

---

# Le Coût Réel de la Possession d'un Bien en Algarve

Propriétaires et acheteurs potentiels souhaitant des attentes  
réalistes sur les coûts récurrents

## En bref

- Le coût annuel de détention d'un bien typique en Algarve se situe à **2,5 % – 4 % de la valeur de marché par an** une fois inclus les impôts, la copropriété, les charges, l'entretien, les assurances, une gestion légère et une réserve honnête pour amortissement.
- Le poste le plus sous-estimé n'est ni l'IMI ni l'AIMI — c'est le **1 % – 2 % de la valeur du bien par an** qu'une villa avec piscine consomme discrètement en usure capitalisée.
- Pour les frais d'acquisition (IMT, Imposto do Selo, frais juridiques, registre, prêt), consultez [Impôts et Frais d'Achat Immobilier au Portugal](#). Ce guide traite de chaque année *après* la signature de l'acte.

## Chiffre clé

Pour une villa typique de 600 000 € en Algarve avec piscine, le coût annuel honnête de détention en 2026 se situe entre 15 000 € et 22 000 € — soit entre 2,5 % et 3,7 % de la valeur de marché par an. Sur une détention de dix ans, cela représente 150 000 € – 220 000 € en seules dépenses opérationnelles, avant toute réserve capitalisée et avant tout coût de vente.

## Introduction : L'iceberg Sous le Prix d'Achat

La plupart des acheteurs arrivent sur le marché immobilier de l'Algarve concentrés sur un seul chiffre : le prix demandé. Ils le négocient, le financent, paient l'IMT et l'Imposto do Selo, signent l'acte et soufflent. La partie difficile, supposent-ils, est derrière.

Elle ne l'est pas. Le prix d'achat est la pointe de l'iceberg. Sous la ligne de flottaison se cache une structure de coûts récurrents qui, sur dix ans de détention, peut équivaloir à 60 % – 120 % du prix d'achat initial pour une villa avec piscine, et 25 % – 50 % pour un appartement modeste. Une villa à 500 000 € n'est pas un engagement de 500 000 € — c'est plus proche de 750 000 € – 900 000 € au moment où vous la vendrez. Ne pas modéliser cela honnêtement est la raison la plus fréquente pour laquelle les propriétaires finissent par se sentir « piégés » par un bien algarvien acheté comme actif de style de vie.

Ce guide est la référence canonique 2nd Haus pour les coûts **récurrents**. Il utilise les taux réels d'IMI commune par commune, les tarifs électriques actuels régulés par l'ERSE, l'augmentation tarifaire 2026 des Águas do Algarve, les fourchettes de copropriété des principaux resorts, et les tarifs de main-d'œuvre du marché de services algarvien. Il se termine par quatre exemples chiffrés — d'un appartement à 280 k€ à Carvoeiro à un domaine à 3,5 M€ à Quinta do Lago — et une section sur des leviers légitimes de réduction des coûts.

Deux choses que ce guide **ne** couvre **pas**, par choix :

- **Les frais d'acquisition** (IMT, Imposto do Selo, avocat, registre, frais de dossier de prêt). Ils figurent dans [Impôts et Frais d'Achat Immobilier au Portugal](#), qui est la référence canonique pour les coûts d'entrée.

- **L'arithmétique acheter-versus-louer** pour les acheteurs encore en réflexion. Voir [Quand Acheter un Bien au Portugal N'a Pas de Sens](#).

Si vous êtes déjà propriétaire, ce guide vous aide à stress-tester vos dépenses. Si vous êtes sur le point d'acheter, il convertit une vague anxiété sur les « charges courantes » en un budget annuel défendable. Si votre agent vous a dit de prévoir « 1 % du prix par an », il s'est trompé d'à peu près la moitié.

## Partie 1 : La Charge Fiscale Annuelle

### IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

L'IMI est la taxe foncière municipale annuelle, calculée comme suit :

$$\text{IMI} = \text{VPT} \times \text{taux municipal}$$

où le VPT (Valor Patrimonial Tributário) est la valeur fiscale attribuée au bien — presque jamais la valeur de marché. En Algarve, le VPT s'établit typiquement à 50 % – 75 % de la valeur de marché pour les biens évalués dans la dernière décennie, et plus bas (30 % – 50 %) pour les biens plus anciens dont le VPT n'a pas été récemment réévalué.

La fourchette légale pour les biens urbains est de **0,3 % – 0,45 %**, fixée annuellement par chaque commune. Les municipalités d'Algarve occupent toute la fourchette.

#### Taux d'IMI commune par commune en Algarve (2026)

Commune	Taux IMI urbain	Notes
Lagos	0,30 %	Bas de la fourchette légale
Lagoa	0,30 %	Carvoeiro, Ferragudo
Tavira	0,30 %	Algarve orientale, fourchette basse
Vila Real de Santo António	0,30 %	Commune frontalière
Albufeira	0,35 %	Milieu de fourchette
Loulé	0,36 %	Couvre Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo
Silves	0,36 %	Mixte urbain/rural
Portimão	0,39 %	Inclut Praia da Rocha, Alvor
Faro	0,39 %	Capitale de district
Olhão	0,40 %	Au-dessus de la moyenne

Les taux sont revus chaque automne pour l'exercice fiscal suivant. Plusieurs communes offrent en outre la remise **IMI Familiar** de 20 € – 70 € par enfant à charge pour les résidents fiscaux – les non-résidents et propriétaires de résidences secondaires n'y ont pas accès.

