Sonia Tazi Alonso
CONSEIL IMMOBILIER PRIVÉ DUBAÏ • FR • IT • ES • EN

ÉDITION EXÉCUTIVE 2026–2027

GESTION PRIVÉE & ALLOCATION IMMOBILIÈRE INTERNATIONALE

Guide Stratégique Investisseur *Dubaï 2026–2027*

Rendement Net, Sécurité DLD & Golden Visa 10 Ans

Dossier analytique conçu pour les investisseurs, dirigeants et familles d'Europe et d'Amérique du Nord : fondamentaux macroéconomiques Vision 2040, protection par compte séquestre d'État (Loi n°8 de 2007), ingénierie des plans de paiement à 0 % d'intérêt, arbitrage entre les 6 quartiers clés et les bureaux commerciaux Grade A, conventions fiscales européennes et parcours d'acquisition à distance.

0 %	**Loi n°8**	**2M AED**	**0 %**
Impôt local sur les loyers & les plus-values aux Émirats	Compte séquestre DLD obligatoire sur chaque projet neuf	Seuil officiel du Golden Visa 10 ans (~500 000 €)	Commission agence acheteur sur les programmes neufs

Sonia Tazi Alonso — Conseil Immobilier Privé Dubaï (FR • IT • ES • EN)
Top 2 Broker Dubaï 2026 (*The Laureates • ZOYA Developments*)
WhatsApp : +33 7 57 80 53 83 • contact@soniatazialonso.com

AMR Elite Real Estate L.L.C
Certifiée RERA (ORN : 59386) • Licence DED : 1588899
Business Bay, Dubaï — soniatazialonso.com

CHAPITRE 01 • PHILOSOPHIE D'INVESTISSEMENT

Manifeste & Accompagnement Privé 360°

Après l'expansion rapide post-2021, l'immobilier dubaïote est entré en 2026-2027 dans une ère de maturité sélective : on n'achète plus « Dubaï » à l'aveugle, on sélectionne un bilan promoteur, une micro-adresse et un cash-flow net audité.

> *« Je ne vends pas des mètres carrés, je sécurise des trajectoires patrimoniales. Face au bruit marketing, seules comptent la donnée vérifiée du Dubai Land Department, la solidité du promoteur et la liquidité à la revente. »*

Le Modèle d'Alignement : 0 % de Commission Acheteur sur le Neuf

À Dubaï, le cadre réglementaire du marché primaire (*Off-Plan*) prévoit que les honoraires du cabinet de conseil soient intégralement pris en charge par le promoteur immobilier. Vous accédez exactement au **même prix officiel grille promoteur** qu'en showroom direct — avec un avantage décisif : une **indépendance totale d'arbitrage**.

Là où le commercial salarié d'un développeur a pour mandat d'écouler son unique catalogue, notre cabinet met en concurrence les promoteurs Tier-1 (*Emaar, Ellington Properties, Sobha Realty, Nakheel, Meraas, ZOYA Developments, Select Group*) et écarte systématiquement les lancements surévalués ou aux charges de copropriété excessives.

Quatre Langues Natives, Une Seule Exigence « Banque Privée »

Accompagnement intégral en **Français, Italien, Espagnol et Anglais** : de l'accès prioritaire aux phases confidentielles *EOI (Expression of Interest)* jusqu'à l'inspection technique de remise des clés (*Snagging*), la mise en location (*Ejari*) et l'obtention du **Golden Visa 10 ans**.



DISTINCTION OFFICIELLE 2026

Sonia Tazi Alonso

Top 2 Broker Dubaï 2026 (*The Laureates • ZOYA Developments*)
AMR Elite Real Estate L.L.C • RERA ORN : 59386

Approche Directe Promoteur vs Cabinet de Conseil Privé Indépendant

CRITÈRE D'ANALYSE	COMMERCIAL D'UN PROMOTEUR UNIQUE	CONSEIL PRIVÉ SONIA TAZI ALONSO (AMR ELITE)
Objectivité du filtre	Limitée aux seules résidences de son employeur, même lorsque le prix/m² excède le marché secondaire.	**Audit comparatif multi-promoteurs Tier-1** fondé sur les transactions réelles enregistrées au DLD.
Coût & Prix d'achat	Prix grille public promoteur (0 % commission).	**Même prix grille officiel (0 % commission acheteur)** + accès aux allocations d'étages prioritaires en phase EOI.
Calcul de rentabilité	Souvent présenté en rendement brut théorique.	**Modélisation nette réelle** déduisant les *Service Charges* (indice RERA *Mollak*) et la vacance locative.
Continuité post-vente	S'arrête à la signature du contrat de réservation.	**Suivi 360° sur 3 à 5 ans** : suivi chantier, *Snagging* ingénieur, ameublement, location *Ejari*, Golden Visa & revente.

