

RÉSUMÉ DU PROJET

Les Jardins de l'Atlantide

Résidence hôtelière de 1re catégorie, Lot C11, zone touristique Founty, Baie des Palmiers, Agadir

Projet de décoration
LES JARDINS DE L'ATLANTIDE
AGADIR



Maitre d'ouvrage / **SOCIETE LAAZIB SARL**

Residence hoteliere les jardins de l'atlantide

Octobre 2021

Samir ARFAWI
Architecte DPLG Designer

Maître d'ouvrage : Société LAAZIB SARL

Synthèse établie le 19 septembre 2026 à partir des documents du dossier : fiche d'information du projet, dossier de décoration d'octobre 2021, dossier SPA de décembre 2021, plans d'architecte d'avril 2022, dossier escalier de secours et photos de chantier du 18 septembre 2026.

Sommaire

1. Fiche d'identité du projet	3
2. Concept et positionnement.....	3
3. Programme détaillé par niveau	4
3.1 Sous-sol.....	4
3.2 Rez-de-chaussée et mezzanine	4
3.3 Étages 1, 2 et 3 : hébergement.....	4
3.4 Rooftop, 4e étage	5
4. Projet de décoration intérieure (octobre 2021).....	5
4.1 Terrasse et piscine du rez-de-chaussée.....	5
4.2 Lobby et réception.....	6
4.3 Couloirs d'étage.....	6
4.4 Suites	6
4.5 Rooftop.....	7
5. Projet de décoration du SPA (décembre 2021).....	8
6. Escalier de secours et façades	9
7. État d'avancement du chantier (photos du 18 septembre 2026)	9
8. Inventaire des documents analysés	11
9. Points d'attention relevés	11

1. Fiche d'identité du projet

Rubrique	Information
Nom du projet	Les Jardins de l'Atlantide
Nature	Construction d'une résidence hôtelière de 1re catégorie, conçue comme un boutique-hôtel / maison d'hôtes de très haut standing
Localisation	Lot C11, lotissement Founty / SONABA, zone touristique Founty, Baie des Palmiers, commune urbaine d'Agadir. Terrain d'angle en deuxième ligne, à 400 m de la plage et de la corniche, à proximité des hôtels Tikida Beach, Tikida Dunas et Iberostar
Maître d'ouvrage	Société LAAZIB SARL
Architecte (maître d'œuvre)	Ahmed KHARIM, architecte
Architecte d'intérieur / décoration	Samir ARFAWI, architecte DPLG et designer
Bureau de contrôle	SOCOTEC
Ingénieur	M. Safi
Titre foncier	TF n° 89748/09
Superficie du terrain	1 355 m ²
Emprise au sol	591 m ² environ
Surface de planchers	3 500 m ² environ
Niveaux	Sous-sol, rez-de-chaussée, mezzanine, 4 étages (le 4e étage est un rooftop)
Hébergement	18 suites dont 1 accessible PMR, capacité de 42 personnes (54 en utilisant les salons)
Vues	Vues à 360° sans vis-à-vis, notamment depuis le rooftop : baie d'Agadir, kasbah, montagnes et ville

2. Concept et positionnement

Bien que classé en résidence hôtelière, le projet est pensé comme un boutique-hôtel haut de gamme de 18 suites spacieuses, sans les contraintes classiques d'un hôtel. Il vise une clientèle haut de gamme élargie : clientèle d'affaires, cadres et jeunes actifs, ainsi qu'une clientèle locale, régionale et internationale pour ses points de vente.

L'objectif économique affiché par le maître d'ouvrage est de générer plus de 70 % des revenus en dehors de l'hébergement, grâce à des points de vente uniques dans la zone :

- **Place et galerie commerciale au rez-de-chaussée** : deux commerces avec mezzanines ouverts au grand public, indépendants de l'entrée de la résidence, permettant restaurant, bar et cafétéria avec une terrasse dédiée d'environ 300 m² (plusieurs centaines de couverts par jour).
- **Pool house** : snack-bar et cafétéria donnant sur la plage piscine, avec terrasse commerciale de 80 m² (50 à 100 personnes par jour).
- **Rooftop au 4e étage** : bar, show-cooking et grande terrasse de 80 personnes avec vue panoramique, accessible par un ascenseur et un escalier extérieurs dédiés sans passer par la réception, plus une zone privative VIP pour événements et prestations aux entreprises.

