se limiter à faire apparaître les colonnes correspondant aux dates de scrutin municipal, permettant ainsi de se forger une opinion sur les évolutions depuis l'année 2014.

A noter que les bases restent les mêmes, et que la comparaison est tout à fait pertinente sur la base des ratios calculés, puisque les flux liés à l'intercommunalité sont normalement dirigés par le principe de neutralité budgétaire, qui resterait à démontrer mais en défaveur de la commune, mais qui induit une base de comparaison cohérente.

		2014	2020	2025
DEPENSES de FONCTIONNEMENT				
O11	Charges à caractère général	781 434,43 €	591 377,39 €	908 361,19 €
O12	Charges personnel & frais assimilés	1 717 394,48 €	1 014 967,81 €	1 386 379,01 €
65	Autres charges de gestion courante	358 732,05 €	207 200,30 €	330 583,87 €
66	Charges financières	382 265,48 €	218 884,48 €	180 337,82 €
66111	Intérêts réglés à échéance	387 570,77 €	232 505,21 €	189 669,01 €
67	Charges exceptionnelles	3 929,42 €	25 015,80 €	93 734,11 €
		3 831,82 €		
675 - 676	Valeurs comptables des immobilisations & Différences sur réalisations	97,60 €	25 015,80 €	93 734,11 €
68	Dotations aux amortissements & provisions	97 951,14 €	119 398,74 €	151 329,07 €
O14	Atténuation de produits	676,00 €	512 577,00 €	112,00 €
O23	Virement section investissement	- €	- €	- €
RECETTES de FONCTIONNEMENT				
70	Produits des services, du domaine et ventes diverses	230 660,53 €	296 259,48 €	122 969,63 €
72	Travaux en régie	98 694,85 €	0,00 €	49 015,88 €
73	Impôts & taxes	2 137 807,68 €	2 145 404,75 €	2 005 360,90 €
73111	Contributions directes (taxes foncières et d'habitation)	1 844 463,00 €	1 932 122,00 €	1 488 266,00 €
7321	Attribution de compensation	143 208,00 €	- €	312 085,00 €
7351	Taxe sur l'électricité	74 715,18 €	122 639,32 €	138 306,82 €
73681	Taxes/emplacements publicitaires	- €	- €	- €
7381	Taxes additionnelles droits de mutation	12 458,50 €	19 467,73 €	19 016,26 €
74	Dotations & participations	1 350 997,97 €	1 303 105,15 €	1 676 818,72 €

Commune				
7411	Dotations forfaitaires	504 315,00 €	366 963,00 €	385 368,00 €
74121	Dotation solidarité rurale	324 654,00 €	687 881,00 €	999 770,00 €
74127	Dotation nationale de péréquation	139 767,00 €	161 608,00 €	188 616,00 €
748314	Compensation TP	2 174,00 €	- €	- €
74834	Compensation taxes foncières	51 779,00 €	30 219,00 €	41 671,00 €
74835	Compensation TH	38 132,00 €	55 719,00 €	- €
75	Autres produits & gestion courante	5 449,53 €	5 914,01 €	8 742,45 €
76	Produits financiers	11,52 €	6,00 €	12,96 €
77	Produits exceptionnels	11 684,53 €	41 191,66 €	129 167,95 €
775	Produits des cessions immobilisations	1,00 €	11 985,60 €	93 734,11 €
776	Différence sur réalisation	- €	13 030,20 €	- €
79	Transfert de charges	- €	- €	- €
013	Atténuation de charges	64 633,56 €	872,99 €	50 395,30 €
6419	Remboursement/rémunération du personnel	64 633,56 €	872,99 €	50 276,30 €
002	Excédent de fonctionnement reporté	150 000,00 €	640 078,40 €	495 700,54 €

Dépenses réelles de fonctionnement (011 + 012 + 65 + 66 + 014)	3 240 502,44 €	2 545 006,98 €	2 805 773,89 €
Recettes réelles de fonctionnement (70 + 73 + 74 + 75 + 76 + 013)	3 789 560,79 €	3 751 562,38 €	3 864 299,96 €
Epargne de gestion (RRF - DRF hors 66)	931 323,83 €	1 425 439,88 €	1 238 863,89 €
Epargne brute (EG - 66)	549 058,35 €	1 206 555,40 €	1 058 526,07 €
Taux d'épargne brute (EB / RRF)	14,49%	32,16%	27,39%

Le retrait de l'épargne brute entre 2020 et 2025 est notamment expliqué par :

- Les évolutions des chapitres 011 et 012 dans des contextes précédemment évoqués
- La restructuration des flux financiers intercommunaux et l'épisode de la fiscalisation, ayant grevé la masse fiscale de la commune au profit d'une recette d'attribution de compensation.
- La fin de la compensation de la TH.

