

LE FIGARO magazine



RETRAITES LE SUJET QUI NOUS PRÉOCCUPE TOUS

RÉFORME Pourquoi le prochain président devra se pencher sur les retraites, p. 142.

PLACEMENTS Les bons choix pour votre épargne, p. 144. **IMMOBILIER** Bien investir dans une résidence seniors, p. 150. **SOCIÉTÉ** La guerre des générations : mythe ou réalité ?, p. 152.

EXPATRIATION Pour ces retraités français, le Maroc a toujours la cote, p. 154.

DOSSIER COORDONNÉ PAR CAROLE PAPAIZAN ET GHISLAIN DE MONTALEMBERT,
AVEC MARIE BARTNIK, ANNE BODESCOT, JEAN-BERNARD LITZLER, MARIE-CÉCILE RENAULT ET COLETTE SABARLY.

R E T R A I T E

POURQUOI UNE NOUVELLE RÉFORME EST NÉCESSAIRE

Les Français comptent sur leur épargne pour arrondir leur retraite et ils ont raison. L'équilibre actuel est un trompe-l'œil, le prochain président devra se pencher sur le sujet.

Si la santé s'est imposée comme un sujet phare de la campagne présidentielle, l'avenir des retraites promet lui aussi des débats enflammés. Avec des candidats qui proposent des solutions diamétralement opposées : Marine Le Pen veut revenir à la retraite à 60 ans alors que François Fillon veut reculer l'âge de départ à 65 ans et supprimer les régimes spéciaux (SNCF, RATP, EDF, etc.), Emmanuel Macron plaide pour unifier tous les régimes de retraite dans un seul dispositif, universel, géré en points tandis que Benoît Hamon milite pour la prise en compte de la pénibilité dans le calcul des cotisations et l'intégration du temps consacré aux engagements associatifs dans le calcul des droits à la retraite. Quelle est aujourd'hui leur marge de manœuvre ?

En fin d'année, Marisol Touraine, ministre des Affaires sociales, avait estimé qu'en

raison de « la fin du trou de la Sécu », le retour à l'équilibre du régime général rend « toute nouvelle réforme inutile »...

Mais les Français sont sceptiques, conscients des risques que le vieillissement de la population, la baisse de la fécondité et l'explosion du chômage font peser sur l'équilibre du système par répartition. Résultat, ils se font peu d'illusions sur leur système de retraites : plus de quatre actifs sur cinq estiment que leur pension sera insuffisante ! Les jeunes, en particulier, ont du mal à accepter de financer les pensions de leurs aînés qui ont eu moins de difficultés qu'eux à s'insérer sur le marché du travail. « S'il y a bien une amélioration notable du régime général, il est pourtant faux d'affirmer que la Sécurité

sociale a enfin atteint l'équilibre », note l'ancien ministre du Travail Eric Woerth.

C'est un fait, la situation s'est améliorée : la branche vieillesse du régime général est redevenue excédentaire de 1,1 milliard d'euros en 2016. Une première depuis 2002 ! Une amélioration permise grâce aux efforts consentis depuis 1993, essentiellement par les salariés du privé. « Les réformes ont remplacé le régime de base sur une trajectoire financière plus soutenable », observe la Cour des comptes, notant que, sans ces efforts, les dépenses du régime de base auraient grimpé jusqu'à 11,4 % du PIB en 2060, alors qu'elles devraient être contenues à 6,1 % à cette date. Un redressement à met-

tre au crédit des réformes Balladur de 1993 (calcul des pensions sur les 25 meilleures années contre 10 auparavant, allongement de la durée de cotisation de 37,5 à 40 ans), Fillon de 2003 (allongement de la durée de cotisation à 41 ans), et surtout Woerth de 2010 (report de l'âge de liquidation de 60 à 62 ans). « Sans ces réformes,

largement menées par la droite, il faut le reconnaître, la douleur serait considérable », indique Bruno Chrétien, membre de l'Institut de la protection sociale, un think tank spécialisé sur le sujet. A cela s'ajoute l'accord de 2015 sur les régimes complémentaires (Agirc-Arrco), qui doit permettre de réaliser des économies massives, grâce notamment au gel partiel des pensions ou encore à la mise en place d'un système inédit de bonus-malus pour inciter les salariés à partir plus tard à la retraite.

En revanche, pas question de s'endormir sur ses lauriers. Il faut poursuivre les efforts. Sauf à voir les comptes replonger et les déséquilibres se creuser. C'est en substance ce que dit la Cour des comptes, qui a mis en

garde en septembre dernier contre une possible rechute si la pression venait à être relâchée. « Le retour à l'équilibre des régimes n'est pas assuré ou pourrait n'être que transitoire », rappellent les sages de la rue Cambon, notant que le solde du Fonds de solidarité vieillesse (FSV), qui verse les cotisations retraite de chômeurs et le minimum vieillesse, affiche toujours un solde fortement déficitaire (- 2,7 milliards d'euros). Et que la dette imputable au régime de base et au FSV s'élevait encore à 69,7 milliards d'euros fin 2015, soit 44,6 % du total de la dette sociale.

