

Dossier de presse

Un nouveau regard sur l'immobilier de luxe
à proximité de Casablanca



SOMMAIRE

Introduction	Page 4
1ère partie :	
Casadiaa, un projet immobilier de luxe unique aux environs de Bouskoura	Page 5
<i>Dans les coulisses d'une genèse</i>	Page 5
<i>Casadiaa, un projet d'envergure avec des ruptures revendiquées</i>	Page 6
2ème partie :	
Casadiaa II, une élégance fonctionnelle, une identité éco-consciente	Page 8
<i>Une offre contemporaine, une marque de qualité</i>	Page 8
<i>Une identité éco-consciente avant-gardiste</i>	Page 9
<i>Des services communautaires pour les résidents</i>	Page 10
Annexes	
<i>Trois questions à M. Omar Naciri, promoteur de Casadiaa</i>	Page 11
<i>Fiche d'identité</i>	Page 14

Introduction

Situé aux environs de la forêt de Bouskoura, le projet Casadiaa s'inscrit d'emblée dans la lignée des grands projets emblématiques, faits d'audace et de modernité, qui marquent l'architecture haut de gamme de la ville de Casablanca.

Avec une grammaire nouvelle, les concepteurs du projet de villas de luxe de Casadiaa ont voulu doter la région de Casablanca de « *l'Anfa du XXIème siècle* » et apporter une réponse appropriée aux attentes d'une catégorie de Casablançais désireux de fuir le stress urbain d'une mégapole en développement rapide tout en profitant des bienfaits de la nature, de l'air pur, de l'intimité d'être chez soi, sans être pour autant trop loin de la ville.

A 12 minutes de Casablanca, Casadiaa incarne ce rêve. Après le succès de la première tranche, la livraison de la deuxième tranche (prévue dans les délais, soit fin 2015), confirme l'intuition de départ de M. Omar Naciri, promoteur du projet : construire et aménager à proximité de la forêt de Bouskoura, un projet de villas haut de gamme en résidence principale alliant intimité, lumière et quiétude, destiné à des résidents pleinement convaincus de leur choix. De cette intuition de départ sont nées les villas de plain-pied Casadiaa.

Fait assez original pour être souligné : Casadiaa porte l'engagement personnel de son initiateur. Pur Casablançais attaché à sa ville, habitant lui-même sur le site de Casadiaa, Omar Naciri partage avec ses co-résidents, le désir d'une vie meilleure à l'ombre de la verdure exceptionnelle de la forêt de Bouskoura et de son micro-climat. « *Habité par son projet* », il se mobilise au quotidien pour le confort et la quiétude des résidents de Casadiaa.

Casadiaa II confirme d'ailleurs les engagements du promoteur. La nouvelle tranche se veut comme une continuité de la vision de départ qui a fait le succès de la première tranche : espaces lumineux, grandes superficies, intimité, le tout sur fond d'une exigence de qualité des matériaux et d'innovation comme en témoignent l'utilisation du Corian, l'éclairage LED, l'installation avant-gardiste de procédés sophistiqués de production d'énergie à base photovoltaïque, le traitement des eaux usées ou le chauffage solaire.

Projet construit sur une vision et des valeurs, Casadiaa nous invite à découvrir l'histoire d'une belle idée urbanistique autour de l'immobilier de luxe dans la région de Bouskoura.

Bienvenue à Casadiaa !

1ère partie :

Casadiaa, un projet immobilier de luxe unique aux environs de la forêt de Bouskoura

Dans les coulisses d'une genèse

Aux abords de la forêt de Bouskoura, une « terra nullius » comme disent les Latins : 40 hectares à perte de vue et un écosystème végétal sauvage essentiellement composé d'arbres d'eucalyptus qui remontent à la nuit des temps. Ici, la levée du jour ressemble à une nouvelle naissance du monde.

Sur ces terres à la lisière de Bouskoura et de Nouacer, Omar Naciri, Président de Naciri Développement, a alors une intuition : construire des villas de luxe de plain-pied pour des familles casablancaises désireuses de fuir la nuisance sonore et la pollution de la ville-mégapole. Nous sommes en 2006 et la recherche d'une vie meilleure sur fond de montée d'exigence environnementale occupe les esprits des familles et les colonnes des journaux. Ingénieur de formation, grand manager ayant exercé des responsabilités importantes durant sa carrière professionnelle, Omar Naciri y voit une opportunité pour réaliser son rêve. Homme d'expériences, il veut cependant confirmer son intuition de départ. Des études poussées confiées à des cabinets spécialisés, sont menées pour sonder les Casablancais. Les résultats sont concluants : le besoin est là ! Une nouvelle lumière éclairera cette « terra nullius » : ce sera Casadiaa. « Diaa » comme la lumière en langue arabe.

Passionné d'architecture, Omar Naciri veut imprimer à sa future « cité » un cachet particulier dans le prolongement des grandes idées modernes qui ont marqué l'architecture de la ville de Casablanca depuis bientôt un siècle. Sur les pas des grands architectes qui ont laissé leur empreinte sur les plus belles demeures de luxe du mythique Anfa, Casadiaa, devra, dans la vision de son promoteur, se distinguer par un style, une manière d'être et de vivre. Tout doit être prévu et soigné, au détail près. Rien ne doit être laissé au hasard. Un souci d'élégance, de simplicité et de raffinement, un goût relevé dans le choix des matériaux, le design du mobilier, les espaces de jour comme de nuit, la vie à l'extérieur autour de la piscine et du jardin : tout est imaginé dès le départ pour que les résidents se sentent chez eux, en toute intimité, dans des villas construites sur des terrains à partir de 800 m². Une superficie que seul Casadiaa est en mesure d'offrir à ce prix autour de Bouskoura.



Les architectes sont alors à pied d'œuvre pour donner corps à la vision du promoteur et perpétuer l'esprit d'audace et d'élégance de l'âge d'or du Casablanca chic et raffiné. A cette inspiration première, un nouveau vocabulaire en ligne avec la contemporanéité du nouveau siècle est mis en scène: Casadiaa sera pour la région de Bouskoura « l'Anfa du XXIème siècle ». Sur un écrin de verdure, le blanc domine sur fond de sobriété architecturale. Les demeures spacieuses et lumineuses conservent un aspect fonctionnel et simple. Casadiaa verra le jour comme l'aura imaginé son promoteur.

Le projet, prévu sur 10 ans, mobilise un investissement supérieur à un milliard de DH et est réparti en 6 tranches, deux résidences, pour un total de 246 villas de luxe. Objectif : conserver à l'ensemble une taille humaine, loin du gigantisme impersonnel d'autres projets. L'année 2008 marque le baptême de feu du projet. Casadiaa I est lancé avec à la clé 61 villas. Le succès est au rendez-vous sans grand tambour battant, le « bouche à oreille » ayant fait son effet. L'encre du contrat de vente de la dernière villa à peine séchée que les demandes de la tranche II se font déjà jour.

Casadiaa, un projet d'envergure avec des ruptures revendiquées

Intimité, espaces généreux, luminosité, luxe et confort, tels sont les partis-pris de Casadiaa. Il s'agit d'autant de ruptures revendiquées pour offrir aux résidents une autre alternative à un immobilier de luxe en trompe l'œil, où étroitesse et promiscuité sont le quotidien des acquéreurs.

Chez Casadiaa, tous les choix du promoteur sont guidés par le souci de confort des résidents. Ainsi, les villas sont toutes construites de plain-pied, une identité haut-standing pour garantir une intimité totale, sans aucune fenêtre voisine qui prolonge chez le résident les regards indiscrets des voisins. Toutes les villas sont indépendantes et autonomes. Isolation parfaite, doubles-vitrages et absence de vis-à-vis en font de véritables havres de paix. A l'intérieur, les prestations portent l'emblème du luxe : grands espaces de réception, chambres spacieuses, cuisine équipée avec des installations haut de gamme, qualité des matériaux (Corian, boiserie, revêtement des sols...), éclairage LED, chauffe-eau solaire, climatisation, rangement, isolation phonique sans oublier le jardin privatif et la piscine.

L'architecture d'intérieur y est confortable, claire et réfléchie pour offrir aux acquéreurs et résidents un environnement privilégié de vie quotidienne entre design et commodité. Côté sécurité, la résidence est fermée, les enfants pouvant sortir jouer sans crainte. Des espaces verts et des équipements en copropriété (terrain de sport, salle de fitness) sont prévus pour cela.

Les résidents de Casadiaa ne s'y sont pas trompés d'ailleurs en choisissant d'y vivre. Plus que de simples habitants anonymes, ils forment une communauté qui a opté pour un mode de vie spécifique, animé par les mêmes valeurs à savoir : recherche d'intimité, confort, tranquillité et environnement verdoyant.

