

République Française

Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Saint-Julien-les-Villas

SEANCE DU 27 AVRIL 2026

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
29	27	27 + 1 pouvoir

Date de convocation 14 avril 2026

Date d'affichage 14 avril 2026

L'an deux mille vingt-six, le Vingt-sept avril à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Patrick GROSJEAN**, 1^{er} Maire-adjoint.

Présents : OUDART Audrey, GROSJEAN Patrick, VIENNE Cathy, BROUILLET Michel, DA SILVA Emilie, JOUAULT Olivier, LESPINASSE Angélique, JOLY Thierry, AUGUIN Isabelle, SAAB Pierre, DESMOUTIERS Aurore, EL MORABIT Fouad, DE BOUDEMANGE Béatrix, ROUSSEL Steve, JOBE Martine, JOTTE Henri, SENECOT Sabine, LELIEVRE Olivier, JOUAULT Gervaise, ROCIPON Julien, BUSI Fanny, BODIVIT Louis, ZWALD Jérémy, RUTA Lorenzo, GIBIER Fanny, PANI Pascal, NICOLET Rémy.

Représentée : LADOUX Cécile par ZWALD Jérémy.

Absent : Jean-Michel VIART.

Madame Fanny GIBIER a été nommée secrétaire de séance.

Objet : VOTE DU COMPTE FINANCIER UNIQUE (C.F.U.) 2025 – LOTISSEMENT « CANAL SANS EAU »
N° de délibération : 2026-22

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
27	28	28	0	0	0

Rapporteur : Cathy VIENNE

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le CFU 2025 du budget annexe « lotissement Canal sans eau » de la commune de Saint-Julien-les-Villas ;

Considérant que le CFU se substitue au compte administratif et au compte de gestion, par dérogation aux dispositions législatives et réglementaires régissant ces documents ;

Considérant que le CFU met en évidence des informations clés sur la situation financière de la collectivité, en particulier sur la présentation des résultats, du bilan et le compte de résultat synthétiques et des taux des contributions et produits afférents ;

Considérant les dispositions de l'article L. 2121-14 du CGCT ;

Considérant que, dans ce cadre, M. Jean-Michel VIART, le Maire a quitté la séance et le conseil municipal a siégé sous la présidence de Monsieur Patrick GROSJEAN ;

Considérant le CFU présenté et résumé comme suit par le président de séance :

Détermination du résultat cumulé à la fin de l'exercice N					
			Investissement	Fonctionnement	Total cumulé
Recettes	Prévision budgétaire totale	A	2 282 263,00	1 511 229,24	3 803 492,24
	Recettes réalisées (1)	B	1 057 759,81	1 098 602,16	2 156 361,97
	Restes à réaliser	C	0,00	0,00	0,00
Dépenses	Autorisation budgétaire totale	D	1 234 503,19	2 347 663,00	3 582 166,19
	Dépenses réalisées (1)	E	878 688,41	1 103 619,45	1 982 307,86
	Restes à réaliser	F	0,00	0,00	0,00
Différences entre les titres et les mandats	Solde des réalisations de l'exercice (+/-)	G = B - E	179 071,40	-5 017,29	174 054,11
Résultats antérieurs reportés	Résultats antérieurs reportés (+/-)	H	-1 057 759,81	836 433,76	-221 326,05
Solde (investissement) ou résultat de clôture (fonctionnement)	Excédent /déficit	G + H	-878 688,41	831 416,47	-47 271,94
Différence entre les restes à réaliser	Restes à réaliser (+/-)	I = C - F	0,00	0,00	0,00
Résultat cumulé	Excédent /déficit	G + H + I	-878 688,41	831 416,47	-47 271,94

La commission « Finances-Affaires générales » du 22.04.2026 à l'unanimité des membres présents, a émis un avis favorable.

Hors la présence de Monsieur Jean-Michel VIART, en qualité de Maire de l'exercice 2025, après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité décide :

- **D'APPROUVER**/ le CFU 2025 du Budget Annexe « Lotissement Canal sans eau » de la Commune de Saint-Julien-les-Villas.
- **DE DONNER** pouvoir à Monsieur le Maire pour prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les décisions ont été prises après lecture de la note de présentation mentionnée ci-dessous :

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

NOTE DE PRESENTATION BREVE ET SYNTHETIQUE DU COMPTE FINANCIER UNIQUE 2025 et du BUDGET 2026 Lotissement Canal Sans Eau

L'article L. 2313-1 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une présentation brève et synthétique retraçant les informations financières essentielles doit être annexée au Compte Financier Unique (CFU). La présente note répond à cette obligation.

Pour mémoire, le Compte Financier Unique (CFU) :

- est établi en fin d'exercice par le maire,
- est le bilan financier de la commune. Il rend compte des opérations budgétaires exécutées,
- rapproche des prévisions budgétaires inscrites au budget primitif des réalisations effectives, en dépenses et en recettes, pour les deux sections,
- se présente de la même manière que le budget pour permettre la comparaison et présenter les résultats comptables de l'exercice.

