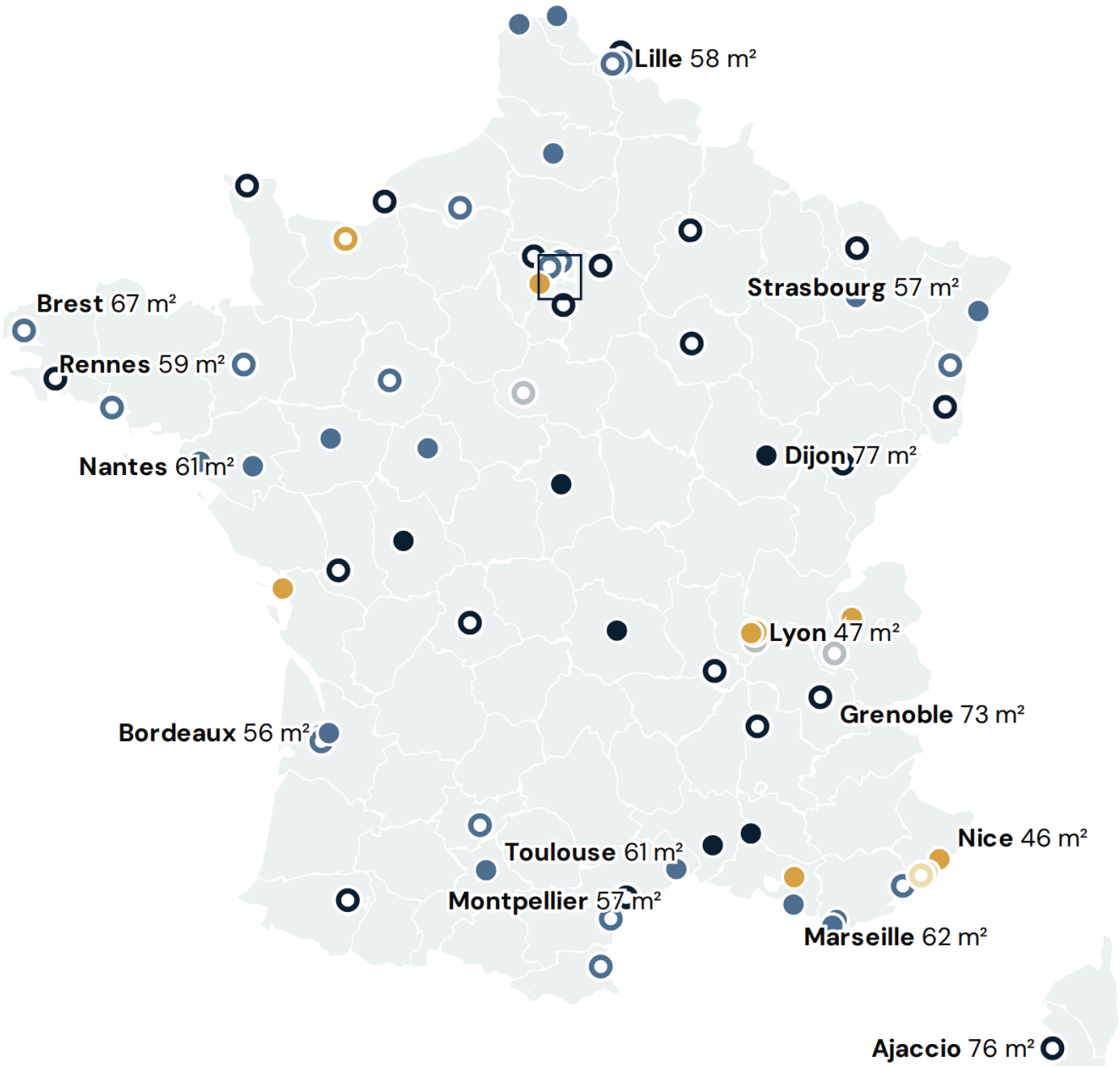
Prêt à taux zéro 2026 : ce que votre revenu vous permet d'acheter dans le neuf et dans l'ancien, commune par commune

Dossier de presse, édition de septembre 2026, 100 communes



Sur la carte : surface achetable dans le neuf avec prêt à taux zéro, pour un couple avec un enfant (3 900 € nets par mois).

