

L'affaire qui secoue les caisses de pension

> **Scandale** Les caisses membres de la Fondation Hypotheka sont les victimes d'une escroquerie

> Les pertes pourraient atteindre des dizaines de millions de francs

Sébastien Dubas

Des caisses de pension romandes qui se font rouler par un ancien vendeur de voitures d'occasion et un ancien éleveur de cochons en Suisse alémanique. Des escrocs présumés qui, aidés de pseudo-experts immobiliers, détournent 100 millions de francs et achètent des voitures de sport par dizaines.

«L'affaire Hypotheka» secoue le monde feutré de la prévoyance depuis un an déjà. Si certains évoquent un nouveau scandale BCGE avec des centaines de millions de pertes potentielles pour les assurés, d'autres dédramatisent, rappelant que les risques ont été pris sur un marché immobilier qui n'a cessé de progresser au fil des années. Un point existe néanmoins sur lequel tout le monde s'accorde: cette nouvelle affaire juridico-financière est d'une ampleur hors du commun.

Tout commence en septembre 2013. La Fondation Hypotheka, qui sert d'intermédiaire financier pour des caisses de pension souhaitant investir dans la pierre, est alertée par un groupe de débiteurs suisses alémaniques: le prêt qu'il s'est vu allouer par cette dernière ne correspond pas à l'estimation du bien immobilier pour lequel il l'a souscrit. C'est écrit noir sur blanc, dit-il, il aurait dû recevoir davantage d'argent.

Le conseil de fondation est alerté. Les médias aussi. L'onde de choc peut se répandre, d'autant que la fondation bénéficie d'une très bonne réputation dans le milieu. Créée au début des années 1990, elle compte une centaine de membres à la fin de 2013 pour des prêts s'élevant à quelque 1,3 milliard de francs.

Le conseil de fondation mandate alors PricewaterhouseCoopers

(PwC) pour auditer Hypotheka SA (devenue entre-temps Hypco Management SA), la société censée vérifier la solvabilité des débiteurs et procéder à l'estimation des immeubles pour le compte de la fondation. Les premiers résultats du cabinet d'audit, présentés début novembre, sont sans appel: «surfinancement», «graves manquements» et «liens croisés entre plusieurs débiteurs et des experts immobiliers» sont constatés. La SA se retrouve au cœur du scandale.

L'annonce fait alors l'effet d'une bombe. Les caisses de pension craignent pour leur argent. Et celui de leurs assurés. Très vite, la presse évoque un dommage de 60 millions pour les institutions de prévoyance. Puis 100 et enfin 145 millions. «L'ambiance était digne d'un enterrement», se souvient une personne présente lors d'une première assemblée générale extraordinaire réunissant les membres de la fondation.

Pour un conseiller financier préférant garder l'anonymat, «les rendements dégagés année après année par la fondation, sans aucune perte malgré l'environnement des taux d'intérêt extrêmement bas» auraient dû attirer l'attention. Trop tard. Personne n'aura tiré la sonnette d'alarme à temps, ni la fondation, ni son organe de révision, révoqué depuis lors, ni ceux des caisses de pension, ni encore les instances de surveillance.

Deux Alémaniques sont au cœur du système: un vendeur de voitures et un ancien éleveur de cochons

Le 11 novembre 2013, le conseil de fondation résilie «avec effets immédiats» le contrat de gestion qui le lie à Hypotheka SA pour «fautes graves» et le confie ad interim à PwC. Trois jours plus tard, la fondation porte plainte au pénal contre plusieurs personnes, dont le président et unique actionnaire de la SA, pour escroquerie, gestion déloyale et faux dans les titres.

De son côté, l'autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance (Asfip) – qui a repris de la Confédération la surveillance de la fondation en février 2013 – nomme deux com-



Immeubles à Zurich. Les problèmes sont apparus lorsque la fondation et ses membres ont commencé à investir en Suisse alémanique. ARCHIVES

missaires à sa tête (lire ci-dessous). Les deux avocats sont notamment chargés de «superviser la gestion de ses activités [...] et de finaliser l'évaluation d'un éventuel dommage subi par les investisseurs».

La procédure pénale est elle aussi engagée. Le procureur Yves Bertossa, chargé des affaires financières complexes au sein du Ministère public genevois, perquisitionne les bureaux de la SA et place son président en détention préventive le 19 novembre pour «escroquerie et gestion déloyale». Celui-ci repartira libre «après un long interrogatoire», précisent ses avocats Christian Reiser et Romain Jordan.