Il faut donc poursuivre les réformes. De la Cour des comptes au Medef, en passant par l'OCDE, de nombreux experts recommandent en priorité d'aligner les régimes publics sur les régimes privés. Et pour cause : les retraites des fonctionnaires vont continuer de peser lourd et atteindre des niveaux insupportables, en totale contradiction avec l'affirmation de Marisol Touraine, selon laquelle aucune réforme n'est, à court terme, nécessaire. Depuis vingt-cinq ans, leur poids n'a en effet cessé de s'accroître. Avec 3,8 millions de cotisants actifs et 3 millions de retraités (dont 50 % d'enseignants), les pensions des

fonctionnaires coûtent aujourd'hui 58 milliards d'euros, contre moins de 16 milliards en 1990.

L'avenir s'annonce encore plus sombre, car les déficits – pudiquement appelés « besoins de financement » – ne vont cesser de se creuser. Pour que les retraites des fonctionnaires des collectivités locales et de la fonction hospitalière soient à l'équilibre, il faudrait ainsi

Les pensions des fonctionnaires coûtent aujourd'hui 58 milliards d'euros, contre moins de 16 milliards en 1990

augmenter le taux de cotisation global, de 40 % aujourd'hui, jusqu'à 50 % à 56 % en 2060, selon les calculs du Conseil d'orientation des retraites (COR). La situation est ubuesque pour les agents de l'Etat : pour équilibrer un système qui ne peut pas être déficitaire, l'Etat est obligé de payer un taux de cotisations égal à 80 %, et qui sera encore de 70 % en 2060. Bref, le paiement des pensions dans la fonction publique territoriale et hospitalière est loin d'être assuré, et celui des pensions des agents d'Etat ne l'est qu'au prix d'une lourde charge sur le budget de l'Etat.

Au sein de l'OCDE, seuls quatre Etats-membres (la Belgique, l'Allemagne, la Corée et la France) conservent encore un régime distinct en faveur de leurs fonctionnaires. Pour l'OCDE, cette situation présente au moins quatre inconvénients : elle fait peser un risque sur la pérennité des retraites, ne garantit pas l'équité, est coûteuse en termes d'efficacité économique (collecte des cotisations, gestion, paiement des pensions) et, enfin et non des moindres, elle constitue un obstacle de poids à la mobilité des agents publics.

Entre autres propositions de réforme, l'idée est également de développer la retraite par capitalisation (type PERP, Perco, etc.), en complément des régimes obligatoires. Ainsi, selon le Medef, « il est impératif d'encourager dès 2017 une offre diversifiée de contrats de retraite par capitalisation, en augmentant les plafonds de déductibilité sociale et fiscale ». Mais aussi de mettre en place un système de retraite par points commun aux trois régimes obligatoires (salariés, indépendants, fonctionnaires) afin de faciliter les mobilités professionnelles et les changements de statuts tout au long de la vie. Un vaste chantier en perspective !

■ MARIE-CÉCILE RENAULT





GETTY IMAGES

PLACEMENTS

LES BONS CHOIX POUR VOTRE ÉPARGNE

L'éventail est large, aucune solution n'est miraculeuse, mais en panachant les placements, on peut se constituer un bon cocktail. Explications.

PAR ANNE BODESCOT

Créer un nouveau produit d'épargne retraite en France ? Les gestionnaires français, via leur association, l'AFG, ne cessent de le réclamer. Ils rêvent d'un compte très souple, où chacun, à l'anglo-saxonne, souscrirait les sicav de son choix (pas forcément les plus risquées, contrairement à ce qu'impose le plan d'épargne en actions) et puiserait dans son capital quand il le souhaite, et même en franchise d'impôt s'il attendait sagement l'heure de la retraite. Un rêve ? Pour l'instant oui, car peu de placements utilisés pour préparer la retraite concilient aujourd'hui une telle souplesse et une fisca-

Les fonds en euros
d'assurance-vie
ne rapportent plus
que 1,8 %
en moyenne

lité aussi douce. Trop peu rentables, trop chargés en frais, trop fiscalisés ou trop contraignants, ils prêtent le flanc aux critiques. Le prochain président innovera peut-être mais, pour l'instant, l'épargnant doit composer avec ce qui existe.

