



CAMBRAI

LE QUARTIER GENEREUX

CD
Concept Design
DEVELOPPEMENT

VENTE IMMEUBLE A RENOVER - INVESTISSEMENT DENORMANDIE

CAMBRAI

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

PREMIERE VILLE DANS LE NORD A
SE VOIR DECERNER CETTE
DISTINCTION EN 1992

ENTRE HISTOIRE, CULTURE ET MODERNITE

Une ville qui sait se tourner vers l'avenir

Témoins de ses dix-huit siècles d'histoire, la trentaine de monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques continue de voir la Ville se métamorphoser à travers de nouveaux lieux culturels tels que le labo inauguré en 2019 ou le centre d'animation ECLIPSE inauguré en 2021.

La place du marché piétonnisée depuis juillet 2025 ouvre une réflexion nouvelle sur l'aménagement de la place de l'Hôtel de Ville. Une ville qui bouge et cela se voit !



- 1 Centre ville Nombreux commerces et services
- 2 Le canal Inauguré par Napoléon en 1810
- 3 L'Hôtel de Ville Symbole de la reconstruction de Cambrai
- 4 Fête du 15 août Un évènement immuable
- 5 Le Labo Lieu culturel et touristique
- 6 Théâtre Ancien hôpital du Xle siècle
- 7 Marché couvert Place piétonnisée en 2025
- 8 Le beffroi Classé au patrimoine mondial de l'UNESCO

UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE OPTIMALE

CAMBRAI jouit d'une position idéale au cœur de l'Europe

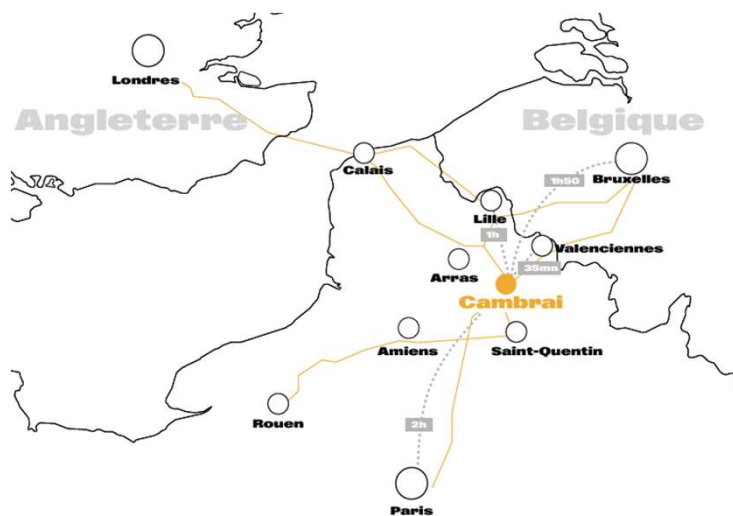
Au cœur des Hauts de France, région dynamique et en plein essor économique.

A seulement 1h de Lille et bien reliée aux villes voisines : Valenciennes (30 min), Douai (40min), Arras (45 min)

Située au carrefour d'axes routiers majeurs (A2, A26, A1) reliant Paris, Bruxelles, Anvers, Calais et Lille

Gare SNCF desservant Lille, Douai, Valenciennes et Saint Quentin

Au cœur du tracé du Canal Seine-Nord Europe, devant être inauguré en 2030, avec le port de MARQUION-CAMBRAI.



Le parc E-Valley, le plus grand parc e-logistique d'Europe

S'étendant sur 320 hectares, cette plate forme innovante est dédiée au e-commerce, au commerce hybride et au stockage. Avec 550 000 m² d'entrepôts et 300 000 m² de réserves foncières, c'est à ce jour plus de 1300 emplois créés.



Le port de MARQUION, l'un des 4 ports situés sur le futur Canal Seine-Nord Europe

150 hectares d'infrastructures portuaires fluviales connecté au Canal Seine Nord Europe pour l'acheminement des containers de Dunkerque, du Havre et des ports belges et Néerlandais de Antwerpen et Rotterdam.