CHAPITRE 02 • THÈSE MACROÉCONOMIQUE

Fondamentaux Macro 2026–2027 & Plan Urbain Vision 2040

La résilience immobilière de Dubaï ne repose pas sur le crédit bancaire spéculatif, mais sur la conjonction rare d'une monnaie indexée au dollar américain, d'une démographie qualifiée en forte hausse et d'une planification urbaine d'État à 15 ans.

3,6725	5,8 M	+60 %	20 min
Parité fixe **AED / 1 USD** maintenue sans interruption depuis 1997	Population résidente projetée par l'État à l'horizon **Vision 2040**	Part du territoire dédiée aux réserves naturelles & espaces verts d'ici 2040	Cible d'accessibilité urbaine pour 80 % des besoins quotidiens des résidents

1. Un Bouclier Monétaire Adossé au Dollar US

Pour un investisseur dont le patrimoine est concentré en Euros ou en Francs suisses, détenir un actif en Dirhams (AED) équivaut à une exposition directe au **Dollar américain (parité fixe 1 USD = 3,6725 AED)**. Les loyers constituent une rente en devise forte, décorrélée des cycles européens.

2. Un Marché Sain Dominé par les Fonds Propres

Contrairement aux marchés occidentaux fragilisés par les taux directeurs, la majorité des transactions à Dubaï s'effectuent **au comptant ou par échéancier promoteur à 0 %**, sans levier hypothécaire spéculatif — limitant drastiquement le risque de ventes forcées.

3. Sécurité Publique & Polarisation des Talents

Carrefour mondial à 6–7h de vol de l'Europe et de l'Asie (GMT+4), Dubaï conjugue sécurité publique de premier plan, écoles internationales d'élite, hôpitaux privés et hub financier réglementé (**DIFC**), soutenant une demande locative pérenne.

4. Infrastructures Structurantes 2026–2032

Déploiement de la **Blue Line du Métro de Dubaï** (reliant Dubai Creek Harbour et Silicon Oasis), expansion géante de l'aéroport international **Al Maktoum (DWC)** et extension de +400 % des plages publiques d'ici 2040.

Architecture du « Dubai 2040 Urban Master Plan » : Les 5 Grands Pôles Urbains

PÔLE URBAIN OFFICIEL	VOCATION ÉCONOMIQUE MAJEURE	LECTURE PATRIMONIALE POUR L'INVESTISSEUR
Downtown & Business Bay	Cœur financier et tertiaire de l'Émirat (avec le DIFC).	Valeur refuge liquide par excellence ; pénurie marquée de bureaux Grade A et forte demande cadres dirigeants.
Dubai Marina & JBR	Pôle littoral international, tourisme & loisirs balnéaires.	Foncier côtier mature quasi saturé (extension naturelle vers *Emaar Beachfront* et *Palm Jumeirah*).
Creek Harbour & Centre Historique	Nouveau front d'eau durable connecté à la future Blue Line.	Relais majeur de valorisation à moyen terme porté par un master-developer unique (Emaar).
Expo City & Dubai South	Hub aéronautique mondial (Al Maktoum DWC) & logistique.	Thèse d'appréciation foncière long terme (horizon 5–10 ans) accompagnant le basculement aéroportuaire.
Dubai Silicon Oasis	Centre d'innovation technologique, R&D et savoir.	Demande résidentielle locale d'ingénieurs et d'actifs connectée aux futurs axes de transport public.

Principe de sélectivité 2026–2027 : la croissance démographique ne profite pas uniformément à tous les immeubles. Les plus-values durables se concentrent sur les quartiers à **barrière foncière réelle** (fronts d'eau, parcs centraux, connexion directe au métro, tours tertiaires Grade A).

CHAPITRE 03 • PROTECTION SOUVERAINE DE L'ACQUÉREUR

Architecture Juridique : Loi n°8 de 2007, Séquestre DLD & Oqood

L'achat sur plan (*Off-Plan*) à Dubaï est encadré par l'un des dispositifs étatiques les plus stricts au monde, piloté par le **Dubai Land Department (DLD)** et son bras régulateur, la **RERA (Real Estate Regulatory Agency)**.

LOI N°7 DE 2006 • RÉGIME FONCIER

100 % Pleine Propriété Perpétuelle (Freehold)

Tout investisseur étranger, résident ou non-résident, détient en nom propre (ou via société agréée) **100 % des murs et de la quote-part foncière** sans limitation de durée dans les zones désignées *Freehold*.

LOI N°8 DE 2007 • PROTECTION FINANCIÈRE

Compte Séquestre Obligatoire (Escrow Account)

Chaque programme neuf possède un **IBAN séquestre unique** ouvert auprès d'une banque tutélaire agréée DLD. Le promoteur n'a pas la libre disposition de vos versements.

