

Affaire n° 02-20250626

**Transformation de la régie « Activités de loisirs » en
« Régie de gestion immobilière et mobilière » vers une
gestion optimisée du patrimoine communal**
(DGA Ressources – Jean-Noël Clain)

**Soumise au Conseil municipal
Séance du jeudi 26 juin 2025**

La gestion avisée des deniers publics et la valorisation du patrimoine de notre commune sont au cœur de nos préoccupations constantes. Dans un contexte budgétaire qui nous invite à une vigilance accrue et à une recherche permanente d'efficacité, il apparaît aujourd'hui primordial de repenser la manière dont nous administrons et exploitons les biens et services qui relèvent de la sphère économique et commerciale.

C'est dans cet esprit qu'il vous est proposé un projet de transformation de l'actuelle régie "Activités de Loisirs" en une structure plus englobante et stratégique : la "Régie de Gestion Immobilière et Mobilière" (RGIM).

La commune du Tampon est riche d'un patrimoine immobilier et mobilier conséquent. Ce patrimoine, loin d'être une charge inerte, représente un levier potentiel de développement et de recettes non négligeable. Or, force est de constater que sa gestion actuelle, parfois fragmentée, ne permet pas toujours d'en exploiter toutes les potentialités ni de répondre avec la souplesse requise aux dynamiques du marché ou aux obligations réglementaires.

En effet, plusieurs de nos activités existantes ou futures, par leur nature même, s'inscrivent dans le champ des Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC). Qu'il s'agisse de la gestion de nos salles funéraires, de certaines de nos installations sportives comme la salle de fitness, ou encore des remontées mécaniques, la loi nous impose une gestion distincte, à travers un budget annexe dédié, reflétant leur caractère économique. De même, nombre de nos prestations, telles que la location de salles aménagées ou la future distribution de repas via notre cuisine centrale, sont ou seront assujetties à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA). Cette particularité fiscale exige également une comptabilité séparée pour une parfaite transparence et conformité.

Face à ces constats, et pour anticiper les développements futurs de notre commune, notamment en matière de production énergétique ou de services de transport, la création d'une entité unique, dédiée à la gestion de l'ensemble de ces activités économiques, apparaît comme une évidence. Plutôt que de créer une nouvelle structure *ex nihilo*, ce qui impliquerait des délais administratifs et des lourdeurs de mise en œuvre, il vous est proposé une voie plus agile et pragmatique : l'évolution de notre régie "Activités de Loisirs".

Cette régie, créée par délibération du 28 septembre 2019, a déjà fait ses preuves dans la gestion d'activités spécifiques soumises à la TVA et relevant d'une logique de SPIC. Il s'agit donc de capitaliser sur l'existant, d'élargir son périmètre et de redéfinir ses missions pour l'adapter aux enjeux actuels et futurs. La future "Régie de Gestion Immobilière et Mobilière" aurait ainsi vocation à devenir l'outil privilégié de la commune pour :

- **rationaliser et professionnaliser** la gestion de notre patrimoine générateur de recettes,
- **assurer une parfaite conformité** avec les obligations légales et fiscales liées aux SPIC et à la TVA,
- **optimiser les revenus** tirés de nos actifs immobiliers et mobiliers, en adoptant une approche plus dynamique et, lorsque cela est pertinent, commerciale,
- **clarifier le statut domanial** de nos équipements pour une meilleure valorisation financière,
- **Offrir une lisibilité accrue** sur la performance économique de ces services, grâce à un budget annexe M4 dédié,
- **permettre une plus grande souplesse** dans la gestion des ressources humaines, en ouvrant notamment la possibilité de recourir à des contrats de droit privé pour les activités qui le justifient, conformément à la nature des SPIC.

Cette transformation implique une modification des statuts de la régie actuelle, afin d'acter sa nouvelle dénomination, d'élargir son objet social pour y inclure l'ensemble des activités visées (marché couvert, salles funéraires, locaux commerciaux, logements, locations diverses, restauration collective, production d'énergie, remontées mécaniques, etc.), et d'ajuster les dispositions relatives à son personnel.

L'organisation et la gouvernance, éprouvées, resteraient pour l'essentiel inchangées, avec un Conseil d'exploitation et une direction opérant sous l'autorité de Monsieur le Maire et du Conseil municipal.

