

An aerial photograph of the Dubai skyline at sunset. The Burj Khalifa is the central focus, reaching towards a sky filled with colorful, wispy clouds in shades of orange, yellow, and blue. The city below is a dense collection of skyscrapers and residential buildings, with a winding canal visible in the lower-left quadrant.

DEVENEZ PROPRIETAIRE A DUBAÏ

**Allegiance**  
REAL ESTATE



# POURQUOI INVESTIR A DUBAI ?

01

## LA FUTURE 1<sup>ère</sup> DESTINATION TOURISTIQUE AU MONDE

Dubaï a été la destination touristique la plus prisée au monde durant l'année 2021. (Source Kuoni)

A partir de 2025 Dubaï sera la première destination touristique dans le monde avec 25 millions de touristes attendus. Dans le classement TripAdvisor des destinations les plus populaires de 2022, Dubaï se classe en tête devant Londres, Cancun, Bali et la Crète.

## UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DYNAMIQUE ET LIQUIDE

84 772 transactions immobilières ont été enregistrées à Dubaï en 2021, portant ainsi la valeur totale de ces transactions à plus de 300 milliards d'AED.

Le marché est très liquide et permet des rendements locatifs les plus élevés au monde avec une forte appréciation du capital immobilier. Les tendances indiquent une augmentation possible de 20% des valeurs immobilières. Le rendement locatif net moyen constaté est de plus de 8%.

Dubaï a pris la 1<sup>ère</sup> place du Best Investment Migration Real Estate devant l'Espagne, le Monte Negro et la Turquie.

03

## UNE ECONOMIE SOLIDE

3.8% de croissance du PIB prévu pour Dubaï 2022. (Selon le Fond Monétaire International)

L'économie des Émirats arabes unis est notée Aa2 avec une perspective stable et les EAU sont classés premier pays au monde pour leur stabilité macro-économique dans l'indice de compétitivité mondiale 2020 du forum économique mondial.

Des politiques économiques ouvertes, un contrôle gouvernemental minimal et une réglementation du secteur privé ont joué un rôle déterminant dans l'attraction des investissements directs en provenance de l'étranger.

L'émirat continue à développer la masse critique nécessaire pour devenir la principale plateforme économique du Moyen-Orient », explique le rapport.

« Sa démographie soutient son attrait, plus de la moitié de la population étant âgé entre 20 et 40 ans »

02

04

### UNE FORTE ATTRACTIVITE

Dubaï est l'une des principales villes avec le plus grand nombre de sièges sociaux de grandes entreprises. Près de 155 des 500 plus grandes entreprises du monde ont leur siège à Dubaï.

### UNE TRES FAIBLE DELINQUANCE

Les Émirats arabes unis sont classés numéro 2 parmi les pays les plus sûrs au monde pour 2021. (Arabian Business) La loi est très stricte dans les Emirats. Il n'y a quasi aucune délinquance. Jamais vous ne vous sentirez autant en sécurité sans même voir un policier.

06

### UN EMPLACEMENT STRATEGIQUE

Dubaï se trouve au carrefour de l'Europe, de l'Asie et de l'Afrique, reliant les fuseaux horaires entre l'est et l'ouest et offrant un accès facile à de nombreux marchés émergents aux croissances les plus fulgurantes au monde.

### UNE MONNAIE STABLE

Le dirham des EAU est arrimé au dollar américain depuis 1973 et à un taux stable depuis 1997