### Exemple chiffré

Villa de 4 chambres à Almancil avec une valeur de marché de 850 000 € et un VPT de 520 000 €, taxée au taux de 0,36 % de Loulé :

$$520\,000\ \text{€} \times 0,36\ \% = 1\,872\ \text{€} / \text{an}$$

### Pourquoi la facture peut grimper même sans changement de taux

Trois déclencheurs font monter l'IMI sans changement de taux :

1. **Réévaluation du VPT.** Des travaux importants (extensions, ajout de piscine, rénovation complète) imposent une réévaluation formelle, qui relève généralement le VPT.
2. **Mise à jour des coefficients.** Le *coeficiente de localização* et le *coeficiente de qualidade e conforto* sont périodiquement révisés par les Finanças. Un bien côtier avec vue mer, piscine et construction moderne tend à monter.
3. **Fin des exemptions de construction neuve.** Les exemptions temporaires d'IMI sur les résidences principales neuves expirent – la facture complète tombe alors.

### AIMI – Adicional ao IMI

L'AIMI est la surtaxe sur la richesse immobilière, souvent appelée la « mansion tax » portugaise. Elle s'ajoute à l'IMI normal lorsque votre **VPT cumulé** de biens résidentiels urbains au Portugal dépasse un seuil personnel.

#### Seuils et taux 2026

**Personnes physiques (et indivisions successorales, imposition séparée) :**

Tranche de VPT cumulé	Taux marginal AIMI
Jusqu'à 600 000 €	0 % (déduit)
600 000 € – 1 000 000 €	0,7 %
1 000 000 € – 2 000 000 €	1,0 %
Au-dessus de 2 000 000 €	1,5 %

**Couples mariés / unions civiles (imposition conjointe) :**

Tranche de VPT cumulé	Taux marginal AIMI
Jusqu'à 1 200 000 €	0 % (déduit)
1 200 000 € – 2 000 000 €	0,7 %
2 000 000 € – 4 000 000 €	1,0 %
Au-dessus de 4 000 000 €	1,5 %

**Sociétés** : taux fixe de 0,4 % (avec une surtaxe de 1,5 % pour les biens à usage personnel des associés). **Entités offshore listées** : 7,5 %. L'AIMI reste inchangé en 2026 – l'OE 2026 n'y a pas touché.

### Exemple chiffré

Un couple détient conjointement une villa à Vilamoura, VPT 1 400 000 €.

- Seuil conjoint : 1 200 000 €
- Excédent : 200 000 € × 0,7 % = **1 400 € / an**

Un propriétaire unique avec le même VPT paie :

- 600 000 € – 1 000 000 € : 400 000 € × 0,7 % = 2 800 €
- 1 000 000 € – 1 400 000 € : 400 000 € × 1,0 % = 4 000 €
- **Total : 6 800 € / an**

Leçon pour les acheteurs haut-de-gamme : la titularité conjointe et la répartition de portefeuille entre conjoints est un outil de planification légitime qui économise du vrai argent. L'écart entre détention unique et conjointe sur un patrimoine de VPT 1,4 M€ ci-dessus est de 5 400 € chaque année, indéfiniment.

Les avis d'AIMI sont émis fin août et le paiement est dû fin septembre. Les couples achetant un second bien autour du seuil de VPT cumulé de 1,2 M€ devraient *toujours* modéliser la détention conjointe vs. séparée avant la signature.

## Partie 2 : Copropriété et Frais d'Urbanisation

Que vous payiez 0 € ou 500 € par mois dépend entièrement de la place de votre bien dans la typologie algarvienne.

Type de bien	Charge mensuelle typique (2026)	Couverture
Villa isolée sur terrain privé	0 €	Pas de copropriété
Ensemble de maisons mitoyennes (2–10 unités)	30 € – 120 €	Assurance parties communes, éclairage, jardinage léger
Petit immeuble d'appartements sans piscine	40 € – 100 €	Assurance immeuble, ascenseur, cage d'escalier, électricité commune
Appartement avec piscine et jardins communs	80 € – 200 €	Ci-dessus + piscine, jardin, fonds de réserve occasionnel
Condominium urbain premium (marina de Lagos, Vilamoura)	150 € – 300 €	Conciergerie, sécurité, salle de sport, piscine, jardins
Villa/appartement en resort (Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura)	200 € – 500 €+	Sécurité 24/7, entretien des voiries, accès beach club

Les frais de resort à Quinta do Lago et Vale do Lobo financent l'infrastructure privée qui donne à ces resorts leur cachet — sécurité gated, paysagisme impeccable, périmètre de golf de championnat. Ils ne sont pas négociables et augmentent à peu près avec l'inflation. Prévoyez **3 000 € – 6 000 € par an** pour une villa de resort en plus de ce que vous dépensez sur votre propre parcelle. Les frais de resort en particulier ont grimpé de 5 % – 10 % par an tout au long du cycle inflationniste post-2022.

