

# Dossier de Vente

## Maison « Dar Atlas »



*Un projet unique mêlant innovation, autonomie et respect de l'environnement, niché au cœur des paysages majestueux du Haut-Atlas.*

---

### Contenu du document

Présentation Générale .....	2
Détails Clés.....	3
Description du Projet .....	3
Atouts de la propriété .....	4
Photos et Plans.....	5
Approche tarifaire .....	6
Contact.....	7

### South Bioclimatic Life

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632

## Présentation Générale

La Dar Atlas est une maison bioclimatique pensée pour offrir un confort moderne tout en respectant l'environnement et le patrimoine local. Avec des fondations solides déjà établies et un permis de construire en règle, cette propriété s'intègre harmonieusement dans son environnement naturel à proximité d'Amizmiz, tout en offrant une vue imprenable sur les montagnes majestueuses du Haut-Atlas, idéale pour les amateurs de calme et de sérénité.

Située à moins de 60 km de Marrakech, à proximité du désert d'Agafay et des montagnes de l'Atlas, cette propriété se distingue par son autonomie totale. Elle bénéficie :

**D'une autonomie énergétique** : grâce à l'ensoleillement exceptionnel du Maroc, les panneaux solaires permettent de répondre à l'ensemble des besoins énergétiques sans raccordement au réseau, réduisant ainsi les importations d'énergie et s'inscrivant dans une démarche durable.

**D'une autonomie en eau** : l'approvisionnement est assuré par un forage privé, tandis que les eaux usées sont traitées de manière écologique via une fosse septique adaptée.

**D'une construction éco-responsable** : conçue selon les normes parassismiques, la maison est bâtie uniquement avec des techniques et des matériaux locaux (terre, pierre, sable, et chaux aérienne), réduisant l'impact écologique et mettant en valeur le savoir-faire traditionnel marocain.

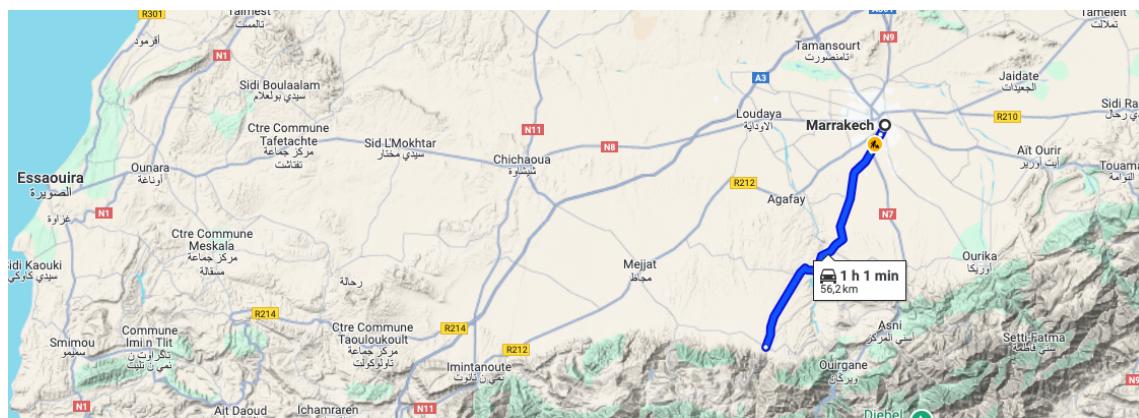
En accord avec les principes d'architecture bioclimatique, la maison s'intègre avec douceur dans le paysage environnant. Aucuns travaux de VRD (voies et réseaux divers) ne sont nécessaires, renforçant ainsi la préservation des paysages ruraux et des zones sensibles. Cette conception permet de minimiser l'impact des infrastructures tout en offrant un habitat adapté aux conditions climatiques locales : frais en été et chaleureux en hiver.

Enfin, en s'appuyant sur des énergies renouvelables et en favorisant l'emploi de techniques locales, la Dar Atlas participe également au développement des Actions Génératrices de Revenus (AGR) pour les populations des zones rurales et de montagne. Elle incarne ainsi un projet respectueux de l'environnement, mais également socialement engagé.

## South Bioclimatic Life

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632

## Détails Clés



- **Emplacement :** Km 2,8, route de Ouedakkar, Amizmiz, Province de Haouz, Maroc
- **Surface totale du terrain :** 1005 m<sup>2</sup>
- **Emprise au sol :** 156 m<sup>2</sup>
- **Surface de baignade et coffret technique :** 41 m<sup>2</sup>
- **Jardin :** 808 m<sup>2</sup>
- **État actuel des travaux :**
  - Sous-sol aérien terminé (capacité de 3 voitures)
  - Fondations et murs du sous-sol achevés
  - Partie habitable à finaliser et meubler
- **Activités possibles :** Résidence principale ou location privative

## Description du Projet

*La répartition des chambres et des pièces est une proposition qui peut être repensée en fonction des besoins et des préférences de l'acquéreur.*

- **Chambres :** 3 chambres spacieuses, dont :
  - Une chambre double adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR)
  - Deux autres chambres, l'une avec un lit double et l'autre avec deux lits jumeaux
- **Salles de bains :** Chaque chambre disposera d'une salle de douche à l'italienne avec toilettes.
- **Espaces communs :** Une grande salle orientée à l'est, comprenant une salle à manger, une cuisine aménagée, et un salon avec cheminée.
- **Piscine privée :** Baignade réalisée avec système de filtrage opérationnel.
- **Sous-sol aérien :** Capacité de stationnement pour 3 voitures.

