

Présentation de la ville de Nouadhibou

Nouadhibou (en arabe : نواذيبو), anciennement appelée **Port-Étienne** à l'époque coloniale française, est la capitale de la wilaya (région) de Dakhlet Nouadhibou. Située sur le cap du **Râs Nouâdhibou**, dans l'ouest de la **République islamique de Mauritanie**, elle constitue la **deuxième ville la plus peuplée du pays**, après Nouakchott, la capitale politique et administrative. (Source : Wikipédia)

La Zone Franche de Nouadhibou : Un levier de développement économique

La **loi n°2013-001 du 2 janvier 2013** a instauré la **Zone Franche de Nouadhibou**, marquant une innovation majeure dans le concept de zones franches. Contrairement aux modèles traditionnels, cette zone économique n'est pas une enclave fermée, mais s'intègre pleinement dans le tissu socio-économique et environnemental local. Conçue pour fonctionner en **synergie avec sa région**, elle vise à stimuler le développement tout en préservant les dynamiques locales. (Source : ndbfreezone.mr)

Marchés cibles : localisation des clients actuels et potentiels



Cartographie des cibles par zone géographique et profil socioprofessionnel

1. Segmentation par quartier

Zone	Profils cibles	Distance depuis la Zone A
A (Zone d'implantation)	<i>Base de référence</i>	-
B (Quartier Madrid)	Commerçants, chefs d'entreprise (TPME), cadres et professions intellectuelles	< 1 km
C (Madrid Haut)	Cadres, professions intellectuelles supérieures, chefs d'entreprise (TPME)	< 2 km
D (Quartier Dubai)	Grands commerçants, chefs d'entreprise (PME), cadres supérieurs	< 4 km
E (Cité SNIM)	Cadres et professions intellectuelles supérieures	< 1 km
F (Cabanon)	Grands commerçants, chefs d'entreprise (PME), cadres supérieurs	< 2 km

2. Analyse des données clés

- **Proximité immédiate** (<2 km) : Zones B, E et F → *cibles aisées et entrepreneurs locaux*
- **Périmètre élargi** (<4 km) : Zones C et D → *grandes PME et profils haut de gamme*
- **Opportunité stratégique** : La Zone A dessert l'ensemble des segments en un rayon très restreint (moins de 4 km).

Localisation de la parcelle A - Nouadhibou (20.9°N, -17.0°W)



A : Lotissement en pleine propriété B Bande d'accès

Superficie Terrain titré en pleine propriété



Superficie de la bande de désenclavement



Potentiel : Surface nue à ce jour : la juste valeur du lotissement (Y) est relativement faible



***Images satellites (source : Google Maps, capture du 29/06/2025) - Non mises à jour en temps réel**



Présentation du Quartier – Projet Éducatif

Un environnement idéal pour l'épanouissement des élèves

Situé au cœur du nouveau pôle urbain de **Nouadhibou**, ce futur établissement scolaire bénéficie d'un cadre privilégié :

Atouts majeurs

✓ **Accessibilité optimale**

- Sur l'axe principal desservant les nouveaux quartiers résidentiels
- Proximité immédiate de la future **station balnéaire** (sorties pédagogiques)

✓ **Cadre de vie sain et stimulant**

- **Brise marine régulière** pour un air pur et un climat tempéré
- Éloignement des zones industrielles (environnement calme et sécurisé)

✓ **Au centre du développement urbain**

- Intégré à la **Zone Franche** (projets culturels et scientifiques)
- À proximité des futures infrastructures sportives et ludiques

Un lieu qui conjugue :

- **Sécurité** (éloignement des axes bruyants)
- **Nature** (influence maritime apaisante)
- **Modernité** (dans le quartier le plus dynamique de la ville)
- Possibilité d'intégrer un **jardin pédagogique** (utilisation des vents marins pour étudier la météo)
- **Partnerships potentiels** avec la station balnéaire pour des activités nautiques éducatives et sportives.





Présentation Exclusive du Lotissement

Positionnement Unique

Ce lotissement représente **la dernière opportunité foncière non aménagée** sur cet axe principal de Nouadhibou, offrant des caractéristiques **inégalées** dans le secteur.