■ L'ASSURANCE-VIE

Les meilleurs fonds en euros ont rapporté moins de 3 % en 2016 et ceux des banques ont pour la plupart plongé sous la barre de 2 %. C'est trop peu pour y placer un capital pour de longues années. D'autant qu'aujourd'hui l'inflation repart à la hausse et que les politiques font planer le doute sur l'avenir du régime fiscal du placement préféré des Français.

Les assureurs incitent leurs clients à diversifier leur épargne sur les unités de compte (sicav, FCP...). Mais entre les frais de gestion du contrat (0,80 à 1 % par an) et ceux prélevés dans les sicav « maison », ce sont parfois près de 2 ou 3 % du capital qui sont ponctionnés, ce qui réduit d'autant la performance finale. Enfin, l'épargnant doit savoir gérer son portefeuille, ou trouver un bon gérant pour le faire. A condition de ne pas empiler les frais, certains portefeuilles gérés clés en main ont en effet d'excellents résultats. Chez Yomoni, par exemple, le profil prudent a fait aussi bien l'an dernier que le fonds en euros standard de l'assureur →

→ (+ 2,3 %), et les profils plus offensifs ont progressé de plus de 7 %. Chez Boursorama, ils battent également tous les fonds en euros, avec des performances qui peuvent dépasser parfois 8 %. Mais l'année 2016, mouvementée sur les marchés, avait finalement été favorable aux investisseurs. Ce ne sera pas le cas tous les ans. « Sur un horizon de long terme, on peut raisonnablement espérer un rendement de 5 à 6 % par an sur un portefeuille diversifié, hors frais », précise Clémence Dachicourt chez Morningstar. Ce n'est pas forcément le jackpot, mais le risque n'est pas toujours aussi élevé que les épargnants le redoutent. « Avec un profil prudent et une bonne répartition de son épargne, un souscripteur réussit à préserver son capital et peut espérer un meilleur rendement que sur le fonds en euros. Il doit seulement accepter de voir son capital fluctuer dans l'intervalle », estime Eric Le Baron, directeur général de SwissLife Assurance et Patrimoine.

■ LE PERP

Le Plan d'épargne retraite populaire (Perp) est destiné aux contribuables les plus lourdement taxés, car il allège l'impôt : les sommes qui y sont versées sont déductibles du revenu imposable. Mais cette année, il faut y réfléchir à deux fois avant de l'alimenter. Avec l'instauration prévue du prélèvement à la source l'an prochain, les revenus habituels réalisés en 2017 ne seront en effet pas imposables. Les versements sur le Perp ne seront donc pas déductibles sauf « sur les revenus exceptionnels que le contribuable a dégagés en 2017, c'est-à-dire par exemple s'il a vendu des titres de son portefeuille pour extérioriser des plus-values, ou s'il a reçu une prime particulièrement



GETTY IMAGES

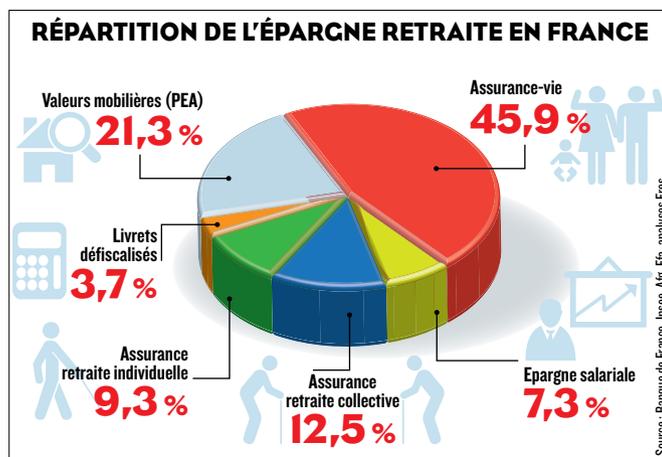
importante », explique Olivier Danion, ingénieur patrimonial chez Neuflyze OBC. Consolation, ne rien placer cette année sur le Perp n'est pas forcément pénalisant : il suffirait de verser deux fois plus l'an prochain, avec à la clé une économie fiscale plus importante. « Le plafond des versements sur le Perp est calculé chaque année, en fonction des revenus notamment. Mais s'il n'est pas utilisé complètement une année, le reliquat est disponible pour les trois années suivantes », précise le spécialiste de Neuflyze OBC. Le bémol ? Le Perp n'a pas que des avantages. Le capital y est pour l'essentiel bloqué jusqu'à la retraite, pour être alors converti en une rente viagère imposable comme une pension. Et ses performances ne sont pas plus brillantes que celles de l'assurance-vie. Les fonds en euros qu'on y trouve déclinent aussi : « les compagnies d'assurances font évoluer de

façon assez similaire le rendement des contrats d'assurance-vie et celui des Perp », observe Cyrille Chartier-Kastler, fondateur du site Good Value for Money. « Mais, à long terme, ces derniers devraient prendre l'avantage car ils sont davantage investis en Bourse et en immobilier. » Quant aux unités de compte, elles sont elles aussi, comme dans l'assurance-vie, souvent trop chargées de frais. Cela dit, les assureurs et banques en ligne sont de plus en plus nombreux à proposer des Perp dépourvus de frais d'entrée qui donnent accès à des sicav de nombreux établissements différents (et pas seulement à celle du banquier ou de l'assureur).

