RÉSIDENCE
NELYA

HARMONIE AU QUOTIDIEN

LA FAÇADE VÉGÉTALE

L'immeuble jardin.

À chaque niveau, une jardinière court sur toute la longueur du balcon. Les plantes retombent sur l'étage du dessous, s'accrochent aux garde-corps et finissent par relier les balcons entre eux. Depuis la rue, la façade ne se lit plus étage par étage : elle se lit **d'un seul tenant,** du premier étage à la pergola du toit, et elle change avec les saisons.

Le corten reprend la même ligne. Il borde les jardinières, encadre les baies, et se patine au rythme où la plante s'installe. Deux matières vivantes sur un enduit sable : l'une qui pousse, l'autre qui se teinte.

HARMONIE AU QUOTIDIEN



RÉSIDENCE
NELYA

HARMONIE AU QUOTIDIEN

SOMMAIRE

01 PRÉSENTATION DU PROJET

02 SITUATION

03 L'ARCHITECTURE

04 LES COMMERCES

05 LES APPARTEMENTS

06 TABLEAU DES SURFACES

07 PRESTATIONS ET COMMUNS

08 CONCLUSION

CONTACT



RÉSIDENCE

NELYA

HARMONIE AU QUOTIDIEN

Toutes les surfaces annoncées dans cette plaquette sont relevées sur les plans de l'architecte, puis recoupées une à une par le calcul.

01 | PRÉSENTATION DU PROJET

Un immeuble pensé depuis ses balcons.

RÉSIDENCE NELYA s'élève en plein Guéliz, sur une parcelle de vingt-cinq mètres de façade ouverte sur une voie de quinze mètres. Cinq niveaux habités reposent sur un socle commerçant ; deux sous-sols les desservent. Le plan courant se répète à l'identique du premier au troisième étage — trois studios et deux appartements — avant que l'attique n'en retienne plus que quatre.

01 LE SOCLE
Deux commerces de plain-pied sur la voie, doublés par leurs mezzanines, et une réserve au premier sous-sol.

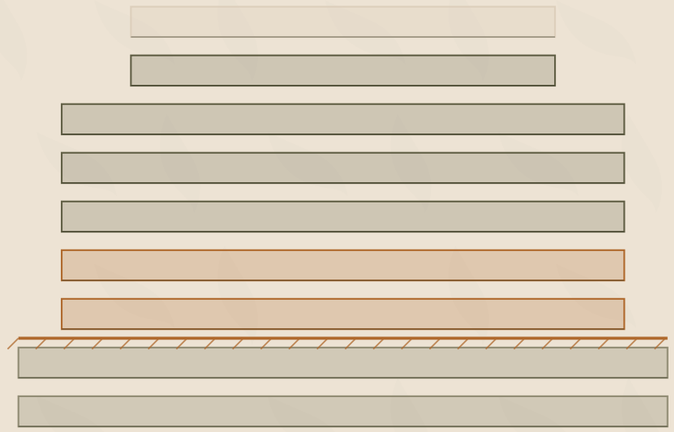
02 LES ÉTAGES
Vingt-et-un logements, du studio au duplex, tous ouverts sur une loggia plantée.

03 LE TOIT
Une piscine commune de 6,00 × 2,70 m, desservie par l'ascenseur jusqu'au dernier palier.



LES BALCONS FILANTS, AU SUD-EST

LES NEUF NIVEAUX, DU PARKING À LA PISCINE



LE TRAIT CORTEN MARQUE LE NIVEAU DE LA VOIE

TOIT-TERRASSE	piscine commune
4e ÉTAGE	4 logements, 2 terrasses
3e ÉTAGE	5 logements
2e ÉTAGE	5 logements
1er ÉTAGE	5 logements, 3 terrasses
MEZZANINE	mezzanines, loge du gardien
REZ-DE-CHAUSSÉE	2 commerces de plain-pied, 2 duplex
1er SOUS-SOL	parking 10 places, réserve
2e SOUS-SOL	parking, 13 places

R+4
étages sur deux sous-sols

21
logements

2
commerces sur la voie

23
places de stationnement

02 | SITUATION

Le Guéliz, à portée de pas.

Guéliz est le quartier où Marrakech travaille, dîne et se soigne. **Cafés, restaurants, snacks et supermarchés** occupent les rez-de-chaussée de la rue, à quelques pas de l'immeuble. L'hôpital, le lycée et la gare tiennent, eux, dans un rayon d'un kilomètre et demi.





VUE OBLIQUE DU QUARTIER — AXES ET TRAJETS RELEVÉS AU DOSSIER

FAÇADE PRINCIPALE ORIENTÉE SUD-EST

LES DISTANCES

HÔPITAL IBN TOFAIL
centre hospitalier
250 m

AV. DES FORCES ARMÉES
le grand axe du Guéliz
600 m

LYCÉE VICTOR HUGO
enseignement secondaire
1,1 km

GARE DE MARRAKECH
ONCF
1,3 km

03 | L'ARCHITECTURE

Trois matières, une ligne de lumière.

La façade tient sur trois matières et une ligne. **L'enduit sable** donne le fond, **le corten** marque le socle et les percements, **le végétal** habille les garde-corps. La nuit, un filet lumineux court sous chaque nez de dalle : l'immeuble se lit alors en strates horizontales, étage après étage.

CE QUE MONTRE LA FAÇADE

01 LE CLAUSTRA
Un appareillage ajouré habille le socle et filtre la lumière des vitrines.

02 LE CORTEN
Des panneaux d'acier patiné encadrent l'entrée et les baies ; ils foncent avec le temps.

03 LA LIGNE DE LUMIÈRE
Un filet lumineux court sous chaque nez de dalle et dessine les étages la nuit.

04 LES JARDINIÈRES
Elles filent d'un bout à l'autre du balcon et retombent sur l'étage du dessous.

LES MATIÈRES, PRISES DANS LE RENDU


CLAUSTRA


CORTEN


LUMIÈRE


VÉGÉTAL

04 | LES COMMERCES

Deux commerces sur la voie.

Le socle de l'immeuble est commerçant sur toute sa longueur. **Deux locaux** ouvrent de plain-pied sur la voie, chacun doublé par sa mezzanine ; le plus grand développe **245 m²** sur deux niveaux. Une **réserve de 40,609 m²** au premier sous-sol complète le Commerce 1 et se vend avec lui. Devant, le recul de cinq mètres dégage l'espace d'une terrasse.