Des valeurs partagées par M. Omar Naciri lui-même qui en est le premier convaincu en étant résident dans son propre projet. Dans une étude réalisée par le promoteur auprès des résidents, l'un des points les plus appréciés dans la vie à Casadiaa est la sensation de « *se sentir vraiment chez eux* », l'architecture étant en effet pensée afin de ne laisser aucun vis-à-vis. Autre aspect particulièrement apprécié, en vivant à quelques kilomètres à peine de Casablanca, « *l'air est nettement plus pur* ». Enfin, tous sont soulagés « *d'être loin de la cohue de Casablanca tout en étant à quelques dizaines de minutes de la ville* ». En résumé, les résidents de Casadiaa sont heureux d'avoir fait le choix de vivre en dehors de la ville et de ses désagréments, tout en y restant proche.



2ème partie :

Casadiaa II, une élégance fonctionnelle, une identité éco-consciente

Une offre contemporaine, une marque de qualité

Casadiaa II s'inscrit dans la continuité du projet initial en déclinant les quatre types de villas ayant fait le succès de Casadiaa I. La deuxième tranche bénéficie de nouvelles installations dans l'ère du temps comme l'utilisation du Corian, un matériau noble et l'arrivée d'une nouvelle génération de cuisines équipées. L'élégance fonctionnelle reste la ligne de conduite générale pour les quatre catégories de villas.

- La villa « **Aube Primera** » est une construction qui a été spécialement conçue pour des personnes qui ont pour la première fois cédé à la tentation d'avoir une villa. Sur une superficie de 800 m² et plus, les surfaces construites varient d'un modèle à un autre. Pour ce qui est de la « **Aube Primera** », la surface utile est de 406m² dont 280m² habitable. La gamme « **Primera** » comprend 3 chambres donnant toutes sur le jardin et dispose de 2 salles de bain.

Côté luminosité, les lignes architecturales ont été conçues avec finesse de telle sorte à avoir de larges baies vitrées qui laissent passer la lumière à l'intérieur de la maison.



- La villa « **Aube** » gagne en volume pour offrir cette fois-ci aux nouveaux acquéreurs quatre chambres toutes donnant sur le jardin et la piscine, avec trois salles de bain. Les surfaces construites disponibles à ce niveau sont de 440 m² dont 320m² couvertes.



- La villa « **Aurore** » se veut séduisante par son style moderne et novateur. Elle se différencie largement par son espace de réception garantissant une convivialité. Les volumes sont généreux avec des surfaces construites dépassant à ce niveau les 500 m² de superficie utile dont 380 m² habitable. La villa abrite 4 chambres avec 4 salles de bain, toutes donnant sur le même concept de jardin et piscine.



- La villa « **Halo** », classée comme la villa d'excellence, garantit calme et sérénité pour ses propriétaires. Généreuse dans sa contenance mais aussi valorisée par une piscine plus grande, ce modèle de villas atteint les 700 m² construits sur un terrain de 1 300 m² dont 415m² de rez-de-chaussée et 60m² de cave. Cette demeure moderne et contemporaine s'inspire du même concept qu'« **Aurore** » en nombre de chambres et salles de bain mais est plus généreuse en volume.



Toutes les villas sont dotées d'une cuisine équipée, un séjour, un revêtement en marbre, céramique et parquet dans toutes les pièces, une climatisation encastrée (gainable) ainsi qu'une chambre parentale privative pour rester en cohérence avec le premier principe de Casadiaa qu'est l'intimité. Des espaces verts privatifs, un parking personnel de deux places est inclus pour tous types de villas.

Une identité éco-consciente avant-gardiste

Le cachet écologique fait partie de l'ADN du projet Casadiaa. Au fil des tranches à livrer, l'orientation éco-consciente s'affirme et se confirme.

La tranche II reconduit donc tout le dispositif de transition énergétique déjà déployé lors de la tranche I. Plusieurs procédés écologiques sont ainsi intégrés pour préserver l'environnement. Les villas sont équipées de chauffe-eaux solaires et des techniques d'insonorisation pour garantir un maximum d'isolation phonique sont installées. Une station de traitement permet la récupération des eaux usées, leur purification par le biais de processus biologiques naturels et leur réutilisation pour l'arrosage des espaces verts.

Nouveauté de la tranche II, l'installation de spots LED dans les villas. Avec une consommation de 6 watts seulement par rapport aux 50 watts des spots halogènes classiques installés dans les autres projets, une villa de Casadiaa consomme presque 10 fois moins d'énergie !

