

## *Compte rendu annuel à la collectivité locale*

*27 Novembre 2025*

*Commune de Bassan*

*ZAC TRAISOR DU FOU*



*Concessionnaire – SARL TRAISOR DU FOU*



## SOMMAIRE



**1- Historique de l'opération**

**2- Avancement de la commercialisation**

**3- Etat des travaux**

**4- Programmation de l'avancement de l'opération**

**5- Données financières**

**6- Etat des lieux du marché**

**7- Propositions de décisions  
dans le cadre de l'évolution de l'opération**

Annexes :  
- Bilan prévisionnel

## 1- Historique de l'opération

1°) Par délibération du 27 Juillet 2006 et conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ont été lancées les études et la concertation préalables à la création de la ZAC dont les objectifs sont les équipements et l'aménagement des secteurs Martines et Traisor, la création de logements locatifs sociaux et des équipements structurants.

L'avis d'information de cette décision a été publié dans le Midi Libre à la rubrique des Annonces Légales le 6 Août 2006 ainsi que dans le Bulletin Municipal N° 38 de septembre 2006.

Une concertation avec la population, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme a été organisée en Mairie le 27 Septembre 2006 et un registre a été mis à la disposition du public.

2°) Suivant délibération en date du 13 Avril 2007, le conseil municipal de la commune de BASSAN a approuvé le bilan de concertation de la ZAC ainsi que sa création.

3°) Suivant délibération du conseil municipal en date du 29 février 2008, la SAS SM PROMOTION a été désignée en qualité d'aménageur de la ZAC au terme d'une consultation au niveau européen avec l'appui d'un cabinet choisi lui aussi au terme d'une consultation.

4°) Un traité de concession d'aménagement a été conclu entre la Commune de BASSAN et la SAS SM PROMOTION le 24 Novembre 2008.

5°) Un récépissé délivré le 7 Mars 2011 par le Préfet de l'Hérault suite à la déclaration effectuée le 1er mars 2011 sous le N° 34-2011-00041 au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement,

6°) Suivant délibération du conseil municipal du 21 Juillet 2011, il a été approuvé la participation de l'aménageur de la ZAC au financement du renforcement et de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement nécessaires à la desserte des quartiers Les Martines et Les Traisors.

7°) Courrier du 6 Septembre 2011 adressé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles à la société SM PROMOTION, indiquant que "les terrains ayant fait l'objet du diagnostic archéologique sont libres de toute contrainte archéologique. »

8°) Suivant délibération du 9 Septembre 2011 affichée en Mairie, le conseil municipal de la Commune de BASSAN a approuvé le dossier de réalisation, le programme des équipements publics de la ZAC, le traité de concession conclu le 4 Décembre 2008 concernant la réalisation de la ZAC, au profit de la Société TRAISOR DU FOU et l'approbation de la 2ème révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BASSAN.

9°) Transfert du traité de concession à la SARL TRAISOR DU FOU en date du 9 Septembre 2011, cette dernière s'engageant à faire réaliser les travaux de VRD.

10°) Aux termes d'une réunion du conseil municipal du 7 Octobre 2011, le Conseil Municipal de la Commune de BASSAN a approuvé le cahier des charges de cession des terrains applicable à la ZAC.

11°) Courriel de Monsieur Jean-Yves ROUXEL de la DDTM 34/SER/BDGP du 6 Novembre 2012 attestant de l'absence d'opposition et de prescriptions particulières dans le délai prévu à l'article R214-35 du code de l'environnement.

12°) Modification du PLU et enregistrement en préfecture en date du 11 Décembre 2015

13°) Délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2019 ayant approuvé le nouveau dossier de réalisation de la ZAC.

## 2- Avancement de la commercialisation

Tranche 2		
Lots libres	0	0 €
Lots réservés	1	70 000 €
Lots vendus	62	5 132 000 €

Tranche 3		
Lots libres	15	1 401 500 €
Lots optionnés	1	99 900 €
Lots réservés	2	199 800 €
Lots vendus	35	3 434 500 €

Tranche 4		
Lots libres	24	2 474 600 €
Lots optionnés	5	468 500 €
Lots réservés	7	720 300 €
Lots vendus	0	0 €



A ce jour, il reste 55 lots en stock cumulé.

### \_ **Contraction du nombre de transactions**

Comme au niveau national, le marché des terrains constructibles dans le biterrois souffre d'une forte baisse d'activité : les ventes sont en recul ( $\approx -30$  à  $-40\%$ ) selon les notaires pour l'ensemble des terrains à bâtir.

