

Centre-ville



De gauche à droite: Frédéric Gisiger (Brasserie Lipp), Daniel Mori (Visilab) et Albert El-Eini (Albert El-Eini & Cie). OLIVIER VOGELSANG

Confédération Centre: les commerçants résistent

Trois importants locataires déplorent le manque de visibilité engendré par les rénovations qui sont prévues sur le site commercial

Frédéric Vormus

Situé au cœur de la ville, Confédération Centre condense les problèmes de l'immobilier commercial à Genève: la démesure, les oppositions et la paralysie. Ces excès ne sont pas sans répercussions sur les locataires du site auxquels on prédit un avenir sombre.

Certains des locataires se rebiffent: «Il y a quelque temps, un client a trinqué au dernier verre qu'il buvait chez Lipp. Je veux simplement dire que Lipp n'est pas fermé et n'est pas près de l'être», tonne ainsi Frédéric Gisiger, le directeur de la célèbre brasserie. Daniel Mori, le président de la marque de lunettes Visilab, qui occupe avec son enseigne une grande partie du rez-de-chaussée de Confédération Centre, paraît tout aussi ferme: «Des rumeurs ont laissé sous-entendre que le centre allait fermer. Il n'est pas question de partir. Pour l'heure il n'y a pas de projet précis. Tout cela peut durer encore dix ans.»

D'autant plus que l'aval des copropriétaires doit être obtenu avant de déposer le projet et que certaines servitudes doivent être renégociées afin de gagner des mètres carrés de surfaces commerciales.

Des travaux sont prévus

Des travaux de rénovation importants sont prévus par le propriétaire, Crédit Suisse Fondation de

placement, une fondation qui gère des fonds de placement immobiliers réservés aux caisses de pension. Mais l'option définitive n'est pas encore choisie et on ne sait pas encore s'ils se feront par étapes ou s'ils nécessiteront la fermeture partielle du centre.

Les locataires auraient dû quitter les lieux à la fin de 2015 pour que le chantier puisse débuter en 2016. Désormais rien ne se fera avant quelque temps, comme le confirme Marc Comina, en charge de la communication du projet: «Pour une rénovation lourde, qui porte sur un montant prévisionnel de 50 à 60 millions, les contraintes architecturales et techniques sont très nombreuses. On ne sait pas tout au moment de lancer le projet. Les variantes s'affinent avec le temps jusqu'au dépôt du permis de construire, prévu au premier semestre 2014. Il faudra ensuite compter avec les contraintes administratives et légales, ce qui repousse le début probable des travaux à début 2017, mais peut-être aussi plus tôt dans le meilleur des cas.»

«Un manque de visibilité»

Albert El-Eini, qui possède plusieurs enseignes de vêtements dans le centre, déplore les ratés dans la gestion du site: «Il y a un manque de visibilité très dommageable pour le commerce. Nous continuons à payer les mêmes loyers mais avec de moins bonnes prestations. J'aurais apprécié une approche commune et régulière avec le bailleur afin de débattre du problème de baisse sensible de fréquentation du centre.»

Il est vrai que le palais des glaces commercial a perdu de sa superbe. Les nombreuses vitrines des boutiques vides sont blanches, conférant au lieu une atmosphère fantomatique peu propice aux achats.

Certains locataires invoquent même une stratégie délibérée du propriétaire pour décourager les commerçants encore présents et les faire partir. «Plutôt que de laisser des arcades vides, le régisseur ferait mieux d'organiser des expositions ou de quelconques initiatives pour rendre à Confédération Centre son attractivité», propose Frédéric Gisiger.

Marc Comina répond que c'est précisément pour rendre son attractivité à cette galerie vieille et

«Plutôt que de laisser des arcades vides, le régisseur ferait mieux d'organiser des expositions ou de quelconques initiatives pour rendre à Confédération Centre son attractivité»

Frédéric Gisiger Directeur de la brasserie Lipp

démodée qu'il faut la rénover près de trente ans après son inauguration. Si quelques rares surfaces sont vides aujourd'hui, c'est, précise-t-il encore, parce qu'on ne trouve plus de commerçants intéressés à les louer. Pourtant, dans ce contexte difficile, une surface vide a pu être relouée avec un bail à échéance rapprochée et d'autres locations du même type vont encore suivre.

Grosses inquiétudes

Le trio de commerçants (Frédéric

Gisiger, Daniel Mori et Albert El-Eini) ne cache pas son inquiétude quant à l'avenir du centre. Ils sont toutefois prêts à s'engager pour autant que le projet intègre un mélange de commerces adaptés à la population genevoise et que les loyers restent raisonnables.

La question de la permanence de l'activité pendant les travaux reste également ouverte. Installé depuis 1986, Albert El-Eini s'en remémore les commencements: «Au début c'était la folie des grands qui a prévalu. Ensuite ça s'est calmé et Confédération Centre a commencé à marcher. Le propriétaire doit s'en souvenir et miser sur une mixité de commerces afin de préserver des lieux de vie qui attirent du monde. Confédération Centre a besoin de pâtisseries, de fleuristes, des commerces de proximité et pas seulement d'enseignes de luxe.»

Impératifs de rentabilité

L'avenir paraît pourtant dicté par des impératifs de rentabilité. «Des sociétés comme Wüest & Partner font miroiter des rendements improbables aux propriétaires de biens commerciaux. Seules les marques de luxe peuvent alors payer ces loyers. C'est pourquoi le centre-ville de Genève est en train de perdre sa vie», s'empare Daniel Mori.