En adoptant cette démarche, nous ne faisons pas que répondre à des impératifs légaux ou budgétaires. Nous nous dotons d'un instrument moderne et adapté, capable de soutenir le développement de notre territoire et d'améliorer, *in fine*, la qualité et la diversité des services rendus à nos administrés, tout en veillant à une saine gestion des finances communales.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la modification de la régie « Activités de Loisirs », dotée de la seule autonomie financière, en « Régie de Gestion Immobilière et Mobilière » (RGIM). Cette régie sera chargée de gérer et de comptabiliser dans un budget annexe toutes les activités à caractère industriel et commercial (SPIC) ainsi que toutes celles soumises à la TVA,

- d'approuver les statuts modifiés de la « Régie de Gestion Immobilière et Mobilière » (RGIM), tels qu'annexés à la présente délibération, qui se substituent aux statuts antérieurs de la régie « Activités de Loisirs »,

- de confirmer que la régie fonctionnera sous l'instruction budgétaire et comptable M4 et sera assujettie à la TVA pour les activités concernées,

- de préciser que l'organisation et la gouvernance de la régie demeurent inchangées, conformément aux statuts modifiés, notamment :

- la régie est administrée sous l'autorité du Maire et du Conseil par un conseil d'exploitation et un directeur ;
- le Maire est le représentant légal de la régie et il en est l'ordonnateur ;
- le conseil d'exploitation est constitué de cinq membres désignés par le Conseil municipal sur proposition du maire,

- d'approuver la modification de l'article 10 des statuts relatifs au personnel comme suit : « Les agents de la régie et le directeur sont des agents de droit public mis à la disposition de la régie par la ville, laquelle percevra le remboursement des charges afférentes. En outre, elle pourra au besoin recruter des employés en contrat de droit privé dont la charge sera imputée directement sur le budget annexe ou remboursée au budget principal de la ville. »,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et à effectuer toutes les démarches subséquentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire,

STATUTS DE LA REGIE « GESTION IMMOBILIERE ET MOBILIERE »

(régie dotée de la seule autonomie financière)

Article 1er : Statut juridique de la régie

La régie nommée « Régie Activités de loisirs » a été créée par une délibération du conseil municipal en date du , affaire n°....., qui en a fixé sa dotation initiale et a adopté les présents statuts.

La régie est organisée sous la forme d'une régie dotée de la seule autonomie financière, conformément aux articles L.2221-1, L.2221-11 et suivants, R.2221-1 à R.2221-17 et R.2221-63 à R.2221-94 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les dispositions de ces articles sont complétées par celles des présents statuts.

Afin de tenir compte de l'évolution de la réglementation, des techniques ou des besoins, les présents statuts pourront être modifiés le cas échéant.

La régie est instituée pour une durée indéterminée et les présents statuts s'appliquent à compter du 01 juillet 2025.

Article 2 : Objet de la régie

La ville du Tampon confie à la régie, l'exploitation de la gestion d'une partie de son parc immobilier et mobilier et notamment :

- Les activités du parc de respiration de la Plaine des Cafres,
- Les activités du belvédère du Bois-Court,
- Les activités au Parc des palmiers du monde,
- L'exploitation des remontées mécaniques,
- La gestion des marchés couverts,
- L'exploitation des salles de fitness et de remise en forme,
- La gestion des parcs aquatiques,
- La gestion des logements privés de la commune,
- La location des salles aménagées y compris pour des réunions privées,
- La gestion des locaux commerciaux et professionnels,
- La gestion des maisons de veillées et du service extérieur des pompes funèbres,
- La location des sites ou équipements sportifs situés sur le domaine privé de la commune,
- La gestion des grands kiosques,
- La location de matériels numériques (vidéoprojecteur, écran de projection, ordinateur, périphérique...) et de mobiliers (chaises, bancs, tables, chapiteaux), d'ustensiles ou équipements électroménagers ou industriels (couverts, marmites, four, laverie, autolaveuse...) dans le cadre de location de salles, sites ou équipements communaux,
- L'installation d'équipements spécifiques sur le domaine de la voirie communale
- Les services de restauration collective à caractère industriel et commercial,
- La production d'énergie au moyen de panneaux photovoltaïques.

Article 3 : Siège de la régie

Le siège de la régie est fixé : à l'Hôtel de Ville du Tampon, 256 rue Hubert Delisle – 97430 Le Tampon.

Le siège peut être transféré à tout autre endroit du territoire communal, sur simple décision du Conseil d'exploitation.

