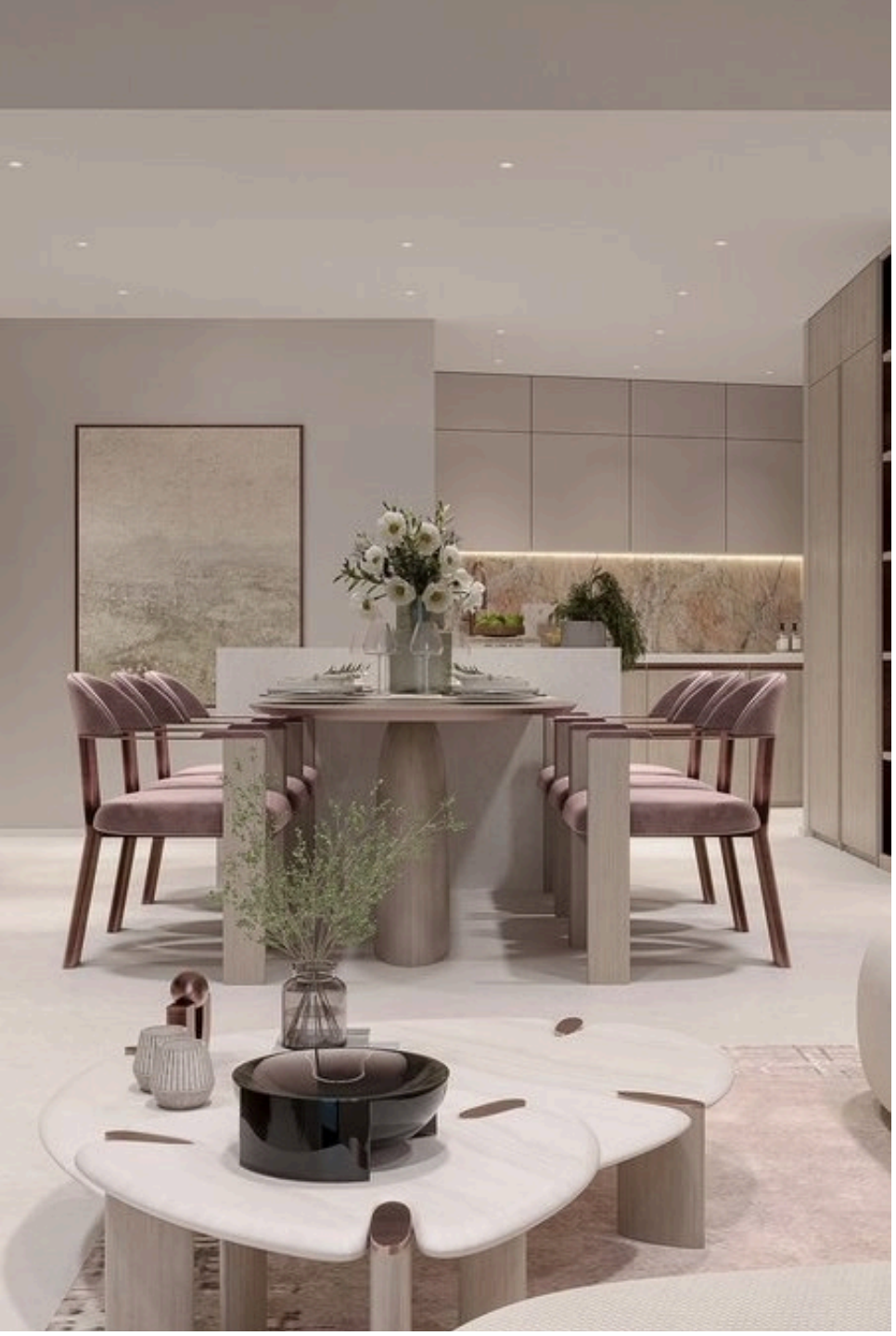
HAAZPROPERTIES DUBAI | haazproperties.com