LES SURFACES DU SOCLE, À L'ÉCHELLE

COMMERCE 1 — **69,073 m²**

REZ-DE-CHAUSSÉE	18,600 m²
MEZZANINE	9,864 m²
RÉSERVE — 1er SOUS-SOL	40,609 m²

COMMERCE 2 — **245,439 m²**



REZ-DE-CHAUSSÉE	146,060 m²
MEZZANINE	99,379 m²

Les longueurs sont proportionnelles aux surfaces : le Commerce 2 développe trois fois et demie le Commerce 1. La réserve du premier sous-sol est comprise dans la vente du Commerce 1.



LES DEUX DEVANTURES ET L'ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE



LA TERRASSE, EN JOURNÉE



LE SOCLE, À LA TOMBÉE DU JOUR

04 | LES COMMERCES

1er SOUS-SOL

La réserve du Commerce 1.

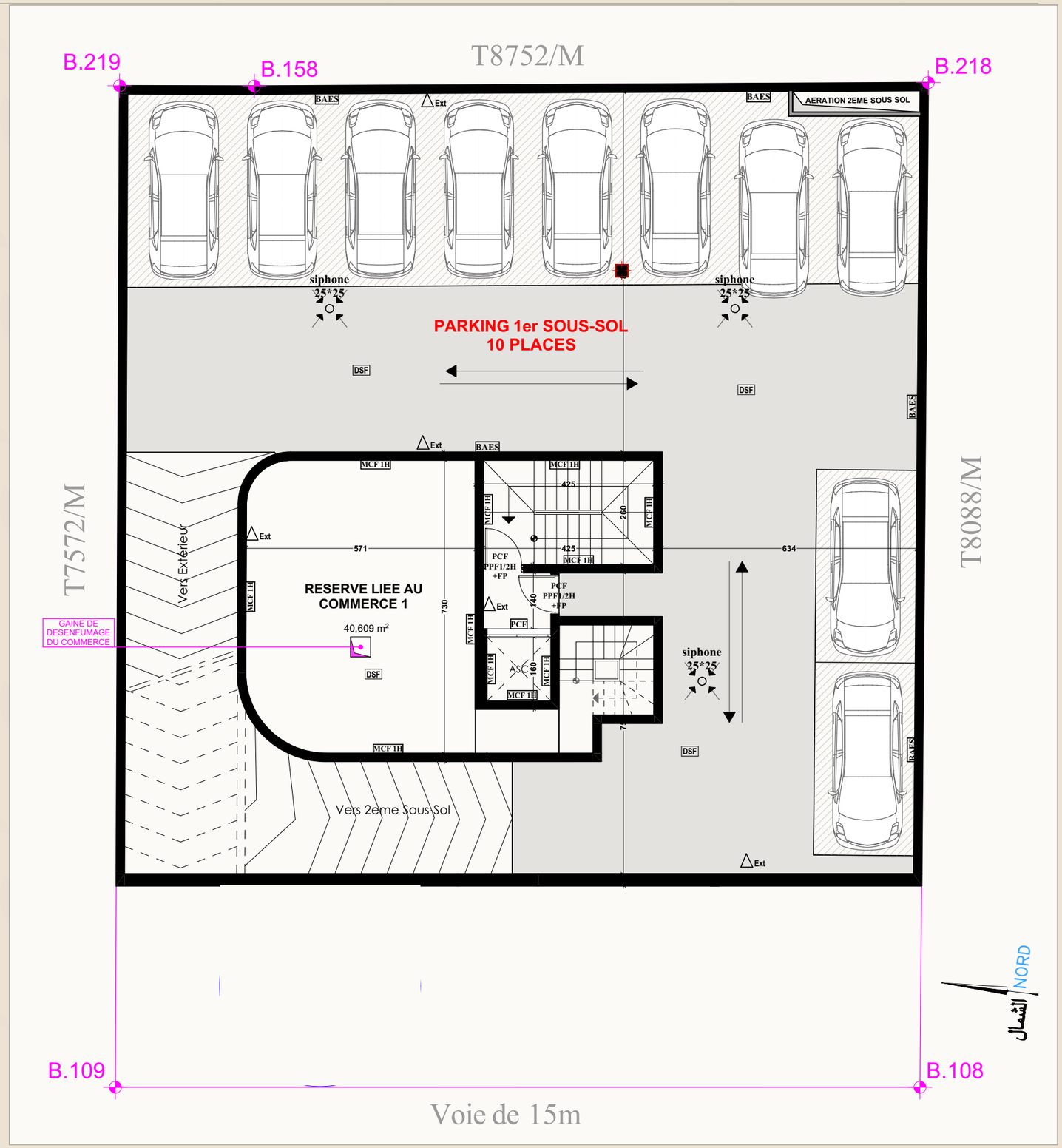
Le premier sous-sol mêle le stationnement et le stockage. Dix places y sont aménagées, et la **réserve de 40,609 m²** liée au Commerce 1 occupe l'angle desservi par la rampe. Elle se vend avec le local du rez-de-chaussée, et figure dans son total.

40,609

m² de réserve

10

places de parking



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

04 | LES COMMERCES

REZ-DE-CHAUSSÉE

Deux locaux,
de plain-pied.

Sur la voie, deux commerces ouvrent de plain-pied : le **Commerce 1,** près de l'entrée de la résidence, et le **Commerce 2,** qui tient toute la longueur restante. À l'arrière, les deux duplex et leurs cours privatives ne communiquent pas avec eux.

