La Valeur Foncière

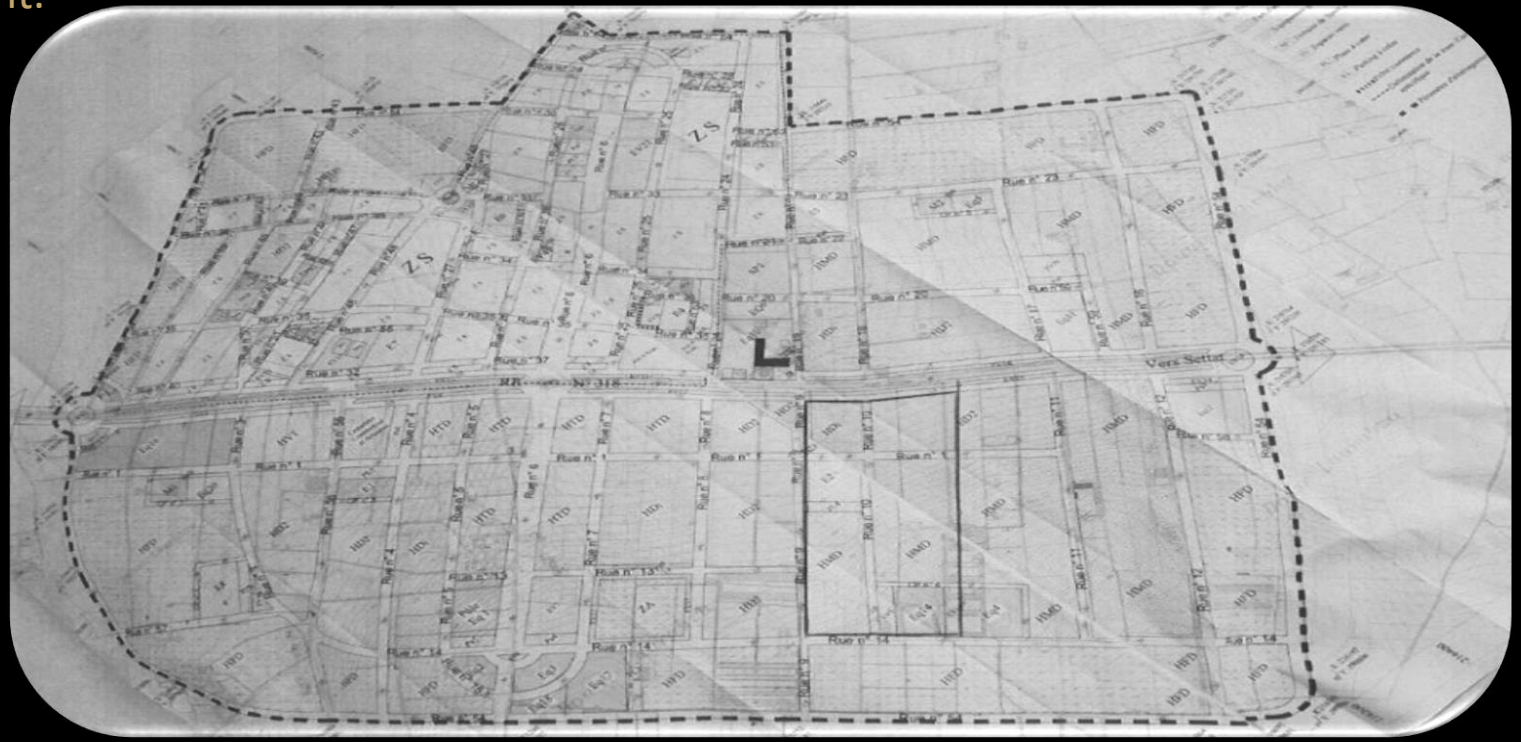
Terrain à vendre de 10 Ha en zone urbaine à El Jadida

PRIX : 450 DHS / M²

1.1 Description et emplacement du terrain

- Entre ville, mer et campagne, le terrain se démarque par sa localisation et par la compétitivité du prix proposé par rapport à l'offre actuelle sur la région d'El Jadida.

- Le terrain se situe sur la R318-Avenue des Facultés, en face de la commune de Haouzia, à 5mn de la ville d'El Jadida, au centre d'une « nouvelle ville » de 300 hectares ou se situent plusieurs projets en cours de développement.