GUIDE DE L'INVESTISSEMENT À DUBAÏ

ÉDITION 2026



Sommaire

01 L'AGENCE

02 LES SERVICES DE L'AGENCE

03 LE MOT DU CEO

04 DUBAÏ EN CHIFFRES

05 POURQUOI INVESTIR À DUBAÏ ?

06 DUBAÏ 2040

07 LES QUARTIERS À FORT POTENTIEL

08 STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

09 RETOUR SUR INVESTISSEMENT

10 LA LOCATION ANNUELLE HAAZ

11 FINANCER SON ACHAT

12 LE PROCESSUS D'ACHAT

13 LES FRAIS À PRÉVOIR

14 CADRE JURIDIQUE

15 L'ACCOMPAGNEMENT HAAZ

16 CONTACTS



HAAZ PROPERTIES

Agence immobilière française à Dubaï

Une équipe multilingue, une connaissance fine du marché et un accompagnement complet.

Achat sur plan et dans l'ancien, revente et location annuelle : nous suivons votre projet à chaque étape.

Notre réussite se mesure à la satisfaction de nos clients, et se prolonge souvent par la recommandation.

NOUS PARLONS VOTRE LANGUE

Français Anglais Arabe Espagnol Marocain

Un accompagnement complet, sous un même toit

De l'achat à la gestion de votre bien, jusqu'à la création de votre société aux Émirats.



01 Achat / Vente

Achat sur plan ou dans l'ancien, revente : de la recherche du bien à la signature.



02 Gestion locative

Location annuelle de votre bien : locataire, bail, loyers et suivi, sans frais de gestion.



03 Rénovation / Aménagement

Remise en état, ameublement et décoration pour valoriser et louer votre bien.



04 Création d'entreprise

Accompagnement pour créer et installer votre société aux Émirats.

Un seul interlocuteur : votre conseiller Haaz coordonne chaque service pour vous.



Fort de 10 ans d'expérience dans l'immobilier, Samir Ait Daoud, CEO et fondateur de Haaz Properties, accompagne ses clients avec transparence, confiance et expertise du marché.

Sa vision : bien plus qu'un bien immobilier, une stratégie construite avec chaque investisseur selon ses objectifs, son budget et son projet de vie.

« *Notre ambition est de vous donner les clés pour comprendre le marché de Dubaï, faire les bons choix et investir avec une vision à long terme.* »

SAMIR AIT DAOUD · CEO & Fondateur, Haaz Properties

Un marché immobilier qui change de dimension

En quelques années, Dubaï s'est imposée comme l'un des marchés immobiliers les plus actifs au monde.

574 Md

AED

de transactions immobilières, janvier à septembre 2026

379 Md

AED

de ventes immobilières sur les 9 premiers mois de 2026

165 018

TRANSACTIONS

enregistrées de janvier à septembre 2026

32,2 Md

AED

de contrats locatifs enregistrés au 1er trimestre 2026

Chez Haaz Properties, nous privilégions une approche fondée sur les données, la sélection rigoureuse des projets et la performance locative.

Source : Dubai Land Department (données publiées en avril et octobre 2026). Les transactions incluent ventes, hypothèques et donations.

Croissance, rendement et demande durable

Fiscalité attractive

Pas d'impôt sur le revenu locatif ni sur la plus-value aux EAU pour les particuliers.

Rendements locatifs

Une forte demande résidentielle et touristique, pour plusieurs stratégies locatives.

Prix compétitifs

Des prix au m² encore inférieurs à ceux des grandes métropoles internationales.

Économie diversifiée

Finance, commerce, tourisme et services soutiennent la demande immobilière.

Ville connectée

Un hub mondial, à quelques heures de vol de l'Europe, de l'Asie et de l'Afrique.

Cadre de vie

Sécurité, qualité de vie et Golden Visa accessible sous conditions.

La fiscalité applicable dépend aussi de votre pays de résidence fiscale.

DUBAÏ 2040 : UNE VISION D'AVENIR



Le Dubai 2040 Urban Master Plan organise la croissance de l'émirat autour de pôles urbains mieux connectés aux transports, aux services et aux espaces de loisirs.

