

# Le Havre 2026 : Le Guide Stratégique d'Achat Immobilier.

Que pouvez-vous vraiment acheter  
avec 2 400 € nets par mois ?

## L'Idée Reçue

Devenir propriétaire dans une grande ville avec un salaire moyen est devenu impossible.

## L'Exception Havraise

Au Havre, 2 400 € nets mensuels n'achètent pas un placard. Ils achètent un véritable logement.

[ Salaire net mensuel moyen : 2 400 € ]

[ Prix médian : 2 244 €/m<sup>2</sup> ]

**La question n'est plus si vous pouvez acheter, mais où.**

### Le Point de Départ

**2 400 €**

(Revenus nets mensuels)

### La Règle d'Or

Les mensualités ne doivent pas dépasser 35 % de vos revenus nets.

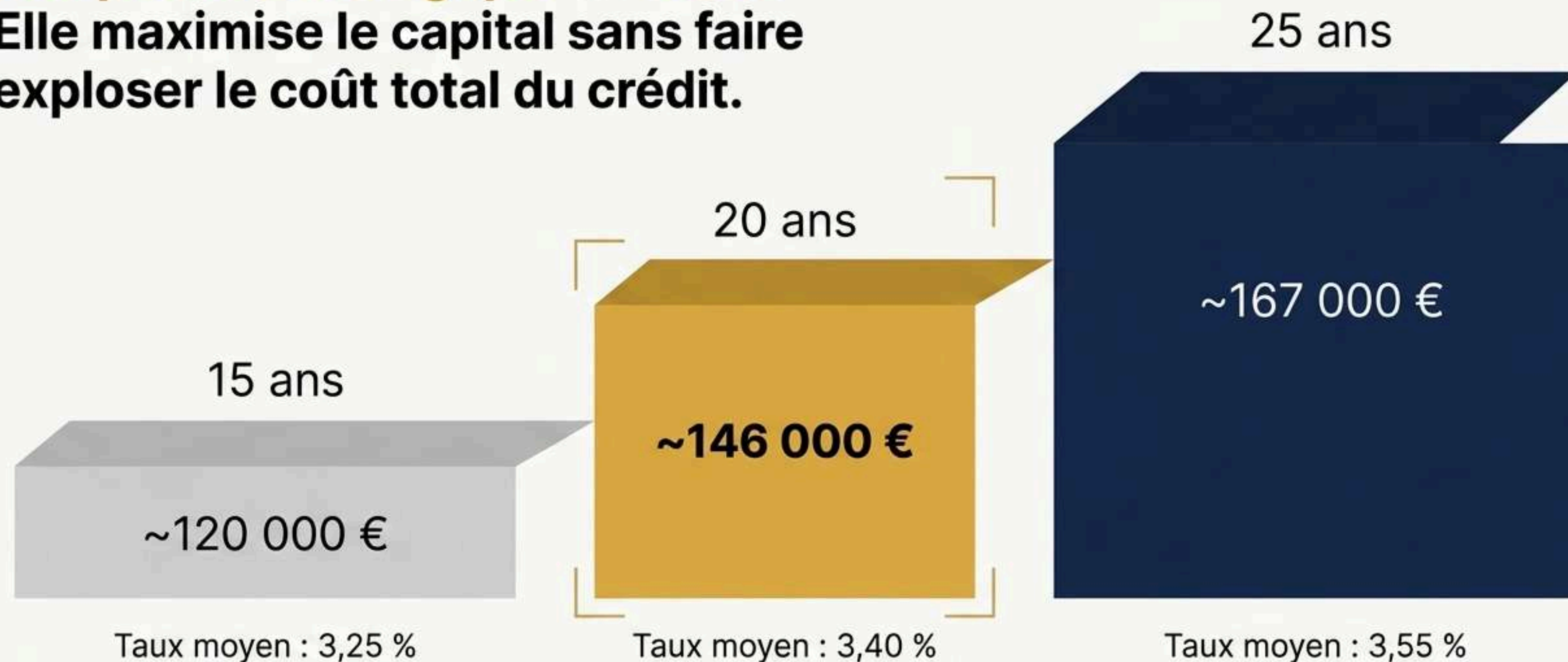
### La Capacité Réelle

**840 €**

(Mensualité maximale)

840 € par mois. C'est votre véritable pouvoir d'achat brut.  
Comment le transformer en capital ?

