

Rapport de mission ─ Dubaï.

2025–2026

Investissement Immobilier.

Chargé de mission : *Omar. M. Ndoye.*

Période : *27/09 → 4/10 ∞ 2024.*

Commanditaire : **Mercure-Cab**

Edito :

Dubaï ! Qu'est-ce qu'on en entend parler ! Un sujet surabondant par les médias, et réseau-sociaux. Une ville fascinante et emblématique des Émirats arabes unis (EAU). Souvent, perçue comme étant une ville artificielle, sans passion et sans Histoire véritable à travers ses gratte-ciels spectaculaires, sans rides, et ses centres commerciaux gigantesques et son dynamisme économique.

Toutefois, la culture de Dubaï est bien plus « Deep Inside », qu'elle n'en paraît. Enraciné dans une noble, épopée arabe, bédouine et islamique, basées sur la famille, la religion et l'hospitalité. Tout en étant influencée par les tendances modernes et internationales.

Dubaï se mêle entre tradition et modernité, reflétant un équilibre unique, entre son patrimoine culturel riche et son développement rapide, en tant que centre mondial du commerce, de la finance et du tourisme. Des millions d'expatriés vivant dans la ville apportent des influences du monde entier. Une diversité culinaire, festivalière, et culturelles.

« Une culture du luxe et de l'hospitalité ».

Dubaï était autrefois un petit village de pêcheurs, principalement connu pour le commerce des perles. Devenu exponentiellement une nymphe du commerce dans la région du Golfe. Caractérisant ainsi la culture d'ouverture et d'échanges.

Conservatiste, et « cosmopolitan », la ville dresse ses tours impressionnantes en éclectisme. Reflétant l'art traditionnelle de la fauconnerie. Le luxe de la nature.

Le respect de l'islam y est central et « saeculari, neutreum » (laïque et neutre). La Suisse orientale.

Des coutumes religieuses et ethniques visibles dans la vie quotidienne, aux embouteillages effreinnantes ; nous voilà, à Deira. Une architecture traditionnelle authentique, telle que celle des souks et des tours à vent.

Soudain ! Jeune et fort de son port, « Jebel Ali » s'élançe en anse, larguant ses travaux gouvernementaux, qui détermine l'ambition de panse. Tout est prérogative à résoudre une équation sociale.

Tout y est solution. Désireuse ! Dût-elle devenir la plus agréable ville à vivre au monde ?

Omar.M.Ndoye !

« Quand on se sent bien dans un vêtement, tout peut arriver. Un bon vêtement, c'est un passeport pour le bonheur ». Yves Saint Laurent.

WeLcoMe In

L'offre et la demande dans le marché immobilier de Dubaï sont influencées par plusieurs facteurs, notamment la croissance démographique, les initiatives gouvernementales, les projets d'infrastructure, ainsi que les tendances économiques mondiales. Voici un aperçu de l'état actuel du marché immobilier à Dubaï en termes d'offre et de demande :

« Une demande plus forte que l'offre » ,

Balbutia, mon hôte professionnel, Scander, en voiture pour des visites sur Dubai Island !

A contrario de ces grandes tours, une carence immobilière est observée.

1. Offre immobilière

- **Nouveaux développements** : Dubaï continue de connaître une forte expansion immobilière avec de nombreux projets de grande envergure, tels que des gratte-ciels, des quartiers résidentiels, des zones commerciales et des hôtels. Des zones comme Dubai Marina, Downtown Dubai, et les communautés autour de l'Expo **2020** (*incroyable expo, Anna barber y est tres souvent*), continuent d'attirer de nouveaux développements.
- **Surplus immobilier** : Dubaï a parfois souffert d'un excès d'offre, avec des logements construits au-delà de la demande réelle, entraînant des périodes où les prix baissent ou stagnent. Cependant, cela varie selon les segments (luxe, milieu de gamme, abordable).
- **Diversité de l'offre** : Le marché offre une large gamme de produits immobiliers allant des appartements et villas de luxe aux logements plus abordables dans des zones périphériques.