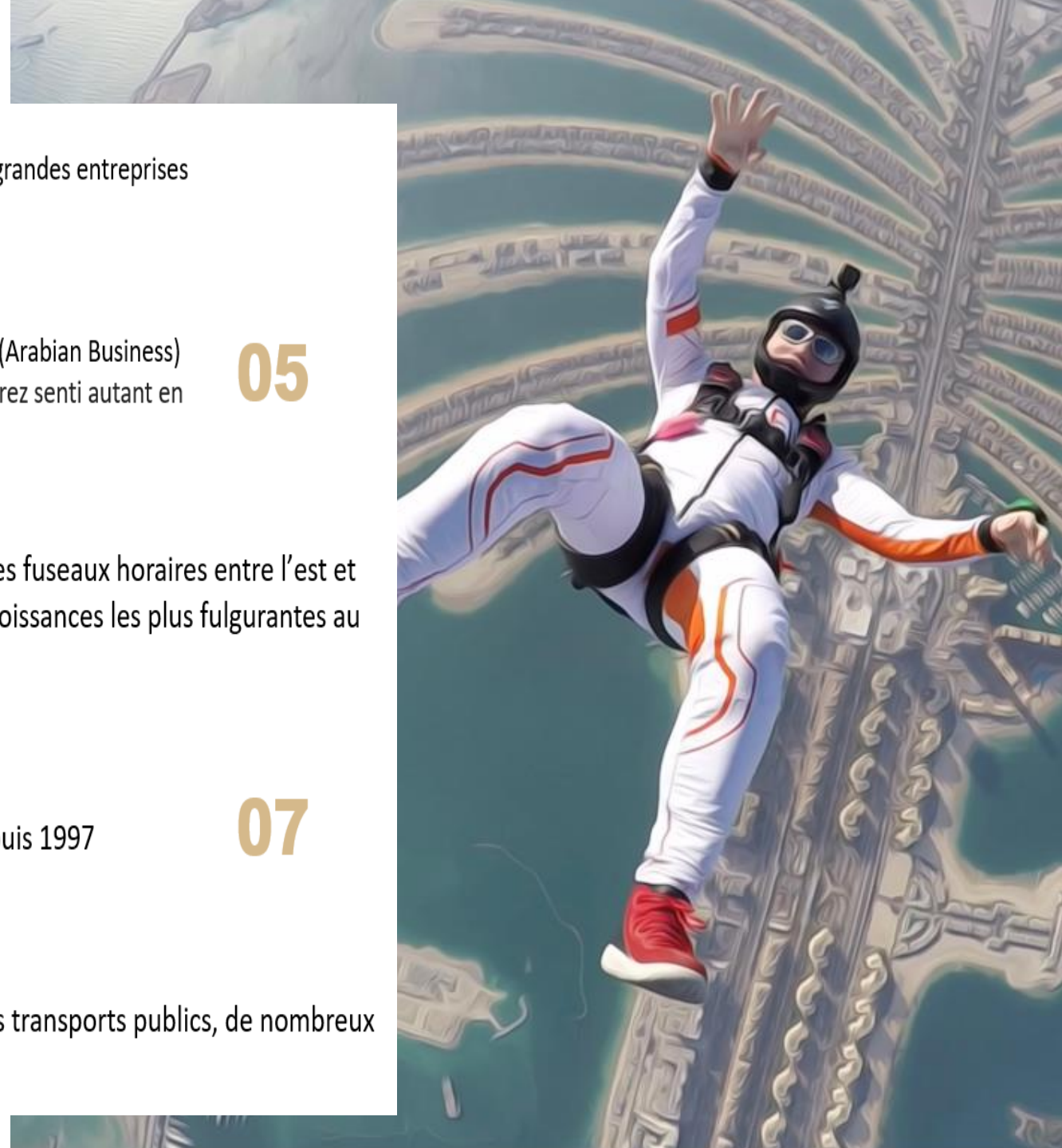
08

### DES INFRASTRUCTURES DE QUALITE

Des soins de santé de renommée mondiale, des écoles internationales, des transports publics, de nombreux parcs et d'innombrables activités de loisirs.

05

07





# 09

## LA FACILITE DE LA CREATION D'ENTREPRISES

Quelques jours suffisent pour ouvrir une société et obtenir un visa de résident.

## UNE CULTURE COSMOPOLITE

Plus de 200 nationalités différentes vivent à Dubaï en pleine harmonie

# 10

# 11

## UNE GESTION EXEMPLAIRE DU COVID

Le pays le plus vacciné au monde avec plus de 15,5 millions de doses couvrant 72,1% de la population. (Source Bloomberg)

## DES OBJECTIFS AMBITIEUX EN TERME DE DEVELOPPEMENT DURABLE

« Parmi les villes du Top 20, Dubaï compte les objectifs les plus ambitieux dans le domaine du développement durable ». Par le programme Sustainability des EAU, la ville entend atteindre 30 % de réduction de la consommation d'énergie et d'eau d'ici 2030 et 75 % d'énergie propre d'ici 2050. Le programme 'Green Dubai' de l'Office de l'électricité et de l'eau de Dubaï encourage également l'utilisation d'énergies renouvelables », note le rapport.

# 12



# INTERETS D'UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER A DUBAI

01

## LE PRIX AU M<sup>2</sup>

Le prix pour un m<sup>2</sup> de surface habitable à Dubaï (en moyenne à 3.100 €) est très inférieur à celui des grandes capitales (inférieur de plus de 3 fois à celui de Paris)

Allegiance est en mesure de vous proposer des prix au m<sup>2</sup> à partir de 2.500 € (Dubaï Lagoons par exemple)

## UNE FORTE RENTABILITE

Les rendements locatifs à Dubaï sont parmi les plus élevés au monde. La moyenne constatée va de 10% pour un studio à 7 % pour un 5 bedroom en RBNB ou en location longue durée.