18,600

m² — Commerce 1

146,060

m² — Commerce 2



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

04 | LES COMMERCES

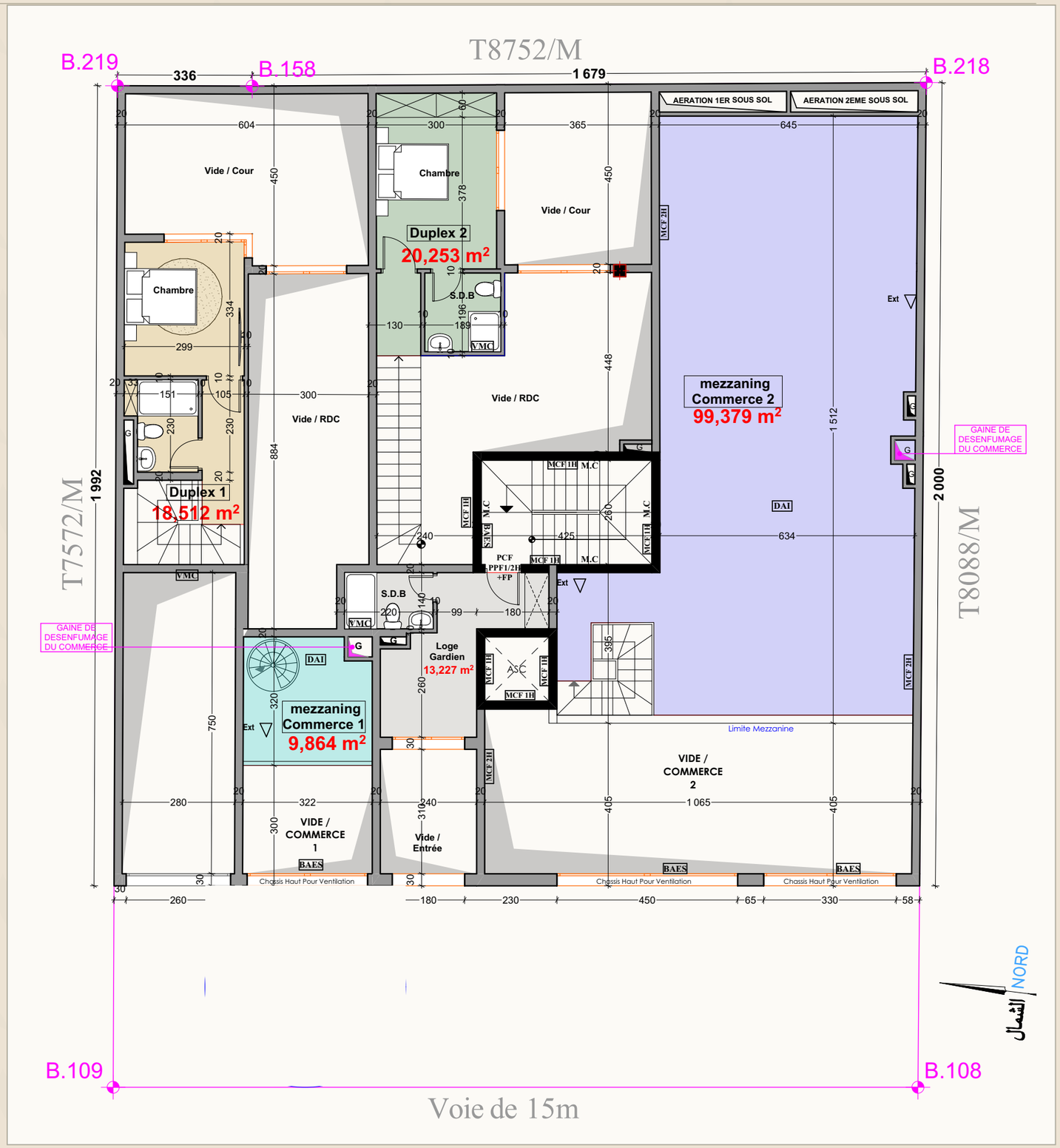
MEZZANINE

Le niveau
qu'on ne voit pas.

Chaque commerce est doublé par sa mezzanine. Elles **s'ajoutent** aux surfaces du rez-de-chaussée : elles n'en sont pas déduites. Le même niveau porte la loge du gardien et les parties hautes des deux duplex.

9,864
m² — Commerce 1

99,379
m² — Commerce 2



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

04 | LES COMMERCES

Le détail, lot par lot.

Chaque surface est **relevée sur les plans** puis vérifiée par le calcul. La réserve du premier sous-sol est vendue avec le Commerce 1 : elle figure dans son total.

LE DÉTAIL DES SURFACES, NIVEAU PAR NIVEAU

LOT	NIVEAU	PART	SURFACE EN m²
COMMERCE 1			
Local	rez-de-chaussée		18,600
Mezzanine	niveau intermédiaire		9,864
Réserve	1er sous-sol		40,609
TOTAL COMMERCE 1			**69,073**
COMMERCE 2			
Local	rez-de-chaussée		146,060
Mezzanine	niveau intermédiaire		99,379
TOTAL COMMERCE 2			**245,439**
TOTAL DU SOCLE COMMERCIAL			**314,512 m²**

Surfaces en mètres carrés, à trois décimales, telles qu'elles figurent aux plans. La mezzanine de chaque commerce **s'ajoute** à son rez-de-chaussée. Aucune terrasse extérieure n'est comprise dans ces surfaces : elles relèvent du domaine public.

LA PART DE CHAQUE COMMERCE DANS LE SOCLE

COMMERCE 1 — 22,0 % | COMMERCE 2 — 78,0 %

LARGEURS PROPORTIONNELLES AUX SURFACES VENDUES



LA FAÇADE COMMERÇANTE, DEPUIS LA VOIE

L'ARCHITECTURE

Des cadres qui glissent.

RÉSIDENCE
NELYA

GUÉLIZ — MARRAKECH

05 | LES APPARTEMENTS

Vingt-et-un logements, du studio au duplex.

Cinq niveaux habités se partagent **vingt-et-un logements.** Le plan courant se répète à l'identique du premier au troisième étage ; le quatrième en change pour offrir deux studios agrandis et leurs terrasses. Tous ouvrent sur une loggia plantée, et tous sont desservis par le même escalier et le même ascenseur, du second sous-sol au toit.

TROIS TYPES, VINGT-ET-UN LOTS

02
DUPLEX
68,745 et 74,501 m² sur deux niveaux, chacun avec sa cour privative

08
APPARTEMENTS
de 83,038 à 85,956 m², deux par étage courant

11
STUDIOS
de 39,229 à 48,125 m², trois par étage, deux au quatrième

CE QUE PORTE CHAQUE NIVEAU

REZ-DE-CHAUSSÉE	2 logements	143,246 m²
1er ÉTAGE	5 logements	290,899 m²
2e ÉTAGE	5 logements	290,899 m²
3e ÉTAGE	5 logements	290,899 m²
4e ÉTAGE	4 logements	263,278 m²
TOTAL HABITABLE		**1 279,221 m²**

UNE PLACE PAR LOGEMENT
Les deux sous-sols offrent 23 places pour 21 logements : une par logement, et deux de plus.



UNE LOGGIA, AU SUD-EST

05 | LES APPARTEMENTS

2e SOUS-SOL

Treize places,
à l'abri.