La durée de 20 ans reste le **meilleur compromis stratégique en 2026**. Elle maximise le capital sans faire exploser le coût total du crédit.



Taux constatés en mai 2026. Sécurisez votre financement avec les experts ZoomAssurance.

## Le Pouvoir d'Achat Médian.

Budget : 146 000 €

÷

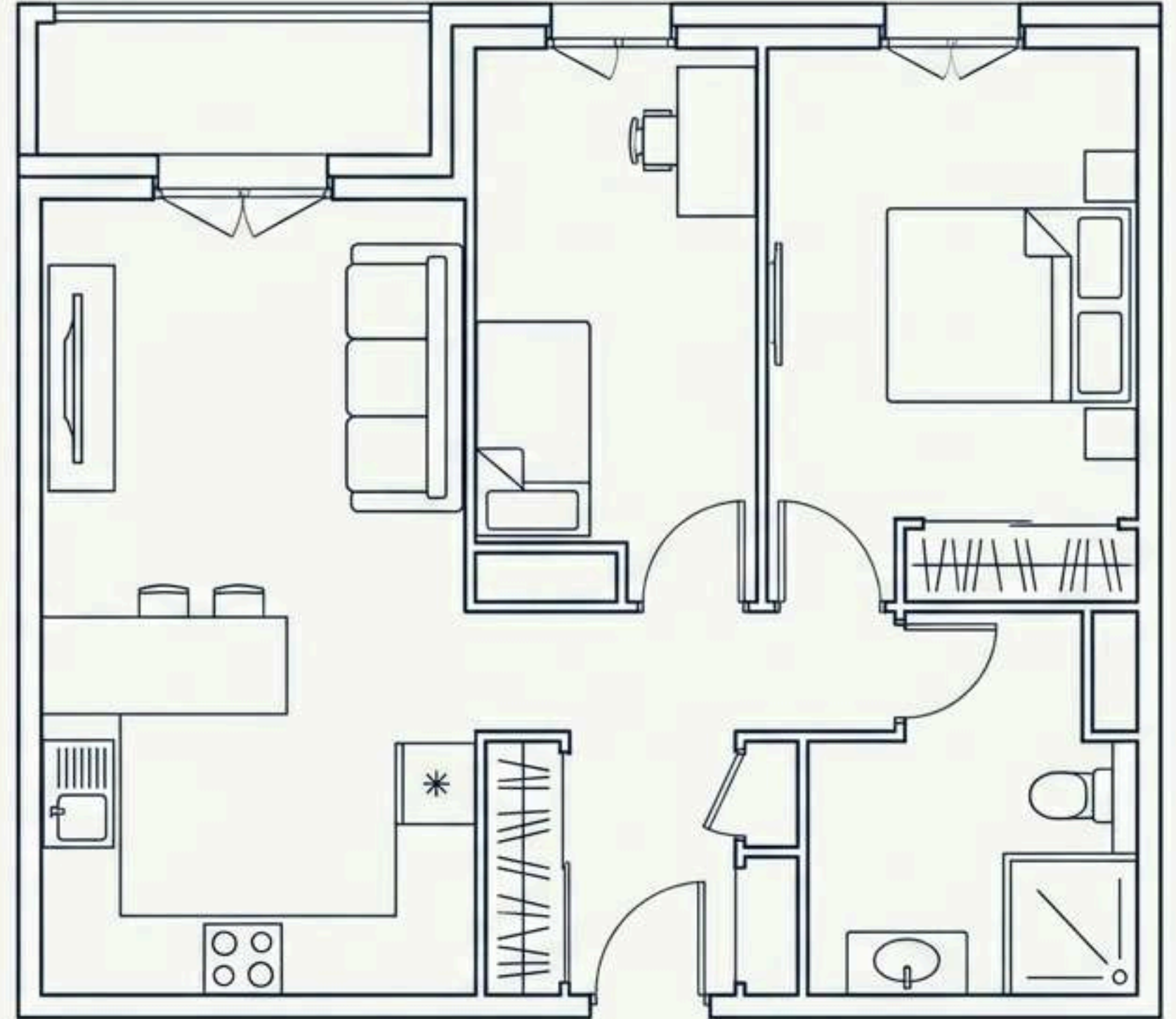
Prix médian : 2 244 €/m<sup>2</sup>

---

**= ~65 m<sup>2</sup>**

**(Un beau T2 ou un T3 confortable).**

*À budget équivalent, c'est presque le double de la surface achetable à Toulouse (3 257 €/m<sup>2</sup>).*



Mais au Havre, la moyenne dissimule une fracture géographique extrême. Le marché va du simple au double.

