



Olivia Résidence



ARD PARTNERS

ARD Partners

Présentation du Promoteur

ARD Partners est une société indépendante d'investissement et de développement immobilier, née de plusieurs années d'expérience en tant qu'opérateurs privés. Nous développons des projets ambitieux et de haute qualité, guidés par une solide expertise et des valeurs fondamentales de proximité, d'excellence et de transparence. Animés par un esprit entrepreneurial, nous identifions et concrétisons des opportunités immobilières à fort potentiel.

Nous gérons l'ensemble du cycle de vie de nos projets : acquisition foncière, conception, construction et commercialisation. Grâce à une vision stratégique et une gestion optimisée, nous créons des projets qui se distinguent par leur qualité, leur rentabilité et leur impact positif – maximisant la valeur pour nos partenaires et clients à chaque étape.

Un élément clé qui différencie ARD Partners est son affiliation avec **TEC Service**, une société sœur opérant au Maroc depuis 2006 sous la direction de nos associés. TEC Service est spécialisée dans la construction et la maintenance technique, avec une vaste expérience dans les projets hôteliers de luxe. Elle assure notamment des contrats de maintenance pour plusieurs établissements de prestige depuis de nombreuses années tels que le **Royal Mansour** (à Marrakech, Casablanca et M'diq), le **Four Seasons** (à Marrakech et Casablanca), ainsi que le **Mazagan Beach & Golf Resort**.

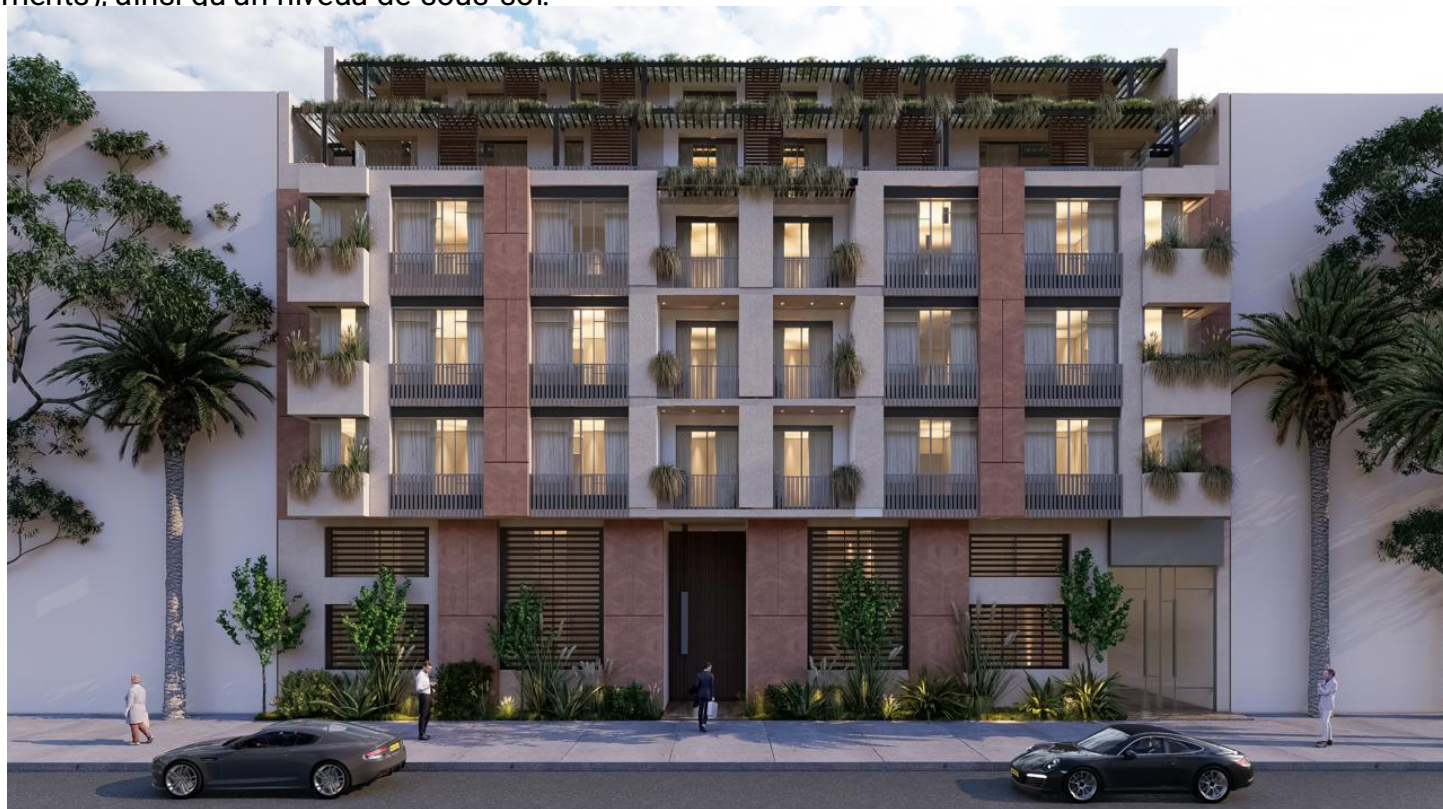
Cette synergie nous permet de garantir des standards de construction de premier ordre et une excellence technique à tout niveau.



