

LE GUIDE DE L'INVESTISSEUR

Dubaï Off-Plan

Les 5 quartiers à surveiller en 2026

Où placer son argent dans le neuf à Dubaï, selon votre objectif : location courte durée, location longue durée / résidence, ou plus-value à la revente. Les chiffres d'abord, la sélection ensuite.



Kevin Magis

SUR LE TERRAIN À DUBAÏ · IMMOBILIER OFF-PLAN

WhatsApp
+971 58 518 1306

Avant de commencer

Tout le monde vous parlera des « meilleurs » quartiers de Dubaï. Moi, je préfère vous donner les **chiffres**, et vous laisser décider. Dubaï ne ralentit jamais, et les opportunités non plus — mais toutes ne servent pas le même objectif, et surtout : **toutes les zones ne se valent pas en location courte durée.**

J'ai donc classé ces 5 quartiers selon **trois stratégies** (deux au maximum par quartier). Repérez la vôtre, et lisez en priorité les quartiers qui la portent :

LOCATION COURT TERME

Louer en courte durée (holiday home). Fort rendement, mais seulement dans les zones touristiques et centrales.

LOCATION LONG TERME / RÉSIDENCE

Louer à l'année, y vivre, ou viser la résidence (Golden Visa) et la solidité patrimoniale.

ACHAT-REVENTE

Entrer tôt, revendre avec une plus-value (avant ou après livraison).

Honnêteté, toujours. Les rendements indiqués sont des **rendements bruts indicatifs**, relevés sur les portails du marché (Bayut, Property Finder, REIDIN — T1/T2 2026). Le brut n'est pas le net : charges, gestion et vacance se déduisent. Les prix « à partir de » et au m² sont indicatifs et à confirmer projet par projet. Rien ici n'est un rendement garanti.

01 Jumeirah Village Circle (JVC)

LE RENDEMENT ACCESSIBLE

LOCATION COURT TERME

LOCATION LONG TERME / RÉSIDENCE

TICKET D'ENTRÉE

dès ~450 000 AED

RENDEMENT BRUT
INDICATIF

~7 à 9,5 %

PRIX INDICATIF

~10 200 AED/m²

PROMOTEURS & PROJETS PHARES

Binghatti, Danube, Ellington — l'un des quartiers les plus denses en off-plan

POURQUOI LE SURVEILLER

Le ticket d'entrée le plus bas de cette sélection, et parmi les **rendements bruts les plus élevés de Dubaï**. C'est le quartier le plus transacté de la ville, et l'un des rares abordables qui marche **aussi bien en location courte durée qu'en longue durée** : donc facile à louer, et liquide à la revente. Le terrain de jeu idéal pour un premier investissement qui génère du cash-flow.

À SURVEILLER SI

Un premier achat, du rendement locatif (courte ou longue durée), un budget maîtrisé.

02 Dubai South & Expo City

LE PARI DE L'AÉROPORT

LOCATION COURT TERME

LOCATION LONG TERME / RÉSIDENCE

TICKET D'ENTRÉE

dès ~460 000 AED

RENDEMENT BRUT
INDICATIF

~6,5 à 8,5 %

MOTEUR DE VALEUR

**Aéroport Al
Maktoum**

PROMOTEURS & PROJETS PHARES

Emaar (South Bay) et promoteurs de la zone franche

POURQUOI LE SURVEILLER

Le pari sur le plus grand chantier d'infrastructure de Dubaï : l'**aéroport Al Maktoum** (~128 Mds AED) et la future ligne de métro Blue (2029). L'entrée est encore accessible **avant** que ces infrastructures ne tirent les prix. À mesure que l'aéroport monte en puissance, la location courte durée s'ouvre ; en attendant, la longue durée tient déjà. Les projections d'appréciation sont fortes — des projections, pas une certitude, mais la dynamique est réelle.

À SURVEILLER SI

Entrer tôt sur une zone en devenir, en location (courte comme longue durée) et en pariant sur l'appréciation.

