

Immobilier à Dubai

Les basiques

2025



Sommaire

1. Introduction
2. Pourquoi investir à Dubai
3. Plan 2040
4. Les 2 types d'investissements
5. Mise en location
6. Achat/Revente
7. Exemples de projets
8. Budget minimum requis



Qui sommes-nous ?

Elodie, fondatrice de Beyond Business Global, **accompagne les entrepreneurs, investisseurs et expatriés francophones dans leurs projets à Dubaï.**

Après avoir elle-même créé son entreprise avec RFZ Group, elle a été sollicitée par plusieurs de ses clients souhaitant investir dans l'immobilier.

💡 Au départ, Élodie n'avait pas prévu d'en faire une activité.

Mais après une première collaboration avec un agent externe (hors RFZ), elle s'est retrouvée confrontée à une situation difficile :

commissions non payées, absence de suivi, et clients livrés à eux-mêmes lors des remises de clés.

Par loyauté et envie de satisfaire ses clients, elle a pris en main l'ensemble du suivi opérationnel pour eux : *remises de clés, recherche d'agences de gestion locative, suivi administratif...*

C'est cette expérience, à la fois exigeante et formatrice, qui l'a poussée à choisir de s'allier à un partenaire de confiance.

Aujourd'hui, elle travaille en lien direct avec la branche immobilière de RFZ Group, une structure fiable et encadrée, qui offre aux investisseurs un accompagnement complet de A à Z.

👉 Pourquoi ce guide immobilier ?

Ce guide a été conçu pour vous transmettre les clés essentielles pour investir intelligemment à Dubaï, sans tomber dans les pièges classiques.

- ✓ Des projets sélectionnés avec rigueur
- ✓ Un accompagnement humain et structuré
- ✓ Une vision claire sur la rentabilité, la fiscalité et la gestion locative



Pourquoi Dubai ?



Environnement économique dynamique

Dubaï offre un environnement économique florissant, avec des infrastructures de classe mondiale et des incitations fiscales attractives.



Position géographique stratégique

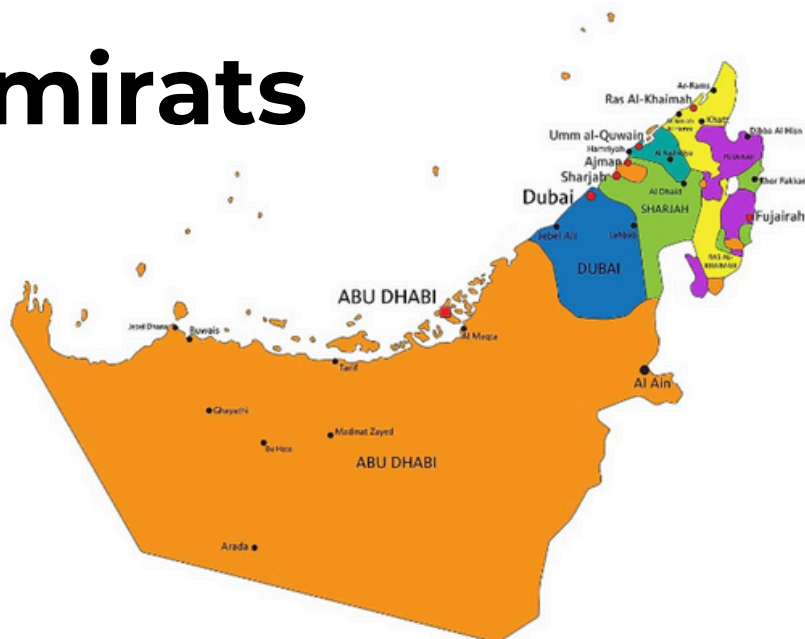
Sa situation géographique idéale en fait une plaque tournante du commerce international.



Accès facile aux marchés internationaux

Bénéficiez d'un accès simplifié aux marchés internationaux pour une croissance durable.

Les 7 Émirats



Population Totale aux EAU:
10 millions avec **3,6M à Dubai**



Pourquoi Dubai ?

Dans le domaine de l'immobilier, Dubai a connu une croissance exceptionnelle ces dernières années, portée par une stratégie ambitieuse et un afflux constant d'investisseurs étrangers.