Cahier des charges

Le présent document a pour objet de définir et décrire les différents lots de construction et de finition du projet **Résidence Olivia**, situé en plein centre-ville de Marrakech, dans le quartier de Guéliz, à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

Ce projet comprend un immeuble résidentiel de **R+5**, composé de **38 unités** (dont 4 duplex avec piscine privative, 32 studios et appartements), ainsi qu'un niveau de sous-sol.



Sommaire

1. Gros-Œuvre et étanchéité
2. Courant fort et courant faible
3. Plomberie et Sanitaires
4. Climatisation et ventilation mécanique contrôlée
5. Traitement paysager
6. Lots architecturaux
7. Intérieur

Gros-œuvre et étanchéité

1. Structure générale

L'ensemble du système structurel sera réalisé en **béton armé**, incluant les **poteaux, poutres** et **voiles**, garantissant robustesse et durabilité de l'ouvrage.

2. Planchers

Les planchers seront réalisés en **post-tension**, une technique innovante permettant :

- Une **meilleure portée libre** (moins de poteaux intérieurs),
- Une **réduction de l'épaisseur des dalles**,
- Une **optimisation du confort acoustique**.

3. Murs extérieurs

Les murs extérieurs seront constitués d'une **double cloison**, assurant une excellente isolation thermique et acoustique :

- Paroi extérieure en **briques creuses** (épaisseur ≥ 10 cm),
- Paroi intérieure en **briques creuses** (épaisseur ≥ 7 cm).

4. Cloisons intérieures

Les cloisons seront réalisées en **briques creuses** de **10 cm d'épaisseur minimum**, conformément aux normes en vigueur, pour un bon équilibre entre solidité et isolation.

5. Isolation

Le projet bénéficie d'un traitement soigné de l'isolation afin de garantir un confort thermique et acoustique optimal.

Isolation thermique :

Mise en place d'une isolation performante en façade et en toiture et terrasse,, conforme aux standards actuels d'efficacité énergétique.

Isolation acoustique :

Utilisation de cloisons intérieures à double paroi, associées à des matériaux isolants, pour limiter la transmission des bruits entre logements.

6. Enduits

Enduits intérieurs :

Les parois intérieures seront revêtues d'un **enduit de plâtre projeté**, offrant une finition lisse, homogène et adaptée à la peinture ou à tout autre revêtement décoratif.

Enduits extérieurs :

Les façades recevront un **enduit lisse au mortier de ciment**, assurant une protection efficace contre les intempéries tout en garantissant une surface uniforme, prête à être peinte ou traitée.

7. Étanchéité

Un soin particulier sera apporté à l'étanchéité de l'ensemble du bâtiment, conformément aux normes en vigueur :

Terrasses :

Mise en œuvre d'un système d'étanchéité monocouche lisse de 4 cm, bénéficiant d'un avis technique du CSTB, et conforme aux prescriptions du D.T.U 43.1.

Ce dispositif garantit :

- Une protection durable contre les infiltrations d'eau,
- Une fiabilité à long terme

Sous-sol :

- Application d'une isolation spécifique associée à un béton hydrofuge, assurant l'étanchéité des parois enterrées et la résistance à l'humidité.

