



SEVEN SQUARE à Casablanca

Certification : HQE Bâtiment en Construction (phase conception) – 2021

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Porteur du projet de certification : KAPSET OFFICE

Typologie : Bureau / Hôtellerie

Surface du projet : 12 263 m² (Bureau) / 7 893 m² (Hôtel)

Localisation : Angle boulevard Sidi Abderrahmane et rue des violettes, Casablanca, Maroc

Référent HQE : Ibtissam Ghazzar - ALTO EKO

Architectes : Jean-Paul VIGUIER et Ghali CHAOUI

Présentation du site et du projet

Situé en plein cœur de Casablanca, le projet Seven Square est une réalisation mixte en R+7 regroupant des espaces de bureau, de commerce et un hôtel 4* de 125 chambres avec un rooftop (piscine et skybar) bénéficiant d'une vue unique sur la ville. A proximité immédiate de la zone de l'Agence d'Urbanisation et de Développement d'Anfa (AUDA), nouvelle centralité de Casablanca, et de son centre financier Casablanca Finance City (CFC), il bénéficie d'une situation privilégiée et contribue au dynamisme de la zone.

Le concept architectural original du projet est de mêler modernité avec architecture traditionnelle marocaine (patio pour le rafraîchissement et l'accès à la lumière naturelle ainsi que l'utilisation de la brique rouge traditionnelle).



Points remarquables



Energie



Réalisation d'une Simulation Thermique Dynamique montrant une réduction des besoins énergétiques (gain de 32% en énergie primaire par rapport à un projet de référence). Optimisation de l'efficacité énergétique : production de froid par pompes à chaleur Air/Eau et récupération de chaleur sur les condenseurs pour préchauffer l'eau chaude sanitaire de l'hôtel. Test de perméabilité à l'air de l'enveloppe (infiltrométrie) prévu à la réception. Ascenseurs équipés de variateurs de fréquence et d'un système de mise en veille. Dans les bureaux, couplage de éclairage artificiel à une détection de présence et à la quantité de lumière naturelle.



Environnement



Proximité du tramway. Larges surfaces végétalisées sur les terrasses, dans le patio intérieur (entièrement végétalisé) et aux abords du bâtiment. Présence de dispositifs hydro-économiques dans les sanitaires et présence de plantes peu consommatrices en eau et à faible risque allergène. Recours à une brique alvéolaire isolante, fabriquée au Maroc (filiale locale) et réduisant l'empreinte carbone.

Bâtiment adaptable et modulaire : réalisation d'une étude d'adaptabilité sur un étage de bureaux pour vérifier qu'il pourra se transformer en étage d'hôtel dans le futur. Au rez-de-chaussée, salles de réunion convertibles en salle de repas et salle polyvalente 100% flexible. Présence d'une arborescence fine de compteurs pour le suivi des consommations d'eau et d'énergie reliés à une Gestion Technique Centralisée (GTC) avec fonction d'archivage des consommations. Implication du futur Facility Manager dans la conception du bâtiment.



Santé



Prescriptions pour les preneurs d'un choix de revêtements à très faible émission de polluants (classés A+) et d'un choix de peintures/vernis et colles/adhésifs avec labels sur la qualité d'air. Mesures de qualité de l'air prévues à la réception du bâtiment. Pilotage centralisé des débits d'air neuf en fonction du taux d'occupation des espaces (via sondes CO2) dans les bureaux.



Confort



Très faibles vitesses d'air prévues dans les bureaux. Eclairage naturel abondant via la présence de larges baies vitrées et vitrage à faible facteur solaire. Etude d'éclairage naturel réalisée sur les bureaux et sur l'hôtel : FLJ (Facteur de Lumière du Jour) $\geq 2\%$ pour 92% de la surface des bureaux de premier rang. Hautes performances acoustiques des matériaux (vitrages, briques, revêtements de sol). Installation des équipements techniques sur des socles anti-vibratiles.



Guillaume TOUMASOU
Directeur Technique de
KAPSET OFFICE

« SEVEN SQUARE représente incontestablement notre projet phare, où l'architecture, la modernité et le confort se conjuguent pour former un véritable havre d'harmonie. Il s'agit là d'un joyau architectural niché au cœur de Casablanca. Une réalisation exceptionnelle en R+7 qui fusionne bureaux, commerces et un hôtel 4 étoiles avec Rooftop, harmonisant à merveille modernité et héritage marocain. Notre engagement indéfectible envers la durabilité est couronné par la certification HQE, témoignant de notre vision. Avec SEVEN SQUARE, nous redéfinissons le futur, en créant un espace où durabilité, santé et bien-être coexistent harmonieusement »