



Une manifestation de travailleurs indépendants pour protester contre les dysfonctionnements de la Cipav, en 2015 à Paris. PHOTO NICOLAS TAVERNIER. REA

# RETRAITES

## La Cipav, une caisse à fond la casse

Un bazar inimaginable. Le parquet de Paris s'intéresse à la gestion chaotique de la principale caisse des indépendants, ainsi qu'à de curieuses opérations immobilières. Selon nos informations, une information judiciaire a été ouverte.

### ENQUÊTE

Par  
**LAURENT LÉGER**

Elle n'est pas douce pour tous, la retraite, au contraire. De nombreux pensionnés de la Cipav, principale caisse des professions libérales, en savent quelque chose, comme les cotisants encore actifs. Ils sont traducteurs, experts géomètres, psychologues ou architectes, et la caisse qui gère la retraite d'une vingtaine de ces professions représentant quelque 500 000 assurés, autant le régime de base que le complémentaire ainsi que l'invalidité-décès, semble dérailler à grande vitesse. La Cipav étant, depuis sa création en 1978, un organisme de droit privé placé sous la tutelle de l'Etat – elle exerce une mis-

son de service public –, la Cour des comptes s'est chargée de regarder ce qui s'y passe. Deux rapports successifs, en 2014 puis en 2017, ont pointé la «*qualité déplorabile du service rendu aux assurés*» de cette drôle de caisse, des «*retards importants dans la liquidation des pensions*», de nombreuses «*erreurs*» dans le calcul des cotisations et le suivi «*lacunaire*» des dossiers.

Un bazar inimaginable. Les magistrats administratifs relèvent qu'on pouvait trouver dans les listings des assurés des «*personnes affiliées à tort*», auxquelles étaient réclamées «*des cotisations majorées*» voire démesurées, sous la forme d'une «*taxation d'office*», indique le rapport de 2017. Trois anciens dirigeants ont d'ailleurs été condamnés – dont l'un a re-



connu les faits dans le cadre d'un «plaidier-coupable» – pour divers faits, notamment «favoritisme». En août 2020, l'Etat a imposé sa tutelle sur la caisse en nommant pendant quelques mois un administrateur provisoire.

Des associations d'assurés lésés ont vu le jour, notamment la très active Cipav.info, présidée par Yann Franquet, tandis que les litiges s'accroissent dans les tribunaux civils. Grâce à des sources ouvertes, un informaticien en procès avec la caisse a compté les arrêts rendus chaque année par les cours d'appel dans des affaires contre la Cipav : 93 en 2017, 124 en 2018, 239 en 2019, 250 en 2020 et l'explosion en 2021, avec 465 dossiers. Quand on sait que tous les jugements ne sont pas frappés d'appel, ces chiffres donnent une idée du volume d'affaires qui encombrant la justice de première instance à cause de la caisse.

### LE PÉNAL MET LE TURBO

«Les signaux d'alerte sont très anciens», soupire Valérie Flandreau. L'avocate parisienne de Cipav.info est saisie plusieurs fois par semaine par des assurés qui lui racontent les déboires qui leur sont infligés par cette caisse qui sera censée leur verser le chèque de la retraite : les cotisations qui ne sont parfois pas encaissées, les pensions qui ne correspondent pas aux droits attendus ou qui ne sont pas versées du tout, les injonctions de régler des cotisations dix fois, cent fois trop élevées, le téléphone qui sonne dans le vide quand on appelle la Cipav... Des centaines de cotisants ont également placé entre les mains d'un autre conseil, Dimitri Pincent, leur espoir de voir leur situation se régulariser un jour ou l'autre.

Et la justice pénale semble mettre le turbo. Une plainte déposée notamment au nom de Cipav.info en 2019, qui a donné lieu à l'ouverture par le parquet de Paris d'une information judiciaire pour «escroquerie en bande organisée», «concession» et «faux», a entraîné une perquisition de la section de recherches de la gendarmerie et du groupe interministériel de recherches dans les locaux parisiens de la caisse mi-janvier, comme l'a dévoilé l'Agefi. D'autres perquisitions se sont déroulées en même temps chez plusieurs responsables ou ex-cadres de la Cipav. Des administrateurs et d'anciens responsables ont été auditionnés par le juge.