L'ensemble de ces dispositions vise à offrir une enveloppe performante pour le bâtiment, limitant les déperditions thermiques et éventuelles infiltrations et renforçant la protection contre les agressions extérieures.

Courant fort et courant faible

RÉALISÉ PAR NOTRE SOCIÉTÉ TEC SERVICE

Les travaux électriques couvriront l'ensemble des besoins en courant fort et courant faible du bâtiment, dans le respect des normes de sécurité et de performance :

- **Tableaux électriques** : fourniture et pose des tableaux de protection et de commande.
- **Distribution basse tension** : réseau assurant une alimentation fiable et optimisée.
- **Appareillage** : installation des interrupteurs, prises de courant et équipements terminaux.
- **Alimentations spécifiques** : mise en place des lignes dédiées selon les besoins.
- **Réseaux de communication** :
 - Installation téléphonique,
 - Pré-câblage pour réseau informatique,
 - Réalisation complète du **réseau de terre** et **mise à la terre**.
- **Matériel** :

Tous les équipements seront **agréés**, garantissant leur qualité et leur conformité.
- **Éclairage** :

Utilisation généralisée de **luminaires LED**, pour un éclairage performant, économique et durable.

Plomberie et Sanitaires

REALISÉ PAR NOTRE SOCIÉTÉ TEC SERVICE

L'installation de plomberie sera conçue pour garantir **performance, durabilité et confort acoustique** :

•Distribution d'eau :

Réalisée en tuyauterie **PPR** (Polypropylène Random), encastrée dans les murs, les gaines techniques et les faux plafonds. Les diamètres seront dimensionnés selon les besoins de chaque point d'eau. Les réseaux en faux plafonds seront **isolés avec de la laine de verre**, afin de **réduire les nuisances sonores**.

•Évacuation :

Réseaux **indépendants** pour les **eaux usées** et **eaux pluviales**, en **tubes PVC**, avec évacuation gravitaire vers le réseau d'assainissement.

•Équipements sanitaires :

- **WC suspendus** montés sur **bâti-supports encastrés de marque GEBERIT** avec chasse d'eau à **double débit**,
- **Mitigeurs thermostatiques** dans les douches pour un **meilleur confort**
- **Appareils sanitaires** en céramique de marque **DURAVIT** ou équivalent
- **Robinetterie** de marque **CREAVIT** ou équivalente pour un rendu haut de gamme.



Climatisation et VMC

REALISÉ PAR NOTRE SOCIÉTÉ TEC SERVICE

1. Climatisation

Le confort thermique des logements sera assuré par un système de **climatisation gainable INVERTER**, de marque **Midea**, **Carrier** ou équivalente, offrant performance, discrétion et efficacité énergétique.

Diffusion d'air :

Les **soufflages et reprises** seront intégrés discrètement dans les **joints creux des faux plafonds**, assurant un confort sans impact visuel.

Unités intérieures :

Installées dans les faux plafonds,
Accessibles via des **trappes de maintenance**,
Commandées par télécommande sans fil, pour un usage simple et intuitif.

Unités extérieures :

Installées en façade de manière **discrète et intégrée**,
Conçues pour résister aux **conditions climatiques extrêmes** de Marrakech : jusqu'à **48°C en été** et **-1°C en hiver**.

2. Ventilation mécanique contrôlée

Un système de **VMC simple flux** sera mis en place pour assurer une ventilation continue et efficace des espaces humides ou non ventilés (salles de bains, WC, buanderies, etc.).

- Un **caisson d'extraction**, relié à un réseau de **gainés dissimulées**, assurera l'**évacuation permanente de l'air vicié et humide**, contribuant à la qualité de l'air intérieur et à la préservation du bâti.

Traitement paysager

Le projet intègre une démarche paysagère **écologique, esthétique et fonctionnelle**, à travers le concept de **xeriscaping**, complété par des aménagements végétalisés intégrés à l'architecture.

- **Xeriscaping :**

Utilisation de **plantes résistantes à la sécheresse** et nécessitant peu d'entretien, permettant de **réduire la consommation d'eau** tout en valorisant des **espaces verts harmonieux**, adaptés aux conditions climatiques de Marrakech.