En 2024, le secteur immobilier a généré plus de **761 milliards AED de transactions**, avec plus de **226 000 opérations enregistrées** sur l'année (+36% en volume par rapport à 2023).

L'immobilier représente désormais une part croissante du PIB de l'émirat, avec une contribution directe de **3,6% à la croissance du PIB**.

Source : Dubai Land Department – Rapport annuel 2024

Pourquoi investir à Dubai ?

- 1. 0% d'impôts** sur les loyers perçus et pas de taxes sur la plus-value. Les seules charges que les investisseurs ont à payer sont les charges de "copropriété", qui correspondent à environ un mois de loyer, selon les projets et quartiers.
- 2. Haute saison toute l'année** : les appartements sont loués en moyenne entre 22 et 25 j/mois, en location courte durée.
- 3. Sécurité pour les investisseurs** : le Dubai Land Department protège les investisseurs des arnaques en encaissant l'argent des investisseurs sur un compte appelé compte Sequestre, et reverse l'argent au promoteur uniquement lorsque le projet a été livré.
- 4. Sécurité pour les habitants** : Dubai est dans le top 5 des villes les plus sécurisées au monde (Source : Numbeo), avec des caméras dans toute la ville pour surveiller les attaques ou abus.
- 5. Stabilité géopolitique & économique**: les UAE s'entendent bien avec tous les pays, c'est un peu l'équivalent de la Suisse en Europe. Le dirham est indexé sur l'USD, qui est stable.



Pourquoi Dubai ?

6. **Marché en pleine expansion** : le prix au m² reste encore peu cher par rapport au reste du monde : environ 5,500€ du m² contre environ 10,000€/m² à Paris, ou encore 21,000€ du m² à Londres.

7. **Plans de paiements, sans intérêts** : sur le marché off-plan (dit VEFA en France), une partie des biens est financée par les loyers perçus, une fois les biens livrés (pas d'auto-financement à 100% mais entre 60 à 80%).

8. **Plan Dubai 2040** : Dubai a déjà fait ses preuves les 15 dernières années et prévoit de doubler la population et les infrastructures par deux. Le Sheikh prévoit que Dubai soit la ville la plus agréable à vivre dans le monde d'ici 2040. Le prix au m² va passer à 10-15,000 € du m² pour l'immobilier, dans les 5 prochaines années.

Bonne météo investissements pendant les 10-15 prochaines années.





Plan 2040

Le plan garantit un avenir durable où les résidents, les citoyens et les visiteurs peuvent s'épanouir. Un avenir qui ne vise rien de moins que l'excellence et dépasse toutes les attentes.

Priorité du Sheikh : **améliorer la qualité de vie de la population au cours des 20 prochaines années.**

Le plan comprend 8 objectifs principaux :

1. Optimiser l'utilisation des ressources spatiales et infrastructures.
2. Planifier et développer des communautés dynamiques et saines.
3. Doubler les espaces verts et de loisirs et valoriser leurs qualités.
4. Fournir des moyens de mobilité durables (les transports motorisés ou assistés qui ont un impact faible sur l'environnement) et flexibles.
5. Favoriser une plus grande activité économique.
6. Améliorer la durabilité environnementale (conserver les ressources naturelles et protéger les écosystèmes mondiaux pour favoriser la santé et le bien-être, aujourd'hui et à l'avenir).
7. Sauvegarder le patrimoine culturel et urbain de l'Émirat de Dubai.
8. Élaborer une législation globale et une gouvernance de la planification.

La ville disposera de **centres de services intégrés avec toutes les installations nécessaires permettant aux résidents d'atteindre leurs destinations à pied ou à vélo dans un délai de 20 minutes** en facilitant les déplacements pédestres, à vélo et les déplacements durables à travers la ville.

Le plan prévoit de **placer 55 % des résidents à moins de 800 mètres des stations de transports en commun**, ce qui leur permettra d'atteindre 80 % de leurs besoins et destinations quotidiens.

Marché secondaire VS Sur Plan (VEFA)

Les deux approches ont leurs avantages, leurs contraintes et surtout des implications différentes en termes de budget, de stratégie et de rentabilité.

