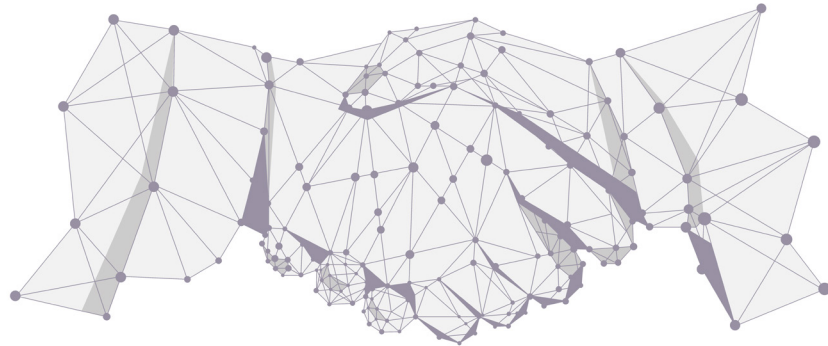


BLOCKCHAIN & IMMOBILIER

COMMENT LE *SMART BAIL* VA-T-IL RÉVOLUTIONNER
LES RELATIONS ENTRE LES PARTIES PRENANTES ?



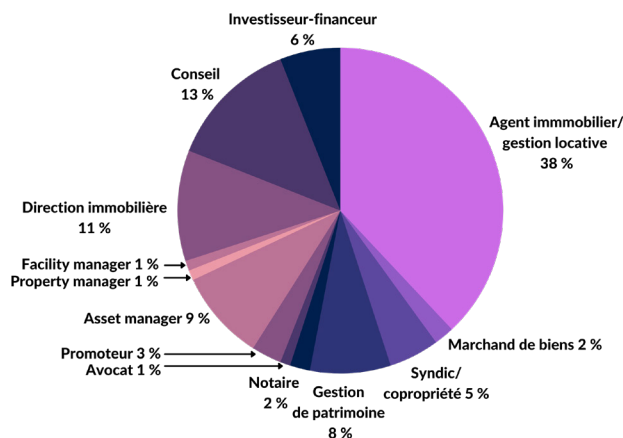
UNE TABLE RONDE ORGANISÉE PAR LE LABORATOIRE ESPI2R
EN PARTENARIAT AVEC OLARCHY, LPA-CGR AVOCATS, MATA CAPITAL,
KAPALT ET LA FABRIQUE DU FUTUR



NOTRE ENQUÊTE AUPRÈS DES PROFESSIONNELLS

Notre groupe de travail a construit une enquête diffusée d'avril à juillet 2020 auprès des professionnels de l'immobilier. 39 questions ont ainsi été posées et portent sur la définition de la blockchain, ses applications, ses atouts, son aspect légal, sur le *smart contract* et la confiance quant à la signature d'un contrat et sa validité. 101 personnes ont répondu.

L'analyse des résultats vise à comprendre leur degré de perception de la technologie de la blockchain ainsi que leur maturité et leurs réticences envers son usage. Elle permet également de saisir les représentations des acteurs du secteur immobilier, en fonction de la profession exercée, concernant l'adoption de la blockchain et du *smart contract* pour leurs activités.



LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER REPRÉSENTÉS

38 % du panel est composé d'agents immobiliers.

13 % de notre échantillon est constitué de personnes ayant une activité de conseil.

11 % de l'ensemble des répondants exerce une activité de direction immobilière.

LES ATOUTS DE LA BLOCKCHAIN IDENTIFIÉS

1. L'amélioration de la vitesse des transactions.
2. La non-falsifiabilité et la sécurisation.
3. La transparence des opérations.
4. La décentralisation du système.

LES FREINS LES PLUS FORTS MENTIONNÉS

1. Le monopole de l'authentification et de la publication des documents par le notaire.
2. Le monopole de l'État quant à l'émission de la monnaie.
3. Le manque de compétences disponibles.
4. La réglementation et le cadre légal.

BAIL « CLASSIQUE » VS SMART BAIL

Le bail est un document juridique et contractuel extrêmement courant dans le secteur de l'immobilier. C'est pourquoi le consortium a choisi de s'y intéresser plus particulièrement, à travers la réalisation d'une première maquette d'implémentation du *smart bail*. Ce dernier facilite en effet la mise en œuvre des contrats, fluidifie les transactions, accroît la transparence dans l'administration des informations, automatise la relation contractuelle et permet l'indépendance vis-à-vis d'un tiers de confiance.

Le prototype permet de suivre l'exécution de ce contrat réalisée de bout en bout sur la blockchain et d'apprécier les conditions de son déploiement ultérieur auprès des professionnels.

NOTRE PANEL ET LE SMART BAIL

34 % de notre échantillon connaît le terme de *smart contract*.

