



Tokenisation immobilière : quel cadre juridique ?

Conseils pratiques publié le 30/03/2025, vu 175 fois, Auteur : [Juris Mestra](#)

La tokenisation immobilière transforme progressivement l'investissement dans la pierre. Ce processus consiste à diviser un actif immobilier en unités numériques appelées « tokens ».

La tokenisation immobilière transforme progressivement l'investissement dans la pierre. Ce processus consiste à diviser un actif immobilier en unités numériques appelées « tokens », que des investisseurs peuvent acquérir, échanger ou céder via des plateformes spécialisées.

Loin d'être une simple innovation technologique, **la tokenisation soulève des enjeux juridiques, fiscaux et économiques majeurs**. En effet, elle interroge la qualification juridique des tokens, leur traitement en matière de propriété, et la conformité des plateformes aux réglementations existantes.

Dans un contexte où l'immobilier demeure un pilier du patrimoine des ménages français (**près de 62 % des ménages possédaient un bien immobilier en 2023**, selon l'Insee), la tokenisation pourrait permettre une démocratisation de l'investissement immobilier. Toutefois, cette innovation reste encadrée par des règles strictes, notamment en matière de services financiers et de lutte contre le blanchiment.

En quoi consiste la tokenisation d'un bien immobilier ?

La tokenisation d'un bien immobilier consiste à fractionner juridiquement et numériquement un actif immobilier en plusieurs unités appelées « tokens ». **Chaque token représente une part de l'actif sous-jacent**. Ces parts sont inscrites sur une blockchain, garantissant ainsi leur traçabilité et leur authenticité.

Dans la pratique, cette opération repose sur une structure juridique adaptée, telle qu'une société civile immobilière (SCI) ou une société par actions simplifiée (SAS), détentrice du bien. Les tokens représentent alors des droits sur cette société, et donc indirectement sur l'immeuble.

La tokenisation **ne modifie pas la nature du bien**, mais son mode de détention. Elle facilite ainsi l'accès à l'investissement immobilier pour des montants réduits, tout en assurant une gestion numérique des titres. Cette technologie s'accompagne généralement d'un smart contract, qui encadre les droits des détenteurs de tokens et les modalités de gouvernance.

Quels sont les avantages de la tokenisation ?

La tokenisation immobilière présente plusieurs avantages, tant pour les investisseurs que pour les porteurs de projets immobiliers :

Une meilleure accessibilité à l'investissement immobilier

L'un des bénéfices majeurs réside dans la réduction du ticket d'entrée. Là où l'achat d'un bien immobilier requiert souvent plusieurs dizaines voire centaines de milliers d'euros, la tokenisation permet un investissement à partir de quelques centaines d'euros.

Ainsi, de nouveaux profils d'investisseurs peuvent accéder à ce marché, jusqu'alors réservé à une élite patrimoniale.

Liquidité renforcée des actifs immobiliers

Traditionnellement, l'immobilier constitue un actif peu liquide. Les délais de cession sont longs, les frais importants et les formalités nombreuses. En permettant la revente rapide de tokens sur une place de marché secondaire, **la tokenisation introduit une forme de liquidité** dans un secteur historiquement rigide.

Réduction des coûts de transaction et automatisation

Grâce à la blockchain et aux smart contracts, de nombreuses étapes de la transaction sont automatisées : gestion des droits de vote, distribution des loyers, revente des parts.

Cette automatisation réduit les frais intermédiaires et **limite les erreurs humaines**, tout en assurant une transparence accrue.

Transparence et traçabilité des opérations

Chaque transaction est enregistrée de manière immuable sur la blockchain. Les investisseurs peuvent consulter l'historique des transferts, les modalités contractuelles, et vérifier la conformité de leur investissement. Ce niveau de transparence renforce la confiance dans les projets tokenisés.

Potentiel de diversification patrimoniale

Enfin, la tokenisation facilite la constitution de portefeuilles diversifiés, tant géographiquement que sectoriellement, en investissant dans plusieurs biens via des tokens. Cela permet une meilleure gestion des risques.

La législation autour de la tokenisation immobilière

La situation en France

En France, la tokenisation immobilière demeure encadrée par plusieurs dispositifs réglementaires.

Les tokens peuvent être qualifiés d'"instruments financiers" au sens de l'*article L. 211-1 du Code monétaire et financier*, s'ils confèrent des droits financiers ou de gouvernance. Dès lors, leur émission relève du régime des offres au public, conformément à l'*ordonnance n° 2019-1067 du 21 octobre 2019*.

Par ailleurs, les plateformes proposant l'achat de tokens doivent obtenir le statut de prestataire de services sur actifs numériques (PSAN) auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF), selon les articles L. 54-10-1 et suivants du Code monétaire et financier. Enfin, la lutte contre le blanchiment impose des obligations de connaissance client (KYC) et de surveillance des flux.

La situation ailleurs dans le monde

À l'international, certains pays ont adopté une législation plus avancée. Aux États-Unis, la Securities and Exchange Commission (SEC) considère que les tokens immobiliers relèvent généralement du régime des "securities", et impose leur enregistrement ou l'obtention d'une exemption.

En Suisse, la FINMA reconnaît trois catégories de tokens (de paiement, utilitaires et d'investissement) et applique une régulation différenciée. Les tokens immobiliers relèvent de la dernière catégorie, soumise aux règles du droit financier.

À Dubaï, la **Dubai Virtual Assets Regulatory Authority (VARA)**, créée en 2022, encadre strictement les activités liées aux actifs numériques ([source : Innvesta](#)). Cependant, les autorités locales favorisent les projets de tokenisation, dans un cadre juridique innovant et incitatif.

Ces disparités législatives imposent une vigilance accrue aux porteurs de projets souhaitant proposer leurs tokens à l'international.

Ce qu'il faut retenir

La tokenisation immobilière ouvre la voie à une transformation profonde du secteur immobilier, en rendant l'investissement plus accessible, liquide et transparent. Toutefois, cette innovation ne peut s'exonérer d'un cadre juridique clair et rigoureux.

En France, l'AMF joue un rôle central dans la régulation des offres de tokens. Les investisseurs doivent s'assurer que les projets respectent les exigences réglementaires, notamment en matière d'information, de sécurité et de transparence. Avant tout investissement, un accompagnement juridique spécialisé reste essentiel.