■ LES CONTRATS LOI MADELIN

Seuls les travailleurs non salariés y ont accès et ils ont intérêt à les préférer au Perp. Si le principe est identique (des versements déductibles qui allègent l'impôt et donnent droit à terme à une rente fiscalisée), « la qualité des unités de compte et des options de gestion financière est souvent supérieure sur les contrats Madelin », souligne Cyrille Chartier-Kastler. Mais là encore, sauf revenus exceptionnels, il n'y aura, à l'instar du Perp, aucun avantage fiscal à verser en 2017. « Toutefois, pour bénéficier des avantages fiscaux du Madelin, les souscripteurs sont tenus d'alimenter chaque année leur contrat même si leurs versements peuvent être modulés d'une année sur l'autre », souligne Antoinette Mortier, directrice Epargne et Retraite chez Aviva. « C'est d'ailleurs aussi le cas sur le Perp, lorsque le contribuable veut bénéficier de l'exonération d'ISF prévue pour ce type de placement. » Particularité : quelques contrats Madelin s'inspirent des retraites complémentaires. Avec →

Le Perp peut être exonéré d'ISF si les versements sont réguliers



→ ses versements, le souscripteur achète un certain nombre de points, variable selon le prix d'achat, et la rente obtenue à l'heure de la retraite sera calculée en multipliant les points acquis par leur valeur en euros. Si le système permet d'avoir à tout instant une idée du complément de revenus à espérer, la performance finale reste inconnue : elle dépendra de la revalorisation du point dans le futur. « *La faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée de la vie pénalisent aussi ses contrats* », souligne Cyrille Chartier-Kastler. Or, si certains ont déjà provisionné suffisamment pour tenir leurs engagements, d'autres n'ont pas fait cet effort.

■ LES SCPI

Avec des rendements compris entre 4 % et 5 % le plus souvent, les SCPI qui détiennent et louent de l'immobilier de bureaux ont été très en vogue ces dernières années. Pour les futurs retraités, elles ont de grands avantages : pas de souci de gestion, la possibilité d'acheter les parts à crédit, des revenus réguliers puisque'elles reversent les loyers aux souscripteurs chaque trimestre en général. Mais elles ont aussi deux inconvénients. Le premier ? La fiscalité. Les loyers étant soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, ce placement convient mieux aux contribuables peu taxés ou qui anticipent une forte baisse de leur taux d'imposition lors de la retraite. Certes, les SCPI sont proposées régulièrement dans l'assurance-vie, avec alors moins d'impôt mais, en contrepartie, elles subissent alors les frais du contrat.

Second souci : les investisseurs de tout bord se sont rués sur l'immobilier de bureaux français ces dernières



ARNAUD ROBIN/LE FIGARO MAGAZINE

Immobilier

LA PIERRE, PLACEMENT PRIVILÉGIÉ

L'immobilier reste le placement vers lequel se tournent naturellement les épargnants qui cherchent à préparer leur retraite.

L'acquisition de la résidence principale, puis l'achat d'un bien locatif sont les deux leviers privilégiés par les Français, devant l'assurance-vie et les produits spécifiques d'épargne retraite, selon un sondage réalisé il y a moins d'un an pour le Cercle de l'épargne. En période de taux bas, la pierre s'avère compétitive. Son taux de rentabilité, net de charges et d'impôts, varie en effet entre 2 et 6 % selon l'emplacement et le bien choisi. Certes, les taux

immobiliers remontent, mais leur progression est pour l'instant modérée. Avant d'investir, il convient toutefois de se poser les bonnes questions. Avez-vous par exemple besoin de liquidités ? Si c'est le cas, il peut être plus intéressant d'acheter deux petits appartements qui se revendront facilement qu'un seul plus grand, et de privilégier l'ancien. Souhaitez-vous réduire votre impôt ? Tournez-vous alors vers les investissements défiscalisés, qui supposent de conserver le bien un certain nombre d'années. Dans tous les cas, soyez attentif à la localisation du bien convoité.