1. Le marché secondaire : pour générer des revenus rapidement

Le marché secondaire concerne les biens déjà construits (ou proches de la livraison) et disponibles immédiatement (ou presque). C'est une solution idéale pour mettre le bien en location sans attendre.

Dans ce cas, le **paiement du bien** se fait à **100 %** à la signature, et les démarches sont très rapides : le passage chez le notaire (Trustee) a lieu généralement **sous 7 à 10 jours**.

Si vous ne pouvez pas être présent, une procuration suffit pour finaliser la transaction.

💡 Ce qu'il faut prévoir en plus du prix du bien :

- Une commission de 2 % pour l'agence
- 4 % de frais de notaire

En cas de prêt immobilier à Dubaï, les conditions varient selon votre statut :

- Sans Emirates ID : les banques peuvent prêter jusqu'à 60 % de la valeur estimée du bien (sur dossier)
- Avec Emirates ID : le prêt peut aller jusqu'à 80 % (sur dossier)

En conclusion, le marché secondaire est une option pertinente si vous êtes en mesure de **régler 100 % du montant du bien dans un délai de 7 à 10 jours après votre décision d'achat**.

À titre indicatif, le prix d'entrée pour un studio à Dubaï se situe généralement entre 150,000 € et 160,000 €.

Marché secondaire VS Sur Plan (VEFA)

2. L'achat sur plan : pour viser une plus-value plus élevé ou devenir propriétaire sans investir 100% du montant du bien.

Autre option : acheter un bien en construction, livré sous 2 à 3 ans, avec un plan de paiement flexible sur 2 à 8 ans, sans intérêts.

L'acompte minimum est de 20 % (ou $2 \times 10 \%$ en 30 jours), suivi d'un échéancier (ex. 1 %/mois, 5 %/trimestre, 10 %/semestre).

Selon la législation locale, il est possible de **revendre le bien** après avoir réglé au moins **34 % du montant total**.

👉 À titre indicatif, pour un studio à 170 000 €, comptez environ 40 000 € d'acompte initial, puis des mensualités à partir de 1 800 € selon le plan de paiement.

💡 Frais à prévoir en plus :

4 % de frais DLD (équivalent du ministère de l'immobilier), environ 1,000€ de frais de dossier (Oqood). Il n'y a pas de commission d'agence.

Et ensuite, quelle stratégie ?

- **Mettre en location** à la remise des clés, avec une rentabilité nette estimée entre :
 - 7 à 9 % en location longue durée (LLD)
 - 10 à 15 % en location courte durée (LCD)
- **Revendre avec plus-value, avant ou après livraison.** Certains projets bien choisis peuvent offrir des retours sur investissement (ROI) allant jusqu'à 20, 30% sur 2 ans et voire 70% et plus sur 5 ans.

L'achat sur plan est donc une solution idéale pour les investisseurs qui souhaitent **optimiser leur budget tout en misant sur la valorisation future du bien.**

L'investissement locatif à Dubaï

Investir dans l'immobilier locatif à Dubaï reste l'une des meilleures stratégies pour créer ou élargir son patrimoine, grâce à un marché soutenu par :

- Un tourisme en plein essor : **plus de 18 millions de visiteurs en 2024**, avec un objectif de 25 millions d'ici 2025, renforcé par des événements mondiaux, des infrastructures modernes et un climat favorable à l'investissement.
- Une population en croissance rapide : **Dubaï prévoit 8 millions d'habitants d'ici 2040**, ce qui stimule fortement la demande en logements, tant pour la location à court terme que long terme.

Rentabilité locative

Les rendements varient en fonction de la localisation, du type de bien et du mode de gestion :

- Location courte durée : entre 10% et 15%, notamment dans les quartiers touristiques comme Dubai Marina, Business Bay, proche de la mer, etc. **Taux d'occupation à 70%** (21 jours par mois en moyenne).
- Location longue durée : entre 7% et 9%, avec une forte demande dans les zones résidentielles bien connectées.

