SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Primo-accession 2026 : tous les dispositifs cumulables pour votre 1er achat

Cumul d'avantages : PTZ + TVA 5,5% + frais notaire réduits

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Primo-accession 2026 : tous les dispositifs cumulables pour votre 1er achat

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Cumul d'avantages : PTZ + TVA 5,5% + frais notaire réduits

180 000€	5,5%	2-3%	40%
PTZ max	TVA zone ANRU	frais notaire neuf	acheteurs neuf primo

EN RÉSUMÉ

Le statut primo-accédant ouvre droit au cumul d'avantages : PTZ (180k€), TVA 5,5% en ANRU, frais notaire VEFA 2-3%, BRS, Action Logement. Réduction du coût total possible 50-60% vs marché classique.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Primo-accédant et à qui s'adresse-t-il ?

Le statut primo-accédant ouvre droit au cumul d'avantages : PTZ (180k€), TVA 5,5% en ANRU, frais notaire VEFA 2-3%, BRS, Action Logement. Réduction du coût total possible 50-60% vs marché classique.

Le Primo-accédant : pour qui ?

Primo-accédants tous profils

Toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale les 2 dernières années

— même ayant été locataire ou propriétaire d'investissement locatif.

Familles classes moyennes

Familles 28-45 ans qui veulent stabilité résidentielle et capitalisation immobilière dans une grande ville.

Jeunes actifs CSP+

Profils 28-38 ans cadres/professions libérales qui maximisent leur capacité d'achat via empilement des aides.

Pourquoi choisir le Primo-accédant en 2026 ?

Cumul PTZ

Le statut primo-accédant ouvre l'accès au PTZ jusqu'à 180 000€ sans intérêts, financement clé pour boucler un budget.

TVA 5,5% zones ANRU

Dans les zones ANRU et certains QPV, la TVA est réduite à 5,5% (au lieu de 20%) — économie de 30 000-40 000€ sur 300 000€.

BRS accessible

Le BRS (-30 à -40%) est accessible aux primo-accédants sous plafonds de ressources, démultipliant l'effet financier.

Aides locales

Région, département, commune : nombreuses aides spécifiques pour primo-accédants (prime, prêt bonifié, exonération taxe foncière temporaire).

Mécanisme fiscal du Primo-accédant en détail

Le statut de primo-accédant désigne toute personne qui achète sa résidence principale pour la première fois, ou qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les 2 dernières années. Ce statut donne accès à un ensemble d'aides et de dispositifs spécifiques : PTZ (jusqu'à 40% du prix neuf zone A/B1), prêt Action Logement (1% sur 30 000€), prêt patronal employeur, prêts CAF, aides locales (collectivités, métropoles), bonification taux par certaines banques, exonération partielle taxe foncière 2 premières années, frais de notaire réduits dans le neuf (2-3%), TVA réduite 5,5% en zone ANRU et BRS. Stratégie globale : maximiser tous les leviers cumulés. Un primo-accédant en zone A peut emprunter avec un apport minimal (5-10%), bénéficier de PTZ + Action Logement + prêt principal pour atteindre 95-100% de financement. Conditions : ne pas avoir été

propriétaire de sa résidence principale (achat neuf ou ancien selon dispositifs), revenus dans certains plafonds, achat en résidence principale, occupation 6 ans minimum.

Comment investir en Primo-accédant en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Primo-accédant réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Vérifier statut primo-accédant**
   Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale les 2 dernières années. Vérifié sur 2 derniers avis d'imposition.

2. **Identifier dispositifs cumulables**
   PTZ + crédit principal + Action Logement (si salarié 10+ ans en entreprise privée 50+ salariés) + TVA 5,5% (zone ANRU) + BRS + aides locales.

3. **Maximiser le plan de financement**
   Empilement réservé aux primo-accédants. Avec un montage optimal : 50-60% du prix couvert par aides et prêts bonifiés.

4. **Choisir programme et signer**
   VEFA neuf privilégié pour cumul maximal (frais notaire réduits, RE2020). Signature acte notarié.

5. **Bénéficier sur la durée**
   Différé PTZ pendant 5-15 ans, exonération taxe foncière temporaire dans certaines communes, remboursement Action Logement à 1%.

Conditions d'éligibilité Primo-accédant

- ✓ Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale les 2 dernières années
- ✓ Acquisition d'une résidence principale (pas locatif)
- ✓ Conditions de revenus selon dispositifs (PTZ, BRS, TVA 5,5%)

- ✓ Engagement d'occupation 6 ans minimum (PTZ)
- ✓ Logement neuf VEFA ou ancien avec gros travaux selon dispositifs

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Couple primo + 2 enfants en zone ANRU à Lyon

T4 neuf Lyon zone ANRU	**340 000€ TTC (322 700€ HT)**
Économie TVA 5,5% (vs 20%)	**-46 730€**
Prix après TVA réduite	**275 970€**
PTZ accordé	**105 000€ (38%)**
Action Logement	**40 000€ à 1%**
Crédit principal	**100 000€ sur 22 ans**
Apport personnel	**30 970€**
Mensualité totale tous prêts	**~750€/mois**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Primo-accédant ?

