





# Bienvenue au QG

Un **QG**, terme bien connu du monde militaire, est un endroit important, de par sa fonction et les personnes qu'il abrite. Ce nom évocateur est un clin d'œil au passé du lieu, comme un hommage à l'ancienne fonction de cette résidence qui hébergeait les utiles. Les utiles, ce sont ces militaires qui ont œuvré pendant soixante ans quelques kilomètres plus loin, à la base aérienne 103.

Aujourd'hui, ces deux lettres se dotent d'un nouveau sens, cohérent avec le passé et en phase avec les ambitions futures promises à ce lieu. Hier, refuge sûr et nécessaire. Demain, un lieu de partage, de rencontre, de vie. Cette vie qui s'apprête à renaître entre ces murs et en dehors. Les bâtiments solides et stables s'ouvrent de nouveau vers l'extérieur, vers son histoire, vers les autres. Ils retrouvent alors leur fonction première, celle d'accueillir joyeusement et généreusement le quotidien de ses résidents.

**Bienvenue chez vous,  
Bienvenue au Quartier Généreux.**

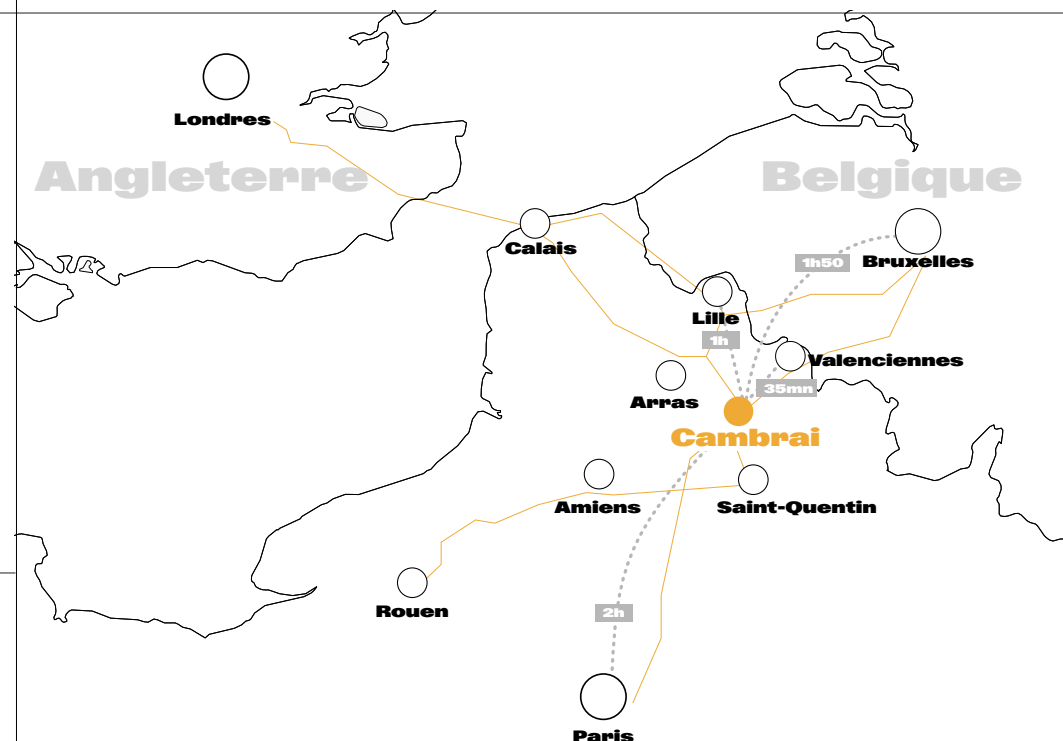


L'environnement

# Le Cambrésis



Situé au sud-ouest du département Nord, le Cambrésis profite d'un emplacement géographique privilégié, au carrefour de l'Europe.



© Déclic - Vincent Bertin.

**Son histoire, sa géographie ou encore sa culture lui confèrent une identité unique dans la région des Hauts-de-France.**

Les premières traces de ce territoire remontent au IX<sup>e</sup> siècle, où le Cambrésis constitue un comté à part entière. C'est dans les années 1800, avec le développement industriel, qu'il adopte un nouveau visage encore caractéristique aujourd'hui, grâce à sa spécialisation dans la filière textile (dentelle et broderie de Caudry par exemple).