MARIE BARTNIK

**La fiscalité
peut être lourde
sur les revenus
versés par les SCPI**

années. Les prix se sont donc envolés, les rentabilités ont chuté... Les SCPI peinent aujourd'hui à investir dans de bonnes conditions les capitaux nouveaux que leur confient les épargnants. Sofidy par exemple a limité sa collecte l'an dernier pour ne pas affaiblir la rentabilité de ses SCPI avec de nouveaux investissements trop peu rémunérateurs. « *Je ne sais plus où trouver de bonnes affaires* », relève de son côté Frédéric Puzin, président de Corum, qui veut aller chercher des opportunités hors zone euro. C'est d'autant plus ennuyeux que les taux d'intérêt ont commencé à remonter, ce qui est traditionnellement de mauvais augure pour le marché

immobilier, vulnérable en cas de renchérissement des crédits. « *La hausse des taux peut avoir un impact sur la valeur des biens, mais les épargnants qui investissent dans des SCPI pour leur retraite ne vont pas les revendre demain. Ils sont donc peu affectés par l'évolution de la valeur de leurs parts. Ce qui compte, c'est que les loyers se maintiennent. Or ils n'ont, eux, aucune raison d'être affectés par la remontée des taux d'intérêt* », rappelle Cyril de Francqueville, directeur général délégué BNP Paribas REIM France, qui espère même, avec le retour de l'inflation et d'un peu de croissance en France, voir les valeurs locatives se redresser un peu.

ANNE BODESCOT

IMMOBILIER

BIEN INVESTIR

EN RÉSIDENCES SENIORS

Avec l'allongement de la durée de vie, acheter dans une résidence seniors ou en Ehpad peut s'avérer intéressant. A condition de faire preuve de prudence.

Une chose est sûre : les résidences services pour seniors autonomes ou les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) ont le vent en poupe, et nombre de promoteurs se sont lancés sur ce créneau. Si vous cherchez à vous constituer un complément de revenu pour la retraite, ces logements ont un certain nombre d'atouts. Le premier tient à la demande locative. Les plus de 65 ans représentent désormais 19,2 % de la population française, une évolution qui crée de nouveaux besoins en matière d'habitat. Le deuxième atout est lié à la fiscalité. En investissant dans un logement neuf, vous bénéficiez du remboursement de la TVA au taux de 20 %. Vous avez le choix entre deux options fiscales : soit le Censi-Bouvard (11 % de réduction d'impôt), soit le statut LMP (loueur en meublé professionnel) ou LMNP (loueur en meublé non professionnel) qui vous autorisent à amortir votre bien pendant 20 ou 30 ans et le mobilier pendant 5 à 10 ans. Autres avantages, des rendements de 3,8 à 4,2 % et une gestion sans souci. L'exploitant de la résidence trouve les locataires et vous reverse un loyer. Sur le papier, la formule est donc parée de nombreuses vertus.

« Les résidences seniors s'adressent aux personnes valides en quête de confort, de convivialité, de sécurité et ayant



Chez Domitys par exemple, le loyer moyen s'établit à 16,50 €/m², mais varie entre 11 €/m² à Vierzon et 20,30 €/m² à Lyon.

Vérifiez la solidité de l'exploitant et sachez qu'à la revente les prix sont fortement décotés

la solitude », indique Frédéric Walther, directeur général de Domitys. Outre les appartements (du studio au trois-pièces souvent), elles sont assorties de nombreux services, certains gratuits (accueil, animation...), d'autres payants (restauration, ménage, coiffeur...). Comptez 120 000 à 250 000 €. « Nos résidences accueillent des locataires âgés de 75 ans et plus. Ce sont à 60 % des femmes seules, à un tiers des hommes seuls, le reste étant des couples », explique Alexis Moreau, directeur général de

Cogedim Résidences Services. L'Ehpad, lui, se compose essentiellement de studios entre 130 000 et 150 000 €, accueillant des personnes âgées dépendantes, nécessitant des soins constants. « En résidence seniors, l'investisseur achète un vrai logement qu'il pourra reconverter, ce qui n'est pas possible en Ehpad, s'agissant de chambres médicalisées », résume Renaud Capelle, à l'UFF. Un défaut compensé par une rentabilité plus élevée, autour de 4,5 %. Avant de plonger, soyez attentif à l'emplacement du programme. « En résidence seniors, les occupants aiment avoir les commodités à portée de main », indique Benjamin Nicaise, de Cerenicimo. C'est moins crucial en Ehpad. Assurez-vous aussi de la cohérence du prix de vente. D'autant qu'il est annoncé hors TVA. Il ne doit pas dépasser de 10 à 15 % le prix d'un logement classique. A défaut, passez votre chemin. Vérifiez aussi que

