

# Un havre de paix marocain où les vieux jours sont plus doux

## Michel et Dominique, la djellaba leur va si bien

Michel Frerotte a 64 ans. Dans une autre vie, il a travaillé dans le parachèvement en construction. Au compteur, quinze ans à l'étranger, dont douze en Arabie Saoudite, au Koweït, au Yémen, en Égypte, aux Émirats arabes et en Libye. Ensuite, il a roulé sa bosse comme consultant pour des boîtes immobilières. Il a pris sa retraite il y a deux ans. Depuis 17 ans, il vit dans une maison cosue de Waterloo en compagnie de Dominique, 59 ans, une femme toujours en activité (elle est kinésithérapeute).



Michel et Dominique Frerotte aspirent à passer plus de temps à Dyar Shemsi. Mais ils garderont un pied à terre en Belgique. © D.R.

Dyar Shemsi ? Ils sont tombés dessus par hasard. « On aimait beaucoup la Turquie, mais la langue et la mentalité y ont des accents fort germaniques », explique Michel. Lors d'un voyage à Agadir, nous sommes allés voir le consul de Belgique. Et nous sommes tombés sur une notaire qui avait acheté une maison à Dyar Shemsi. Ni une ni deux, on est parti visiter l'endroit. Il n'y avait que des oranges... »

Michel et Dominique sont retournés au Maroc quatre fois avant de signer finalement pour deux petites maisons mitoyennes qu'ils ont voulu réunir en une seule. « Intra-muros, nous avons 120 m<sup>2</sup> habitables, dit Michel en nous montrant l'album photo des travaux. On a un salon arabe, un coin bureau avec une belle bibliothèque, deux pergolas, deux chambres, deux salles de bains, deux living, une cuisine, sans oublier la piscine. C'est un petit paradis... »

Qui se situe dans la vallée du Souss, entre deux chaînes de montagne : l'Atlas et l'Anti-Atlas. « Je l'appelle la vallée heureuse, s'enthousiasme notre interlocuteur. On est en pleine campagne, à seulement 45 minutes de la mer. Si on le voulait, on pourrait même aller skier, ce n'est pas loin ! Quant au coût de la vie, il est deux fois et demi moins cher qu'en Belgique. Pour 600 euros par mois, on y vit royalement. »

Le soleil, la gentillesse des Marocains et la culture arabe, bé-

douine et berbère ont définitivement convaincu Michel et Dominique du bien-fondé de leur investissement. « Quand on va au souk, ma femme et moi revêtons la djellaba, insiste Michel. Pour l'instant, nous essayons d'aller à Dyar Shemsi deux semaines par mois, mais une fois que Domini-

**« Quant au coût de la vie, il est deux fois et demi moins cher qu'en Belgique. Pour 600 euros par mois, on y vit royalement »**

que aura racroché, on ira y vivre dix mois par an. »

Dans trois ans, le couple changera donc de (cadre de) vie. Mais il restera actif puisque Dominique veut s'investir auprès des femmes marocaines et Michel espère, avec l'appui de ses tantes belges, « sortir nos petits vieux des cliapiers dans lesquels on les place en Belgique... »

Mais ils ne largueront pas pour autant complètement les amarres belges. « On vendra notre maison de Waterloo, devenue trop grande, et on achètera un pied-à-terre car notre pays offre un système sociomédical irremplaçable, expose Michel. Quant à

l'investissement, je me fiche de savoir s'il rapportera plus tard. J'ai acheté dans le seul but d'avoir un petit nid au soleil où nos enfants et nos petits-enfants peuvent venir nous rendre visite. A Dyar Shemsi, nous avons rencontré des gens qui ont eu une vie similaire à la nôtre et qui s'entraident énormément. En cas de pépin, on sait que l'autre est là... »

Michel et Dominique ont acheté leur bien pour l'équivalent de 250.000 euros, hors frais de notaire (5 %). « Nous sommes propriétaires du terrain, de la maison et des quotités représentatives de l'ensemble (NDLR : la piscine commune, les voiries, la supérette, l'infirmerie...). Pour un bien comparable dans le sud de la France, on aurait dû y mettre quatre fois le prix ! Et en termes de qualité de construction, on est proche à 90 % de ce qu'on fait en Belgique. »

Même s'il n'en a cure, le couple a donc conscience d'avoir fait une belle opération. « D'autant plus que ce genre de projets pour seniors va continuer à se développer au Maroc, j'en suis sûr... », conclut Michel.

