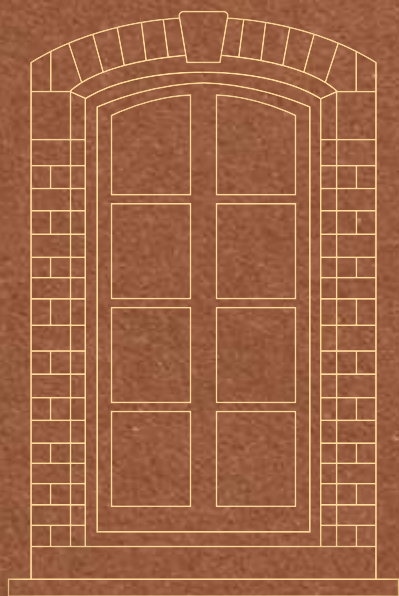




Les Rives d'Albi

RÉSIDENCE



96, RUE PORTA
17-21 RUE DE LA MADELEINE
ALBI



ALBI

Capitale du Tarn

A seulement 80 km de Toulouse, au cœur du Sud-Ouest, Albi séduit par son équilibre entre vitalité urbaine et douceur de vivre.

Située en Occitanie, 4^e région touristique de France, la ville bénéficie d'un rayonnement culturel et patrimonial reconnu à l'échelle nationale et internationale. Classée parmi le **Top 5 des villes européennes à visiter** par *Forbes*, elle attire chaque année de nombreux visiteurs et soutient une activité économique et touristique dynamique.

4^e pôle étudiant d'Occitanie, Albi accueille **plus de 6 000 étudiants** répartis dans une vingtaine

d'établissements d'enseignement supérieur. Cette forte présence étudiante (7 % de la population de l'Albigeois), place la ville au 6^e rang national pour le nombre d'étudiants par habitant. La progression récente du nombre d'alternants, notamment depuis la mise en place du plan « 1 jeune 1 solution » en 2020, confirme cette attractivité.

Ville de culture et de patrimoine, dotée d'équipements sportifs reconnus, dont le label « Ville Européenne du Sport 2026 », Albi conjugue animation, accessibilité et qualité environnementale, offrant un **cadre de vie recherché** et propice à un **investissement durable**.



Vue depuis les berges du Tarn



Jardins du Palais de la Berbie

Au cœur d'un territoire d'exception



Lycée Jean-François de Lapérouse

Pont Vieux

Marché couvert

Collégiale Saint-Salvi

Musée Toulouse-Lautrec

Cathédrale Sainte-Cécile

Palais de la Berbie

Les
Rives
d'Albi
RÉSIDENTIE



Cathédrale Sainte-Cécile



Palais de la Berbie

CITÉ

d'histoire et de patrimoine

Depuis l'Antiquité, Albi occupe une **position clé** entre Toulouse, Rodez et Béziers.

Inscrite au **Patrimoine mondial de l'UNESCO** depuis juillet 2010, la Cité épiscopale d'Albi séduit chaque année plus d'un million de visiteurs, attirés par l'authenticité, la cohérence architecturale et la richesse culturelle de la ville.

Ancien port fluvial sur le Tarn, la ville s'est développée autour de ses ponts emblématiques, – le Pont Vieux et le Pont Neuf – qui structurent encore aujourd'hui le paysage urbain.

C'est autour de l'évêque Saint-Salvi que naît la Cité. Sa mémoire perdure à travers la collégiale qui abrite ses reliques, auprès de laquelle s'est structuré le cœur historique de la Cité épiscopale.

La Cathédrale Sainte-Cécile, plus grande cathédrale de brique au monde, impressionne par son architecture gothique méridionale et ses décors intérieurs peints. À proximité, le Palais de la Berbie, l'un des plus anciens châteaux de France, accueille le musée Toulouse-Lautrec. Ces deux monuments comptent parmi les sites les plus visités de la ville.



Les Rives d'Albi - Vue rue Porta

UNE BÂTISSE

emblématique de l'architecture albigeoise

La façade principale se déploie sur la rue Porta, intégrée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville. Inscrite au sein du **Site Patrimonial Remarquable** d'Albi, l'opération bénéficie d'une **éligibilité au dispositif Malraux à hauteur de 30 %**, tout en témoignant de la richesse architecturale albigeoise.

Fidèle à l'architecture traditionnelle locale, la façade se distingue par l'utilisation de la brique de terre cuite, matériau emblématique de la

« ville rouge ». Son ordonnancement régulier, ses encadrements de baies en brique et ses volets battants reflètent l'esthétique sobre et élégante des immeubles urbains anciens, caractéristiques des constructions du XIX^e siècle.

Côté rue de la Madeleine, l'ensemble se prolonge par un bâtiment de construction plus récente, dont la façade est traitée en briquette afin d'assurer une continuité visuelle avec le bâti environnant.

Les Rives d'Albi, une adresse privilégée



Vue aérienne de la ville d'Albi

Implantée au cœur du centre-ville d'Albi, sur la rive droite du Tarn, la bâtisse bénéficie d'une situation privilégiée à **proximité immédiate du Pont Vieux**.

L'ensemble s'inscrit entre la rue Porta au sud et la rue de la Madeleine au nord, assurant une liaison directe entre ces deux axes urbains.