5,8 M

d'habitants attendus en 2040, contre 3,3 M en 2020



UNE VILLE PLUS CONNECTÉE

Transports renforcés et nouvelle Blue Line du métro, qui doit desservir neuf districts.



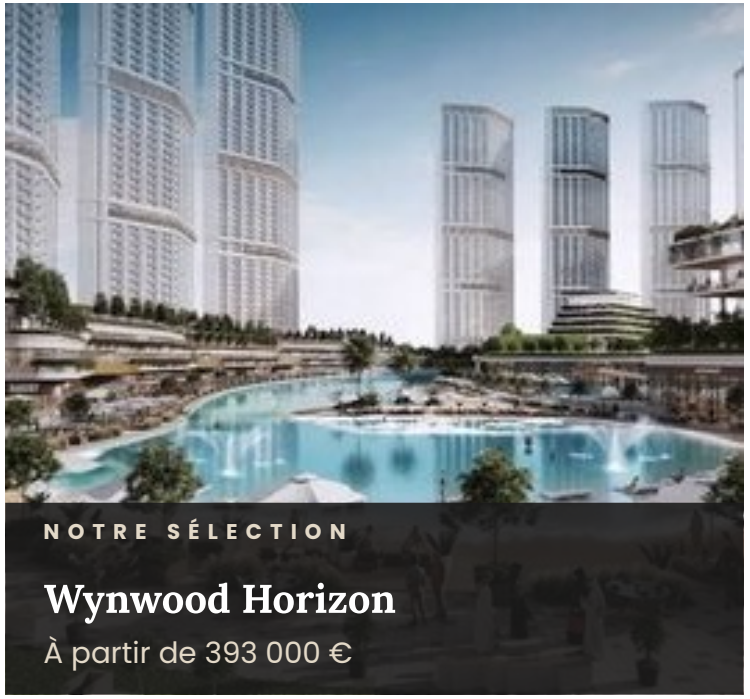
PLUS DE QUALITÉ DE VIE

Doublement des espaces verts et communautés intégrées : logements, écoles, commerces.



UNE VISION À LONG TERME

Le potentiel d'un quartier dépend aussi de son évolution future.



NOTRE SÉLECTION

Wynwood Horizon

À partir de 393 000 €

EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Meydan

Proche de Downtown, un secteur premium en plein développement.



NOTRE SÉLECTION

Creek Waters 2 by Emaar

À partir de 395 000 €

WATERFRONT

Dubai Creek Harbour

Résidences modernes et vues sur la skyline, au bord de la Creek.



NOTRE SÉLECTION

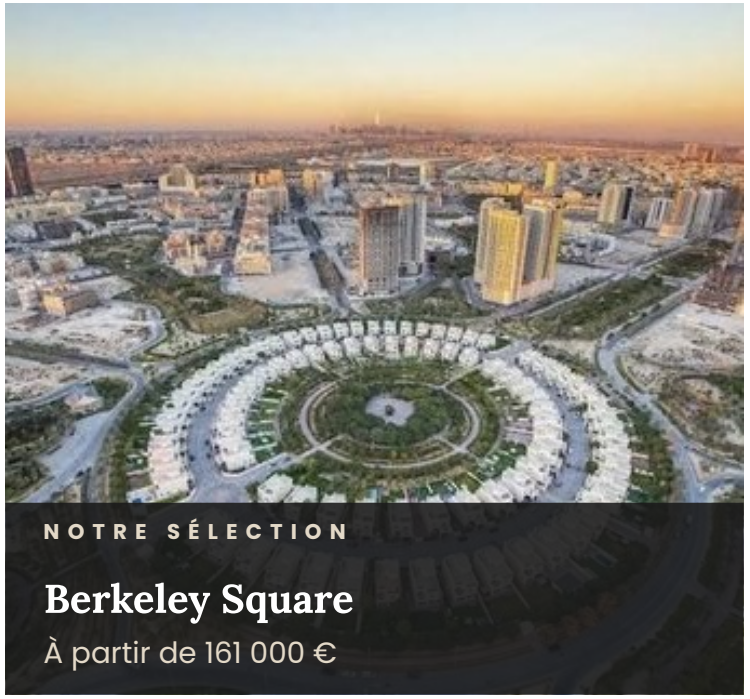
Weston by Wadan

À partir de 151 000 €

PRIX ACCESSIBLES

DLRC

Au cœur de Dubailand, l'équilibre entre budget et potentiel locatif.