PAL

### L'ESSENTIEL

- Vivre ses vieux jours au soleil, oui, mais à Dyar Shemsi, un village pour jeunes retraités qui s'est ouvert il y a plus d'un an, entre Agadir et Taroudant.
- Marocains, Français et Belges s'y côtoient à la main, dans la joie et la bonne humeur, et attendent l'arrivée prochaine des pensionnaires des tranches suivantes d'un site encore partiellement en construction.
- Reportage sur ces investisseurs de demain, sur fond de couscous et de thé à la menthe.

D'abord, il nous faut planter le décor. Nous sommes dans un endroit plongé au beau milieu de la vallée du Souss, à une grosse demi-heure en voiture de l'aéroport d'Agadir. On y accède par un bout de la nouvelle autoroute reliant Agadir à Marrakech, puis par une route à deux voies qui longe la mer. Les terrains agricoles produisent tous les fruits et légumes que l'on trouve, parfois pour une bouchée de pain, dans toutes les grandes villes du Maroc, comme au marché d'Ouled Teima, situé à dix kilomètres vers Taroudant.

Lorsque s'ouvre le portail du village pour retraités de Dyar Shem-

si, on est immédiatement frappé par la beauté des lieux. Partout, les orangers se dressent sur 28 hectares. Autour de nous, c'est le calme absolu. Au départ, il y avait ici une ferme. Aujourd'hui, elle a cédé la place à une superbe piscine, un restaurant et un bar où les habitants du village aiment se retrouver.

La douceur de vivre est palpable et l'on se dit que les vieux jeunes, ou les jeunes vieux - on ne sait trop comment il faut les appeler - qui ont investi ici doivent forcément voir la vie d'un autre oeil qu'en France ou en Belgique où ils ont parfois tout quitté.

Premier projet de ce type au Maroc, Dyar Shemsi (« Maisons du soleil » en arabe) est l'œuvre de deux Marocains, Kamil Msefer et Omar

Maaoui, la petite quarantaine chacun, partis étudier, puis travailler, aux États-Unis avant de succomber au mal du pays. Leur modèle ? Les Sun-Cities américaines, ces villages pour retraités qui pullulent en Floride et en Arizona notamment. « De retour au Maroc fin 2007, nous avons prospecté des terrains et contacté beaucoup d'investisseurs, se souvient Kamil Msefer. Dyar Shemsi était un endroit idéal car le climat n'y est pas trop chaud et il est situé à proximité de l'aéroport d'Agadir, une ville où l'infrastructure médicale n'a rien à envier à celle que l'on peut trouver dans les grandes capitales européennes. D'emblée, notre projet a séduit les autorités qui nous ont accordé une dérogation pour trans-

former ce qui était à la base un terrain agricole. »

Divisé en trois tranches (lire par ailleurs), le village nécessitera au total un investissement de 35 millions d'euros. Un joli pactole qui a pour avantages de procurer du travail dans la région en même temps qu'il pourrait lui rapporter quelque 3 millions d'euros par an. « Le retraité est un bien meilleur produit que le touriste car il dépense au Maroc le fruit de sa retraite tout au long de l'année », juge à cet effet Kamil Msefer.

Pour l'heure, Dyar Shemsi a attiré des Marocains qui y vivent à l'année ou qui y possèdent leur résidence secondaire, mais aussi des Français et des Belges. Un système de gestion locative ayant été mis en place, le village a de quoi attirer également les purs investisseurs. « À la base, le concept était destiné aux préretraités et aux retraités âgés entre 55 et 70 ans, mais il s'est aujourd'hui étendu à d'autres tranches de la population, avoue Hassania Alami, la responsable marketing du village. La première tranche a été inaugurée en février 2011. On constate que beaucoup de gens qui ont acheté une résidence secondaire fi-

nissent par tout lâcher dans leur pays pour s'y installer à titre définitif. De plus en plus de personnes âgées éprouvent des difficultés à nouer les deux bouts en Europe. Ici, outre le soleil, elles jouissent d'une excellente qualité de vie avec un pouvoir d'achat de trois à quatre fois supérieur et des services abordables. Pour 12 euros par jour, on dispose d'une personne qui fera le ménage, la cuisine et le repassage. »

A ces avantages s'ajoute celui de l'assistance médicale. Pour l'heure, celle-ci se résume à la présence

**« Plutôt que des jeunes retraités, nous sommes des "vieux adolescents" qui se demandent chaque matin quelle c... ils vont bien pouvoir faire ! »**

d'un dispensaire dirigé par un médecin originaire d'Agadir qui a fait l'acquisition d'une maison à Dyar Shemsi. Mais le volet médical doit être, et sera, encore nettement amélioré dans un délai très bref.