- **Végétalisation de façade :**

- Mise en place de **jardinières suspendues** pour créer des **jardins en façade**,
- Intégration de **plantes grimpantes** pour apporter une **touche végétale continue**, favorisant l'**esthétique**, le **rafraîchissement naturel** et le **bien-être des résidents**.

Ces choix contribuent à une **meilleure qualité de vie**, tout en renforçant l'identité **architecturale et écologique** du projet.



Lot architecturaux et intérieur

HALL D'ENTREE

PLACAGE EN NOYER

BRIN FONCÉ



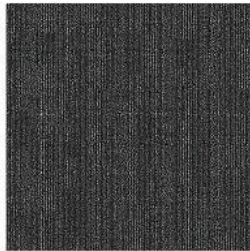
PORTE VITREE

AVEC PARTIES FIXES

MENUISERIE ALUMINIUM, ANTI EFFRACTION



CARRELAGE 120x120
COULEUR BEIGE CLAIR



MOQUETTE
COULEUR TAUPE



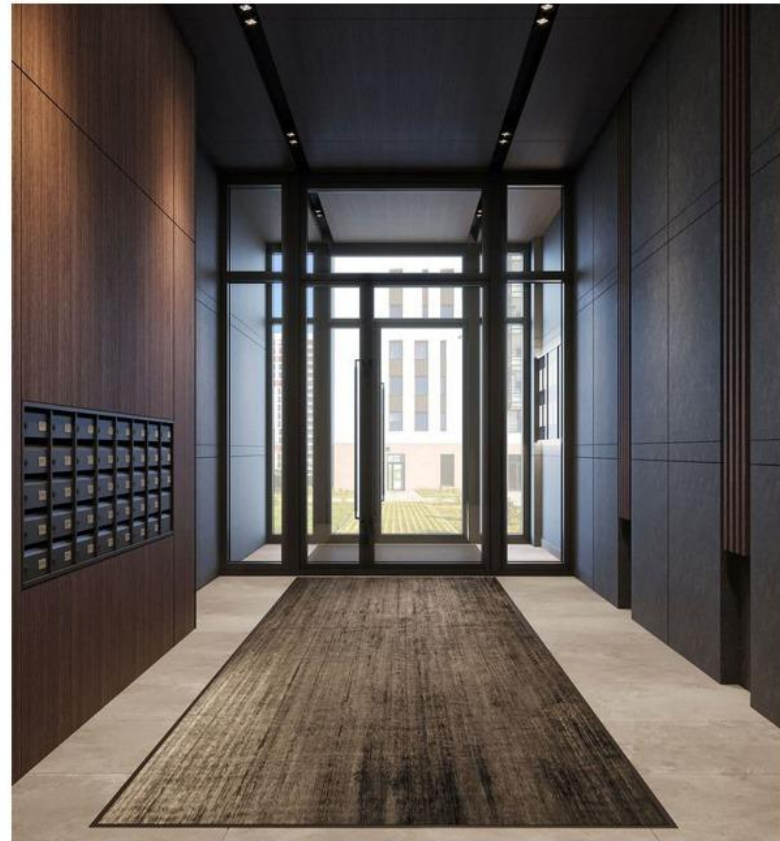
REVETEMENT
MURAL EN HPL



BOITES AUX LETTRES
EN ALUMINIUM
INTEGREES



FAUX PLAFOND EN PLATRE ET SPOTS SUR RAIL





Faux plafond en plâtre
avec joint creux et
LED lumineux

Table de travail et
comptoir buffet en
Quartz Silestone

Revetement des
caissons en Noyé

Caisson de cuisine
en MDF Hydrofuge

Revêtement de sol Gré
cérane beige mat 60x120

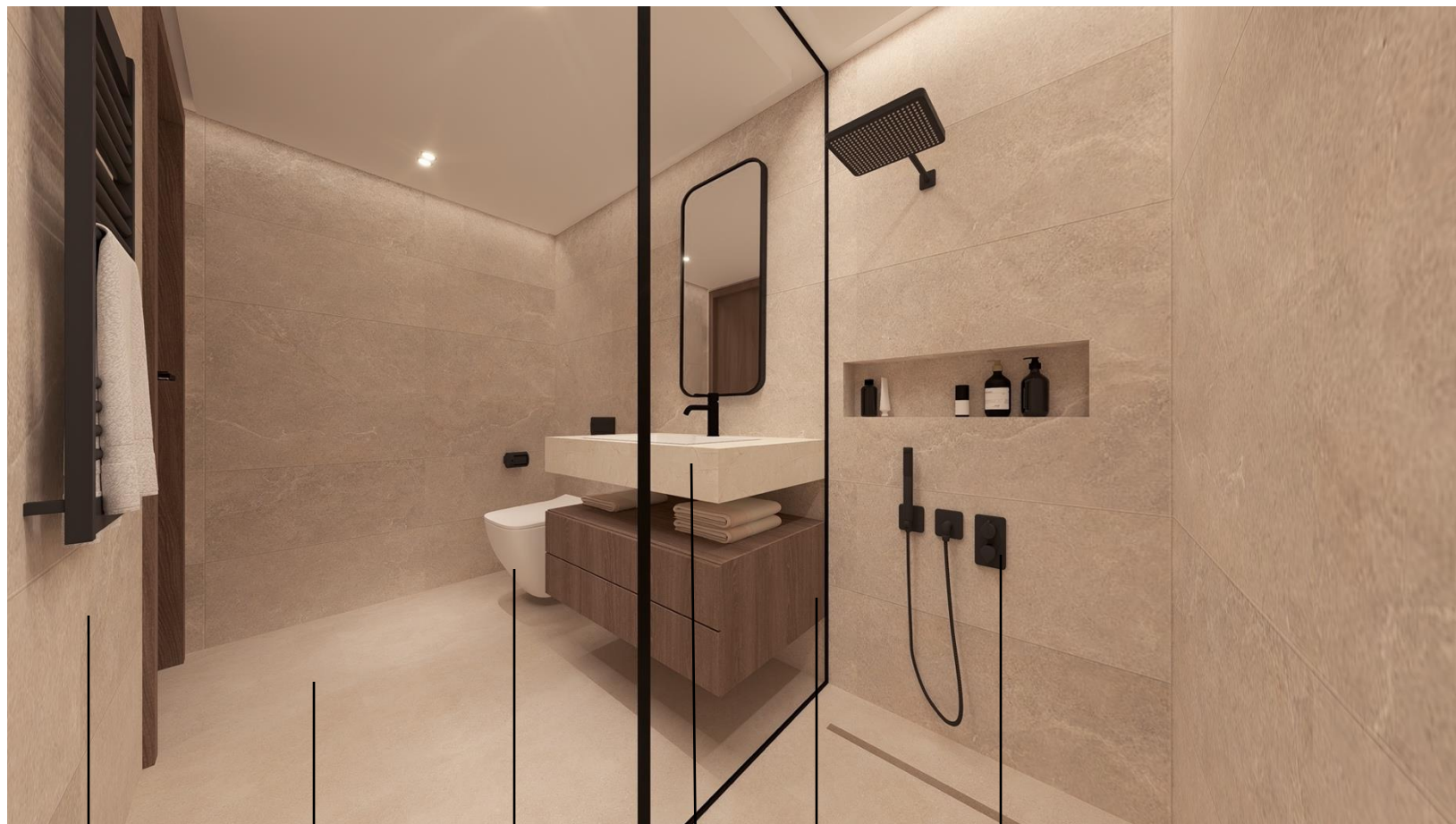


Chassis aluminium foncé
mqt, double vitrage clair
avec isolation thermique
et acoustique renforcée.

Parquet stratifié ou
semi massif couleur
chêne brun

Faux plafond en plâtre
avec joint creux et
LED lumineux

Dressing en nouveau bois
aggloméré placage en bois
noyer



Revêtement mural,
carrelage 60x40
beige mat avec
relief

Revêtement sol
carrelage 60x60
beige mat

WC suspendu couleur
blanche et bâti-
support encastré

Vasque encastrée ou
posée
blanche

Meuble salle de bain
MDF hydrofuge
placage en noyer

Colonne de douche
encastrée et/ou
apparente



Enduit + peinture
couleur façade +
éclairage murale

Revêtement sol effet
granito beige 120x120

Piscine profondeur
min 70cm. Carreaux
effet pierre de Bali.