# L'Effet Code Postal : Un seul budget, trois réalités volumétriques.

Le Havre n'est pas un marché unique, c'est un puzzle de micromarchés.



**Secteur 76610 (Nord/Est).**  
L'équivalent d'un T5 entier.

**Secteur 76620 (Sud/Sud-Est).**  
Le T4 familial.

**Secteur 76600 (Centre/Ouest).**  
Le compromis de l'hyper-centre.

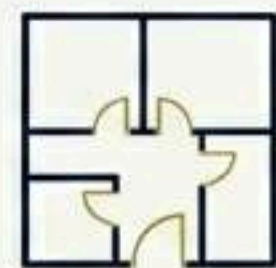
# La Matrice des 3 Havres

Secteur (Code Postal)	Prix Médian au m <sup>2</sup> (Appt)	Surface pour 146k€	Profil & Dynamique
<b>76600</b> (Centre, Ouest, Littoral)	2 326 €/m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Le Premium. Maisons au prix fort (2 375 €/m <sup>2</sup> ). Qualité de vie, UNESCO, plage à pied.
<b>76620</b> (Sud, Sud-Est)	1 853 €/m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	<b>Le Compromis Stratégique.</b> Maisons plus chères que les appartements (2 450 €/m <sup>2</sup> ). Tissu pavillonnaire très recherché.
<b>76610</b> (Nord, Est)	1 066 €/m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	<b>Le Marché de Volume.</b> Grands ensembles. Attention : la maison individuelle y reste chère (2 358 €/m <sup>2</sup> ).

# Focus 76600 : Le Prix de l'Hyper-Centre.



**Volume** : Le plus grand marché de la ville avec plus de **8 000 ventes** sur 5 ans.



**L'Objectif Réaliste** : Avec un salaire de **2 400 €**, la cible est un **T3 de 60 à 65 m<sup>2</sup>**.



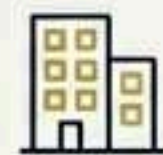
**La Qualité de Vie** : Centre Perret, avenue Foch, plage et tramway. On ne paie pas seulement les murs, on paie l'accès immédiat à l'identité havraise.

# Focus 76610 : L'illusion de l'Espace ?

À 1 066 €/m<sup>2</sup> pour les appartements, un salaire moyen achète un T5 entier. Mais ce chiffre exige une lecture experte.



## Key Filters



- **Le type de bâti:** Quartiers façonnés par les grands ensembles des années 1960.