Globalement, comme cela a déjà pu être dit lors de précédents débats d'orientation budgétaire, la situation financière est stabilisée et maîtrisée. Les ratios de fonctionnement, indicateurs de la capacité de la commune à investir, se sont largement améliorés malgré de nombreuses évolutions notamment dues à la fragilité du contexte intercommunal.

Rappel sur les constats du ROB 2025 : « *la commune de Lisle-sur-Tarn grandit, et avec elle le besoin en services rendus à la population. L'évolution des dépenses de fonctionnement est inéluctable pour garantir un maintien de ce qui est proposé aux lislois* ».

Tout ici tend à constater que les tendances se poursuivent, et il conviendra d'accroître la vigilance sur cette section de fonctionnement, qui sera nécessairement impactée au cours du mandat qui s'ouvre par les évolutions de la commune.

L'INVESTISSEMENT

Il est toujours difficile, sur une période de début de mandat, de projeter des investissements qui pour la plupart nécessitent des études de fond avant tout lancement.

Toutefois certaines dépenses sont rendues évidentes, et d'autres rapides à mettre en œuvre au regard de la stabilité politique issue des urnes.

En 2025, auront été financés :

- La réhabilitation totale de la Salle Pierre Salvet ;
- La Plaine des Sports Santé ;
- La réhabilitation et sécurisation de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Un gros travail sur les voiries de campagne pour une somme proche de 400 000 € budgétaires ;
- Il convient d'ajouter à cela des investissements moins visibles et pourtant essentiels, comme les équipements des services municipaux par exemple.

Pour 2026, le budget de la commune s'articulera autour des objectifs d'investissements initiaux suivants :

- Opération de voirie de campagne, dont le programme reste à définir. Notons ici que cette ligne, assez laconique dans son libellé, est un élément essentiel de l'élaboration du budget communal, car la réhabilitation de la voirie n'est pas sujette à subventions de la part des partenaires traditionnels, ce qui amène à un financement communal intégral en venant grever l'autofinancement global ;
- La réhabilitation de la route des Caumonts : les effondrements qu'a subi cette route lors du passage de la tempête Nils nécessitent un phasage pour sa réhabilitation. Dans un premier temps la circulation sera désaxée par rapport à l'accotement effondré. Un busage réalisé afin d'élargir la capacité de la voie et permettre ce dévoiement. Cette première étape permettra d'initier les études de sols afin de reprendre totalement le corps de la chaussée et du talus qu'elle surplombe, en mettant en évidence la solution la plus économiquement opportune à mettre en œuvre.
- Réhabilitation du local abritant la boulangerie Place de Larmasse : les services de la Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) ont effectué un contrôle mettant en évidence la nécessité de procéder à d'importants travaux sur ce bâtiment. Une maîtrise d'œuvre sera désignée et aura la charge de répondre aux exigences des services de l'Etat tout en essayant de maintenir au maximum l'activité du commerce occupant.
- Le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des équipements du club de football local. Il s'agira notamment de créer des vestiaires pour les joueurs, de vestiaires arbitres, une buanderie, un garage, un local technique et éventuellement de couvrir les espaces entre les bâtiments afin de permettre d'assurer les réceptions et autres rassemblements.

Une étude de couverture photovoltaïque sera également associée.

Quant à la réalisation d'un terrain en pelouse synthétique, elle est plus difficile à évoquer sur la commune de Lisle-sur-Tarn que sur les autres communes que regroupe le club de football, chacune ayant choisi de se spécialiser sur un sport et limitant ces interventions à cela, alors que la commune de Lisle-sur-Tarn assume seule les

infrastructures pour le club de football et le club de rugby. Si l'on ajoute à cela que le retour de la compétence de gestion des stades vers les communes s'est accompagné d'une revalorisation d'AC de 53 554 € pour la commune concernée, il semble pertinent avant toute décision d'initier des discussions avec l'ensemble des partenaires potentiels.