les services parahôtelières sont réels. « La résidence doit comporter trois des quatre services parahôtelières fixés (restauration, ménage, fourniture de linge, réception) nécessaires au remboursement de la TVA ; à défaut, le fisc remettra en cause cet avantage », note Florent Belon, chez Fidroit. En résidence seniors, vérifiez la solidité de l'exploitant et sa capacité à fixer des loyers cohérents. « Toutes résidences confondues, notre loyer moyen s'établit à 16,50 €/m², précise Frédéric Walther. A Lyon, il monte à 20,30 €/m², mais redescend à 11 €/m² à Vierzon. » S'ils sont trop élevés, le taux d'occupation de la résidence en souffrira, l'idéal est qu'il atteigne 90 à 95 %. « En Ehpad, il y a parfois des listes d'attente », note Gilles Etienne, de Cyrus Conseil. A défaut, « le bail peut être renégocié et le revenu promis abaissé », note Paul Duvaux, avocat fiscaliste à Paris. Attention aussi aux clauses du bail commercial, vérifiez si l'exploitant prend en charge l'entretien courant et les petites réparations. Les gros travaux sont, en principe, à la charge de l'investisseur. En Ehpad, c'est souvent l'exploitant qui les assume. A la revente, les prix sont fortement décotés (de 40 à 50 %) et fixés en fonction du rendement escompté. « Le marché fonctionne car beaucoup d'investisseurs cherchent des biens donnant un revenu immédiat », note Marie-Laure Raymond, chez Cérés Conseil.

■ COLETTE SABARLY

LA GUERRE DES GÉNÉRATIONS : MYTHE OU RÉALITÉ ?

Jeunes contre vieux, enfants contre parents, actifs contre inactifs... La lutte des âges est-elle inéluctable ? Pas certain : les liens entre les générations restent forts aux yeux des Français.

L'affaire fait régulièrement la une des magazines : la guerre des générations serait sur le point d'éclater. D'un côté, des milliers de jeunes dans la galère, incapables de trouver leur place sur le marché du travail ; de l'autre, une armée de seniors menant la belle vie. A eux la paix et la prospérité depuis le jour de leur naissance : ils ont connu les Trente Glorieuses, le plein-emploi, le boom de la société de consommation, le progrès scientifique qui leur permet de vivre bien plus longtemps que leurs aînés (depuis 1971, les retraités français ont gagné dix ans d'espérance de vie), la générosité d'un Etat-providence qui a dépensé pendant des années, sans compter, l'argent public. Cerise sur le gâteau : la hausse des prix de la pierre, multipliés par deux entre 1998 et 2012, les a considérablement enrichis ces dernières années alors qu'ils avaient eu la chance d'accéder à la propriété à l'époque où l'inflation réduisait mécaniquement, au fil des ans, leurs efforts d'endettement.

Les actifs d'aujourd'hui n'ont pas cette chance, notamment les plus jeunes. « *Le taux de pauvreté des jeunes entre 18 et 24 ans est de 20 %, soit le plus élevé de toutes les classes d'âge en France. Soit encore près du triple de la proportion de pauvres chez les 59-65 ans, qui constituent désormais la génération la plus favorisée de notre pays* », relève le chroniqueur économique François Lenglet dans son

dernier ouvrage, *Tant pis ! Nos enfants paieront* (Albin Michel). Le problème étant qu'ils sont de moins en moins nombreux à pouvoir le faire ! Si la France a gagné 5 millions d'habitants entre 2001 et 2015, peu d'entre eux sont des contributeurs à nos régimes de retraite. Entre ces deux dates, en effet, le nombre de retraités a progressé de 3,5 millions, celui des chômeurs d'un million...

**3,5 millions de
retraités en plus en
France depuis 2001**

« *Entre 2001 et 2016, la France n'a pas créé un seul emploi marchand, elle a fabriqué massi-*

vement des retraités et des chômeurs et, dans une moindre mesure, des employés de la sphère publique », résume François Lenglet, au risque de jeter encore un peu d'huile sur le feu.

Dans un essai paru début janvier, *La guerre des générations aura-t-elle lieu ?* (Calmann-Lévy), Serge Guérin, sociologue, et Pierre-Henri Tavoillot, philosophe, calment le jeu, rejetant les sombres prophéties des devins et autres futurologues de la guerre des âges. La cause de leur optimisme ? Jamais, selon eux, le lien intergénérationnel n'a été aussi fort qu'aujourd'hui. « *Jadis, les relations intergénérationnelles s'imposaient comme une évidence de l'esprit et comme une contrainte de la société : il fallait aller rendre visite à la vieille tante acariâtre même*

si elle sentait mauvais, il fallait accueillir l'ancêtre à la maison même si la vie du couple devait en pâtir, écrivent-ils. *Cette solidarité mécanique entre générations propre aux communautés a disparu avec l'avènement de la société de l'individu. Mais faut-il en déduire la fin de la solidarité et de toute espèce de lien ?* » interrogent-ils. Loin de là. Selon un sondage Ipsos *Notre Temps* publié en septembre 2015, il est important pour 97 % des Français, et 98 % des plus de 70 ans, de « *développer les liens entre les générations* ». En tête de leur motivation : 58 % des sondés estiment que « *les différentes générations ont beaucoup à apprendre les uns des autres* », et 46 % d'entre eux considèrent qu'il est « *important que les plus âgés transmettent leur savoir et leurs connaissances aux plus jeunes* ». On est loin de la guerre supposée !