Stop Loyer

Contact presse : Hervé Voirin · presse@stop-loyer.fr · 06 25 89 41 57

ÉDITO

Le prêt à taux zéro, commune par commune, sans enjoliver

Tout le monde a un avis sur le prêt à taux zéro. Beaucoup moins de monde l'a chiffré ville par ville, sur des foyers précis.

C'est ce que nous avons fait. Trois foyers types, cent communes, les mêmes hypothèses partout : ce que la banque prête avec 35 % d'effort, ce que le prêt à taux zéro ajoute, et ce que ça donne en mètres carrés, dans le neuf comme dans l'ancien.

Je travaille dans l'immobilier neuf depuis quinze ans. Un résultat va quand même en surprendre plus d'un : à revenu égal, un logement plus cher peut faire baisser le prêt à taux zéro. Pour une personne seule en zone A, il passe de 75 000 € à 30 000 € quand le prix passe de 198 000 € à 350 000 €. Ce n'est pas une erreur de calcul. C'est la façon dont le barème range les foyers dans ses tranches.

Il y a aussi ce qui ne nous arrange pas. Dans 39 communes sur 100, une personne seule reste sous 25 m² dans le neuf, même avec le prêt à taux zéro. On le publie. Un classement qui ne garde que les bonnes nouvelles, ça s'appelle une brochure.

Tout est en ligne : les chiffres, la méthode, le fichier complet. Reprenez-les, vérifiez-les, et si vous trouvez une erreur, dites-le-moi. Je préfère une correction aujourd'hui qu'un article faux demain.

Hervé Voirin
Fondateur de Stop Loyer, conseiller en gestion de patrimoine certifié

Qui parle, et quel est notre intérêt

Stop Loyer accompagne des acheteurs vers le logement neuf et le prêt à taux zéro : nous avons donc intérêt à ce que ce prêt paraisse efficace. C'est pourquoi cette étude publie aussi ce qui ne nous avantage pas : dans 39 des 100 communes, une personne seule au profil de référence reste sous 25 m² dans le neuf, même avec le prêt à taux zéro. Les hypothèses sont les mêmes des deux côtés (apport nul, mêmes taux). Les données et la méthode sont publiques : vous pouvez tout vérifier, ou nous contredire, à presse@stop-loyer.fr.

LES CHIFFRES CLÉS

Quatre faits à retenir de l'édition 2026-09

Montants calculés avec le moteur de calcul de Stop Loyer, qui applique le barème du prêt à taux zéro en vigueur.

FAIT 1

75 000 € → 30 000 €

À revenu égal, plus le prix du logement augmente, plus le prêt à taux zéro peut baisser : pour une personne seule en zone A (revenu fiscal de 22 000 €), 75 000 € pour un logement à 198 000 €, 30 000 € pour un logement à 350 000 €.

Ce qu'il ne dit pas : Que le logement à 350 000 € soit inaccessible, ni que l'aide soit « faible » : 30 000 € restent un prêt sans intérêt.

FAIT 2

-24 300 €

Un palier de revenu : pour un couple avec un enfant en zone B1 et un logement à 243 000 €, le prêt est de 121 500 € à 38 700 € de revenu fiscal et de 97 200 € à 38 800 €, soit 24 300 € de moins pour 100 € de revenu en plus.

Ce qu'il ne dit pas : Que votre dossier soit concerné (cela dépend de votre zone, de votre foyer, du prix) ; seule une simulation sur vos chiffres répond.

FAIT 3

11 à 22 communes

La ligne des 25 m² (personne seule, neuf) : le prêt à taux zéro fait franchir cette ligne dans 11 à 22 communes sur 100, selon que l'on compte les seuls cas démontrés ou aussi les cas indéterminés. Là où les deux surfaces sont connues, il ajoute 4,3 m² en médiane.

