SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

PTZ 2026 : le Prêt à Taux Zéro pour acheter sa résidence principale neuve

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

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

PTZ 2026 : le Prêt à Taux Zéro pour acheter sa résidence principale neuve

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

Lecture ~16 min

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

180 000€	0%	Toutes zones	5-15 ans
plafond max prêt	intérêts	depuis avril 2025	différé selon revenus

EN RÉSUMÉ

Le PTZ 2026 finance jusqu'à 50% de votre résidence principale neuve sans intérêts pour primo-accédants. Étendu à toutes les zones (appartements ET maisons individuelles neuves) depuis le 1er avril 2025, prolongé jusqu'au 31/12/2027. Plafond jusqu'à 180 000€ selon revenus et zone.

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 PTZ 2026 et à qui s'adresse-t-il ?

Le PTZ 2026 finance jusqu'à 50% de votre résidence principale neuve sans intérêts pour primo-accédants. Étendu à toutes les zones (appartements ET maisons individuelles neuves) depuis le 1er avril 2025, prolongé jusqu'au 31/12/2027. Plafond jusqu'à 180 000€ selon revenus et zone.

Le PTZ 2026 : pour qui ?

Primo-accédants

N'avoir pas été propriétaire de sa RP les 2 dernières années. 40% des acheteurs neufs en France.

Familles avec enfants

Plafonds de revenus selon taille foyer. Une famille avec 2 enfants en zone B1 peut emprunter jusqu'à 110 000€ en PTZ.

Jeunes actifs

Profils 28-40 ans CSP+ qui complètent leur emprunt classique avec un PTZ pour augmenter capacité d'achat.

Pourquoi choisir le PTZ 2026 en 2026 ?

Prêt sans intérêts

PTZ à 0% sur 20 à 25 ans selon revenus — économie typique de 60 000-100 000€ d'intérêts sur la durée vs un crédit classique.

Toutes zones désormais

Avant la réforme, le PTZ neuf était limité aux zones tendues. Depuis le 1er avril 2025, il est étendu à TOUT le territoire, pour les appartements comme pour les maisons individuelles neuves. L'ancien avec travaux (≥25 %) reste réservé aux zones B2/C.

Différé d'amortissement

5 à 15 ans de différé total selon vos revenus — vous ne remboursez le PTZ qu'après avoir fini votre crédit principal.

Cumulable

PTZ + crédit immo classique + Action Logement + aides locales = solution complète primo-accession.

Mécanisme fiscal du PTZ 2026 en détail

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt complémentaire SANS intérêt accordé aux primo-accédants pour financer une partie de l'achat de leur résidence principale. Il finance jusqu'à 40% du prix dans le neuf en zone A/B1 (jusqu'à 60% en logement social) et jusqu'à 20% dans l'ancien sous condition de travaux ≥25%. Plafond du prêt : 100 000€ à 138 000€ selon zone et composition familiale. Conditions : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les 2 dernières années, plafonds de revenus selon zone (ex : 37 000€/an pour 1 personne en zone A en 2026), engagement d'occuper le bien comme résidence principale 6 ans minimum. Différé de remboursement de 5 à 15 ans selon les revenus (vous remboursez seulement le crédit principal pendant cette période, puis le PTZ ensuite). Le

PTZ 2026 a été élargi : retour des maisons individuelles dans le neuf, extension à toutes les zones, plafonds revenus revalorisés. Cumulable avec un prêt classique, un PEL/CEL, un prêt action logement.

Comment investir en PTZ 2026 en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement PTZ 2026 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. Vérification simple via avis d'imposition.

2

Identifier la zone et le plafond

PTZ neuf accessible dans toutes les zones depuis avril 2025 (appartements et maisons individuelles). Plafond selon la zone (A bis à C) et la taille du foyer.

3

Calculer le montant éligible

Jusqu'à 50% du coût total de l'opération, plafonné selon barème SGFGAS (jusqu'à 180 000€ en zone A bis pour foyer 5+).

4

Monter le dossier

Dossier instruit par votre banque qui vérifie revenus, capacité, et éligibilité PTZ. Décision sous 1-3 semaines.

5

Choisir le différé

Selon revenus : tranche 1 (très modeste) = différé 15 ans + remboursement 10 ans. Tranche 4 = pas de différé, remboursement direct.

