

Albi (81000)

2 416 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Cité épiscopale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, ville natale de Toulouse-Lautrec, Albi conjugue un centre historique de brique rose et un marché résidentiel accessible, à une heure de Toulouse.

267 / 272

ventes d'appartements / de maisons
base notaires.fr

+6 %

hausse sur 1 an
prix médian — Figaro Immobilier

×1,7

d'écart entre quartiers
de Cantepau à La Madeleine

Ce rapport en bref

5 pages de données : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (loyers et rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Albi en 2025-2026

2 416 €/m² Appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	2 000 €/m² Maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	2 437 €/m² Prix médian Figaro Immobilier, oct. 2026	2 594 €/m² Prix moyen estimé MeilleursAgents, oct. 2026
--	---	--	--

Albi, préfecture du Tarn, est l'un des marchés les plus accessibles d'Occitanie à deux pas de la métropole toulousaine. L'appartement domine le centre historique classé, tandis que les maisons se vendent en moyenne moins cher au m² — un profil inversé par rapport à la plupart des villes françaises.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent sur les appartements (1 919 à 2 416 €/m² selon le périmètre et la période) ; les estimations de portails se situent un peu plus haut (2 247 à 2 594 €/m²) car elles intègrent les prix demandés et les biens rénovés du centre historique.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	2 416 €	● ● ●
Immobilier.notaires.fr	Appartements, 267 ventes	1 919 €	● ● ●
Immo-data.fr	Appartements, oct. 2026	2 568 €	● ● ○
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er oct. 2026	2 247 €	● ● ○
Figaro Immobilier	Médian, oct. 2026	2 437 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	2 594 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés (DVF) · ● ● ○ = mixte transactions/annonces · ● ○ ○ = annonces ou échantillon restreint. Relevé octobre 2026.

ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
1 an (médian)	+6 %	Figaro Immobilier
Fourchette communale	1 495 – 4 151 €/m²	MeilleursAgents

Une hausse annuelle de 6 % situe Albi dans la moyenne haute des villes moyennes françaises, portée par l'attractivité de l'aire toulousaine. À confirmer avec la mise à jour semestrielle de la base DVF.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Du centre historique à Cantepau, un écart de 1 à 1,7

La Madeleine résidentiel, rive droite du Tarn		2 104 – 2 857 €/m²
Centre historique cité épiscopale UNESCO, brique rose		≈ 2 562 €/m²
La Mouline – Le Gô – La Renaudié résidentiel, proche centre		2 117 – 2 525 €/m²
Piscine résidentiel, équipements sportifs		2 002 – 2 424 €/m²
Cantepau le plus abordable de la ville		1 820 – 2 163 €/m²

Sources : PAP.fr, Figaro Immobilier, RealAdvisor, immoservice.fr (DVF), efficity (relevés août-octobre 2026). Fourchettes indicatives — le type de bien (ancien en brique rose, résidence récente) fait fortement varier le prix au sein d'un même quartier.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le centre historique, vitrine UNESCO.** Cathédrale Sainte-Cécile et palais de la Berbie attirent une clientèle patrimoniale et touristique.
- **La Madeleine, quartier le plus coté.** Rive droite du Tarn, il affiche les prix au m² les plus élevés de la ville (jusqu'à 2 857 €).
- **Cantepau, point d'entrée accessible.** Quartier prioritaire de la politique de la ville, il reste le plus abordable, avec un potentiel de rendement supérieur.
- **À surveiller — DPE.** Le parc ancien du centre est concerné par l'interdiction de location des logements classés G.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCES FIGARO IMMOBILIER / SELOGER / REALADVISOR

14 €/m² Loyer moyen Figaro Immobilier, 2026	11 – 12 €/m² Loyer par quartier SeLoger, janv. 2026	12 €/m² Loyer — Cantepau Figaro Immobilier	+6 % Évolution prix 1 an Figaro Immobilier
---	---	--	--

Sources : Figaro Immobilier, SeLoger, RealAdvisor (2026). Albi ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public ; ces chiffres reposent sur les portails d'annonces.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Albi : un rendement correct à prix d'entrée modéré

Porté par une population étudiante et active (proximité de Toulouse, sites hospitaliers et universitaires), le marché locatif albigeois reste soutenu, avec des loyers peu dispersés entre quartiers (11 à 14 €/m²).

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m² à 2 416 €/m²)	109 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 14 €/m²)	630 €/mois
Loyer annuel	7 560 €/an
Rendement brut	6,9 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	4,5 %

Un rendement **solide** pour une ville moyenne : le prix d'entrée modéré compense des loyers plus bas qu'à Toulouse.

Ticket d'entrée accessible Prix médian proche de 2 400 €/m² — loin des métropoles voisines.	Rendement ≈ 6,9 % brut Parmi les meilleurs de la région Occitanie.	Patrimoine UNESCO Cité épiscopale : attractivité touristique et résidentielle durable.
--	---	---

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU HEXAGONE

Appartement Albi fait partie du réseau Hexagone, un ensemble de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville.

Pau appartement-pau.com	Belfort appartement-belfort.com	Bordeaux appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	Dunkerque appartement-dunkerque.com	Mulhouse appartement-mulhouse.com
Albi CE SITE appartement-albi.com	Poitiers appartement-poitiers.com	Sète appartement-sete.com
Toulon appartement-toulon.com	Brest appartement-brest.com	Aix-en-Provence appartement-aix-en-provence.com

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.	Contribution éditoriale Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition.	Possibilité de partenariat Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.
--	--	---

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · Immobilier.notaires.fr · Immo-data.fr · PAP.fr · Figaro Immobilier · MeilleursAgents · RealAdvisor · immoservice.fr · efficity · SeLogger.