

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

POUR COMMENCER

VERIFIED 2026-05

---

# Investir en Algarve

Investisseurs immobiliers ciblant l'Algarve

Une lecture côté investisseur de l'Algarve en 2026 : l'écart entre les rendements affichés et la réalité nette, le risque réglementaire à queue longue, et les micro-marchés où les calculs tiennent vraiment.

## TL;DR

- Les rendements bruts affichés de 7 à 10 % sur l'AL en Algarve s'effondrent à **2 à 4 % nets sur coût total** une fois chargés gestion, fiscalité, vacance et l'ensemble de la pile de coûts. Modélisez toujours en net, jamais en brut.
- Le paquet fiscal 2026 (**Lei 9-A/2026, de 6 de março**) introduit un **IMT forfaitaire de 7,5 %** sur les acquisitions résidentielles par non-résidents — *pas encore opérationnel* (le decreto-lei doit être publié, attendu mi-2026), avec **cinq dérogations** dont un bail Mais Habitação à loyer modéré de 36 mois.
- L'AL est **transférable, permanent et exonéré de CEAL** depuis le **DL 76/2024 (1er nov. 2024)** — mais la contention municipale est désormais le risque actif, et le **Règlement UE 2024/1028** force le retrait des annonces non licenciées des plateformes à partir du **20 mai 2026**.

## Chiffre clé 2026

La brochure : « rendements AL Algarve **7 à 10 % bruts** ». La réalité après 22 % de gestion, commissions des plateformes, ménage, charges, IMI, assurance AL, une occupation mixte réaliste de 60 % et la **plus-value progressive avec inclusion à 50 %** à la revente : **2,0 à 3,5 % nets sur coût total**. L'écart entre ces deux chiffres est l'objet entier de ce guide.

## Introduction

L'Algarve est un marché d'acheteurs étrangers depuis soixante ans. Le scénario d'investissement est simple sur le papier — soleil, tourisme mature, État de droit européen, économie de services anglophone, médiane régionale de **3 139 €/m<sup>2</sup>** dans les données INE 2025, +16,8 % en glissement annuel au niveau national. La réalité est plus texturée, surtout pour l'investisseur qui construit un tableur honnêtement.

Ce guide est la **lecture côté investisseur**. Pour la géographie de l'Algarve — quelle sous-région convient à quel acheteur, à quoi ressemble chaque ville au quotidien, ce que 600 k€ achètent réellement à Lagos vs Tavira — lisez [where-to-buy-in-the-algarve](#). Ce guide suppose que vous connaissez déjà à peu près la carte et se concentre sur ce dont les investisseurs ont spécifiquement besoin : mathématiques de rendement, cadre AL post-DL 76/2024, pile fiscale 2026 corrigée, réalité du financement, lectures par sous-région et les manières récurrentes dont les investisseurs étrangers perdent de l'argent ici.

Lisez-le avec scepticisme. Vérifiez chaque chiffre contre votre propre cas avant de signer.

# Le paysage d'investissement en Algarve, 2026

Trois fils encadrent tout ce qui suit.

**Réalité des prix.** La médiane INE (année complète 2025, publiée en avril 2026) s'établit à **3 139 €/m<sup>2</sup> pour la région Algarve** — la plus élevée de toutes les régions continentales. L'indice de prix demandés d'idealista court plus haut et plus bruyamment (moyenne demandée en Algarve autour de 3 800 €/m<sup>2</sup>, en hausse d'environ 9 % en glissement annuel) parce qu'il mesure les annonces et non les transactions conclues. Utilisez l'INE pour les références ; traitez les instantanés idealista comme la bande supérieure du prix demandé. La transaction **médiane** en Algarve se conclut autour de 360 000 € ; la **moyenne** est plus élevée, tirée par le Triangle d'Or.

**La part des acheteurs étrangers baisse, elle ne monte pas.** Le « un acheteur sur trois est étranger » souvent cité est le pic 2023. Les chiffres INE 2025 montrent **27,6 % de part étrangère au niveau national**, les étrangers payant une prime d'environ 60 % par logement. En Algarve, la part est bien plus élevée dans les sous-marchés côtiers (60–85 % au Triangle d'Or, centre de Lagos, Carvoeiro) et bien plus faible dans les villes de travail (Faro, intérieur de Loulé, ruelles d'Olhão). La tendance est *en baisse* depuis 2023 ; valorisez la demande en conséquence.

**Tourisme : le moteur de la demande.** 2025 s'est clôturé avec **1,8 milliard € de recettes touristiques régionales** (+6,5 % en glissement annuel), 5,3 millions de visiteurs, ADR 134 €, RevPAR 78,5 €. Surtout, **seuls 38,1 % des visiteurs se concentrent désormais en haute saison estivale** — le chiffre le plus bas jamais enregistré. La moyenne saison (avril–juin, septembre–octobre) est un vrai chiffre d'affaires pour les opérateurs AL avec un pricing correct, pas un simple remplissage lifestyle.

