

ALBI

14, lices Georges Pompidou

MALRAUX LOI VIR



Albi

14, lices Georges Pompidou >

L'essentiel - Données Chiffrées >

Grille de prix - Plan >

Groupe CIR >



GRUPE CIR





Albi, une cité millénaire au cœur de l'Occitanie

La « Ville Rouge » déploie une harmonie architecturale unique où la brique pourpre dialogue avec les reflets du Tarn. Entre la majestueuse Cathédrale Sainte-Cécile et le Palais de la Berbie (écrin du musée Toulouse-Lautrec), Albi offre un cadre de vie d'exception, où le prestige de l'histoire rencontre la douceur de l'art de vivre du Sud-Ouest.

Albi, un décor de carte postale, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Un territoire dynamique et audacieux

Troisième pôle urbain d'Occitanie, la cité albigeoise est une ville énergique. Au carrefour d'axes stratégiques et à moins d'une heure de la métropole toulousaine, elle attire chaque année de nouveaux actifs et plus de 6 000 étudiants.

Portée par une économie diversifiée et un cœur de ville commerçant et vibrant, Albi réunit tous les fondamentaux d'un investissement pérenne : rareté patrimoniale, vitalité économique et attractivité résidentielle.

L'essentiel

Démographie



50 605
habitants

+ 3,2 % en 6 ans

84 183
habitants

Grand Albigeois

Économie



1^{er} pôle commercial
du Tarn

600 commerces

Vacance commerciale
9,3 %

3 000 entreprises

Secteur Tertiaire :
79 % des emplois
Bassin Albi-Carmaux

Attractivité



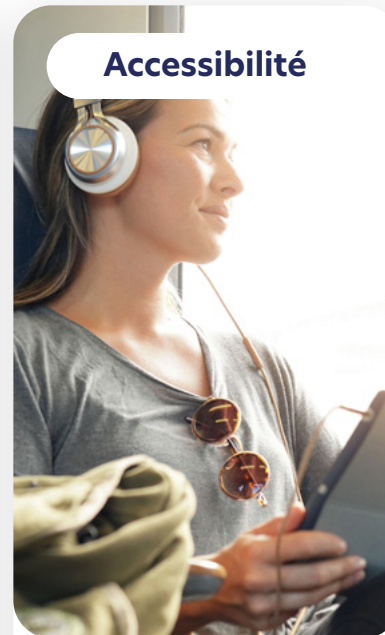
1,3 million
de touristes chaque année

Cœur de ville inscrit au
patrimoine
mondial UNESCO

Top 5
des villes au patrimoine
culturel le plus
remarquable d'Europe
à visiter en 2026
Forbes

1^{re} ville moyenne la
plus sportive de France
Ville de rêve

Accessibilité



58 min de Toulouse
en TER
18 trajets par jour

2 gares SNCF
Albi-Ville
Albi-Madeleine

3 aéroports
à moins d'1h
Toulouse Blagnac
Rodez Aveyron
Castres

Enseignement



6 000 étudiants
Dont **+ 1 000** élèves-
ingénieurs en 2025

24 établissements
d'enseignement supérieur

Élèves internationaux
22 % des étudiants de
l'école des Mines

Accessibilité



Albi, moteur économique de l'Occitanie

INDUSTRIE

Le rayonnement mondial de la Verrerie d'Albi

Véritable institution depuis 1896, la Verrerie Ouvrière d'Albi (Verallia) porte l'excellence industrielle de la ville à l'international. Avec une production record de 300 millions de bouteilles par an (soit 900 000 par jour), le site, moteur d'emploi historique compte 300 salariés. Pour garantir son avenir, l'entreprise investit massivement dans des technologies bas carbone pour ses fours, confirmant la stabilité et la puissance de ce pôle industriel majeur à l'échelle européenne.



INNOVATION

Un centre d'excellence pour la mobilité décarbonée

Avec le projet Albility, Albi s'impose comme un laboratoire à ciel ouvert unique en Europe. Lauréat de l'appel à projets national « Territoires d'Innovation », ce pôle bénéficie d'un investissement de plusieurs millions d'euros pour transformer le circuit automobile en un centre d'essais et de formation dédié à l'hydrogène et aux motorisations zéro émission. En partenariat avec l'École des Mines d'Albi-Carmaux, Albility attire dès aujourd'hui des ingénieurs, des chercheurs et des start-ups de pointe. Ce pôle d'innovation garantit à la ville un rayonnement technologique majeur et l'arrivée de profils qualifiés.