Ce recul s'explique par des facteurs combinés : hausse des taux d'intérêt, renchérissement du coût de la construction, contraintes réglementaires (notamment Zéro Artificialisation Nette, RE 2020, modifications du PTZ, etc.).

### \_ **Pression réglementaire et environnementale**

- ZAN (objectif de "zéro artificialisation nette des sols") commence à peser sur l'offre de terrains pour la construction.
- Le financement pour les particuliers (PTZ notamment) est resserré, ce qui réduit la demande sur les terrains individuels.

### **Les freins**

- **Financement** : les taux d'intérêt élevés, la réduction / recentrage du PTZ pour la maison individuelle réduisent la solvabilité des acheteurs / primo accédants.
- **Coût total de projet** : non seulement le terrain, mais la viabilisation, raccordements, contraintes urbanistiques ou environnementales (étude de sol, risques, etc.) alourdissent le coût.
- **Offre réduite** : peu de nouveaux terrains viabilisés, raréfaction dans les zones proches de Béziers avec bonne desserte et services. Cela augmente la concurrence et le prix pour les parcelles "bonnes".
- **Réglementations** : les objectifs de ZAN, les contraintes sur l'étalement urbain, les exigences sur les espaces verts, densité, etc., compliquent les projets et peuvent retarder les permis ou augmenter les charges.

## Actions commerciales 2023

Nous avons réalisé des publicités sponsorisées sur nos réseaux sociaux pour communiquer sur les étapes clés de la tranche 4 : démarrage commercialisation, démarrage travaux





Nous avons régulièrement refait le fléchage dans BASSAN menant à nos terrains et coller des autocollants sur les compteurs.

DIBOND Référence BAT : SM PROMOTION  
Date : 10/03/2025 Panneau Dibond + Adhésifs  
Dimensions : 60 x 20 cm



Quantité : 10



Quantité : 10

Nom Prénom :  
Signature :

L'ensemble des couleurs ne sont pas contractuelles car elles peuvent varier selon le mode d'impression ou d'affichage à l'écran qui sont soumis aux variations de matériels, d'écrans et de supports. Chaque commande donne lieu à la réalisation d'un Bon à Tiro (BAT). La production n'est lancée qu'à partir du moment où il est validé par le client. Un BAT, signé dégage entièrement la responsabilité en cas de faute, d'erreur ou d'omission. Le BAT dégage la responsabilité de la société MAGA sur une éventuelle non correspondance du produit fini par rapport aux attentes du client. Si tout est conforme, signez alors cette preuve et y apposez la mention « BAT » ou « bon à tirer ». Ce document est la propriété de la société MAGA toutes reproductions et communications sont interdites sans autorisation écrite.

SARL MAGA 92 Avenue de Narbonne - 11130 Sigean  
Maga  
magaconseil@gmail.com 06 75 92 64 90  
04 30 37 56 57

Nous avons participé à une Journée portes ouvertes avec un constructeur de maison sur place pour dynamiser les ventes.

Nous présentons régulièrement les terrains à nos partenaires constructeurs suite aux communications que nous effectuons.








Envoyé en préfecture le 02/12/2025  
Reçu en préfecture le 02/12/2025  
Publié le  
ID : 034-213400252-20251127-2025\_064\_2711-DE  
AMÉNAGEUR & PROMOTEUR

[Éditer l'annonce](#) [Autres actions](#) Annonce complétée à 76 %



**Traisor du Fou Sud**  
RÉF. BASSAN  
Créée le 12/09/2014 - Modifiée le 17/09/2025  
Avant-Première  
4ème trimestre 2025  
Avenue De La Garrigue, Bassan, 34290  
NOUVELLE TRANCHE EN LIMITE DE ZONE CONSTRUCTIBLE ! TRAVAUX EN COURS ! AVENUE DE LA GARRIGUE A BASSAN, A SEULEMENT 8 MIN DE BEZIERS !! Quartier c...  
Voir mon annonce sur : [SeLoger](#) [Leboncoin](#)

84 900 €

Types investissements : **Aucune Loi**

Stock total : **40**

Stock disponible : **15**

Climatisation : **Non**

Adapté aux personnes en fauteuil : **Non**

Ascenseur : **Non**

Piscine : **Non**

[Tout afficher](#)

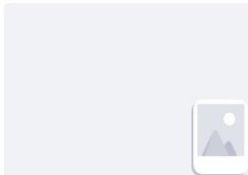
### DESCRIPTION DES LOTS

Référence externe	Type de bien	Nombre de pièces	Surface	Prix
	Terrain	333m²	92 900 €	
	Terrain	338m²	92 900 €	
	Terrain	313m²	88 900 €	
	Terrain	288m²	84 900 €	
	Terrain	290m²	84 900 €	
	Terrain	379m²	100 900 €	
	Terrain	403m²	105 900 €	
	Terrain	368m²	101 900 €	
	Terrain	380m²	100 900 €	
	Terrain	442m²	112 900 €	

Ajouter Terrain

Immobilier · Véhicules · Vacances · Emploi · Mode · Maison & Jardin · Famille · Electronique · Loisirs · Autres · Bons plans !