Ce qu'il ne dit pas : La valeur exacte de la ligne dans une commune donnée, qui change avec le prix retenu ; le gain médian ne s'applique pas à une commune en particulier.

FAIT 4

3 communes sur 100

Dans l'ancien, le prêt est possible, avec travaux, dans 3 communes sur 100 (Bourges, Saint-Étienne et Niort) ; dans les autres, il n'est pas ouvert, sauf pour l'achat d'un logement du parc social (par son locataire, par exemple).

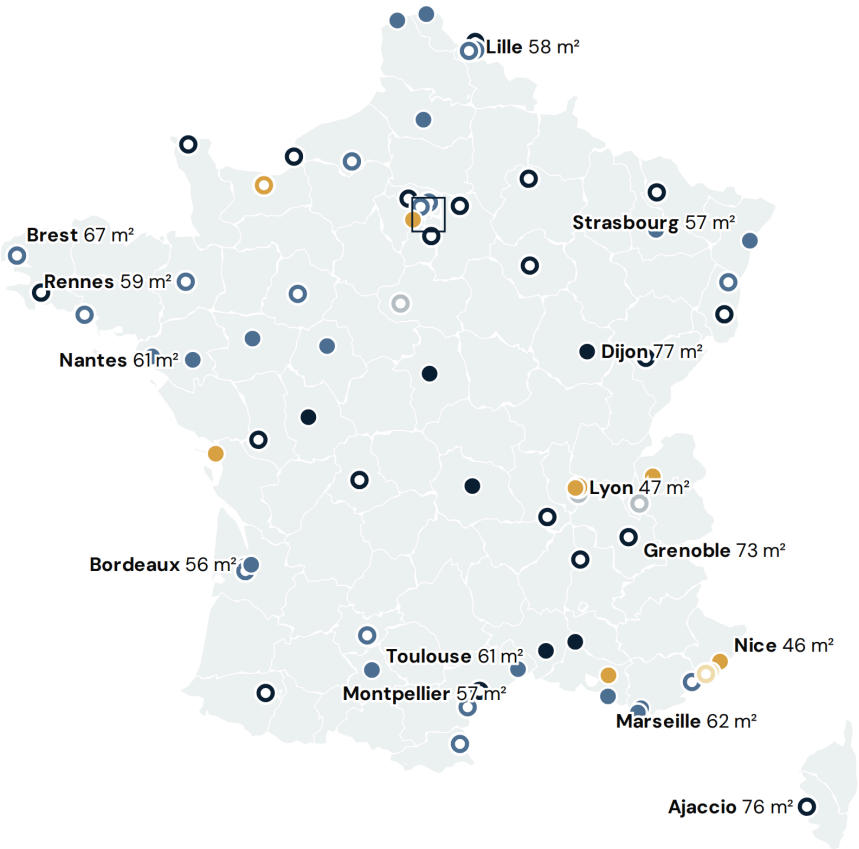
Ce qu'il ne dit pas : Qu'un logement précis remplisse les conditions (travaux, classement énergétique) ni que le prêt soit accordé.

LA CARTE

Couple avec un enfant : ce que le prêt à taux zéro permet d'acheter dans le neuf

Prêt à taux zéro : ce qu'un couple avec un enfant peut acheter dans le neuf, commune par commune

Surface achetable dans le neuf, avec prêt à taux zéro · 3 900 € nets par mois · 100 communes · édition 2026-09

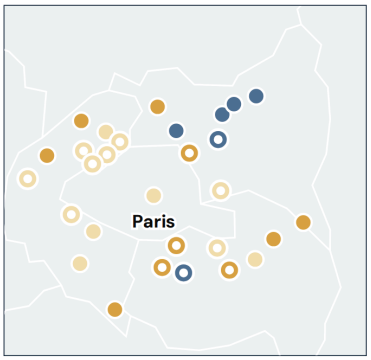


Surface achetable dans le neuf, avec prêt à taux zéro

moins de 40 m²	15 communes
40 à 55 m²	18 communes
55 à 70 m²	37 communes
70 m² et plus	27 communes
surface maximale seulement	3 communes

- commune classée
- commune non classée

Paris et petite couronne



29 communes · voir la carte Île-de-France

Foyer type conventionnel : 3 personnes, 3 900 € nets par mois avant impôt, revenu fiscal de référence 43 000 €. Mensualité de 35 % du revenu net, assurance comprise, prêt sur 25 ans à 3,58 %, sans apport. Ni offre de prêt, ni conseil personnalisé.