Durant notre séjour, nous avons croisé beaucoup de Français (50.000 Français sont installés aujourd'hui au Maroc) et quelques Belges. Aucun ne regrette l'investissement. « Dyar Shemsi est un bon

moyen de lutte contre le vieillissement, assure ce récent pensionné originaire du nord de l'Hexagone. Plutôt que des jeunes retraités, nous sommes des "vieux adolescents" qui se demandent chaque matin quelle c... ils vont bien pouvoir faire ! Seule ombre au tableau : bien que notre tête nous dise d'avancer encore et encore, nous sommes tous arrivés à un âge où l'on sait que tout peut s'arrêter en un instant... »

L'avenir apparaît donc dégagé pour Dyar Shemsi, un projet appelé à faire des émules au Maroc comme dans d'autres pays du Maghreb. « Nous avons été aidés par la crise car elle a exacerbé un ras-le-bol général, conclut Omar Maaoui. En 2030, les

plus de 50 ans constitueront plus de 50 % de la population en France où beaucoup trop de vieux sont délaissés. En investissant chez nous, ils ne font pas qu'acquiescer un bien. Ils achètent en outre un concept de vie, une aventure humaine qui leur garantit qu'ils ne seront plus jamais seuls. »

Par les temps qui courent, le message fera mouche... PAOLO LEONARDI, à Dyar Shemsi

## Jean-Claude et Nicole, Dyar Shemsi est leur petit sucre

Les cartons de déménagement, Jean-Claude et Nicole Boeglin connaissent. Et pour cause puisqu'ils en seront bientôt à leur... 35<sup>e</sup> changement de domicile. Ayant habité à Agadir pendant un moment, ils louent depuis un an une villa à Dyar Shemsi où ils attendent leur propriété, en vue d'achèvement dans la deuxième tranche.



Jean-Claude et Nicole Boeglin sont tombés sous le charme du Maroc, un pays où la qualité de vie est sans commune mesure. © D.R.

Mariés depuis 45 ans, ce couple de Français qui habitait dans le sud de Nîmes le dit lui-même : à part la maman de Jean-Claude, 92 ans, ils n'ont plus rien dans l'Hexagone. « Après avoir fait tout ce qu'il fallait pour nos enfants, on a décidé d'être égoïstes, sourit Jean-Claude. Nous voulions profiter des années qu'il nous reste à vivre. Ici, on a tout ce dont on peut rêver : le climat, les amis et un accueil fantastique. »

Sa vie, il l'a passée en grande partie dans le développement de complexes scrucciers. Dans leur malle de grands baroudeurs, Jean-Claude, 71 ans, et Nicole, 68, ont entassé des souvenirs de la Côte d'Ivoire, du Kenya, du Maroc (Jean-Claude y planta les premières cannes à sucre en 1975), de République centrafricaine, de Martinique et de Guadeloupe.

Excusez du peu ! « De tous les pays, le Maroc rassemblait le plus d'avantages, expose Jean-Claude. On y parle le français, nous sommes à deux jours de voiture de la France, Agadir est une destination low-cost qui peut être rejointe pour des cacahuètes, et

même s'il fait beau une grande partie de l'année, nous avons malgré tout les quatre saisons, ce qui nous convient très bien. »

Autres avantages : la nourriture et le coût de la vie. Et sur ce sujet, c'est Nicole qui prend la parole : « Les légumes sont moins beaux à voir qu'en France mais ils sont meilleurs et presque donnés en termes de prix. Le poisson est de 25 à 30 % moins cher et la viande est à moitié prix. Au marché d'Agadir, on trouve même du porc. Enfin, les vins sont tout à fait corrects et il existe des camemberts locaux ! »

Le couple ne tarit pas d'éloges sur les amitiés tissées depuis leur installation et sur le régime mis en place par le roi Mohammed VI. « Tout le monde se coupe en quatre pour vous aider, insiste Jean-Claude. Bien sûr, tout n'est pas simple. Pour obtenir sa carte

de résident, il faut ainsi remplir des formalités qui prennent de 3 à 7 mois car l'administration n'est pas rodée. Mais le jeu en vaut la chandelle, d'autant que les impôts marocains sont très avantageux pour les revenus moyens. Quant à la corruption, elle existe encore mais le gouvernement a pris le taureau par les cornes. Récemment, il a fait abattre beaucoup de maisons construites avec de faux permis ! »