---

## Six stratégies d'investissement — et ce qu'elles rapportent vraiment

Il n'y a pas une seule « partie Algarve ». Six stratégies coexistent avec des profils risque-rendement très différents.

Stratégie	Rendement brut	Net sur coût total	Meilleures zones	Risque principal
Location résidentielle longue	4,0–5,8 %	2,5–3,5 %	Faro, Loulé ville, Portimão, Olhão	Loi NRAU (expulsions 12–24 mois)
AL (courte durée)	6,5–10,5 %	2,5–4,5 %	Albufeira, centre Lagos, Carvoeiro, Vilamoura, Quarteira	Contention municipale + application du Règlement UE 2024/1028
Rénovation-revente	marge 20–35 % (ou zéro)	s.o.	Vieux Faro, centre Olhão, Tavira, Silves, Lagos Vila	Pénurie d'artisans, autorisations patrimoniales, liquidité de sortie
Off-plan / neuf	s.o.	Appréciation capitale uniquement pendant le chantier	Vilamoura, Almancil, front de mer Lagos, infill Quinta do Lago	Faillite du promoteur, attente de 18–36 mois
Terrain + construction	s.o.	Horizon 2–4 ans	Intérieur Loulé, arrière-pays Lagos, côte ouest	Révisions PDM, raccordements, main-d'œuvre
Commercial / agrotourisme	5–9 % net	5–9 % net	Intérieur Monchique, São Brás ; centres Faro/Loulé	Compétence de l'opérateur, liquidité de niche

Les deux premières représentent 90 % de ce que les investisseurs font réellement. Les autres sont réelles mais spécialisées.

## Lecture par sous-région

À lire en parallèle de [where-to-buy-in-the-algarve](#) pour le style de vie et la géographie. L'angle ici est purement investissement : rendement, exposition réglementaire, réalisme de l'appréciation.

### Lagos

- **AL brut** : 6,5–9 %. **Long terme brut** : 4,0–4,8 %.
- **Réglementaire** : cadre de « zones de conflit » signalé par la municipalité ; contention plausible 2026–27.
- **Verdict** : appréciation toujours présente sur l'arc Meia Praia / Porto de Mós ; prime AL réelle mais marché déjà encombré. La différenciation (design, photographie, pricing dynamique) compte plus aujourd'hui qu'en 2022.

## Carvoeiro / Lagoa

- **AL brut** : 6–8 %. **Long terme brut** : 4,5–5,5 %.
- **Réglementaire** : Lagoa permissive, pas de contention active.
- **Verdict** : ennuyeux au meilleur sens du terme. Demande anglo-saxonne prévisible, liquidité mature, réglementation légère. Plafond bas, plancher haut.

## Albufeira / Olhos de Água

- **AL brut** : 7–10 % au décile supérieur, mais coûts de gestion et usure les plus élevés de l'Algarve. **Long terme brut** : ~4 % (suroffre).
- **Réglementaire** : *premier dans la file* pour des règles AL municipales plus strictes — étudie activement des zones de conflit.
- **Verdict** : génère encore du cash-flow, mais porte le risque réglementaire à queue longue le plus élevé de l'Algarve. Achetez avec ce risque intégré au prix, pas supposé absent.

## Vilamoura (Loulé)

- **AL brut** : 6–8 %. **Long terme brut** : 4,0–4,7 %.
- **Réglementaire** : contention possible dans les cœurs urbains denses. Les règles de copropriété sont déjà le régulateur de facto (certaines résidences interdisent l'AL par acte).
- **Verdict** : le pipeline neuf premium maintient les prix fermes. Surveillez l'inflation du condominio dans les résidences plus anciennes — 4 000 €/an de condominio est normal, avec appels de fonds extraordinaires réels.

## Quinta do Lago / Vale do Lobo (Almancil)

- **AL brut** : 3,5–5,5 %. Les prix ont dépassé les loyers.
- **Verdict** : actif-trophée, pas actif de rendement. Achetez ici pour l'appréciation, le style de vie et la couverture de change. Quinta do Lago affiche un instantané *idealista* récent à ~11 170 €/m<sup>2</sup> (+34,6 % en glissement annuel) — notez qu'il s'agit d'un segment mince où les moyennes bougent fortement sur peu de transactions ; à traiter comme indicatif, pas comme « le prix ». Liquidité : 6–18 mois pour vendre au prix demandé.

## Loulé (ville)

- **AL brut** : petit marché. **Long terme brut** : 5,0–6,0 % — le meilleur de l'Algarve pour le buy-and-hold résidentiel.
- **Verdict** : le choix contrarian. Peu de glamour, forte discipline de rendement. Demande portugaise toute l'année.

## Quarteira

- **AL brut** : 7–9 %. **Long terme brut** : 4,8–5,5 %.
- **Verdict** : peu sexy mais fonctionnel. L'AL orienté volume fonctionne. Un pricing moins premium signifie moins de risque baissier si l'AL se resserre encore.