Cette plainte de 32 pages, consultée par Libération, égrène divers reproches adressés à la Cipav, tels le non-versement du capital décès en cas de décès du cotisant, le non-versement des pensions de réversion, l'absence de délivrance de documents permettant de toucher le minimum vieillesse ou de faire valoir des droits acquis... Elle souligne «l'incapacité de la Cipav à assurer une gestion saine des professions dont elle avait la charge», en dépit des changements de gouvernance qui se sont produits depuis. «La persistance de ces agissements, et le fait qu'ils soient commis, y compris par une gouvernance renouvelée de la caisse, en connaissance de cause, leur confèrent des qualifications pénales», assène la plainte. C'est ce que l'enquête pénale devra déterminer.

Déjà contestée sur le cœur même de sa mission, c'est-à-dire la collecte des cotisations et la liquidation des retraites, la Cipav se voit questionnée sur la gestion de ses réserves financières qui, fin 2021, s'élevaient à la coquette somme de 7,9 milliards d'euros. Ces sommes, investies dans la pierre et dans les instruments financiers, doivent lui permettre d'assurer sa mission de service public et, surtout, de l'aider à pouvoir faire face à un imprévu – par exemple, la chute brutale des cotisations pour une raison ou une autre. Encore faut-il que la gestion de ce trésor soit à la hauteur.

## La plainte de 32 pages consultée par «Libé» souligne «l'incapacité de la Cipav à assurer une gestion saine des professions dont elle avait la charge» en dépit des changements de gouvernance qui se sont produits depuis.

Selon nos informations, les opérations immobilières menées récemment par la Cipav ont été longuement mises en cause devant les enquêteurs. Des témoins, convoqués en novembre 2022, ont narré par le menu une série de transactions posant question, entraînant le parquet à élargir les investigations. Au printemps 2021 en effet, après que l'administrateur provisoire a quitté ses fonctions, la vente de sept immeubles détenus à Paris a été soudain décidée par la nouvelle direction, et ratifiée quelques mois plus tard par le conseil d'administration. Les biens sont situés dans les beaux quartiers de Paris, comme la rue de Grenelle (VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements), l'avenue Marceau (VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup>) ou l'avenue de la Grande-Armée (XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>), et la spécialiste immobilière de la caisse estime alors le fruit de la vente future à environ 200 millions d'euros.

Les témoins auditionnés ont, selon nos informations, raconté les coulisses de la vente en novembre 2021 d'un immeuble situé rue Boissière (XVI<sup>e</sup> arrondissement), dont la moitié des appartements étaient vides depuis des années, pour 11,5 millions d'euros à la société 78 Boissière. Cette société, créée six mois auparavant, est la filiale d'une boîte de promotion immobilière, la Financière du Grand Palais (FGP). Un intermédiaire avait été au préalable désigné par l'acquéreur : il s'agit d'une autre filiale de FGP, baptisée FGP Conseils. Les trois boîtes étaient sous le contrôle du même Olivier Halimi, un marchand de biens qui n'a pas souhaité répondre aux questions de Libération. L'intervention de FGP Conseils (qui a cessé ses activités quelques mois après l'opération) a coûté à l'acquéreur 690 000 euros.

Pour résumer, la Financière du Grand Palais semble s'être vendue le bien à elle-même, une opération qui lui a coûté une somme d'argent non négligeable. Pas étonnant que la justice ait envie de décortiquer cette vente. D'autant plus que l'immeuble en question est revendu cinq mois après, en avril 2022, au prix de 16,2 millions d'euros, soit un écart «colossal», selon un connaisseur du dossier, de 4,7 millions d'euros. La réunion du conseil d'administration de la caisse qui a suivi la nouvelle de cette transaction aurait été particulièrement houleuse.