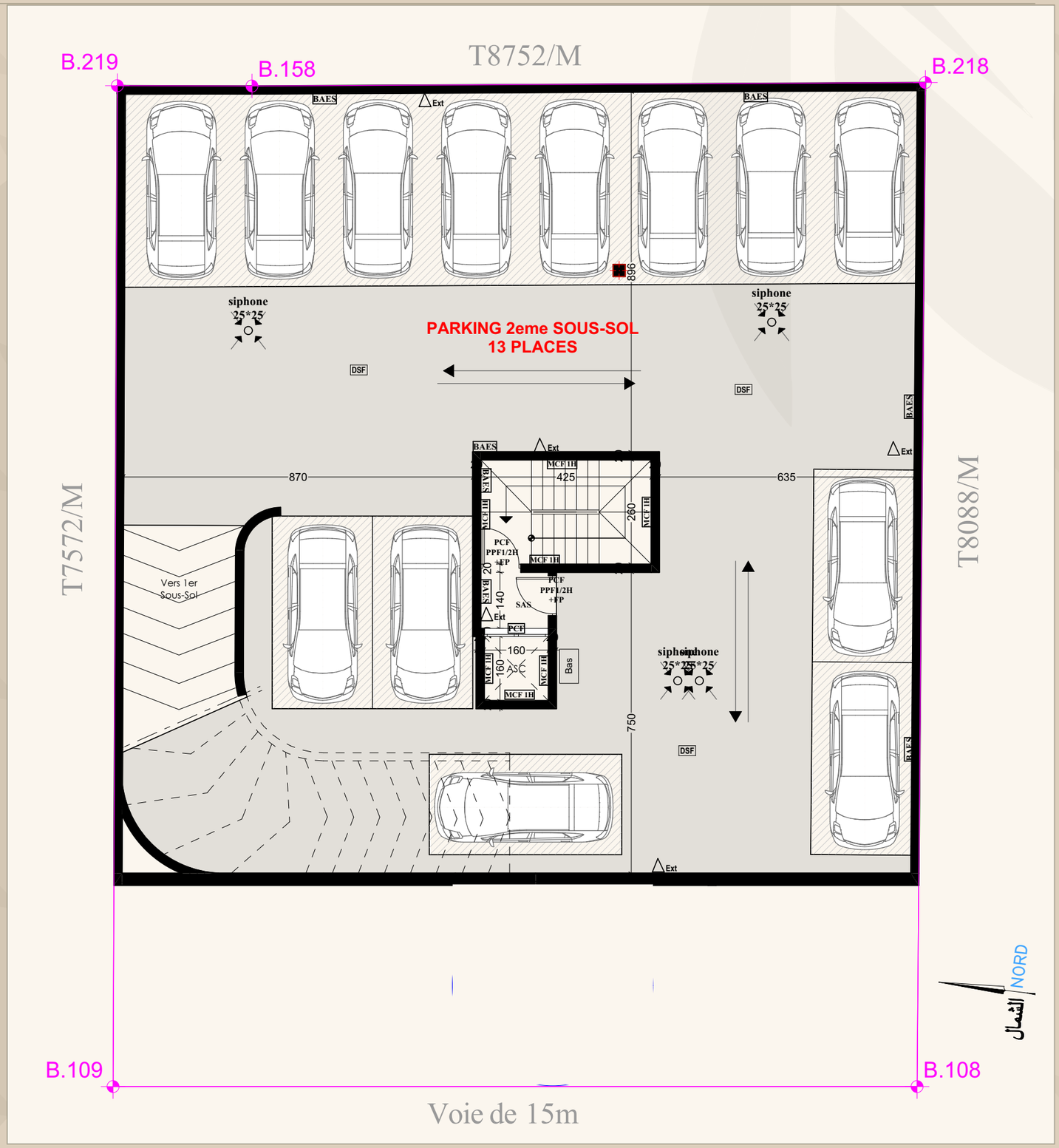
Le second sous-sol est **entièrement dédié au stationnement.** Sa rampe descend du premier sous-sol, et un **SAS coupe-feu** le sépare de la cage d'escalier et de l'ascenseur, qui desservent tous les niveaux sans exception.

13

places de stationnement

0

surface privative à ce niveau



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

2e SOUS-SOL · LA CONTENANCE

Ce que porte le niveau.

Le second sous-sol ne porte que du stationnement. **Treize emplacements** y sont desservis par une rampe qui descend du premier sous-sol, et un SAS coupe-feu les sépare de l'escalier et de l'ascenseur, qui montent jusqu'au toit.



PHOTO D'AMBIANCE — NON CONTRACTUELLE

CE QUE LE NIVEAU CONTIENT

13 EMPLACEMENTS
desservis par la rampe du premier sous-sol

SAS COUPE-FEU
entre le parking et la cage d'escalier

ESCALIER
du second sous-sol au toit-terrasse

ASCENSEUR
dessert tous les niveaux sans exception

VENTILATION ET DÉSENFUMAGE
gaines remontant jusqu'à la voie

AUCUNE SURFACE PRIVATIVE À CE NIVEAU

Le second sous-sol ne comporte aucun lot vendu au mètre carré : il ne porte que du stationnement et les circulations communes. Les treize places s'ajoutent aux dix du premier sous-sol, soit **vingt-trois places pour vingt-et-un logements.**

05 | LES APPARTEMENTS

1er SOUS-SOL

Dix places
de plus.

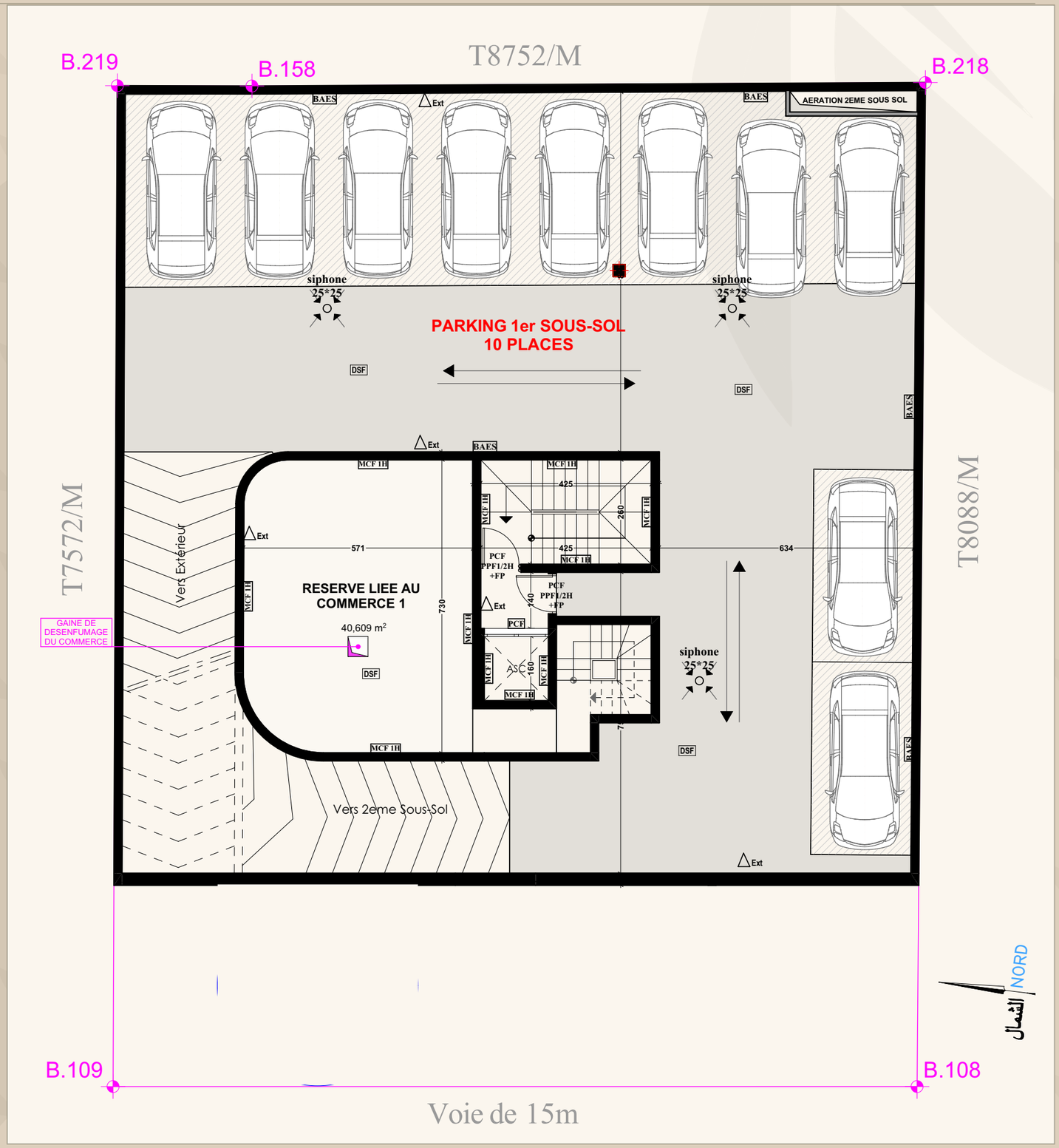
Le premier sous-sol ajoute **dix places** aux treize du niveau inférieur, soit **vingt-trois places** pour vingt-et-un logements. Il abrite aussi la réserve du Commerce 1, vendue avec lui et comptée à son chapitre.