Mécanisme du Compte Séquestre DLD (Loi n°8 de 2007)



La Chaîne des Titres Officiels : De la Réservation au Title Deed

ACTE OFFICIEL	MOMENT D'ÉMISSION	PORTÉE JURIDIQUE & VÉRIFICATION PAR L'INVESTISSEUR
1. Booking Form & SPA Sales & Purchase Agreement	Signature initiale (à distance ou sur place)	Contrat cadre d'acquisition fixant le numéro d'unité, la surface nette/totale, le prix ferme en AED, le calendrier d'appels de fonds et la date cible d'achèvement.
2. Certificat Oqood Registre Provisoire DLD	Après versement des 20 % + 4 % DLD	**Titre officiel de propriété sur plan** émis directement par le Dubai Land Department à votre nom, empêchant légalement toute double vente de l'unité.
3. Portail Dubai REST Application d'État DLD	Tout au long de la construction	Accès public et personnel permettant de vérifier le numéro d'enregistrement RERA du projet, la banque séquestre, le pourcentage officiel des travaux et vos titres numériques.
4. Title Deed Acte de Propriété Définitif	À la remise des clés (*Handover*)	Conversion de l'*Oqood* en titre foncier souverain perpétuel muni d'un **QR code cryptographique DLD** vérifiable en temps réel.

Protocole de conformité AMR Elite (ORN 59386) : avant toute réservation, nous vous remettons la fiche officielle d'enregistrement du projet auprès de la RERA ainsi que le RIB du compte séquestre (*Escrow Account*) vérifiable sur le portail gouvernemental du Dubai Land Department.

CHAPITRE 04 • INGÉNIERIE DE TRÉSORERIE

Réalité Financière & Plans de Paiement Promoteur à 0 %

La réussite d'un investissement à Dubaï repose sur un calibrage lucide de sa trésorerie disponible : comprendre pourquoi le crédit bancaire européen ne s'applique pas et maîtriser le levier des échéanciers promoteurs sans intérêts.

Pourquoi les Banques Européennes ne Financent pas l'Off-Plan

Une banque de détail française, belge, suisse ou italienne ne peut pas inscrire d'hypothèque sur un immeuble situé aux Émirats en cours de construction. Hors crédit patrimonial adossé à des actifs existants en Europe (crédit lombard ou hypothécaire), l'achat *Off-Plan* ne se finance pas par emprunt bancaire européen.

Quant aux banques émiraties, elles n'accordent un prêt hypothécaire aux non-résidents (jusqu'à ~50 % LTV) **qu'à la livraison (*Handover*)**, jamais pour l'apport initial.

L'ALTERNATIVE INSTITUTIONNELLE ÉMIRATIE

Le Crédit Vendeur Promoteur à 0 % d'Intérêt

Vous réglez votre bien par jalons étalés sur **2,5 à 4 ans de travaux à 0 % d'intérêt nominal** : aucun frais de dossier bancaire, aucune assurance emprunteur, aucune exposition à l'inflation des taux.

Règle de prudence : un plan **60/40** ou **70/30** chez un promoteur Tier-1 surpasse toujours un plan « gadget » chez un promoteur secondaire qui gonfle le prix d'entrée de 20 %.

Décomposition Exacte de l'Apport Initial Réel à la Signature (Jour 1)

20 %	+ 4 %	~1 100 €	0 €
Acompte initial promoteur (sur Escrow)	Droits uniques DLD	Oqood & Admin (~4 000–5 200 AED)	Commission agence (Neuf)

Ticket liquide minimum réaliste : en additionnant **20 % + 4 % DLD + frais Oqood (~24,5 %)**, l'apport initial mobilisable immédiatement pour un bien résidentiel sérieux s'établit entre **50 000 € et 75 000 € minimum** (soit ~200 000 à 300 000 AED), suivi d'échéances régulières pendant les travaux.

Simulation Concrète des Flux de Trésorerie (Exemple en Plan Promoteur 60 / 40)

JALON DE PAIEMENT (0 % D'INTÉRÊT)	QUOTE-PART	ACTIF 1BR TIER-1 1 200 000 AED (~300 000 €)	ACTIF 2BR / ÉLIGIBLE GOLDEN VISA 2 000 000 AED (~500 000 €)
Jour 1 : Acompte de réservation (Escrow)	**20 %**	240 000 AED (~60 000 €)	400 000 AED (~100 000 €)
Jour 1 : Frais uniques DLD (4 %) + Oqood	**4 % + frais**	~53 000 AED (~13 250 €)	~85 000 AED (~21 250 €)
TOTAL TRÉSORERIE JOUR 1	**~24,4 %**	**~293 000 AED (~73 250 €)**	**~485 000 AED (~121 250 €)**
Pendant la construction (30 à 36 mois) Appels liés à l'avancement certifié RERA	**40 %**	480 000 AED (~120 000 €) soit ~3 330 € à 4 000 € / mois lissé	800 000 AED (~200 000 €) soit ~5 550 € à 6 650 € / mois lissé
Remise des clés (Handover) Comptant ou prêt local non-résident	**40 %**	480 000 AED (~120 000 €)	800 000 AED (~200 000 €)

