

RETRAITE

OÙ S'EXPATRIER POUR VIVRE AU SOLEIL

Pour gagner en pouvoir d'achat et en qualité de vie, les Français sont de plus en plus enclins à couler leurs vieux jours hors de l'Hexagone. Comment éviter les pièges qui guettent une telle aventure ? Où poser ses valises ? Nos réponses.

ENQUÊTE : AYMERIC VAL

Madeleine K., 69 ans, rêvait depuis longtemps de quitter l'agglomération lilloise pour s'installer au Portugal. La peur d'attrister ses enfants l'empêchait de passer à l'acte. Tout a basculé récemment. La dégradation rapide du climat social en France, combinée à la campagne antiretraités qui a émaillé l'actualité politique, sans oublier son pouvoir d'achat un peu juste, l'ont poussée à la rentrée à prendre un vol sans retour pour Faro (région de l'Algarve), où elle compte s'enraciner définitivement après une période transitoire de location, avec les encouragements de son fils et de sa fille.

« En France, je menais une vie modeste : déduction faite de l'aide pécuniaire que je verse à mes petits-enfants pour leurs études, il me restait juste de quoi assurer mes besoins primaires, payer mes dépenses contraintes et m'offrir un beau voyage par an, explique-t-elle. Désormais, j'ai carte blanche pour égayer mon quotidien avec de menus plaisirs comme des restaurants chaque semaine et des sorties avec d'autres Français. Je vis désormais en bord de mer, avec un ensoleillement garanti même en hiver et mes proches m'ont promis de venir me voir régulièrement. C'est très facilement accessible en avion. » Il est vrai qu'avec sa petite retraite de 1 650 euros, à laquelle s'ajoute la réversion de la pension de son mari d'environ 400 euros, elle dépasse péniblement le revenu médian en France, qui s'élève



GETTY

à 2 028 euros par mois, alors qu'elle bénéficie de revenus sensiblement plus élevés que la population portugaise.

Comme elle, plus d'un million de nos compatriotes ont choisi de larguer les amarres pour s'installer hors de nos frontières, d'après la Caisse nationale d'assurance vieillesse. Et ce nombre va crescendo. « La tendance s'accélère depuis cinq ans, confirme Cyril Jarnias, conseiller en gestion de patrimoine, spécialisé dans l'accompagnement à l'expatriation. Depuis le traumatisme de la crise sanitaire, il y a une volonté de profiter à plein de sa retraite. Ainsi qu'un ras-le-bol de la situation en France, de moins en moins propice à une vie paisible et agréable. La question fondamentale pour ces seniors ne concerne pas tant la fiscalité que le pouvoir d'achat, la qualité de vie et la sécurité. »

Commencer par louer plusieurs mois pour tester les conditions de vie

— Aussi viscérale soit l'envie de partir, l'expatriation ne doit pas se décider sur un coup de tête. Il est impératif de rationaliser la démarche. Y compris pour ceux qui sont familiers de la vie à l'étranger et pensent connaître leur prochain lieu de villégiature. « Bien se renseigner en amont d'un départ sur le pays où l'on souhaite s'établir est essentiel. Le b.a.-ba : lire la convention fiscale bilatérale, qui précise le pays où les impôts sont dus, comprendre les règles sur le droit de séjour et le système de santé, avance Paul Delahoutre, créateur du site Internet et des guides « Retraite sans frontières ». Encore plus important : tester la vie dans le pays, pour se familiariser avec les spécificités culturelles et voir si les avantages pèsent plus lourd dans la balance que les désagréments, que l'on anticipe rarement. S'assurer enfin que les deux membres, dans le couple, partagent cette envie, et que ce n'est pas le rêve d'un seul, car autrement, cela peut très mal finir, en retour précipité ou en divorce. »

Cyril Jarnias abonde en son sens : « Pour éviter les désillusions et dépasser la vision "carte postale" d'un pays exotique,

mieux vaut mieux louer six à douze mois, même en Airbnb. Car ce n'est pas du tout pareil de passer trois semaines en club quand la vie touristique bat son plein que de séjourner au quotidien, de faire ses courses, d'aller chez le médecin. »