DYNAMISME

Un cœur de ville aux performances exceptionnelles

Albi s'affirme comme la capitale commerciale du Tarn. L'hypercentre, riche de ses 600 cellules commerciales, affiche une santé de fer avec un taux de vacance en baisse constante à 9,3 % (bien en dessous des moyennes nationales pour des villes similaires). Avec un flux de 1,28 million de passages mensuels et un chiffre d'affaires annuel estimé à 93 millions d'euros.



Albi, quand la modernisation des infrastructures sublime votre quotidien.

ÉQUIPEMENTS

Centres aquatiques, 16 M€ pour le sport et les loisirs

L'agglomération concrétise un investissement majeur de 16 millions d'euros pour la modernisation de ses complexes aquatiques. À l'horizon 2026, le centre Atlantis doublera sa surface de bassins ludiques avec une extension de 500 m², tandis que Taranis bénéficiera d'une restructuration complète.

Ces équipements de pointe renforcent l'attractivité résidentielle pour les familles.



MOBILITÉS DOUCES

Un trait d'union au-dessus du Tarn

Projet phare du Grand Albigeois, la passerelle piétonne et cyclable est une prouesse architecturale accrochée au viaduc ferroviaire. Longue de 180 mètres et située à 25 mètres de hauteur, elle connecte directement le centre historique (rive gauche) au parc et à la salle de spectacles de Pratgraussals (rive droite). Cet aménagement stratégique, qui offre une vue panoramique unique sur la Cathédrale Sainte-Cécile, s'inscrit dans une politique globale de mobilités durables. Il permet de relier les deux rives en quelques minutes, à pied ou à vélo.



URBANISME

La métamorphose de la Place Jean-Jaurès

Véritable trait d'union entre les quartiers, la place Jean-Jaurès entame sa mue. Ce projet prévoit la création d'un îlot de fraîcheur majeur grâce à une végétalisation dense et une réduction de l'emprise minérale. En concertation avec les riverains, cet aménagement vise à transformer l'hypercentre en un espace de convivialité.



PATRIMOINE

La renaissance d'un ouvrage millénaire

Le Pont-Vieux a rouvert à la circulation après deux ans de travaux. Cette restauration d'envergure a permis de traiter les infiltrations structurelles tout en élargissant les trottoirs pour le confort des piétons. Désormais en sens unique (vers la rive droite), l'ouvrage fluidifie les échanges vers le quartier de la Madeleine et la place du Griffoul, dont les terrasses et la fontaine historique ont été totalement réaménagées.



Patrimoine & Art de Vivre

La Cité épiscopale d'Albi

Inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
depuis 2010



Le Musée Toulouse-Lautrec

L'un des musées les plus
fréquentés d'Occitanie



1,3 million de visiteurs

Chaque année à Albi



Le vignoble de Gaillac

Près d'Albi, vignoble de renommée mondiale



Un magnifique centre historique

Avec ses briques rouges, ses maisons
à colombages



Le Grand Théâtre des Cordeliers

Et sa terrasse panoramique

L'immeuble



14

lices Georges Pompidou

17

appartements
et 1 commerce

T1 au T2

avec terrasse

75 %

quote-part travaux

172 200 €

à partir de

Consulter la grille de prix, l'estimation
locative, les plans et les données fiscales

Données chiffrées 



Entrée dédiée pour les logements
depuis le 1, rue de Rhonel



Terrasses pour certains logements



À 260 m de la Place du Vigan

Une adresse préservée, en cœur de ville

Ancienne enceinte des remparts, aujourd'hui joliment arborés, les Lices dessinent le contour du cœur historique albigeois. Habiter ici, c'est profiter d'une respiration en plein centre-ville, à quelques pas seulement des ruelles médiévales et de la silhouette de la Cathédrale Sainte-Cécile.

Ce quotidien où tout se fait à pied permet de rejoindre, en quelques minutes, l'effervescence de la place du Vigan, les étals du Marché Couvert ou encore les terrasses de la place Sainte-Claire.