Jean-Claude et Nicole ont payé leur villa de 3 chambres (160 m<sup>2</sup>) 250.000 euros, hors frais de notaire. Moyennant 100 euros par mois, leur piscine et leur jardin sont entretenus et ils disposent d'une femme de ménage deux fois par semaine. Un « luxe » qu'ils n'hésitent plus à s'accorder, bien décidés qu'ils sont à mordre à pleines dents dans leur vie de retraités. PAL

## Mireille et Joël, l'impatience les dévore

Mireille et Joël Bourguignon ont beaucoup en commun, et notamment leur âge : 61 ans chacun. Ils possèdent un appartement hypermoderne à Aix-les-Milles qu'ils ont vendu pour partir vivre à Agadir où ils louent une maison depuis près d'un an en attendant leur nid douillet à Dyar Shemsi. On prend un thé à la menthe avec eux au bord de la piscine et dès la première gorgée, ils avouent être impatients de prendre possession de leur villa. La livraison est prévue début juillet.



Joël et Mireille Bourguignon ont tout plaqué en France pour vivre au Maroc. Ils attendent avec impatience la livraison de leur villa. © D.R.

Pendant dix ans, Joël a piloté des hélicoptères pour l'armée française. Au total, il aura « fait » 320.000 euros, tout compris. « Plus que tout, c'est la qualité de vie qui est exceptionnelle ici », dit Mireille. « Pour la même maison en France, on aurait dû payer deux ou trois fois plus, embraye Joël. Dyar Shemsi est conforme à l'idée qu'on s'en faisait. Ici au Maroc, tout est respect et sérénité et il n'y a pas d'incivisme comme on en rencontre de plus en plus en France. S'il ne nous reste que dix ans à vivre, on veut les vivre bien ! Et vous pouvez me croire : sauf maladie incurable ici, qui pourrait nous obliger à rentrer au pays ? Dyar Shemsi sera notre point de chute définitif. »

En France, justement, Joël et Mireille ont laissé une fille qui comprend parfaitement que ses parents veulent disposer de leur vie comme ils l'entendent. Le garçon, lui, est plus récalcitrant.

« Certains nous prennent pour des fous car le Printemps arabe a laissé des traces dans les mentalités, regrette Joël. Or, voilà près d'un an qu'on est installé ici et nous n'avons pas eu le moindre problème. L'accueil marocain n'est pas surfait du tout ! »

Une fois qu'il occupera son pré-doré, le couple ne risque-t-il pas de souffrir d'isolement ? « Vous plaisantez, j'espère !, sourit Joël. Depuis que nous sommes ici, on ne voit pas le temps passer car il y a toujours une invitation. On adore le fait que des Marocains aient acheté un bien dans le village car on ne voulait pas vivre en autarcie dans un endroit peuplé uniquement d'Européens. Et ne parlez pas de Dyar Shemsi comme d'un placement immobilier car Mireille et moi, on s'en moque éperdument. Nous sommes ici par pure jouissance... » PAL

### LES DÉTAILS FINANCIERS

Située sur un domaine de 28 hectares, l'orange-



raie de Dyar Shemsi est divisée en trois tranches. Inaugurée en février 2011, la première se compose de 43 maisons, dont 39 sont déjà vendues. La deuxième comprendra 80 maisons supplémentaires dont la commercialisation est en cours. Elles seront habitables à partir de ce mois de juillet. Quant à la troisième tranche, elle prévoit la construction de 120 villas pour le deuxième trimestre 2014. En termes de prix, la plus petite villa (une chambre, 68 m<sup>2</sup> habitables) coûte 119.000 euros, hors frais de notaire (5 %) et piscine privée (comptez 15.000 euros supplémentaires). La villa la plus chère se vend à 320.000 euros (3 chambres, 160 m<sup>2</sup>, 9 ares de terrain, piscine). Attention : des frais mensuels de copropriété (comptez entre 100 et 200 euros) sont à prévoir pour l'entretien de la piscine et des jardins communs, l'éclairage du village, les frais de gardiennage, ainsi que pour la navette qui effectue chaque jour l'aller-retour vers Agadir. PAL



Kamil Msefer et Omar Maaoui, les deux jeunes promoteurs de Dyar Shemsi, sont tous deux partis étudier dans la prestigieuse université MIT à Boston, avant de revenir dans leur pays. © D.R.