## Faro

- **AL brut** : 5–7 %. **Long terme brut** : 5,5–6,5 %.
- **Réglementaire** : pas encore de restrictions municipales.
- **Verdict** : le marché résidentiel le plus sous-évalué de l'Algarve. Aéroport, université (~9 000 étudiants), hôpital, administration régionale — demande non touristique toute l'année. Forte option long terme. Prime de rénovation en vieille ville pour AL boutique.

## Olhão

- **AL brut** : 7–9 % sur rénovations bien situées en vieille ville. **Long terme brut** : 5,0–5,8 %.
- **Verdict** : gentrification début à milieu. La rénovation-revente fonctionne *si* vous avez un artisan. Le cœur historique finira par attirer la contention — entrez avant, pas après.

## Tavira

- **AL brut** : 6–8 %. **Long terme brut** : 4,5–5,5 %.
- **Verdict** : orienté style de vie, appréciation modeste, downside protégé. Idéal pour les profils « retraité avec revenu locatif ».

## Côte ouest (Sagres / Vila do Bispo / Aljezur) et intérieur

- **AL brut** : 5–8 % (saison estivale courte) ; intérieur plus mince.
- **Verdict** : prime de style de vie, pas de rendement. La rareté du terrain et des règles strictes de périmètre urbain limitent le downside ; le pool de demande est petit. L'intérieur (Monchique, Silves, São Brás, Alcoutim) est un jeu de land-banking ou d'agrotourisme, pas une stratégie de rendement.

---

# Mathématiques de rendement : exemples chiffrés

Tous les chiffres sont des cas médians réalistes pour 2026. Les résultats réels varient de  $\pm 25$  %. Mais-Valias modélisées à 14–24 % effectif (inclusion à 50 % aux taux progressifs IRS conformément au §12 de CANONICAL\_FACTS — le forfait de 28 % sur 100 % du gain a été supprimé pour les non-résidents après 2023).

## Exemple A — Appartement T2 à 350 k€ à Albufeira, AL

Poste	Montant
Prix d'achat	350 000 €
IMT — barème progressif actuel, non-HPP (note : régime forfaitaire 7,5 % pas encore opérationnel)	18 500 €
Imposto de Selo (0,8 %)	2 800 €
Juridique + due diligence	3 000 €
Mobilier + setup AL (RNAL, kit incendie, photographie)	18 000 €
<b>Coût total in</b>	<b>392 300 €</b>
Revenu brut AL (occupation 60 %, ADR 130 € mixte)	28 500 €
Commissions de plateformes (Airbnb/Booking ~14 % mixte)	-4 000 €
Ménage	-4 800 €
Charges, internet, condominio	-3 400 €
Réserve maintenance (4 % du revenu)	-1 140 €
Gestion AL (20 % du net après plateformes)	-4 900 €
Assurance AL + IMI + admin	-1 250 €
<b>Net avant impôt</b>	<b>9 010 €</b>
IRS (28 % forfaitaire sur le net, ou Cat. B simplifiée — modélisé à ~25 % effectif)	-2 250 €
<b>Net après impôt</b>	<b>6 760 €</b>
<b>Rendement net sur coût in</b>	<b>1,72 %</b>
<b>Rendement brut sur prix d'achat</b>	<b>8,1 %</b>

Lecture : un « appartement AL Algarve à 8 % » délivre moins de 2 % net une fois la comptabilité honnête. Le rendement de brochure survit rarement à la pile de coûts.

Si l'IMT 7,5 % non-résident devient opérationnel avant l'acte (et qu'aucune dérogation ne s'applique), l'IMT sur cette transaction monte à **26 250 €** — soit environ 800 €/an de rendement effectif en moins une fois amorti.

## Exemple B — Villa à 600 k€ à Lagos, AL

Poste	Montant
Prix d'achat	600 000 €
IMT (barème progressif, non-HPP) + Imposto de Selo	40 800 €
Juridique + due diligence	4 500 €
Mobilier + setup AL	30 000 €
<b>Coût total in</b>	<b>675 300 €</b>
Revenu brut AL (villa T3 + piscine, occupation 60 %, ADR 280 €)	61 300 €
Commissions plateformes (~14 %)	-8 600 €
Ménage, piscine, jardin	-10 800 €
Charges, internet	-3 800 €
Réserve maintenance (5 %)	-3 100 €
Gestion AL (22 %)	-11 600 €
Assurance + IMI	-2 600 €
<b>Net avant impôt</b>	<b>20 800 €</b>
IRS (~25 % effectif)	-5 200 €
<b>Net après impôt</b>	<b>15 600 €</b>
<b>Rendement net sur coût in</b>	<b>2,31 %</b>
<b>Rendement brut sur prix d'achat</b>	<b>10,2 %</b>

La villa de Lagos illustre pourquoi l'AL « a meilleure mine » à prix plus élevés — les pourcentages bruts sont similaires mais le cash-flow net absolu est plus grand, et l'appréciation contribue davantage. Ajoutez 4–5 % d'appréciation annuelle et le TRI total grimpe à ~6–7 % sur un horizon de 5 ans.