Par exemple une villa à 1 million d'euros , vous rapportera NET par an 75.000€ qui seront payé chaque année en 1 seule fois . Rentabilisée en 13 ans + une augmentation de la valeur de la maison estimée à 20%

ALLEGIANCE a un service de gestion locative et de promotion de votre bien au niveau local et international avec estimation du prix de location et représentation en votre absence ...

Des revenus net garantis de 6% peuvent vous être proposés avec 15 nuits gratuites si vous investissez dans une chambre d'hôtel.

03

## LA FACILITE D'ACQUISITION

A la différence d'un processus d'achat en France qui dure en moyenne 5 mois, une vente immobilière à Dubaï peut être effective en moins de 8 jours.

## LE CHOIX

Sur plan ou déjà construit, en investissement ou en habitation, en centre ville ou en périphérie... : nous vous offrons un très large choix

02

04



05

### LA FACILITE DE REVENTE

Le marché à Dubaï est liquide et nous vous permettons même de revendre votre bien au cours de votre acquisition (à partir de 30% de financement)

### LA FISCALITE

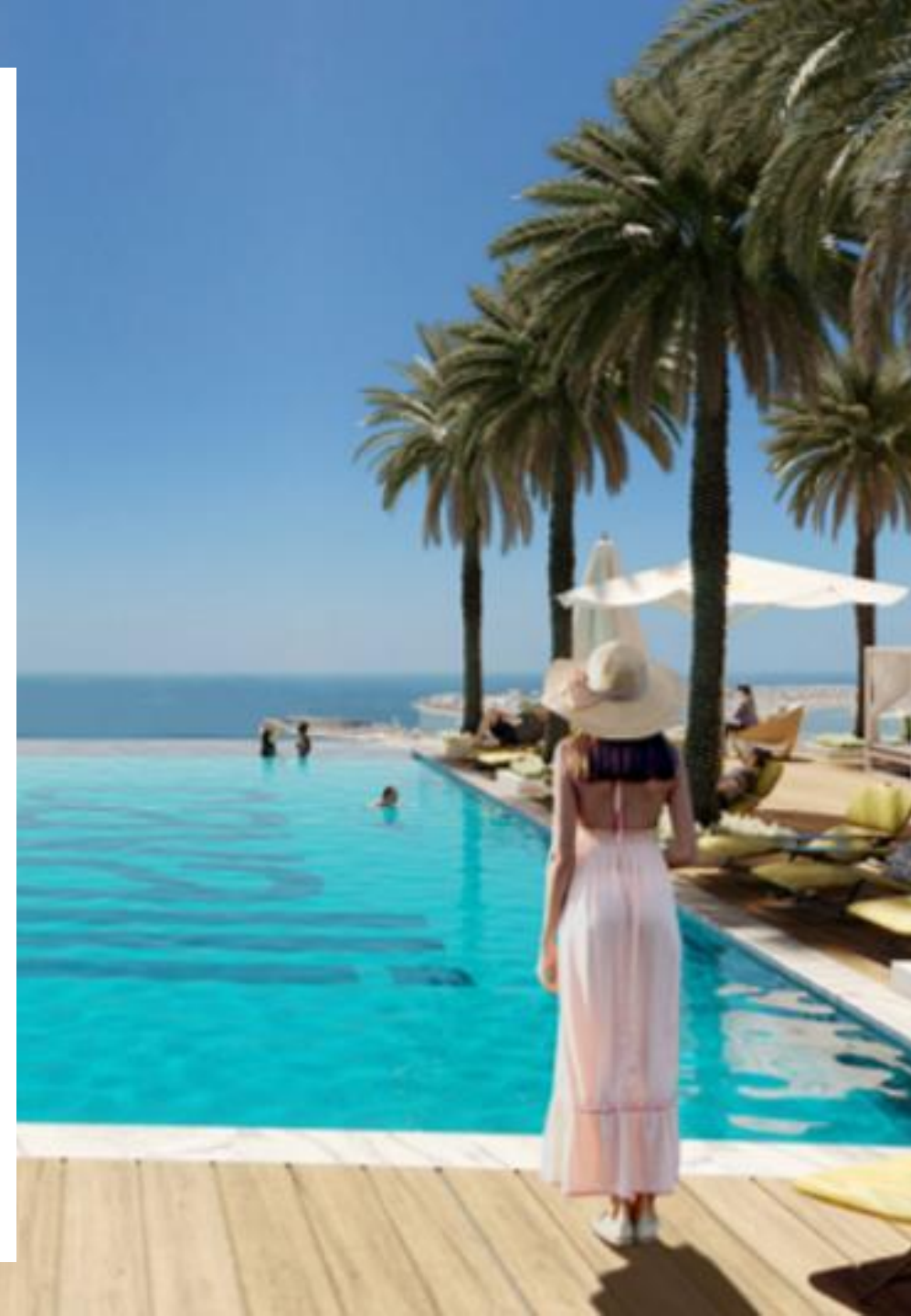
Vous n'aurez à vous acquitter d'aucun impôt ni taxe en tant que propriétaire : pas de taxe d'habitation, de taxe foncière, pas de TVA sur les investissements immobiliers, des frais de succession à 0,25% et des frais de notaire de 4% . Par ailleurs il n'y a pas à Dubaï d'impôts sur les plus values, sur le revenu, sur la société, sur le dividendes...