QUARTIER ÉTABLI

Jumeirah Village Circle

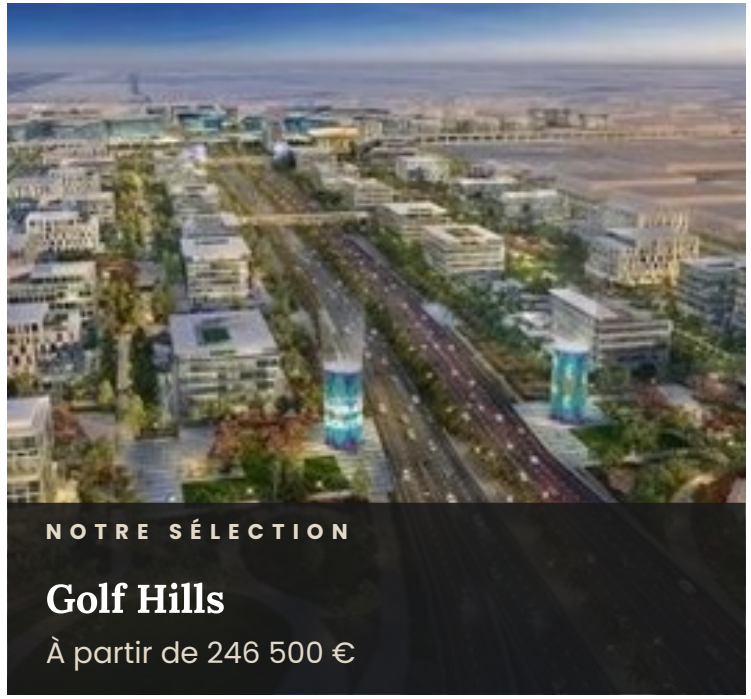
Commerces, écoles, localisation centrale : une demande locative solide.



PROJET EMBLÉMATIQUE

Palm Jebel Ali

Le nouveau territoire waterfront de l'extension sud de Dubaï.



PÔLE D'AVENIR

Dubai South

Nouveau centre urbain autour d'Expo City et de l'aéroport Al Maktoum.

Une stratégie adaptée à chaque objectif



01 REVENUS LOCATIFS

Location longue durée pour des revenus réguliers, ou courte durée pour optimiser le rendement.



02 APPRÉCIATION DU CAPITAL

Valoriser son bien grâce à la croissance du marché, au développement du quartier ou à l'achat-revente.



03 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Construire et diversifier son patrimoine sur plusieurs biens, quartiers et horizons.

Notre point fort : la location annuelle de votre bien, gérée par Haaz sans frais de gestion.

DES RÉSULTATS RÉELS, PAS DES PROMESSES

Ce que rapporte un investissement à Dubaï

Un bien immobilier rapporte de deux façons : la valeur qu'il prend avec le temps, et les loyers qu'il génère chaque année. Pour vous le montrer concrètement, nous avons sélectionné trois résidences récemment livrées, avec leurs prix réels d'achat et de revente.

La plus-value

Prix de revente - prix d'achat

Acheter sur plan permet d'entrer au prix de lancement, puis de profiter de la valorisation du bien jusqu'à sa livraison et au-delà.

Le rendement locatif

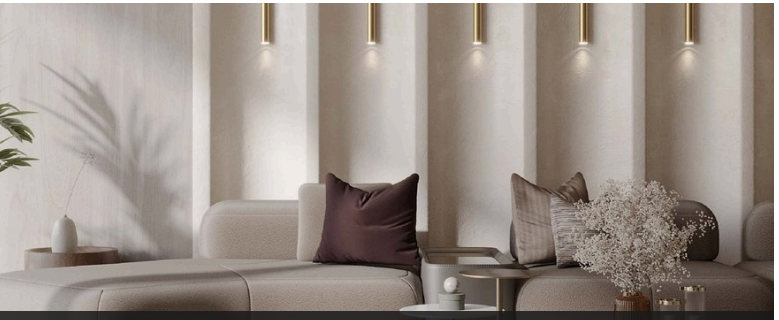
Loyer annuel ÷ prix d'achat

Dès la remise des clés, le bien peut être loué à l'année. Avec Haaz, sans frais de gestion : vos loyers restent les vôtres.

