

Crypto et immobilier : qu'est-il déjà possible de faire ?

par Quentin Soubranne

Est-il déjà possible de réaliser des transactions immobilières (achat, vente, location) en France à l'heure actuelle ? Et si oui, dans quel intérêt ? Au-delà de ces questions, le dossier de la semaine s'intéresse plus largement à ce que peut apporter le web3 à ce secteur si particulier.

Stéphane Boukris avait défrayé la chronique au printemps 2022, en proposant à la location un appartement, dans le XVI^e arrondissement de Paris, pour... 1ETH par mois. Cette annonce postée sur le réseau social professionnel LinkedIn avait agité la cryptosphère, certains s'interrogeant sur la légalité d'une telle opération, d'autres sur son intérêt. Neuf mois plus tard, il confesse que l'expérience est un "semi-succès". "Il y a une bonne et une mauvaise nouvelle", explique celui qui est par ailleurs président d'Excelsior, qui accompagne les entreprises dans leur transformation web3. "La bonne nouvelle est que j'ai reçu énormément de dossiers et qu'il a été loué très vite. La mauvaise, c'est que les cours ont chuté, mais nous avons depuis ajusté le loyer. Ce scénario était prévu dans le contrat de location qui nous autorise à réviser ce loyer un certain nombre de fois si le cours varie d'un certain pourcentage", développe-t-il.

À ceux qui se demandent si une telle manœuvre est bien légale dans une ville soumise à un strict encadrement des loyers, Stéphane Boukris assure que c'est le cas. "Rien n'interdit de fixer le prix d'un loyer dans une autre devise que l'euro tant que cela est expressément mentionné dans le bail", précise-t-il.

Rien n'interdit de louer ou vendre un bien immobilier en cryptomonnaies

Perçu en cryptomonnaies via un transfert sur un compte Binance, le loyer est immédiatement, mais partiellement, converti en euros par la SCI qui en a la gestion, Stéphane Boukris indiquant conserver un solde du loyer en ETH. “C’est aussi le but de l’opération”, souffle-t-il. Petit écueil néanmoins : il admet n’avoir trouvé aucune assurance loyer impayé ne couvrant l’opération. Le précurseur a par ailleurs tenté de réitérer l’expérience, cette fois-ci avec un petit bateau à moteur associé à un NFT, mais celui-ci n’a pas trouvé preneur. “C’est plus compliqué de vendre un bateau à Paris, l’acquéreur doit avoir un permis fluvial et il y a d’autres contraintes”, justifie-t-il.

Tout comme la location, rien n’empêche a priori (cela ne faisant l’objet d’aucune jurisprudence) de vendre un bien immobilier en cryptomonnaies dès lors que les deux parties s’accordent sur la nature de la transaction et que l’acquéreur est en mesure de prouver l’origine des fonds.

Se pose alors la question des avantages que cela peut procurer au vendeur ainsi qu’à l’acquéreur. Cofondateur de la plateforme RealT spécialisée dans la tokenisation de l’immobilier (voir newsletter du 14 octobre 2022), Jean-Marc Jacobson ne cache pas sa perplexité. “Si quelqu’un détient des cryptos, qu’est-ce qui l’empêche de les convertir avant de réaliser cette transaction puisque ces cryptos seront quoiqu’il arrive converties”, s’interroge-t-il. Ce type d’opération aurait selon lui pour seul intérêt de vouloir “empêcher la conversion (des cryptos, ndlr) en monnaie fiduciaire (euro, dollar) pour une raison très certainement fiscale”, estime-t-il.