Les biens à Vilamoura desservis par **Infraquinta** ou des associations d'urbanisation équivalentes supportent une cotisation annuelle d'urbanisation distincte de **300 € – 1 500 €/an** selon le type de parcelle — distincte de toute copropriété d'immeuble et fréquemment ignorée par les primo-acheteurs.

## Partie 3 : Charges

### Électricité

Le Portugal a abordé 2026 avec une hausse tarifaire régulée par l'ERSE d'environ **1,0 %** sur le tarif BTN (basse tension normale), au-dessus de l'un des prix résidentiels les plus élevés d'Europe occidentale (≈ 0,22 – 0,25 €/kWh taxes comprises pour les contrats typiques).

Profil	Facture mensuelle typique
Appartement 1 chambre, occupation légère	40 € – 80 €
Appartement 2 chambres, toute l'année, sans piscine	80 € – 150 €
Maison mitoyenne 3 chambres avec piscine partagée	100 € – 200 €
Villa 4 chambres, piscine privée, climatisation forte l'été	180 € – 350 €
Villa 5+ chambres avec chauffage de piscine, plancher chauffant	300 € – 600 €+

Postes à isoler :

- **Pompe de piscine seule** : 40 € – 80 €/mois, 6–8 heures/jour en saison
- **Pompe à chaleur de piscine** : +100 € – 300 €/mois en demi-saison
- **Climatisation** : +100 € – 250 €/mois en juillet–août pour une villa typique
- **Chauffe-eau électrique sans solaire** : 30 € – 80 €/mois

## Eau et assainissement

L'Algarve fait face à un stress hydrique structurel, et 2026 a apporté une mise à jour tarifaire régionale des **Águas do Algarve d'environ 2,14 %**. Les factures se situent au-dessus des équivalents de Lisbonne ou Porto parce que les municipalités répercutent tant le tarif d'eau en gros que leurs propres redevances d'assainissement et déchets.

Profil	Facture mensuelle typique
Appartement 1 chambre, faible usage	15 € – 25 €
Résidence familiale, toute l'année, sans piscine	30 € – 60 €
Villa avec piscine privée – base	40 € – 70 €
Villa avec appoint piscine + jardin irrigué, été	70 € – 150 €
Pics avec surtaxe sécheresse	jusqu'à 200 €+

L'appoint piscine seul, sur une période chaude de juin – septembre, ajoute 30 € – 100 €/mois sauf si l'évaporation est contrôlée par une bâche.

## Gaz

La plupart des logements algarviens utilisent du butane en bouteille pour la cuisine et le chauffage d'appoint. Le gaz naturel canalisé est disponible dans certaines parties de Faro, Olhão, Lagos et Portimão mais rare dans les villas rurales.

- **Butane en bouteille (13 kg)** : 25 € – 32 € la bouteille en 2026, durant 1–4 mois pour un couple cuisinant modestement

- **Gaz naturel canalisé** : 20 € – 60 €/mois pour une famille typique

## Internet, TV et téléphone

Le marché portugais est dominé par **MEO**, **NOS** et **Vodafone**, avec **DIGI** comme challenger budget. Prévoyez **40 € – 70 €/mois** pour un bundle familial promotionnel, montant à 80 € – 100 € si vous ajoutez des lignes mobiles et la TV premium.

# Partie 4 : Entretien — Le Budget Silencieux

## Piscine

La piscine est le poste de coût le plus sous-estimé.

Poste	Coût 2026
Service routinier + produits chimiques (hebdomadaire)	80 € – 200 € / mois
Service annuel élargi (hivernage, ouverture)	150 € – 400 € / an
Remplacement de pompe	500 € – 1 200 €, tous les 5–8 ans
Sable de filtre	100 € – 250 €, tous les 5–7 ans
Cellule d'électrolyse au sel	600 € – 1 500 €, tous les 5–10 ans
Pompe à chaleur	2 500 € – 6 000 €, tous les 8–12 ans
Liner ou réfection complète	8 000 € – 20 000 €, tous les 10–15 ans

En annualisant les postes irréguliers, prévoyez **1 500 € – 3 500 €/an** en coût de piscine en régime de croisière pour une piscine de villa standard, plus si chauffée.

## Jardin et irrigation

Type de jardin	Coût jardinier (2026)
Petit méditerranéen / xeriscage	40 € – 80 € / mois
Jardin de villa standard, hebdomadaire	80 € – 180 € / mois
Grand jardin paysager, bimensuel avec extras	200 € – 450 € / mois

Ajoutez : entretien d'irrigation 100 € – 300 €/an ; remplacement de plantes 200 € – 600 €/an typique ; travaux d'arbres (traitement Picudo Rojo des palmiers, taille d'oliviers) 150 € – 400 €/an.

## Ménage

Les tarifs de ménage en Algarve en 2026 se situent à **15 € – 20 €/heure** en privé, 20 € – 28 €/heure via des agences qui gèrent la sécurité sociale et les rotations d'AL. Une femme de ménage typique de 4 h/semaine : **280 € – 400 €/mois**. Un nettoyage approfondi bimensuel de 4 heures pour une résidence secondaire vide : **140 € – 200 €/mois** pour tenir à distance poussière, corrosion saline et nuisibles.