Le Compte Financier Unique (CFU) comporte deux grandes sections bien distinctes :

- **La section de fonctionnement** qui concerne la gestion courante de la commune,
- **La section d'investissement** qui retrace les opérations non courantes, ponctuelles, de nature à modifier le patrimoine de la commune.

Contrairement à un budget qui doit être équilibré (dépenses = recettes pour chaque section), le Compte Financier Unique (CFU) fait ressortir des écarts entre les dépenses et les recettes de chaque section. Son objectif est de dégager les résultats de l'exercice en sachant que les informations qui y figurent sont concordantes avec celles présentées par le Trésorier dans son compte de gestion.

On note une exécution financière saine au service des habitants.

Objet du budget

Ce budget permet la réalisation de viabilisation de terrains et leurs cessions. Une fois toutes les ventes réalisées, ce budget disparaîtra et le résultat sera réintégré dans le budget principal.

Ce budget est établi Hors Taxes et soumis à la TVA sur marge.

Le budget lotissement ayant une comptabilité de stocks, les travaux et ventes de terrains sont prévus à la section de fonctionnement, pour être transférés à la fin de l'exercice en section d'investissement dans le compte de stocks de terrains aménagés.

Contenu du projet

Par délibération du 14 décembre 2015, la Commune de Saint-Julien-les-Villas a racheté à Troyes Habitat l'emprise foncière de 34 089 m² pour le prix principal de 692 000 €.

Références cadastrales

AS 335	6 573 m ²
AS 429	179 m ²
AS 430	331 m ²
AS 431	12 725 m ²
AS 432	1 934 m ²
AS 433	876 m ²
AS 474	402 m ²
AS 475	84 m ²
AS 476	2 920 m ²
TOTAL PARTIE NORD	26 024 m²
AS 498	2 202 m ²
AS 499	5 863 m ²
TOTAL PARTIE SUD	8 065 m²
TOTAL GENERAL	34 089 m²

La commune de Saint-Julien-les-Villas a lancé un projet d'aménagement du site « canal sans eau » avec pour objectifs de :

- Requalifier une friche très ancienne (ancien canal laissé en errance),
- Développer des services publics et semi-publics,
- Poursuivre le développement habitat du PLH.

Le projet du canal sans eau traduit la volonté de redonner vie à un quartier composée d'une friche (terrains achetés par la commune) et de maisons d'habitations.

La Surface initiale a été divisée.

Dans sa partie nord :

Une maison de santé (1521 m2)	Transféré au budget principal
Un collège (crédit-bail).	Vendu
Une maison de retraite (8236 m2)	
Un parking	
Des maisons d'habitation (4 lots)	2 vendus

Dans sa partie sud :

Des maisons d'habitation (5 lots)	5 vendus
-----------------------------------	----------

Résultats de fonctionnement pour l'année 2025

Recettes de fonctionnement	1 098 602.16 €
Dépenses de fonctionnement	1 103 619.45 €
Résultat de l'année	(-) 5 017.29 €

Les écritures d'ordre correspondent aux variations de stocks de terrains.

Les dépenses de fonctionnement :

CHAPITRE	ARTICLE	
011. Charges à caractère général	6015. Terrains à aménager	45 859.64€
042 Opérations d'ordre de transfert entre section	71355(ordre) Variations des stocks de terrains aménagés	1 057 759.81 €

Les recettes de fonctionnement :

CHAPITRE	ARTICLE	
042. Opérations d'ordre de transfert entre section	71355(ordre). Variations des stocks de terrains aménagés	878 688.41 €
70. Produits des services, du domaine et ventes divers	7015. Ventes de terrains aménagés	219 913.11 €
75. Autres produits de gestion courante	75888. Autres	0,64 €

Les dépenses réelles correspondent à des ventes de terrains.

Résultats d'investissement pour l'année 2025

Recettes d'investissement	1 057 759.81 €
Dépenses d'investissement	878 688.41 €
Résultat de l'année	179 071.40 €

Analyse

La section n'est constituée que d'écritures d'ordre correspondant aux variations de stocks sur les terrains vendus et restants à vendre.

Prévisions pour l'année 2025

Le prix du mètre carré est de 90€ HT.

En 2025, il reste à vendre

Zone NORD :

- Lot 9 : 552 m2 pour 49 480€ HT
- Lot 10 : 552 m2 pour 49 680€ HT

Des frais d'honoraires sont à prévoir pour les éventuels actes notariés.

Une enveloppe de travaux d'aménagement, notamment de voirie, est estimée 120 000€ d'ici la clôture de ce budget annexe.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Le 1^{er} maire-adjoint, Patrick GROSJEAN