TRANSPORTS

- I Gare SNCF Albi Madeleine à 12 minutes à pied
- I Gare routière à 6 minutes
- I Arrêt de bus – ligne A, B, C et D à 5 minutes à pied

COMMERCES ET SERVICES

- I Commerces à 5 minutes à pied
- I Centre historique à 8 minutes à pied
- I Centre de santé à 2 minutes
- I Centre hospitalier à 5 minutes

JEUNESSE

- I Crèche à 11 minutes à pied
- I Écoles maternelles et élémentaires à 2 minutes à pied
- I Lycée à 8 minutes à pied
- I Pôle universitaire à 7 minutes

LOISIRS

- I Parc de Pratgraussals à 12 minutes à pied
- I Complexe Sportif du Stadium à 10 minutes
- I Espace Aquatique à 5 minutes
- I Randonnée de l'Échappée verte à 6 minutes à pied



Les Rives d'Albi - Vue cœur d'îlot

UN PROJET

entre héritage et modernité

Identité du bâtiment

Le projet de restauration prévoit la division de l'ensemble immobilier en deux bâtiments distincts, chacun affirmant une identité propre.

Sur la rue Porta, le **Pavillon Lapérouse** (en référence au navigateur albigeois), s'inscrit dans le prolongement du patrimoine historique de la ville. Sur la rue de la Madeleine, le **Pavillon Lautrec** (en hommage au peintre Henri de Toulouse-Lautrec), adopte une approche plus contemporaine, en dialogue avec l'existant.



- 98 logements
Du T1 au T4
Surfaces généreuses
Espaces extérieurs
(balcons, terrasses et/ou jardins)
pour certains logements
Vues dégagées sur le Pont Vieux et la rive gauche
pour certains logements rue Porta

Parti architectural

Le parti architectural retenu vise à préserver la structure principale des bâtiments, tout en intégrant des aménagements secondaires adaptés aux nouveaux usages résidentiels. Les façades existantes seront conservées et feront l'objet d'un **travail de restauration attentif**, afin de maintenir un aspect extérieur fidèle aux dispositions d'origine.

Dans cette démarche respectueuse de l'existant, le projet accorde une place essentielle à la lumière

naturelle et au végétal, véritables composantes du cadre de vie. L'organisation des espaces intérieurs a ainsi été repensée afin de favoriser les apports lumineux et les vues dégagées.

Des espaces extérieurs privés viennent prolonger certains logements, tandis que la création d'un patio paysager au sein de l'aile ouest dessine un **véritable cœur végétalisé**. Pensé comme un espace ouvert et lumineux, il structure le projet et participe pleinement au confort des logements.





Exemple d'un appartement 4 pièces

Restauration du clos couvert

- I Restauration de l'ensemble des façades ;
- I Remplacement des menuiseries extérieures existantes par des menuiseries bois ou aluminium en double vitrage ;
- I Révision complète de la toiture et des étanchéités ;
- I Remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales ;
- I Restauration des corniches de la façade principale ;
- I Installation et restauration de volets bois ;
- I Création de balcons métalliques afin d'offrir des espaces extérieurs à certains logements ;
- I Ajout de garde-corps métalliques sur les niveaux supérieurs.

Restauration des appartements

- I Appartements restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries... ;
- I Aménagement cuisine et salle de bains avec meubles intégrés ;
- I Accès sécurisé des logements.

Aménagement extérieur

- I Patio végétalisé sur l'aile ouest ;
- I Aménagement de places de stationnement aériennes perméables ;
- I Végétalisation des espaces.

Le dispositif Malraux 30%

Investissez dans la restauration
d'un site patrimonial remarquable

Le dispositif Malraux permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un avantage fiscal attractif en investissant dans un logement réhabilité, au sein d'un immeuble ancien situé dans un secteur protégé.

Biens éligibles

- I Situés dans un secteur sauvegardé ou assimilé ;
- I Situés dans un bâtiment soumis à une restauration complète encadrée par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) ;
- I Destinés à la location (non meublée, usage d'habitation principale) pendant au moins 9 ans après la fin des travaux.

Régime fiscal

- I Réduction d'impôt de **30 %**, calculée sur des travaux de restauration éligibles dans la limite **de 400 000 € sur 4 ans*** ;
- I Réduction non soumise au plafonnement global des niches fiscales.

Les Rives d'Albi

- I **84 %** de quote-part travaux ;
- I Jusqu'à **120 000 €** de réduction d'impôt possible.**



*Comme tout investissement, investir dans l'immobilier peut présenter des risques. La réduction d'impôt liée au dispositif Malraux est soumise au respect des conditions légales et à la réalisation effective des travaux éligibles. Elle dépend de votre tranche marginale d'imposition et du montant des travaux, et peut être plafonnée. Le bien doit être loué conformément aux conditions du dispositif (location non meublée, usage d'habitation principale, durée minimale de location). En cas de non-respect des conditions précitées, l'avantage fiscal sera perdu sauf cas particuliers.

**Estimation non contractuelle, soumise aux conditions du dispositif Malraux et à la situation fiscale de l'investisseur.

Les
Rives
d'Albi



lesrivesdalbi.fr

Document non contractuel, illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, la représentation des prestations intérieures et extérieures est indicative.
I Perspectiviste : Virtual Building, Architecte : Letellier Architecte, Paysagiste : Société APUC I Patrimoine et Valorisation Programmes, 25 allée Vauban - CS 50068, 59562 La Madeleine Cedex, N TVA Intracommunautaire FR 29 833 975 386 I Imprimé par LPJ - 03/2026 I Ne pas jeter sur la voie publique