Budget minimum requis

- Studio (~170 000 €)
➤ Apport initial : 40,000€ puis 1,800 à 2,000 €/mois
- One Bedroom (~250 000 €)
➤ Apport initial : 60,000 € puis ~3 000 €/mois

- Two Bedrooms (~1,8 M AED ≈ 450 000 €)
➤ Apport initial : 108,000 € puis ~5,000 à 6,000 €/mois



Investissement locatif - Exemples

◆ **Exemple 1 – Studio** (à partir de 170,000 € en 2024) :

- 20% = 34,000 €
- 4% = 6,800 €
- Oqood = ~1,200 €

Total à la réservation ≈ 42,000 €

➡ Capacité de remboursement recommandée : 2,000 à 3,000 €/mois

📌 **À noter** : le prix au m² d'un studio est généralement plus élevé qu'un T2, ce qui peut impacter la rentabilité nette.

◆ **Exemple 2 – Appartement 1 chambre** (à partir de 260,000 €) :

- 20% = 52,000 €
- 4% = 10,400 €
- Oqood = ~1,250 €

Total à la réservation ≈ 63,500 €

➡ Capacité de remboursement recommandée : 3,000 à 5,000 €/mois



Achat-Revente à Dubai

L'achat-revente est une stratégie prisée à Dubai pour ceux qui souhaitent générer rapidement du capital, en tirant parti de la dynamique unique du marché.

Un marché rapide et cyclique


Le marché immobilier de Dubai est très réactif, avec des cycles de croissance accélérés. Cela demande une veille constante pour identifier les bons projets au bon moment, avant que les prix ne grimpent.

Revente possible dès 30 % de paiement

L'un des grands avantages du marché Off-Plan à Dubai, c'est la possibilité de revendre son bien après avoir payé seulement 30% du montant total (+4% de DLD) souvent sans avoir à finaliser le projet ou le financer en totalité.

Acheter en phase de lancement

Les projets en cours de construction (ou à peine lancés) proposent des tarifs plus compétitifs. En entrant tôt dans le projet, vous pouvez viser des plus-values de 20 à 40% à la revente avant livraison.

 **Astuce** : privilégiez les développeurs de confiance, une bonne localisation et des projets de qualité.

Budget minimum pour l'achat-revente

Un bien en construction prend en moyenne 20% de valeur entre le moment où il est mis en vente et le moment où il est livré. La majorité des promoteurs demandent un paiement compris entre 50 et 60 % à payer pendant la construction :

➤ **Studio** (~170,000 €)

Option minimum (34%) : 57,800 € VS moyenne (60%) : 102,000€

➤ **One Bedroom** (~250,000 €)

Option minimum (34%) : 85,000 € VS moyenne (60%) : 150,000 €

➤ **Two Bedrooms** (~450,000 €)

Option minimum (34%) : 153,000 € VS moyenne (60%) : 270,000 €

Achat-Revente à Dubai

Cadre sécurisé pour les investisseurs

À Dubai, le Dubai Land Department impose que les paiements soient versés sur un compte séquestre. Le promoteur ne reçoit l'argent qu'à l'avancement du chantier, une garantie unique qui protège ton capital.

L'achat/revente est la stratégie la plus lucrative sur du court terme, à condition de remplir certains critères clés :

- Un promoteur reconnu et qualitatif (crédibilité, livraisons respectées)
- Une localisation à forte demande (tourisme, business, résidences)
- Un plan de paiement flexible, permettant une revente après 40 à 60 % de paiement
- Un prix au m² compétitif dès l'achat
- Une analyse experte du projet et du moment de revente

Exemple chiffré – Bien à 300,000 €

- Capital à mobiliser : 34 %, soit environ 102,000 €
- C'est généralement le seuil requis pour revendre un bien en Off-Plan, avant même sa livraison.
- Durant la construction, la plupart des projets enregistrent une hausse de valeur de +20 %,
→ soit un **gain estimé de 20,000 à 25,000 €** en moyenne.

Et après la remise des clés ?

Si vous attendez encore 12 à 36 mois, en mettant votre bien en location, le temps que toutes les unités soient (re)vendues dans votre bâtiment et que la demande secondaire s'accélère, vous pouvez viser une plus-value totale de 50 à 70 % sur votre capital investi.