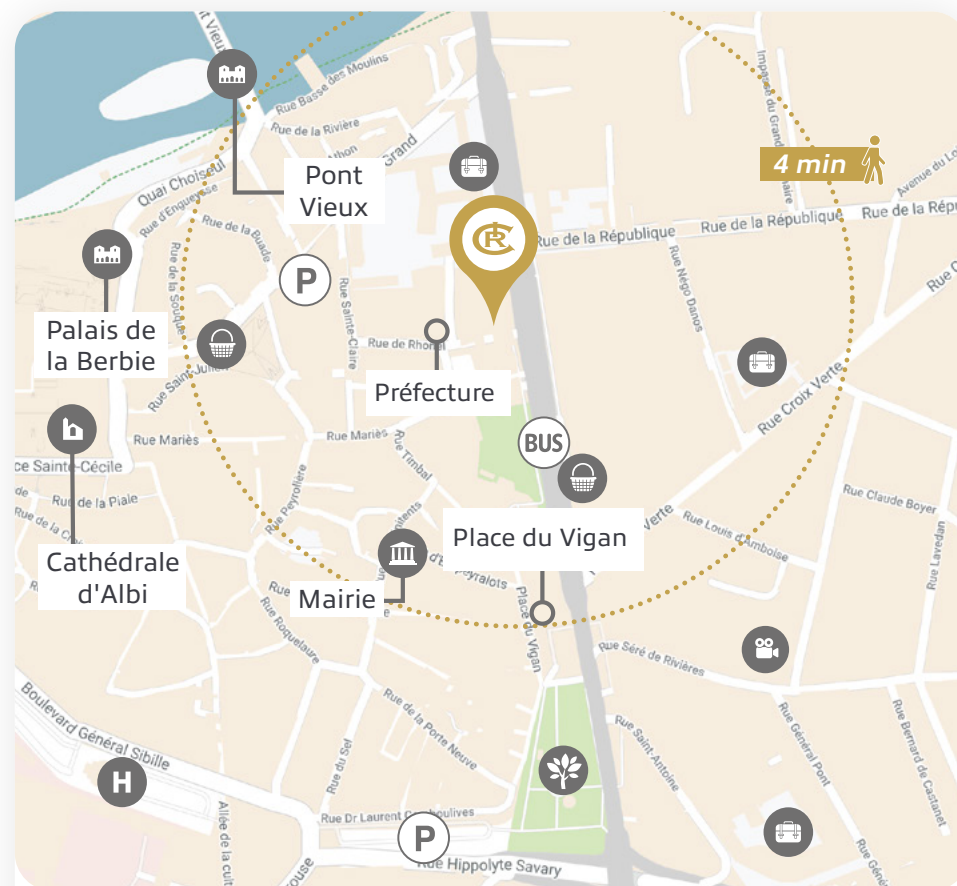
Au 14, lices Georges Pompidou, une nouvelle page se dessinera bientôt. L'immeuble profite d'une situation privilégiée dans l'un des secteurs les plus préservés d'Albi.



2 min



5 min



3 min

Marché couvert



4 min

Place du Vigan



250 m

Mairie



4 min

Musée Toulouse-Lautrec



4 min

Centre hospitalier d'Albi



6 min

Gare Albi-Ville



La renaissance d'un ensemble de caractère

Cet immeuble d'angle, du XVIII^e siècle, idéalement exposé sur trois façades, s'apprête à retrouver son élégance d'origine grâce à une réhabilitation complète.

Le projet de restauration prévoit une remise en valeur minutieuse des façades : les parties en briques apparentes seront nettoyées, tandis que les enduits au ciment laisseront place à un enduit à la chaux traditionnel. Des corniches en brique aux charmants volets à caisson, chaque détail sera restauré avec soin.

L'immeuble se réinvente pour offrir 17 appartements, du studio au T2, pensés pour l'usage contemporain.

L'accès a été entièrement repensé : une ancienne porte cochère rue de Rhonel devient l'entrée privée des résidents, assurant une totale indépendance vis-à-vis des activités maintenues au rez-de-chaussée.

Le hall, lumineux et accueillant, donne le ton d'une adresse où chaque détail compte, à l'image de l'escalier principal qui sera conservé et sublimé pour desservir les futurs appartements.



Lieux de vie **sous le signe de l'exception**

La sélection d'appartements a été conçue comme une collection d'intérieurs uniques.

- Clarté : Doubles orientations, fenêtres en enfilade, captent la lumière naturelle à chaque heure de la journée.
- Convivialité : Plans optimisés qui offrent des cuisines ouvertes pour plus de partage.
- Charme : poutres apparentes

Privilège rare en centre-ville, certains appartements prolongent leur espace de vie sur de larges terrasses privatives.