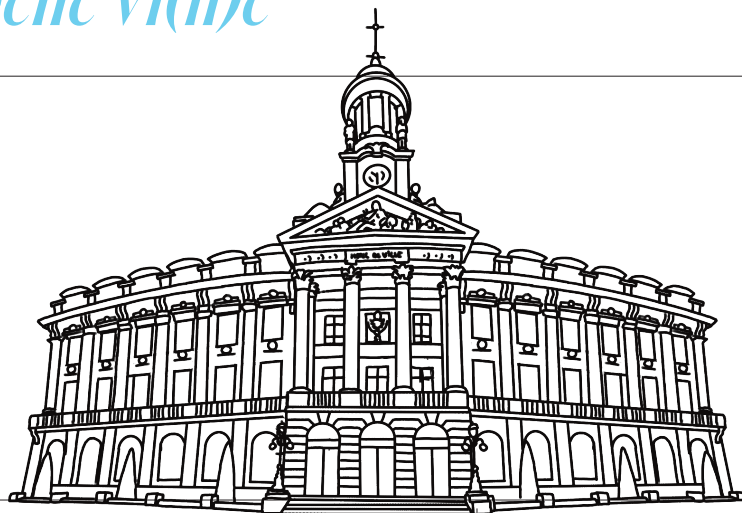
Le territoire est principalement rural, avec environ 70% d'espaces agricoles. Entre plaines, plateaux, grands champs, pâturages et bocages, de charmants villages et villes moyennes viennent rythmer le paysage.

Le Cambrésis doit aussi son charme à son patrimoine culturel, fortement lié à son histoire. Entre les lieux d'art comme le musée Matisse du Cateau-Cambrésis, les mémoriaux de la Première Guerre mondiale comme celui du Louverval ou encore les sites de savoirs-faires centenaires tel l'Abbaye de Vaucelles, joyau de l'architecture cistercienne.

## L'environnement

# Cambrai

## La belle vi(II)c



### Dix huit siècles d'histoire

*Tantôt romaine, espagnole, germanique, la cité tant convoitée devient française sous la volonté du roi Soleil, Louis XIV. Rapide retour en arrière à la découverte de ce passé riche en rebondissements qui lui offre aujourd'hui cette personnalité singulière.*

Cambrai a été créée sous l'impulsion de l'Empire Romain au IV<sup>e</sup> siècle. Alors nommée Camaracum, il s'agit à cette époque d'un modeste bourg au croisement de certaines routes majeures.

Les siècles passent et la ville se développe petit à petit au gré de ses occupations. Devenue siège épiscopal au VI<sup>e</sup> siècle, de nombreux monastères, abbayes et hôpitaux sont fondés. Ville frontière aux abords des conflits d'empires, elle arrive à rester neutre et se protège grâce à une enceinte qui dessine ses contours au XI<sup>e</sup> siècle et qui sera consolidée en citadelle par Charles Quint en 1543.

C'est sous le règne de Louis XIV que la ville devient française en 1678. Il procède lui-même au siège de celle qu'il convoitait tant. Le style architectural français s'impose alors et se constate encore aujourd'hui. L'ingénieur chouchou du roi, Vauban, intervient pour étoffer Cambrai d'ouvrages fortifiés.

S'ensuit une période de transformation dans les années 1850 où de grands axes reliant les faubourgs et le centre-ville se dessinent. La période de révolution industrielle offre un nouveau trait de personnalité à Cambrai, qui brille par son savoir-faire textile et son importante exploitation agricole.

La Grande Guerre ralentit drastiquement cette vitalité économique. Occupée pendant les quatre années de conflit, la ville est ravagée. Cambrai inscrit son nom dans l'Histoire, avec la tristement célèbre bataille de 1917. La Seconde Guerre mondiale n'épargne pas plus la ville qui est de nouveau occupée, bombardée et incendiée.

Suite à ces deux événements destructeurs, Cambrai se relève et se reconstruit. La ville devient plus fonctionnelle, plus aérée, mettant en avant les bâtiments ayant résisté et les nouveaux au style Art Déco caractéristique de cette période.



### Ville d'art et d'histoire

Première ville dans le Nord à se voir décerner cette distinction, Cambrai devient ville d'Art et d'Histoire en 1992. Ce label marque la reconnaissance de la diversité et de la qualité du patrimoine, témoin important de presque 2000 ans d'histoire. Une trentaine de lieux ouverts à tous sont aujourd'hui classés monuments historiques.



