

Investir en Haute-Savoie en 2026

Entre attractivité transfrontalière, dynamisme touristique et spécificités fiscales : comment structurer son patrimoine entre enveloppes classiques et opportunités locales.

1. LE SOCLE PATRIMONIAL (ENVELOPPES)

Plan d'Épargne Retraite (PER)

Déduction fiscale des versements. Plafonds 2026 : **37 680 €** (salarié) et **88 911 €** (TNS). Prélèvements sociaux portés à 18,6 %. Fin de déduction après 70 ans. *Attention particulière pour les frontaliers (revenus CH).*

Plan d'Épargne Logement (PEL)

Taux garanti 2026 à **2 % brut**. Plafond de 61 200 € (min 540 €/an). Prêt Épargne Logement associé garanti à **3,20 %**.

Assurance Vie

Souplesse de gestion, transmission hors succession. Outil clé pour loger l'épargne de précaution et anticiper la transmission de résidences secondaires.

2. SPÉCIFICITÉS & ÉCONOMIE LOCALE

Statut de Frontalier Suisse

Revenus en CHF, articulation indispensable entre 2^e/3^e piliers suisses et enveloppes françaises (PER, assurance vie). Risque de change à piloter.

Tissu Industriel (Vallée de l'Arve)

Opportunités de Crowdfunding & Private Equity dans le décolletage, l'automobile et l'aéronautique pour diversifier localement.

3. IMMOBILIER : UN MARCHÉ TRÈS HÉTÉROGÈNE

Chamonix-Mont-Blanc

> 12 700 €/m²

Megève / Les Houches

9 000 - 11 000 €/m²

Annecy

5 930 - 7 435 €/m²

Vallée de l'Arve

< 3 000 - 5 000 €/m²

Deux stratégies : Patrimonial / Secondaire haut de gamme en station vs. Locatif classique accessible dans la Vallée de l'Arve & Bassin annécien.

4. FOCUS FISCALITÉ : RÉFORME LMNP 2026

Loi Le Meur : Durcissement du Meublé de Tourisme

Non classé : Abattement micro-BIC réduit à **30 %**. Plafond abaissé à **15 000 €**.

Classé (1 à 5*) : Abattement micro-BIC à **50 %**. Plafond fixé à **83 600 €**.

Impact : Le classement et le passage au régime réel (amortissement) deviennent prérequis pour les biens en station.

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT

Solution	Atouts principaux	Points de vigilance & Conditions 2026
PER	Déduction fiscale de l'assiette imposable	Plafond 37 680 € à 88 911 € ; plus déductible après 70 ans ; PS 18,6 %
PEL	Taux garanti, droit à prêt immobilier	Taux 2 % brut, prêt 3,20 %, plafond 61 200 €, versements min. 540 €/an
Assurance Vie	Souplesse, transmission optimisée	Pas de plafond, fiscalité optimale après 8 ans
Immo. Vallée Arve	Ticket d'entrée abordable, demande locative	Prix 3 000 – 5 000 €/m², dépendance au tissu industriel local
Immo. Station	Forte valorisation, clientèle internationale	Prix très élevés (jusqu'à >12 700 €/m²), marché tendu
LMNP Saisonniers	Potentiel de recettes locatives élevées	Loi Le Meur : abattement 30% (non classé) vs 50% (classé) ; seuil 15k€

CE QU'IL FAUT RETENIR

Une stratégie patrimoniale réussie en Haute-Savoie repose sur un **socle solide d'enveloppes classiques (PER, PEL, Assurance Vie)** combiné à une **approche locale ciblée**. Face au durcissement fiscal 2026 de la loi Le Meur et à la complexité transfrontalière, un conseil spécialisé est recommandé.