Si l'IMT 7,5 % non-résident devient opérationnel : l'IMT monte à **45 000 €** — et à moins que l'acheteur ne prenne la dérogation de loyer modéré sur 36 mois ( $\leq 2\,300$  €/mois, incompatible avec l'AL), l'IMT plus élevé est permanent.

## Exemple C — Appartement 280 k€ à Faro, location longue

Poste	Montant
Prix d'achat	280 000 €
IMT (progressif non-HPP) + imposto de selo	11 800 €
Juridique + ameublement léger	6 400 €
<b>Coût total in</b>	<b>298 200 €</b>
Loyer brut (1 150 €/mois × 12)	13 800 €
Réserve vacance	-380 €
Gestion (8 %), maintenance, assurance, IMI, condominio	-3 080 €
<b>Net avant impôt</b>	<b>10 340 €</b>
IRS — note : <b>taux de 10 %</b> sous la Lei 9-A/2026 si le bail est ≥3 ans et ≤2 300 €/mois (régime de renda moderada), sinon 25 % Cat. F	-1 030 €
<b>Net après impôt (renda moderada)</b>	<b>9 310 €</b>
<b>Rendement net sur coût in</b>	<b>3,12 %</b>
<b>Rendement brut sur prix d'achat</b>	<b>4,93 %</b>

Le cas Faro long terme a l'air faible en titre mais offre un **rendement net supérieur à l'AL d'Albufeira** ci-dessus — avec un vingtième de la charge opérationnelle. Le taux IRS de 10 % de la renda moderada 2026 (Lei 9-A/2026, valable jusqu'en 2029) améliore matériellement l'économie de la location longue pour la première fois en une décennie.

## Exemple D — Villa 1,2 M€ Quinta do Lago, cas d'appréciation

Pas un jeu de rendement. AL brut 3–4 % ; locations longues coincées à ~2,5–3,5 % brut. Le cas est l'appréciation : à un CAGR conservateur de 4 %, 1,2 M€ aujourd'hui valent ~1,78 M€ dans 10 ans. Net des coûts de vente (5–6 %), Mais-Valias (inclusion à 50 % au barème progressif, ~14–24 % effectif) et change, le TRI hors location s'établit à environ 4,5–6 % — plus 50–80 nuits/an d'usage personnel que l'acheteur valorise en privé. La liquidité est réelle mais lente : 6–18 mois pour vendre au prix demandé.

# Pile fiscale pour investisseurs, 2026 (corrigée)

Les chiffres ci-dessous correspondent à CANONICAL\_FACTS.md. Vérifiez avec un conseiller fiscal portugais avant de signer.

## IMT (droit de mutation)

Règles en vigueur à mai 2026 :

- **HPP et non-HPP résidentiel, barème progressif** — voir [taxes-and-costs](#) pour les tranches complètes. Marginal supérieur à 7,5 % au-delà de 1 150 853 €.
- **Forfait 7,5 % non-résident (Lei 9-A/2026) : approuvé le 6 mars 2026, decreto-lei autorizado promulgué le 12 mai 2026, PAS ENCORE OPÉRATIONNEL** en attente de publication au DR du DL (attendue mi-2026). Une fois en vigueur, il s'applique à *toute* acquisition par non-résident d'un bien résidentiel urbain, indépendamment du prix.
- **Cinq dérogations** au forfait de 7,5 % : (1) acheteur déjà résident fiscal PT ; (2) acheteur devient résident dans les 2 ans (remboursement IMT) ; (3) émigrant portugais acquérant un logement ; (4) bien loué en « renda moderada » ( $\leq 2\,300$  €/mois) pendant au moins 36 mois durant les 5 premières années ; (5) acheteur en service officiel de l'État portugais à l'étranger.
- **Terrain rural** : 5 % forfaitaire. **Terrain à bâtir / commercial** : 6,5 % forfaitaire.

Pour les investisseurs, la dérogation qui compte est la location en renda moderada — incompatible avec l'AL, possible avec un locataire long terme à moins de 2 300 €/mois. Faites le calcul : sur l'Algarve côtier de prix médian (350–600 k€), une obligation de renda moderada coupe le revenu brut mais économise assez d'IMT pour valoir la peine d'être modélisée.

## Imposto de Selo

0,8 % sur le prix d'achat. 0,6 % supplémentaire sur la valeur de l'hypothèque, si financée.

## IMI (annuel)

0,3–0,45 % du VPT pour les biens urbains ; ruraux à 0,8 %. Les communes côtières d'Algarve sont typiquement à 0,30–0,38 %. Le VPT est généralement de 50–70 % de la valeur de marché, donc l'IMI effectif sur la valeur de marché est de 0,15–0,30 %.