Un dynamisme très présent

Cambrai a su se relever de ces épreuves pour devenir un des pôles les plus dynamiques de la région des Hauts-de-France. Entre une programmation culturelle dense, des infrastructures modernes et un patrimoine valorisé, cette ville pleine de charme n'a pas fini de faire parler d'elle.

Le dynamisme de la ville de Cambrai s'étend même au-delà de ces frontières, en témoigne par exemple le E-Valley, le plus grand parc E-logistique d'Europe. À la place de l'ancienne base aérienne René Mouchotte, ce sont 550 000m<sup>2</sup> d'entrepôts qui s'installent pour faire de ce lieu un hub logistique premium.

CULTURE

- **La Labo**, ce lieu moderne accueille notamment Le CambraiScope, centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP), qui permet de découvrir la ville sous différents angles
- **Le Musée des Beaux-Arts**, composé de trois départements Archéologie, Patrimoine de Cambrai et Beaux-Arts
- **Le Théâtre**, offrant 715 places, s'est installé dans ce qui était le premier hôpital de la ville, dès 1071
- **Le Palais des Grottes et son jardin**, palais de verre et de béton qui peut accueillir 3000 personnes pour toute type de manifestations variées

PATRIMOINE

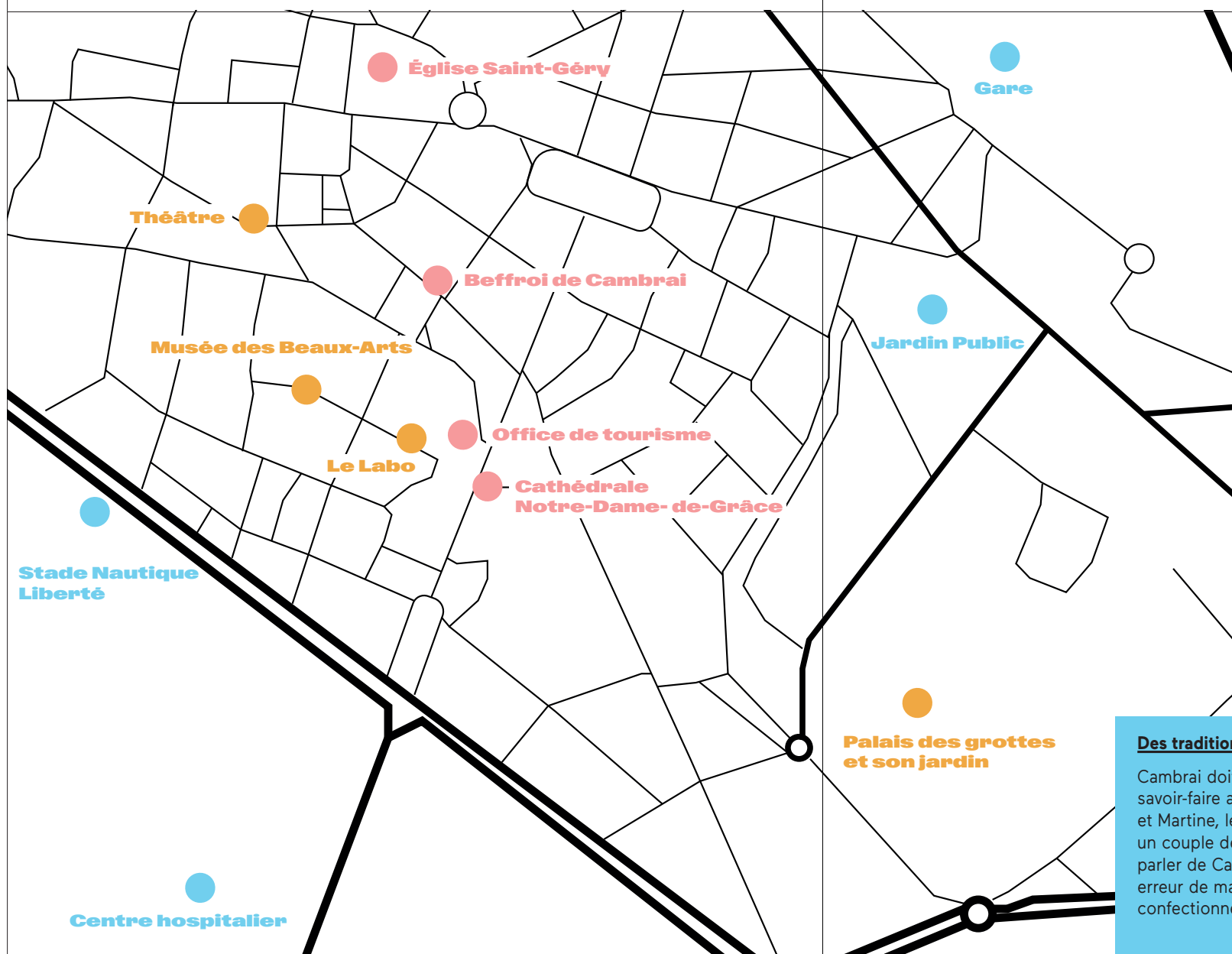
- **L'Office de tourisme**, maison espagnole construite en 1595
- **la Cathédrale Notre Dame de Grâce**, achevée en 1702
- **l'église Saint-Géry**, la plus vieille église de Cambrai, bâtie au VI<sup>e</sup> siècle
- **le Beffroi de Cambrai**, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