À cet égard, certains pays n’hésitent pas à proposer des politiques particulièrement attractives pour attirer les crypto-millionnaires, comme le relève Enzo Hallot, président de Crypto-patrimoine, un cabinet de formation, conseil et gestion spécialisé sur les actifs numériques. “Une société française, et d’autres, propose d’acheter des biens immobiliers de Luxe au Portugal ou à Saint-Martin, où les plus-values en cryptomonnaies ne sont pas imposées. L’opération consiste à s’acquitter d’un quart de la transaction directement et en euros, à y vivre six mois et un jour sur place afin de devenir résident fiscal, puis à payer le solde en cryptomonnaies”, détaille-t-il. Ce qui peut néanmoins

valoir à ceux qui pourraient tenter des ennuis avec l'administration fiscale française, s'ils décident de revenir s'ils reviennent ensuite vivre sur le territoire.

Des cadastres sur la blockchain ?

Si aucune transaction immobilière en cryptomonnaies n'a encore été recensée en France, d'autres ont déjà eu lieu ailleurs, comme aux Etats-Unis, au Mexique, en Ukraine, etc. Pas de quoi soulever l'enthousiasme de Jean-Marc Jacobson. Ce qui ferait selon lui une différence, ce serait que des biens soient vendus exclusivement en cryptomonnaies. "Il y a une expérimentation en cours aux Bahamas, où un ensemble de logements ont été construits pour ne pouvoir être achetés qu'en cryptomonnaies, via un NFT qui sert également de titre de propriété", pointe-t-il. "Je ne sais pas si ce projet sera un succès mais c'est déjà une autre histoire", juge-t-il.

Car c'est en partie là, selon l'expert, que se cache une grande partie du potentiel de l'immobilier dans le web3. "Pour pouvoir faire avancer la tokenisation immobilière, sous forme de NFT ou autre, la première étape idéale serait de basculer les cadastres sur la blockchain", considère Jean-Marc Jacobson. Une solution qui présente d'après lui d'innombrables avantages. Le premier d'entre eux est que le titre de propriété ainsi inscrit sur une technologie de registre distribué sera immuable. "Nous pourrions avoir accès à son historique de manière immédiate et cet actif numérique serait inaltérable. Son transfert de propriété serait par ailleurs réel et irrévocable", s'emballe-t-il.

Comme lui, le géant de l'audit PwC estime la blockchain "particulièrement utile là où les cadastres existants sont peu fiables et non exhaustifs, permettant l'éventuelle appropriation malhonnête de biens immobiliers et fonciers". "Elle permet de répertorier les terrains et de stocker l'information de façon transparente, publique et sécurisée, garantissant la propriété du bien répertorié", ajoute le groupe dans un rapport intitulé "Comment la blockchain va révolutionner l'immobilier ?". Outre la Georgie, qui a été le premier pays à enregistrer les titres de propriété sur une blockchain, et ce dès 2016, de nombreux autres pays sont actuellement en phase d'expérimentations, comme le Brésil, le Ghana ou encore le Honduras.

Tokenisation immobilière

Le développement de “l’immobilier web3.0” passera , ensuite, par la tokenisation d’actifs numériques, selon Jean-Marc Jacobson, qui a lancé avec son frère l’une des toutes premières plateformes d’immobilier fractionné. “Aujourd’hui, nous ne pouvons pas tokéniser directement un bien immobilier (soit fournir une représentation numérique du bien dans la blockchain, avec par exemple le titre de propriété sous forme numérique) sur le cadastre (car ceux-ci ne sont pas sur les blockchains, ndlr) donc nous sommes obligés de passer par une société, qui elle est tokénisée. Nous vendons ensuite les actions de cette société détenant un bien unique”, développe-t-il.

S’il est évidemment partie prenante, l’entrepreneur estime que l’immobilier tokénisé “cohabitera, à terme, avec l’immobilier traditionnel, auquel il pourrait selon lui apporter de la liquidités qui lui manque cruellement. Sur 317.000 milliards de dollars d’immobilier d’investissements dans le monde, seulement 10.000 milliards sont de fait actuellement rendus liquides via des fonds, des SCPI et autres.