- **SPA et bien-être au sous-sol** : 3 salles de massage, 2 salles de balnéothérapie, hammam, soins du visage, manucure et pédicure.

3. Programme détaillé par niveau

Les surfaces ci-dessous proviennent de la fiche d'information du projet et des plans d'architecte du 18 avril 2022. Les valeurs des plans sont indiquées lorsqu'elles diffèrent légèrement de la fiche.

3.1 Sous-sol

Zone	Surface	Contenu
SPA et espace bien-être	220 m ²	Accueil, bureau du responsable, toilettes et vestiaires hommes et femmes, 3 salles de massage (dont une salle duo), 2 salles de balnéothérapie, hammam et cabine de gommage, espace de ressourcement avec tisanderie, espace manucure et pédicure, cabine soins du visage
Économat et services du personnel	190 m ²	Économat, chambres froides positive et négative, légumerie, laboratoire viande, magasins, local boissons, local technique et local d'entretien, vestiaires, bureau du gouvernant, salle de repos et réfectoire, lingerie
Autres services	387 m ²	Bâche à eau et local surpresseurs, zone de lavage et décartonnage, local poubelles réfrigéré, transformateur, AGBT, groupe électrogène, local technique piscine, bâche à eau piscine, local GTC, bureau de contrôle, parking (118 m ²), rampe et circulations

3.2 Rez-de-chaussée et mezzanine

Espace	Fiche projet	Plans 04/2022
Hall de réception (réception, bureau, bagagerie, toilettes H/F/PMR, 2 ascenseurs)	97 m ²	67,8 m ² hall + 18,9 m ² administration
Pool house : snack-bar / cafétéria	120 m ² dont terrasse 83 m ²	Cafétéria 28,8 m ² , cuisine 9,2 m ² , terrasse 82,7 m ²
Piscine	90 m ²	93,1 m ²
Plage piscine	247 m ²	247,3 m ²
Commerce n° 1	82 m ² + mezzanine 43 m ² + galerie 87 m ²	76,1 m ² + mezzanine 32,0 m ² + galerie 87,1 m ²
Commerce n° 2	97 m ² + mezzanine 59 m ² + galerie 55 m ²	89,3 m ² + mezzanine 54,9 m ² + galerie 55,9 m ²
Place aménagée en terrasse devant les commerces	306 m ²	305,8 m ²

Le plan de la mezzanine ajoute des toilettes hommes et femmes et un vide sur la galerie. Une entrée principale distincte dessert la résidence, avec un escalier et un ascenseur extérieurs dédiés au rooftop.

3.3 Étages 1, 2 et 3 : hébergement

L'hébergement compte 18 suites réparties en trois typologies, toutes avec salon, kitchenette et terrasse.

Typologie	Nombre	Surface	Terrasse	Composition
Suite type 1	3	65 m ²	12 m ²	2 chambres, 2 salles de bain avec WC, salon, kitchenette
Suite type 2	3	52 m ²	10 à 14 m ²	1 chambre, salle de bain et WC, salon, kitchenette
Suite type 3	12	43 m ²	11 m ²	1 chambre, salle de bain et WC, salon, kitchenette

Sur les plans d'architecte, chaque étage comprend six suites desservies par un dégagement central de 58,6 m², deux ascenseurs, un office d'étage de 7,2 m² et une passerelle. Au 3e étage, une suite est remplacée par un local « direction » de 32,2 m². Les salons mesurent entre 23 et 29 m², les chambres entre 10 et 16 m².

3.4 Rooftop, 4e étage

Espace	Surface
Terrasse jardin ombragée (bar-restaurant panoramique, pergola)	143,1 m ²
Comptoir de lancement (show-cooking)	10,4 m ²
Cuisine	12,4 m ²
Plonge	10,6 m ²
Terrasse véranda en extension	14,5 m ²
Bar	15,6 m ²
Couloir de dégagement	23,9 m ²
Toilettes hommes / femmes	6,3 m ² / 5,0 m ²
Zone VIP : terrasse jardin ombragée avec vue mer	44,3 m ²
Zone VIP : salon polyvalent (salon de thé) avec véranda de 12,2 m ²	44,8 m ²
Zone VIP : coin bar	5 m ²

Le rooftop est desservi par l'escalier central de service, les deux ascenseurs intérieurs et un escalier et un ascenseur extérieurs côté entrée principale.