Ce que vous achetez à Paris pour 330,000 €

📍 À Paris - 32 m² sans ascenseur dans le 14^e
Étage 4 (sans ascenseur, sans parking) - 1 Chambre



BEYOND BUSINESS
GLOBAL

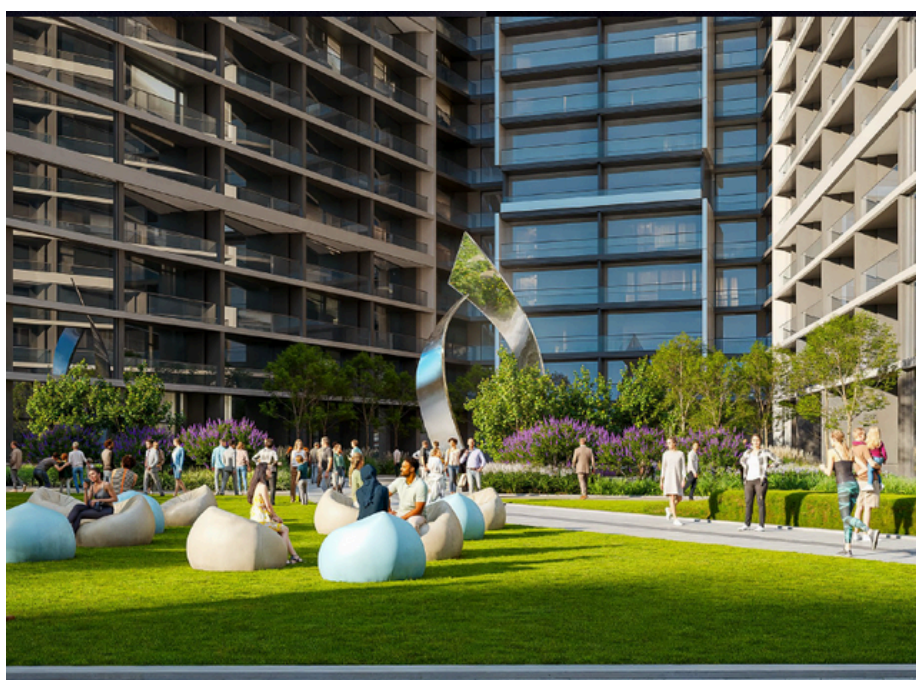
WWW.BEYONDBUSINESSGLOBAL.COM



WWW.FRZ.AE

À Dubai, pour le même prix

📍 Sheikh Zayed Road - Côté Marina - 60m² - T2
Deux fois plus de surface, avec prestations premium



BEYOND BUSINESS
GLOBAL

WWW.BEYONDBUSINESSGLOBAL.COM



WWW.FRZ.AE

Exemples de projets à Dubai

Prix de départ pour ce projet :

- 1 Chambre : 335,000€ - 60 m²
- 2 Chambres : 410,000€ - 130 m²

Plan de paiement - 1 chambre :

- 20% d'account + 4% DLD (gouvernement) = 80,400€
- 10 % chaque année pendant 3 ans ($\approx 0,85$ %/mois) = 2,847.50€/mois
- 10% à 3 ans et 6 mois ($\approx 1,67$ %/mois) = 5,594.50€/mois
- 40% à la remise des clés = 134,000€

Rentabilité estimée :

- Location Longue Durée : **7%** Net Net
- Location Courte Durée : **12%** Net Net