Quel pays choisir pour s'offrir une vie de pacha ? Impossible de donner une réponse univoque, tant cela dépend des goûts, des objectifs et des ressources de chacun. Un facteur à prendre en compte : l'éloignement. « Quand on part à l'île Maurice ou à Bali, ce n'est pas pour revenir en France tous les quatre matins, car cela devient rapidement un budget très important, rapporte Cyril Jarnias. Accepter cet isolement est un impératif pour les destinations lointaines. » Autres barrières à surmonter : le choc culturel et la langue. « Tout le monde n'est pas en mesure de s'adapter », indique Paul Delahoutre.

L'analyse de ces paramètres, auxquels d'autres tout aussi importants, s'ajoutent, comme le coût de la vie, le climat, la

valeur de l'immobilier, le patrimoine naturel et culturel, les sports et loisirs, la gastronomie, les soins médicaux, la sécurité et les infrastructures, ont conduit ce retraité à établir un classement des pays où il fait bon vivre. Et, sans grande surprise, trois pays d'Europe du Sud émergent : dans l'ordre, le Portugal, l'Espagne et la Grèce. « Il s'agit de pays facilement accessibles, en particulier les deux premiers, à la culture riche et qui offrent un coût de la vie attractif, en particulier au Portugal et en Grèce, où il est environ 15 % à 20 % inférieur à celui qui prévaut en France », argumente-t-il.

Suivent trois pays plus exotiques mais à la qualité de vie bien affirmée, la Thaïlande, le Maroc et l'île Maurice, ces deux derniers présentant l'avantage non négligeable d'être francophones, ce qui est très utile pour s'y acclimater. Pour clore le top 10, des destinations tout aussi exotiques, mais globalement moins pratiques, sont référencées.

7 PAYS OÙ PASSER SA RETRAITE

LE PORTUGAL, INDÉTRÔNABLE

☛ Clap de fin pour l'exception fiscale portugaise. Après avoir proposé une exonération complète d'impôts aux retraités étrangers en 2013 (régime NHR), le gouvernement portugais a fait machine arrière ces dernières années, d'abord en imposant un forfait de 10 %, puis en abolissant tout avantage depuis 2024.

S'installer dans le pays demeure cependant un excellent choix, ne serait-ce que pour le coût de la vie, près de 20 % inférieur à celui de la France, et sa douceur de vivre. Non sans raison, le Portugal décroche la palme du pays le plus attractif pour des retraités. Enumérer les atouts du pays du poète Luís de Camões prendrait trop de place, mais on mentionnera malgré tout le climat de type méditerranéen, sa situation géographique privilégiée — 2 h 30 d'avion séparent Lisbonne de Paris —, un niveau de sécurité supérieur à celui de l'Hexagone, et une culture riche mais familière, qui facilite l'intégration des Français.

« Le rêve d'un logement au bord de la mer est relativement accessible, sauf dans les stations huppées : une villa contemporaine à Comporta (Alentejo) se négocie entre 1,8 million et près de 10 millions d'euros, selon la proximité des plages et la taille des terrains, et les appartements démarrent à 900 000 euros à Cascais ou Estoril (Grand Lisbonne) quand les villas se valorisent entre 1,5 et 3 millions, précise Jorge Prospero dos Santos, directeur commercial chez Athena Advisors Portugal. A Lisbonne, il faut compter 5 500 euros du mètre carré en moyenne. Mais le Portugal ne se limite pas à ces zones premium et il est possible dans d'autres régions de vivre confortablement avec une retraite modeste, sans renoncer à la qualité de vie portugaise. Par exemple sur la Côte d'Argent (Nazaré, Figueira da Foz) et ses prix autour de 1 800-2 000 euros par mètre carré, dans le centre du pays (Coimbra, Tomar) ou dans le Nord, »



Son confrère Greg Artur Pereira, président du courtier en crédit Cafimo (groupe Cafpi), ajoute aussi l'Algarve, dans le Sud, comme lieu accessible, ou des quartiers limitrophes du centre de Lisbonne, comme Arroios ou Alameda, où l'on peut investir à partir de 200 000 euros, avant travaux. Avantage côté financement, il est parfaitement possible pour un

senior d'acheter à crédit. « Les taux proposés, compris entre 2,7 et 3,5 % selon le montant de l'apport, sont encore plus attractifs qu'en France », énonce-t-il.

Pour toute acquisition au Portugal, il est vivement conseillé de s'adjoindre les services d'un avocat spécialisé, afin de s'assurer de la validité des titres de propriété notamment.

✚ POUR EN SAVOIR PLUS

☛ **cafimo.pt** : Cafimo, un courtier en crédit pour concrétiser votre rêve de logement en Lusitanie.

☛ **capsurleportugal.com** : Cap sur le Portugal, le blog des expatriés francophones au Portugal.

Un pays voisin brille par son absence dans ce classement : l'Italie. « La Péninsule reste une destination chère, qui ne permet pas de gain de pouvoir d'achat pour les Français », explique Paul Delahoutre. Une idée répandue prête par ailleurs à l'Italie des vertus fiscales. Ce qui est discutable. « Dans certaines régions du sud de la Botte (Calabre, Pouilles, Campanie, Abruzzes, Molise, Basilicate, Sardaigne, Sicile), il existe effectivement un forfait fiscal de 7 % pour les personnes qui s'installent dans une ville de 20 000 habitants maximum, mais cet avantage entre en conflit avec la convention fiscale franco-italienne, qui stipule une imposition partagée entre les deux pays, rapporte Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France. Beaucoup se sont fait avoir. »

Pour ceux qui rêvent d'eldorado fiscal, ne reste donc, après le revirement du Portugal - son forfait à 10 % s'est arrêté en 2024 - que la Grèce, où les pensions de retraite de

source étrangère sont imposées au taux unique de 7 %. « Attention, toutefois, cet avantage n'est valable que pour les pensions privées, les fonctionnaires n'y ont pas droit, précise Cyril Jarnias. Sans oublier que cet avantage n'est pas forcément pérenne. »

Bref, la recherche de l'optimisation fiscale ne doit en aucune façon devenir le fil rouge de votre expatriation. Gardez aussi en tête qu'il ne suffit pas de rester plus de six mois par an hors de l'Hexagone pour sortir des radars de l'administration fiscale. « Il faut montrer que vos intérêts économiques ne se situent pas en France mais dans le pays étranger où vous avez élu domicile », précise Cyril Jarnias. Pour éviter tout problème, ce professionnel déconseille d'ailleurs de garder des investissements locatifs ainsi que des placements en France. Mener la grande vie à l'étranger n'est pas (toujours) un long fleuve tranquille. ●

L'ESPAGNE, LA PORTE D'À-CÔTÉ



BETTY

figurent évidemment sa culture, très riche, sa gastronomie (près de 300 restaurants étoilés) et son art de vivre. A son actif également, une grande diversité de paysages et des identités régionales très affirmées.

Mais fort de son développement économique, ce pays n'est pas précisément bon marché. « Le gain de pouvoir d'achat n'est que de 10 % en moyenne, même s'il y a de grandes disparités entre les grandes villes comme Madrid et Barcelone et les autres territoires », détaille Paul Delahoutre, auteur du guide *Retraite sans frontières*. Le pays

marque de nombreux points sur tous les autres critères, à l'exception de la fiscalité qui n'apporte pas d'avantage particulier. Côté climat, la Costa del Sol offre 325 jours d'ensoleillement par an.

Pour le reste, les retraités exigeants trouveront dans ce pays tout le niveau de confort dont ils rêvent et un climat social bien plus apaisé que

dans l'Hexagone. Le système de santé public est aussi performant qu'en France.