«On ne peut pas savoir aujourd'hui déjà, en 2013, quelles enseignes viendront s'installer dans plusieurs années, après les travaux de rénovation. Mais le positionnement de la galerie sera conforme à un emplacement de première qualité dans une zone très fréquentée du centre-ville, donc dans la catégorie moyen et haut de gamme. La mixité de l'offre sera assurée et on ne verra pas les boutiques de superluxe qui ont leur place à la rue du Rhône», conclut Marc Comina.

Son conseil

Albert Gallegos *



Le vrai coût de la retraite anticipée

Lorsque l'on souhaite avancer sa retraite, deux règles complémentaires entrent en jeu. L'AVS a fixé la retraite anticipée à 62 ans au plus tôt pour une femme et 63 pour un homme, alors que la Loi sur les caisses de pension mentionne une limite inférieure, de 58 ans. Pour bien planifier cette anticipation, il faut d'abord répondre à deux questions. Quelle rente dois-je avoir pour assurer la transition entre la retraite anticipée et la retraite ordinaire? Quelle rente souhaiterais-je avoir ultérieurement? Ensuite, il faut tenir compte de la «perte financière»: l'AVS diminue la rente à vie de 6,8% pour une année d'anticipation, et donc de 13,6% pour deux ans! La caisse de pension va, quant à elle, diminuer le taux qui permet de convertir le capital en rente. En outre, ce capital sera plus faible, car pendant les années d'anticipation, l'assuré et l'entrepreneur ne cotiseront plus. Les bonnes questions à se poser sont donc les suivantes: quel est l'âge fixé par ma caisse pour la retraite anticipée? Ai-je la possibilité d'effectuer des rachats me permettant d'obtenir une rente plus élevée? Est-ce que ma caisse a prévu une rente

complémentaire en attendant l'AVS? Comment est-elle financée? Parfois, ce «pont» est offert par l'employeur, parfois il doit être payé par l'employé. Un autre élément à considérer est l'état de sa fortune, qu'elle soit placée dans l'épargne, des fonds de placements ou dans d'autres

«L'AVS diminue la rente à vie de 6,8% par année d'anticipation, et donc de 13,6% pour deux ans»

formes de prévoyance (3e pilier bancaire ou d'assurance), ces fonds pourraient être utilisés pour combler les lacunes. Tout le monde n'a pas les moyens de prendre une retraite anticipée; seuls ceux qui ont un salaire moyen à supérieur et qui ont cotisé suffisamment longtemps à leur caisse de pension ou ceux qui ont une fortune à disposition peuvent en bénéficier! Mais dans tous les cas une retraite anticipée doit l'être véritablement!

* Conseil patrimonial et prévoyance - BCGE

Une banque genevoise se choisit une «miss»

L'établissement Dukascopy couvre de cadeaux une jeune Lettone, jugeant qu'elle a été la «femme la plus active du Net»



Olga Baigozina est une Lettone de 26 ans qui réside à Londres. DR

Elle n'en croyait pas ses yeux. Lorsqu'elle a appris avoir gagné un concours lancé par la banque genevoise Dukascopy, spécialisée dans le marché des changes, Olga Baigozina ne s'attendait pas à recevoir des cadeaux pour l'équivalent de 250 000 dollars, allant du manteau de fourrure au collier en passant par une semaine de séjour dans un palace genevois...

Chef des ventes chez Dukascopy, Frédéric Charles assure que son établissement est le premier en Suisse à avoir organisé un tel événement. Ce concours visait les femmes «modernes, indépendantes, sociales, proactives». Elles devaient s'exprimer en créant un blog original puis en répondant à des questions sur la finance, la politique, la mode et la culture. Plus de 1200 femmes ont participé dans le monde. C'est Olga Baigozina, une Lettone de 26 ans résidente à Londres, qui a remporté la palme. «J'ai mis beaucoup de soin à mettre en ligne des photos et des vidéos, et j'ai aussi alerté mes réseaux. Je compte 900 amis sur Facebook», résume la jeune femme qui a un diplôme en relations publiques de l'Université de Riga. Spécialisée par la suite dans le marketing, Olga Baigozina a aussi eu l'occasion de fonctionner comme modératrice dans des forums. «J'essaie aussi d'intégrer dans mes activités professionnelles centrées sur le marketing d'autres dimensions,

comme la psychologie ou le «self-management» (savoir-être).»

Frédéric Charles ajoute que la banque souhaite valoriser à travers ce concours les femmes qui occupent des fonctions d'encadrement ou de direction au sein de la finance. «C'est un monde où peu de femmes sont encore véritablement impliquées dans les étages de direction», ajoute-t-il.

Dukascopy tient aussi à revendiquer un esprit d'innovation dans sa communication. «Nous avons investi 10 millions de francs pour installer à Genève un studio de télévision», était le chef des ventes de cet établissement fondé, comme société, il y a quatorze ans par André Duka, un physicien d'origine russe.

Concurrente de Dukascopy, Swissquote sort aussi du lot par son approche marketing. Ces deux exemples augurent peut-être du «big bang» qui pourrait secouer une partie de la place financière dans le domaine de la communication. **Roland Rossier**