

ROYAUME DU MAROC

**WILAYA DE LA REGION ORIENTALE
PROVINCE DE BERKANE
COMMUNE DE ZEGZEL
PREFECTURE OUJDA ANGAD**



al omrane

Oujda

PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FAIBLE VIT

GROUPEMENT D'ARCHITECTES

ACUBE ARCHITECTURE

**Mr ALLA HASSAN
Mr ALLAOUI BOUABDELLAH**



Mr RABIA LAZAAR

JUIN 2014

PREAMBULE

Pour résorber les besoins croissants en logement, des stratégies ont été mises en place depuis 2003 traduisant une panoplie de réformes dont notamment le volet financement. Dans ce cadre, l'Etat a œuvré au renforcement des ressources allouées au Fonds de Solidarité de l'Habitat. De même, et afin d'encourager la promotion immobilière privée à s'impliquer davantage dans la production du logement social, des encouragements fiscaux ont été accordés aux promoteurs immobiliers. Du côté de la demande, des fonds de garantie ont été institués afin de permettre à la population démunie d'accéder au crédit bancaire. En application des hautes directives Royales visant la relance du logement social et animée par la volonté d'apporter sa contribution aux orientations majeures de l'Etat par la satisfaction du déficit en matière de logements sociaux et l'accompagnement du besoin annuel du pays à travers des habitations dont un prix de cession bas, le holding Al Omrane, un promoteur immobilier très dynamique exerçant notamment dans la ville d'Oujda, présente à travers ce document un projet intégré sur une parcelle d'environ 13 591 m² sis à Berkane, commune de Zegzel. Le programme du projet consiste en la création d'un lotissement et la construction de 192 logements sociaux sur quatre niveaux offrant des espaces de vie relativement étendus par apport aux appartements.

L'organisation fonctionnelle des unités résidentielle sociales est faite de manière à offrir, aux bénéficiaires, les mêmes espaces de vie conçus dans les logements de moyen standing, avec un espace de stationnement privatif à l'intérieur même de la parcelle, un recul qui permet aussi d'aérer le logement et l'ensemble du tissu urbain. L'écriture architecturale des logements est pure et fondamentale avec un jeu de retraits et de saillies offrant une volumétrie riche, notamment, grâce, à des terrasses créée en premier par des retraits des façades.

Le projet vise ainsi à :

- Offrir un espace urbain ordonné et bien équipé en continuité de la voirie urbaine de la ville afin de modérer la prédominance des quartiers non réglementaires avoisinants.
- Contribuer à la dynamique de la région de l'oriental et en particulier la ville d'Oujda en matière de production de logements sociaux afin de pallier aux besoins, accrus d'une tranche de la population aux ressources modestes.
- Animer le secteur BTP qui connaît actuellement une conjoncture plutôt difficile.
- Participer à la création d'un nombre important d'emplois directs destinés à une main d'œuvre qualifiée pour tous les corps d'état liés à la construction.

SITUATION



L'assiette du projet est d'une superficie de 13 591 m², situé au sud ouest de la ville de Berkane, SUR une parcelle de l'opération BORJ WAOULLOUT.



PROGRAMME DU PROJET

La réponse aux attentes du promoteur s'est traduite comme suit :

Superficie total du terrain 13 591 m²

Espaces bâtissables :

Lots en R+ 3 destinés aux logements moyen standing 3 228 m²

Espaces libres :

Espaces verts isolés 1 914 m²

Terrain de sport 800 m²

Espace de jeu pour enfants 375 m²

Parkings (66 places) 816 m²

Voirie (Chaussées et Trottoirs) 9 184 m²

Total espaces libres 13 089 m²

SUPERFICIES COUVERTES

Construction de 12 bloc en R+3 Couverts 11 742 m²

MONTAGE FINANCIER

LES ETUDES ET FRAIS ADMINISTRATIFS

Etude architecturale

600 000.00 DHS

Etudes techniques

450 000.00 DHS

Frais administratifs

450 000.00 DHS

TOTAL

1 500 000.00 DHS

LES AMENAGEMENTS

Travaux de nivellement du terrain

2 300 000.00 DHS

Travaux d'assainissement et peines et soins

3 200 000.00 DHS

Travaux de voirie et de bordures

1 750 000.00 DHS

Adduction en eau potable

1 500 000.00 DHS

Travaux d'électricité et d'éclairage public

2 200 000.00 DHS

Travaux de traitement des espaces libres

600 000.00 DHS

Total travaux de lotissement et d'aménagement

11 550 000.00 DHS

Construction de 192 logements

27 000 000.00 DHS

EMPLOIS :

150 emplois liés à la phase de lotissement et de construction des logements.