10

places de stationnement

23

places au total, pour 21 logements



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

1er SOUS-SOL · LA CONTENANCE

Dix places et la réserve.

Le premier sous-sol ajoute **dix places** aux treize du niveau inférieur, soit **vingt-trois places** pour vingt-et-un logements. Il abrite aussi la réserve du Commerce 1, qui se vend avec le local et figure au chapitre précédent.





PHOTOS D'AMBIANCE — NON CONTRACTUELLES

CE QUE LE NIVEAU CONTIENT

10 EMPLACEMENTS
portant à vingt-trois le total des deux sous-sols

RÉSERVE DU COMMERCE 1
40,609 m², vendue avec le local du rez-de-chaussée

ESCALIER
du second sous-sol au toit-terrasse

ASCENSEUR
dessert tous les niveaux sans exception

GAINE DE DÉSENFUMAGE
propre au commerce, remontant jusqu'en façade

LA SEULE SURFACE PRIVATIVE EST CELLE DU COMMERCE

Le premier sous-sol ne comporte aucun lot de logement vendu au mètre carré. Sa seule surface privative est la **réserve de 40,609 m²,** qui appartient au Commerce 1 et a déjà été comptée dans son total.

05 | LES APPARTEMENTS

REZ-DE-CHAUSSÉE

Deux duplex,
deux cours.

À l'arrière du socle commerçant, **deux duplex** ouvrent chacun sur une cour privative avec piscine. Leurs séjours montent en double hauteur et leur niveau haut se développe sur la mezzanine.

02

duplex, de 68,745 et 74,501 m² — mezzanine comprise

39,193

m² de cours privatives



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

MEZZANINE

Le niveau haut des duplex.

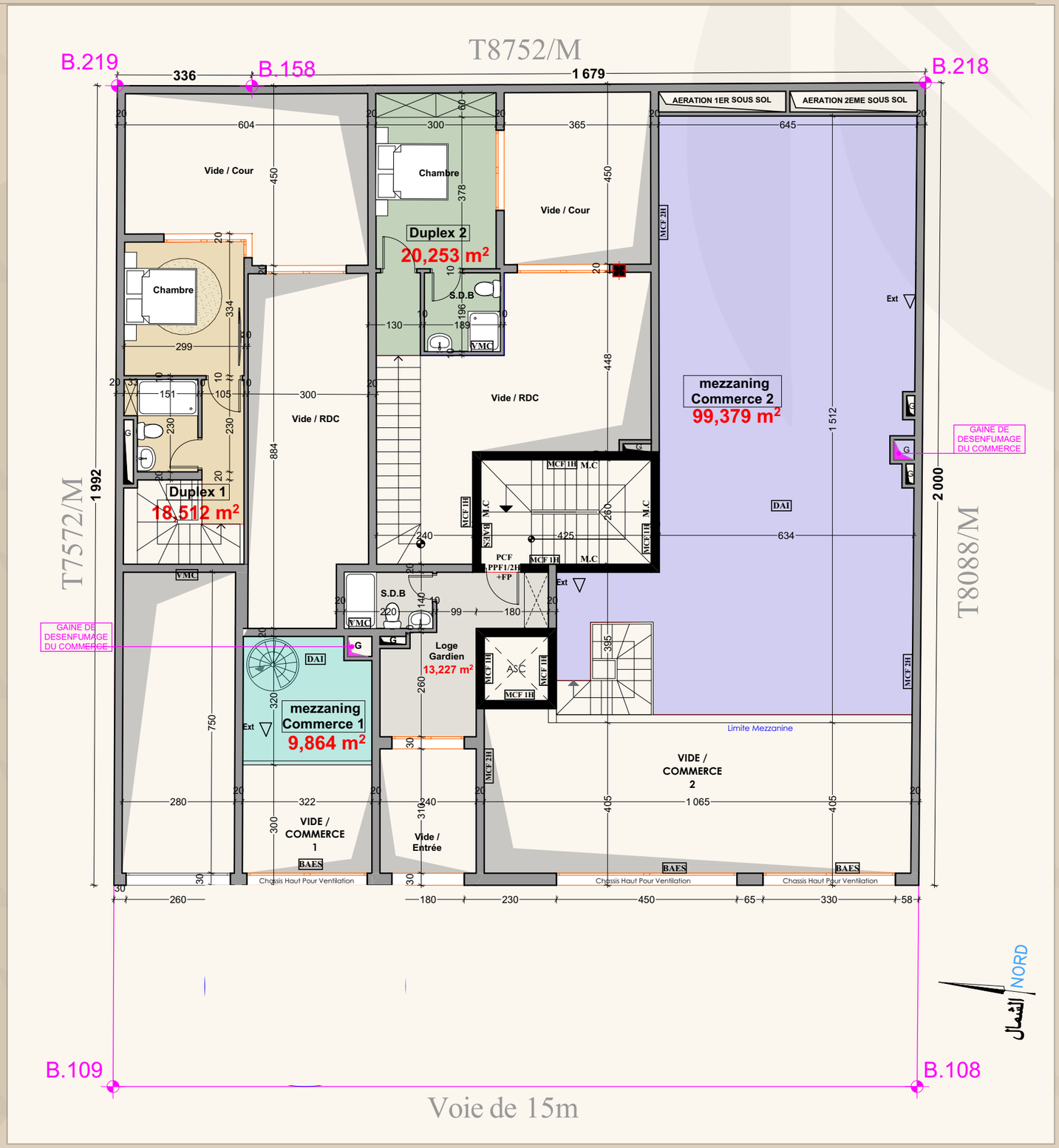
La mezzanine porte le **niveau haut des deux duplex :** les chambres et leur salle de bains, ouvertes sur le vide du séjour et sur celui de la cour. Le même niveau reçoit la **loge du gardien** et les mezzanines des deux commerces, traitées au chapitre précédent.