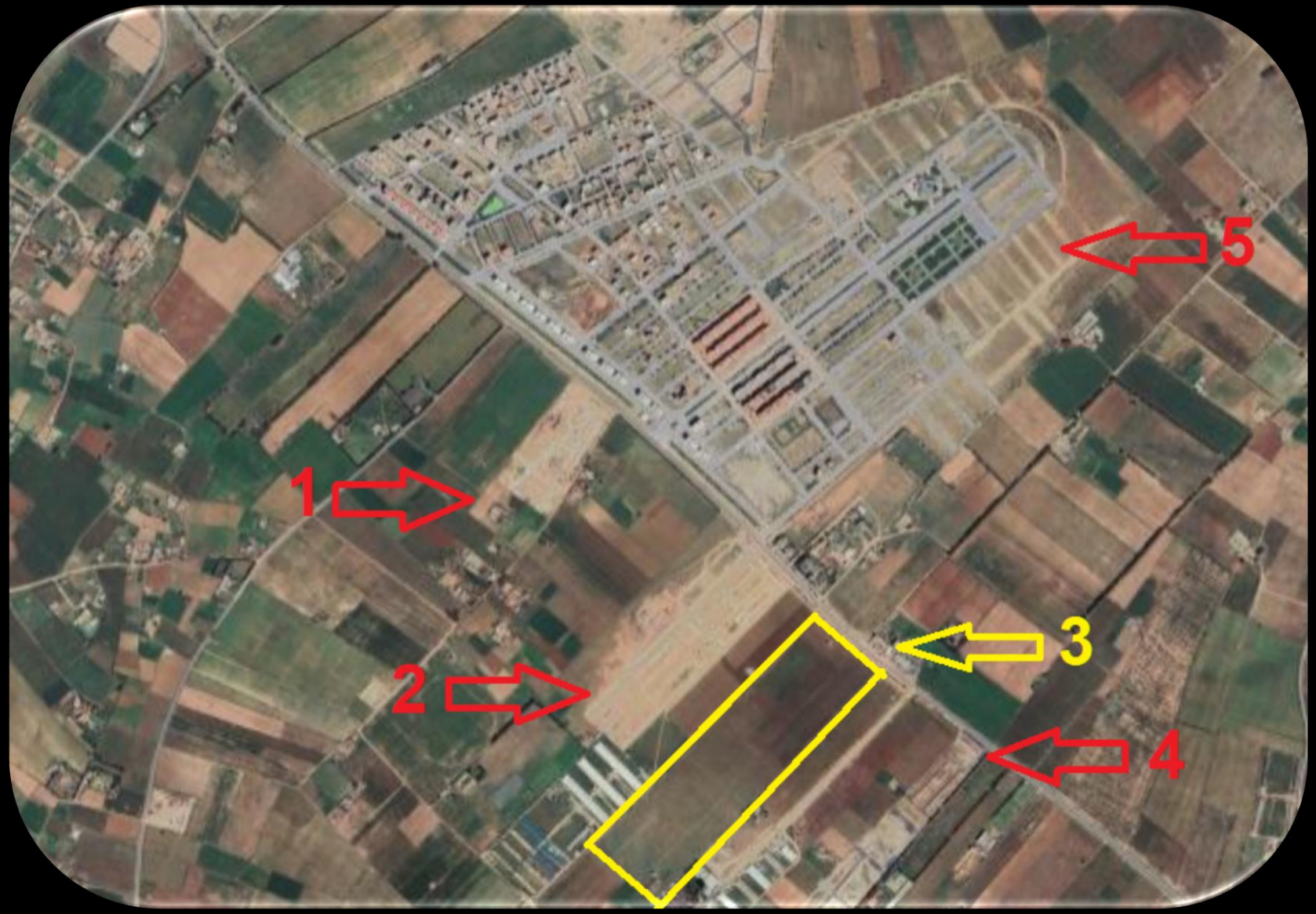
1.2 Caractéristiques du terrain

- Terrain de deux titres de 2,5 ha et 7,5 ha viabilisables dans la commune Haouzia-préfécture El Jadida.
- sis sur la R318-avenue des facultés, en face du bâtiment de la commune de Haouzia
- A moins de 5min d'El Jadida et 15 min d'Azemmour
- Façade de 200m sur boulevard principal
- Le plan d'aménagement autoriser pour : immeuble R+2, R+3, Villa en bande R+2.
- En plein cœur de développement d'une "Ville Nouvelle", le terrain se situe au centre de projets, aménagements et commerces de proximité.
- Géolocalisation du terrain : https://goo.gl/maps/Fgi86XjtjYBaPh7RA