Source : Stop Loyer · stop-loyer.fr/classement-villes · édition 2026-09

Même foyer partout : 3 900 € nets par mois, une mensualité de 1 365 €. Avec le prêt à taux zéro, la surface achetable dans le neuf reste sous 40 m² dans 15 communes et atteint 70 m² ou plus dans 27.

Les plus petites surfaces se concentrent à Paris et en petite couronne. Les plus grandes se trouvent dans des villes moyennes comme Poitiers, Clermont-Ferrand, Nîmes ou Dijon. Les cercles vides signalent les communes non classées (règles de classement en page 6).

La même carte existe pour une personne seule et pour un couple avec deux enfants, ainsi qu'en version régionale (voir page 7).

LE PALMARÈS

Les plus grandes et les plus petites surfaces dans le neuf, avec prêt à taux zéro

Rang national parmi les communes classées. Une commune n'est classée que si son prix du neuf repose sur au moins 2 programmes ; les surfaces « au plus » ne sont pas classées et celles de plus de 100 m² sont ex æquo. Classement complet des 100 communes : stop-loyer.fr/classement-villes

Une personne seule

2 000 € nets par mois · mensualité de 700 € · 19 communes classées sur 100

LES PLUS GRANDES SURFACES

1	Poitiers	**38,1 m²**
2	Meaux	**37,9 m²**
3	Bourges	**36,6 m²**
4	Calais	**31,8 m²**
5	Nantes	**27,5 m²**

LES PLUS PETITES SURFACES

15	Colombes	**21,7 m²**
16	Antony	**19,6 m²**
17	Asnières-sur-Seine	**16,9 m²**
18	Issy-les-Moulineaux	**14,6 m²**
19	Paris	**11,5 m²**

Un couple avec un enfant

3 900 € nets par mois · mensualité de 1 365 € · 43 communes classées sur 100

LES PLUS GRANDES SURFACES

1	Poitiers	**93,2 m²**
2	Clermont-Ferrand	**82,9 m²**
3	Nîmes	**82,6 m²**
4	Avignon	**78,2 m²**
5	Dijon	**76,8 m²**

LES PLUS PETITES SURFACES

39	Clamart	**37,8 m²**
40	Saint-Maur-des-Fossés	**37,6 m²**
41	Asnières-sur-Seine	**35,7 m²**
42	Issy-les-Moulineaux	**27,9 m²**
43	Paris	**22,1 m²**

Un couple avec deux enfants

4 400 € nets par mois · mensualité de 1 540 € · 46 communes classées sur 100

LES PLUS GRANDES SURFACES

1	Poitiers	**plus de 100 m²**
2	Clermont-Ferrand	**93,9 m²**
3	Nîmes	**93,5 m²**
4	Avignon	**88,6 m²**
5	Dijon	**87,0 m²**

LES PLUS PETITES SURFACES

42	Saint-Maur-des-Fossés	**42,7 m²**
43	Asnières-sur-Seine	**40,6 m²**
44	Clichy	**37,7 m²**
45	Issy-les-Moulineaux	**31,7 m²**
46	Paris	**25,1 m²**