## Maintenance CVC

Service annuel des unités de climatisation split (nettoyage des filtres, contrôle du fluide frigorigène, recharge) :

- Par unité intérieure : 40 € – 80 €
- Villa typique 4 chambres avec 4–6 splits : 200 € – 450 €/an

## Toiture, peinture, extérieur, réserve structurelle

C'est là que presque tous les propriétaires sous-provisionnent. L'air salin, l'UV intense et le cycle humide-sec de l'hiver algarvien dégradent les extérieurs plus vite que le Portugal intérieur. Une réserve d'amortissement réaliste sur une villa typique de 600 k€ s'élève à **1 500 € – 4 000 €/an** pour couvrir, sur base glissante :

- Repeinture extérieure tous les 5–7 ans : 4 000 € – 10 000 €
- Contrôle toiture + remplacement de tuiles : 500 € – 2 500 €/an lissé
- Re-étanchéité et re-vernissage fenêtres/portes : 500 € – 1 500 €/an lissé
- Réparations plomberie, remplacement chauffe-eau : 200 € – 1 000 €/an lissé

## Contrôle des nuisibles

Les termites (*Reticulitermes grassei*) sont la menace principale, particulièrement dans les villas anciennes à structures de toit en bois. Autres habitués : frelon asiatique, chenille processionnaire, charançon rouge du palmier, fourmis saisonnières.

Prestation	Coût typique 2026
Contrat préventif annuel	150 € – 400 € / an
Traitement curatif termites (localisé)	500 € – 2 500 €
Injection barrière complète termites (sévère)	3 000 € – 10 000 €+
Prévention charançon du palmier (par arbre, par an)	40 € – 120 €

## Alarme et télésurveillance

Prestation	Coût typique 2026
Caméras intelligentes auto-installées (Reolink, Arlo)	0 €/mois après matériel
Contrat alarme télésurveillée (Securitas Direct, Prosegur)	30 € – 60 € / mois
Premium télésurveillé + intervention	50 € – 90 € / mois

Pour une villa de location saisonnière, un contrat télésurveillé est en pratique non négociable pour l'assurance et la confiance de l'annonce AL — prévoyez **350 € – 700 €/an**.

## Partie 5 : Assurances

L'assurance bâtiment est légalement obligatoire uniquement en cas de prêt hypothécaire ou lorsque le bien fait partie d'une copropriété en propriété horizontale (où la copropriété elle-même assure la coque). Pour les villas isolées détenues sans charges, elle est techniquement facultative — mais aucun propriétaire raisonnable ne s'en passe.

Couverture	Prime annuelle 2026
Bâtiment, appartement 2 chambres	120 € – 280 €
Bâtiment, maison mitoyenne 3 chambres	200 € – 450 €
Bâtiment, villa 4 chambres avec piscine	350 € – 800 €
Bâtiment, grand domaine	800 € – 2 500 €+
Contenu (couverture 50 k€)	80 € – 150 €
Contenu (couverture 150 k€)	180 € – 400 €

Avenants importants en Algarve :

- **Couverture sismique** : fortement recommandée puisque l'épicentre du séisme de Lisbonne de 1755 se trouve au large de la côte sud-ouest. Typiquement +15 % – 25 % sur la prime bâtiment.
- **Couverture tempête/inondation** : non négligeable près de la Ria Formosa ou des zones basses de Lagoa.
- **Avenant location saisonnière** : requis si enregistré comme Alojamento Local, +20 % – 35 % sur la police.

Les primes de renouvellement dérivent de 5 % – 8 % par an si vous ne réagissez pas. Refaites un devis au moins tous les deux ans.

## Partie 6 : Gestion Immobilière

Si vous ne vivez pas dans le bien à plein temps, vous avez trois options : vivre avec le risque, embaucher un keyholder, ou embaucher une société de gestion complète.

### Keyholding / gardien léger

Prestation	Coût typique 2026
Visite mensuelle, courrier, remise de clés	100 € – 250 € / mois
+ paiement des factures et coordination des artisans	150 € – 350 € / mois

### Gestion complète de location saisonnière (AL)

Pour les biens enregistrés comme Alojamento Local, les gestionnaires en service complet prennent en charge les annonces, le pricing, les calendriers, la communication avec les hôtes, le check-in/out, la coordination ménage, le linge, les consommables, le triage de maintenance et les déclarations fiscales. Structure tarifaire en 2026 :

Modèle	Honoraires typiques
Commission sur revenu brut	15 % – 25 %
Commission sur net (après frais de plateforme)	18 % – 30 %
Mensualité fixe + petite commission	400 € – 800 €/mois + 5 – 10 %

Un 2 chambres à Lagos générant 40 000 €/an à 22 % de commission cède 8 800 € au gestionnaire – *avant* les frais de ménage, normalement répercutés aux hôtes mais qui plafonnent le tarif nuitée atteignable s'ils sont fixés trop haut.

Pour un traitement plus approfondi de la décision de gestion, voir [Propriété et Gestion Sans Souci](#).

## Partie 7 : Voyages Personnels, Mobilier et Autres Postes Honnêtes

Le budget réaliste d'une résidence secondaire en Algarve inclut des postes que la plupart des tableurs ignorent.