Côté immobilier, s'offrir un logement avec vue sur mer sera moins onéreux qu'en France, mais pas beaucoup moins. En résumé, ce pays est à privilégier si vous disposez d'une pension de retraite moyenne et d'un patrimoine compris entre 500 000 et 1 million d'euros.

❗ Difficile de concilier à ce point gain de qualité de vie et proximité géographique. Et si l'Espagne représentait l'équilibre parfait pour ceux qui souhaitent ne pas s'éloigner de la France ? La réponse est contenue dans la question. Parmi ses atouts

➕ POUR EN SAVOIR PLUS

- ❗ **Jacheteenespagne.com** : une agence immobilière aux multiples implantations pour vous aider à trouver votre logement.
- ❗ **Madrid-accueil.fr** : Madrid Accueil, l'association des expatriés à Madrid.
- ❗ **Retraiteenespagne.com** : un site complet pour bien préparer sa retraite de l'autre côté des Pyrénées.

LA GRÈCE, BIEN DAVANTAGE QU'UN HAVRE FISCAL

❗ Le pays d'Homère offre des conditions d'accueil idéales pour un retraité français. Et une qualité de vie indiscutable, entre climat méditerranéen, gastronomie reconnue, patrimoine culturel et historique exceptionnel et niveau de sécurité exemplaire — la Grèce détient l'un des taux de crimina-

lité les plus faibles d'Europe, selon Eurostat. Et une nature à couper le souffle.

Union européenne oblige, les formalités d'installation sont simplifiées : il vous suffit de demander une attestation d'inscription au service des étrangers de la police hellénique, valable cinq ans, un numéro



BETTY

d'identification fiscale et un visa permanent. Pour les démarches administratives et fiscales,

particulièrement complexes, s'appuyer sur un comptable ou un avocat grec se révélera précieux. Ce qui ramène à la principale difficulté pour s'intégrer dans le pays : la langue. Le grec moderne, avec son alphabet et sa grammaire complexe, peut s'avérer rebutant.

La deuxième difficulté, qui en décourage plus d'un, concerne la complexité administrative. Qu'il s'agisse d'obtenir un permis de résidence, d'ouvrir un compte

bancaire ou de s'inscrire au système de santé, armez-vous de patience.

Côté immobilier, la transparence n'est pas non plus de mise et il est vivement recommandé de se faire assister par un avocat pour qu'il vérifie les titres et s'assure que votre achat est sécurisé, jusqu'à la signature chez le notaire. Le marché immobilier local reste

globalement abordable, avec des typologies de logements variées : maison de village traditionnelle, appartement moderne en bord de mer, villa luxueuse avec piscine... « Comptez environ 4 000 euros par mètre carré en moyenne pour un projet à Athènes ou sur les îles », précise Cyril Jarnias, spécialiste de l'expatriation. Cerise sur le gâteau, la Grèce

représente un paradis fiscal pour les retraités du secteur privé étrangers : ils bénéficient

pendant quinze ans d'une imposition forfaitaire de 7 %. Imbattable en Europe.

✚ POUR EN SAVOIR PLUS

- ➔ **Immobilierengrece.com** : un site d'information précieux pour acheter ou louer en toute sécurité. Des focus sur les différents marchés (Athènes, Thessalonique, les îles, etc.).
- ➔ **Agence-immobiliere-mobilis.fr** : une agence immobilière francophone à Athènes.
- ➔ **Gr.ambafrance.org** : le site de l'ambassade de France.

LA THAÏLANDE, L'EXOTISME ACCESSIBLE

➔ Avec un coût de la vie inférieur à celui de la France de 40 à 50 % en moyenne, cette monarchie de la péninsule indochinoise attire logiquement les retraités au budget limité. Beaucoup ont d'ailleurs découvert à l'occasion d'un séjour touristique la nature exubérante de ce pays grand comme l'Espagne — ses paysages féeriques ont été parfois dénaturés par le tourisme de masse —, des infrastructures modernes (notamment pour les soins médicaux) et une population très accueillante et chaleureuse.