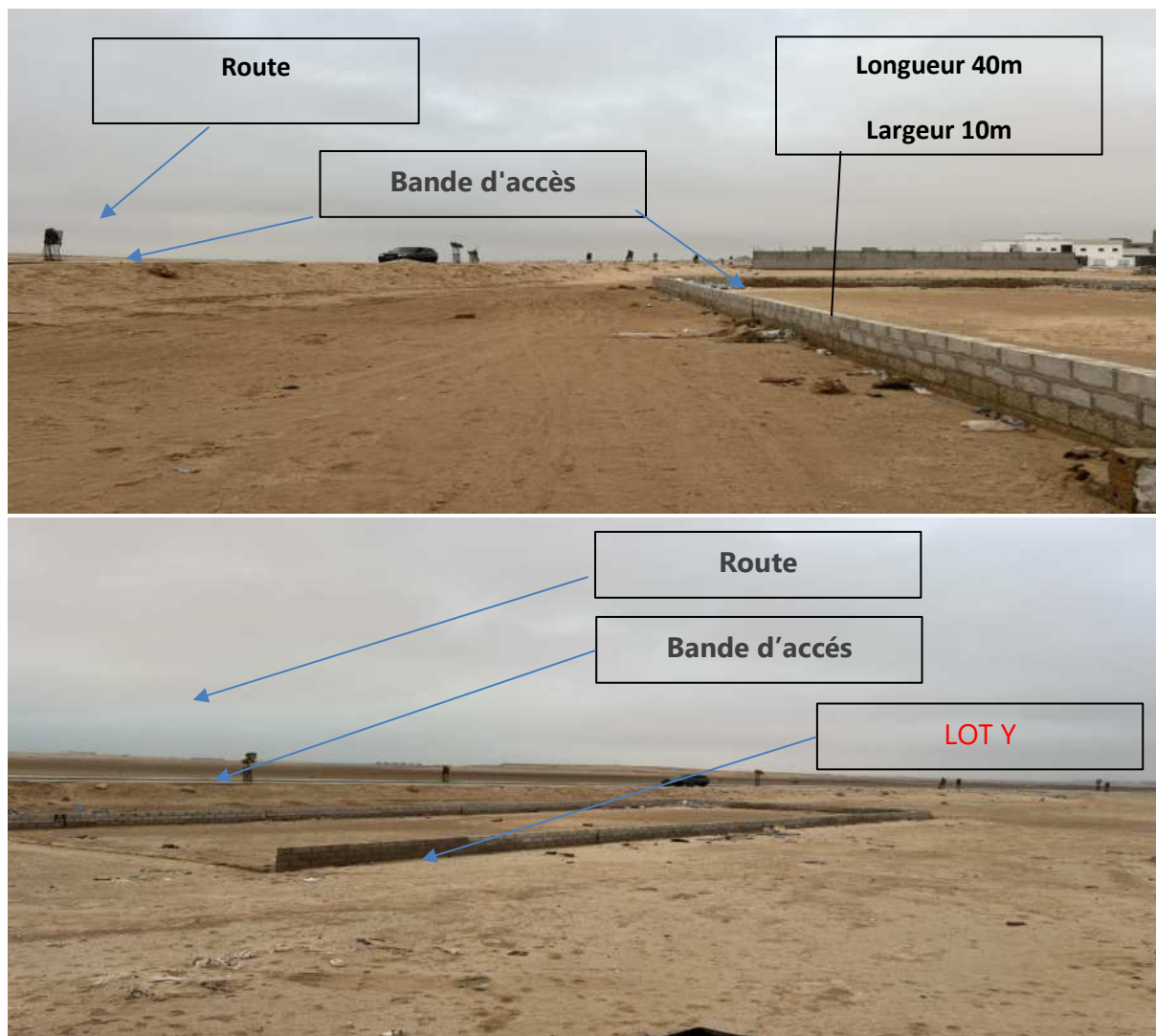
Atout Majeur : Accessibilité

✓ **Bande d'accès exceptionnelle :**

- Largeur **supérieure aux standards** urbains
- **Constructibilité immédiate** (sans contraintes techniques majeures)
- Seul terrain du boulevard avec cette capacité d'aménagement

Valeur Ajoutée

- **Dernière "page blanche"** : Unique parcelle non urbanisée du secteur, permettant une **liberté totale de conception**
- **Position stratégique** : Entre la zone balnéaire en développement et le cœur urbain existant
- **Potentiel de valorisation** : Dernière opportunité sur cet axe en pleine mutation



Positionnement Exceptionnel du Lotissement

Un emplacement stratégique et unique

Ce lotissement bénéficie d'une **localisation incomparable**, directement face à la **future Cité SNIM** (Société Nationale Industrielle et Minière) actuellement en construction.

