

# Besoin, d'Oxygène

*À la tête de Brolliet SA depuis 1988, Laure Brolliet considère en experte les évolutions du marché immobilier genevois. La société emploie 115 collaborateurs et réalise environ 70% de son activité dans la gérance de biens locatifs et de copropriétés.*

Texte **Françoise Lafuma**

## **Peut-on parler d'un risque de bulle immobilière sur le marché genevois ?**

C'est peu probable car nous ne sommes plus dans le contexte de surchauffe du début des années nonante. Les banques finançaient alors jusqu'à 120% d'un bien et ne demandaient quasiment pas de fonds propres aux acquéreurs. Après, il y a eu la crise, le marché n'a repris qu'à partir de 2000. Notre société a surmonté cette période difficile car elle s'est concentrée sur son cœur de métier, la gérance, plutôt que sur des grands programmes immobiliers. Entre-temps, le marché s'est assaini. Nous sommes toujours actifs sur le marché de la promotion immobilière avec une dizaine d'opérations sur les cantons de Genève et Vaud.

## **D'une façon globale, comment jugez-vous l'activité immobilière à Genève ?**

Il y a une véritable pénurie d'objets pour plusieurs raisons. On ne construit pas assez de logements depuis trop longtemps. En 2011, 1'395 logements ont été réalisés, alors que l'on doit atteindre le seuil de 2'500 logements par an pour rattraper le retard accumulé. À ce manque de production s'ajoute la «recourite» aigüe. Un projet tel que les «Hauts de Malagnou» (150 logements) aura mis quinze ans à démarrer entre l'acquisition du terrain et le démarrage du chantier. Enfin, il y a le dynamisme du flux migratoire : Genève a attiré des talents et des entreprises, ce qui a augmenté la demande.

## **Quelles tendances se dégagent en ce début d'année ?**

Les prix ne baissent pas alors que, depuis juillet 2011, le registre foncier a constaté une nette diminution des transactions. Le marché devra se réadapter à un moment ou à un autre. En attendant, la volonté de l'Etat est d'avancer. Il faut absolument augmenter le taux de vacance des logements pour espérer une diminution des prix, et donc, construire et trouver des solutions. Le recrutement d'un nouvel architecte cantonal va dans le sens de faciliter la concertation et le dialogue. Je suis aussi très favorable à la surélévation de certains immeubles, ainsi qu'une meilleure utilisation de la zone villa et surtout construire dans les zones immeubles où existe encore un bon potentiel de droits à bâtir. Mais tout cela doit être mis en place à travers des projets harmonieux, qui s'insèrent dans une politique globale. —