## AIMI (surtaxe patrimoniale)

Détenteur	Abattement	Taux
Individuel	600 000 € VPT	0,7 % / 1,0 % / 1,5 % (paliers à 1 M€, 2 M€)
Couple, déclaration conjointe	1 200 000 € VPT	0,7 % / 1,0 % / 1,5 % (paliers à 2 M€, 4 M€)
Société portugaise	Aucun — 0,4 % dès 1 €	1,0 % au-dessus de 1 M€ VPT ; 7,5 % si liste noire offshore

La structuration sociétaire bat rarement la détention personnelle en dessous d'un portefeuille d'environ 2 M€ parce que l'abattement AIMI de 600 k€ est perdu dès le premier euro.

## IRS sur revenu locatif

- **Cat. F (résidentiel) par défaut** : 25 % forfaitaire sur le revenu locatif net.
- **Renda moderada ( $\leq 2\,300$  €/mois, contrat  $\geq 3$  ans)** : **taux de 10 %** sous la Lei 9-A/2026, valable jusqu'en 2029. Amélioration matérielle de l'économie locative longue.
- **Durées fixes plus longues** (5+, 10+, 20+ ans) : réductions de taux supplémentaires — voir [traditional-long-term-rental](#).
- **AL (Cat. B)** : le régime simplifié taxe 35 % du chiffre d'affaires brut (65 % réputé en charges). La comptabilité organisée permet la déduction des charges réelles, y compris les intérêts d'emprunt.

## Plus-values à la cession

- **Résidents** : 50 % du gain au barème progressif IRS (13–48 %). Correction d'inflation après 24 mois. Exonération par remploi pour HPP.
- **Non-résidents (post-2023, toujours en vigueur 2026)** : le forfait de 28 % sur 100 % du gain a été supprimé. Le traitement par défaut est désormais **inclusion à 50 % aux taux progressifs IRS**, les revenus mondiaux étant pris en compte uniquement pour la détermination du taux (pas comme base imposable portugaise). Le taux effectif pour la plupart des non-résidents se situe entre 14 et 24 % en moyenne mixte.
- L'ancien forfait de 28 % sur 100 % du gain reste nominalement optionnel mais est rarement le meilleur choix.

## IFICI / NHR 2.0

Le NHR classique a fermé aux nouvelles adhésions le 31 décembre 2023. Le IFICI l'a remplacé depuis le 1er janvier 2024 — 20 % forfaitaire sur le revenu portugais qualifiant, éligibilité étroite (professions hautement qualifiées en recherche/innovation/santé/technologie). **Les pensions étrangères ne sont PAS exonérées sous IFICI** (c'est la rupture la plus matérielle avec l'ancien NHR). **Le revenu passif locatif ne qualifie pas** pour les avantages IFICI. Les règles standards s'appliquent à la plupart des investisseurs qui arrivent.

---

# Alojamento Local — état réglementaire, 2026

Le cadre après le **DL 76/2024** (en vigueur le 1er novembre 2024) :

- Moratoire national sur les nouvelles licences : **levé**.
- Licences **transférables à la vente** à nouveau — a restauré l'essentiel de la valeur capitale pré-2023 du stock AL licencié.
- **CEAL** (taxe extraordinaire AL) : **abrogée**.
- **Réautorisation quinquennale** : **abrogée**. Les enregistrements sont désormais permanents au niveau national.
- **Contention municipale** est désormais la question réglementaire vivante — les municipalités peuvent rédiger leur propre RMAL avec zones de conflit, plafonds de densité, limites temporelles.

## Règlement UE 2024/1028 — effectif le 20 mai 2026

C'est la seconde chaussure à surveiller. À partir du 20 mai 2026, le Règlement UE 2024/1028 oblige les plateformes de location courte durée (Airbnb, Booking, VRBO) à :

- Recueillir et afficher un numéro d'enregistrement unique par hôte sur chaque annonce.
- Partager les données mensuelles d'activité des hôtes avec les États membres via un point d'entrée numérique unique.
- **Retirer les annonces non conformes.**

L'acte de transposition portugais et le régime de sanctions n'ont pas été publiés à la mi-mai 2026. Implication pratique : si l'enregistrement AL de votre bien n'est pas propre — y compris pour les acheteurs de stock à licence en zone grise — le risque d'annonce est désormais structurel, pas théorique.

## Panorama commune par commune, Algarve, mi-2026

Município	Position	Statut de contention
Albufeira	Restrictive — étudié des zones de conflit	Contention formelle probable 2026–27
Loulé (Vilamoura, Quarteira)	Prudent	Possible dans les cœurs denses
Lagos	Cadre de zones de conflit signalé	Possible 2026–27
Lagoa (Carvoeiro)	Permissif	Aucune active
Portimão	Mixte — Praia da Rocha surveillée	À l'étude
Faro	Permissif	Aucune active
Olhão	Permissif	Aucune active
Tavira	Permissif	Aucune active
Vila Real Sto. António	Permissif	Aucune active
Aljezur, Vila do Bispo	Permissif (inventaire minuscule)	Aucune

## Base opérationnelle

- **Confirmez que l'AL est autorisé avant le CPCV.** Lisez le RMAL de la commune et la carte de contention. C'est l'étape de due diligence la plus importante.
- **Habitabilité** : licença de utilização en place. Le stock « à réhabiliter » ne peut être enregistré tant que le permis d'usage n'est pas réémis.
- **Enregistrement via le RNAL** (Balcão do Empreendedor). Numéro provisoire en ~10 jours ouvrés ; la commune dispose de 60 jours pour s'y opposer.

