

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 « JACQUES BELL »
N° de délibération : 2026-23

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 JACQUES BELL » 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	420 589,00	497 973,00	918 562,00
	Recettes réalisées (1)	B	178 736,55	183 236,55	361 973,10
	Restes à réaliser	C	0,00	0,00	0,00
Dépenses	Autorisation budgétaire totale	D	241 852,45	483 755,76	725 608,21
	Dépenses réalisées (1)	E	183 236,55	183 237,50	366 474,05
	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	-4 500,00	-0,95	-4 500,95
Résultats antérieurs reportés	Résultats antérieurs reportés (+/-)	H	-178 736,55	-14 217,24	-192 953,79
Solde (investissement) ou résultat de clôture (fonctionnement)	Excédent /déficit	G + H	-183 236,55	-14 218,19	-197 454,74
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	-183 236,55	-14 218,19	-197 454,74

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 Jacques Bell » 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 Jacques BELL

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 :

- 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 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

L'OPH de Troyes Aube Habitat a cédé à la commune des parcelles citées à la ZAC « Les Sillons du Lys » pour une superficie totale de 5119 m².

Par délibération du 26 Juin 2023, la Commune de Saint-Julien-les-Villas a créé un budget annexe comprenant 6 lots. Le tarif de vente a été fixé à 150€ TTC du m², par délibération du 11 septembre 2023.

Lot n°1	900 m ²	135 000€ TTC
Lot n°2	966 m ²	144 900€ TTC
Lot n°3	490 m ²	73 500€ TTC
Lot n°4	776 m ²	116 400 € TTC
Lot n°5	736 m ²	110 400€ TTC
Lot n°6	1082 m ²	162 300€ TTC
	4950 m²	742 500 € TTC

Résultats de fonctionnement pour l'année 2025

Recettes de fonctionnement	183 236.55 €
Dépenses de fonctionnement	183 237.50 €
Résultat de l'année	(-) 1.25 €

Les dépenses de fonctionnement :

011 Charges à caractère général	4 500 €
6045 Achats études et prestations de services	4 500 €
042 Opérations d'ordre de transfert entre sections	178 736.55 €
65 Autres charges de gestion courante	0.95 €

Les recettes de fonctionnement :

042 Opérations d'ordre de transfert entre sections	182 236.55 €
---	---------------------

2. La section d'investissement

a) Résultats d'investissement pour l'année 2025

Recettes d'investissement	178 736.55 €
Dépenses d'investissement	183 236.55 €
Résultats de l'année	(-) 4 500 €

2.2 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 2026

Fonctionnement :

Achats études et prestations de services : 1 400 €

Achats de matériels, équipements et travaux (aménagement de trottoirs et parking) : 81 045.26€

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

Une enveloppe de travaux d'aménagement, notamment de voirie, est estimée 19 000€ d'ici la clôture de ce budget annexe.

En 2026, il reste 2 lots à vendre pour 279 900 € TTC.

Lot n°1	900 m²	135 000€ TTC
Lot n°2	966 m²	144 900€ TTC

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Le 1^{er} maire-adjoint, Patrick GROSJEAN