Article 4 : Organisation administrative de la régie

La régie est administrée sous l'autorité du Maire et du Conseil municipal par un conseil d'exploitation et un directeur.

Le Maire est le représentant légal de la régie et il en est l'ordonnateur, il prend les mesures nécessaires à l'exécution des décisions du Conseil municipal.

Il peut, sous sa responsabilité et sa surveillance, déléguer sa signature au directeur pour toutes les matières intéressant le fonctionnement de la régie.

Il consulte le conseil d'exploitation sur toutes les questions d'ordre général intéressant le fonctionnement de la régie.

Le Maire recrute et licencie les agents de la régie après avis du conseil d'exploitation.

Le conseil d'exploitation délibère sur les catégories d'affaires pour lesquelles le Conseil municipal ne s'est pas réservé le pouvoir de décision ou pour lesquelles ce pouvoir n'est pas attribué à une autre autorité par une disposition du Code Général des Collectivités Territoriales ou par les présents statuts. Le conseil d'exploitation présente au maire toutes propositions utiles, et peut procéder à toutes mesures d'investigation et de contrôle.

Article 5 : Conseil d'Exploitation

Composition :

Le conseil d'exploitation de la régie est constitué de cinq (5) membres désignés par le Conseil municipal, sur proposition du Maire.

Les membres du conseil d'exploitation doivent jouir de leurs droits civiques et politiques, ils ne peuvent, à un titre quelconque, être entrepreneurs ou fournisseurs du service qui est exploité en régie, ni faire partie du conseil d'administration d'une société qui est-elle même fournisseur de la régie.

Les membres du conseil d'exploitation sont désignés pour la durée restant à courir du mandat des membres du conseil municipal qui les a désignés, mais peuvent, individuellement, être remplacés à tout moment par celui-ci.

En cas de vacance, le président du conseil d'exploitation de la régie saisit sans délai le maire du Tampon afin que le Conseil municipal procède au remplacement du membre du conseil

d'exploitation concerné, lors de sa plus proche réunion. Le nouveau membre exerce son mandat pour la durée qui reste à courir jusqu'au renouvellement du Conseil municipal.

Le conseil d'exploitation est renouvelé dans le trimestre qui suit l'élection du conseil municipal.

Remboursement de frais :

En dehors du remboursement de leurs frais de déplacement prévus par l'article R221-10 du CGCT, sur la base de pièces justificatives contrôlées, les membres du conseil d'exploitation ne reçoivent aucune rémunération ni jeton de présence.

Réunion du conseil d'exploitation

Le conseil d'exploitation se réunit au moins une fois tous les six mois, sur convocation du Président.

L'ordre du jour de la réunion est arrêté par le président et est joint à la convocation.

Le quorum exigé pour chaque réunion est fixé à 3 membres (le président compris). Quand, après deux convocations successives, à cinq jours au moins d'intervalle, le conseil ne s'est pas réuni en nombre suffisant, il peut valablement délibérer.

Le conseil désigne en son sein un secrétaire de séance, les délibérations sont inscrites sur un registre coté et paraphé par le président.

Lors des réunions du conseil d'exploitation, les délibérations sont adoptées à la majorité des membres. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Article 6 : Le Président [et les vice-présidents]

Lors de la réunion d'installation des membres du conseil d'exploitation sous la présidence du doyen d'âge du conseil, il est procédé à l'élection du Président et du vice-président au scrutin secret et à la majorité absolue ou à main levée si le conseil d'exploitation le décide à l'unanimité. Après deux tours infructueux, il est procédé à un troisième tour où l'élection a lieu à la majorité relative.

La durée du mandat du président et du vice-président est identique à celle du mandat des autres membres du conseil d'exploitation.

Les règles de suppléance du Président sont celles applicables en droit commun.

Article 7 – Directeur

Le directeur de la régie est nommé et, s'il y a lieu, révoqué par le maire du Tampon, dans les conditions prévues à l'article L.2221-14 du Code Général des Collectivités Territoriales. La rémunération du directeur est fixée par le conseil municipal, sur proposition du maire, après avis facultatif du conseil d'exploitation.