- **Obligatoire** : livre de réclamations physique et en ligne, kit de sécurité incendie (extincteur par 100 m<sup>2</sup>, détecteurs de fumée, plan d'évacuation), assurance multirisque AL (250–500 €/an), trousse de premiers secours, plaque d'identification.
  - **Déclaration des hôtes** : tout hôte non portugais via SIBA dans les 3 jours ouvrés (géré automatiquement par Airbnb / Booking avec intégration activée).
  - **Déclaration fiscale** : l'AT reçoit directement les données de revenu des plateformes via DAC7. Sous-déclarer n'est plus faisable.
  - **Sanctions** : exploitation AL sans enregistrement : amendes de 2 500 € à 44 890 €. Les inspections ASAE et GNR existent.
- 

## Réalité de la location longue durée

Les investisseurs issus de systèmes juridiques anglo-saxons sous-estiment systématiquement la loi portugaise du bail.

- **Contrats NRAU** : durées fixes de 1 à 5 ans ; renouvellement automatique si aucune partie ne dénonce dans la fenêtre légale. Un contrat de 5 ans qui se renouvelle une fois devient une occupation de fait de 10 ans.
- **Augmentations de loyer** : annuelles, plafonnées par le coefficient étatique (~2,0–2,4 % ces dernières années).
- **Expulsion pour impayé** : 12–24 mois via le Balcão Nacional do Arrendamento, plus long si le locataire est vulnérable. Pas de voie rapide.
- **Expulsion pour usage propre du bailleur** : restreinte, préavis de 6 mois, risque de contestation judiciaire.
- **Cautions** : 2 mois typiquement, pas d'escrow — reste sur le compte du bailleur.
- **Régime de renda moderada (Lei 9-A/2026)** : loyer ≤ 2 300 €/mois + durée ≥ 3 ans débloque IRS à 10 %, dérogation IMT et déduction IRS côté locataire. Vraie incitation économique, mais avec vrai verrouillage.

Filtrez les locataires brutalement : 2 mois de caution + 2 mois d'avance + référence employeur + fiador pour les locataires étrangers sans historique de crédit local. Un mauvais locataire portugais est un problème de 24 mois, pas de 60 jours.

---

# Gestion immobilière — ce que 22 % achète réellement

Niveau	Honoraires	Comprend
Long terme, light-touch	5–8 % du loyer	Sourcing locataire, contrat, encaissement
Long terme, service complet	8–12 % du loyer	Ci-dessus + maintenance, factures, rapport annuel
AL plateforme seule (hybride DIY)	10–15 % du revenu	Channel manager + dynamic pricing seulement
AL service complet	18–25 % du revenu	Plateforme, pricing, ménage, check-in, comm. invités, maintenance
AL villa premium	22–30 % + coût-plus	Tout ce qui précède + conciergerie, jardiniers, techniciens piscine

Auto-gérer un AL en Algarve coûte encore 4 500–7 500 €/an en frais réels avant de compter le temps du propriétaire (consommables ménage, logiciels comme PriceLabs ou Hospitable, refresh photo, commissions plateformes 14–17 %, frais de paiement 1,5–3 %, avenant assurance AL, conformité annuelle kit incendie et livre de réclamations).

Vérifiez toujours les références en interrogeant 2–3 propriétaires actuels. Les volumes de revenus signifient peu ; ce qui compte est ce qui vous est rapporté et la transparence de la comptabilité ménage, commissions plateformes et dégâts.

## Financement pour investisseurs, 2026 (corrigé)

### Taux — à la mi-mai 2026

- **Euribor 3M** : 2,283 %
- **Euribor 6M** : 2,548 % (l'indice dominant dans le stock portugais à taux variable, selon le BdP mars 2026)
- **Euribor 12M** : 2,860 %

Source : fixings EMMI, BPstat. Citez avec date et réserve « à la date du » — ces valeurs bougent chaque semaine.

### Spreads et produit

- **Spreads non-résidents** : typiquement Euribor + 1,0 % à +1,5 %.
- **Spreads résidents** : typiquement Euribor + 0,5 % à +1,2 %.
- **Offres mixtes** (3–5 ans fixes à 3,0–3,8 % puis indexé à Euribor 6M) largement disponibles.

- **Stress test** : le BdP exige des banques qu'elles testent la capacité de l'emprunteur à l'indice **+3 pp** (en révision en 2026 — possiblement plus haut). Modélisez votre DSTI à Euribor +300 pb minimum.