2. Demande immobilière

- **Investissement étranger** : Le marché immobilier de Dubaï attire massivement les investisseurs étrangers grâce à des politiques favorables (comme l'absence d'impôt sur le revenu, la disponibilité de visas pour investisseurs immobiliers). Des acheteurs viennent de pays comme la Chine, l'Inde, la Russie et l'Europe.
- **Croissance démographique** : Avec une population croissante et une main-d'œuvre internationale en constante augmentation, la demande en logements locatifs reste solide.
- **Secteur du luxe** : Dubaï reste une destination de choix pour les investisseurs dans l'immobilier de luxe, avec des résidences en bord de mer, des penthouses dans des gratte-ciels iconiques, et des projets comme **The Palm Jumeirah** et **Burj Khalifa**.
- **Effets post-pandémie** : Depuis la pandémie de COVID-19, Dubaï a vu un regain d'intérêt, avec de nombreuses personnes recherchant des résidences secondaires, en particulier dans les segments du luxe et des propriétés avec des espaces extérieurs.

Le marché immobilier à Dubaï en 2024 est marqué par une forte croissance, rendant la ville attractive pour les investisseurs internationaux. Voici un rapport complet sur la situation actuelle du marché, les rendements locatifs, et les meilleures zones et programmes d'investissement.

Situation actuelle du marché immobilier

Dubaï bénéficie d'une demande immobilière croissante due à son développement rapide en tant que hub international pour les affaires et le tourisme. En 2023, les prix de l'immobilier ont continué de grimper, notamment dans les quartiers de luxe comme Palm Jumeirah et le centre-ville de Dubaï, où le prix peut atteindre 2 200 €/m². Cependant, des options plus abordables sont disponibles dans des zones telles que International City et Dubai Silicon Oasis, où les prix sont en dessous de 800 €/m².

Taux de rendement et de rentabilité

Les rendements locatifs à Dubaï sont parmi les plus compétitifs au monde. Dans des zones comme Dubai Investments Park, Discovery Gardens, et Liwan, les rendements locatifs peuvent atteindre jusqu'à 11 % pour les appartements. D'autres zones, telles que Dubai Silicon Oasis et Dubai Sports City, offrent des rendements d'environ 10 %. Pour les villas et maisons de ville, des quartiers comme Damac Hills 2 et The Valley affichent des rendements dépassant 6 %.

3. Facteurs influençant l'offre et la demande

- **Législation** : Le gouvernement émirati a mis en place des lois facilitant l'investissement étranger, ainsi que des régulations qui stabilisent le marché.
- **Taux d'intérêt** : Les fluctuations des taux d'intérêt influencent les achats immobiliers, surtout pour les résidents locaux et les expatriés qui envisagent des prêts hypothécaires.
- **Événements mondiaux** : L'attractivité de Dubaï comme un hub global pour les affaires et le tourisme renforce la demande. Des événements comme **Expo 2020** et des initiatives pour faire de Dubaï une ville "smart" ont également un impact positif sur l'intérêt immobilier.

En somme, le marché immobilier de Dubaï reste dynamique, avec une offre continue de nouveaux projets et une demande soutenue par des facteurs internes (croissance démographique, politiques économiques) et externes (investissement étranger, stabilité politique). Cependant, la balance entre l'offre et la demande peut varier selon les secteurs du marché.

SWOT

(Merci Mme Ndoye pour cette technique d'analyse de management économique pertinente, déjà connue mais je ne l'utilisais qu'en pédagogie).

Menaces :

Les menaces sont des facteurs externes qui peuvent nuire au succès de l'organisation ou du projet. Voici quelques exemples :

1. **Concurrence accrue** : L'arrivée de nouveaux concurrents ou l'intensification de la concurrence existante peut réduire les parts de marché et les marges bénéficiaires.
2. **Changement dans la législation** : Des modifications réglementaires peuvent affecter la manière dont une entreprise fonctionne ou l'industrie dans laquelle elle opère.
3. **Instabilité économique** : Les fluctuations économiques, telles que les récessions ou l'inflation, peuvent impacter négativement la demande pour les produits ou services.
4. **Changements technologiques rapides** : L'incapacité à suivre le rythme des innovations technologiques peut rendre des produits ou services obsolètes.
5. **Catastrophes naturelles et pandémies** : Ces événements peuvent perturber les chaînes d'approvisionnement, réduire la productivité ou affecter la demande globale.