### D'ÉTRANGES «MOINS-VALUES»

Mais il n'y a aucun problème, à entendre la Cipav. «La vente a été réalisée dans le respect du cadre réglementaire. L'évaluation a été faite par un prestataire spécialisé, retenu dans le cadre d'un marché public : BNP Paribas Real Estate. Cette évaluation est en cohérence avec le montant de la vente», assure une porte-parole à Libération, qui suggère que l'augmentation de 40% du prix du bien à la revente pourrait avoir été causée par d'éventuels «investissements réalisés ou permis de construire déposés par l'acheteur après la cession par la Cipav». En effet, une demande de permis de construire a bien été formulée en

ligne par la société FGP avant qu'elle revende l'immeuble, prévoyant une surface de plancher supplémentaire de 130,7 mètres carrés : sauf à considérer que chaque nouveau mètre carré gagné se vend 36 000 euros, cela ne suffit pas en tout cas à justifier les 4,7 millions d'euros d'écart...

Les autres opérations de vente de ses immeubles par la Cipav interrogent également. Un autre intermédiaire est entré dans la danse. Ancien directeur général d'une chaîne de clubs de sport, il a lancé sa boîte spécialisée dans la finance et, en 2018, étend son objet social à l'immobilier. Bingo : il est choisi dès l'été 2021 par la direction de la caisse afin de trouver des acquéreurs pour les six autres immeubles dont elle souhaite se débarrasser – il lui en reste aujourd'hui une dizaine. Un prix plancher de 145 millions d'euros, correspondant à l'ensemble des six transactions, est validé en conseil d'administration quelques mois plus tard, le 21 septembre 2021. Sans être visiblement mandaté, notre homme organise les visites des immeubles et réussit même «à empêcher les visites d'autres éventuels acquéreurs», nous assure un ancien de la Cipav.

De gros institutionnels font des offres intéressantes, mais ils n'ont pas été retenus, au profit d'acquéreurs porteurs, contre toute attente, de propositions moins élevées. «La Cipav aurait pu toucher pour ces six immeubles environ 7 millions de plus si les offres écartées avaient été choisies», tempête un ancien de la boîte. Rue Bayen (XVII<sup>e</sup> arrondissement), l'immeuble est vendu un million d'euros de moins que les 34,5 proposés par le groupe immobilier BMF ; trois mois plus tard, il est d'ailleurs revendu à un autre acteur important du secteur. Le bien situé rue de Grenelle aurait pu être

cédé pour 51 millions d'euros au fonds Black Swan Real Estate : il est finalement vendu à la même société que l'acheteur de la rue Bayen pour 47 millions seulement.

Les deux immeubles des rues Jacques-Bingen et Legendre (XVII<sup>e</sup> arrondissement) échappent encore à Black Swan qui, avec son offre de 15 millions d'euros, dépassait de 2 millions le prix finalement payé par l'acquéreur présenté par l'intermédiaire, qui se prend une commission à chaque opération. Le juge d'instruction devrait probablement s'intéresser à ces «moins-values» qui ont grevé le budget de la caisse d'un montant total de 11,7 millions d'euros.

### COOPÉRATION AVEC LA JUSTICE

En janvier 2018, la loi a retiré à la Cipav la gestion des futurs autoentrepreneurs – elle ne gère plus qu'autour de 310 000 d'entre eux inscrits avant cette date. Et cela va tellement mal que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, c'est l'Ursaf qui a repris en main la collecte des cotisations de l'ensemble de ses assurés, la caisse ne gérant plus que le suivi des dossiers et la liquidation des pensions.

A Libération, elle assure coopérer avec la justice et attendre «que cette enquête confirme rapidement que les actions menées par la caisse sont parfaitement conformes aux règles applicables». La Cipav serait «pleinement mobilisée pour apporter le meilleur service possible», ajoute sa porte-parole, dans un «souti permanent de la préservation des droits et des intérêts des professionnels libéraux qu'elle sert, d'amélioration de la performance de gestion, de la qualité de service». Mais les assurés qui ont tourné la page de la vie active et attendent de profiter d'une retraite bien méritée, eux, n'en sont pas persuadés. ◆

**ACTION CONTRE LA FAÏM**

**RÉSERVEZ VOTRE DOSSARD POUR LE MARATHON DE PARIS AVEC ACTION CONTRE LA FAÏM !**

Vous voulez ajouter de la solidarité à votre marathon et courir contre la faim ?  
Vous n'avez pas pu vous inscrire à temps sur le site officiel ?  
C'est votre jour de chance : il nous reste quelques dossards au chaud pour vous !

Psst, par ici pour prendre votre dossard !

<https://bit.ly/dossards-ACF>

Schneider  
MARATHON PARIS