Enfin, toujours dans le cadre de la tranche II, le promoteur va encore plus loin en déployant quelques 260 lampadaires alimentés en énergie solaire pour l'éclairage des voies publiques menant à la résidence. Projet pionnier, mené en collaboration avec les autorités locales -la province de Nouaceur et la Commune de Nouaceur- le système d'éclairage public photovoltaïque comprend :

- ✓ Une lanterne de puissance 50W 24V équipée de LEDs CREE ultra puissantes à haut rendement lumineux
- ✓ Un module photovoltaïque polycristallin de puissance 230Wc 24V
- ✓ Deux batteries GEL étanches d'une capacité totale de 150Ah 24V
- ✓ Un système de régulation de charge et de contrôle électronique du dispositif intégrant une détection crépusculaire et une réduction du flux lumineux
- ✓ Une structure porteuse fixée en tête de mât en acier galvanisé intégrant un caisson pour les batteries et le régulateur
- ✓ Un mât cylindro-conique en acier galvanisé d'une hauteur totale de 7,8 mètres

En s'engageant dans une démarche citoyenne, Casadiaa confirme son identité éco-consciente.

Des services communautaires pour les résidents

Tout en restant dans le cadre de la convivialité, Casadiaa souhaite véhiculer l'esprit communautaire de son projet. De ce fait, le promoteur a tenu à diversifier les services de telle sorte à satisfaire petits et grands. C'est dans cette vision, que Casadiaa dispose déjà d'une mosquée, d'un centre fitness, d'un terrain de jeux pour enfants, d'un terrain de pétanque et d'un terrain de paddle garantissant des occupations de qualité aux habitants, et ce, dans un cadre sécurisé.

A terme, le « village » Casadiaa comptera en outre un petit centre commercial (déjà construit) avec une pharmacie, un café-restaurant et une supérette. Et, sont aussi prévus des terrains omnisport, des courts de tennis, un parcours de jogging, une crèche et même un club de sport avec matériel de qualité et piscine couverte.

Casadiaa est pensé afin d'offrir à ses résidents des espaces de loisirs, de qualité de vie et de services de proximité pour une vraie vie de quartier où les enfants et les grands vivent en toute sécurité et en toute convivialité.

En somme, une vraie communauté : la communauté Casadiaa !



Trois questions à M. Omar Naciri, Promoteur de Casadiaa



M. Omar Naciri

1

Comment est née l'idée de Casadiaa ?

Casadiaa est née de l'idée d'offrir aux familles casablancaises qui en ont les moyens la possibilité de profiter d'un nouveau cadre de vie de luxe tout en restant à proximité de la ville.

Casadiaa répond à une vraie attente : la volonté de se sentir chez soi, en toute intimité, et de profiter des bienfaits de la nature dans la région de Bouskoura.

2

Quelles sont les caractéristiques de Casadiaa II ?

Casadiaa II s'inscrit dans le prolongement de Casadiaa I. La nouvelle tranche décline le concept de base : des villas plain-pied avec des espaces lumineux, grandes superficies & intimité. Evolution technologique oblige, nous avons investi dans une nouvelle gamme de matériaux, mis en place de nouvelles installations écologiques et optimisé le maximum d'espaces afin d'offrir une fluidité d'accès et d'usages aux résidents.

3

Etes-vous surpris par le succès du projet en dépit des budgets conséquents des villas et de la morosité du marché de l'immobilier ?

Le succès de notre projet n'a pas été une surprise. Les études techniques effectuées au préalable confirmaient l'existence d'un désir de vivre en dehors de la pollution et des nuisances de la ville sans pour autant renoncer à être loin de Casablanca. En étant à 12 minutes de Casablanca, Casadiaa répond parfaitement à cette attente. Pour les budgets, tout est relatif. Acquérir une villa construite sur un terrain privatif de 800 m² dans cette région, banlieue chic en devenir, c'est un luxe qui deviendra dans quelques années, inaccessible. D'ores et déjà, aucun projet immobilier n'offre des superficies équivalentes avec le concept de villas de plain-pied. Nos résidents le savent, mais ce n'est pas pour cette raison qu'ils nous ont choisis : c'est pour le cadre de vie offert par Casadiaa qu'ils sont là et pour les valeurs du projet, son architecture et son identité éco-consciente. Je le sais, parce que je suis le premier à y habiter et à l'apprécier!

Plan de masse





Espace vert

Espace de jeu

Centre Commercial

et espace
de détente pour les jeunes

terrain de paddle

terrain omnisport

Court de tennis

Fiche d'identité : Casadiaa en chiffres

- **Investissement** : *supérieur à 1 milliard de dirhams*
- **Programme** : *246 villas*
- **Superficies** : *de 800 à 4.900 m² de terrain*
- **Superficies construites** : *475 à 986 m²*



CASADIAA

www.casadiaa.ma