GAMME	RÉSIDENCE	ACHAT	REVENTE	PLUS-VALUE	RENDEMENT LOCATIF
Petit budget	Pearl House 1 JVC · 1 chambre	208 000 € 895 000 AED · 2023	279 000 € 1 200 000 AED · 2026	+ 34 % en 3 ans	10,6 %
Budget intermédiaire	Oxford 212 JVC · 1 chambre	176 000 € 759 456 AED · 2022	288 000 € 1 240 000 AED · 2026	+ 63 % en 4 ans et 5 mois	13,2 %
Haut de gamme	Costa Brava 1 DAMAC Lagoons · villa 4 chambres	416 000 € 1 789 000 AED · 2022	668 000 € 2 875 000 AED · 2026	+ 61 % en 4 ans et 8 mois	8,4 %*

*Prix d'achat et de revente enregistrés au Dubai Land Department. Rendements bruts, calculés sur le prix d'achat, hors frais. * Loyer estimé d'après le marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*





CAS N°1 · PETIT BUDGET

Pearl House 1 by Imtiaz

Appartement 1 chambre · 779 pi² · JVC · Livré

PETIT BUDGET · UNE TRANSACTION RÉELLE, ENREGISTRÉE AU DLD

Acheté sur plan en 2023, revendu 34 % plus cher en 2026

Un appartement 1 chambre à Jumeirah Village Circle, acheté auprès du promoteur puis revendu une fois livré.

OCTOBRE 2023 · ACHAT

208 000 €

895 000 AED, sur plan

+ 34,08 % en 3 ans

OCTOBRE 2026 · REVENTE

279 000 €

1 200 000 AED, bien livré

À LA VENTE

+ 71 000 €

de plus-value brute, soit 305 000 AED.

Durée de détention	**3 ans**

À LA LOCATION

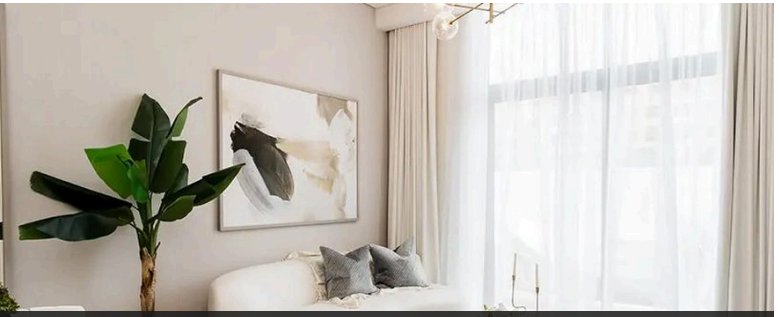
22 000 €

de loyer annuel (bail 2026-2027), soit 95 000 AED.

Rendement brut sur le prix d'achat	**10,6 %**

Source : transactions et contrat de location enregistrés (Dubai Land Department). Montants bruts, hors frais DLD (4 %) et frais de revente. Conversion indicative : 1 € ≈ 4,3 AED. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.





CAS N°2 · BUDGET INTERMÉDIAIRE

Oxford 212 by Iman

Appartement 1 chambre · 879 pi² · JVC · Livré en 2023

BUDGET INTERMÉDIAIRE · UNE TRANSACTION RÉELLE, ENREGISTRÉE AU DLD

Acheté sur plan en 2022, revendu 63 % plus cher en 2026

Un appartement 1 chambre à JVC, acheté sur plan auprès du promoteur puis revendu une fois livré.

JUIN 2022 · ACHAT

176 000 €

759 456 AED, sur plan

+ 63,27 % en 4 ans et 5 mois

OCTOBRE 2026 · REVENTE

288 000 €

1 240 000 AED, bien livré

À LA VENTE

+ 112 000 €

de plus-value brute, soit 480 544 AED.

Durée de détention	**4 ans et 5 mois**

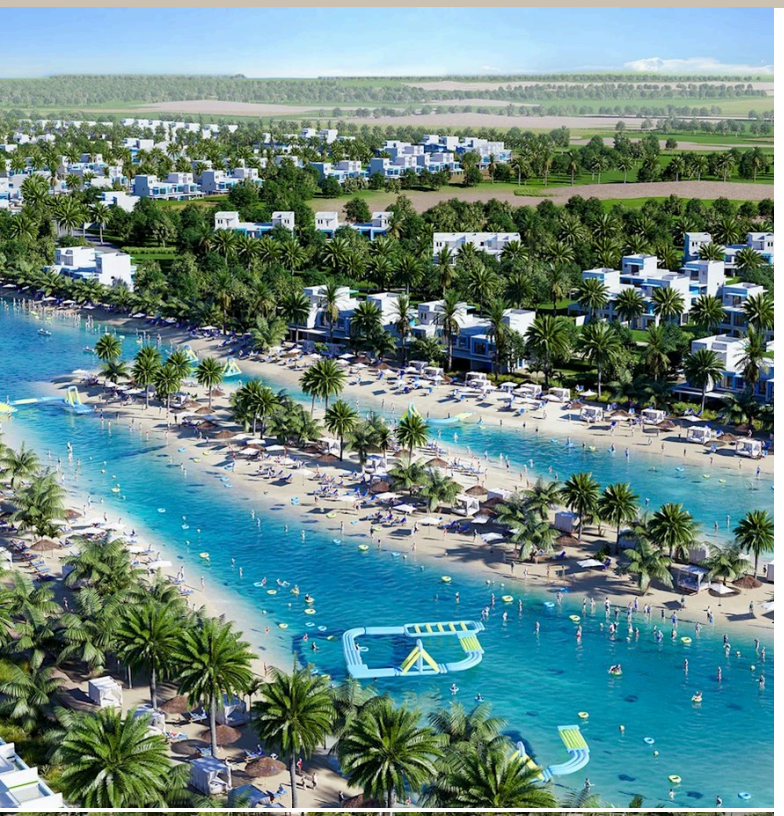
À LA LOCATION

23 000 €

de loyer annuel (bail 2025-2026), soit 100 000 AED.

Rendement brut sur le prix d'achat	**13,2 %**

Source : transactions et contrat de location enregistrés (Dubai Land Department). Montants bruts, hors frais DLD (4 %) et frais de revente. Conversion indicative : 1 € ≈ 4,3 AED. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.





CAS N°3 · HAUT DE GAMME

Costa Brava 1 · DAMAC Lagoons

Villa 4 chambres · 1 572 pi² · DAMAC Lagoons · Livrée

HAUT DE GAMME · UNE TRANSACTION RÉELLE, ENREGISTRÉE AU DLD

Achetée sur plan en 2022, revendue 61 % plus cher en 2026

Une villa 4 chambres à DAMAC Lagoons, achetée sur plan auprès du promoteur puis revendue une fois livrée.

FÉVRIER 2022 · ACHAT

416 000 €

1 789 000 AED, sur plan

+ 60,7 % en 4 ans et 8 mois

OCTOBRE 2026 · REVENTE

668 000 €

2 875 000 AED, bien livré

À LA VENTE

+ 252 000 €

de plus-value brute, soit 1 086 000 AED.

Durée de détention	**4 ans et 8 mois**

À LA LOCATION · ESTIMATION

35 000 €

de loyer annuel estimé au prix du marché, soit 150 000 AED.

Rendement brut sur le prix d'achat	**8,4 %**

Source : transactions enregistrées (Dubai Land Department). Loyer estimé d'après les baux récents de villas 4 chambres comparables à Costa Brava 1 (140 000 à 153 000 AED/an, été 2026). Montants bruts, hors frais DLD (4 %) et frais de revente. Conversion indicative : 1 € ≈ 4,3 AED. Performances passées non garanties.



NOTRE POINT FORT

Votre bien loué à l'année, sans frais de gestion

Chez Haaz Properties, la location annuelle est un pôle à part entière. Nous trouvons votre locataire et gérons votre bien, sans frais pour vous.

- Recherche et sélection du locataire
- Bail et formalités administratives
- Encaissement des loyers
- Suivi du bien et relation locataire

0 € de frais de gestion locative. Vos revenus restent les vôtres.

Exemple de plan de paiement sur plan

20 %	40 %	40 %
À la réservation (+ 4 % de frais DLD)	Pendant la construction	À la livraison ou après (post-handover)

Plan de paiement promoteur

Paiement échelonné, sans intérêts ni dossier bancaire. Certains plans se prolongent après la livraison.

Crédit immobilier

Possible pour un bien livré, y compris pour les non-résidents, avec un apport plus élevé.

Achat comptant

Peut permettre de négocier une remise auprès du promoteur.

Exemple indicatif : chaque projet a son propre plan de paiement.

De votre projet à votre propriété

01

Choisir

- Étude de votre projet
- Sélection des offres
- Réservation du bien

02

Sécuriser

- Signature du formulaire de réservation
- Versement de l'acompte et des frais

03

Finaliser

- Signature du contrat de vente (SPA)
- Enregistrement Oqood
- Remise du Title Deed à la livraison



Un budget clair dès le départ

4 %

Frais DLD

Enregistrement de la vente au Dubai Land Department.

0 %

Frais d'agence sur plan

L'agence est rémunérée par le promoteur.

2 %

Frais d'agence dans l'ancien

En général à la charge de l'acheteur, selon la transaction.

/ an

Charges de copropriété

Variables selon la résidence et ses services.

S'y ajoutent des frais administratifs, variables selon le promoteur ou la transaction. **Votre conseiller Haaz vous remet un chiffrage complet avant toute réservation.**

Un marché encadré et réglementé

À Dubaï, chaque transaction est supervisée par deux autorités publiques : le Dubai Land Department (DLD) et la Real Estate Regulatory Agency (RERA).

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

RERA
مؤسسة التنظيم العقاري
The Real Estate Regulatory Agency

01

Pleine propriété

Dans les zones freehold, l'achat en pleine propriété est ouvert à toutes les nationalités.

02

Achat sur plan encadré

Le projet est enregistré au DLD et chaque vente est inscrite au registre Oqood.

03

Compte séquestre

Vos versements vont sur un compte dédié au projet (escrow), débloqué selon l'avancement des travaux.

04

Titre de propriété

À la livraison et au paiement complet, le Title Deed officiel est émis à votre nom.

Avant toute réservation, notre équipe vérifie avec vous le promoteur, le statut du projet, le plan de paiement et les documents contractuels.

Les informations de ce guide ont un caractère général et ne constituent pas un conseil juridique, fiscal ou financier personnalisé. La réglementation peut évoluer.

BIEN PLUS QU'UNE TRANSACTION

Un conseiller dédié, à vos côtés à chaque étape

Investir à l'étranger est avant tout une question de confiance. Du premier échange à la remise des clés, et bien après, vous avez un seul interlocuteur.

AVANT

On vous écoute

Vos objectifs, votre budget, votre projet de vie : nous construisons la stratégie avec vous.

PENDANT

On s'occupe de tout

Suivi du projet, démarches administratives, remise des clés. Vous êtes informé à chaque étape.

APRÈS

On reste à vos côtés

Location annuelle sans frais de gestion, gestion du bien et accompagnement à la revente.

PRÉSENCE · RÉACTIVITÉ · TRANSPARENCE



HAAZPROPERTIES DUBAI | haazproperties.com

Parlons de votre projet

haazproperties.com

202, JBC 1, JLT, Cluster G, Dubaï

haaz.admin@gmail.com

+971 58 898 2094

@haaz.properties

@haaz.properties

@SamirDeals

Haaz Properties

Haazproperties