4. Projet de décoration intérieure (octobre 2021)

Le dossier de décoration de 66 planches, établi par Samir Arfawi en phase APD (plans indice C du 14 octobre 2021, échelle 1/100), définit l'ambiance des espaces communs, des suites et du rooftop. Le parti pris est un style contemporain chaleureux mêlant bois noyer, tons taupe, vert sauge et bleu profond, avec des références berbères et marocaines : motifs géométriques, photographies de ksour, paniers tressés, carreaux de ciment.

4.1 Terrasse et piscine du rez-de-chaussée

- Piscine à débordement avec bassin en pierre « Ocean Green River ».
- Bordure à fente de débordement et plage de piscine en marbre gris Sahara bouchardé (variante : compacto).
- Bains de soleil, lits à baldaquin et végétation en pots autour du bassin.

4.2 Lobby et réception

Hall d'entrée avec banque d'accueil en bois et marbre, lambris et claustras verticaux en bois, mur d'accent bleu profond avec horloge, grande photographie noir et blanc d'un ksar, panneau à motifs berbères, sol en carrelage à motifs géométriques gris et blanc, suspensions en osier, canapés clairs et fauteuil œuf jaune moutarde.



Perspective du lobby et de la réception (dossier de décoration, planche 9)

4.3 Couloirs d'étage

- Peinture couleur taupe et bleu, papier peint, habillage mural en verre noir.
- Panneaux Polyrey finition bois noyer et images vinyle grand format (paysages, architecture marocaine).
- Numéros d'étage en lettres 3D en MDF et citation murale de Ralph Waldo Emerson.

4.4 Suites

Le dossier détaille deux typologies, nommées « appartement type 1 » (une chambre, salon, kitchenette, toilette, terrasse) et « appartement type 2 » (deux chambres, salon, kitchenette, salle de bain, toilette, deux terrasses), avec plans cotés, vues en plan, coupes et perspectives. Cette numérotation est inversée par rapport à la fiche d'information, où le type 1 est la suite à deux chambres.

- Sols : carrelage clair dans les pièces de vie, parquet dans les chambres, tapis à motifs.
- Murs : vert sauge, papier peint texturé, panneaux en bois noyer, marbre blanc veiné dans les kitchenettes, motifs berbères noir et blanc en tête de lit.
- Mobilier : canapés et fauteuils beige, fauteuils jaunes, tables en bois, bibliothèques ajourées, galeries de photos encadrées, textiles bleus.



Salon d'une suite à deux chambres (planche 38)

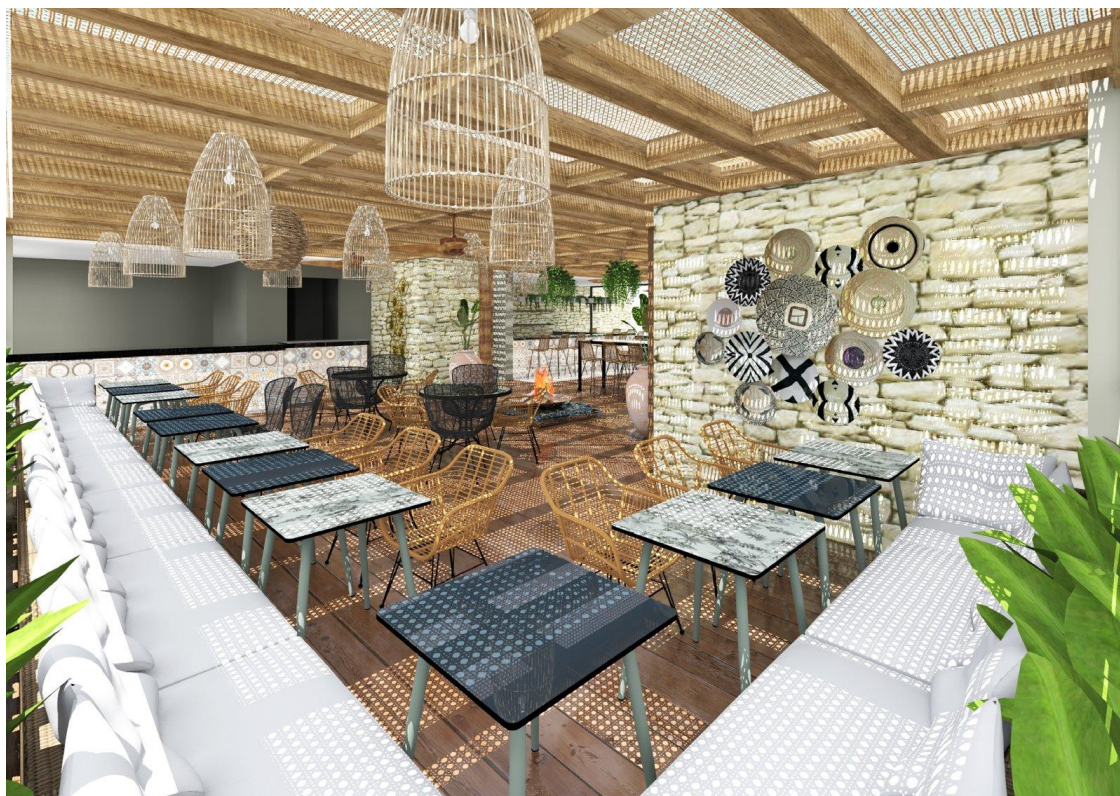


Chambre avec tête de lit à motifs berbères (planche 41)

4.5 Rooftop

Restaurant-lounge sous pergola en bois avec claies, murs en pierre sèche, plantes suspendues, foyer central, bar, banquettes, chaises en rotin, sol en bois et carreaux de ciment colorés, paniers berbères en

décoration murale. Le dossier comprend le plan du 4e étage, une planche d'inspiration, une vue avec pergola, quatre coupes et sept perspectives.



Perspective du restaurant du rooftop (planche 56)

5. Projet de décoration du SPA (décembre 2021)

Un dossier complémentaire de 11 planches daté du 13 décembre 2021 (Samir Arfawi, phase APD, indice C) traite du SPA du sous-sol.

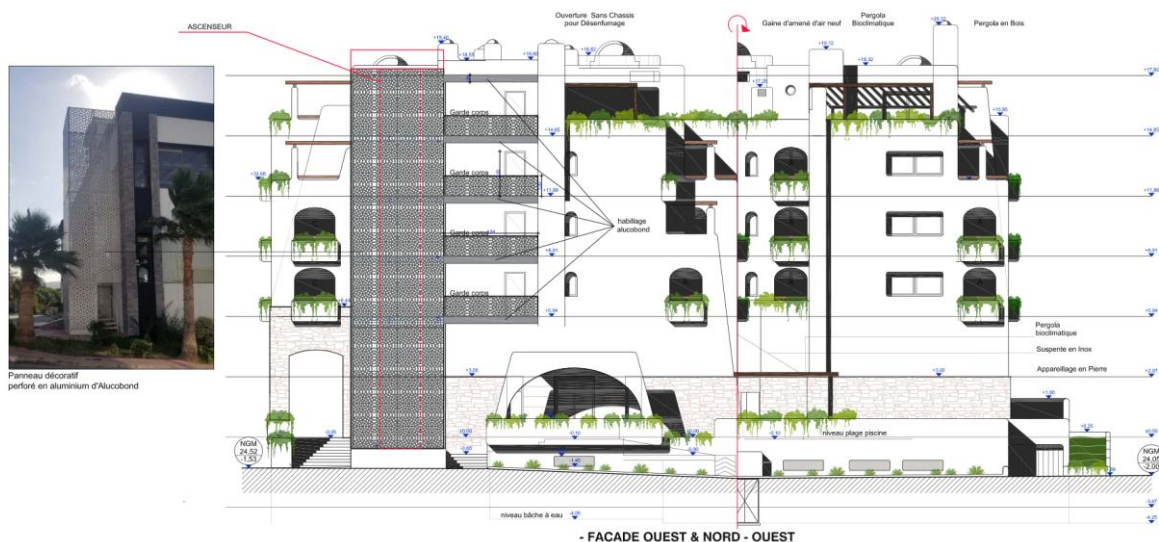
Planche	Contenu et matériaux prescrits
Plan revêtement de sol	Carrelage finition marbre Calacata antidérapant dans les zones humides ; carrelage effet bois (référence « Manhattan Cognac ») dans les cabines et circulations
Plan faux plafond	Faux plafonds avec éclairage indirect et suspensions organiques (inspirations en planche)
Accueil SPA et comptoir	Comptoir d'accueil sur mesure en bois noyer, vitrine, fontaine murale, espace beauté mains et pieds et cabine soins du visage attenants
Ressourcement et tisanderie	Voilages, panneaux Polyrey type bois noyer, carrelage mural imitation brique, image vinyle bambou, coin préparation tisane
Salles de massage 1, duo et 3	Murs peints taupe gris, papier peint vinyle, Polyrey bois noyer, carrelage mural imitation brique, miroirs décoratifs forme galet, éclairage LED
Zone hammam et gommage	Carrelage mural finition marbre Calacata, carrelage antidérapant au sol, murs du hammam en enduit tadelakt, banquettes chauffantes, cabine de gommage avec éclairage LED

Remarque : le cartouche de ces planches porte la mention « Projet Hôtel Atlas Médina Fès », vraisemblablement un gabarit non mis à jour.

