



la vie de l'immobilier



>> Barcelone : la ville qui offre les plus belles opportunités du moment...

propos recueillis par **Yannick Urrien**

Emmanuel Virgoulay, directeur de **Barnes** Espagne :

« Nous sommes choqués et paniqués à la fois, car tout s'est emballé très rapidement. » »

L'étude du groupe **Barnes**, sur le marché de l'immobilier de luxe dans le monde, que nous évoquions la semaine dernière, indique que l'incertitude catalane a pour effet d'entraîner un départ en masse des investisseurs étrangers et l'on observe une baisse des prix de l'ordre de 20 % à Barcelone. Les transactions ont également chuté de 30 % et les investisseurs étrangers reportent leurs projets d'acquisitions vers Madrid et les Baléares. Pourtant, Barcelone continue d'offrir de nombreux atouts. Gros plan sur la situation en Espagne, en Catalogne, avec Emmanuel Virgoulay, en charge du développement de **Barnes** en Espagne.

L'Hebdo-Bourseplus :

*Dans ce classement mondial de **Barnes**, la Catalogne s'effondre. On ne sait pas si c'est le moment de faire des bonnes affaires, parce que les prix dégringolent, ou si la situation va s'aggraver...*

Emmanuel Virgoulay :

Les prix de l'immobilier commencent à baisser sur certains quartiers. Certains vendeurs sont pressés de vendre et les prix baissent significativement. Il est clair qu'à chaque période de crise, pour les gens qui veulent se faire plaisir en se disant que la Catalogne ne sera jamais indépendante et qu'elle restera intégrée à l'Espagne et à l'Europe, il faut laisser passer l'orage, acheter moins cher aujourd'hui, négocier très fortement et, dans quelques mois ou dans quelques années, quand les choses se seront calmées, on pourra profiter de son appartement vue sur mer à Barcelone. En cas de vente dans trois ou quatre ans, on pourra récupérer une plus-value de 20 % quand les prix seront repartis à la hausse...

Vous ne pensez donc pas que la Catalogne deviendra un État indépendant du jour au lendemain...

Bien sûr, si les indépendantistes pensaient qu'ils pouvaient être indépendants, à court terme c'est impossible... L'État espagnol a montré que c'était hors de question et qu'il fallait trouver des compromis pour que les deux parties soient satisfaites. La Catalogne ne peut pas être indépendante, elle n'a aucune reconnaissance internationale, donc elle restera attachée à l'Espagne.

Comment vivez-vous cela avec votre regard de Français ?

Nous sommes choqués et paniqués à la fois, car tout s'est emballé très rapidement. Paniqués, parce que la société catalane est fracturée. Il y a des familles qui ne se parlent plus, parce que les parents sont indépendantistes et que les enfants ne le sont pas, ou inversement ! C'est une société divisée qui s'affronte sur un sujet de fond important, avec des revendications extrêmes des deux côtés, une minorité qui essaie d'imposer à la majorité son choix, puisque 52 % des Catalans sont opposés à l'indépendance de la Catalogne. Mais, par un effet de jeu de sièges, ce sont les indépendantistes qui ont la majorité à deux sièges près. Donc, avec cette population divisée, les manifestations sont monstrueuses. Elles se font dans le calme, mais en tant que Français, il est toujours impressionnant de voir



une manifestation avec un million de personnes pour l'indépendance et, le lendemain, une autre manifestation avec un million de personnes contre...

En fait, vous estimez que c'est le moment opportun pour faire des bonnes affaires à Barcelone...

C'est ce que nous pensons. Il n'y a pas d'équivalent dans le monde. C'est une capitale sans l'être, avec 50 millions de passagers chaque année à l'aéroport de Barcelone, 16 millions de visiteurs en 2017, la mer, la montagne et le ski à une heure trente de route, la France à une heure de route, des vols directs tous les jours pour les États-Unis... C'est une capitale économique, au soleil, avec un climat

favorable et une qualité de vie exceptionnelle. Les prix ont commencé à gonfler à la sortie de la crise. Il faut que les Espagnols qui vendent comprennent que ce qui vaut 12 000 euros le mètre carré à Paris ne peut pas valoir le même prix à Barcelone. Ceux qui sont vendeurs doivent écouter les offres - ils seront de toute façon obligés d'écouter les offres - et vous avez aujourd'hui des appartements magnifiques à Barcelone qui vont se négocier jusqu'à moins 30 % si les choses ne reviennent pas vite dans l'ordre. Par exemple, nous avons un appartement de 200 mètres carrés sur le Turó Park avec quatre chambres et une grande terrasse, affiché à 2,3 millions, et nous sommes en train d'essayer de faire passer une offre à 1,8 million ! ■