Accueil > Ventes immobilières > Languedoc-Roussillon > Hérault > Bassan 34290 > Terrain à bâtir de 441 m² à BASSAN



112 900 € 256 €/m²  
[Calculer mes mensualités](#)  
Bassan 34290  
Terrain à bâtir de 441 m² à BASSAN  
17/09/2025 à 11:35

EARLY+ : -20% / nuit [Je simule mon prêt immobilier](#)

Les informations clés

Type de bien

Terrain

Surface totale du terrain

441 m²

Nature du bien

Terrain constructible

Disponible à partir de

01/2026

Description

COUP DE COEUR ! Terrain viabilisé de 441 m² situé à Bassan en limite de zone constructible. Bel environnement, surface plancher max : 170 m². D'autres surfaces sont disponibles. Libre choix du constructeur.

Localisation

Bassan (34290)

SM PROMOTION

37 annonces

Booster

Gérer

Gestion de mon annonce

[Mettre en avant](#)

[Remonter en tête de liste](#)

[Modifier l'annonce](#)

[Supprimer l'annonce](#)

Voir les contacts

Voir les statistiques de l'annonce

Simulez un prêt immo

Calculez le montant de vos mensualités en quelques clics ! [CA](#)

Simulez votre prêt

Un projet immobilier ? Une réponse de principe immédiate ! [CA](#)

23 pour 11,04 €

100 pour 11,08 €

6,56 €

J'en profite

J'en profite

J'en profite

## Budget actions commerciales 2025

- Parution sur plan ville 490 € HT
- Sponsoring 5000 € HT



## Etat des travaux

### **ZONE SUD :**

#### **Tranche 1 :**

Les travaux de la première tranche de la zone sud **sont terminés depuis mars 2020.**

#### **Tranche 2 :**

Les travaux de la deuxième tranche de la zone sud **sont terminés depuis avril 2020.**

Suite à une intervention de la CABM sur le béton imprimé, nous avons convenu avec la commune de reprendre cette placette sous une autre finition à la fin des travaux de la Tranche 4.

Il reste quelques finitions à programmer en fin d'année :

- Les espaces verts seront réalisés début 2026
- Les cages de football dans le bassin ont été supprimées
- L'aménagement du bassin sera réalisé en même temps que les espaces verts de la tranche 3

#### Etat des constructions à venir sur le macro lot social :

Le bailleur SA PATRIMOINE rencontre des difficultés pour démarrer son programme. Il semblerait que les relations avec l'architecte soient compliquées...Nous espérons un démarrage de l'opération en 2026.

#### **Tranche 3 :**

Les travaux de la troisième tranche de la zone sud **sont terminés depuis fin juillet 2023.**

Il reste quelques finitions à programmer lorsque la construction des maisons individuelles auront bien avancé :

- Les espaces verts
- Une fois que les murs en limite du domaine public seront réalisés par les acquéreurs, nous réaliserons une campagne d'enduit.

#### 4- Programmation de l'avancement de l'opération

Les travaux de la tranche 4 ont démarré et se termineront fin mars 2025. Les espaces verts et les enduits des clôtures seront différés.

#### 5- Données financières

Etat des engagements :

\*Acquisitions foncières :

Acte d'acquisition foncière à la COMMUNE du 01/10/14

Parcelles cadastrées section AD n°2 section AO n°56-84-85-81-86 pour une surface totale de 79 161m<sup>2</sup>

3 060 954€

Acte d'acquisition foncière au propriétaire LEVERE du 04/05/17

Parcelle cadastrée section AO n°252 pour une surface totale de 10 953m<sup>2</sup>

383 355€

Acte d'acquisition foncière au propriétaire BOUZAT du 02/10/17

Parcelle cadastrée section AD n°276 pour une surface totale de 2 417m<sup>2</sup>

104 600€

Acte d'acquisition foncière au propriétaire VALAT du 25/03/19

Parcelle cadastrée section AO n°82 pour une surface totale de 9 969m<sup>2</sup>

359 000€

Acte d'acquisition foncière au propriétaire LEVERE du 15/03/21

Parcelle cadastrée section AO n°251 pour une surface totale de 10 953m<sup>2</sup>