1.3 Environnement du terrain:

- Le terrain se situe dans une zone en développement en face de la commune, proche de commerces de proximités, cabinet médicaux, station service…
- Cette « Nouvelle Ville » en cours de développement bénéficiera de crèche, école, collège, lycée, plusieurs terrains de sport, four, hammam, des marchés, une clinique, deux mosquées, des équipements touristiques (parcs, jeux pour enfants, aqua park…)
- L'accessibilité se fait par la R318 où l'aménagement en double voies est en cours (50% des travaux sont déjà achevés en provenance de la ville d'El Jadida), de plus la zone est desservie par les transports en commun tels que taxi et bus avec la ligne 18 qui se rend au centre ville et à la plage.
- Le terrain se trouve à moins de 5 min de l'Université Chouaib Doukkali qui regroupe la majorité des établissements académiques post-secondaires de la ville.

1.3 Environnement du terrain:



- 1 : Projet en développement R+2
- 2 : Projet Lalla Mina en développement R+2
- 3 : Terrain à vendre
- 4 : Projet en développement R+2 en amicale
- 5 : Projet Riad Al Jadida

1.4 Analyse de la localisation – El Jadida

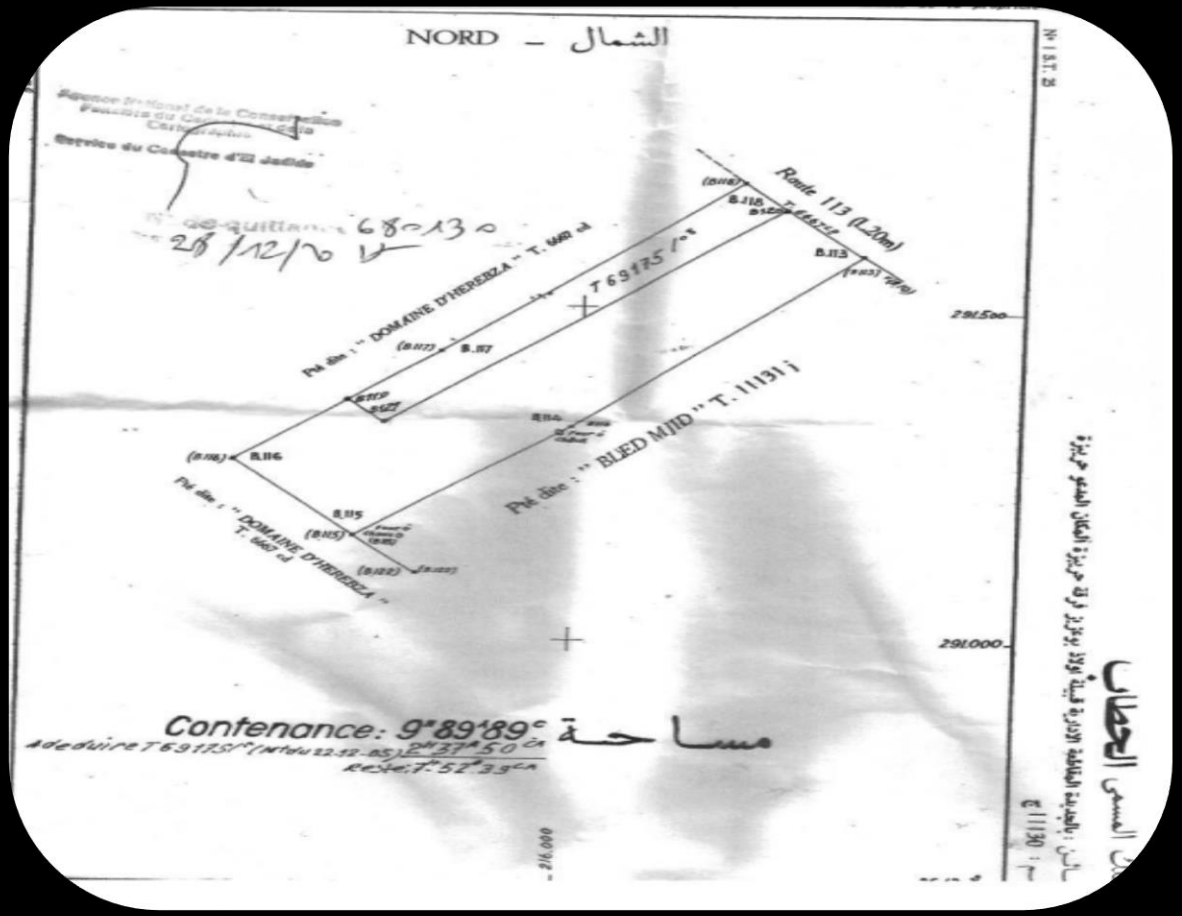
- Située à 96 km de Casablanca avec une population croissante de plus de 220 000 Habitants, El Jadida est en voie de développement dans le domaine touristique et attire de plus en plus de visiteurs locaux et étrangers grâce à sa situation géographique située au bord de l'océan et son offre importante de sites touristiques tels que Mazagan ou d'autres sites balnéaires.