18,512

m² — niveau haut du Duplex 1

20,253

m² — niveau haut du Duplex 2



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

LES DUPLEX · LA CONTENANCE

Deux maisons dans l'immeuble.

Les deux duplex se lisent sur **deux niveaux :** au rez-de-chaussée le séjour, la cuisine et le hall montent en double hauteur ; sur la mezzanine se posent les chambres et leur salle de bains. Chacun ouvre sur une **cour privative avec piscine,** que la surface habitable ne compte pas.



VUE D'ARTISTE — NON CONTRACTUELLE

LE DÉTAIL DES DEUX DUPLEX

	DUPLEX 1	DUPLEX 2
REZ-DE-CHAUSSÉE	50,233	54,248
MEZZANINE	18,512	20,253
TOTAL HABITABLE	**68,745**	**74,501**
COUR PRIVATIVE	23,523	15,670
PISCINE PRIVATIVE	⊓	⊓
ENSEMBLE, COUR COMPRISE	92,268	90,171

Le Duplex 1 gagne à l'extérieur ce que le Duplex 2 gagne à l'intérieur : à deux mètres carrés près, les deux lots occupent la même emprise.

SURFACES EN MÈTRES CARRÉS

DEUX DUPLEX, 143,246 m² HABITABLES

Les surfaces portées ici sont celles des deux plans qui précèdent, additionnées niveau par niveau. Les **39,193 m² de cours privatives** sont extérieurs : ils s'ajoutent au confort, jamais à la surface habitable.

05 | LES APPARTEMENTS

1er ÉTAGE

Cinq logements,
trois terrasses.

Le premier étage donne le plan qui se répète jusqu'au troisième : **trois studios et deux appartements.** Il est le seul à disposer, en plus, de **trois terrasses** posées sur la toiture du rez-de-chaussée.

290,899

m² de surface habitable

38,213

m² de terrasses, comptées à part



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

1er ÉTAGE · LA CONTENANCE

Trois studios, deux appartements.

Le premier étage réunit **cinq logements,** du studio de 39,229 m² à l'appartement de 85,956 m². Chaque studio ouvre en plus sur une **terrasse posée sur la toiture du rez-de-chaussée ;** les deux appartements, eux, prennent le jour sur la rue.





VUES D'ARTISTE — NON CONTRACTUELLES

LOT PAR LOT

	HABITABLE	TERRASSE
STUDIO 3	39,229	12,794
STUDIO 4	40,042	1,803
APPARTEMENT 5	84,648	—
APPARTEMENT 6	85,956	—
STUDIO 7	41,024	23,616
TOTAL	**290,899**	**38,213**

Les deux appartements ouvrent chacun sur une loggia côté rue, dessinée au plan mais non chiffrée séparément.

SURFACES EN MÈTRES CARRÉS

LE SEUL ÉTAGE À RECEVOIR DES TERRASSES DE TOITURE

Les **38,213 m² de terrasses** reposent sur la toiture du rez-de-chaussée et sont comptés à part de la surface habitable. Elles n'existent qu'ici : les deuxième et troisième étages reprennent le même plan, aux mêmes surfaces, mais sans elles.

05 | LES APPARTEMENTS

2e ÉTAGE

Le même plan,
au mètre près.

Le deuxième étage reprend **exactement** la distribution du premier : mêmes surfaces, mêmes orientations, mêmes vues. Seules les terrasses de toiture, propres au premier niveau, ne s'y retrouvent pas.

290,899

m² de surface habitable

05

logements, comme au premier



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

2e ÉTAGE · LA CONTENANCE

Cinq logements, deux formats.

Le deuxième étage propose **deux formats :** trois studios d'une chambre, de 39,229 à 41,024 m², et deux appartements de deux chambres, à 84,648 et 85,956 m². Les surfaces sont **celles du premier étage, au mètre près ;** seules les terrasses de toiture n'y sont pas.





VUES D'ARTISTE — NON CONTRACTUELLES

LOT PAR LOT

	COMPOSITION	HABITABLE
STUDIO 8	1 chambre	39,229
STUDIO 9	1 chambre	40,042
APPARTEMENT 10	2 chambres	84,648
APPARTEMENT 11	2 chambres	85,956
STUDIO 12	1 chambre	41,024
TOTAL	**05 LOGEMENTS**	**290,899**

Les numéros de lot sont propres à ce niveau : la numérotation court sur tout l'immeuble et ne se répète pas d'un étage à l'autre.

SURFACES EN MÈTRES CARRÉS

LES MÊMES 290,899 m² QU'AU PREMIER ÉTAGE

Lot pour lot, les surfaces de ce niveau sont **identiques à celles du premier étage :** mêmes plans, mêmes orientations. Ce qui change tient à la hauteur — le dégagement sur les toitures voisines — et à l'absence des terrasses, propres au seul premier niveau.

05 | LES APPARTEMENTS

3e ÉTAGE

Plus haut,
à l'identique.

Troisième et dernière répétition du plan courant : mêmes lots, mêmes surfaces, mêmes orientations qu'aux deux niveaux inférieurs. Ce qui le distingue tient à **la hauteur** — c'est le dernier étage avant le plan remanié du quatrième.

290,899

m² de surface habitable

05

logements, comme au premier



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

3e ÉTAGE · LA CONTENANCE

Cinq logements, un étage plus haut.

Le troisième étage referme la série du plan courant : **les mêmes cinq lots,** aux mêmes surfaces et dans la même composition qu'aux premier et deuxième étages — trois studios d'une chambre, deux appartements de deux chambres. Seuls les numéros de lot changent.