383 355€



Accompagnement financier - La tranche 3 :

**1er CONCOURS :**

NATURE : CREDIT LOTISSEUR

CATEGORIE : TRAVAUX

MONTANT : 1.400.000 Euros

ECHEANCE : 24 mois

**Concours clôturé auprès du Crédit agricole le 13 décembre 2023**

**2ème CONCOURS :**

CATEGORIE : GFA VRD

NATURE : GARANTIE D'ACHEVEMENT LOTISSEUR

MONTANT : 1.015.000 Euros

**Tant que tous les travaux ne sont pas terminés, la GFA reste active et coûte environ 1200€ par trimestre.**

La tranche 4 :

**1er CONCOURS :**

NATURE : CREDIT LOTISSEUR

CATEGORIE : TERRAIN

MONTANT : 560.000 Euros

ECHEANCE : 24 mois

**2ème CONCOURS :**

NATURE : CREDIT LOTISSEUR

CATEGORIE : TRAVAUX

MONTANT : 1.300.000 Euros

ECHEANCE : 24 mois

**Mise en force des deux concours courant octobre 2025**

Etat des participations :

Les participations à la commune ont toute été payées.



### Evolutions notables des postes du bilan :

Nous n'avons pas constaté d'évolution notable sur le bilan de l'opération car tous les travaux avaient été terminés et nous venons de démarrer les travaux de la Tranche 4 depuis Juillet 2025.





## 6- Etat des lieux du marché

➤ Lieuran-lès-Béziers (3 km)

**Lotissement : Les Jardins de Combe Libro**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	1
Surface	267m2
Prix	69 000€

**Lotissement : Les Terrasses de Combe Libro**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	4
Surface	De 257m2 à 424m2
Prix	De 83 000€ à 103 000€

➤ Servian (4 km)

**Lotissement : Le Coussat**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	21
Surface	De 327m2 à 640m2
Prix	De 103 000€ à 153 000€

**Lotissement : Les jardins de Marilou**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	2
Surface	De 384m2 à 400m2
Prix	115 000€



➤ Espondeilhan (7 km)

**Lotissement : Les Cotes**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	2
Surface	De 538m2 à 564m2
Prix	De 105 000€ à 112 000€

➤ Corneilhan (7km)

**Lotissement : ZAC Cabrières**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	16
Surface	De 502m2 à 386m2
Prix	De 113 500€ à 139 000€

➤ Thézan-lès-Béziers (7km)

**Lotissement : Granouillère**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	15
Surface	334m2 à 659m2
Prix	90 500€ à 142 500 €

➤ Pouzolles (10km)

**Lotissement : Les Terrasses du Piochet**

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	10
Surface	De 426m2 à 531m2
Prix	De 80 700 € à 111 600 €



➤ Lignan-sur-Orb (10km)

### Lotissement : Les Vignettes

Terrain à bâtir en lotissement	
Nombre restant de lots	12
Surface	De 358m <sup>2</sup> à 574m <sup>2</sup>
Prix	De 132 000€ à 192 000€

### Analyse comparative et positionnement – Nos actions

Mise en valeur des forces de Bassan

- Proximité de Béziers : Bassan est à environ 5-15 min de Béziers selon les endroits. C'est un atout fort pour ceux qui travaillent à Béziers ou cherchent un compromis entre cadre rural/villageois et accessibilité urbaine.
- Cadre de vie attractif : petit village bien doté (services de base), environnement calme, vue dégagée dans plusieurs lotissements, orientation favorable, présence de lotissements récents
- Variété de l'offre : Cela permet de toucher différents segments d'acheteurs (premier achat, famille, projet personnalisé).

### Positionnement stratégique mis en place

1. Proposer des terrains de taille moyenne ( $\approx 350-600 \text{ m}^2$ )  
Ces surfaces apparaissent comme un bon compromis entre coût total acceptable et prix au m<sup>2</sup> raisonnable.
2. Surveillance du prix au m<sup>2</sup> et des frais annexes  
Afin de rester compétitif, nous veillons à limiter les frais de viabilisation, études etc...
3. Constructeur libre  
Les annonces qui permettent le choix du constructeur libre plaisent davantage à certains segments (personnes déjà en projet et souhaitant choisir leur maison).





## 7- Propositions de décisions dans le cadre de l'évolution de l'opération

- Approbation du bilan financier prévisionnel présenté par la SARL TRAISOR DU FOU
- Rétrocession des parties communes de la Tranche 2 de la zone Sud