Pour Serge Guérin et Pierre-Henri Tavoillot, c'est un autre type de lien qui se tisse entre les générations : nous sommes passés d'un lien intergénérationnel « *subi, évident et mécanique* » à un lien « *choisi, pensé et réciproque* » en réponse à la solitude qui menace nos sociétés hyperindividualistes. C'est cette hantise de la solitude qui fonde, selon eux, « *le nouveau pacte intergénérationnel, pilier du contrat social d'aujourd'hui et de demain* ».

■ **GHISLAIN DE MONTALEMBERT**
Tant pis ! Nos enfants paieront, de François Lenglet, Albin Michel (2016) ; *La guerre des générations aura-t-elle lieu ?*, de Serge Guérin et Pierre-Henri Tavoillot, Calmann Lévy (2017).



**Inventer un nouveau pacte
intergénérationnel.**

R E T R A I T E

LE MAROC A TOUJOURS LA COTE

Malgré le recul sensible de la fréquentation touristique, les Français qui ont choisi de passer leurs vieux jours au Maroc tiennent bon. Cadre de vie, sécurité, fiscalité, pouvoir d'achat... Ils estiment que le pays conserve ses atouts.

Même si le Portugal est désormais le nouvel Eldorado des retraités français en quête d'un supplément de qualité de vie, le Maroc conserve ses adeptes. Les attaques islamistes ou les craintes éventuelles pour leur sécurité, ils ne veulent pas en entendre parler. D'ailleurs, si les touristes français sont en recul pour la troisième année consécutive (-5 % en 2016), les expatriés français recensés au Maroc (inscrits au consulat) se stabilisent au-dessus de 51 000 personnes et leur nombre a même progressé de 4 % en 2015, selon les chiffres du ministère français des Affaires étrangères. Ce nombre agrège travailleurs et retraités mais il montre que le royaume chérifien reste l'un des dix pays préférés des ressortissants de l'Hexagone, loin derrière la Suisse (176 000 expatriés français), les Etats-Unis (142 000) ou le Royaume-Uni (128 000) mais devant Israël (50 400).

Depuis quelques années, le marché immobilier marocain donne des signes de faiblesse et la baisse des prix des riads peut attirer les amateurs. Ainsi on peut trouver un élégant riad rénové de 110 m² dans la médina de Marrakech en vente 220 000 €, voire moins de 170 000 € dans la médina d'Essaouira. « *La demande et les prix ont beaucoup chuté sur ce marché*, confirme Karim el-Baroudi, chez Barnes



JEAN-ERICK PASQUIER/LE FIGARO MAGAZINE

Le Maroc reste l'un des pays comptant le plus d'expatriés français enregistrés dans un consulat.

à Marrakech. *Les tarifs sont souvent inférieurs à 300 000 € et les acheteurs peuvent faire de belles affaires.* » Sur des tarifs plus haut de gamme, de 500 000 € à un million, il a enregistré 25 à 35 % de baisse en quatre ans, tandis que le luxe intéresse désormais surtout les acheteurs du Golfe.

Les Français, et les retraités en particulier, se concentrent sur les biens à moins de 300 000 €. Preuve d'un enthousiasme intact, le village de Dyar Shemsi, à moins d'une heure d'Agadir (au sud du pays), continue son développement comme prévu. Lancé en 2010 par deux jeunes promoteurs marocains formés à l'étranger, le domaine implanté dans une orangerie pro-

La demande et les prix ont beaucoup chuté sur le marché des riads

mettait à des retraités actifs un cadre verdoyant et des villas de plain-pied avec deux à trois chambres et une piscine privative pour des tarifs s'étalant de 100 000 à 200 000 €. Sept ans plus tard, les objectifs ont été tenus. A mi-chemin entre les villages fermés américains destinés

aux retraités, pour la sécurité, les Center Parcs européens, pour les allées piétonnes et le cadre soigné, voire les clubs de vacances, pour l'ambiance et la vie au grand air, Dyar Shemsi compte près de 200 villas et doit lancer sa dernière tranche de 40 constructions.