VUES D'ARTISTE — NON CONTRACTUELLES

LOT PAR LOT

	COMPOSITION	HABITABLE
STUDIO 13	1 chambre	39,229
STUDIO 14	1 chambre	40,042
APPARTEMENT 15	2 chambres	84,648
APPARTEMENT 16	2 chambres	85,956
STUDIO 17	1 chambre	41,024
TOTAL	**05 LOGEMENTS**	**290,899**

Les numéros de lot sont propres à ce niveau : la numérotation court sur tout l'immeuble et ne se répète pas d'un étage à l'autre.

SURFACES EN MÈTRES CARRÉS

TROISIÈME ET DERNIÈRE RÉPÉTITION DU PLAN COURANT

Les trois étages courants portent ensemble **quinze logements,** cinq par niveau, identiques d'un étage à l'autre. Le quatrième étage, lui, change de plan : il n'en compte que quatre, et deux d'entre eux reçoivent une terrasse.

05 | LES APPARTEMENTS

4e ÉTAGE

Quatre logements,
deux terrasses.

Au dernier étage, le plan change : le studio central disparaît, et les deux studios restants gagnent **sept à huit mètres carrés** chacun, prolongés par une terrasse. Quatre logements seulement se partagent le niveau.

263,278

m² de surface habitable

28,786

m² de terrasses, comptées à part



0 5 10

MÈTRES · ÉCHELLE 1:113

05 | LES APPARTEMENTS

4e ÉTAGE · LA CONTENANCE

Les studios les plus grands.

Au dernier étage, le plan se resserre sur **quatre logements :** deux studios d'une chambre — **les plus grands de l'immeuble,** à 47,946 et 48,125 m² — chacun prolongé par sa terrasse, et deux appartements de deux chambres.





VUES D'ARTISTE — NON CONTRACTUELLES

LOT PAR LOT

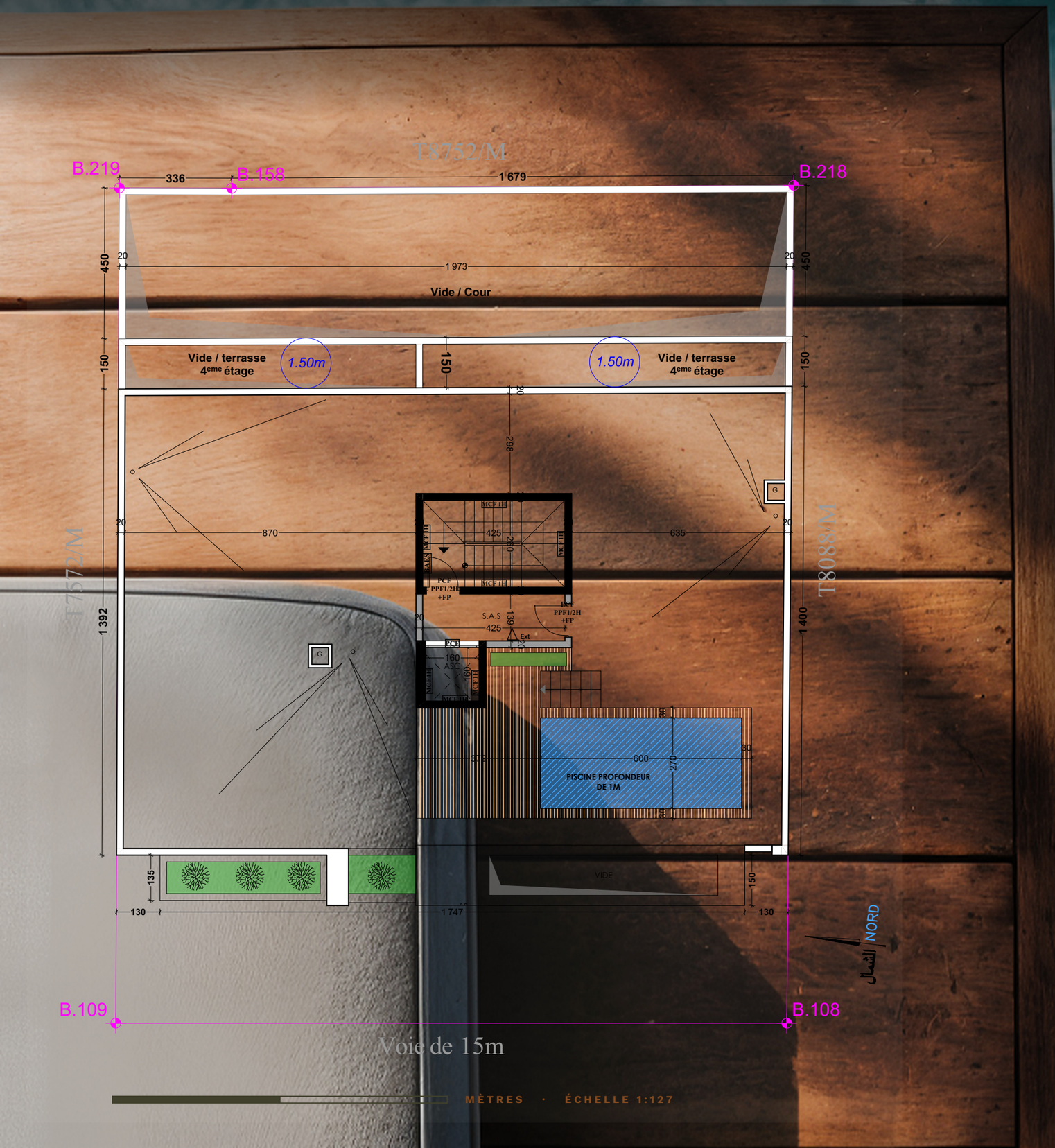
	HABITABLE	TERRASSE
STUDIO 18	47,946	13,326
APPARTEMENT 19	83,038	—
APPARTEMENT 20	84,169	—
STUDIO 21	48,125	15,460
TOTAL	**263,278**	**28,786**

Chaque terrasse porte la couleur de son lot sur le plan : l'attribution vient du dessin, elle n'est pas déduite.

SURFACES EN MÈTRES CARRÉS

LE CHAPITRE SE REFERME SUR VINGT-ET-UN LOGEMENTS

Avec ce niveau, les vingt-et-un logements de la résidence sont décrits : deux duplex au rez-de-chaussée, cinq logements à chacun des trois étages courants, quatre au dernier — soit **1 279,221 m² habitables.** Les terrasses restent comptées à part.



LE TOIT-TERRASSE

Le dernier niveau, et sa piscine.

Au-dessus du quatrième étage, le toit n'est pas perdu : il devient une **terrasse commune,** desservie par l'ascenseur comme tous les autres niveaux. Un bassin de **6,00 × 2,70 m** y est creusé, et deux vides laissent les terrasses du dernier étage à ciel ouvert.