12 emplois permanents pour le gardiennage, l'entretien et la sécurité des résidences.

IMAGES DE SYNTHESE GENERALES



IMAGES DE SYNTHÈSE GÉNÉRALES

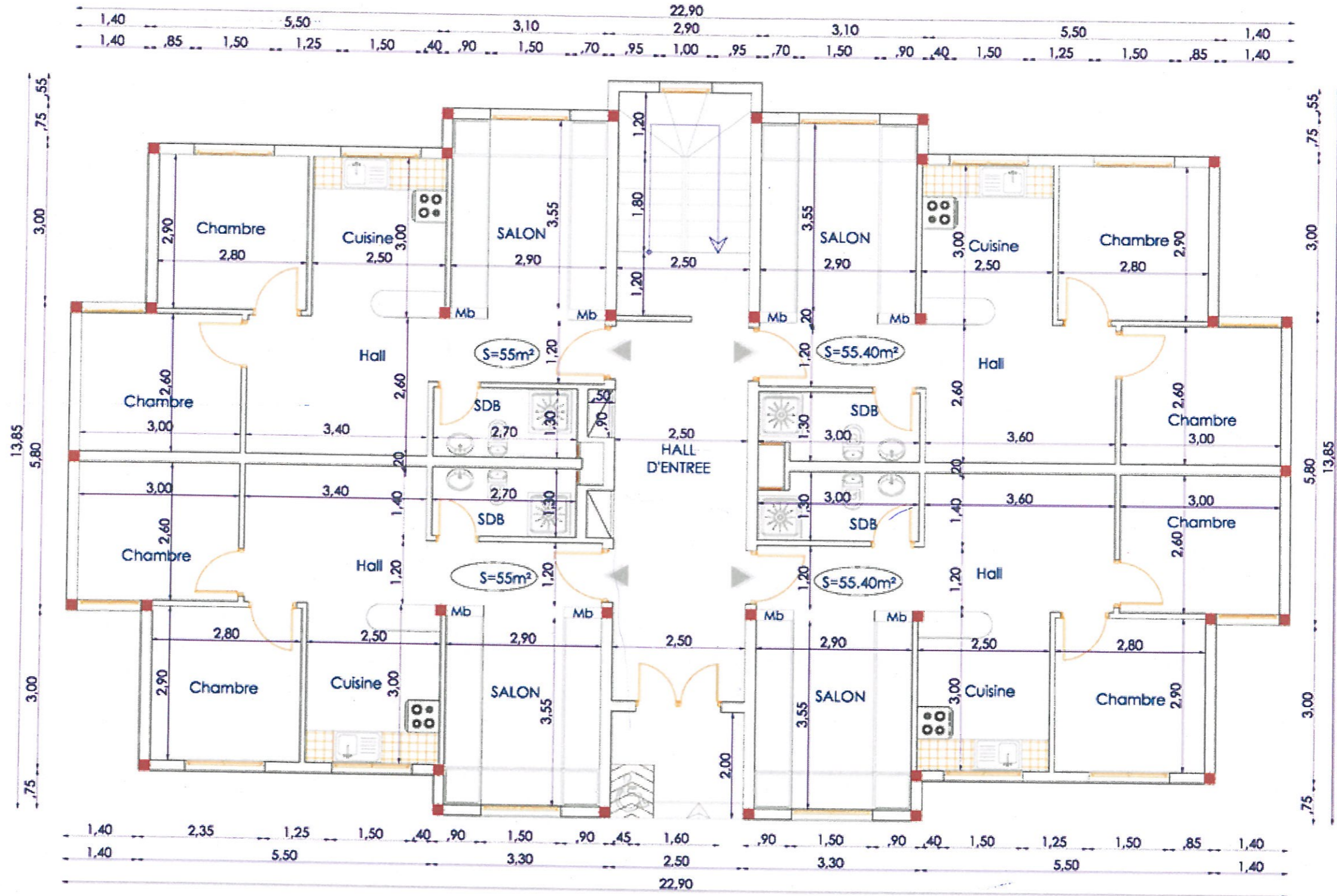


IMAGES DE SYNTHESE GENERALES