Parmi les avantages de la tokenisation, Jean-Marc Jacobson cite en premier lieu “l’accès à l’investissement immobilier et à un revenu passif et régulier avec un ticket d’entrée à 50 euros (le prix d’un token chez RealT, ndlr)”. Concrètement, RealT achète un bien immobilier, le fractionne et le revend sous forme de tokens aux particuliers, qui perçoivent quotidiennement les loyers versés par les locataires. Sans compter que le bien doit également prendre de la valeur à travers le temps, et que “l’investisseur ne renonce pas pour autant à son effet de levier, puisqu’il peut également emprunter des fonds en utilisant ses tokens en collatéral, tout en conservant la propriété sans hypothèque”.

Acheter un terrain dans le métavers : l’immobilier 3.0 ?

Alors, un investisseur audacieux doit-il miser sur le possible essor des métavers pour acheter d’ores et déjà un terrain dans l’un de ceux-ci ? “Les études s’accordent globalement pour dire que c’est trop tôt. L’intérêt et le potentiel sont palpables mais la technologie n’est pas encore mature”, assène Enzo Hallot. Celui qui vient de la banque privée dresse le parallèle avec l’explosion d’Internet au début des années 2000 : “Il est possible de tomber sur

le futur Google ou Microsoft, mais il est plus probable de tomber sur le prochain Yahoo, Wanadoo ou Libertysurf”.

Si un investisseur veut s'exposer au développement de ce secteur particulier, il recommande de “jouer cette stratégie via des actions de sociétés cotées liées à cet univers”, comme Meta. Une autre option, pour s'exposer également indirectement à l'immobilier tokenisé, est tout simplement d'acheter de l'ETH, conclut-il.

À RETENIR

Amendement. L'écosystème français des cryptomonnaies a respiré un grand coup ce mardi. [L'Assemblée nationale](#) n'a pas retenu le dispositif du Sénat prévoyant de demander un agrément au 1er octobre 2023 aux prestataires de services sur actifs numériques (PSAN), introduit par le sénateur Hervé Maurey. Les députés lui ont préféré l'établissement d'un “enregistrement renforcé” à compter du 1er janvier 2024. Les nouvelles exigences incluront notamment la mise en place d'un système de sécurité et de contrôle interne adéquat, ainsi que d'une politique interne de prévention et de détection des conflits d'intérêts ou encore d'une communication claire et non trompeuse vis-à-vis de leurs clients. Porte-parole du secteur, l'Adan a salué cette décision et s'est réjoui qu'un compromis ait pu être trouvé.

Adoption. Selon [un rapport](#) publié par la plateforme Crypto.com, le nombre de personnes détenant des cryptos a atteint 425 millions en décembre 2022, soit plus de 5% de la population mondiale, contre 285 millions en décembre 2021. Toujours d'après celui-ci, les investisseurs ont en particulier massivement investi dans l'ETH en mai, puis juste avant The Merge en septembre. Si la

croissance peut sembler très rapide, elle apparaît néanmoins quelque peu décevante puisque Crypto.com misait, dans son précédent rapport, sur le fait que plus d'un milliard de personnes détiendraient des cryptomonnaies à cette échéance.

FTX. La liste des [sociétés créancières de FTX](#) a été dévoilée ce mercredi par les avocats de l'entreprise, dans le cadre de la procédure de faillite du géant américain. Dans ce document de 116 pages, on apprend que le géant FTX avait des liens avec plus de 9,7 millions de sociétés, de tous les univers: de la tech, du divertissement, des cryptomonnaies, en passant par la finance. Parmi les sociétés d'envergure, on compte les principaux géants de la tech: Netflix, Amazon, Apple, Microsoft, Twitter, Meta ou encore Google. Les plateformes d'échanges autrefois concurrentes de FTX sont aussi créancières de la plateforme qui a fait faillite, comme Binance et Coinbase. Plusieurs grandes banques internationales figurent également dans cette liste, dont la BNP Paribas, Crédit Agricole (seule la filiale américaine à New-York est mentionnée), Société Générale ou encore le Groupe BPCE, qui est l'organe central commun à la Banque populaire et à la Caisse d'épargne française.