11 parcs d'activités couvrant 320 km²

Situés autour de cambrail ces zones d'activités regroupent des entreprises de renom comme Fleury Michon, Lenglet imprimerie, Royal Canin, C-log, Columbia, Lidl, Houtch et Grimonprez logistique.

Un tissu dense de PME

Caractérisé par un tissu dense de PME, le secteur concurrentiel industriel du territoire emploie un salarié sur quatre. Le textile demeure le premier employeur industriel (5,8 %), devant les industries agro-alimentaires (3,1 %) et l'industrie chimique (2,5 %). Parmi les services proposés dans le Cambrésis, le commerce (19,6 %), l'action sociale avec et sans hébergement (10,7 %) et les activités pour la santé humaine (4,8 %) constituent les principaux pourvoyeurs d'emploi.



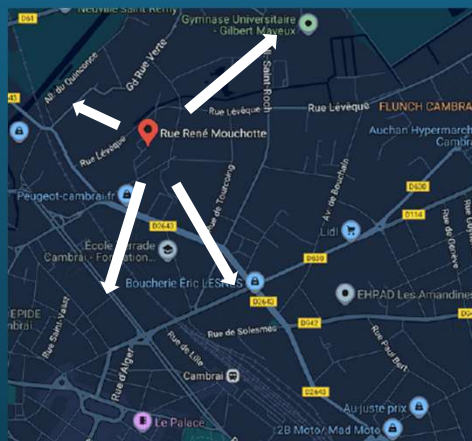
LE QUARTIER GENEREUX - CAMBRAI

REDONNER VIE A UN PATRIMOINE UNIQUE

AVEC TOUTES
COMMODITES

A 16 minutes à pied ou 7 minutes à vélo du centre, de la gare et de l'université

Et moins de 5 minutes du canal de l'Escaut. Le Quartier Génereux allie le bénéfice d'un quartier calme et résidentiel tout en profitant des commerces, services, écoles et animations situés à proximité.



Dernière info :
**La livraison des appartements
du premier des 3 bâtiments (31
lots) a démarré au printemps
2025, à ce jour il ne reste que 3
remises de clés à organiser.**

LE QUARTIER GENEREUX - CAMBRAI

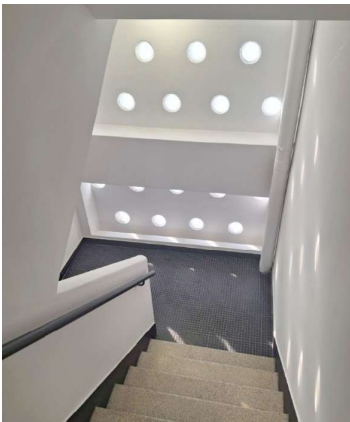
UNE REHABILITATION ALLIANT CHARME, PERFORMANCE ET RENTABILITE

ANCIENNE
CASERNE MILITAIRE
DE 1950

UNE ARCHITECTURE SOBRE ET CONTEMPORAINE

Le patrimoine laissé au départ de l'armée ne demande qu'à reprendre vie à travers une restauration méticuleuse :

- La brique est conservée, la toiture en tuile terre cuite et les menuiseries PVC sont neuves, l'entretien est ainsi très limité ;
- Les parties communes sont remises à neuf, l'escalier en terrazzo est conservé ;
- Des sas d'entrée sont ajoutés pour offrir plus de confort ;
- Des rampes d'accès sont créées devant chaque entrée ;
- Un local vélo est créé, tandis que des containers enterrés permettent de stocker les déchets ménagers sans charge supplémentaire ;
- Des places de stationnement sont disponibles gratuitement autour d'un espace vert public central rénové en 2024 par la ville de Cambrai.