Atouts clés de cette proximité :

✓ **Valeur ajoutée immédiate :**

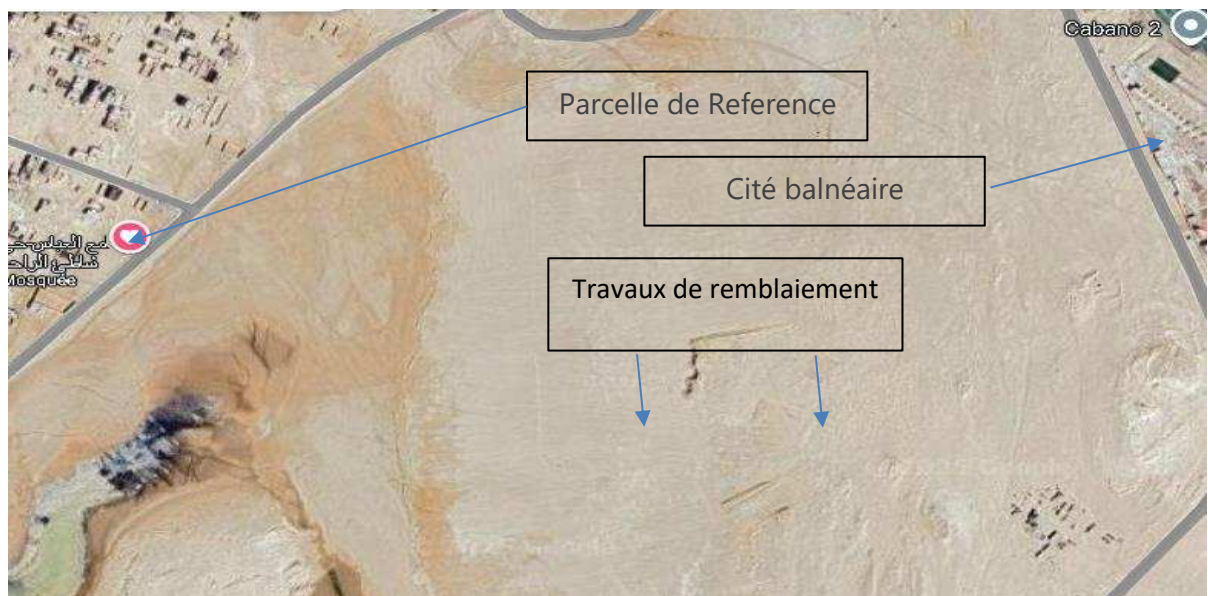
- Vis-à-vis prestigieux avec le nouveau pôle d'habitation **haut standing** de la SNIM
- Effet d'entraînement sur la **valorisation foncière**

✓ **Débouchés économiques :**

- Future clientèle **cadres et employés SNIM**

✓ **Avantages urbains :**

- Intégration dans le **nouveau centre névralgique** de Nouadhibou
- Bénéficiera des **infrastructures** (routes, réseaux) développées pour la Cité SNIM



Au cœur d'un écosystème en plein développement

Notre lotissement bénéficie d'une **localisation unique**, intégrée dans un triangle d'opportunités :

1. Pôle Nord-Est (2 km) :

🏠 **Résidentiel haut standing** - Nouveau quartier du **Cabanon**

📏 **Espace de dégagement** - Zone en cours de lotissement

🏖️ **Cité balnéaire & touristique** - Projet phare de la **Zone Franche**

2. Pôle Sud-Ouest :

🏢 **Future Cité SNIM** - Quartier d'affaires et résidentiel haut de gamme

3. Axe central :

🛣️ **Boulevard principal** - Seule parcelle non aménagée avec accès large et constructible







Un emplacement stratégique à la croisée des dynamiques urbaines

Notre lotissement occupe une **position centrale** dans le tissu économique et social émergent de Nouadhibou, créant un pont naturel entre les différentes strates de la population.