PRATIQUE

- **le jardin public**, 20 hectares dessinés par le plus célèbre architecte paysagiste du XIX<sup>e</sup> siècle, Jean-Pierre Barillet-Deschamps
- **la gare de Cambrai**, d'où circulent des TER qui relient la ville aux grandes agglomérations de la région comme Douai, Saint-Quentin, Valenciennes ou Lille
- **le centre hospitalier**, établissement public qui propose une large offre de soins
- **le stade nautique Liberté**, une des deux piscines municipales de la ville, dotée de nombreuses infrastructures dédiées au sport

Des traditions bien ancrées

Cambrai doit aussi sa personnalité unique aux histoires et savoir-faire ancestraux. Il y a d'abord la légende de Martin et Martine, les deux célèbres jaquemarts, qui représentent un couple de forgerons qui sauva la ville en 1370. Comment parler de Cambrai sans parler de ses bêtises ? Nées d'une erreur de manipulation en 1850, ces fameuses friandises sont confectionnées de la même manière depuis plus de 150 ans.



## L'environnement

# Saint-Roch

## quartier d'accueil

Situé au nord du centre-ville historique, à seulement 10 minutes à pied, le quartier Saint-Roch possède son propre ADN grâce à un passé et un sol atypiques qui ont participé à le rendre aujourd'hui l'un des quartiers les plus attractifs et agréables de Cambrai.

Terre fertile

Ce quartier doit son nom à Saint Roch, le patron des pestiférés. Lors d'une sévère épidémie de peste au XVI<sup>e</sup> siècle, cette zone de la ville est choisie pour accueillir les malades en dehors des fortifications. La notion d'hospitalité reste ancrée dans son développement avec par exemple l'installation d'un centre social dans les années 70 ou encore la transformation du château de La Motte-Fénelon en résidence de la Maison Familiale.

La suite de son histoire est liée à la large présence d'eau dans le sol, quartier construit sur un ancien marais. Les activités économiques liées à cette ressource prospèrent alors : maraîchage, blanchisserie, graineterie et même une limonaderie. Jusqu'aux Trente Glorieuses, le quartier prospère.

Le temps de la reconversion

Les activités ayant fait la fierté du quartier sont peu à peu arrêtées. Les nouvelles activités concernent les univers du soin, de l'éducation et du tourisme. C'est sûrement le quartier de Cambrai qui a le plus évolué en quinze ans, avec la création d'espaces comme l'école d'art, la faculté ou encore le centre d'animation l'Éclipse.

Aux abords de Saint-Roch, le territoire se développe aussi, avec le site des Docks de Cambrai à moins de 2 km de là, qui s'apprête à être totalement réaménagé le long du canal, future zone d'activités à vocation de loisirs : bowling, cinéma, commerces et restaurants. Les commerces ne manquent pas avec une multitude d'enseignes variées. Il sera aisé de les rejoindre via les axes routiers ou encore les 15 lignes de bus qui composent le réseau cambrésien.

Le saviez-vous ?

Encore un signe que la notion d'hospitalité règne dans ce quartier : on y trouve la dernière borne à l'aigle de Cambrai posée en 1595 qui permettait de signifier au voyageur l'entrée sur le territoire cambrésien.