*Conversions EUR indicatives sur une base de 1 € ≈ 4,00 AED (variable selon le cours EUR/USD). Des plans **70/30** (70 % travaux / 30 % livraison) ou **80/20** (standard Emaar) ajustent la répartition entre chantier et livraison selon votre profil de liquidité.

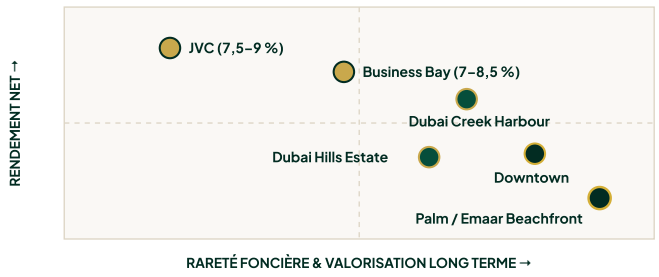
CHAPITRE 05 • ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE RÉSIDENTIELLE

Comparatif des 6 Quartiers Clés de Dubaï (2026–2027)

Il n'existe pas un marché unique à Dubaï, mais des micro-marchés aux couples rendement / valorisation distincts. Tous les taux ci-dessous expriment des fourchettes de **rendements locatifs nets réalistes** (charges de copropriété déduites).

QUARTIER STRATÉGIQUE	TICKET D'ENTRÉE RÉALISTE*	RENDEMENT NET	DYNAMIQUE LOCATIVE & THÈSE PATRIMONIALE
Jumeirah Village Circle (JVC) Cash-Flow Résidentiel	**850k – 1,35M AED** ~212 500 € – 335 000 €	**7,5 % – 9,0 %**	Forte demande annuelle de jeunes cadres expatriés. **Vigilance :** offre abondante ; sélectionner uniquement des résidences boutiquaires (type Ellington / ZOYA) pour sécuriser la revente.
Dubai Creek Harbour Croissance & Lagune	**1,60M – 2,60M AED** ~400 000 € – 650 000 €	**6,5 % – 7,8 %**	Master-plan intégré par Emaar en bord de réserve naturelle, futur hub de la *Blue Line* du métro. Fort potentiel d'appréciation du capital à 4–7 ans.
Business Bay Épicentre Urbain & Canal	**1,40M – 2,50M AED** ~350 000 € – 625 000 €	**7,0 % – 8,5 %**	Proximité immédiate du DIFC et de Downtown le long du Dubai Water Canal. Bassin locatif dense de consultants, financiers et entrepreneurs internationaux.
Downtown Dubai Valeur Refuge Mondiale	**1,90M – 4,00M+ AED** ~475 000 € – 1,00M+ €	**6,0 % – 7,5 %**	Burj Khalifa, Dubai Mall, Opera District. Actif patrimonial de premier rang offrant la meilleure liquidité internationale à la revente et un fort potentiel en courte durée.
Dubai Hills Estate Familles & Golf 18 Trous	**1,65M – 3,20M AED** ~415 000 € – 800 000 € (Appt)	**6,2 % – 7,2 %**	« Poumon vert » central à 15 min de Downtown (écoles GEMS/King's, hôpital King's College, Dubai Hills Mall). Locataires familiaux très stables et faible rotation.
Palm Jumeirah & Emaar Beachfront Rareté Front de Mer	**2,80M – 5,50M+ AED** ~700 000 € – 1,38M+ €	**5,5 % – 7,2 %**	Plages privées et foncier littoral strictement fini. Actif de préservation patrimoniale en devise forte prisé par la clientèle HNWI mondiale.

Matrice d'Arbitrage : Rendement Locatif Net vs Rareté & Potentiel Patrimonial



Comment Arbitrer Selon Votre Capital ?

- **220k € – 350k € :** viser un 1BR premium à *JVC* ou *Business Bay* pour maximiser le rendement immédiat.
- **400k € – 650k € :** cibler *Dubai Creek Harbour* ou *Dubai Hills* pour combiner seuil **Golden Visa (dès ~500k €)** et appréciation patrimoniale.
- **700k € – 1,5M €+ :** *Downtown*, *Emaar Beachfront*, *Palm Jumeirah* ou **Bureaux Grade A** (voir chapitre suivant).

*Tickets observés sur des unités 1 chambre (ou villas/2BR sur Palm) auprès de promoteurs Tier-1.

