

Domaine « Les TAMARIS & LES PORTES DU SOLEIL »  
Avenue des « Mûriers », 2  
F-34420 PORTIRAGNES-PLAGE

[www.lamisoleil.com](http://www.lamisoleil.com)

Portiragnes, le 10 septembre 2024

**Objet : Proposition d'investissement 2026-2038**

Chères Propriétaires,  
Chers Propriétaires,

Le marché touristique est en constante évolution, et le choix d'une destination repose sur de nombreux critères qui en déterminent l'attractivité et l'excellence.

La localisation d'un site, sa culture, son patrimoine, sa durabilité environnementale, la qualité de ses hébergements et infrastructures, ainsi que les expériences uniques qu'il offre sont autant de facteurs valorisés par les organismes de gestion de destination (OGD).

Les attentes des voyageurs évoluent également. De plus en plus, ils recherchent des expériences et infrastructures innovantes, ludiques et aquatiques, en lieu et place des produits touristiques traditionnels. Ce changement de comportement est un facteur déterminant dans le choix d'une destination.

Conscients de ces enjeux et à l'approche de l'échéance de la convention de 2015, nous proposons un programme d'investissement ambitieux pour la période 2026-2038, afin de répondre aux standards touristiques actuels et futurs et de maintenir notre compétitivité au sein du domaine "Les Tamaris et Portes du Soleil".

Ce programme, détaillé en annexe, vise à positionner notre domaine dans la stratégie et le modèle touristique de demain, en faisant de celui-ci une destination de choix.

En outre, les nouvelles infrastructures attireront davantage de visiteurs, ce qui générera des revenus locatifs complémentaires pour les propriétaires. En effet, les améliorations proposées rendront les hébergements plus attrayants et augmenteront leur taux d'occupation. Ces revenus additionnels permettront ainsi de compenser l'augmentation de la participation financière demandée, rendant cet investissement non seulement accessible mais également rentable sur le long terme.

De plus, les investissements réalisés contribueront directement à une augmentation de la valeur immobilière des propriétés situées dans le domaine. En renforçant l'attractivité et la réputation de notre site, ces améliorations créeront une plus-value significative, rendant les biens plus compétitifs sur le marché immobilier. En d'autres termes, chaque euro investi aujourd'hui se traduira par un gain futur pour chaque propriétaire.

Contrairement à de nombreux sites touristiques gérés de manière intégrée par un seul opérateur, TGA et L'Ami Soleil ne gèrent qu'une proportion limitée des lots (28,16 %). Il nous est donc impossible de supporter seuls l'intégralité de ce plan d'investissement sans risquer de compromettre notre modèle économique.

Ainsi, une participation financière modeste par lot a été proposée, représentant une augmentation budgétaire annuelle de seulement 329 euros TTC une fois tous les investissements réalisés.

De la même manière, l'accès pour «TOUS» aux nouvelles infrastructures ludiques et aquatiques doit également être valorisé, à côté de la quote-part investissement, afin de mettre en place un système équitable et harmonieux dans le domaine qui auparavant était peu voire jamais respecté.

Nous avons évalué ce montant de manière objective et proposons un régime avantageux pour les propriétaires :

- Gratuité pour les propriétaires sous mandat L'Ami Soleil (sous certaines conditions locatives).
- Réduction pour les propriétaires sous le régime 12,5 % (sous certaines conditions locatives).
- Gratuité pour les résidents "permanents".

Nous sommes convaincus que ce programme représente une opportunité unique de croissance et de modernisation. Un vote négatif entraînerait un recul en matière d'attractivité et de compétitivité, compromettant notre capacité à répondre aux attentes des voyageurs de demain.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette proposition et espérons vivement un vote positif lors de l'Assemblée Générale du 31 octobre 2024.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, chères et chers propriétaires, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Jordane et Joan LAMY  
Administrateurs Gérants