- La ville d'El Jadida dispose de deux ports qui font d'elle une ville orientée vers l'horizon. Le port d'El Jadida dans le centre-ville est réservé à la pêche, aux bateaux de plaisance et aux sports nautiques et le port de Jorf Lasfar, à 17 km au sud de la ville, qui est le premier port minéralier d'Afrique, constitue l'un des maillons de l'infrastructure portuaire du Maroc et est en phase de devenir l'un des plus grands ports d'Afrique. Le parc de Jorf Lasfar prévu sur une superficie de 500 Ha constituera le premier parc industriel destiné à abriter les moyennes et les grandes industries ainsi que celles liées aux activités du complexe phosphatier.

- El Jadida est reliée à Casablanca par un réseau autoroutier d'une longueur de 80 km et depuis 2016 à la Ville de Safi avec une longueur de 143 km, la province d'El Jadida dispose d'un réseau classé de 2 012 km de route dont 1 831 km revêtues. C'est le plus long réseau revêtu comparé à celui des autres provinces du Royaume.

2.1 Données techniques

1.Plan cadastral :



2.1 Données techniques

2. Note de renseignement urbanistique :

Ministère de l'aménagement du Territoire
National, de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la politique de la ville
Agence Urbaine d'El Jadida

DET/DEFT/ST
NR N°15/18

El Jadida, Le 05 JAN. 2018

7,5 Ha

Objet : Note de renseignements urbanistique relatif au terrain objet du **TF n°11130/J,** sis à la Province d'El Jadida.

Réf :- Votre demande n°15/18 du 03/01//2018.
-Plan cadastral délivré le 28/12/2017.

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que d'après les dispositions du plan d'aménagement du centre **Haouzia** en phase d'homologation, le terrain concerné est situé comme suit :

- ***Une partie en zone d'habitat à moyenne densité(R+2) :HMD;***
- ***Une partie en équipement de l'enseignement :E2 ;***
- ***Une partie en zone d'habitat dense en immeuble(R+3) :HDI ;***
- ***Une partie en zone d'habitat dense en R+2 :HD2;***
- ***Une partie en place :PL4 ;***
- ***Une partie en espaces verts :EV9 ,EV15 ;***
- ***Une partie en équipement publique :Eq14 ;***
- ***Une partie en voies d'aménagement :-RR 318 de 30m d'emprise(Emprise variable) ;***
  -Rues n°1 et 14 de 20m d'emprise ;
  -Rues n°9,10 et rue non dénommée de 15m d'emprise ;
  -CP n°4 de 10m d'emprise.

Toutefois, l'affectation actuelle du terrain, peut être sujette à des modifications du fait que ce nouveau plan d'aménagement est en phase d'homologation.

Vous trouvez ci-joint une copie de la réglementation urbanistique applicable au secteur sus visé ainsi qu'un extrait du plan d'aménagement.

Par ailleurs, il est à préciser que la présente note ayant une validité de six mois est délivrée sur la base des données fournies par le demandeur et ne peut, donc attester de leur véracité et n'équivaut, en aucun cas, à un accord de principe pour la réalisation d'un quelconque projet, lequel doit respecter :

- Les dispositions de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;
- Les dispositions de la loi-N° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par dahir n° 1-92-7 du 1 5 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;

- Le décret n°2-13-424(24 mai 2013).
- Les alignements communaux.
- Les cahiers des charges des lotissements autorisés et réceptionnés et des plans de redressement approuvés.

Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur.

Veuillez agréer, Madame, L'expression de mes considérations les meilleures.

Pour le directeur et par ordre
Le chef du Département des Etudes
et de la Topographie
Abderrahman Abi

Avenue Ennakhil, Imm 22 BP : 3238 -El Jadida- : 05-23-37-00-81 / 34-08-28 : 05-23-37-00-83 EN-R-02-00-03
Site Web : www.aujadida.ma E-mail : contact@aujadida.ma

Royaume du Maroc

Ministère de l'aménagement du Territoire
National, de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la politique de la ville
Agence Urbaine d'El Jadida

DET/DEFT/ST
NR N°14/18

El Jadida, Le 05 JAN. 2018

2,5 Ha

Objet : Note de renseignements urbanistique relatif au terrain objet du **TF n°69175/08,** sis à la Province d'El Jadida.

Réf :- Votre demande n°14/18 du 03/01//2018.
-Plan cadastral délivré le 28/12/2017.

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que d'après les dispositions du plan d'aménagement du centre **Haouzia** en phase d'homologation, le terrain concerné est situé comme suit :

- ***Une partie en zone d'habitat à moyenne densité(R+2) :HMD;***
- ***Une partie en zone d'habitat dense en immeuble(R+3) :HDI ;***
- ***Une partie en équipement de l'enseignement :E2 ;***
- ***Une partie en place :PL4 ;***
- ***Une partie en espace vert :EV15 ;***
- ***Une partie en voies d'aménagement :-RR 318 de 30m d'emprise(Emprise variable) ;***
  -Rue n°1 de 20m d'emprise ;
  -Rue n°9 et rue non dénommée de 15m d'emprise.

Toutefois, l'affectation actuelle du terrain, peut être sujette à des modifications du fait que ce nouveau plan d'aménagement est en phase d'homologation.

Vous trouvez ci-joint une copie de la réglementation urbanistique applicable au secteur sus visé ainsi qu'un extrait du plan d'aménagement.

Par ailleurs, il est à préciser que la présente note ayant une validité de six mois est délivrée sur la base des données fournies par le demandeur et ne peut, donc attester de leur véracité et n'équivaut, en aucun cas, à un accord de principe pour la réalisation d'un quelconque projet, lequel doit respecter :

- Les dispositions de la loi N° 12-90 relative à l'urbanisme, promulguée par dahir n° 1-92-31 du 15 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;
- Les dispositions de la loi-N° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, promulguée par dahir n° 1-92-7 du 1 5 Hijja 1412 (17 juin 1992) et son décret d'application ;

- Le décret n°2-13-424(24 mai 2013).
- Les alignements communaux.
- Les cahiers des charges des lotissements autorisés et réceptionnés et des plans de redressement approuvés.

Et de manière générale, satisfaire aux lois et règlements en vigueur.