- L'achat de parcelles situées au lieu-dit Les Brugues, afin d'y accueillir les associations locales de chasse dont les locaux actuels ne répondent plus aux normes en vigueur, et dont la présence peut parfois générer des difficultés de voisinage s'ils sont accompagnés de leurs chiens. Ces parcelles serviront également aux besoins municipaux afin d'y organiser des manifestations communales dédiées aux habitants du quartier.
- Le lancement d'une étude pour l'extension du système de vidéoprotection. Cette étude sera dans un premier temps technique, afin de déterminer les capacités du système en place à accepter de nouvelles installations, pour ensuite faire l'objet d'un échange avec les services de gendarmerie et de la préfecture pour rationaliser et optimiser les installations.
- Le lancement d'une étude pour la réhabilitation intérieure de l'hôtel de ville : il s'agit ici de mettre aux normes le bâtiment, de lui donner un confort thermique et ainsi permettre des économies d'énergie, et de le doter d'installation plus en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

LES RATIOS D'INVESTISSEMENT

		2014	2020	2025
DEPENSES de FONCTIONNEMENT				
O11	Charges à caractère général	781 434,43 €	591 377,39 €	908 361,19 €
O12	Charges personnel & frais assimilés	1 717 394,48 €	1 014 967,81 €	1 386 379,01 €
65	Autres charges de gestion courante	358 732,05 €	207 200,30 €	330 583,87 €
66	Charges financières	382 265,48 €	218 884,48 €	180 337,82 €
66111	Intérêts réglés à échéance	387 570,77 €	232 505,21 €	189 669,01 €
67	Charges exceptionnelles	3 929,42 €	25 015,80 €	93 734,11 €
		3 831,82 €		
675 - 676	Valeurs comptables des immobilisations & Différences sur réalisations	97,60 €	25 015,80 €	93 734,11 €
68	Dotations aux amortissements & provisions	97 951,14 €	119 398,74 €	151 329,07 €
O14	Atténuation de produits	676,00 €	512 577,00 €	112,00 €
O23	Virement section investissement	- €	- €	- €
RECETTES de FONCTIONNEMENT				
70	Produits des services, du domaine et ventes diverses	230 660,53 €	296 259,48 €	122 969,63 €
72	Travaux en régie	98 694,85 €	0,00 €	49 015,88 €
73	Impôts & taxes	2 137 807,68 €	2 145 404,75 €	2 005 360,90 €
73111	Contributions directes (taxes foncières et d'habitation)	1 844 463,00 €	1 932 122,00 €	1 488 266,00 €
7321	Attribution de compensation	143 208,00 €	- €	312 085,00 €
7351	Taxe sur l'électricité	74 715,18 €	122 639,32 €	138 306,82 €
73681	Taxes/emplacements publicitaires	- €	- €	- €

7381	Taxes additionnelles droits de mutation	12 458,50 €	19 467,73 €	19 016,26 €
74	Dotations & participations	1 350 997,97 €	1 303 105,15 €	1 676 818,72 €
	Commune			
7411	Dotations forfaitaires	504 315,00 €	366 963,00 €	385 368,00 €
74121	Dotation solidarité rurale	324 654,00 €	687 881,00 €	999 770,00 €
74127	Dotation nationale de péréquation	139 767,00 €	161 608,00 €	188 616,00 €
748314	Compensation TP	2 174,00 €	- €	- €
74834	Compensation taxes foncières	51 779,00 €	30 219,00 €	41 671,00 €
74835	Compensation TH	38 132,00 €	55 719,00 €	- €
75	Autres produits & gestion courante	5 449,53 €	5 914,01 €	8 742,45 €
76	Produits financiers	11,52 €	6,00 €	12,96 €
77	Produits exceptionnels	11 684,53 €	41 191,66 €	129 167,95 €
775	Produits des cessions immobilisations	1,00 €	11 985,60 €	93 734,11 €
776	Différence sur réalisation	- €	13 030,20 €	- €
79	Transfert de charges	- €	- €	- €
013	Atténuation de charges	64 633,56 €	872,99 €	50 395,30 €
6419	Remboursement/rémunération du personnel	64 633,56 €	872,99 €	50 276,30 €
002	Excédent de fonctionnement reporté	150 000,00 €	640 078,40 €	495 700,54 €

Remboursement en capital de la dette

439 962,13 €

443 619,51 €

456 201,61 €

Potentiel fiscal des 3 taxes (potentiel financier)

2 057 411,00 €

2 353 699,00 €

3 492 879,00 €

En cours de la dette au 31/12

8 627 826,18 €

5 636 411,47 €

5 312 147,10 €

Dépenses réelles de fonctionnement (011 + 012 + 65 + 66 + 014)

3 240 502,44 €

2 545 006,98 €

2 805 773,89 €

Recettes réelles de fonctionnement (70 + 73 + 74 + 75 + 76 + 013)