06

### LA PROTECTION VIS-À-VIS DES PROMOTEURS

A Dubaï les promoteurs sont tenus de respecter des règles très strictes encadrées par un tribunal spécialisé dans l'immobilier et par la RERA (agence de réglementation immobilière) afin de protéger les droits des acquéreurs :

- 07
- mise sous séquestre de 20% des fonds jusqu'à l'achèvement de la construction : le promoteur est tenu de fournir un certificat de progression afin de pouvoir récupérer les fonds
  - 5% des fonds retenu pour couvrir tous les éventuels défauts après l'achèvement
  - une fois le compte ouvert, la construction doit démarrer dans les 6 mois
  - une garantie sur la structure de 10 ans, de 1 an sur le mobilier et de 1 mois sur le snagging
  - Pénalités en cas de retard de livraison de 8%





08

## LA PROTECTION VIS-À-VIS DES LOCATAIRES

Les loyers doivent être réglés 1 an à l'avance et les locataires ne réglant pas sont expulsés en 15 jours

## LE FINANCEMENT

Le paiement de la propriété peut se faire de 3 manières :

- pour un bien en construction par échéancier de paiement. Ces plans de paiements vous permettent de payer un pourcentage du bien pendant la construction, et le solde à la livraison voir même sur plusieurs années après la remise des clefs.

Le financement sera assuré par les promoteurs : les plans de financement diffèrent selon les programmes mais en règle générale vous devrez déposer 15% de la somme à la réservation puis 5% par trimestre jusqu'à la livraison. Après cette dernière il faudra soit régler tout de suite les 50% restants soit continuer à régler 5% par trimestre jusqu'à complet paiement.

Les promoteurs immobiliers ne demandent aucun justificatif de revenu. Ils considèrent qu'à partir du moment où vous payez un acompte de 10 ou 15%, c'est que vous savez ce que vous faites et que vous assumerez les futures échéances.

- Pour un bien déjà construit par un prêt hypothécaire pouvant aller jusqu'à 70% de la valeur du bien à un taux d'intérêt moyen de 2,5%.

Directement par virement, espèces ou bitcoins

09



# PRESENTATION D'ALLEGIANCE

Allegiance Real Estate est une des plus importantes agences immobilière de Dubaï et est le master broker de Damac, un des plus grands promoteurs immobiliers au monde.

Spécialisée dans les transactions de biens immobiliers résidentiels haut de gamme, Allegiance travaille avec plus de 30 promoteurs dont Emaar, Dubaï properties, Sobha ... et présente des studios, appartements, villas ainsi que des chambres d'hôtels aux rendements garantis.

Allegiance propose un ensemble complet de services immobiliers sur mesure et peut notamment gérer pour vous les locations en courte et longue durée.

Chaque mois un évènement est organisé à Paris au Peninsula ou au Plaza Athénée où sont présentés les programmes immobiliers, la procédure pour ouvrir une société à Dubaï et des conseils fiscaux. Allegiance va ouvrir prochainement une agence avenue Victor Hugo à Paris.