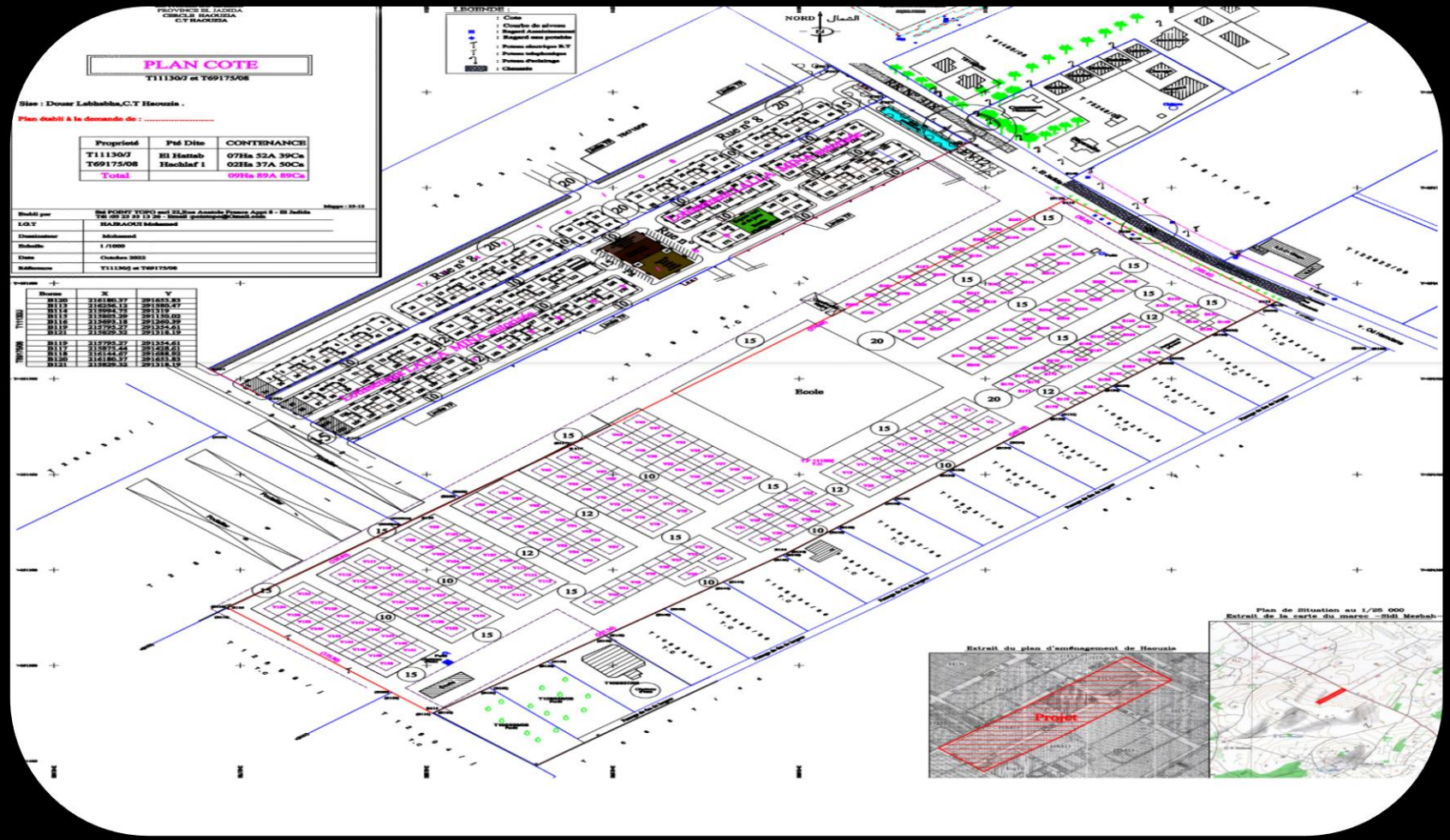
Veuillez agréer, Madame, L'expression de mes considérations les meilleures.

Pour le directeur et par ordre
Le chef du Département des Etudes
et de la Topographie
Abderrahman Abi

Avenue Ennakhil, Imm 22 BP : 3238 -El Jadida- : 05-23-37-00-81 / 34-08-28 : 05-23-37-00-83 EN-R-02-00-03
Site Web : www.aujadida.ma E-mail : contact@aujadida.ma

2.1 Données techniques

3. Esquisse :



2.1 Données techniques

4. Prévisionnel du projet après étude du marché de la zone concernée

Type de lot	R+2	Villa en bande R+2	R+3	Equipements
Prix de vente Moyen au m²	4000	3000	5000	5000
Nombre de lot	35	154	59	1
Superficie vendable	4329	33445	9738	10000
Superficie par lot	A partir de 106 m²	A partir de 190 m²	A partir de 142 m²	10000
Chiffre d'affaire	17 316 000	100 335 000	48 690 000	50 000 000

Superficie total vendable	57 512
Chiffre d'affaire total	216 341 000

Concurrence	Ryad el Jadida	Ryad el jadida	Ryad el Jadida	Ryad el Jadida	Lalla Mina
Typologie	Villa R+2	R+3	Equipements	Appartements F4	R+2
Prix au m²	2 300 à 3 700	3 700 à 6 000	6 000 à 8 000	A partir de 420 000 dhs	4 000 à 6 000

2.2 Avancement de la zone

Contacts

- Tel : +212 6 63 55 19 19 / + 212 6 63 62 41 83
- Mail : contact@lvf.ma