CHAPITRE 06 • IMMOBILIER D'ENTREPRISE & FAMILY OFFICES

Focus HNWI & B2B : Bureaux Commerciaux Grade A à Business Bay

Alors que le grand public se concentre sur l'appartement résidentiel, les holdings patrimoniales et investisseurs avertis captent en 2026–2027 l'asymétrie majeure du marché dubaïote : la **pénurie structurelle de plateaux de bureaux Grade A**.

Pourquoi le Segment Grade A Surperforme

L'implantation massive de sièges régionaux, fonds, cabinets de conseil et holdings internationales autour du DIFC et de Business Bay se heurte à une offre neuve très limitée de tours tertiaires répondant aux standards ESG et technologiques internationaux (ascenseurs haute vitesse, parkings intelligents, certifications environnementales, conciergerie d'affaires).

- **Taux d'occupation > 94 %** constaté sur les immeubles Grade A centraux (DIFC / Business Bay).
- **Engagement locatif long :** baux commerciaux de **3 à 5 ans fermes**, offrant une visibilité supérieure aux baux résidentiels annuels.
- **Aménagement payé par le preneur (*Fit-Out*) :** livré en *Shell & Core*, le plateau est aménagé aux frais de l'entreprise locataire, qui s'ancre durablement dans les lieux.



BUSINESS BAY • VUE BURJ KHALIFA & CANAL

Actifs tertiaires de nouvelle génération (ex. tours commerciales Grade A Ellington Properties en phase EOI) accessibles dès une unité fractionnée ou en plateau complet.

Deux Formats d'Accès : Du Lot Exécutif Fractionné au Plateau Complet

1. Unité Executive (1/8e ou 1/4 d'étage) — ~2,8M – 6M AED

Ticket d'entrée autour de **~700 000 € à 1,5 M€** avec titre de propriété individuel (*Title Deed* propre), ouvrant immédiatement droit au **Golden Visa 10 ans** et ciblant des cabinets juridiques, financiers ou holdings de direction.

2. Demi-Plateau ou Étage Complet 360° — 12M – 24M+ AED

Enveloppe de **~3 M€ à 6 M€+** destinée aux *Family Offices* et sociétés patrimoniales souhaitant loger une multinationale unique sous bail pluriannuel ou établir leur propre siège régional aux Émirats.

PARAMÈTRE D'EXPLOITATION	APPARTEMENT RÉSIDENTIEL PRIME	BUREAU COMMERCIAL GRADE A (BUSINESS BAY)
Rendement net annuel visé	6,0 % à 8,5 % net	**8,5 % à 12,0 %+ net** (sur prix d'entrée phase EOI)
Durée et stabilité du bail	Bail résidentiel *Ejari* d'un an renouvelable	**Bail commercial de 3 à 5 ans** avec clauses d'indexation
CAPEX mobilier & remise en état	À la charge du propriétaire (mobilier, électroménager)	**Pris en charge par l'entreprise locataire** (en *Shell & Core*)
Régime de TVA locale UAE	Exonéré / détaxé (0 % de TVA sur le résidentiel neuf)	**TVA UAE de 5 % applicable** (récupérable selon structuration assujettie)

CHAPITRE 07 • RIGUEUR FISCALE INTERNATIONALE

Fiscalité Locale 0 % & Vigilance Conventions Européennes

Un conseil privé digne de ce nom distingue strictement la **fiscalité à la source aux Émirats (0 %)** et le traitement fiscal dans votre **pays de résidence fiscale en Europe**. Voici la réalité juridique sans filtre marketing.

0 % Impôt aux Émirats sur les **revenus locatifs** des particuliers	**0 %** Taxe aux Émirats sur la **plus-value de revente** dès le 1er jour	**0 %** Taxe foncière récurrente ou IFI local pour le propriétaire*	**4 %** Unique droit d'enregistrement **DLD** payé une seule fois à l'achat

Résident Fiscal Européen : Points de Vigilance par Juridiction Nationale

Si vous demeurez résident fiscal en Europe tout en investissant à Dubaï, vous restez tenu de déclarer vos revenus et/ou actifs mondiaux selon la convention bilatérale conclue entre votre État de résidence et les Émirats Arabes Unis :