Poste	Budget annuel
Mobilier, linge, renouvellement cuisine	2 000 € – 5 000 €
Voyages depuis le pays d'origine (4–8 voyages × 300 € – 800 €)	2 000 € – 5 000 €
Panier d'accueil / consommables pour vos propres séjours	200 € – 600 €
Voitures : location ou assurance « voiture algarvienne » locale + IUC	1 200 € – 4 000 €

Les propriétaires qui se disent « on utilisera les mêmes serviettes pendant dix ans » se trompent. Les hôtes AL attendent du linge de qualité hôtelière renouvelé tous les 18–24 mois. Même les familles en usage privé remplacent matelas, canapés et mobilier extérieur environ tous les 7–10 ans.

## Partie 8 : Exemples Chiffrés

Les quatre exemples ci-dessous supposent que **le propriétaire ne vit pas au Portugal à plein temps** (gestion légère incluse), que le bien est **sans crédit** (pas d'assurance emprunteur), et les chiffres utilisent des hypothèses médianes pour 2026.

### Exemple A – Appartement 2 chambres de 280 000 €, Carvoeiro

Poste	Coût annuel
IMI (VPT 170 k€ × 0,30 %)	510 €
AIMI	0 €
Copropriété (piscine partagée, immeuble moyen)	1 200 €
Électricité (80 € moyen)	960 €
Eau (30 € moyen)	360 €
Internet/TV	540 €
Assurance (bâtiment + contenu)	280 €
Ménage (léger, bimensuel quand vide)	1 200 €
Contrat nuisibles	180 €
Gestion légère / keyholder	1 200 €
Renouvellement mobilier / petite maintenance	700 €
Représentant fiscal (si résident hors UE)	200 €
<b>Total</b>	<b>7 330 €</b>

Fourchette réaliste : **4 500 € – 7 500 €/an** (bas de fourchette : occupation légère, sans gestion, propriétaire résident UE – pas de représentant fiscal).

### Exemple B – Maison mitoyenne 3 chambres de 450 000 €, Lagos

Poste	Coût annuel
IMI (VPT 290 k€ × 0,30 %)	870 €
AIMI	0 €
Copropriété (cluster, piscine partagée)	1 800 €
Électricité	1 800 €
Eau	600 €
Internet/TV	600 €
Assurance	450 €
Ménage	2 400 €
Jardin (petit)	600 €
Nuisibles + alarme	600 €
Réserve d'entretien	1 500 €
Gestion légère	1 800 €
Renouvellement mobilier	1 200 €
Représentant fiscal (hors UE)	250 €
<b>Total</b>	<b>14 470 €</b>

Fourchette : **7 000 € – 11 000 €/an** avec occupation totale par le propriétaire et résidence UE ; **11 000 € – 15 000 €** avec gestion non-résidente et mise en place AL.

## Exemple C — Villa 4 chambres avec piscine de 850 000 €, Vilamoura

Poste	Coût annuel
IMI (VPT 530 k€ × 0,36 %)	1 908 €
AIMI (propriétaire unique, excédent modeste sur VPT 600 k€)	0 € – 500 €
Cotisation d'urbanisation Vilamoura / type Infraquinta	600 €
Électricité (climatisation forte + pompe piscine)	3 000 €
Eau (piscine + irrigation)	1 200 €
Internet/TV	720 €
Assurance (villa, piscine, contenu)	750 €
Service piscine + réserve	2 200 €
Jardin	1 800 €
Ménage (4 h/semaine)	3 600 €
Maintenance CVC	350 €
Nuisibles + alarme	900 €
Réserve d'entretien / amortissement	3 500 €
Gestion légère	2 400 €
Renouvellement mobilier	2 500 €
Voyages (6 voyages)	3 000 €
Représentant fiscal (hors UE)	300 €
<b>Total</b>	<b>28 728 €</b>

En excluant les voyages personnels et le renouvellement du mobilier — c'est-à-dire le *coût de détention pur* — la fourchette est de **13 000 € – 22 000 €/an**.

## Exemple D — Domaine 6 chambres de 3 500 000 €, Quinta do Lago

C'est l'exemple où la plupart des brochures marketing se cassent. Les budgets brochure de 40 000 € – 80 000 €/an pour un domaine à Quinta do Lago ne sont pas faux — ce sont simplement des chiffres de *sorties de trésorerie* qui ignorent la réserve d'amortissement qu'un propriétaire compétent finance. Dépouiller la réserve pour embellir une brochure est l'équivalent financier de laisser le bâtiment se dégrader.