---

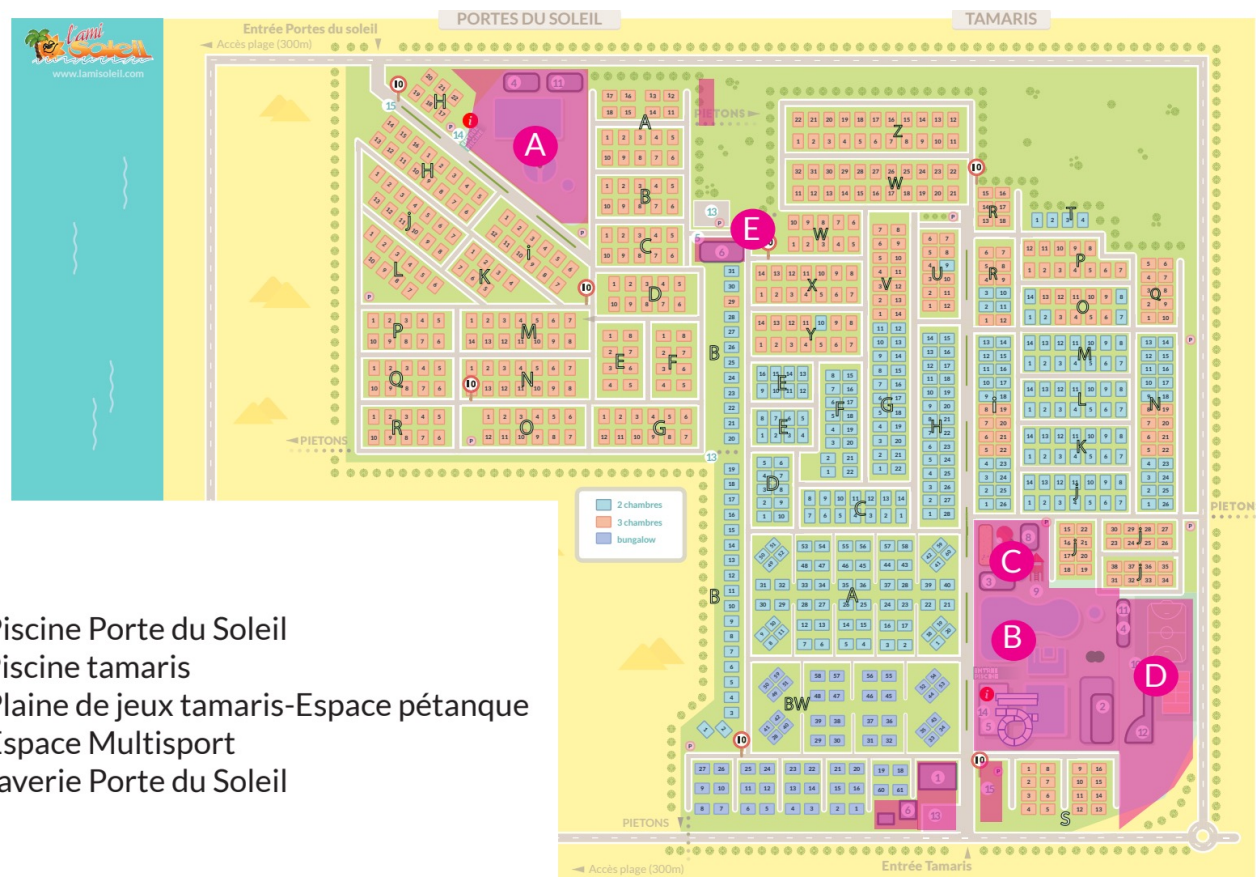
# Présentation Investissements horizon 2026-27-28

Village de vacances Les Tamaris & Les Portes du Soleil

Réunions 5, 7 & 21 Septembre 2024

---

## Identification de 5 zones d'intervention pour de nouveaux investissements





# A- Piscine Portes du Soleil

**L'amélioration du bassin des Portes du Soleil portera sur les points suivants :**

- Réhausse du bassin principal existant à un niveau constant de 1,5m + pose d'un nouveau liner.
- Aménagement d'un espace piscine "ZEN" à la place du 2<sup>ème</sup> bassin existant avec différents agréments: jacuzzis, fontaines, banquettes ergonomiques, jets massants, plage immergée, ...
- Aménagement d'une pataugeoire avec modules de jeux aquatiques pour enfants
- Aménagement paysager: implantation de nouveaux palmiers, pelouse synthétique, solarium en bois, pergolas d'ombrage ...
- Réaménagement des plages
- Rénovation de l'espace sanitaire
- Rénovation du local technique





# A-Piscine Portes du Soleil

Illustrations :



\*Illustrations non contractuelles

# A-Piscine Portes du Soleil

Illustrations :



\*Illustrations non contractuelles



## B- Piscine Tamaris

- Chauffage de la piscine
- Pose d'un nouveau liner
- Installation de pergolas d'ombrage
- Citerne de rétention d'eau pour alimentation en eau des espaces verts communs





## C- Plaine de jeux Tamaris et Espace Pétanque

L'aménagement a été imaginé dans l'esprit d'une place de village située en bord de plage.