JURIDICTION	TRAITEMENT DÉCLARATIF & POINTS D'ATTENTION (DÉTENTION PAR UN RÉSIDENT DU PAYS)
France Conv. du 19/07/1989 modifiée	Obligation déclarative des revenus fonciers de source émiratie en France ; application du mécanisme d'élimination de la double imposition prévu par la convention franco-émiratie (taux effectif / crédit d'impôt à valider selon le mode de détention directe ou sociétaire). La valeur nette du bien entre dans l'assiette mondiale de l'**IFI** au-delà de 1,3 M€.
Belgique Régime revenu cadastral étranger	Attribution d'un revenu cadastral (RC) par l'administration belge au bien situé à Dubaï. Exonération de l'impôt belge en vertu de la convention préventive de double imposition, mais application de la **réserve de progressivité** pour calculer le taux applicable à vos autres revenus belges.
Suisse Principe d'attribution internationale	En détention directe, les immeubles sis à l'étranger et leurs loyers sont **exonérés d'impôt direct en Suisse**, mais pris en compte pour déterminer le **taux d'imposition** (progressivité sur le revenu et l'impôt cantonal sur la fortune).
Italie Quadro RW & IVIE	Obligation de suivi déclaratif au *Quadro RW*, assujettissement à l'impôt patrimonial sur les immeubles détenus à l'étranger (**IVIE, taux de 1,06 %**) et imposition des revenus locatifs selon le droit fiscal italien applicable aux immeubles étrangers.
Espagne IRPF & Modelo 720	Imposition mondiale à l'**IRPF** des loyers et plus-values, déclaration informative obligatoire **Modelo 720** dès 50 000 € d'actifs immobiliers hors d'Espagne, et prise en compte dans l'*Impuesto sobre el Patrimonio / Grandes Fortunas* selon la région autonome.

Structuration & Expatriation : la fiscalité intégrale à 0 % s'applique pleinement en cas de transfert effectif de résidence fiscale aux Émirats (obtention du *Tax Residency Certificate — TRC*, transfert du foyer et du centre des intérêts économiques). Pour les résidents européens restant dans leur pays, l'arbitrage entre détention en nom propre et société/holding doit systématiquement être validé avec un avocat fiscaliste agréé avant l'acquisition.

*La taxe municipale d'hébergement à Dubaï (5 % du loyer annuel) est facturée directement au locataire via son abonnement DEWA.

CHAPITRE 08 • MOBILITÉ INTERNATIONALE & PLAN B FAMILIAL

Le Golden Visa 10 Ans par l'Immobilier

Au-delà de la performance financière, l'immobilier dubaïote permet d'acquérir un titre de résidence souverain de 10 ans renouvelable pour toute sa famille — un véritable « passeport de résilience » activable à tout moment sans contrainte de présence annuelle.

SEUIL RÉGLEMENTAIRE DLD / ICP

2 000 000 AED

Soit environ ~500 000 €*

En un bien unique ou en cumul de plusieurs biens *Freehold* à votre nom.

Éligibilité Assouplie dès l'Achat sur Plan (Off-Plan)

Conformément aux réformes émiraties en vigueur, il n'est plus nécessaire d'attendre la remise des clés ni d'avoir payé 100 % du prix comptant : un contrat d'acquisition d'au moins **2 000 000 AED** auprès d'un promoteur agréé (enregistré *Oqood* avec état de compte DLD) ou un bien financé par crédit (avec lettre de non-objection bancaire *NOC*) ouvre l'éligibilité au dossier Golden Visa.

1. Aucune Obligation de Séjour Minimum

Les visas résidents classiques s'annulent automatiquement après 180 jours consécutifs hors des Émirats. Le **Golden Visa 10 ans lève intégralement cette restriction** : vous pouvez vivre et travailler en Europe toute l'année tout en conservant votre résidence émiratie active.

2. Parrainage Familial Complet (Family Sponsorship)

Votre titre couvre votre **conjoint(e)** ainsi que vos **enfants à charge** (filles célibataires et fils étudiants/à charge selon le cadre élargi du Golden Visa) pour la même durée de 10 ans, ainsi que du personnel domestique.

3. Emirates ID & Accès Bancaire Résident

Vous obtenez la carte d'identité biométrique **Emirates ID**, sésame indispensable pour ouvrir des **comptes bancaires résidents** multi-devises (AED, USD, EUR) dans les grandes banques locales, souscrire un abonnement télécom, louer à l'année ou convertir votre permis de conduire.

4. Indépendance & Alternative dès 750 000 AED

Le visa est lié à votre patrimoine immobilier (renouvelable tous les 10 ans tant que vous détenez au moins 2M AED d'actifs), sans employeur ni société locale à entretenir. Pour un bien livré entre **750k et 2M AED**, il existe le **Visa Investisseur 2 ans (*Taskeen*)**.

Procédure d'Obtention Accompagnée par Notre Cabinet

ÉTAPE	FORMALITÉ ADMINISTRATIVE	MODALITÉS PRATIQUES
Phase 1	**Pré-validation DLD / Oqood**	Constitution à distance du dossier immobilier (*Title Deed* ou *Oqood* + relevé SOA promoteur, passeport, photo, assurance santé reconnue UAE).
Phase 2	**Examen Médical VIP & Biométrie**	Déplacement court à Dubaï (env. 4 à 6 jours ouvrés sur place) : visite médicale express en centre VIP agréé et prise d'empreintes biométriques ICP.
Phase 3	**Émission Visa 10 Ans & Emirates ID**	Délivrance numérique du Golden Visa décennal, remise de l'**Emirates ID** physique et accompagnement bancaire privé.