MÉTHODE ET SOURCES

Comment les chiffres sont obtenus

Les foyers types	Trois foyers types, conventionnels et annoncés : un revenu net de 2 000 €, 3 900 € et 4 400 € par mois (revenus fiscaux de référence de 22 000 €, 43 000 € et 48 500 €). Ce ne sont pas des moyennes statistiques ; ils servent à comparer les communes.
Le crédit	Apport nul des deux côtés, neuf et ancien, avec les mêmes hypothèses : taux moyen de 3,58 % sur 25 ans.
La mensualité	La mensualité est retenue à 35 % du revenu net, assurance comprise, plafond d'effort recommandé aux banques par le Haut Conseil de stabilité financière ; le remboursement du prêt à taux zéro y est compris.
Le prix du neuf	Relevé Stop Loyer des prix affichés sur les programmes neufs en commercialisation, période T3 2026. Ce sont des prix affichés, pas des prix de vente signés.
Le prix de l'ancien	Médiane des ventes signées enregistrées par l'administration fiscale (DVF), période janvier 2023 – décembre 2025. En Alsace-Moselle (Colmar, Metz, Mulhouse et Strasbourg), les ventes ne figurent pas dans la base DVF : le prix de l'ancien y est la médiane des ventes d'appartements enregistrées par les notaires, du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, toutes tailles confondues ; la comparaison neuf et ancien n'y est pas publiée.
Le prêt à taux zéro	Le montant du prêt à taux zéro est calculé avec le moteur de calcul de Stop Loyer, qui applique le barème en vigueur (zone, nombre de personnes, tranche de revenu, plafond d'opération) ; il s'agit du droit au prêt, le montant définitif dépend du plan de financement établi avec la banque.
Les seuils de publication	Une commune n'est classée dans le neuf que si son prix repose sur au moins 2 programmes ; la comparaison neuf et ancien n'est publiée que si le prix du neuf repose sur au moins 3 programmes et celui de l'ancien sur au moins 30 ventes. Hors de ces communes, les deux côtés sont affichés séparément, sans comparaison.
« Au plus » et « plus de 100 m² »	« Au plus » : quand aucune typologie dont le prix est publiable dans la commune n'est assez petite pour correspondre au budget du foyer, la surface affichée est un maximum, la surface réelle est plus petite ; cette ligne n'est pas classée. « Plus de 100 m² » : au-delà de 100 m², nous n'affichons pas la surface exacte, et ces communes sont ex æquo.
La date	Données arrêtées le 4 octobre 2026. Les zones sont celles du zonage A/B/C en vigueur ; dans l'ancien, la règle du prêt est celle décrite au fait 4, sans montant.
Les limites	Une estimation sur des foyers types, ni une offre de prêt ni un conseil personnalisé. Pour votre situation, lancez la simulation.
La sensibilité	Sensibilité du profil de la personne seule : avec un revenu fiscal de 22 000 € (le profil retenu), les communes de zone B1 sont en tranche 2 ; à 21 500 €, les 39 communes de zone B1 passent en tranche 1. Le palier compte donc pour ce profil.

Sources réglementaires : Légifrance, articles D31-10-3-2 (revenu retenu pour la tranche) et D31-10-2 (ancien avec travaux) du code de la construction et de l'habitation.

CONTACTS ET RESSOURCES

Tout ce qui est à votre disposition

Hervé Voirin

Fondateur de Stop Loyer

presse@stop-loyer.fr
06 25 89 41 57

Une commune, un format, un entretien : écrivez ou appelez.

L'étude complète	Les 100 communes, les 3 foyers types, la méthode : **stop-loyer.fr/classement-villes**
Le fichier des données	Une ligne par commune et par profil : 100 communes et 3 profils, soit 300 lignes. Séparateur point-virgule, encodage UTF-8, virgule décimale ; les lignes qui commencent par # sont une notice (méthode, sources, avertissement). **stop-loyer.fr/classement-villes/donnees.csv**
Un kit par commune	Les chiffres d'une commune prêts à reprendre, pour chacune des 100 communes, plus trois kits pour les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne : **stop-loyer.fr/presse**
Les visuels	Cartes de France, cartes régionales et infographies, en haute définition, crédit intégré : **stop-loyer.fr/presse/visuels/stop-loyer-visuels-2026-09.zip**

Conditions de reprise

Réutilisation libre avec la mention « Source : Stop Loyer » et un lien vers https://www.stop-loyer.fr/classement-villes. Ces chiffres sont une estimation sur des foyers types, ni une offre de prêt ni un conseil personnalisé.