Opportunités (Opportunities) :

Les opportunités sont des facteurs externes qui peuvent être exploités pour stimuler la croissance ou améliorer les performances. Voici quelques exemples :

1. **Nouveaux marchés émergents** : L'expansion vers des marchés encore inexploités ou en croissance rapide peut offrir de nouvelles sources de revenus.
2. **Avancées technologiques** : L'adoption de nouvelles technologies peut permettre à une entreprise de devenir plus efficace, d'améliorer ses produits/services ou de se différencier des concurrents.
3. **Évolution des besoins des consommateurs** : L'anticipation et la satisfaction des nouvelles attentes des clients, comme la durabilité ou la personnalisation, peuvent offrir un avantage concurrentiel.
4. **Partenariats stratégiques** : S'associer avec d'autres entreprises ou organisations peut ouvrir de nouvelles possibilités en termes d'accès à des ressources, de distribution ou de développement de produits.
5. **Aides gouvernementales** : Des subventions, des crédits d'impôt ou d'autres aides publiques peuvent soutenir la croissance, notamment dans certains secteurs d'activités stratégiques.

Médicale

Dubaï n'a pas de système de sécurité sociale universelle comparable à celui de pays comme la France. Le système de santé à Dubaï repose largement sur des assurances privées. Voici quelques points importants à connaître :

1. Assurance maladie obligatoire

Depuis 2014, une loi impose à tous les résidents d'avoir une assurance maladie. Les employeurs sont responsables de fournir une couverture pour leurs employés. Pour les résidents sans emploi, comme les dépendants de travailleurs ou les travailleurs indépendants, ils doivent souscrire une assurance privée par eux-mêmes.

2. Système de santé

Le système de santé à Dubaï est divisé entre le secteur public et le secteur privé :

- **Secteur public** : Géré par l'Autorité sanitaire de Dubaï . Il propose des services de qualité, mais les résidents doivent s'inscrire pour obtenir une carte de santé afin d'accéder aux soins à tarifs réduits.
- **Secteur privé** : Très développé et souvent préféré par les expatriés pour son accès rapide aux services et sa qualité perçue.

3. Coût des soins

Bien que les soins soient de qualité, ils peuvent être très coûteux si vous n'avez pas une bonne couverture.

Les assurances de base peuvent ne pas couvrir tous les soins, notamment ceux de spécialité ou dans des cliniques privées de renom.

4. Accès pour les expatriés

Les expatriés, qui représentent la majorité de la population de Dubaï, ne bénéficient pas des services publics subventionnés comme dans d'autres pays. Ils doivent donc se fier principalement aux assurances privées.

En résumé, pour les résidents de Dubaï, il est essentiel d'avoir une bonne assurance santé, car les coûts médicaux peuvent être élevés et la couverture universelle comme celle que l'on trouve dans des pays européens n'existe pas.

Environnement

1. Climat

Dubaï a un climat désertique, caractérisé par des étés extrêmement chauds et secs. Les températures en été (de mai à septembre) peuvent atteindre plus de 40°C, avec des pics au-dessus de 50°C certains jours. Les hivers (de novembre à mars) sont plus doux, avec des températures variant de 15°C à 25°C, rendant cette période idéale pour les activités de plein air.

2. Développement urbain

Dubaï est réputée pour son développement urbain rapide et impressionnant. La ville a construit des îles artificielles (comme Palm Jumeirah), des gratte-ciels ultramodernes, des centres commerciaux gigantesques (comme le Dubai Mall), et de nombreuses autres infrastructures modernes.

3. Problèmes environnementaux

Avec la croissance rapide de la ville, plusieurs défis environnementaux se posent :

- **Consommation d'eau** : La ville dépend fortement de la désalinisation de l'eau de mer, ce qui consomme beaucoup d'énergie.
- **Empreinte carbone** : En raison du climat chaud, la climatisation est omniprésente, ce qui contribue aux émissions de CO₂.
- **Biodiversité et écosystèmes** : Le développement rapide a affecté les écosystèmes côtiers et désertiques. Cependant, des efforts sont faits pour protéger certaines zones naturelles comme la réserve de faune de Ras Al Khor.

4. Efforts de durabilité

Dubaï s'efforce de devenir plus durable avec des initiatives comme **Dubaï Clean Energy Strategy 2050**, qui vise à obtenir 75 % de son énergie de sources renouvelables d'ici 2050. La ville investit également dans des technologies vertes, des panneaux solaires, et l'efficacité énergétique.