*Le seuil légal étant fixé en Dirhams (2 000 000 AED), sa contre-valeur en Euros évolue avec le taux de change EUR/AED. Frais gouvernementaux de traitement DLD/médical/ICP à prévoir (~9 500 à 10 500 AED par demandeur principal).

CHAPITRE 09 • DUE DILIGENCE & PROTECTION DU CAPITAL

Les 7 Erreurs Coûteuses à Éviter Absolument

La différence entre un actif performant à 7,5 % net revendu avec plus-value et une opération décevante tient toujours aux sept angles morts techniques suivants, que nous auditons systématiquement avant toute signature.

01 **Confondre Rendement Brut « Brochure » et Rendement Net de Service Charges**

À Dubaï, les charges de copropriété (*Service Charges*, encadrées par l'indice RERA **Mollak** et facturées au *sq.ft* — généralement de 12 à 30+ AED/sq.ft/an selon les équipements) incombent à 100 % au propriétaire. Ne décidez jamais sur un taux brut : exigez le calcul net après charges annuelles réelles.

02 **Acheter un Plan de Paiement « 1 % / mois » chez un Promoteur Secondaire**

Les plans post-livraison ultra-longs proposés par de jeunes promoteurs sans historique de livraison cachent fréquemment une **surcote de 15 % à 25 % sur le prix au m²** du quartier et exposent à des retards de chantier ou à des finitions dégradées. La solidité du développeur prime toujours sur la facilité cosmétique du plan.

03 **Ignorer le Seuil Contractuel de Revente sur Plan (NOC à 30 % – 40 %)**

Contrairement à une idée reçue sur les réseaux sociaux, on ne revend pas un bien *Off-Plan* après n'avoir versé que 10 % ! La quasi-totalité des promoteurs Tier-1 exigent que l'acheteur initial ait réglé **30 % à 40 % du prix total** avant de délivrer le *No Objection Certificate (NOC)* autorisant la revente avant livraison.

04 **Sous-estimer les Frais d'Enregistrement du Jour 1 (+4 % DLD & Oqood)**

Budgéter uniquement les 20 % d'acompte crée une impasse immédiate : les **4 % de frais DLD** et les ~4 000 à 5 200 AED d'*Oqood* sont exigibles simultanément à la signature. Conservez toujours un coussin de sécurité en trésorerie liquide.

05 **Négliger la Micro-Implantation, la Vue Pérenne et les Accès**

Au sein d'une même tour, une unité donnant sur un échangeur routier ou une parcelle constructible subira une décote de 20 % à 30 % face à une unité orientée lagune, golf ou parc non constructible. L'audit du plan masse environnant est non négociable.

06 **Accumuler des Studios Standardisés en Zone de Forte Concurrence**

Sur le marché secondaire, les acheteurs finaux (familles, expatriés résidents) recherchent des grands 1 chambre avec bureau (*Study*), des 2 chambres d'angle ou des actifs tertiaires rares — beaucoup plus résilients que les micro-studios génériques.

07 **Oublier la Fiscalité Nationale et la Protection Successorale (DIFC Will)**

Anticipez dès l'achat la convention fiscale de votre pays de domicile ainsi que l'enregistrement optionnel d'un testament civil pour non-musulmans (**DIFC Wills Service Centre** ou tribunal civil de Dubaï) afin de sécuriser la transmission automatique à vos héritiers désignés.

CHAPITRE 10 • EXÉCUTION OPÉRATIONNELLE 100 % À DISTANCE

Feuille de Route Clé en Main à Distance en 6 Étapes

Plus de 60 % des transactions sur plan à Dubaï se concluent intégralement à distance grâce à l'infrastructure numérique du DLD. Notre protocole transforme un investissement international en un parcours fluide, documenté et intégralement supervisé sur place.

ÉTAPE 01 • J-7 À J0 — Visio Confidentielle

Audit Patrimonial & Cahier des Charges

Analyse de vos objectifs (cash-flow net, plus-value à terme, Golden Visa, diversification USD/AED), validation de votre apport liquide (*24 % + frais*) et de votre capacité de trésorerie sur l'échéancier promoteur en Français, Italien, Espagnol ou Anglais.

ÉTAPE 02 • SEMAINE 1–2 — Escrow DLD & Oqood

Shortlist Chirurgicale & Réservation Sécurisée

Présentation de 2 à 3 unités filtrées (plans d'étage, orientation, comparables DLD, charges *Mollak*). Signature électronique du *Booking Form* et du *SPA*, virement bancaire direct vers le **Compte Séquestre RERA** et émission de votre **Oqood**.