Ce lieu convivial ne sera plus clôturé et un nouvel espace de restauration y sera implanté.

L'implantation de la plaine de jeux et l'espace mini club seront conservés.

Ces espaces permettront de favoriser le lien entre les occupants de différentes catégories d'âge.



\*Illustrations non contractuelles



# C- Plaine de jeux Tamaris et Espace Pétanque

Investissements projetés :

- Nouvel espace de jeux sur le thème des “bateaux/pirates”
- Espace restauration avec grande terrasse sur le thème “pailotte de plage”
- Réaménagement des terrains de pétanque
- Amélioration du paysager avec une fontaine centrale et une densification de la végétation pour créer de l’ombrage naturel
- Nouvel espace mini club



\*Illustrations non contractuelles



# C- Plaine de jeux Tamaris et Espace Pétanque

Illustrations :



\*Illustrations non contractuelles



# C- Plaine de jeux Tamaris et Espace Pétanque

Illustrations et visuels d'inspiration :



\*Illustrations non contractuelles



## D- Espace Multisport

L'aménagement a été imaginé dans la continuité des infrastructures sportives historiques du village de vacances tout en améliorant le confort d'utilisation pour les vacanciers.

Investissement projetés:

- Nouveaux terrains de football et basket
- Nouveaux terrains de Beach-volley
- Nouvel espace tennis de table
- Espace fitness dédié
- Espace d'ombrage sur les abords des infrastructures sportives
- Renforcement paysager



\*Illustrations non contractuelles



## E- Espace parking et laverie Portes du Soleil

Cet espace sera réaménagé en plaine de jeux.

La laverie sera conservée et rénovée mais déplacée dans un endroit plus stratégique.

Le parking disparaîtra pour favoriser l'espace de jeux.



\*Illustrations non contractuelles

# Investissements complémentaires

Des installations de panneaux photovoltaïques seront implantées à proximité des principaux lieux de consommation électrique des espaces ludiques.

Des emplacements de parking seront équipés de bornes de recharge pour voitures électriques afin de répondre à une demande croissante future.



## Simulation des quotes-parts d'appel de fonds liées aux nouveaux investissements & phasage 2026-27-28

Affectation des montants	Appel de fond ASL 2024-25	Appel de fond ASL 2026	Appel de fond ASL 2027	Appel de fond ASL 2028
Montant lié à la convention des espaces ludiques	633	665	950	962
Montant lié aux espaces communs	667	667	667	667
<b>Total</b>	<b>1300</b>	<b>1332</b>	<b>1617</b>	<b>1629</b>
<b>Différence</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>317</b>	<b>329</b>

\*montants TVAC (taux de 20%) et non indexés



# Budget prévisionnel 2026-27-28

Proposition Aménagements Portiragnes				
Types d'aménagement				
	Budget prévisionnel		Remarques	Planning & Phasage
	TGA/ASL (790 LOTS)	TGA		
<b>A. Piscine Porte du Soleil</b>	<b>1 778 758,00 €</b>	<b>373 520,00 €</b>		2027
1. Pose d'un liner	0,00 €	157 840,00 €		
2. Plaine de jeux aquatique - piscine moyenne	1 540 238,00 €			
3. Jeux dans la pateugeoire	19 550,00 €			
4. Pergolats Ombrage	28 220,00 €			
5. Aménagement paysager - (ex : Plantation palmiers)	48 650,00 €			
6. Rénovation des sanitaires (carrelage + nouvel équipement)	0,00 €	42 530,00 €		
7. Chauffage de l'ensemble des bassins - Pompes à chaleur	56 420,00 €			
8. Rénovation des plages	0,00 €	87 450,00 €		
9. Rénovation local technique (30% repris dans point 2)	85 680,00 €			
10. Contrôle des entrées (Portiques)		85 700,00 €		
<b>B. Piscine Tamaris</b>	<b>91 290,00 €</b>	<b>221 240,00 €</b>		2026
1. Chauffage de l'ensemble des bassins - Pompes à chaleur	48 080,00 €	48 080,00 €		
2. Pose d'un liner	0,00 €	87 460,00 €		
3. Pergolats Ombrage	43 210,00 €			
4. Contrôle des entrées (Portiques)		85 700,00 €		
Option environnementale: Citerne rétention eau piscine 3 x 10 m3	85 230,00 €			
<b>C. Plaine de jeux Tamaris - Espace pétanque</b>	<b>280 000,00 €</b>	<b>32 500,00 €</b>		2026
1. Nouvel espace de jeux : Structure principale + autres activités	245 460,00 €	32 500,00 €	Bateau	
2. Nouveaux aménagements pétanque	34 540,00 €			
<b>D. Espace Multisport</b>	<b>248 670,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		2026
1. Nouveaux terrains (minifoot, basket, beach-volley,...)	248 670,00 €			
<b>E. Laverie Porte du Soleil</b>	<b>73 740,00 €</b>	<b>23 400,00 €</b>		2028
1. Nouvel Espace Enfant - Plaine de jeux	73 740,00 €			
2. Rénovation de la laverie		23 400,00 €		
<b>F. Espace Bar Pétanque</b>	<b>0,00 €</b>	<b>562 230,00 €</b>		2026
1. Nouveaux Aménagements	0,00 €	562 230,00 €		
<b>Total</b>	<b>2 472 458,00 €</b>	<b>1 212 890,00 €</b>		
OPTION	85 230,00 €			
	<b>2 557 688,00 €</b>	<b>1 212 890,00 €</b>		
<b>OPTION: Energie renouvelable</b>	<b>0,00 €</b>	<b>543 560,00 €</b>		2026 à 2028
1. Panneaux photovoltaïques + bornes de recharge	0,00 €	543 560,00 €		
<b>Total</b>	<b>2 557 688,00 €</b>	<b>1 756 450,00 €</b>		
		40,71%		