## LTV par profil d'acheteur (pratique de marché, pas réglementation)

Profil	LTV typique
Résident, résidence principale	80–90 %
Résident, résidence secondaire / investissement	70–80 %
Non-résident UE/EEE	65–75 %
Non-résident Royaume-Uni / hors-UE	60–70 %
Non-résident société	50–65 %

Le cadre macroprudentiel du BdP plafonne formellement le LTV à 90 % (HPP résidents), 80 % (résidence secondaire) et 70 % (non-HPP/investissement). Pour les non-résidents spécifiquement, les banques appliquent des LTV de pratique de marché de 60–75 % — c'est une convention commerciale, pas une loi, et cela varie d'une banque à l'autre.

## Points de souscription

- **DSTI  $\leq$  50 %** selon la recommandation du BdP, avec exceptions limitées à 60 %. Les banques visent 35–40 % sur le revenu mensuel net documenté.
- **Revenu étranger** accepté mais converti à des taux conservateurs et partiellement décoté.
- **Revenu locatif** du bien cible compté à 60–70 % du brut projeté.
- **Évaluation du bien** par un évaluateur enregistré CMVM détermine le LTV — pas le prix d'achat. L'évaluation bancaire arrive souvent 5–15 % sous le prix sur le produit premium.
- **Déductibilité des intérêts** : pour la location résidentielle Cat. F, les intérêts d'emprunt sont déductibles. Pour l'AL Cat. B en régime simplifié (35 % réputé imposable), pas de déduction séparée des intérêts ; la comptabilité organisée la permet.

Voir [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#) pour la texture banque par banque.

# Analyse des risques

## Réglementaire

- **Probabilité élevée 2026–28** : Albufeira, Lagos et Loulé rédigent une contention AL municipale pour des zones définies.
- **Probabilité moyenne** : seuil AIMI abaissé ou taux relevé sur la détention individuelle au-dessus de 1 M€.

- **Risque actif maintenant** : retrait par les plateformes selon le Règlement UE 2024/1028 à partir du 20 mai 2026 — vos papiers d'enregistrement doivent être propres.
- **Probabilité faible** : revirement national du DL 76/2024 (nécessiterait un nouveau cycle politique et une majorité).

## Climat

- **Sécheresse / rationnement d'eau** est le risque le plus matériel. 2023–2024 ont vu des restrictions municipales sur le remplissage des piscines et l'arrosage des jardins. La centrale de dessalement d'Albufeira reste en évaluation environnementale. Préférez les biens avec récupération d'eau de pluie ou forage ; évitez les villas avec très grandes pelouses.
- **Incendies de forêt** se concentrent à l'intérieur (Monchique, São Brás, nord de Silves). Les biens urbains côtiers ont une exposition feu minimale.
- **Montée du niveau de la mer / érosion côtière** : matériel sur des tronçons de Vale do Lobo, Quarteira, Praia de Faro (Ilha de Faro) — les études de l'APA ont signalé le recul des dunes. Évitez la première ligne de plage où le recul est documenté, sauf si vous acceptez un risque de queue très longue.

## Saturation

- Albufeira / Praia da Rocha : sans doute déjà saturée pour l'AL. Croissance des prix plus mince, plus de concurrence, plus de pression politique.
- Lagos, Carvoeiro, Vilamoura : marge avant saturation mais le nouveau pipeline (surtout Vilamoura) est significatif.
- Faro, Olhão, Tavira, Loulé : nettement sous-alimentés vs demande.

## Change

- Les mouvements GBP/EUR de 8–15 % en un an sont routiniers depuis le Brexit.
- L'EUR/USD a oscillé entre 1,10 et 1,18 sur 2025–2026 avec assouplissement de la Fed et de la BCE.
- Fixez au moins 50 % du prix d'achat via un forward FX (forward 12 mois typiquement 0,5–1,0 % du spot) dès que le CPCV est signé.

## Liquidité

- Sous-500 k€ bien situé côtier : 60–120 jours médiane.
- 500 k€–1 M€ villas : 4–9 mois.
- 1–3 M€ villas : 6–18 mois.
- 3 M€+ : 9–24 mois, plus long avec tout défaut (orientation, état, litige de copropriété).

---

# Les erreurs que les investisseurs continuent de faire

Pour l'inventaire complet, voir [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#). Les cinq qui font le plus mal :

1. **Acheter des appartements touristiques sans vérifier l'autorisation AL.** Vérifiez toujours le RMAL et la carte de contention de la commune *avant* le CPCV.
  2. **Confondre rendement de brochure et rendement net.** Un brut de 7 % devient un net de 3 % une fois 22 % de gestion + ménage + charges + IRS + IMI + assurance chargés honnêtement.
  3. **Occupation / ADR optimistes.** Les agents vendeurs citent ADR de pic × 365 nuits. La réalité est 55–70 % d'occupation mixte, ADR de pic atteint 6–10 semaines/an.
  4. **Utiliser l'avocat préféré du vendeur.** Conflit d'intérêts manuel. Engagez le vôtre, anglophone, avec spécialisation immobilière.
  5. **Oublier l'AIMI.** Deux biens à 700 k€ en personne physique franchissent 1,2 M€ cumulé en VPT → l'AIMI mord. Planifiez la structure de détention avant, pas après.
- 

## Conclusion

L'Algarve en 2026 est un marché à deux vitesses. Les actifs-trophées du Triangle d'Or composent vite sur de petits volumes de transaction (traitez les instantanés comme indicatifs, pas comme « le prix »). La côte touristique saturée produit du cash-flow sous des règles qui se resserrent. Les marchés de travail sous le radar — Faro, Olhão, ville de Loulé — délivrent les meilleurs rendements ajustés au risque si vous pouvez tolérer une appréciation plus lente.