« C'est un choix pertinent pour ceux dont le patrimoine est



GETTY

inférieur à 500 000 euros, au même titre que le Vietnam ou Bali, considère Cyril Jarnias, conseiller en gestion de patrimoine. Côté imposition, il n'y a pas d'impôt sur les revenus de source étrangère, ce qui est un avantage considérable. » Reste que derrière la carte

postale se cachent quelques désavantages et risques. La pollution et la saleté sont citées parmi les inconvénients d'une retraite en Thaïlande.

L'achat d'un logement n'est pas aisé en raison des lois qui restreignent cette possibilité : la loi Land Code Act interdit à tout étranger de posséder du foncier. Si bien qu'il faut passer par des montages, comme celui

de créer une société dont vous ne pourrez détenir que 49 % des parts. Ou conclure un bail emphytéotique de trente ans au maximum. De nombreuses subtilités juridiques entourent ces contrats : il est donc impératif de se faire assister par un avocat thaïlandais spécialisé en immobilier pour déjouer les pièges et les arnaques, qui ne sont pas rares.

✚ POUR EN SAVOIR PLUS

- ➔ **Lafranceenisan.com** : Le site de l'AFI, une association présidée par Jean-Michel Perroy, propose à ses adhérents une aide administrative et sociale ainsi que diverses activités ludiques ou sportives destinées aux francophones/francophiles résidant en Thaïlande.
- ➔ **Thaïlande-fr.com** : un site d'information en français sur la Thaïlande.
- ➔ **Retraite-en-thaïlande.com** : un magazine en ligne pour les retraités qui s'installent dans le pays.

L'ÎLE MAURICE, PARADISIAQUE MAIS LOINTAINE

➔ Entourée de récifs coralliens et offrant des paysages époustouffants (plages de sable, montagnes, cascades, plantations de canne à sucre...), cette île de l'archipel des Mascareignes, dans l'océan Indien, attire un nombre croissant de Français chaque année, séduits par sa douceur et un coût de la vie 45 % inférieur à celui de l'Hexagone. La langue de Molière y est

largement utilisée, au même titre que le créole mauricien et l'anglais. Points essentiels : cette république indépendante du Royaume-Uni depuis 1968 est très stable politiquement et son développement économique régulier (5 % en moyenne depuis son émancipation). C'est un pays sûr, où les agressions sont rares. Obtenir l'autorisation de s'y installer est relativement aisé, à



GETTY

condition de disposer de ressources suffisantes. Un permis de résidence de dix ans est délivré aux ressortissants

étrangers de plus de 50 ans qui justifient d'un revenu, transféré dans une banque locale, d'au moins 24 000 dollars par an (20 500 euros). Il conduit à un permis de vingt ans.

Pour un permis permanent, le meilleur moyen consiste à acheter un logement d'une valeur d'au moins 375 000 dollars (320 000 euros). « Mais attention à la qualité de construction qui n'est pas toujours au rendez-vous et aux prix très élevés », souligne Cyril Jarnias, spécialiste de

l'expatriation. Le système de santé est reconnu. Point négatif : revenir en France a un coût important : comptez un peu plus de 1 500 euros en moyenne pour un aller-retour.

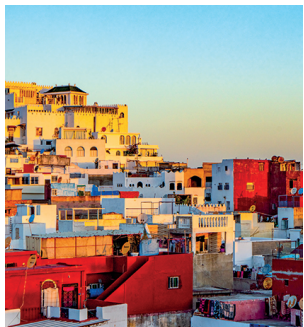
Côté fiscalité, l'imposition n'excède pas 15 %. Et il n'y a ni droits de succession, ni imposition des dividendes et plus-values, ni taxe foncière ni impôt sur la fortune.

+ POUR EN SAVOIR PLUS

➡ **Residency.mu/fr** : le site officiel du gouvernement mauricien pour s'installer sur l'île.

➡ **Immo-ile-maurice.com** : un site d'annonces pour investir ou acheter sa résidence à l'île Maurice.