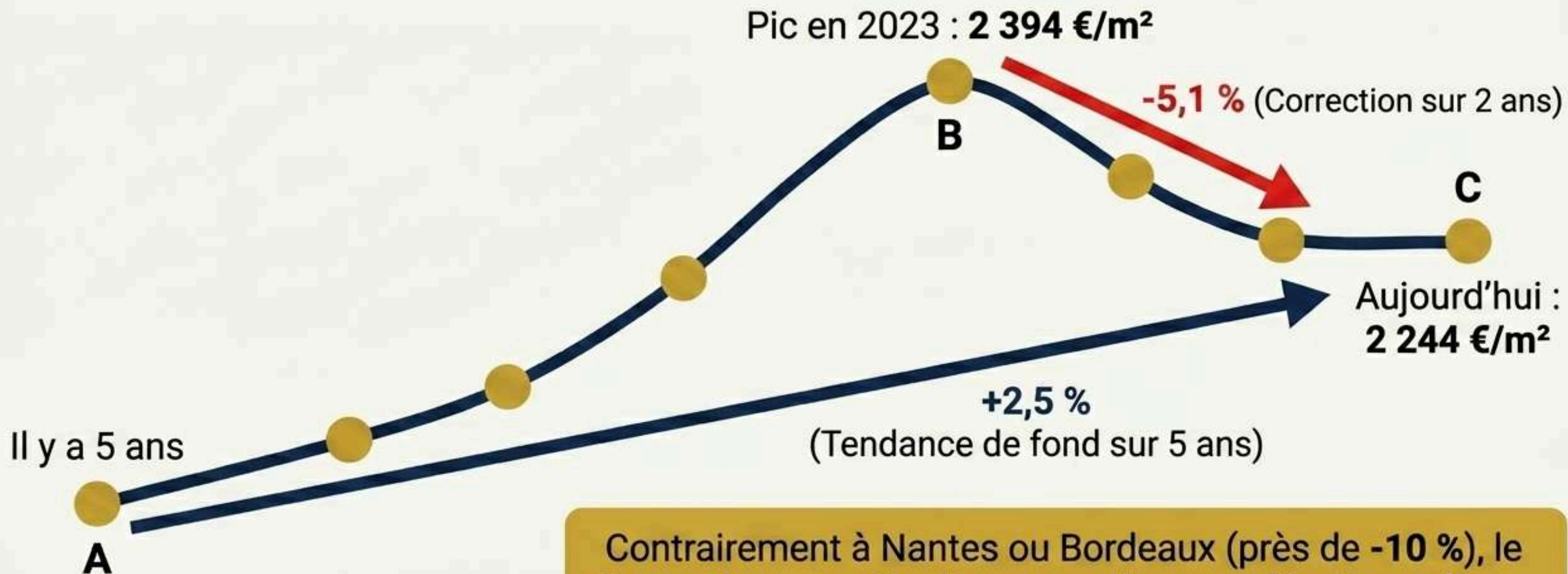


- **La vigilance requise :** Il faut scruter la copropriété, le DPE, et les perspectives de rénovation urbaine.

## Le Paradoxe

Deux marchés sous un même code postal. Les maisons dans ce secteur (ex : Dollemard, Bléville) s'arrachent à 2 358 €/m<sup>2</sup>, très proches des prix du centre-ville !

# La Courbe d'Atterrissage du Marché



Contrairement à Nantes ou Bordeaux (près de **-10 %**), le Havre signe un atterrissage en douceur. C'est un **palier d'opportunité** : des prix dégonflés sans signal de crise.

# La Carte de Chaleur : Rendement vs Prime



**Aha : La "Prime" aux petites surfaces n'est que de 7 % par rapport à la moyenne de la ville.**  
(Contre souvent +20 % à Brest ou Toulouse).

**Le Conseil Investisseur :** Avec un ticket d'entrée extrêmement bas (Studio à 60k€), le marché havrais se travaille 'au prix', **sans dépendre d'une prime locative artificielle.**

# Le Pouvoir du Couple : Changer de Dimension

Multiplicateur



Revenus :  $2 \times 2\,400 \text{ €} = 4\,800 \text{ € nets.}$

Mensualité maximale : **1 680 €.**

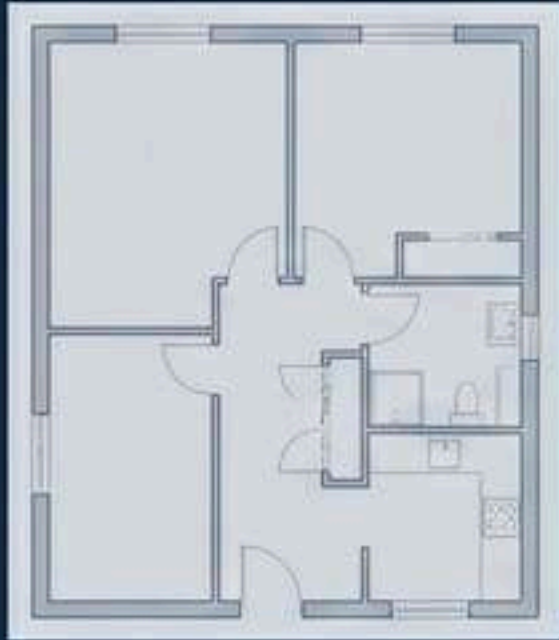
Nouvelle capacité d'emprunt (20 ans) :

**~292 000 €.**

L'association de deux salaires médians efface les compromis de secteur.  
La carte de la ville s'ouvre entièrement.