Conditions d'éligibilité PTZ 2026

- ✓ Primo-accédant (n'avoir pas été propriétaire de sa RP les 2 dernières années)
- ✓ Logement neuf (VEFA) ou ancien avec gros travaux (≥25% du coût total)

- ✓ Plafonds de revenus selon zone (A bis, A, B1, B2, C) et taille foyer
- ✓ Résidence principale du foyer pendant 6 ans minimum
- ✓ Plafond de prêt selon zone et nombre de personnes du foyer

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Famille Martin (couple + 2 enfants, zone B1)

T4 neuf à Tours (zone B1)	**295 000€ TTC**
Apport personnel	**35 000€**
PTZ accordé	**110 000€ (37%)**
Crédit principal banque	**150 000€ sur 20 ans**
Mensualité crédit principal	**810€/mois**
Différé PTZ	**10 ans complet**
Économie intérêts vs sans PTZ	**~58 000€**
Reste à vivre confortable	**OK**

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 PTZ 2026 ?

Comme tout investissement immobilier, le PTZ 2026 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 rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les 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 PTZ 2026

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

Mal estimer les plafonds de revenus

Les plafonds varient fortement selon la zone (A, B1, B2, C) et la composition familiale (1, 2, 3+ personnes). Toujours vérifier sur le site officiel ou via simulateur.

Oublier l'engagement 6 ans

Vente du bien avant 6 ans d'occupation = remboursement anticipé total du PTZ. Sauf cas particuliers (mutation professionnelle, divorce, décès).

Confondre PTZ neuf et ancien

Le PTZ ancien nécessite 25% de travaux minimum (du coût total). Sans ces travaux, pas d'éligibilité PTZ dans l'ancien.

Sous-estimer le différé

Le différé de remboursement est un avantage MAIS il prolonge la durée totale du PTZ (jusqu'à 25 ans avec différé 15 ans). Anticiper l'impact patrimonial à long terme.

Comment optimiser votre PTZ 2026

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

Maximiser le PTZ en zone A/B1

Les zones tendues (Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille) offrent jusqu'à 40% de PTZ. Combiné à un prêt classique 60%, financement 100% sans apport possible.

Cumuler avec Action Logement

Le prêt Action Logement (jusqu'à 30 000€ à 1%) est cumulable avec le PTZ. Couple de salariés CDI = double avantage.

Privilégier les programmes BBC/RE2020

Les logements neufs RE2020 (label 2025) bénéficient d'un PTZ bonifié dans certaines zones (+10% du montant).

Coupler avec PEL pour primo-accédants

PEL 5+ ans + PTZ + prêt principal = financement optimisé jeunes primo-accédants 25-35 ans.

PTZ 2026 vs autres aides primo-accédant

Critère	PTZ 2026	Action Logement	TVA 5,5% ANRU	BRS
Type	Prêt 0%	Prêt 1%	Réduction TVA	Achat décoté
Plafond	180k€	40k€	-14,5% prix	-30 à 40%
Conditions	Primo + revenus	Salarié 10+ ans	Zone ANRU/QPV	Plafonds revenus
Géographie	Toutes zones	Métropole	Zones ANRU	OFS agréés
Cumul possible	Oui (tous)	Oui (PTZ+autres)	Oui (PTZ)	Oui (PTZ)
Engagement	6 ans RP	Variable	Variable	RP toute durée
Différé	5-15 ans	Pas de différé	Immédiat	Pas de différé

Pourquoi investir en PTZ 2026 avec Supinvest ?

Investir en PTZ 2026 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 PTZ 2026

Voici les principales villes où nos clients investissent en PTZ 2026. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Toutes communes France · Zones tendues prioritaires · Action Cœur de Ville · Paris · Lyon · Marseille · Toulouse · Bordeaux · Nantes · Rennes · Lille · Strasbourg

Montpellier | Tours | Reims | Le Mans | Angers | Dijon | Caen | Limoges

FAQ PTZ 2026

Qui peut bénéficier du PTZ 2026 ? +

Quel est le plafond du PTZ ? +

Peut-on cumuler PTZ et autres dispositifs ? +

Comment fonctionne le différé du PTZ ? +

Le PTZ est-il vraiment prolongé en 2027 ? +

Comment savoir mon plafond PTZ ? +

Quel est l'âge limite pour un PTZ ? +

Le PTZ est-il garanti à vie ou peut-il évoluer ? +

Puis-je obtenir un PTZ pour un investissement locatif ? +

Quel est le profil idéal pour un PTZ ? +

Sources : art. L31-10-1 CCH, SGFGAS, loi finances 2024 (élargissement zones)

Sources officielles PTZ 2026

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.

- Article L31-10-1 Code Construction - PTZ ↗
- Décret 2024-XXX - PTZ 2026 ↗
- Service-public.fr - PTZ 2026 ↗
- Plafonds PTZ - ANIL ↗

Dispositifs complémentaires au PTZ 2026

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

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 →

Primo-accédant

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

Découvrir →

Prêt à investir en PTZ 2026 ?

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