## South Bioclimatic Life

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632

## **Atouts de la propriété**

### **Vue panoramique :**

Nichée au cœur d'un environnement naturel préservé, la maison offre une vue imprenable à 180° sur les sommets majestueux du Haut-Atlas. Les levers et couchers de soleil sur les montagnes créent un spectacle quotidien exceptionnel, faisant de chaque moment passé dans cette propriété une expérience unique.

### **Design bioclimatique :**

Conçue dans le respect de l'environnement, la maison intègre des principes bioclimatiques pour maximiser l'efficacité énergétique. L'orientation optimise l'ensoleillement pour chauffer naturellement en hiver tout en gardant une fraîcheur agréable en été. Les panneaux solaires garantissent une autonomie énergétique remarquable, s'adaptant parfaitement au climat ensoleillé du Maroc.

### **Système innovant de chauffage et de rafraîchissement par le sol :**

La maison est équipée d'un système moderne de chauffage et de rafraîchissement intégré au sol, permettant de maintenir un confort thermique optimal tout au long de l'année. Ce système repose sur des solutions écologiques et économies en énergie, adaptées au climat marocain.

### **Proximité :**

Située à moins de 60 kilomètres de Marrakech, la propriété combine l'accessibilité à une grande ville touristique avec la tranquillité d'un cadre rural. À proximité immédiate du désert d'Agafay et des sentiers de randonnée de l'Atlas, elle constitue un point de départ idéal pour explorer les merveilles naturelles et culturelles de la région.

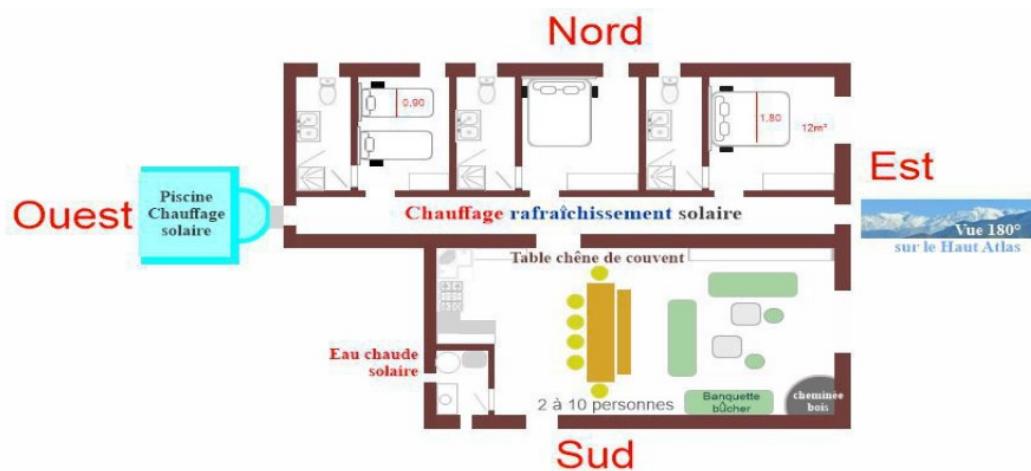
### **Flexibilité :**

Cette maison est idéale pour divers usages. Que ce soit comme résidence principale pour une famille, un pied-à-terre pour les amateurs de nature, ou encore une maison de location haut de gamme pour les touristes, elle offre un potentiel d'investissement attrayant. Ses aménagements prévus, comme les chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite et la piscine privée, garantissent un confort optimal pour tous.

## **South Bioclimatic Life**

**Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC**  
**RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632**

## Photos et Plans



## South Bioclimatic Life

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632

## Approche tarifaire

Dans son état actuel, sous-sol, l'entrepôt et la dalle finie représente avec 500m<sup>2</sup> de petit parc arboré les 2/3 du coût final.

### Estimation des coûts restants :

- La finition du bâti et l'aménagement (cuisine, ECS, électricité, chauffage et rafraîchissement par le sol) sont réalisables en 5/6 mois pour 350 à 450 KDH.
- La piscine est dans un état parfait et son local technique peut être remis en service pour 2 à 3 KDH.
- Le mur d'enceinte (1,20m de haut en 0.15 cm d'épaisseur sur 150/200m) est réalisable pour 15 à 20 KDH
- Le mur et le portail (simple) sur le chemin et son traitement de surface jusqu'au garage (3 Voitures) 20 à 25 KDH

### Estimation du prix de vente :

- Le Terrain de +- 500m<sup>2</sup> serait vendu entre **80 et 120 KDH**.
- Total des coûts restants (décrits ci-dessus) : **387 à 498 KDH**

Cela donne un prix de revient jusqu'à la remise des clefs entre 467 KDH et 618 KDH  
Retenons un **prix de revient médian estimé à 542 KDH**

Soit un **prix de vente négociable entre 1356 KDH (coef 2,5) et (coef 3) 1626 KDH**  
*Avec une négociation maximale de + ou - 10%.*

**South Bioclimatic Life**

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632

## Contact

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, veuillez contacter :

### MAROC

- **Jean-Jacques GOYNE**
- Téléphone : +212 6 36 04 24 01
- Email : jj.goyne@southbioclimaticlife.com

### FRANCE

- **Antoine REBOUL**
- Téléphone / WhatsApp : +33 6 52 63 61 41
- Email : antoine.reboul@gmail.com

## South Bioclimatic Life

Km 2,8 route de Ouedakkar Amizmiz Province de Haouz MAROC  
RC 62195 TP 46804876 IF 6529712 ICE 000074262000013 CNSS 9995632