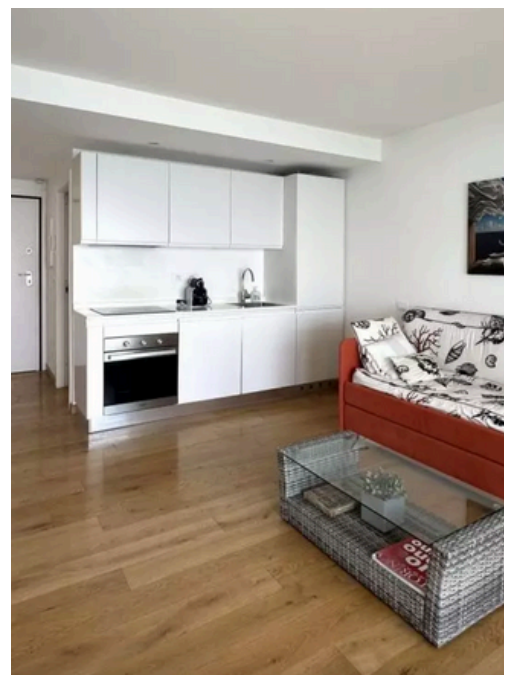
Selon la localisation, les projets et comodités dans le bâtiment, la rentabilité pour de la location longue durée varie entre 7% et 9%. Pour de la location courte durée, la rentabilité varie, en moyenne, entre 11% et 14%.

✓ À Dubaï, pour le même prix qu'un 32 m² à Paris sans ascenseur, vous investissez dans un **T2 de 60 m² avec prestations hôtelières, sécurité 24/24, parking et rentabilité double.**



Ce que vous achetez à Menton, en bord de mer pour 248,000€

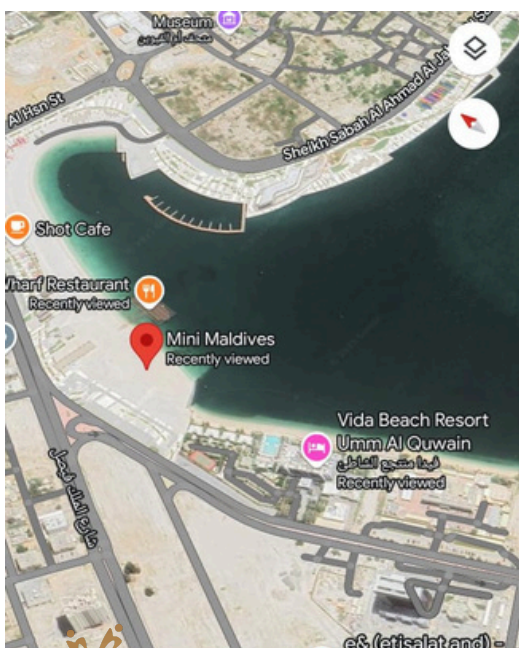
📍 À Menton, Studio de 26 m² avec balcon
Étage 4 (avec ascenseur, sans parking)



Investissements immobilier à Dubai

Ce que vous achetez proche du casino Wynn pour 263,000€

📍 Bord de mer - Umm Al Quwaim - 60m2 - T2
Plage privée, valet parking, prestations premium



BEYOND BUSINESS
GLOBAL

WWW.BEYONDBUSINESSGLOBAL.COM



WWW.FRZ.AE

Exemples de projets proche du casino Wynn

Prix de départ pour ce projet :

- 1 Chambre avec piscine privée : 263,000€ - 60 m²
- 2 Chambres : 430,000€ - 90 m²

Plan de paiement - 1 chambre :

- 10% d'account (sur 40 jours) + 1,200€ de frais de dossier = 27,500€
- 5% tous les 3 à 5 mois pendant 2 ans (≈ 1%/mois) = 2,630€/mois
- 60% à la remise des clés + 4% de DLD = 168,320€

[payés par le nouveau propriétaire en cas d'achat/revente]

Rentabilité estimée :

- Location Longue Durée : **9%** Net Net
- Location Courte Durée : **16%** Net Net

En bord de mer avec plage privatisée, entre Dubai et Ras Al Khaimah, la rentabilité augmente de manière consécutive.

✓ Pour un prix équivalent, vous devenez propriétaire d'un **60 m² en front de mer, avec plage privée, prestations hôtelières...** et une rentabilité nette plus que doublée.



Prêt à vous lancer ?



Prendre rendez-vous:
Cliquez ici



elodie
@beyondbusiness
global.com



+971 56 178 8365



World Trade
Center, Dubai

*Au-delà de la création, nous vous proposons un **accompagnement 360°** :
immobilier, marketing, comptabilité... selon vos projets et ambitions !*



BEYOND BUSINESS
GLOBAL

WWW.BEYONDBUSINESSGLOBAL.COM



WWW.FRZ.AE