Depuis un appartement du dernier étage, une vue dégagée sur la Cathédrale Sainte-Cécile.



*Organisé autour d'un cœur d'îlot,
l'immeuble offre à chaque intérieur
calme et clarté.*







Visuel non contractuel

Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées par des modèles bois double vitrage. Création de nouvelles ouvertures sur la façade rue de Rhonel



Restitution d'ouvertures sur la façade rue de Rhonel pour l'entrée des logements



Parties communes décorées. Cages d'escalier préservées et mises en valeur



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail, plaques à induction et hottes



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux ou volets



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par intratone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Aménagements de terrasses pour certains logements du R+1

Le dispositif : Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % ⁽¹⁾ du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. ⁽²⁾

ATOUTS DU DISPOSITIF

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans ⁽²⁾
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

- Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
- Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

LOI VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.



Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €
dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :
N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

RÉDUCTION D'IMPÔT

45 000 € en 5 ans

soit 23 %

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT CLIENT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
TRAVAUX	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €	
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €

À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « MALRAUX » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « MALRAUX » vient majorer l'impôt payé.

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés.
(2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

L'expérience du Groupe CIR à Albi 12 immeubles rénovés



L'expérience du Groupe CIR

ALBI

13, rue de l'Hôtel de Ville

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

12

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

ALBI

129, rue du Commandant Blanché

MONUMENT HISTORIQUE

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés



L'expérience du Groupe CIR

ALBI

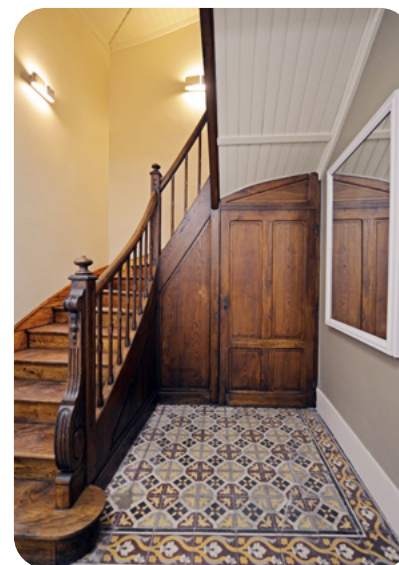
29-29 bis, rue Rochegude

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

15

appartements restaurés



L'élégance comme héritage

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

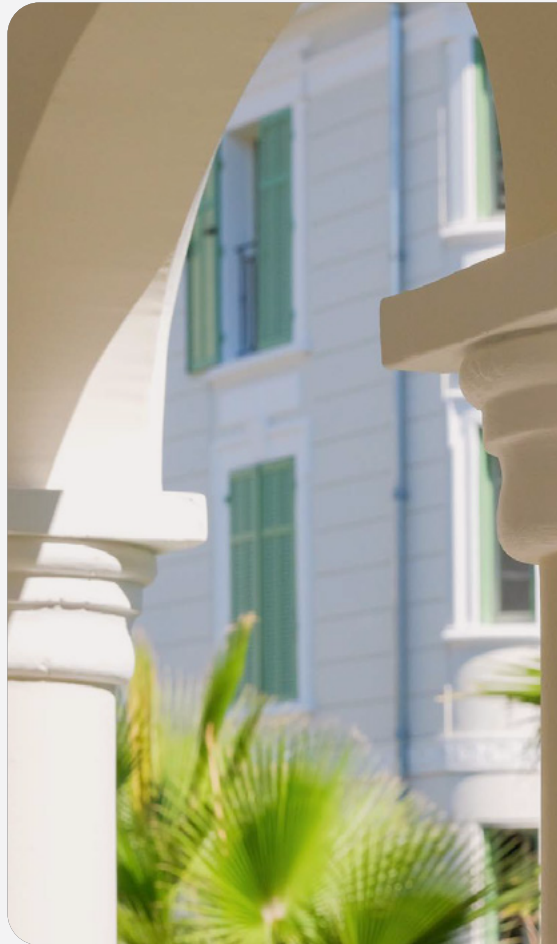
La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.



BACALAN

SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie financière d'achèvement des travaux

La garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)⁽¹⁾ est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la livraison, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

Garantie d'un service personnalisé après livraison

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale dommages-ouvrage (10 ans).

1) Gamme en V.I.R. uniquement.



DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR - hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».