Pas pour longtemps. Il sera arrêté à nouveau au mois de février. De même qu'un homme d'affaires argovien, cerveau présumé de l'affaire. Ils resteront six semaines en détention préventive cette fois-ci, le temps pour le procureur d'entendre d'autres témoins et d'éviter tout risque de collusion, raconte une source proche du dossier.

Depuis, l'enquête suit son cours. «Environ 25 audiences ont eu lieu et

sept personnes sont prévenues», précise Yves Bertossa, confirmant au passage qu'il s'agit d'une affaire importante et volumineuse. Cinq nouvelles audiences sont d'ores et déjà prévues d'ici au mois d'octobre. Quant aux caisses de pension, elles sont 41 à s'être constituées partie civile.

D'après les informations que *Le Temps* a pu recueillir, les problèmes sont apparus lorsque la fondation – créée à l'origine pour et par les caisses de pension genevoises – a commencé à étendre ses affaires outre-Sarine. Deux Suisses alémaniques seraient d'ailleurs au cœur du système: un ancien vendeur de voitures d'occasion et un ancien commerçant de cochons, tous deux s'étant lancés dans l'immobilier il y a environ vingt ans, souligne une source proche du dossier. Aidés d'experts immobiliers qui n'en auraient que le nom, de notaires et d'architectes peu scrupuleux, les deux prévenus sont soupçonnés d'avoir empoché frauduleusement quelque 100 millions de francs. Ils en auraient profité pour s'acheter

des Lamborghini, des Ferrari mais aussi pour sponsoriser des courses automobiles, raconte une autre source.

L'escroquerie, qui aurait commencé en 2008, se serait peu à peu généralisée pour concerner, fin 2013, une très large partie des prêts accordés par les caisses de pension. Le procédé, lui, est toujours resté le même: des personnes souscrivent des emprunts auprès de la Fondation Hypotheka, et donc de ses membres, pour acheter un immeuble. L'expertise du bien sur laquelle la valeur du prêt est fondée est alors sciemment surévaluée, si bien que l'emprunteur se retrouve avec plus d'argent qu'il en a besoin pour acheter – ou retaper – l'immeuble en question. La différence, qui pouvait atteindre 40% selon les cas, revenant alors aux deux principaux prévenus, des sociétés leur appartenant ou des proches. Contactés, leurs avocats n'avaient pas répondu vendredi.

De son côté, le président de la SA soutient s'être fait flouer et ne pas avoir participé aux agissements in-

criminés. «Notre client conteste toute accusation d'escroquerie, expliquent ses avocats. La procédure menée avec rigueur par le procureur a d'ailleurs permis d'établir qu'à aucun moment il n'aurait participé au mécanisme mis en place, à l'insu de la SA et de la fondation, par l'homme d'affaires alémanique.» Et de préciser encore: «Le modèle d'affaires d'Hypotheka a toujours reposé, au su et au vu de tous, sur des valeurs d'expertise et non pas sur le prix de la transaction. C'est notamment pour cela que les caisses obtenaient un rendement plus élevé.» A la justice de trancher. Yves Bertossa, lui, espère conclure l'instruction l'été prochain.

Reste enfin la question des pertes pour les caisses de pension. Les commissaires se veulent confiants. N'en demeure pas moins que certaines caisses, à l'instar de la Caisse de pension de la société suisse de pharmacie, ont préféré prendre les devants et faire des provisions. 2,9 millions ont été mis de côté «par principe de prudence», écrit-elle dans son rapport 2013.

«En apparence, la situation était tout à fait sereine»

> Pour la première fois depuis leur nomination, les deux commissaires s'expriment sur l'affaire

Le Temps: Des pertes de 145 millions ont été évoquées dans la presse. Pensez-vous que les caisses pourront récupérer leur argent?
Frédérique Bensahel: Il ne s'agit pas de pertes mais de surévaluations. Il est exact que le chiffre de 145 millions de francs dans 64 dossiers hypothécaires différends a été avancé dans le cadre de la procédure pénale. Un immeuble surévalué n'est toutefois pas nécessairement synonyme de perte pour les caisses, d'autant que le marché immobilier s'est fortement apprécié ces dernières années. Les pertes dépendent notamment de la créance résiduelle de la caisse, de la valeur actuelle de l'immeuble et de la solvabilité du débiteur. Par contre, ces surévaluations sont l'indication d'une mauvaise gestion de la SA.