LE MAROC, POUR UNE VIE DE PACHA



et 400 euros de revenus supplémentaires de SCPI, et en étant propriétaire de ma maison, je vis correctement. Je fais attention, certes, mais cette somme ne me suffirait pas en France », analyse Serge B. Et d'ajouter : « les gens sont sympathiques et la météo clémente, que demander de plus ? »

Amateurs de golf, Philippe M. et sa femme ont élu domicile à Agadir et se félicitent chaque jour de ce choix, car ils peuvent profiter durant l'hiver d'un grand nombre d'activités de plein air et bénéficient d'une femme de ménage, pour un montant dérisoire. Ces témoignages de deux

de nos lecteurs illustrent l'attractivité de ce pays du Maghreb pour les Français, avec une installation facilitée par la langue.

Le coût de la vie y est quasiment deux fois moins élevé qu'en France. Un argument massue qui ne doit pas occulter deux petits bémols : les prix de l'immobilier flambent, tout en restant abordables, entre 1 500 et 4 000 euros pour les logements haut de gamme ; surtout, il n'est pas aisé de rapatrier des

sommes d'argent. La dotation maximale est en effet de 9 000 euros. Enfin, le système de santé n'est pas optimal.

Quid de la fiscalité ? Elle est avantageuse, surtout pour un retraité qui fait virer sa pension sur un compte marocain. Auquel cas une réduction d'impôt de 80 % s'applique. « Il s'agit d'un pays idéal pour les petites retraites », souligne Alexander Kraft, président de Sotheby's International Realty France.

➡ A trois heures de vol de Paris, le royaume chérifien constitue un choix de raison autant qu'un choix de passion. « Cela fait presque cinq ans que j'ai pris ma retraite à Casablanca. Avec 2 400 euros de pension

+ POUR EN SAVOIR PLUS

➡ **Vivremaroc.com** : un site et une chaîne Youtube pour plus de détails sur l'expatriation au Maroc.

➡ **Smapimmo Paris** : le salon de l'immobilier marocain, du 12 au 14 juin 2026, Paris Porte de Versailles.

DUBAÏ, POUR LES GLOBE-TROTTERS

➡ Lieu d'expatriation à la mode pour les chefs d'entreprise et les influenceurs, l'émirat du golfe Persique fait figure d'intrus dans notre liste. Et pourtant, c'est une destination qui commence à intéresser des seniors. « Nous accompagnons désormais des préretraités qui recherchent un lieu où pouvoir conduire leurs affaires et aussi lever le pied, en vue d'une transition en douceur vers leurs vieux jours », rapporte Yann Darwin, cofondateur de Greenbull Group, acteur majeur de l'immobilier à Dubaï.

Cette ville monde accueille les retraités à bras ouvert, avec un visa de cinq ans qui leur est dédié dès lors qu'ils justifient de ressources de 1 million de

dirhams (environ 250 000 euros). La position centrale de Dubaï pour les échanges aériens en fait un lieu idéal pour des retraités voyageurs, qui aiment l'animation. Avec également des infrastructures idoines pour se faire soigner. A noter : le plan de développement Dubaï 2040 leur réservera un quartier entier et une densification de l'offre hospitalière. Mais cette vie au soleil se mérite : « Il faut compter environ 8 000 euros par mètre carré pour le Grand Dubaï », souligne Yann Darwin. Cela reste moins cher que Paris, même si la taille des appartements est bien plus importante. Un studio fait par exemple 40 mètres carrés et coûte quelque 320 000 euros. »



Bon à savoir : la fiscalité à Dubaï est particulièrement avantageuse. Les salaires et les

gains en Bourse ne sont pas taxés et il n'y a pas d'imposition de la plus-value immobilière.

+ POUR EN SAVOIR PLUS

➡ **Dubaiimmobilier.fr** : Dubaï Immobilier, un portail pour s'informer sur votre installation dans l'émirat et se loger.

➡ **Investindubai.gov.ae/fr** : site du gouvernement de Dubaï. Les informations officielles pour votre expatriation.

➡ **Greenbullproperties.ae** : Greenbull Properties, pour acheter dans le luxe.