03 Business Bay

LE CENTRAL QUI LOUE TOUJOURS

LOCATION COURT TERME

ACHAT-REVENTE

TICKET D'ENTRÉE

dès ~700 000 AED

RENDEMENT BRUT
INDICATIF

~5,5 à 7,6 %

PRIX INDICATIF

~17 200 AED/m²

PROMOTEURS & PROJETS PHARES

Emaar, Omniyat et signatures premium le long du canal

POURQUOI LE SURVEILLER

Collé à Downtown, sur le Dubai Water Canal, à deux pas du Burj Khalifa. La **demande locative y est constante** — cadres, expats, et une forte activité en courte durée. Une adresse centrale qui se reloue vite et se revend facilement, avec un bon équilibre entre rendement et prestige.

À SURVEILLER SI

Du locatif régulier en zone centrale (courte durée incluse), avec un potentiel de revente.

04 Dubai Creek Harbour

LA VALEUR SÛRE WATERFRONT

LOCATION COURT TERME

LOCATION LONG TERME / RÉSIDENCE

TICKET D'ENTRÉE

dès ~900 000 AED

RENDEMENT BRUT
INDICATIF

~5,5 à 6,5 %

PRIX INDICATIF

~20 500 AED/m²

PROMOTEURS & PROJETS PHARES

Emaar — le quartier phare bord de mer du promoteur

POURQUOI LE SURVEILLER

Le bord de mer signé **Emaar**, très prisé en **location courte durée**, avec vues Burj Khalifa et une communauté qui monte en puissance. La valeur sûre : une adresse qui se défend à la revente. Et point clé pour beaucoup d'investisseurs : une 2 chambres y passe souvent la barre des **2 M AED** — le seuil du **Golden Visa** (résidence 10 ans).

À SURVEILLER SI

Une valeur patrimoniale Emaar, du locatif waterfront, et la résidence longue durée (Golden Visa) en prime.

05 Dubai Hills Estate

LE PATRIMONIAL PRISÉ

LOCATION LONG TERME / RÉSIDENCE

ACHAT-REVENTE

TICKET D'ENTRÉE

**appartements dès
~1,0 M AED**

RENDEMENT BRUT
INDICATIF

~5 à 6 %

PRIX INDICATIF

~19 400 AED/m²

PROMOTEURS & PROJETS PHARES

Emaar — golf, parcs et Dubai Hills Mall

POURQUOI LE SURVEILLER

L'une des **communautés les plus prisées** de Dubaï : verte, familiale, organisée autour d'un golf, de parcs et d'un mall. Très demandée à la revente comme à la location longue durée, avec une valeur qui se tient dans le temps. On n'y cherche pas le plus haut rendement, ni la courte durée, mais la **solidité patrimoniale**.

À SURVEILLER SI

Un placement patrimonial, une résidence, une valeur qui se garde.

Les 5 en un coup d'œil

QUARTIER	TICKET DÈS	RENDEMENT BRUT	STRATÉGIE
01 Jumeirah Village Circle (JVC)	dès ~450 000 AED	~7 à 9,5 %	Location court terme · Location long terme / résidence
02 Dubai South & Expo City	dès ~460 000 AED	~6,5 à 8,5 %	Location court terme · Location long terme / résidence
03 Business Bay	dès ~700 000 AED	~5,5 à 7,6 %	Location court terme · Achat-revente
04 Dubai Creek Harbour	dès ~900 000 AED	~5,5 à 6,5 %	Location court terme · Location long terme / résidence
05 Dubai Hills Estate	appartements dès ~1,0 M AED	~5 à 6 %	Location long terme / résidence · Achat-revente

Un de ces quartiers correspond à votre projet ?

Je décrypte chaque mardi 5 biens off-plan concrets dans ces zones, dans ma newsletter hebdo. Et si vous voulez qu'on regarde ensemble ce qui colle vraiment à votre situation, écrivez-moi : 15 minutes, sans engagement.

WhatsApp · +971 58 518 1306