Comme tout investissement immobilier, le Primo-accédant comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les

rapidement.

opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Primo-accédant

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Sous-estimer les frais annexes

Notaire, garantie, assurance emprunteur, frais de dossier, taxes locales = 8-12% du prix d'achat dans l'ancien, 4-7% dans le neuf. Toujours intégrer dans le plan de financement.

Oublier les aides locales

Beaucoup de villes (Paris, Lyon, Toulouse) ont des aides primo-accédants spécifiques (5 000-25 000€) souvent méconnues. Toujours vérifier auprès de l'ADIL locale.

Mal négocier l'assurance emprunteur

L'assurance emprunteur peut représenter 0,15-1% du capital/an. Négociation libre depuis la loi Lemoine. Économies possibles 5 000-15 000€ sur 20 ans.

Acheter sans vision long terme

Une primo-accession est souvent un achat « tremplin » (5-10 ans). Bien anticiper la revente : liquidité, plus-value attendue, mobilité professionnelle.

Comment optimiser votre Primo-accédant

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Cumuler PTZ + Action Logement + prêt principal

Mix optimal : 40% PTZ + 10-20% Action Logement + 40-50% prêt classique = 0% d'intérêts sur 50% du financement.

Cibler les zones ANRU pour TVA 5,5%

Les zones ANRU (Agence Nationale Rénovation Urbaine) bénéficient d'une TVA réduite à 5,5%. Économie immédiate de 14,5% sur le prix HT.

Profiter des bonifications bancaires

Certaines banques (Crédit Mutuel, Banque Populaire, Caisse d'Épargne) offrent des taux bonifiés -0,2 à -0,5% pour les primo-accédants. À négocier dès la simulation.

Optimiser via SCI familiale

Pour acheter avec un parent ou un partenaire non marié, SCI familiale = optimisation transmission + gestion claire des parts.

Avantages primo-accédants vs propriétaire confirmé 2026

Critère	Primo-accédant	Propriétaire confirmé
PTZ	Oui (jusqu'à 180k€)	Non
TVA 5,5% ANRU	Oui	Non
Action Logement 1%	Oui (40k€)	Limité
Frais notaire VEFA	2-3%	2-3%
BRS	Oui (sous plafonds)	Non
Aides locales	Oui (région/commune)	Limité
Plus-value RP exonérée	Oui (à la revente)	Oui (à la revente)

Pourquoi investir en Primo-accédant avec Supinvest ?

Investir en Primo-accédant est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Primo-accédant

Voici les principales villes où nos clients investissent en Primo-accédant. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Marseille · Toulouse · Bordeaux · Nantes · Rennes · Lille · Strasbourg · Montpellier · Nice · Tours · Angers · Reims · Le Mans · Caen

Dijon | Limoges | Saint-Étienne | Le Havre

FAQ Primo-accédant

Suis-je primo-accédant si j'ai déjà été locataire ? +

Peut-on cumuler tous les avantages ? +

Que veut dire zone ANRU ? +

Quelle est la différence neuf VEFA vs ancien ? +

Quelles aides locales pour primo-accédants ? +

Quelle est la mensualité supportable ? +

Combien de temps prévoir pour un premier achat ? +

Quelle est la durée pendant laquelle je suis considéré primo-accédant ? +

Puis-je cumuler toutes les aides ? +

Quel est le meilleur moment pour acheter ? +

Sources : art. L31-10 CCH (PTZ), art. 278 sexies CGI (TVA 5,5%), portail ANIL/ADIL

Sources officielles Primo-accédant

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- ANIL - Guide primo-accédant 2026 ↗
- Action Logement - Aides accession ↗
- Service-public.fr - Aides accession ↗
- ADIL - Aides locales par département ↗

Dispositifs complémentaires au Primo-accédant

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

PTZ 2026

Prêt à Taux Zéro 2026 — jusqu'à 180 000€ sans intérêts pour primo-accédants

Découvrir →

BRS

Bail Réel Solidaire — décote 30 à 40% sur le prix grâce à la dissociation foncier/bâti

Découvrir →

VEFA

Vente en État Futur d'Achèvement — Frais notaire réduits 2-3% et garanties

Découvrir →

Prêt à investir en Primo-accédant ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit