TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



LE GUIDE DE L'INVESTISSEUR
immobilier à Dubaï

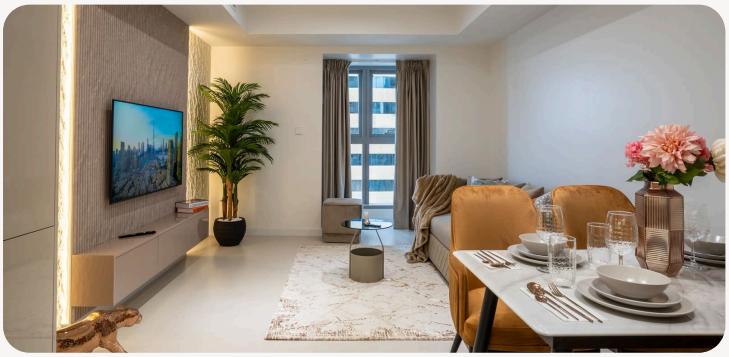
Tous les frais, les meilleures façons d'investir depuis l'étranger et les erreurs à éviter, expliqués simplement avant d'investir.

TOUS LES FRAIS | INVESTIR DEPUIS L'ÉTRANGER | RÉSIDENCE | ERREURS À ÉVITER

CE QUE VOUS ALLEZ *découvrir.*

Ce guide répond aux questions que les investisseurs nous posent le plus souvent, dans l'ordre où vous les rencontrerez. Lisez-le à votre rythme et, lorsqu'un point concerne votre situation, votre conseiller peut le parcourir avec vous.

- Pourquoi les investisseurs s'intéressent à Dubaï 1
- Où les étrangers peuvent investir 2
- Tous les frais en plus du prix 4
- Sur plan ou bien achevé 5
- Comment fonctionnent les plans de paiement 6
- Investir depuis l'étranger, étape par étape 7
- La résidence grâce à l'immobilier 8
- Les erreurs à éviter 9
- Les questions à poser avant de signer 10
- Votre prochaine étape 11



Ce guide donne des informations générales à jour en novembre 2026. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier. Les règles et les frais à Dubaï évoluent : confirmez toujours les chiffres en vigueur pour votre cas avant de décider. Vérifiez aussi les règles fiscales de votre pays de résidence.

01 | POURQUOI LES INVESTISSEURS *s'intéressent à Dubaï.*

On investit à Dubaï pour diverses raisons : revenus locatifs, pied-à-terre pour les vacances, futur logement familial ou visa de résident. Voici les faits qui les fondent.

0%	Freehold	10 ans
d'impôt personnel sur les revenus locatifs aux Émirats	pleine propriété pour les étrangers, avec le titre de propriété à votre nom	de Golden Visa pour les investisseurs immobiliers éligibles

Pleine propriété pour les étrangers

Dans les zones classées freehold par Dubaï, les étrangers peuvent acquérir un bien en pleine propriété, avec le titre de propriété à leur nom.

Aucun impôt sur les loyers

Les Émirats n'ont ni taxe foncière annuelle ni impôt personnel sur les revenus locatifs. Votre pays de résidence peut toutefois imposer vos revenus : vérifiez ses règles.

Investissement sur plan protégé

Les paiements vont sur un compte séquestre propre au projet, supervisé par le Dubai Land Department, et sont débloqués au promoteur au fil des travaux.

Options de résidence

Certains investissements immobiliers peuvent ouvrir droit, pour vous et votre famille, à un visa de résident aux Émirats, y compris le Golden Visa de longue durée. Le chapitre 7 explique comment.

Locataires et visiteurs

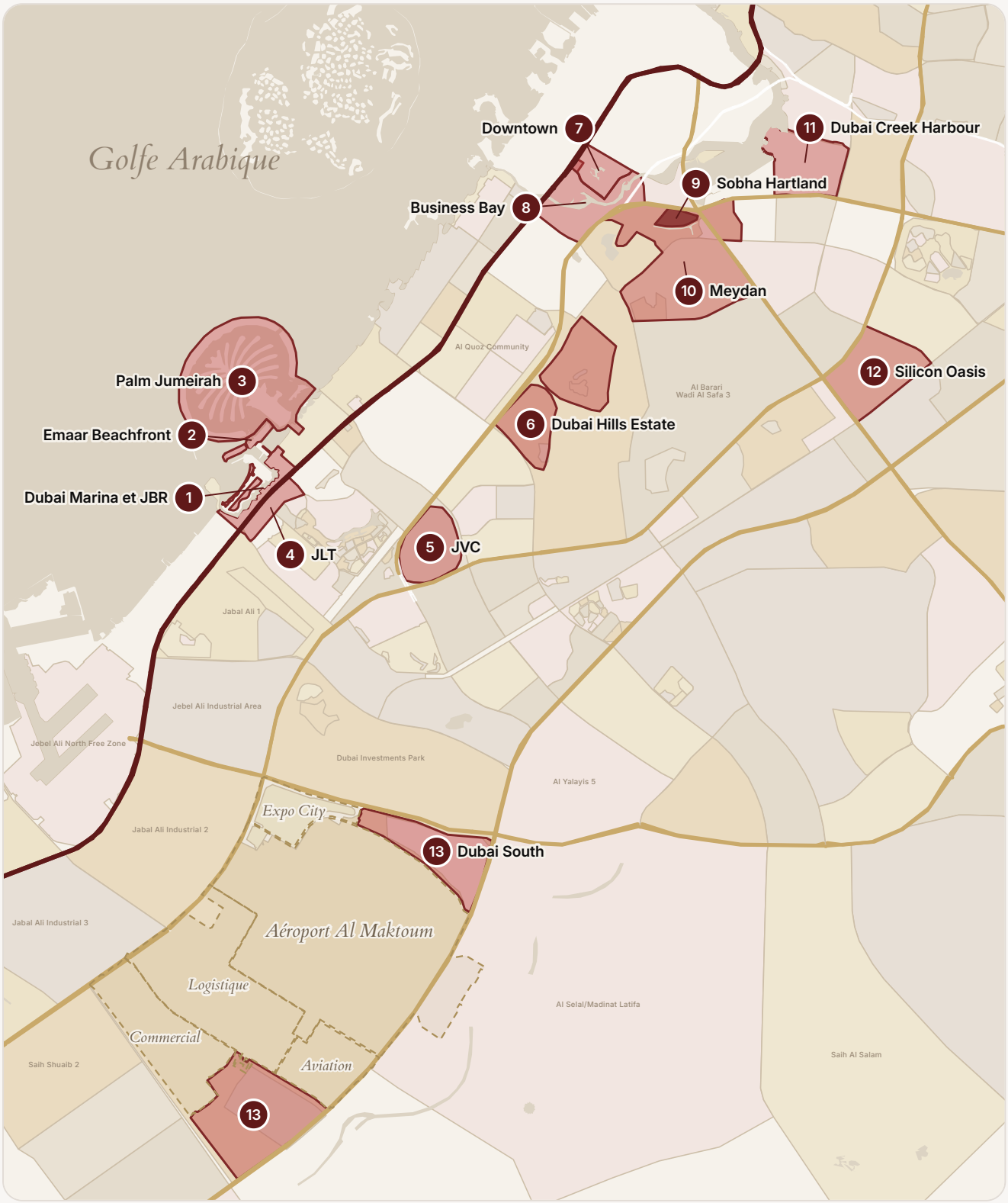
Dubaï attire des gens qui viennent y vivre et travailler, et de nombreux visiteurs chaque année : on peut louer à long terme ou en location saisonnière avec un permis.

Une ville où il fait bon vivre

Du soleil presque toute l'année, des plages, la sécurité et une ville où l'on ne s'ennuie jamais : c'est pourquoi de nombreux investisseurs profitent aussi de leur bien pour leurs propres vacances.

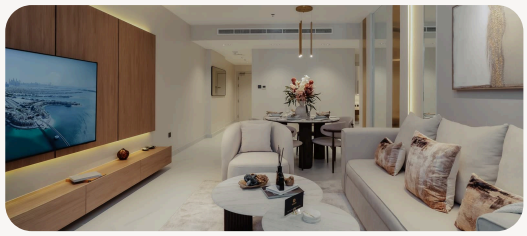
02 | OÙ LES ÉTRANGERS *peuvent investir.*

Les investisseurs étrangers investissent dans les zones freehold, et chacune correspond à un objectif différent. Les numéros sur la carte renvoient à la liste de la page suivante.



En surbrillance : les zones présentées dans ce guide. Données cartographiques © contributeurs OpenStreetMap.





ZONE	SOUVENT CHOISIE POUR
1 **Dubai Marina et JBR**	LOCATION · LOCATION SAISONNIÈRE Vie en bord de mer, forte demande des locataires et des vacanciers.
2 **Emaar Beachfront**	LOCATION SAISONNIÈRE · PREMIUM Appartements en front de plage entre Dubai Marina et Palm Jumeirah.
3 **Palm Jumeirah**	PREMIUM Appartements et villas haut de gamme au bord de la mer.
4 **Jumeirah Lake Towers**	PRIX D'ENTRÉE Appartements près de la Marina, souvent à un prix d'entrée plus bas.
5 **Jumeirah Village Circle**	PRIX D'ENTRÉE · LOCATION Appartements plus abordables, avec une demande locative régulière.
6 **Dubai Hills Estate**	FAMILLE Logements familiaux, avec parcs et écoles à proximité.
7 **Downtown Dubai**	LOCATION SAISONNIÈRE Logements près de Burj Khalifa et du Dubai Mall, prisés des visiteurs.
8 **Business Bay**	LOCATION Appartements proches du centre, souvent en location longue durée.
9 **Sobha Hartland**	FAMILLE · PREMIUM Appartements et villas signés Sobha à Mohammed Bin Rashid City, près de Downtown.
10 **Meydan**	FAMILLE · LOCATION Logements autour de l'hippodrome de Meydan, à quelques minutes de Downtown.
11 **Dubai Creek Harbour**	LOCATION · FAMILLE Un quartier signé Emaar au bord de Dubai Creek, à côté de la réserve naturelle de Ras Al Khor.
12 **Dubai Silicon Oasis**	PRIX D'ENTRÉE · LOCATION Appartements plus abordables à côté de Dubai Academic City, prisés des locataires longue durée.
13 **Dubai South**	PRIX D'ENTRÉE Près de l'aéroport international Al Maktoum et d'Expo City, à un prix d'entrée plus bas.

La bonne zone dépend de votre budget et de votre objectif. Les prix et les loyers varient d'un immeuble à l'autre : nous comparons donc toujours un bien aux ventes et loyers officiels récents autour de lui.

03 | TOUS LES FRAIS *en plus du prix.*

Le prix du bien n'est qu'une partie de ce que vous payez. Avant de vous engager, demandez un récapitulatif écrit des coûts avec chaque poste ci-dessous qui vous concerne.

UNE SEULE FOIS, À L'ACQUISITION

Frais du Dubai Land Department *4 %*
Frais d'enregistrement du transfert du bien à votre nom. Sur plan, ils sont payés à l'enregistrement auprès du promoteur.

Frais d'enregistrement et de trustee
Frais fixes pour le titre de propriété et le bureau d'enregistrement agréé (trustee) chargé du transfert.

Frais d'agence
D'usage sur les biens achevés, convenus par écrit. Sur plan, auprès du promoteur, il n'y en a généralement pas.

Frais de prêt immobilier
Si vous financez : frais d'enregistrement de l'hypothèque, de dossier bancaire et d'expertise.

PENDANT LA DÉTENTION

Charges de copropriété
Un montant annuel pour l'entretien de l'immeuble et des parties communes, calculé selon la surface du bien. Il varie beaucoup d'un immeuble à l'autre.

Énergie et climatisation
Électricité, eau et, dans certains immeubles, climatisation urbaine, généralement payées par le locataire quand le bien est loué.

Ameublement
Nécessaire pour les locations saisonnières et meublées.

Gestion
Des honoraires si une société gère la location ou la location saisonnière pour vous.

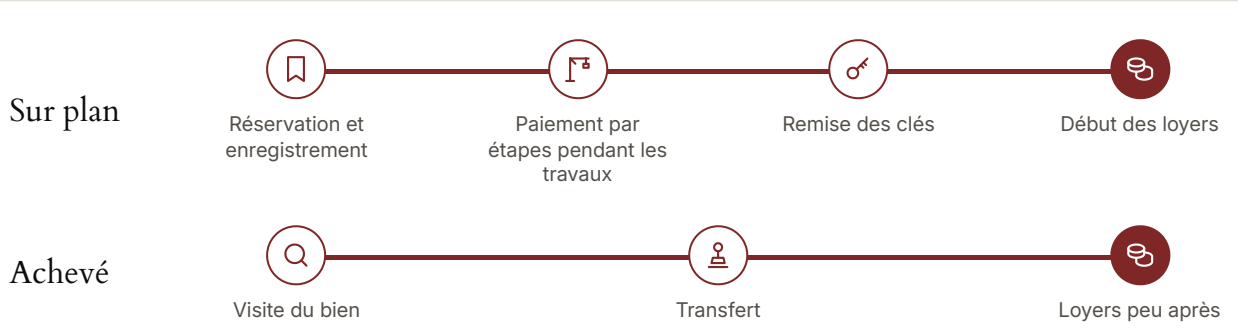
COMPAREZ LES BIENS SUR CE QUI VOUS RESTE

Loyer — ce que paient locataires ou vacanciers
−
Charges — annuelles, selon l'immeuble
−
Gestion — si quelqu'un gère pour vous
=
Loyer net — ce qui vous reste vraiment



04 | SUR PLAN OU *bien achevé ?*

Il n'y a pas de réponse unique. Le choix dépend du moment où vous voulez des revenus locatifs, de la façon dont vous voulez payer et du temps dont vous disposez.

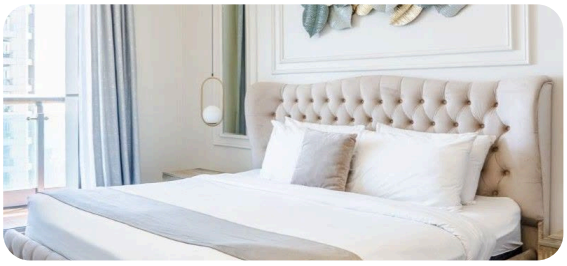




Sur plan

Vous acquérez le bien auprès du promoteur avant ou pendant la construction.

- Vous payez par étapes, selon un plan de paiement.
- Vos paiements vont sur le compte séquestre du projet.
- Immeuble neuf, souvent avec une garantie du promoteur.
- Pas de loyer avant la remise des clés, dont la date peut bouger.



Achevé

Vous acquérez un bien terminé, neuf ou auprès de son propriétaire actuel.

- Vous pouvez le louer peu après le transfert.
- Vous voyez exactement dans quoi vous investissez.
- Généralement payé en totalité au transfert, ou avec un prêt.
- Des frais d'agence sont habituels sur une revente.

Comment choisir : si vous voulez des loyers rapidement, regardez les biens achevés. Si vous préférez payer dans le temps et pouvez attendre la remise des clés, un bien sur plan d'un promoteur fiable en matière de livraison peut mieux vous convenir. Votre conseiller peut vous présenter les deux côte à côte, avec les chiffres de chacun.

05 | COMMENT FONCTIONNENT *les plans de paiement.*

Les projets sur plan se paient généralement par étapes plutôt qu'en une fois. Chaque promoteur fixe son propre plan : lisez attentivement l'échéancier du contrat.

RÉSERVATION | PENDANT LES TRAVAUX | À LA REMISE DES CLÉS | APRÈS LA REMISE DES CLÉS

Paiement de réservation

Un premier versement réserve le lot, avec les frais d'enregistrement du Dubai Land Department.

Pendant les travaux

Des versements à dates fixes ou lorsque la construction atteint des étapes définies.

À la remise des clés

Le solde est payé lorsque le bien est terminé et vous est remis.

Après la remise des clés

Certains promoteurs vous permettent de payer une partie du prix après la remise des clés, alors que le bien peut déjà générer des loyers.

OÙ VA VOTRE ARGENT

Vous
payez selon l'échéancier de votre contrat

→

Compte séquestre du projet
jamais un compte personnel

→

Promoteur
reçoit l'argent au fil des travaux

SUPERVISÉ PAR LE DUBAI LAND DEPARTMENT

À vérifier : les dates, ce qui se passe si vous payez en retard ou si la remise des clés est retardée, et si vous pouvez revendre avant la remise des clés.

06 | INVESTIR DEPUIS L'ÉTRANGER, *étape par étape.*

Vous pouvez investir à Dubaï sans vous y rendre. Voici comment cela se passe généralement.

1 Définissez votre objectif et votre budget

Revenus locatifs, pied-à-terre, résidence ou valorisation, et le montant total que vous voulez investir, frais compris.

2 Sélectionnez et vérifiez

Votre conseiller vous présente les options adaptées, avec les ventes et loyers officiels récents, l'historique du promoteur et un récapitulatif complet des coûts.

3 Visitez à distance

Visites vidéo en direct du bien, de l'immeuble et du quartier.

4 Réservez

Un formulaire de réservation et un premier versement bloquent le lot pour vous.

5 Signez le contrat

Les contrats sur plan peuvent généralement être signés en ligne. Pour un bien achevé, vous pouvez venir à Dubaï pour le transfert ou donner procuration à une personne de confiance.

6 Enregistrez et payez

L'acquisition est enregistrée auprès du Dubai Land Department et vous payez selon le contrat.

7 Recevez le titre de propriété et vos premiers loyers

Après le transfert ou la remise des clés, le bien est meublé si nécessaire et loué à long terme ou en location saisonnière.



Notre bureau à The Torch, Dubai Marina.

Une procuration signée à l'étranger doit généralement être notariée et légalisée pour être utilisée aux Émirats. Demandez les démarches exactes pour votre pays avant de la signer.