# EXEMPLES DE PROJETS DISTRIBUES PAR ALLEGIANCE







**DAMAC**  
**Lagoons**



A partir de 360.000 € pour 3 chambres - En cours de livraison - [Vidéo Lagoons](#) – [Brochure Lagoons](#)





**cavalli**  
TOWER



A partir de 400.000 € - Q4 2025 - [Vidéo Cavalli](#) - [Brochure Cavalli](#)





A partir de 2.200.00 € - Q2 2025 - [Vidéo Six senses Dubai palm Jumeirah](#) – [Brochure Six senses Dubai palm Jumeirah](#)



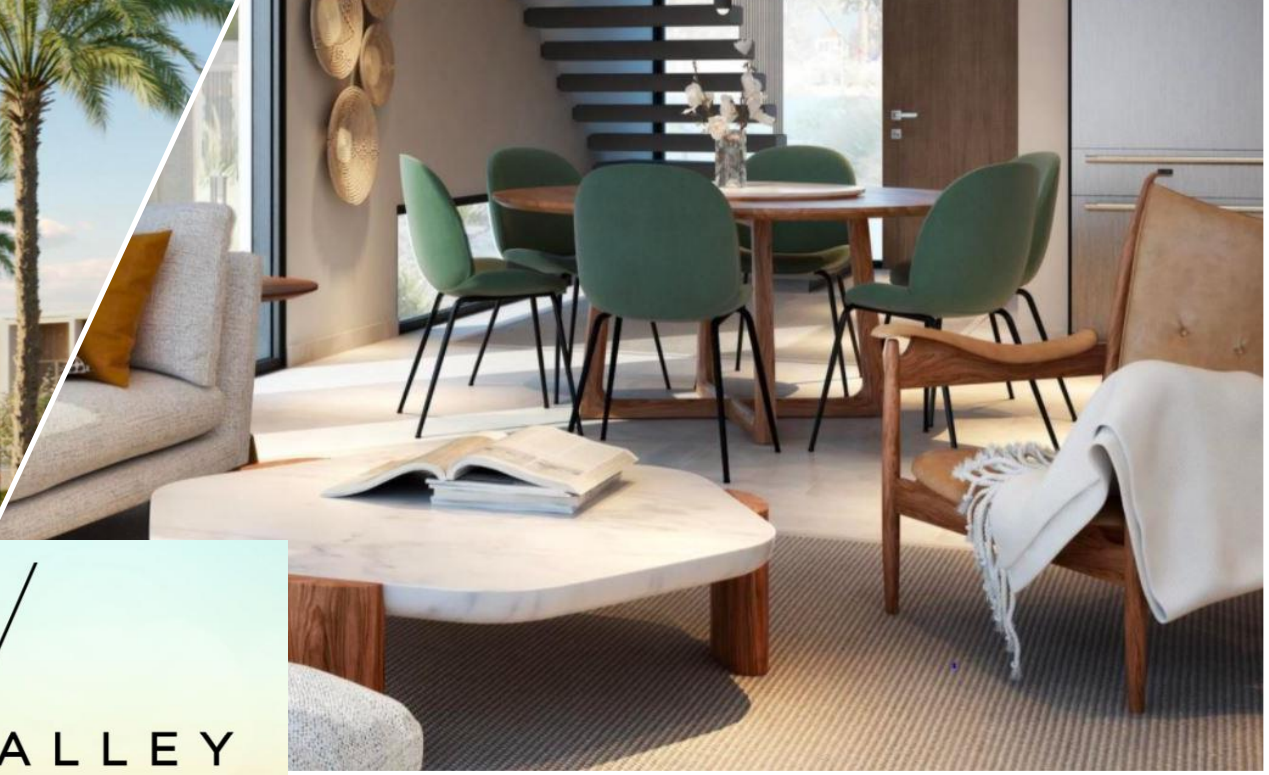


# EMAAR BEACHFRONT



A partir de 450.000 € (chambre + salon) - Q4 2025 - [Vidéo Beach front](#) - [Brochure Beach front](#)





  
THE VALLEY



A partir de 340.000 € (Villa 3 chambres) - [Vidéo The Valley](#) - [Brochure The Valley](#)





A partir de 260.000 € - [Vidéo Damac Towers Paramount](#) - [Brochure Damac Towers Paramount](#)





# AYKON CITY



A partir de 170.000 € – [Vidéo Aykon City](#) – [Brochure Aykon City](#)





**KIARA**  
*DAMAC HILLS*



A partir de 140.000 € (Studio) – [Vidéo Damac Hills Kiara](#) - [Brochure Damac Hills Kiara](#)



# LA CREATION DE VOTRE SOCIETE AVEC AL ARABIYA REMBOURSEE EN CAS D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER AVEC ALLEGIANCE\*



**Votre interlocuteur à Paris**  
**Fabrice NOUEL**

General manager France  
**SWISS TECH / BUSINESS SET UP CLUB**

\* À partir de 200.000 € d'achat –  
Jusqu'à 5.000 € sur une base de  
1% du montant de la vente  
Nous contacter pour les modalités



**+33 7 66 68 09 67**



**www.allegiance.ae**



**91 Rue du Fbg Saint Honoré**  
**75008 Paris**



**Fabrice@Setup-business-club.com**