Poste	Coût annuel
IMI (VPT 2,0 M€ × 0,36 %)	7 200 €
AIMI (unique : 0,7 % sur 400 k€ + 1,0 % sur 1 M€)	12 800 €
AIMI (couple, conjoint : 0,7 % sur 800 k€)	5 600 €
Frais de resort Quinta do Lago	3 000 € – 5 000 €
Électricité	6 000 € – 10 000 €
Eau	2 400 € – 4 500 €
Piscine (grande + chauffage + réserve)	4 500 € – 7 000 €
Jardin (étendu)	4 000 € – 8 000 €
Ménage (intendance complète)	8 000 € – 15 000 €
Assurance	1 800 € – 3 500 €
CVC, alarme, nuisibles	2 000 € – 3 500 €
Réserve entretien / amortissement (≈ 1 % de la valeur)	25 000 € – 50 000 €
Gestion complète	6 000 € – 15 000 €
Renouvellement mobilier	5 000 € – 10 000 €
Voyages	4 000 € – 8 000 €
Représentant fiscal (hors UE)	400 €
<b>Fourchette totale</b>	<b>90 000 € – 160 000 €+ /an</b>

Coût total réaliste : **45 000 € – 90 000 €/an** en sorties de trésorerie *plus encore 25 000 € – 50 000 €/an* en réserves d'amortissement honnêtes que vous devriez financer même si vous n'écrivez pas le chèque chaque année. Le « tout compris » de 40 k€ – 80 k€ avancé par certains marketings Quinta do Lago n'est atteignable qu'en différant le capex – ce qui se compose en une facture de rénovation à six chiffres avant la vente.

## Partie 9 : Coûts Cachés et Oubliés

Une courte liste de postes qui n'apparaissent dans aucune brochure d'agent et ruinent disproportionnellement les budgets de propriétaires.

- 1. Réévaluation du VPT après travaux majeurs.** Une extension à 200 k€ peut déplacer suffisamment le VPT pour faire grimper l'IMI annuel de plusieurs centaines d'euros et franchir le seuil de l'AIMI.

2. **Surprise AIMI.** Les propriétaires qui achètent un second bien algarvien franchissant le VPT cumulé au-delà de 600 k€ (unique) ou 1,2 M€ (couple) ne découvrent l'AIMI qu'à l'arrivée de l'avis de septembre. Les couples devraient *toujours* vérifier si la détention conjointe ou séparée est plus efficiente.
3. **Travaux décennaux majeurs.** Tous les 8–12 ans, une villa significative a besoin d'une intervention à cinq chiffres : toiture, repeinture, réfection de piscine, remplacement de climatisation. Les propriétaires qui n'ont pas provisionné subissent un choc ponctuel.
4. **Risque de change.** Un propriétaire non-EUR qui finance les opérations depuis des comptes GBP, USD ou CAD peut voir ses coûts effectifs osciller de 8 % – 15 % en un an, uniquement par effet FX.
5. **Frais de tenue de compte bancaire.** Les banques portugaises facturent 5 € – 15 €/mois pour les comptes non-résidents (vs. essentiellement gratuit pour les résidents sur des packages à dépôt minimum).
6. **Honoraires de représentant fiscal. 150 € – 400 €/an, et obligatoire uniquement pour les propriétaires fiscalement résidents hors UE/EEE.** Les propriétaires résidents UE/EEE n'en ont *pas* besoin. La ligne propagée dans certains guides selon laquelle « tous les non-résidents ont besoin d'un représentant fiscal » est fautive — elle ne s'applique qu'aux résidents de pays tiers (Royaume-Uni, États-Unis, Canada, Suisse, Brésil, etc.).
7. **Exposition aux Mais-Valias à la vente.** Depuis la réforme de 2023, **les vendeurs non-résidents sont taxés sur la même base que les résidents** : 50 % de la plus-value nette entre dans l'IRS portugais à taux progressifs (avec le revenu mondial compté uniquement pour la détermination du taux). L'ancien refrain des « 28 % forfaitaires sur 100 % de la plus-value » est faux et l'est depuis 2023. La Lei 9-A/2026 a également étendu l'exonération pour réinvestissement en HPP aux plus-values réinvesties dans des logements destinés à la location à loyer modéré ( $\leq 2\,300$  €/mois).
8. **Hausses de copropriété indexées sur l'inflation.** Les frais de resort en particulier ont grimpé de 5 % – 10 % par an tout au long du cycle inflationniste post-2022.
9. **Domages de fin de séjour.** Les hôtes AL qui endommagent des choses contestent souvent, et la gestion de caution du manager récupère rarement tout.

---

## Partie 10 : Stratégie d'Amortissement et de Réserve

La façon professionnelle de penser un bien algarvien est de le budgéter comme un opérateur hôtelier : une **réserve constante de 1 % – 2 % de la valeur du bien par an** pour les dépenses en capital sur la coque, les systèmes mécaniques, les finitions et le FF&E (mobilier, agencements, équipements).

Valeur du bien	Réserve annuelle recommandée
300 000 €	3 000 € – 6 000 €
600 000 €	6 000 € – 12 000 €
1 000 000 €	10 000 € – 20 000 €
3 000 000 €	30 000 € – 60 000 €

Vous ne dépenserez pas ce montant chaque année. Vous le dépenserez *par cycle glissant de 8–12 ans*. Traitez-le comme un virement vers un compte « réserve » séparé, et non comme une dépense facultative.