Sous l'autorité du maire, le directeur assure les fonctions énumérées à l'article R.2221-28 suivantes, et en particulier :

- il prend toutes les mesures nécessaires pour assurer le fonctionnement quotidien normal de la régie (gestion du personnel et du matériel de la régie), et l'exécution des décisions du conseil d'exploitation ;
- il a autorité sur les agents ;
- il conclut les contrats publics, qui doivent être conformes à la réglementation ;
- il assure les tâches administratives ;
- il prépare les documents budgétaires (budget primitif, budget supplémentaire, décision modificative, compte administratif), que le maire, après avis du conseil d'exploitation, soumet au vote du conseil municipal ;
- il procède aux commandes de fournitures, services et travaux dont le règlement sur présentation de simples mémoires ou factures est autorisé par le code de la commande publique, dans la limite d'un montant fixé par le maire après avis du conseil d'exploitation ;
- il prépare les rapports mentionnés aux articles R.2221-84 et R.2221-92 ;

Sauf lorsqu'il est personnellement concerné par l'affaire en discussion, le directeur de la régie assiste aux séances du conseil d'exploitation avec voix consultative.

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur, le maire du Tampon désigne un autre membre du personnel qui assure temporairement les fonctions mentionnées au présent article.

Article 8 – Dotation Initiale - Sommes mises à disposition de la régie

Les recettes et dépenses de la régie font l'objet d'un budget distinct, ce budget est voté par le Conseil municipal. En début d'exercice budgétaire, une avance de trésorerie pourra être consentie à la régie par le budget principal de la ville afin d'assurer le paiement des premières dépenses dans l'attente de l'encaissement des recettes d'exploitation.

Le remboursement de cette avance devra s'établir avant la fin de chaque exercice budgétaire.

Les biens affectés à la régie feront l'objet d'un inventaire précis qui sera annexé aux présents statuts.

Il appartient à la régie d'entretenir voire de renouveler ces biens et de pourvoir aux investissements nécessaires à son fonctionnement.

Article 9 - Comptabilité de la régie

Les agents du service financier de la commune tiennent la comptabilité de la régie conformément aux instructions administratives en vigueur.

Le comptable de la régie est seul chargé de poursuivre le recouvrement de toutes les recettes de la régie, ainsi que d'acquitter les dépenses ordonnancées par le maire ou par son délégué, jusqu'à concurrence des crédits régulièrement accordés.

Les fonctions d'agent comptable de la régie sont remplies par le trésorier principal de la commune.

A la fin de chaque exercice et après inventaire, le comptable prépare le compte de gestion, présenté par le maire au conseil municipal qui l'arrête, après avis du conseil d'exploitation.

Les opérations effectuées par la régie sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.).

Indépendamment des comptes, un relevé provisoire des résultats de l'exploitation est arrêté tous les 6 mois par le directeur, soumis pour avis au conseil d'exploitation, et présenté par le maire au Conseil municipal. Lorsqu'il résulte de ce relevé que l'exploitation est en déficit, le Conseil municipal est immédiatement invité par le maire à prendre les mesures nécessaires pour rétablir l'équilibre.

Article 10 - Statuts des personnels

Les agents de la régie et le directeur sont des agents de droit public mis à la disposition de la régie par la ville, laquelle percevra le remboursement des charges afférentes. En outre, elle pourra au besoin recruter des employés en contrat de droit privé dont la charge sera imputée directement sur le budget annexe ou remboursée au budget principal de la ville.

Article 11 - Fin de la régie

L'exploitation de la régie prend fin en vertu d'une délibération du Conseil municipal, qui fixe la date de fin d'opération et d'arrêt des comptes.

Statuts approuvés par délibération du conseil municipal en date du

LISTE DU PERSONNEL ET DES BIENS COMMUNAUX MIS A DISPOSITION DE LA REGIE GESTION IMMOBILIERE ET MOBILIERE

PERSONNEL :

- 1 directeur à temps partiel
- 1 régisseur et son suppléant
- 16 adjoints techniques

LOCAL :

Un bureau situé à l'Hôtel de Ville du Tampon, 256 rue Hubert Delisle – 97430 Le Tampon.
(Le siège de la régie pourra être transféré en tout autre lieu sur simple décision du Conseil d'Exploitation)

OUVRAGES :

Le budget principal continuera à prendre en charge certaines dépenses liées à la maintenance et la réalisation des équipements dont la gestion est confiée à la régie gestion immobilière et mobilière. A ce titre, les bâtiments et les voiries, restent à l'actif du budget principal. Seules les biens mobiliers, véhicules, informatiques, outillages seront transférés à l'actif de la régie.

MATERIELS :

- véhicule de transports
- matériels informatiques
- mobiliers de bureau
- outillages

*Cette liste est amenée à être complétée ou modifiée