Deux des anciennes entreprises phares du quartier, à savoir la limonaderie et la graineterie, ont été réhabilités en résidence. Ce quartier où il fait bon vivre s'apprête à vivre une nouvelle réhabilitation, celle de l'ancienne caserne militaire, rue René Mouchotte.



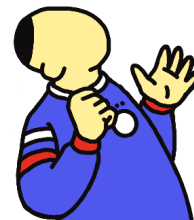
## La résidence

# Une ancienne caserne militaire

Au cœur de ce quartier trône depuis des décennies trois bâtiments qui ont accueilli les militaires de la base aérienne René Mouchotte. Ceux-ci étant maintenant inhabités, il convient de faire renaître ce lieu d'accueil et de lui offrir un second souffle, celui si naturel d'être de nouveau un espace de vie convivial et utile.

L'histoire de ce lieu est intrinsèquement liée à celle de la base aérienne 103 de Cambrai-Epinoy, mise en place en 1952 par l'OTAN. L'armée de l'air y restera pendant 60 ans, jusqu'à sa fermeture en 2012. Afin de loger ces militaires, notamment les mécaniciens de la base, la résidence Mouchotte est construite en 1958. Composée de trois immeubles qui abritaient 92 logements, entourés d'un espace de verdure, l'endroit est aussi convivial qu'agréable au quotidien.

Après la fermeture de la base, les logements se retrouvent peu à peu inhabités. Une nouvelle page de son histoire se tourne aujourd'hui, pour faire renaître la vie entre ces murs qui font partie du patrimoine de la ville.



## Qui est René Mouchotte ?

Né à Saint-Mandé en 1914, le commandant René Mouchotte est un aviateur français qui a brillé par son courage lors de la Seconde Guerre mondiale. Il est le premier Français à commander un escadron de la Royal Air Force. Il meurt pour la France au-dessus de la Manche en 1943. La base aérienne 103 prend son nom en 1959 en hommage à ce héros de guerre.

## La résidence

# Le futur projet

**Le QG, c'est une résidence composée de trois bâtiments organisés en U autour d'un espace central qui sera aménagé pour le confort de ses habitants. Au sein de ces trois bâtisses existantes, ce sont 107 appartements, d'une à trois chambres, de 49 à 80m<sup>2</sup>, qui ont été conçus. Plongez à la découverte de ce nouveau Quartier Généreux.**

### Réhabiliter le patrimoine

La structure existante sera conservée, car les bâtiments, construits par l'armée, sont solides et bien conçus. Il existe un potentiel naturel dans ce lieu, l'objectif est d'en tirer toute la force et l'inspiration afin de le réhabiliter le mieux possible.

Son architecture est sobre et contemporaine. Il convient d'opérer quelques évolutions pour adapter la résidence à son époque :

- la toiture est totalement revue, passant sur des tuiles rouges
- la façade est restaurée, avec un nettoyage des briques et un soin des joints
- le remplacement des menuiseries pour une meilleure qualité énergétique
- l'installation de quatre ascenseurs
- des extérieurs aux appartements seront aménagés, avec notamment la création d'une structure blanche sur la façade, qui amène une certaine luminosité à l'ensemble résidentiel



### Choyer l'espace extérieur

L'environnement existant est verdoyant, avec la présence de grands arbres qui offrent de belles vues dégagées et aérées. La volonté du QG est de contribuer à renforcer ce cadre, cela passe plusieurs actions : l'installation d'une rampe d'accès végétalisée, la plantation de nouveaux arbres, la création de haies champêtres. Les jardins installés au rez-de-chaussée viennent ponctuer d'une nouvelle touche de vert.

Pour le confort des résidents, des places de stationnement seront correctement réparties. Des locaux spécifiques pourront aussi accueillir les vélos. Enfin, un espace public sera aménagé pour apporter un nouvel espace de vie partagé, idéal pour partager des moments conviviaux entre voisins.



### Se soucier de l'environnement

L'aspect écologique est considéré dès la gestion du chantier avec l'ambition de diminuer l'empreinte énergétique. Pour ce faire, les matériaux sont recyclés et les transports minimisés. Pour les appartements, un travail important a été fait sur l'aspect thermique. L'objectif est d'atteindre l'étiquette énergétique classée catégorie B.