## Partie II : Compensation par les Revenus AL (Brièvement)

Si le bien est enregistré comme Alojamento Local et activement commercialisé :

- Les rendements bruts dans les bonnes micro-zones de l'Algarve s'établissent à **6 % – 10 %** de la valeur du bien annuellement
- Les frais de plateforme (Airbnb, Booking) mangent 3 % – 18 %
- La commission de gestion mange 15 % – 25 % du reste
- Le ménage est généralement répercuté aux hôtes mais plafonne le tarif nuitée atteignable

**Statut réglementaire en 2026.** L'AL en Algarve opère sous le **DL n.º 76/2024, en vigueur depuis le 1er novembre 2024**. Le cadre 2024 :

- A abrogé les restrictions *Mais Habitação* sur l'AL
- A éliminé entièrement la **CEAL** (Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local)
- A supprimé l'obligation de réautorisation quinquennale — les enregistrements sont désormais **permanents**, sous réserve de contention municipale
- **Les licences AL se transfèrent avec le bien** au nouveau propriétaire (un changement matériel par rapport au régime pré-2024 — la plupart des guides plus anciens se trompent encore)
- A délégué la régulation de contention et de zones de croissance aux municipalités

Le **Règlement (UE) 2024/1028** sur le partage de données pour les locations courtes durées s'applique à partir du **20 mai 2026**. Il oblige les États membres à mettre en place un point d'entrée numérique unique pour l'activité mensuelle de l'hôte, un numéro unique d'enregistrement affiché sur chaque annonce, et des sanctions pour les hôtes et plateformes non conformes. L'acte de transposition portugais est en attente à la mi-2026.

**Imposition des revenus AL.** Sous le **régime simplifié** (l'option par défaut pour la plupart des petits bailleurs), la base imposable est 35 % du revenu AL brut, taxée aux taux progressifs de l'IRS pour les

résidents ou, pour les non-résidents, avec la prise en compte du revenu mondial s'appliquant pour la détermination du taux. Sous **comptabilité organisée**, vous déduisez les coûts réels du revenu — viable uniquement pour les portefeuilles AL plus larges.

Une maison mitoyenne à Lagos de 450 000 € générant 30 000 € peut laisser net **10 000 € – 16 000 €** au propriétaire après plateforme, gestion, ménage, IMI, copropriété, charges et impôts. Cela couvre l'essentiel du coût de détention pour un propriétaire utilisant le bien 4–6 semaines par an. Cela *ne* génère typiquement *pas* de rendement au-dessus du coût de propriété entièrement chargé — cela amène le coût net de détention proche de zéro. Lisez les calculs louer-vs-acheter honnêtement dans [Acheter pour Habiter vs Acheter pour Louer](#).

---

## Partie 12 : La Réalité de la Vente

Voici l'arithmétique dure. Supposez une villa de 600 000 € détenue dix ans. Le coût honnête de détention (impôts, copropriété, charges, réserve d'entretien, assurances, gestion légère) tourne en moyenne autour de **16 000 €/an** — soit 160 000 € sur la décennie. Ajoutez environ 40 000 € de frais initiaux d'acquisition (voir [Impôts et Frais](#)), plus une commission de vente probable de 5 % – 6 % et les Mais-Valias portugaises (50 % de la plus-value à taux progressifs).

Pour que le propriétaire soit **net positif** en termes réels, le bien doit s'apprécier de **plus de ~30 % en termes réels sur dix ans** après les frais de vente et l'impôt. L'Algarve a livré cela certaines décennies récentes. Pas d'autres. L'objectif n'est pas d'être pessimiste — c'est de reconnaître que le bien travaille dur chaque année simplement pour atteindre l'équilibre.

---

## Partie 13 : Tactiques de Réduction de Coûts Qui Fonctionnent Vraiment

### 1. Photovoltaïque solaire (et batterie)

L'Algarve fait partie des meilleures localisations solaires d'Europe — plus de 300 jours de soleil par an. Un système résidentiel de 4–6 kWc coûte **8 000 € – 16 000 €** installé en 2026, avec stockage par batterie ajoutant **4 000 € – 8 000 €**. Le stockage par batterie bénéficie d'une TVA réduite à 6 % et d'un soutien national jusqu'à 1 650 € par système de batterie.

Retour sur investissement en Algarve : **4–7 ans** pour le solaire seul, **6–8 ans** pour solaire + batterie. Le système continue à produire pendant 20+ ans. Pour une villa occupée par son propriétaire toute l'année, c'est la dépense en capital au plus haut ROI disponible.

### 2. Bâche de piscine

Une bâche de piscine automatique ou manuelle de 1 500 € – 3 500 € réduit l'évaporation de 70 % – 95 %, divise par deux l'usage de produits chimiques, réduit la perte de chaleur en demi-saison, et

élimine l'écumage quotidien des débris. Retour sur investissement en eau, produits chimiques et ménage économisés : **2–4 ans**.

### **3. Thermostats intelligents et capteurs de présence**

Pour les résidences secondaires vides, de simples thermostats intelligents et capteurs de mouvement empêchent le CVC de tourner inutilement et vous alertent en cas de fuite. Coût : 200 € – 600 €. Économies : 300 € – 800 €/an sur une villa à moitié occupée.

### **4. Revue annuelle des assurances**

Refaites un devis au moins tous les deux ans ; changer de fournisseur économise généralement 10 % – 25 %.

### **5. Auto-gestion vs externalisation**

Si vous êtes basé dans l'UE, semi-retraité et visitez 6+ fois par an, l'auto-gestion (votre propre femme de ménage, votre propre jardinier, votre propre keyholder) économise typiquement **3 000 € – 6 000 €/an** vs externalisation complète sur une villa de gamme moyenne. Le compromis est votre temps et votre stress.