L'occasion de compléter l'offre par des villas plus petites, disposant d'une seule chambre et proposées à moins de 100 000 €, ainsi que des modèles plus spacieux avec quatre chambres, sur deux niveaux, autour de 250 000 €. Elles viendront agrandir le village qui compte aussi une vaste piscine commune, un practice de golf, un spa et un restaurant. Belle



Dans la région d'Agadir, le village de retraités Dyar Shemsi compte près de 200 villas de plain-pied avec piscine privée, vendues pour la plupart entre 100 000 et 200 000 €.

performance d'avoir su attirer en pleine campagne, à 40 km d'Agadir, une clientèle à 80 % française, le reste se partageant entre Belges, Suisses et quelques Marocains. Il faut dire que la construction est soignée et semble bien vieillir, sans oublier le cadre verdoyant avec ses 8 000 arbres fruitiers entretenus par une armée de jardiniers. Une réussite.

En se promenant dans les allées de L'Orangerie, on relève pourtant plusieurs affichettes de villas à vendre, autour de 200 000 €. Un signe de désamour ? « *Nous comptons une dizaine de reventes, à des tarifs comparables à ceux d'achat*, assure le promoteur, Omar Maaouni. *C'est une rotation tout à fait normale vu le nombre de villas.* » Des reventes qui semblent tout de même plus longues à conclure que par le passé.

« *Le cadre est fantastique, ça se revendra toujours* », tranche Jean-Daniel Nirat. A 78 ans, il vit depuis onze ans entre le sud de la France et le

**Ici, j'augmente
mon train de vie
de 60 %**

Maroc avec son épouse. Il a déjà acheté et revendu deux appartements dans la station balnéaire de Mohammédia avant de trouver son bonheur à Dyar Shemsi. Il y apprécie la vie au grand air et le fait de pouvoir faire venir facilement ses enfants depuis la région parisienne. Son seul regret, c'est que la supérette destinée aux résidents ait fermé et tarde à trouver un repreneur.

D'autres, comme Christine et Bernard Daubresse, ont été tellement convaincus qu'ils ont acheté une seconde villa, plus grande. Ils y ont emménagé, utilisant la « secondaire » pour y accueillir famille et amis ou

pour la louer (compter entre 80 et 150 € la nuit pour des villas louées en direct par les propriétaires ou via le système de gestion locative du village). Des rentrées qui permettent de couvrir les charges (de 65 à 170 € par mois auxquels la grosse majorité des résidents ajoute une cinquantaine d'euros pour l'entretien de la piscine et une cinquantaine d'euros pour le jardinage des parties privatives).

Le pouvoir d'achat reste un argument du poids et la plupart des résidents soulignent que le concurrent portugais ne peut rivaliser, ni pour les prix ni pour la fiscalité. Car, au Portugal, s'il y a une exonération fiscale pour les retraités, elle ne dure que dix ans alors qu'au Maroc ceux qui se font verser leur retraite sur place bénéficient de manière permanente d'une réduction de 80 %. « *Ici, j'augmente mon train de vie de 60 %* », s'exclame William Pailles, un inspecteur du fisc qui traquait les fraudeurs en région pari-

sienne et qui profite depuis quelques années de la douceur de vivre et de la douceur fiscale du Maroc. « *Je préfère être un faux riche dans ce pays qu'un nouveau pauvre en France.* »

De leur côté, Brigitte et Jean Seghers ont quitté la Belgique en 2014, Jean ayant revendu ses sociétés et le couple étant à la recherche de soleil. C'est un reportage qui les a menés jusque-là et ils n'ont jamais regretté leur choix même si leur entourage, parfois inquiet, n'arrive pas à comprendre leur décision. A 59 ans, Jean, qui pratique assidûment le golf, estime que le Sud marocain est la meilleure des thérapies : entre vie au grand air toute l'année et cures d'oranges et de bons produits locaux, il n'est plus jamais malade. Confiant dans les équipements médicaux du pays, il n'a pas hésité à installer depuis peu son papa dans une villa de location. A 88 ans, c'est le doyen des lieux.

Même si certains résidents sont âgés, la clientèle est active et indépendante. La meilleure preuve que ces retraités ne vivent pas repliés sur eux-mêmes se trouve sur le parking où s'alignent de très nombreuses voitures, avec une nette préférence pour le 4 x 4 bon marché, Duster. Car, si des navettes relient tous les jours l'aéroport d'Agadir au village, mieux vaut disposer de son propre véhicule. Ici, les résidents s'échangent leurs adresses des meilleurs artisans du coin pour s'équiper ou réparer leur maison ainsi que les bons fournisseurs de produits alimentaires. Ils ont même déniché un producteur de porc. Et les plus aventureux sont inscrits au Club Duster, qui écume les routes de montagne et du désert marocain.

■ JEAN-BERNARD LITZLER