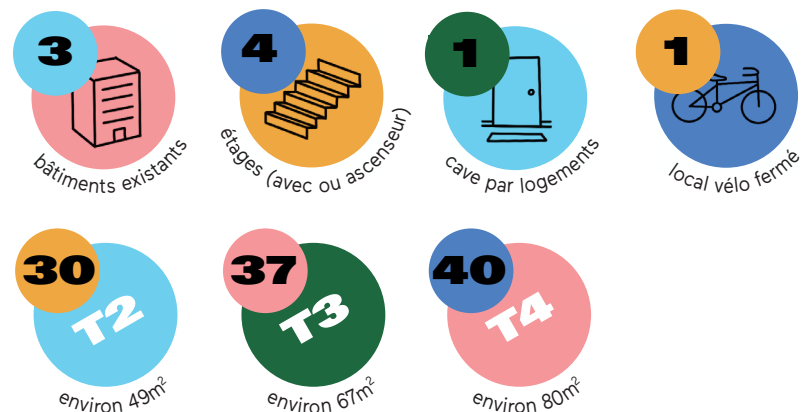
La résidence

# Les appartements

D'une à trois chambres, les différents appartements répondent aux besoins variés des futurs habitants, seul, en couple ou en famille. Ils ont été totalement réhabilités pour correspondre aux nouvelles attentes de confort et de luminosité. Dans cette logique, il s'est imposé comme une évidence de compléter l'offre intérieure par un extérieur privé, que ce soit un jardin pour les rez-de-chaussée ou un balcon pour les étages.



Le QG en quelques chiffres



Le QG en quelques points clés



# Devenez propriétaire plus facilement grâce :

## Dispositif Ma Première maison,

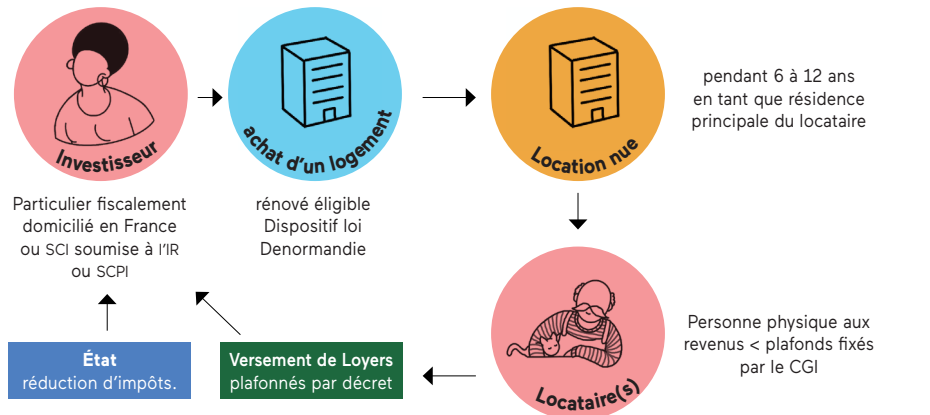
Un coup de pouce pour les jeunes

Les bénéficiaires sont les moins de 35 ans à la date de signature de l'acte de vente. Dans le cas d'une coacquisition, c'est la moyenne d'âge des acquéreurs qui ne peut dépasser 36 ans. Le montant de la subvention est de 5% du coût du projet plafonné à 11 000 euros.

## Dispositif loi Denormandie,

les objectifs :

1. Se constituer un patrimoine
2. Optimiser sa fiscalité
3. Préparer sa retraite
4. Protéger ses proches



### RÉDUCTION D'IMPÔTS (si investissement en 2023)

- 6 ans : 12% du prix de vente  
2 % du prix du bien/an sur 6 ans
- 9 ans : 18% du prix de vente  
2% du prix du bien/an sur 6 ans puis 1,5% sur 3 ans
- 12 ans : 21% du prix de vente  
2% du prix du bien/an sur 9 ans puis 1% sur les 3 dernières années



Contact :  
07 45 50 36 81  
charlotte@cddeveloppement.fr





# *Une question ?*

**Besoin d'information ? Envie d'en savoir plus ?**

**Nous nous tenons à votre disposition pour toute information :**

**CD**  
**Concept Design**  
DÉVELOPPEMENT

Contact :  
07 45 50 36 81  
[charlotte@cddeveloppement.fr](mailto:charlotte@cddeveloppement.fr)