07 | LA RÉSIDENCE *grâce à l'immobilier.*

Être propriétaire à Dubaï peut ouvrir la voie à un visa de résident aux Émirats pour vous et, dans bien des cas, votre famille.

Le Golden Visa

Un visa de résident de longue durée, renouvelable. Les investisseurs immobiliers peuvent le demander lorsque le bien qu'ils possèdent vaut au moins 2 millions d'AED. Plusieurs biens peuvent généralement être cumulés, et les biens sur plan de promoteurs agréés peuvent aussi être éligibles.

10
ANS, RENOUVELABLE

2 M AED
DE VALEUR DU BIEN OU PLUS

Autres options

Des investissements immobiliers plus modestes peuvent donner droit à un visa de résident plus court. Les conditions sont fixées par les autorités des Émirats et évoluent de temps à autre.



Ce que vous apporte la résidence

- Le droit de vivre aux Émirats, avec la possibilité de parrainer votre famille.
- L'accès aux banques locales et, dans bien des cas, à de meilleures options de prêt.
- La vie dans un pays sans impôt sur le revenu des personnes physiques. Ne plus payer d'impôts dans votre pays dépend des règles de celui-ci.

Les règles et les seuils des visas évoluent. Votre conseiller vérifie les conditions en vigueur pour votre cas avant votre investissement.

08 | LES ERREURS *à éviter.*

La plupart des mauvais investissements à Dubaï viennent de quelques erreurs évitables.

Investir sur la foi d'une publicité ou d'une vidéo

Tout projet paraît beau en vidéo. Comparez-le d'abord aux ventes et loyers officiels du même quartier.

Ne regarder que le prix

Les charges, les frais et la gestion déterminent ce qui vous reste réellement des loyers.

Ne pas vérifier le promoteur

Regardez les projets que le promoteur a déjà livrés, et s'ils l'ont été dans les délais.

Payer sur le mauvais compte

Payez uniquement sur le compte séquestre du projet ou sur les comptes officiels indiqués dans votre contrat.

Signer sans lire le plan de paiement

Vérifiez les dates, les règles en cas de retard de paiement et ce qui se passe si la remise des clés est retardée.

Prévoir une location saisonnière sans connaître les règles

Elle nécessite un permis du Department of Economy and Tourism de Dubaï, et certains immeubles ne l'autorisent pas.

Oublier la sortie

Pensez dès le départ à qui vous rachètera ou louera le bien plus tard.

Décider seul, dans la précipitation

Une bonne opportunité reste bonne une fois les chiffres vérifiés avec une personne de confiance.



09 | LES QUESTIONS À POSER *avant de signer.*

Utilisez cette liste pour chaque bien envisagé. Un bon conseiller répond à tout, par écrit.

Prix et loyer

- [ ] À quel prix des biens similaires de cet immeuble ou de ce quartier se sont-ils vendus récemment, selon les données officielles ?
- [ ] Quel est le loyer de biens similaires, en longue durée et en location saisonnière ?
- [ ] Quel loyer net puis-je attendre après tous les frais ?

Frais

- [ ] Quelles sont les charges annuelles, et que couvrent-elles ?
- [ ] Quelle est la liste complète des frais en plus du prix ?
- [ ] Qui gérera le bien, et à quel coût ?

Promoteur et paiements

- [ ] Quels projets ce promoteur a-t-il livrés, et dans les délais ?
- [ ] Sur quel compte séquestre vont mes paiements ?
- [ ] Quel est le plan de paiement, et que se passe-t-il si je paie en retard ou si la remise des clés est retardée ?

Après votre investissement

- [ ] Puis-je revendre avant la remise des clés, et à quelles conditions ?
- [ ] Ce bien me donne-t-il droit à un visa de résident ?
- [ ] L'immeuble autorise-t-il la location saisonnière ?



Envoyez ces questions à votre conseiller sur WhatsApp avant un appel, pour que les réponses soient prêtes par écrit.

10 | VOTRE PROCHAINE ÉTAPE, *avec une équipe de confiance.*

Two Continents Real Estate est présent sur le marché de Dubaï depuis plus de 12 ans. Nos conseillers vous aident à choisir, vérifier et investir, et nos équipes internes meublent, louent et entretiennent votre bien.



RECONNUS PAR LES GRANDS PROMOTEURS DE DUBAÏ



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2026



Binghatti Top Performing Channel Partner
H1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
Q1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
2025



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2025

Échangez avec votre conseiller

Écrivez à votre conseiller sur WhatsApp en indiquant votre budget et votre objectif. Vous recevrez des options adaptées, avec les chiffres officiels pour chacune, dans votre langue et sans aucune pression.



Ali Zerroug +971 58 837 1092 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina