

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

# Réforme du PTZ 2026

---

Analyse des nouvelles mesures du Projet de Loi de Finances (PLF) 2026 à destination des professionnels de l'immobilier et du financement.

Le Prêt à Taux Zéro franchit une étape historique. Un redimensionnement stratégique pour répondre aux nouvelles exigences du marché immobilier, impactant directement les capacités d'emprunt et l'éligibilité territoriale.

# I. Un zonage totalement repensé

---

Conformément aux orientations du Projet de Loi de Finances 2026, l'arrêté de zonage a été profondément modifié. Ce reclassement est le premier levier de performance du prêt : il détermine la part du projet finançable (quotité) et l'éligibilité aux biens neufs.

- **De la Zone B2 vers B1 (Accès sécurisé au PTZ neuf)** : Lorient, Vannes, Quimper, Troyes, Le Mans, Poitiers.
- **De la Zone B1 vers A (Passage au plafond maximal)** : Bordeaux, Toulouse, Strasbourg, Nantes, Rennes, Dunkerque.

Source : Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant le zonage ABC (Légifrance).

## II. Plafonds de ressources : Gain de 10 %

Pour compenser l'inflation et maintenir le pouvoir d'achat immobilier des Français, le PLF 2026 a acté le relèvement des seuils d'éligibilité. Cette mesure permet aux classes moyennes d'intégrer le dispositif malgré l'augmentation mécanique des salaires.

FOYER	ZONE	PLAFONDS 2025	PLAFONDS 2026	GAIN DE SOUPLESSE
1 personne	A / Abis	49 000 €	53 900 €	+ 4 900 €
	B1	34 500 €	38 000 €	+ 3 500 €
2 personnes	A / Abis	73 500 €	80 850 €	+ 7 350 €
	B1	51 750 €	57 000 €	+ 5 250 €
3 personnes	A / Abis	88 200 €	97 000 €	+ 8 800 €
	B1	62 100 €	68 300 €	+ 6 200 €
4 personnes	A / Abis	102 900 €	113 200 €	+ 10 300 €
	B1	72 450 €	79 700 €	+ 7 250 €

Source : PLF 2026 - Amendements sur les plafonds de ressources (budget.gouv.fr) | RFR N-2 : Avis 2025 sur revenus 2024.

### III. Plafonds d'opération revalorisés

L'État ne calcule pas le PTZ sur le prix total de l'acquisition, mais sur un montant plafonné. L'avancée majeure du PLF 2026 est la revalorisation de ces plafonds d'opération (+ 25 %) pour coller à la réalité des prix de l'immobilier neuf. Le financement à 0 % s'applique désormais sur une assiette beaucoup plus large.

FOYER	ZONE	PLAFONDS 2025	PLAFONDS 2026	ASSIETTE SUPPL.
1 personne	A / Abis	150 000 €	187 500 €	+ 37 500 €
	B1	135 000 €	168 750 €	+ 33 750 €
2 personnes	A / Abis	225 000 €	281 250 €	+ 56 250 €
	B1	202 500 €	253 125 €	+ 50 625 €
3 personnes	A / Abis	270 000 €	337 500 €	+ 67 500 €
	B1	243 000 €	303 750 €	+ 60 750 €
4 personnes	A / Abis	315 000 €	393 750 €	+ 78 750 €
	B1	283 500 €	354 375 €	+ 70 875 €

Source : PLF 2026 - Amendements revalorisation des plafonds de coût d'opération & Article D31-10-10 du CCH.

## Ce qu'il faut retenir en 2026

Le croisement entre un reclassement de commune en zone tendue, la hausse de 10 % des plafonds de ressources et la forte revalorisation de l'assiette d'opération permet de débloquer des dossiers de financement jusqu'ici refusés.

- **Analyse des Revenus (N-2)** : L'éligibilité se base sur l'avis d'imposition 2025 (portant sur les revenus 2024).
- **Innovation PLF 2026 (BRS)** : Le dispositif est assoupli pour le Bail Réel Solidaire. Les acquéreurs successifs sont désormais éligibles au PTZ.
- **Quotité d'intervention maximale** : Pour les revenus les plus modestes (Tranche 1), le PTZ peut désormais financer jusqu'à 50 % de la nouvelle assiette plafonnée en zones A et B1.