ÉTAPE 03 • CONSTRUCTION — Dubai REST & Terrain

Suivi de Chantier & Contrôle des Jalons

Vérification continue des certificats officiels d'avancement RERA avant chaque appel de fonds promoteur, complétée par des comptes rendus photo et vidéo terrain réalisés à Dubaï par notre équipe.

ÉTAPE 04 • PRÉ-LIVRAISON — Audit Ingénieur

Inspection Technique (Snagging) & Title Deed

Intervention d'un inspecteur technique indépendant avant remise des clés (contrôle thermique, climatisation, plomberie, menuiseries, marbres). Levée complète des réserves par le promoteur, règlement du solde et émission du **Title Deed** définitif.

ÉTAPE 05 • VALORISATION — Turnkey Design

Design d'Intérieur, Mobilier & DEWA

Ouverture des compteurs d'eau/électricité (*DEWA*) et climatisation (*Chiller*), puis ameublement clé en main avec nos partenaires architectes d'intérieur afin de positionner le bien dans le décile supérieur des loyers du quartier.

ÉTAPE 06 • EXPLOITATION — Loyers & Arbitrage

Gestion Locative Ejari, Golden Visa & Revente

Sélection rigoureuse du locataire, enregistrement officiel du bail **Ejari** (ou licence *DTCM* en courte durée), encaissement de vos loyers nets, finalisation de votre **Golden Visa 10 ans** et revue annuelle de valorisation pour arbitrer au moment optimal.

DÉLÉGATION SUR PROCURATION (POWER OF ATTORNEY) OU 100 % DIGITAL

De la réservation jusqu'à la mise en location, aucune étape n'impose votre déplacement physique à Dubaï (seule la biométrie du Golden Visa 10 ans requiert un court séjour sur place). Vous conservez le contrôle total des flux financiers sur vos propres comptes et titres DLD.

Sonia Tazi Alonso
CONSEIL IMMOBILIER PRIVÉ DUBAÏ • FR • IT • ES • EN

CONSULTATION CONFIDENTIELLE

PROCHAINE ÉTAPE • SANS ENGAGEMENT

Réservez Votre Audit Patrimonial *Privé de 15 Minutes*

Chaque patrimoine obéit à des contraintes propres de liquidité, de fiscalité et d'horizon. Avant toute décision, échangez en toute confidentialité avec **Sonia Tazi Alonso** (Visio ou WhatsApp direct, en Français, Italien, Espagnol ou Anglais) pour transformer les repères de ce guide en plan d'action chiffré.

LES 3 LIVRABLES DE VOTRE AUDIT STRATÉGIQUE (15 MIN)

01. Calibrage Financier Sur-Mesure : validation précise de votre enveloppe Jour 1 (*20 % + 4 % DLD*) et du plan de paiement promoteur à 0 % adapté à votre trésorerie.

02. Shortlist Confidentielle & Off-Market : accès aux meilleures unités Tier-1 du moment (Résidentiel Prime ou Bureaux Grade A Business Bay) avec simulation du **rendement net réel après charges**.

03. Feuille de Route Golden Visa & Structuration : vérification d'éligibilité au visa décennal familial et cadrage du parcours d'acquisition à distance sécurisé par compte séquestre DLD.

RÉSERVER MON AUDIT PRIVÉ (15 MIN) & SIMULER MON PROJET →

ÉCHANGER EN DIRECT SUR WHATSAPP : +33 7 57 80 53 83 →

Audit & Qualification en Ligne :
https://soniatazialonso.com/lp/
Portail Officiel :
https://soniatazialonso.com

Ligne Privée WhatsApp :
+33 7 57 80 53 83 (wa.me/33757805383)
Courriel Confidentiel :
contact@soniatazialonso.com

Mentions réglementaires & avertissement : Activité de conseil et d'intermédiation immobilière exercée à Dubaï (Émirats Arabes Unis) au sein d'AMR Elite Real Estate L.L.C, enregistrée auprès de la Real Estate Regulatory Agency (RERA — ORN : 59386) et du Department of Economy and Tourism de Dubaï (Licence DED : 1588899). Ce guide stratégique est fourni à titre strictement informatif et patrimonial ; il ne constitue ni une offre contractuelle, ni un conseil fiscal, juridique ou financier personnalisé. Les fourchettes de rendements locatifs et d'appréciation reposent sur les données observées du marché de Dubaï (DLD) et ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur est invité à vérifier l'adéquation de l'opération avec sa situation fiscale personnelle auprès d'un conseil habilité. © 2026 Sonia Tazi Alonso — Tous droits réservés.