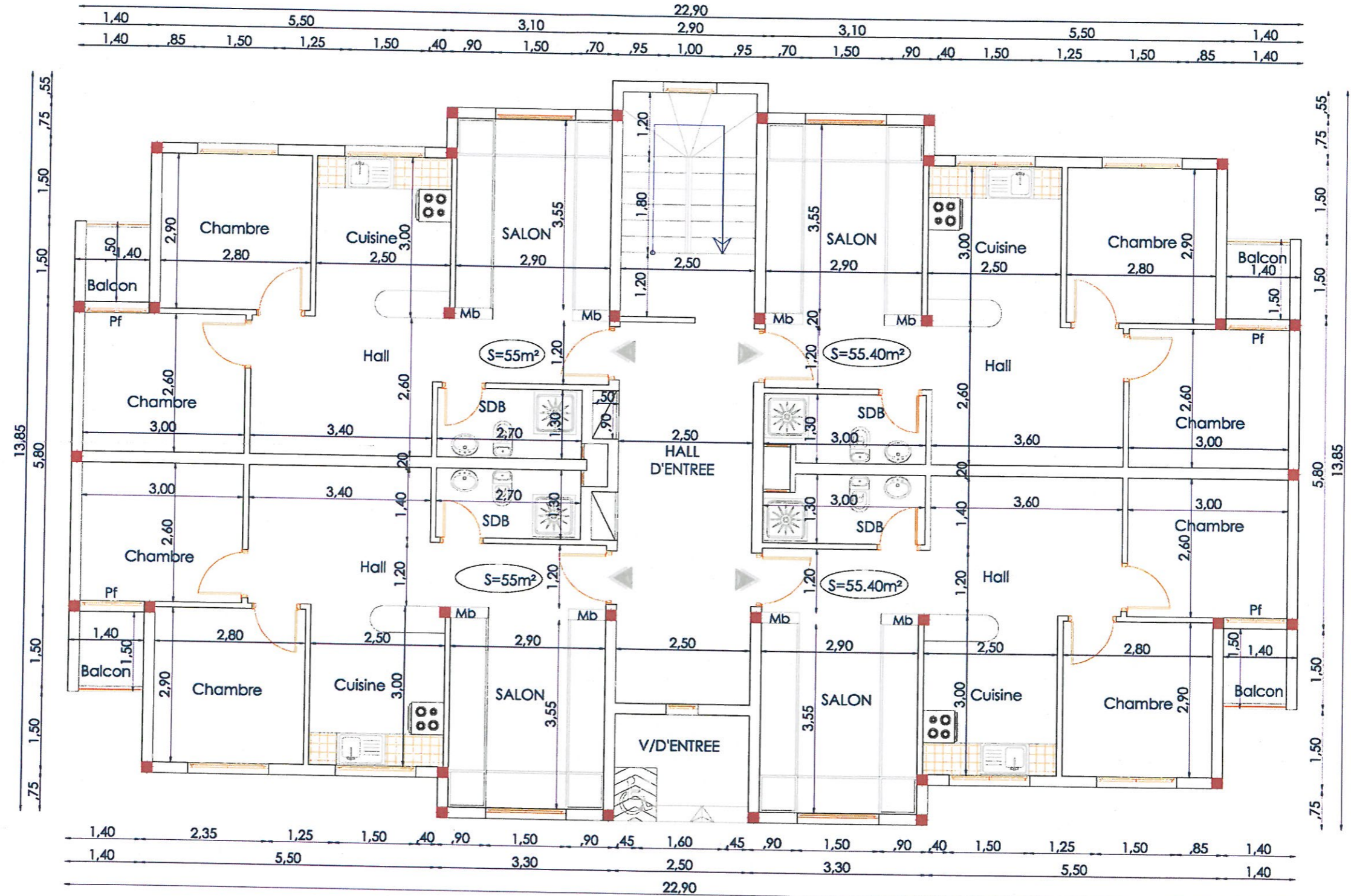
PLANS DE LOGEMENTS

REZ DE CHAUSSE TYPE



R.D.C

ETAGE TYPE



ETAGE COURANT

IMAGES DE SYNTHÈSE D'AMBIANCE



IMAGES DE SYNTHÈSE D'AMBIANCE



IMAGES DE SYNTHÈSE D'AMBIANCE



IMAGES DE SYNTHÈSE D'AMBIANCE