LE QUARTIER GENEREUX - CAMBRAI

CONFORT

&

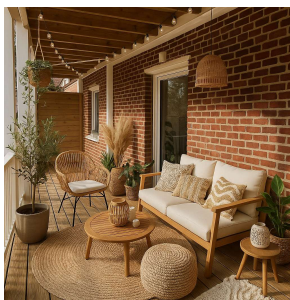
LES APPARTEMENTS SONT
ENTIEREMENT
REMIS A NEUF

PERFORMANCE

BÂTIMENT TEMOIN DU PASSE MILITAIRE DE LA VILLE

Les bâtiments construits par l'armée sont solides et bien conçus. Il existe un potentiel naturel dans ce lieu avec des appartements spacieux et lumineux. Chaque appartement offrira :

- Des parquets stratifiés ;
- Des menuiseries en PVC ;
- Une cuisine aménagée avec meubles blancs hauts et bas, plaque à induction et hotte ;
- Une salle de bains premium avec carrelage imitation terrazzo, faïences style métro, grand bac de douche avec porte vitrée, meuble vasque et miroir avec luminaire intégré, radiateur sèche serviettes... et pour certains appartements une baignoire en plus ;
- Une isolation performante couplée à une production individuelle d'eau chaude par ballon thermodynamique nous permet d'atteindre une étiquette énergétique catégorie B ;
- L'électricité et la plomberie sont refaits à neuf ;
- Les ¾ des logements bénéficient d'un espace extérieur, jardin clôturé avec terrasse pour tous les rez de chaussé ou balcons aux étages ;
- Tous les logements bénéficient d'une cave allant de 5,2 à 14,3 m² ;
- Un vidéophone assurant un accès sécurisé à la résidence.



Vente dans la cadre du dispositif VIR (Vente Immeuble à Rénover)

55% du prix de vente à la signature de l'acte

45 % selon l'avancement des travaux soit

- > 30% à l'achèvement du curage désamiantage
- > 20% à l'achèvement de la couverture
- > 20% à la mise hors d'air
- > 20% à l'achèvement des cloisons plâtrerie isolation
- > 5% à l'achèvement de l'ensemble immobilier
- > 5% à la livraison

A ce jour le curage désamiantage et la couverture sont réalisés soit **un montant à payer lors de la signature de l'acte de 77,5% du prix de vente**

Actabilité

&

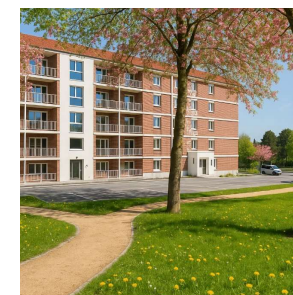
Lots disponibles

Bâtiment B :actable avant fin 2025 (si 45% de commercialisation sur un total de 30 lots)
Livraison 2ème trimestre 2027

Numéro	Typologie	Etage	SH (m ²)	Balcon (m ²)	Cave (m ²)
1.01	T2	0	48,9	jardin	9
1.02	T2	0	46	jardin	12,4
1.11	T2	1	53,8	/	14,1
1.12	T3	1	67,4	6,3	9,4
1.31	T2	3	53,9	/	14,5
1.41	T2	4	53,9	/	13,1
3.02	T3	0	51,6	jardin	13,5
3.11	T3	1	67,1	10,8	10,9
3.12	T4	1	79,7	10,9	9,3
3.21	T3	2	67,1	10,8	8,3
3.22	T4	2	79,7	10,9	8,7
3.32	T4	3	79,7	10,9	13
3.41	T3	4	67,1	10,8	11,8
5.02	T2	0	43,4	jardin	13,1
5.21	T3	2	64,8	6,3	9,1

Dernière info :

L'arrêté du 5 septembre 2025, publié au Journal officiel de la République française le 6 septembre, révisé le zonage dit « ABC » qui classe les communes en fonction du degré de tension de leur marché immobilier : la commune de CAMBRAI passe de B2 à B1 faisant passer le taux de loyer applicable en DENORMANDIE de 10,15 €/m² à 11,68 €/m² et confirmant l'intérêt d'un investissement dans une commune où le marché locatif se tend (offre logement < demande)



CD
Concept Design
DEVELOPPEMENT