## Difficultés de gestion liées au concept famille et à la location à 12,5%

- Nous désirons supprimer un concept défaillant à la suite du comportement de certains utilisateurs non-intègres et simplifier les démarches administratives et de contrôle qui peuvent s'avérer fastidieuses (encodage annuel, vérification d'identité, etc..)
- Nous supprimerons la commission à 12,5% sur les locations directes du propriétaire ainsi que les entrées journalières (50€)
- Nous voulons favoriser un accès pour tous les occupants en dehors de la famille du propriétaire (locataire, connaissances, etc...)
- Un montant forfaitaire remplacera le système de commission 12,5% et celui-ci a été fixé à 604,1 euros HTVA  
=> **725 euros TVAC**
- Le montant de 725 euros pourra être remboursé si le propriétaire confie sa maison en gestion locative à l'Ami Soleil sur une période de 5 semaines durant la Haute Saison (9 semaines de Juillet-Août)
- Le propriétaire qui est « résident permanent » ne devra pas payer ce montant (nbre de résident évalué à +/- 70 logements)

## Comparaison par simulation du forfait « accès pour tous »

### Cas N°1 : Propriétaire qui loue en direct (commission de 12,5%)

5 semaines de location à 1800€ = 9000 euros de revenus locatifs (tarifs l'Ami Soleil- Maison 2ch)

⇒ Commission de 12,5% sur les revenus =  $9000 \times 12,5\% = 1125$  euros

⇒ Le prix du forfait de 725€ remplace la commission = Economie de 400 euros

### Cas N°2 : Propriétaire qui confie sa gestion locative à l'Ami Soleil (min. 5 semaines HS)

⇒ Le prix du forfait de 725€ est remboursé par l'Ami Soleil = Economie de 725 euros

### Cas N°3 : Propriétaire résident

⇒ Le prix du forfait de 725€ n'est pas à payer = Gratuité (limité à une liste de +/- 70 résidents)

### Cas N°4 : Propriétaire qui ne loue pas

⇒ Le prix du forfait de 725€ est un supplément

\*montants TVA/C (taux de 20%) et non indexés

## Simulation des quotes-parts d'appel de fonds liées aux nouveaux investissements 2026-27-28 + forfait « accès pour tous »

Affectation des montants	Appel de fond ASL 2024-25	Appel de fond ASL 2026	Appel de fond ASL 2027	Appel de fond ASL 2028
Montant lié à la convention des espaces ludiques	633	665	950	962
Montant lié aux espaces communs	667	667	667	667
Forfait « accès pour tous »	0	725	725	725
<b>Total</b>	<b>1300</b>	<b>2057</b>	<b>2342</b>	<b>2354</b>
<b>Total</b> via gestion l'Ami Soleil	<b>1300</b>	<b>1332</b>	<b>1617</b>	<b>1629</b>

\*montants TVAC (taux de 20%) et non indexés