Paris, le 3 décembre 2024

Eclairage sur la gestion performante des réserves de la Cipav

Première caisse des professions libérales, la Cipav représente 1,4 million de professionnels libéraux. Elle verse chaque année 650 millions d'euros de prestations à ses assurés retraités. Ainsi, ce sont chaque mois 192 000 anciens ostéopathes, architectes, moniteurs de ski, qui reçoivent une pension de retraite versée par la Cipav.

La Cipav gère les réserves confiées par les assurés avec le souci permanent de la préservation des droits et des intérêts des professionnels libéraux qu'elle sert et avec la responsabilité d'assurer la pérennité du modèle. La trajectoire vertueuse de la Cipav est d'ailleurs saluée par la Cour des comptes dans son dernier rapport sur l'application des lois de financement de sécurité sociale en mai 2024.

Un pilotage performant des réserves de la Cipav

Au 15 novembre 2024, les réserves globales s'élevaient à **10 milliards d'euros**, contre 8 milliards fin 2022, confirmant une gestion proactive et performantes. Cette croissance s'appuie notamment sur une performance financière globale de **+8,5% depuis le début de l'année 2024.**

L'allocation des actifs de la CIPAV se décompose comme suit :

- 46 % d'actions,
- 34 % d'obligations,
- 15 % d'immobilier,
- 5 % en actifs non cotés.

La valeur de son parc immobilier (hors immobilier pierre papier) est évaluée à 952 millions d'euros, selon une expertise indépendante (BNP et CW au 30/06/2024).

Une stratégie de modernisation et de valorisation du patrimoine immobilier

Depuis 2021, la Cipav a mis en œuvre une stratégie de révision de son patrimoine immobilier dans l'objectif d'une part, de performance financière, et d'autre part, d'alignement de son portefeuille avec sa stratégie ESG d'investisseur responsable.

Cette stratégie, validée par son conseil d'administration en septembre 2021, a donc consisté à céder des actifs vieillissants ou moins performants pour réinvestir dans des actifs plus performants et notamment répondant aux normes HQE. Ces opérations s'inscrivent dans une logique de montée en gamme et de long terme.

- **Les cessions** ont été réalisées au plus haut du cycle immobilier durant l'année 2022 et début 2023 à des prix à des prix dépassant les estimations préalables réalisées par des experts indépendants. Ces ventes ont ainsi généré une survaleur de 26 M€ sur un total de ventes de 170 M€.

- **Les acquisitions** quant à elles ont été réalisées en 2024 durant la crise immobilière que le secteur traverse. La trésorerie générée par la vente des actifs a été réemployée pour acquérir des immeubles modernes et conformes à des critères techniques et environnementaux exigeants, renforçant la durabilité du portefeuille. Plusieurs actifs visent des certifications reconnues telles que HQE ou WiredScore. Ces biens s'inscrivent dans une logique de long terme et d'alignement avec les normes du marché.

Une gestion immobilière à la performance supérieure au marché

Le patrimoine immobilier de la Cipav offre une **rentabilité brute de 4,36 % à mi-2024**, résultat supérieur aux standards du marché, notamment pour le taux de rendement prime parisien à 4,25%. Les revenus locatifs des bureaux atteignent en moyenne 724€/m²/an, dépassant la moyenne de marché fixée à 712 €/m²/an.
Le taux d'occupation des immeubles est de 97%, avec une vacance marginale de bien immobilisés pour travaux. Ces résultats témoignent d'une sélection rigoureuse des actifs et d'une gestion optimisée validée par des expertises indépendantes.

Un patrimoine au service de la stabilité financière

L'immobilier est un levier stratégique pour la Cipav, garantissant des revenus stables et réguliers. Grâce à une stratégie d'investissement diversifiée, une gestion proactive et une anticipation des cycles de marché, la Cipav continue de valoriser ses actifs tout en consolidant ses réserves.

En conjuguant performance économique, responsabilité environnementale et diversification stratégique, la Cipav démontre sa détermination à gérer efficacement les ressources de ses adhérents et à garantir la pérennité du régime, en ligne avec sa mission de service public pour les professionnels libéraux.

La Cipav
9 rue de Vienne – 75403 Paris CEDEX 08
https://www.lacipav.fr/