CE QUE LE TOIT CONTIENT

BASSIN DE 6,00 × 2,70 M
16,2 m² de plan d'eau, profondeur d'un mètre sur toute la longueur

L'ASCENSEUR MONTE JUSQU'ICI
le toit se rejoint sans effort, depuis n'importe quel étage

ESCALIER ET SAS COUPE-FEU
l'accès protégé dessert le toit depuis le second sous-sol

DEUX VIDES SUR LE QUATRIÈME
les terrasses du dernier étage restent ouvertes sur le ciel

06 | TABLEAU DES SURFACES

Vingt-et-un logements, lot par lot.

Chaque surface est **relevée sur les plans,** à trois décimales, puis recoupée par le calcul. La composition vient du comptage des pièces, niveau par niveau.

LOGEMENT	COMPOSITION	TAILLE	HABITABLE (m²)	EN PLUS (m²)
REZ-DE-CHAUSSÉE · LES DUPLEX			2 logements · 143,246 m²	
DUPLEX 1	2 chambres		68,745	cour 23,523
DUPLEX 2	2 chambres		74,501	cour 15,670
1er ÉTAGE			5 logements · 290,899 m²	
STUDIO 3	1 chambre		39,229	terrasse 12,794
STUDIO 4	1 chambre		40,042	terrasse 1,803
APPARTEMENT 5	2 chambres		84,648	—
APPARTEMENT 6	2 chambres		85,956	—
STUDIO 7	1 chambre		41,024	terrasse 23,616
2e ÉTAGE			5 logements · 290,899 m²	
STUDIO 8	1 chambre		39,229	—
STUDIO 9	1 chambre		40,042	—
APPARTEMENT 10	2 chambres		84,648	—
APPARTEMENT 11	2 chambres		85,956	—
STUDIO 12	1 chambre		41,024	—
3e ÉTAGE			5 logements · 290,899 m²	
STUDIO 13	1 chambre		39,229	—
STUDIO 14	1 chambre		40,042	—
APPARTEMENT 15	2 chambres		84,648	—
APPARTEMENT 16	2 chambres		85,956	—
STUDIO 17	1 chambre		41,024	—
4e ÉTAGE			4 logements · 263,278 m²	
STUDIO 18	1 chambre		47,946	terrasse 13,326
APPARTEMENT 19	2 chambres		83,038	—
APPARTEMENT 20	2 chambres		84,169	—
STUDIO 21	1 chambre		48,125	terrasse 15,460

TOTAL HABITABLE 21 logements	**1 279,221 m²**
COURS PRIVATIVES DES DUPLEX	39,193 m²
TERRASSES NON COUVERTES DES STUDIOS	66,999 m²

La colonne EN PLUS, c'est ce dont on profite sans l'acheter au mètre carré : les cours privatives des deux duplex, et les terrasses non couvertes des studios du premier et du quatrième étage, ouvertes sur la cour. **Ces surfaces ne sont pas comprises dans la surface habitable** — c'est pourquoi aucune barre ne leur est tracée, et pourquoi le prix au mètre carré n'y est pas le même. La colonne HABITABLE, elle, est la surface vendue.

LES 21 LOGEMENTS	1 279,221 m²	COMMERCES	314,512 m²

LARGEURS PROPORTIONNELLES AUX SURFACES

ENSEMBLE VENDABLE 1 593,733 m²

07 | PRESTATIONS ET COMMUNS

Ce que l'on partage, et qui compte.

Les équipements présentés ici sont **ceux que portent les plans,** niveau par niveau : l'ascenseur, la cage protégée, la loge du gardien, le stationnement, la piscine de toit et les réseaux techniques. Chacun a été relevé. Aucun n'est supposé.

LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS, RELEVÉS SUR LES PLANS

ASCENSEUR SUR NEUF NIVEAUX
du second sous-sol au toit-terrasse, sans exception

PISCINE DE TOIT
un bassin de 6,00 × 2,70 m, commun à la résidence

ESCALIER ET SAS COUPE-FEU
la cage est protégée à ses deux extrémités, du parking au toit

VENTILATION ET DÉSENFUMAGE
VMC dans les logements, gaines de désenfumage jusqu'en façade

LOGE DU GARDIEN
13,227 m² en mezzanine, à l'aplomb de l'entrée

COMPTEURS EN PIED D'IMMEUBLE
regroupés au rez-de-chaussée, hors des parties privatives

VINGT-TROIS PLACES
sur deux sous-sols : une par logement, et deux de plus

ENTRÉE DES LOGEMENTS SÉPARÉE
le hall et son entrée principale sont indépendants du socle commerçant

SÉCURITÉ INCENDIE, À TOUS LES NIVEAUX

Murs et portes coupe-feu, blocs autonomes d'éclairage de sécurité et extincteurs sont portés **à chacun des neuf niveaux.** Les quatre étages reçoivent un robinet d'incendie armé, le socle commercial sa détection automatique, et les deux sous-sols leur désenfumage.



LES FAÇADES

Au grand jour, travée par travée.

La façade sur la voie se lit en **trois temps :** un socle commerçant ouvert de plain-plied, quatre étages de loggias que les jardinières filantes relient d'une travée à l'autre, et un couronnement en retrait, planté lui aussi. Aucune travée ne répète exactement sa voisine : le plein et le vide alternent d'un niveau au suivant.



07 · PRESTATIONS ET COMMUNS

LES FAÇADES

La nuit, le creux prend le dessus.

La nuit, la façade **s'inverse :** le plein s'efface, le creux se dessine. Chaque loggia devient une pièce en plus, ouverte sur la voie, et la végétation des jardinières se détache sur la pierre. L'immeuble ne s'éteint pas, il change de lecture.



RÉSIDENCE

NELYA

Il ne reste qu'à venir voir.

RÉSIDENCE NELYA tient en peu de chose : une adresse de Guéliz, un socle qui vit sur la rue, des logements qui ouvrent sur des loggias plantées, et un toit que tout le monde partage.

Les plans, les surfaces et les équipements sont dans les pages qui précèdent. Le reste ne se raconte pas — il se visite.

GUÉLIZ · MARRAKECH



GROUPEMENT D'ARCHITECTES

ZOUHAIR BERRAZZOUQ & YASSIR RAFI

CONCEPTION ET SUIVI DU PROJET RÉSIDENCE NELYA

Avenue Yaacoub El Mansour, Cité Bokar — Résidence Drarga, Étage 3 Bureau 53, Marrakech

Tél 05 24 44 83 62 · Fax 05 28 21 42 27 · GSM 06 11 62 19 34



RÉSIDENCE

NELYA

HARMONIE AU QUOTIDIEN

GUÉLIZ · MARRAKECH