### **6. Tarif électrique intelligent et tarification horaire**

Passer à un tarif *Bi-Horária* ou *Tri-Horária* et décaler la pompe de piscine et le chauffe-eau aux heures creuses coupe les factures d'électricité de 8 % – 20 % sur les villas à forte consommation.

### **7. Contester le VPT**

Si votre VPT a été fixé au sommet du cycle (2018–2022) mais que les transactions comparables récentes dans votre micro-zone suggèrent que les valeurs ont baissé, vous pouvez demander une réévaluation. Bien fait, cela abaisse l'IMI de façon permanente.

### **8. Structuration AIMI conjointe vs séparée**

Pour les couples franchissant la ligne de 1,2 M€ de VPT cumulé, la décision de structuration (déclaration conjointe ; séparation des régimes matrimoniaux ; parts relatives de propriété) vaut de l'argent réel sur une longue détention. Mérite une séance avec un conseiller fiscal portugais avant signature.

---

## **Conclusion**

Posséder en Algarve est, dans ses meilleurs jours, un véritable dividende de style de vie — soleil, mer, golf, calme, gastronomie. C'est aussi une obligation financière qui récompense les propriétaires qui planifient et punit ceux qui improvisent.

Les chiffres de ce guide sont des fourchettes, pas des promesses, mais ils sont honnêtes. Utilisez-les pour construire votre budget annuel, financer un vrai compte de réserve, et faire travailler le bien avec

vos finances plutôt que contre elles.

Si vous êtes sur le point d'acheter : notez votre coût annuel projeté en utilisant les tableaux d'exemple ci-dessus, multipliez par dix, et ajoutez au prix d'achat. C'est le vrai chiffre. Si le style de vie en vaut encore la peine à ce chiffre, achetez en confiance. Sinon, passez votre chemin, ou achetez plus petit. Dans tous les cas, vous êtes désormais mieux informé que 90 % du marché.

---

## Lectures liées

- [Impôts et Frais d'Achat Immobilier au Portugal](#) — la référence canonique pour les frais d'**acquisition** (IMT, Imposto do Selo, juridique, registre, prêt).
  - [Propriété et Gestion Sans Souci](#) — profondeur opérationnelle sur l'externalisation du travail que ce guide tarifie.
  - [Résidence Secondaire au Portugal](#) — le cadre honnête de décision de résidence secondaire, avec audits de cas d'usage.
  - [Quand Acheter un Bien au Portugal N'a Pas de Sens](#) — douze profils où l'arithmétique du coût de détention pointe vers la location.
  - [Guide de l'Acheteur Averse au Risque](#) — les sept catégories de risque et les mesures d'atténuation tarifées qui évitent les pires surprises.
- 

## Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous réalisons des **audits de coûts de propriété** pour les propriétaires actuels et potentiels en Algarve. Un seul appel de 90 minutes produit un stack annuel de coûts d'une page pour votre bien spécifique — IMI au bon taux municipal, AIMI modélisé pour votre structure de propriété, copropriété et frais de resort vérifiés auprès de la société de gestion, charges et entretien benchmarkés face à des biens comparables, réserve d'amortissement dimensionnée à l'âge et à la finition, et net-yield AL modélisé si pertinent.

Les audits sont tarifés à partir de 450 €, remboursés contre tout mandat ultérieur. Pour les propriétaires envisageant de vendre, de passer de l'usage privé à l'AL, ou de restructurer leur propriété avant qu'un second achat ne les pousse dans l'AIMI, l'appel se rentabilise typiquement plusieurs fois.

Si vous voulez que les chiffres soient passés au crible pour votre situation spécifique, **contactez-nous**.

---

# Sources

## Sources primaires

- Decreto-Lei n.º 76/2024 — Diário da República — cadre AL actuel
- Règlement (UE) 2024/1028 — EUR-Lex — règlement européen sur les données des locations courtes durées, applicable au 20 mai 2026
- Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars — Diário da República — paquet fiscal logement 2026
- PwC Portugal — Guide Fiscal 2026, IMI / AIMI
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité
- ERSE — tarifs régulés 2026
- Águas do Algarve — structure tarifaire 2026

## Pour aller plus loin

- Portugal Property Tax Calculator: IMI, AIMI & IMT 2026 — Portutax
- Portugal tax in 2026 — Blevins Franks
- IMI in Portugal: Everything Property Owners Need to Know — Belion Partners
- Maintenance Costs for Your House and Swimming Pool in Portugal — Lagos Homes
- Running Costs Owning Property in Algarve Portugal — Exclusive Algarve Villas
- ERSE announces electricity tariffs in 2026 — EDP
- Water prices rise in the Algarve — The Portugal News
- Home Insurance in Portugal 2026 — C1 Brokers
- The ROI of Solar Panels in Algarve — Voltaicos
- Fiscal Representation for Non-Resident Property Owners in Portugal 2026 — BPA Property
- Quinta do Lago Portugal: luxury living, property prices and expat life — idealista/news

---

*Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide est rafraîchi semestriellement ou lors de changements législatifs matériels (OE, cadre AL, seuils AIMI, règles de représentation fiscale).*

## 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.