5. Biodiversité

Malgré le développement urbain, Dubaï abrite une faune et une flore intéressantes, notamment dans ses réserves naturelles comme **Ras Al Khor**, où l'on trouve des flamants roses et d'autres espèces d'oiseaux migrateurs. Le désert environnant est également riche en biodiversité avec des espèces comme l'oryx d'Arabie.

Dubaï est donc une ville qui, malgré ses défis écologiques, tente de se tourner vers un avenir plus durable, tout en restant un centre dynamique pour le commerce et le tourisme.

Le Moment Présent. (Emmanuel Leclercq et Harry Roselmack).

1. Diversification économique

Historiquement, les économies de la région du Golfe, y compris Dubaï, dépendaient des revenus pétroliers. Cependant, Dubaï s'est démarqué par une stratégie de diversification économique depuis les années 1990. Aujourd'hui, la contribution du pétrole à l'économie de Dubaï est relativement faible (moins de 1 % de son PIB), contrairement à d'autres émirats comme Abu Dhabi.

Les principaux secteurs de croissance sont :

- **Tourisme** : Dubaï est une destination touristique de premier plan avec des attractions emblématiques comme la Burj Khalifa, les îles artificielles, et ses centres commerciaux de luxe.
- **Immobilier** : Le marché immobilier a connu une expansion rapide, notamment avec des projets emblématiques comme Palm Jumeirah et le Dubai Marina.
- **Commerce et finance** : Dubaï est devenu un hub régional pour les affaires, le commerce et la finance. Le Dubai International Financial Centre (DIFC) est un centre financier clé pour le Moyen-Orient, l'Afrique et l'Asie du Sud.
- **Logistique** : Sa situation géographique en fait un carrefour stratégique pour le commerce entre l'Europe, l'Asie et l'Afrique. Le port de Jebel Ali et l'aéroport international de Dubaï sont parmi les plus actifs au monde.
- **Technologies et innovation** : Dubaï investit dans des initiatives technologiques et des smart cities dans le cadre de sa Vision Dubaï 2030.
- **2. Impact de la pandémie et reprise**
- Comme la plupart des économies mondiales, Dubaï a subi un impact significatif avec la pandémie de COVID-19, en particulier dans les secteurs du tourisme et de l'immobilier. Cependant, Dubaï a su rebondir rapidement grâce à des campagnes de vaccination agressives et à une réouverture rapide de ses frontières. En 2021 et 2022, l'économie a montré des signes forts de reprise, soutenue par l'Expo 2020 qui a été reportée mais tenue avec succès, attirant des millions de visiteurs.
- **3. Marché de l'immobilier et dette**
- Le marché immobilier est un moteur clé de l'économie de Dubaï. Cependant, il est également sujet à des fluctuations importantes. Après une période d'euphorie dans les années 2000, une crise immobilière a éclaté en 2009, forçant Dubaï à restructurer sa dette. Des mesures de régulation ont été mises en place pour éviter de nouveaux effondrements du marché, mais le secteur reste volatil.

4. Emploi et démographie

La population de Dubaï est composée principalement d'expatriés, avec plus de 85 % de résidents étrangers. Le marché du travail dépend donc fortement de la main-d'œuvre étrangère. En raison de sa croissance rapide et de son infrastructure moderne, Dubaï attire des talents du monde entier, mais aussi des travailleurs dans des secteurs moins qualifiés, notamment dans la construction.

5. Défis et opportunités

- **Défis** : Dubaï fait face à plusieurs défis, y compris la sur dépendance au tourisme et à l'immobilier, ainsi que la volatilité des marchés mondiaux. La crise climatique, avec des températures élevées, pose également des défis pour le développement durable.
- **Opportunités** : Dubaï continue de se positionner comme un leader régional en matière de finance, de technologie et d'innovation. Ses initiatives dans le domaine des énergies renouvelables et des villes intelligentes laissent entrevoir un avenir prospère dans ces secteurs.

En résumé, Dubaï a su se réinventer avec succès en une métropole moderne et dynamique. Sa capacité à innover et à attirer des investissements étrangers reste la clé de sa prospérité économique à long terme.

Real Estate Investment.

Rapport complet sur le marché immobilier à Dubaï (2024)

En 2023, le marché immobilier de Dubaï a montré une forte reprise après la pandémie, avec une augmentation notable des ventes et des loyers dans plusieurs secteurs. Les prix de l'immobilier ont connu une hausse soutenue, notamment dans les quartiers résidentiels haut de gamme.