Rayonnement géographique et socioprofessionnel

1. Nord-Ouest (1-2 km) :

Nouveaux quartiers de la classe montante

- Résidence des **professions libérales**, **cadres** et **hauts fonctionnaires**
- Bassin d'employés **qualifiés** et **techniciens spécialisés**

2. Sud (2 km) :

🏠 **Zone résidentielle "Dubai"** - Quartier bourgeois

- Habitat de la **classe dirigeante** et **entrepreneurs établis**
- Lieu de concentration du **pouvoir d'achat supérieur**
- Cœur de la **consommation urbaine**

3. Carrefour économique :

🔄 **Point de convergence** des collaborations interprofessionnelles

🚧 **Nouveau réseau routier :**

- Axes rapides connectant tous les pôles en <5 min
- Infrastructure moderne **pensée pour la mobilité professionnelle**

Valeur Ajoutée Exceptionnelle

✓ **Mixité sociale organisée** : Seul site à connecter naturellement **tous les profils socio-économiques**

✓ **Centralité pratique** : Accès en **temps record** aux 3 bassins de population clés

✓ **Potentiel économique** :



Une Interface Unique Entre Ville et Nature

Le lotissement bénéficie d'une **position écologique remarquable**, séparé de la future Cité SNIM par une **zone tampon naturelle** aux caractéristiques uniques :

Atouts de Cet Espace de Jonction

🌊 Phénomène saisonnier spectaculaire :

- Émergence périodique de l'**eau de mer**, créant un **paysage changeant**
- Formation d'un **écosystème temporaire** unique en milieu urbain.



🌿 Valeur environnementale :

- **Zone non constructible** préservée (garantissant une **vue dégagée** et une **tranquillité durable**)
- **Biodiversité locale** (oiseaux migrateurs, végétation halophile)

🏙️ **Avantage urbain :**

- **Respirateur naturel** entre deux pôles urbains denses
- **Vue panoramique** sur un paysage dynamique (alternance terre/eau)

Opportunités pour le Lotissement

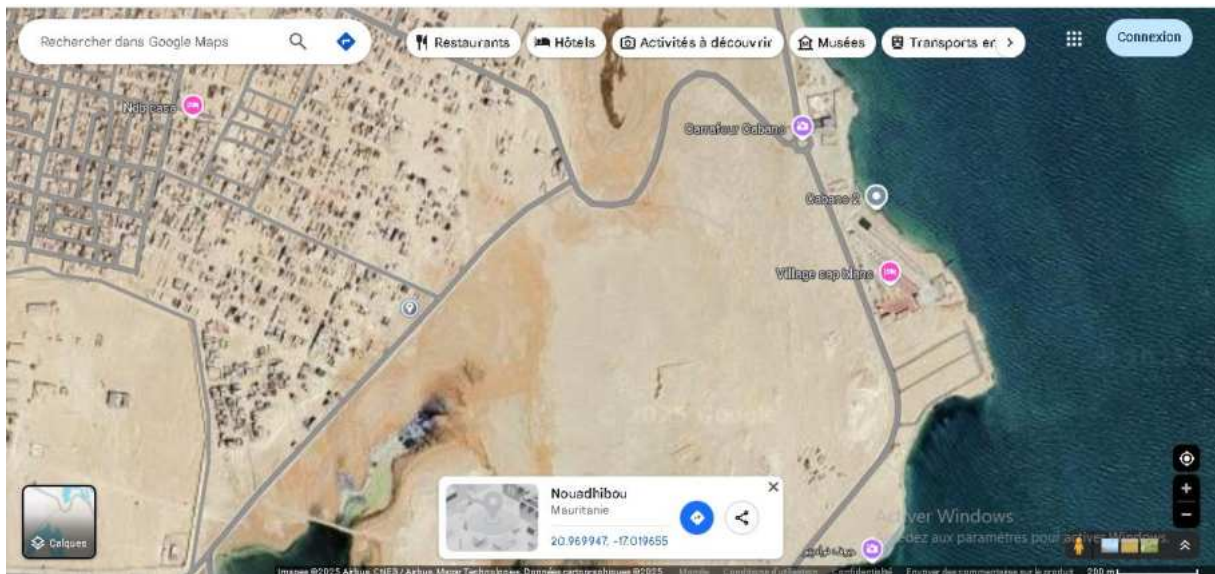
✓ **Valeur ajoutée paysagère :**

- **Cadre de vie exclusif** avec vue sur cet écosystème rare

✓ **Garantie de stabilité :**

- Aucun risque de **constructions obstructives** face au lotissement
- **Perspective visuelle préservée** à long terme





Des espaces naturels protégés sont situés à proximités (< 4 KM)