3 789 560,79 €

3 751 562,38 €

3 864 299,96 €

Epargne de gestion (RRF - DRF hors 66)

931 323,83 €

1 425 439,88 €

1 238 863,89 €

Epargne brute (EG - 66)

549 058,35 €

1 206 555,40 €

1 058 526,07 €

Taux d'épargne brute (EB / RRF)

14,49%

32,16%

27,39%

Epargne nette (EB - Rbt capital)

109 096,22 €

762 935,89 €

602 324,46 €

MAC (seuil d'alerte : 1 pendant 2 exercices)

0,97

0,80

0,84

Rigidité de charges structurelles (seuil d'alerte : 0,52 pendant 2 exercices)

0,67

0,45

0,53

CMPF (seuil d'alerte : 1)

0,90

0,82

0,43

Niveau d'endettement (seuil d'alerte 1,6)

2,28

1,50

1,37

Taux d'Epargne (EB/RRF) (plancher critique 10 % des RRF)

14%

32%

27%

Capacité de désendettement (seuil à 11-12 années)

15,71

4,67

5,02

L'objectif de maintenir une capacité de désendettement inférieure à 7 ans sur le mandat et annoncée dès 2023 est donc atteint.

Le niveau d'endettement de la commune est donc tout à fait acceptable, ce qui permet de penser que sa capacité à contracter de nouveaux emprunts est importante.
Sur la base des calculs suivants, et toutes choses étant égales par ailleurs, on peut projeter cette capacité de la façon suivante :

Capacité de désendettement = En cours de la dette / Epargne brute

Si :

- Capacité de désendettement = 7
- Epargne brute = 1 058 526 €

Alors :

- $7 = \text{En cours de la dette théorique} / 1\,058\,526\ \text{€}$
- $\text{En cours de la dette théorique} = 7 \times 1\,058\,526\ \text{€} = 7\,409\,682\ \text{€}$

Donc :

- $\text{Capacité d'endettement théorique} = \text{En cours de la dette théorique} - \text{En cours de la dette}$
- $\text{Capacité d'endettement} = 7\,409\,682\ \text{€} - 5\,312\,147\ \text{€} = \mathbf{2\,097\,535\ \text{€}}$

Ce calcul est bien entendu loin d'être parfait, mais il permet de dégager une tendance.

Dans un contexte économique international, national et local extrêmement fragile, la recherche de partenaires financiers va devenir une préoccupation majeure du mandat à venir. Et si l'on constate les difficultés que ces derniers vont également traverser, ou qu'ils traversent déjà, puisqu'ils ne sont pas épargnés par la situation, il convient de modérer les capacités de la commune à établir un plan d'investissement basé sur de simples effets d'annonce et des calculs minimalistes. Toute opération initiée non subventionnée viendra grever la capacité d'autofinancement et dégrader l'état de la dette, avec les conséquences sur les exercices futurs qu'il convient avant toute décision de projeter.

Les répercussions du plan d'investissement réalisé lors du mandat précédent ne se feront sentir que dans les quelques exercices à venir, notamment au niveau du FCTVA en intégrant le décalage de 2 ans pour le reversement.

Notons à cet égard qu'un précédent projet de loi de finances prévoyait de minorer le taux de reversement avec effet rétroactif, ce qui aurait des conséquences dramatiques pour les collectivités locales en général, et pour la commune de Lisle-sur-Tarn en particulier.

Les finances communales sont saines, et permettent une projection raisonnée et raisonnable. Le plan pluriannuel d'investissement devra intégrer toutes les contraintes, en partant d'un constat simple : les forces sont bien présentes.

LE BUDGET MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE

L'opération est réceptionnée.

Les décomptes généraux et définitifs payés.

L'année à venir sera principalement consacrée au suivi du versement des subventions accordées.

Avec l'arrivée d'une nouvelle orthophoniste, les locaux sont quasiment tous occupés.

Le véritable équilibre de cette opération ne pourra être mis en évidence que lorsque toutes les recettes prévisionnelles auront été encaissées, subventions et FCTVA.

LE BUDGET LOTISSEMENT COMMUNAL

L'acquisition du terrain ayant été réalisée, la phase administrative va se poursuivre afin de déposer le permis d'aménager au cours de l'exercice 2026.

Des phases de présentations aux riverains et au CAUE sont intégrées dans la planification.

D'un point de vue budgétaire, ce budget annexe sera bien entendu déficitaire durant toute la phase de réalisation des équipements, son équilibre se trouvant dans les ventes des parcelles aménagées.