Serge Fasel: Ceux qui ont profité indûment de l'argent issu de ces surévaluations devront en rendre compte au pénal. Des procédures de recouvrement sont lancées. Elles ont pour objectif prioritaire de

couvrir le remboursement des capitaux investis par les caisses. En l'état, le dommage des caisses ne peut faire l'objet que d'une appréciation du risque, laquelle peut évoluer avec le temps, la solvabilité des débiteurs et la valeur des gages. Les parties civiles lésées pourront encore compter sur des indemnités provenant de la procédure pénale à la suite des saisies opérées par le Ministère public.

– **Comment expliquer que personne n'ait rien remarqué avant? Et pourquoi avez-vous révoqué l'organe de révision?**

S.F.: En apparence la situation était tout à fait sereine, dans la mesure où les caisses percevaient les intérêts et amortissements liés à leurs investissements. Aucun des organes de la fondation n'a, selon ce qui nous a été expliqué, relevé d'anomalie dans la gestion des intérêts des caisses, et ce jusqu'à l'automne 2013. Dans le même temps, le volume d'affaires ne cessait d'augmenter. Tout le monde était content. S'agissant du réviseur de la SA, il n'était pas envisageable de maintenir son mandat en faveur de la fondation en raison, selon nous, d'un conflit d'intérêts. Quant à la question de savoir s'il y a eu un



Frédérique Bensahel: «Nous étions sollicités du matin au soir.»

défaut de contrôle et de surveillance, il est trop tôt en l'état pour le dire.

– **Les intérêts dus aux caisses de pension n'ont pas été payés durant un certain temps. Pourquoi?**

F.B.: Les intérêts n'ont effectivement pas été payés pendant un certain temps, alors qu'ils l'avaient été par les débiteurs à la fondation. Cela tient à l'état de la comptabilité, qu'il a fallu reconstituer pour chaque dossier avant de verser les intérêts aux caisses. A ce jour, les intérêts ont été payés jusqu'à fin juin dans les dossiers sains. Ils continueront à



Serge Fasel: «Le volume d'affaires ne cessait d'augmenter.»

l'être selon les échéances contractuelles. Dans les autres dossiers, des procédures de recouvrement sont initiées ou sont en voie de l'être.

– **Des critiques sont apparues, notamment dans la presse alémanique, quant à la lenteur de la procédure...**

F.B.: En tant que représentants légaux, nous avons dû dès notre entrée en fonction valider tous les actes de la fondation, soit les décisions, les correspondances, les modifications de contrat, les mandats octroyés à des tiers, les démarches des avocats de la fondation,

les paiements, ce qui a représenté un travail important en soi. Nous parlons d'un parc immobilier d'environ 1,3 milliard de francs, de 177 dossiers hypothécaires et de 92 caisses de pension. Dans le même temps, nous avons dû nous informer de la situation financière de la fondation tout en gérant la crise, soit les relations avec les caisses, les créanciers, les débiteurs ainsi que leurs avocats. Nous étions sollicités du matin au soir.

S.F.: Les responsables des caisses, qui pensaient que tout allait bien dans le meilleur des mondes, se sont réveillés un beau matin avec un avis de tempête majeure. Or, il était tout simplement impossible de leur fournir des informations fiables à ce moment-là. Non seulement la situation était extrêmement complexe, mais les responsables de la SA ont tout fait pour compliquer et ralentir la transmission des informations et des cédules qui garantissent les prêts hypothécaires des caisses. La comptabilité, par exemple, n'a été fournie qu'au début 2014. Et encore, sur papier et, en définitive, inexploitable telle quelle.

F.B.: Il faut ajouter à cela que certains débiteurs ont cherché à répandre de fausses informations.

Ils ont pensé que si la fondation disparaissait, ils n'auraient pas à rembourser leur dette.

– **Outre la communication aux caisses, quel a été votre rôle en tant que commissaires?**

F.B.: Récupérer les cédules hypothécaires était pour nous, comme pour les caisses, essentiel. Car le défaut de garantie de prêts hypothécaires est un risque majeur pour les créanciers. Les cédules se trouvaient, pour l'essentiel, dans les coffres de la SA auprès de la BCGE, avec pour conséquence une perte de maîtrise des garanties hypothécaires pour la fondation. Heureusement, à force de pressions, de menaces et de négociations, nous avons pu récupérer plus de 90% des cédules. Nous cherchons à présent à récupérer les 9,5% restants, qui sont dans les coffres bancaires de la SA ou en mains de notaires qui ont pris l'engagement de les remettre à la fondation.

S.F.: Nous avons mis en place une direction opérationnelle composée de personnes qualifiées et assurons la reconstruction de la comptabilité avec PwC, ce qui nous fait envisager la suite des opérations de manière optimiste.

Propos recueillis par S. Du.