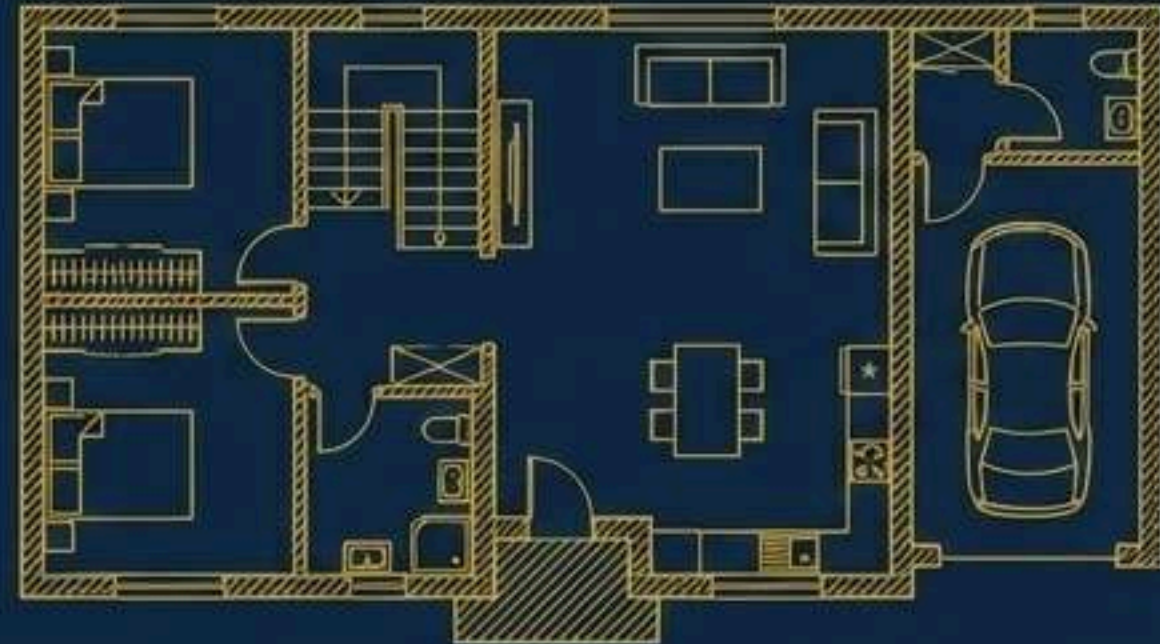
# De l'Appartement à la Maison de Ville.

## Acheteur Solo



Plafond à 146k€. Vise un T3 dans le centre ou un grand appartement en périphérie.

## Le Couple Havrais



Plafond à 292k€. Ouvre directement la porte de la maison individuelle.


Avec 292 000 €, vous visez ~130 m<sup>2</sup> au prix médian de la ville.  
Mieux : une maison médiane dans le très prisé secteur 76600 (120 m<sup>2</sup> à 2 375 €/m<sup>2</sup>) se négocie autour de 284 000 €.

*Dans la France de 2026, acheter une maison en ville avec deux salaires moyens est une exception. Au Havre, c'est la règle.*


# Votre Feuille de Route Havraise 2026.



**1. Le Budget Sécurisé.** 146 000 € en solo, 292 000 € en couple. Ciblez des prêts sur 20 ans pour le meilleur équilibre taux/capital.



**2. L'Arbitrage Géographique.** Ne raisonnez jamais à la moyenne (2 244 €/m<sup>2</sup>). Choisissez entre le Premium (76600), le Compromis (76620) ou le Volume avec vigilance (76610).



**3. Le Timing Stratégique.** Profitez du palier actuel (-5,1 % sur 2 ans) pour négocier des biens dégonflés dans un marché structurellement sain.

Voyez **plus clair** dans  
votre projet immobilier.



Un marché hétérogène exige un accompagnement d'expert.  
Des taux de crédit à l'assurance emprunteur,  
optimisez chaque euro de votre capacité d'achat.

**Calculez votre capacité exacte et assurez votre projet sur [ZoomAssurance.fr](https://ZoomAssurance.fr).**