Les investisseurs qui réussissent partagent quatre habitudes : ils vérifient les règles AL commune par commune avant de signer ; ils modélisent le net, pas le brut ; ils font un stress-test à Euribor +300 pb et revenu -25 % ; et ils engagent un conseil indépendant du vendeur. Ceux qui ne le font pas paient un « droit d'inscription » de 15–25 % — parfois plus.

Ce guide est une information, pas un conseil. Le paquet fiscal 2026 est encore en cours de mise en œuvre ; le règlement européen sur la location courte durée s'applique ce mois-ci ; la contention municipale est fluide. Confirmez les points réglementaires et fiscaux avec un conseiller portugais qualifié avant de signer.

---

## Lectures associées

- [where-to-buy-in-the-algarve](#) — la carte-maîtresse par sous-région pour le style de vie et la géographie. À lire en parallèle de ce guide.
  - [taxes-and-costs-of-buying-property-in-portugal](#) — référence complète IMT/IMI/AIMI/Mais-Valias pour 2026.
  - [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#) — le compagnon en 25 erreurs de ce guide.
  - [traditional-long-term-rental](#) — mécanique NRAU et régime de renda moderada 2026 en profondeur.
  - [passive-property-investor-guide](#) — le spectre de passivité entre SIGI/FII/AL/longue durée, pour les investisseurs qui veulent une exposition sans charge opérationnelle.
-

# Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous menons un **conseil à l'investisseur côté acheteur** en Algarve. Cela signifie un mandat payant qui vous représente, vous, pas le vendeur — filtrage par sous-région contre votre objectif de rendement, vérification de faisabilité AL (RMAL, zones de contention, restrictions d'acte), modélisation complète de la pile de coûts incluant les scénarios IMT 7,5 %, due diligence structurelle et juridique avec conseil indépendant, et négociation. Nous facturons un honoraire fixe par mandat, communiqué d'emblée ; nous ne touchons aucune commission de vendeurs, promoteurs ou banques.

Si vous pesez un bien : un **audit immobilier** payant (~1 200 €) vous donne le même dossier rendement/risque que nous produirions pour notre propre acquisition. Si vous pesez le marché en général : un **appel stratégique de 45 minutes** clarifie typiquement laquelle des six stratégies ci-dessus convient à votre capital, votre horizon et votre tolérance à la charge opérationnelle.

Réservez sur [2ndhaus.pt](https://2ndhaus.pt) — ou envoyez le lien du bien et nous vous dirons s'il vaut les honoraires d'audit avant que vous ne payiez.

---

## Sources

### Primaires

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — DR (paquet fiscal du logement ; régime IMT 7,5 % non-résident)
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** — DR (cadre AL)
- **Règlement UE 2024/1028** — EUR-Lex (partage des données de location courte durée ; effectif 20 mai 2026)
- **Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité** — [bportugal.pt](https://bportugal.pt)
- **BPstat — Euribor par échéance** — [bpstat.bportugal.pt](https://bpstat.bportugal.pt)
- **INE — Statistiques des Prix du Logement au Niveau Local** — [ine.pt](https://ine.pt) (médiane Algarve 3 139 €/m<sup>2</sup>, année complète 2025)
- **Ofício Circulado AT n.º 40129/2026** — barèmes IMT 2026
- **Portaria n.º 352/2024/1 e 52-A/2025/1** — cadre IFICI

### Lectures complémentaires

- PwC Portugal — Fiscalité immobilière 2026, Barèmes IMT 2026
- Cuatrecasas — TVA réduite et avantages fiscaux logement
- Idealista — Explicatif IMT 7,5 % non-résidents
- ECO — Promulgation du paquet fiscal logement, 12-05-2026
- Essential Algarve — 1,8 Md€ de tourisme 2025

*Dernière mise à jour 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL\_FACTS.md au 2026-05-15. Ce guide est rafraîchi trimestriellement ; le statut opérationnel de l'IMT 7,5 % non-résident et la texture d'application du Règlement UE 2024/1028 seront mis à jour dès que le decreto-lei autorizado sera publié et que l'acte de transposition portugais entrera en vigueur.*

## Vous souhaitez un conseiller acheteur sur votre cas précis ?

2nd Haus est un conseil immobilier côté acheteur, spécialisé en Algarve. Nous vous dirons de ne pas acheter si c'est la réponse honnête.

[Parler à 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licence AMI 15284 · Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez avec vos propres professionnels avant toute signature.