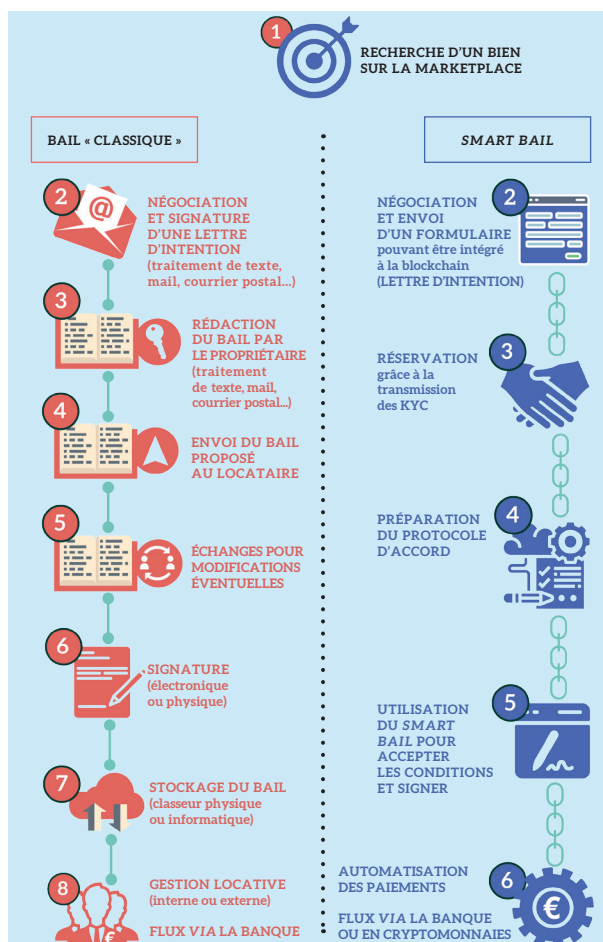
75 % du panel interrogé, quasiment, fait confiance à la blockchain pour valider les termes d'un bail et le signer.

La blockchain permettra la numérisation du bail pour :

84,15 % des personnes interrogées.

80 %, au moins, pour chaque classe d'âge.

80 %, au moins, pour chaque profession (sauf les promoteurs et les *asset managers*).



LES INTERVENANTS

Table ronde du jeudi 14 octobre 2021 au campus de Paris du Groupe ESPI

COMMENT LE SMART BAIL VA-T-IL RÉVOLUTIONNER
LES RELATIONS ENTRE LES PARTIES PRENANTES ?



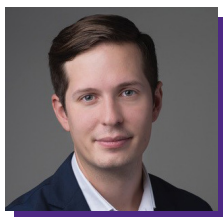
Samuel Depraz
Directeur de la recherche
LABORATOIRE ESPI2R



Cathy Zadra-Veil
Enseignante-chercheuse
LABORATOIRE ESPI2R



François-Régis
Fabre-Falret
Avocat associé
LPA-CGR AVOCATS



Baptiste Saint-Martin
Directeur
MATA CAPITAL



Michael Sigda
Président-fondateur
OLARCHY

BLOCKCHAIN & IMMOBILIER : LE PROJET

La blockchain, technique d'enregistrement des données de façon vérifiable et infalsifiable, s'est développée depuis plusieurs années dans le monde de la finance. Elle est communément évoquée comme étant la prochaine révolution technologique. Cependant, cela s'applique-t-il à tous les secteurs ? Son usage se répand, y compris au sein des professions immobilières, pour lesquelles la blockchain semble être le moyen d'apporter davantage de transparence, de traçabilité, de simplification et d'automatisation des contrats avec une forme décentralisée et distribuée des opérations.

Dans ce contexte, en mai 2020, le laboratoire ESPI2R, Olarchy, le cabinet LPA-CGR avocats et Mata Capital, en collaboration avec de nombreux professionnels et des étudiants*, créent le premier consortium de recherche sur l'application de la blockchain à l'immobilier. Leur objectif commun était de croiser leurs visions grâce à une approche innovante, comme celle du *Living Lab* : faire un état de l'art des connaissances, construire un savoir collectif, prototyper pour convaincre et itérer la démarche. Leur travail se matérialise par la publication du *Livre blanc Blockchain & immobilier : le smart bail*, qui propose :

- une synthèse pédagogique, illustrée d'exemples internationaux en matière immobilière, pour mieux comprendre la technologie de la blockchain et son utilisation pour les *smart contracts*** ;
- une enquête sur la perception que les professionnels de l'immobilier ont de la blockchain, dont l'analyse permet de dessiner une cartographie inédite des pratiques dans ce secteur ;
- un *Proof of Concept* du *smart bail*, bail automatisé et enregistré sur la blockchain. Cette solution vise à faciliter le quotidien des bailleurs en simplifiant l'ensemble du processus.

Ainsi, le laboratoire ESPI2R et ses partenaires présentent le jeudi 14 octobre les premiers résultats de leurs recherches autour d'une table ronde.

*ESAI, La Fabrique du Futur, Kapalt, Yannick Vincent.
Étudiants du Groupe ESPI : Youness Garah, Jérôme Tixier, Valentin Blanc.

** Un smart contract est « un programme informatique qui fluidifie l'exécution d'un contrat grâce à la blockchain. Dès lors, la confiance et la transparence qu'offrent cette dernière peuvent être mises au service de l'ensemble du secteur immobilier » (p. 28 du Livre blanc).