6. Escalier de secours et façades

Un dossier de 6 planches traite de l'accès extérieur dédié au rooftop et des façades ouest et nord-ouest :

- Plan masse du rez-de-chaussée avec la terrasse commerciale bordée d'un claustra jardin.
- Escalier et ascenseur extérieurs habillés d'un panneau décoratif perforé en aluminium Alucobond, ouvertures sans châssis pour le désenfumage.
- Façades : garde-corps, appareillage en pierre, jardinières suspendues en inox, pergola bioclimatique et pergola en bois sur le rooftop.
- Plans du RDC, du 1er étage, des 2e et 3e étages et du 4e étage montrant le raccordement de l'escalier de secours.



Façade ouest et nord-ouest avec l'ascenseur extérieur (dossier escalier de secours, planche 2)

7. État d'avancement du chantier (photos du 18 septembre 2026)

Le dossier contient 63 photos à 360° prises avec une caméra Ricoh Theta lors d'une visite du site le 18 septembre 2026. Elles montrent :

- Un gros œuvre achevé : structure en béton armé sur tous les niveaux, avec les arches et jardinières de façade coulées.
- Des façades supérieures enduites et peintes en blanc, le rez-de-chaussée encore en béton et agglos apparents.
- Des intérieurs bruts : cloisons en briques partiellement montées, aucune menuiserie, aucun revêtement ni second œuvre.

- Un sous-sol accessible mais non éclairé, une dalle de toiture libre et un terrain clôturé par des palissades métalliques.

Le bâtiment est donc au stade du gros œuvre terminé, sans clos-couvert complet. Les travaux de décoration décrits dans les dossiers de 2021 restent entièrement à réaliser.



Vue extérieure du chantier, angle de la parcelle (18 septembre 2026)



Galerie du rez-de-chaussée avec jardinières en béton (18 septembre 2026)

8. Inventaire des documents analysés

Document	Auteur / date	Contenu
Fiche Technique Laazib V5F.pdf	LAAZIB SARL	Fiche d'information du projet, 8 pages : concept, surfaces, programme par niveau
PROJET LES JARDINS DE L'ATLANTIDE AGADIR 10 2021.pdf	Samir Arfawi, octobre 2021	Dossier de décoration, 66 planches : lobby, couloirs, suites, rooftop, plans
SPA LES JARDINS DE L'ATLANTIDE 13 12 2021.pdf	Samir Arfawi, 13 décembre 2021	Dossier de décoration du SPA, 11 planches
ESCALIER DE SECOURS 2.pdf	Non daté	Plan masse, façades et plans d'étage avec escalier et ascenseur extérieurs, 6 planches
sous sol.pdf, rez de chaussee.pdf, mezzanine.pdf, 1er / 2eme / 3eme / 4eme etage.pdf	Ahmed Kharim, architecte, 18 avril 2022	Plans d'architecte au 1/100 avec surfaces par pièce
Ricoh Theta (63 photos JPG)	18 septembre 2026	Photos 360° de l'état du chantier

9. Points d'attention relevés

- **Numérotation des typologies** : la fiche d'information et le dossier de décoration n'utilisent pas la même numérotation des suites (type 1 à deux chambres dans la fiche, à une chambre dans le dossier de décoration). Le dossier de décoration ne traite que deux typologies sur trois.
- **Écarts de surfaces** : quelques différences mineures entre la fiche d'information et les plans d'avril 2022 (commerces, mezzanines, hall). Les plans d'architecte, plus récents, font foi.
- **Cartouche du dossier SPA** : mention « Projet Hôtel Atlas Médina Fès » à corriger.
- **Chronologie** : les études de décoration datent de fin 2021 et les plans d'architecte d'avril 2022, alors que le chantier photographié en septembre 2026 est toujours au stade du gros œuvre. Une actualisation des choix de matériaux et des prix est à prévoir avant le lancement du second œuvre.
- **Absence de données financières** : aucun des documents ne contient de devis, d'estimation ou de planning.