- **Croissance des prix** : Les prix des logements ont augmenté d'environ 10 à 15 % dans certaines zones, notamment à Palm Jumeirah, Downtown Dubaï et Dubai Marina. Les développements de luxe continuent de bénéficier d'une demande croissante.
- **Location** : Les loyers ont augmenté de manière significative, avec des hausses atteignant parfois 20 % dans les zones les plus recherchées.

Perspectives 2024 :

- On s'attend à une stabilisation du marché, avec des hausses plus modérées des prix, bien que les segments de luxe continueront à attirer des investisseurs fortunés.
- Le marché des locations devrait également rester dynamique, en raison de la demande croissante des expatriés et des professionnels internationaux.

Principaux secteurs immobiliers à Dubaï

Le marché immobilier de Dubaï peut être divisé en plusieurs segments clés :

a) Résidentiel

Le secteur résidentiel de Dubaï est l'un des plus attractifs pour les investisseurs internationaux. Il comprend des appartements, des villas et des maisons de ville.

- **Appartements** : Très demandés, notamment dans les quartiers de Marina, Jumeirah Lake Towers et Business Bay.
- **Villas et maisons de ville** : Zones comme Arabian Ranches, Emirates Hills, et Palm Jumeirah continuent de séduire les familles et les acheteurs de biens haut de gamme.

b) Commercial

Le secteur commercial (bureaux et commerces) a connu une demande accrue en raison du dynamisme économique post-COVID et de l'afflux d'entreprises étrangères.

- **Bureaux** : Zones comme DIFC (Dubai International Financial Centre) et Business Bay restent des pôles d'attraction pour les entreprises multinationales.
- **Commerces de détail** : L'essor du tourisme et du commerce a stimulé la demande pour des espaces de vente dans des centres commerciaux prestigieux comme Dubai Mall et Mall of the Emirates.

4. Facteurs influençant le marché immobilier

a) Facteurs économiques

Croissance économique : L'économie des EAU a connu une reprise solide après la pandémie, soutenue par une diversification loin du pétrole et des investissements dans les infrastructures.

Régulation : Les réformes gouvernementales, telles que la prolongation des visas d'investisseur et la facilitation de la propriété pour les expatriés, ont renforcé la confiance des investisseurs.

b) Demande des expatriés

La population expatriée représente environ 85 % de la population de Dubaï. Cette forte présence crée une demande soutenue pour les logements résidentiels, en particulier dans les segments locatifs.

c) Infrastructures et mégaprojets

Des projets tels que Dubai South, Bluewaters Island, et la Dubai Creek Harbour continuent d'attirer les acheteurs et les investisseurs en quête d'opportunités à long terme. L'accent mis sur les infrastructures modernes et les développements durables attire également une nouvelle catégorie d'investisseurs.

Districts prometteurs pour investir !

Arjan (Dubai Land) : Idéal pour les jeunes familles et couples, avec un développement respectueux de l'environnement et des prix abordables. Ce quartier offre des rendements locatifs attractifs.

Shobah Communities.

Al Furjan : Ce quartier résidentiel bien connecté, avec des équipements modernes et un cadre de vie familial, est un bon choix pour l'investissement.

Palm Jebel Ali : Ce projet haut de gamme le long de la côte attire des investisseurs grâce à ses infrastructures modernes et ses rendements prometteurs à long terme.

Dubai Creek Harbour et Damac Lagoons : Ces zones offrent des perspectives intéressantes, avec des infrastructures modernes et un style de vie haut de gamme pour les résidents.

Dubai Island and maritimes.

Programmes d'investissement recommandés :

Investissement hôtelier : Ce type d'investissement à Dubaï est de plus en plus populaire. Vous pouvez acheter une chambre d'hôtel et recevoir des revenus locatifs réguliers, tout en ayant une gestion entièrement passive.

Immobilier résidentiel : Les programmes dans des zones émergentes comme Dubai South et Emaar Beachfront offrent des propriétés modernes avec un potentiel d'appréciation de la valeur sur le long terme.

Conclusion

L'investissement immobilier à Dubaï en 2024 présente des opportunités attractives avec des rendements élevés et des projets en plein essor. Pour maximiser la rentabilité, il est conseillé d'investir dans des quartiers émergents comme Dubai Investments Park, Arjan, ou des projets de luxe comme Palm Jebel Ali.

