

~~SECRÉTARIAT TECHNIQUE POST REM~~

~~République de Côte d'Ivoire~~

Union - Discipline - Travail

PLAN D'ACTION POST-REM

RAPPORT
EVALUATION DES RISQUES SECTORIELS
LIES AUX AGENTS ET PROMOTEURS
IMMOBILIERS

TABLE DE MATIERE

LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES.....	2
RESUME.....	3
INTRODUCTION.....	4
I- METHODOLOGIE.....	5
II- DEFINITIONS ET CARACTERISTIQUES INHERENTES AU SECTEUR DES AGENTS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS.....	6
II.1. Définitions du secteur.....	6
II.2. Caractéristiques inhérentes au secteur.....	7
III- NATURE DES PRODUITS ET SERVICES FOURNIS PAR LE SECTEUR..	14
III.1. Nature des produits et services fournis par le secteur.....	14
III.2. Mesure dans laquelle les produits et les services proposés font l'objet d'enquêtes nationales ou de déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le BC	15
III.3. Mesure dans laquelle les produits et les services proposés font l'objet d'enquêtes nationales ou de déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le FT	16
III.4. Mesure dans laquelle les produits et services offerts sont découverts dans les enquêtes nationales ou les déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le FP	16
IV- NATURE DE LA CLIENTELE.....	16
IV.1. Nature des relations d'affaires avec les clients.....	16
IV.2. Statut du client.....	17
IV.3. Profession ou entreprise du client.....	17
V- PORTEE GEOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES DU SECTEUR.....	17
V.1. Juridictions à haut risque de Blanchiment de Capitaux, du Financement du Terrorisme et de la Prolifération identifiée par le GAFI.....	17
V.2. Autres juridictions concernées par le Blanchiment de Capitaux, Financement du Terrorisme et de la Prolifération identifiée par le GAFI.....	18
V.3. Autres pays présentant un intérêt ou une préoccupation stratégique.....	18
V.4. Zones/régions nationales où le BC/FT/FP sont préoccupants.....	19
V.5. .Autres.....	19
VI- NATURE DES CANAUX DE DISTRIBUTION.....	20
VI.1. Anonymat.....	20
VI.2. Complexité des canaux de distribution.....	20
VII- LACUNES EN MATIERE D'INFORMATIONS.....	21
CONCLUSION.....	22
RECOMMANDATIONS.....	22
BIBLIOGRAPHIE	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES

AFOR	Agence Foncière Rurale
API	Agents et Promoteurs Immobiliers
BC	Blanchiment de Capitaux
BE	Bénéficiaires Effectifs
BNETD	Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement
CAPC	Chambre des Agents Promoteurs et Constructeurs
CAPPI	Commission d'Agréments des Promoteurs et Programmes Immobiliers
CC	Comité de Coordination
CDAIM	Chambre du Droit et des Affaires Immobilières (Chambre des Agents Immobiliers Agréés)
CENTIF	Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières
CNPC-CI	Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire
CUDFU	Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain
DGI	Direction Générale des Impôts
DGUF	Direction Général de l'Urbanisme et du Foncier
DPEF	Direction de la Police Économique et Financière
EM	Evaluation Mutuelle
ENR	Evaluation Nationale des Risques
EPNFD	Entreprises et Professions Non Financières Désignées
ESR	Evaluation Sectorielle des Risques
FP	Financement de la Prolifération
FSA	Fond de Solidarité Africaine
FT	Financement du Terrorisme
GAFI	Groupe d'Action Financière
GIABA	Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest
GUF	Guichet Unique du Foncier
GUPC	Guichet Unique du Permis de Construire
ICRG	International Co-Operation Review Group
IF	Institution Financière
MCLU	Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme
OA -CI	L'Ordre des Architectes de Côte d'Ivoire
OA-CI	Ordre Des Avocats De Côte d'Ivoire
OGE-CI	Ordre des Géomètres Experts de Côte d'Ivoire
ORTG	Organismes Régionaux de Type GAFI
PPE	Personne Politiquement exposée
REM	Rapport d'Evaluation Mutuelle

RÉSUMÉ

Le présent rapport évalue les risques de BC/FT-FP dans le secteur des Agents et Promoteurs Immobiliers.

Le niveau de la vulnérabilité inhérente dans le secteur des Agents et Promoteurs Immobiliers est « **élevé** ». Ce niveau de vulnérabilité s'explique notamment par la taille du secteur qui comprend un grand nombre d'acteurs opérant dans l'informel, une grande interaction avec d'autres secteurs aussi exposés au BC/FT et une prévalence de l'espèce dans les transactions immobilières.

Des recommandations ont été formulées pour atténuer les vulnérabilités inhérentes identifiées. Il s'agit de :

1. renforcer l'opérationnalisation de la Commission d'Agréments des Promoteurs et Programmes Immobiliers (CAPPI) et accroître ses compétences pour l'étendre aux entreprises de construction ;
2. étendre la LBC/FT à tous les services du Ministère de la Construction ;
3. Former et sensibiliser tous les acteurs à se soumettre à leurs obligations de lutte contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme et de la Prolifération.

INTRODUCTION

La Côte d'Ivoire, après la première Evaluation mutuelle (EM) de son dispositif de Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme (LBC/FT), intervenue en 2012 (1er cycle), a procédé à son second cycle d'Evaluation Mutuelle (EM) dont les résultats ont été publiés en juin 2023. En prélude à cette évaluation Mutuelle, elle a procédé à son Evaluation Nationale des Risques (ENR). Il ressort de l'ENR, que les Agents et Promoteurs Immobiliers ont des niveaux élevés de vulnérabilité (**0,95** sur une échelle de 0 à 1) et de menace (**0,88** sur une échelle de 0 à 1).

Afin de mitiger les risques décelés lors de l'ENR, une Stratégie Nationale (SN) a été mise en place sur une période de 10 ans (2020-2030).

Après l'élaboration de la SN, la Côte d'Ivoire a été évaluée par les experts évaluateurs du FMI. Il ressort de cette évaluation que le secteur de l'immobilier connaît un certain nombre de défaillances. En effet, il a été relevé que les mesures (effort de sensibilisation des acteurs du secteur, guichets unique pour l'établissement des actes de propriété,...) prises par le gouvernement sont appréciables, mais restées incomplètes. **Aucune autorité de contrôle n'avait été désignée pour les agents immobiliers** En outre, bien qu'une loi prévoit un plafond maximal pour les transactions en espèces, aucun décret d'application ne précisait le montant de ce plafond, ce qui signifie que les paiements en espèces, de montants parfois considérables, restent fréquents dans le secteur immobilier et fragilisent donc les efforts de LBC.

Relativement aux concernés, les agents et les promoteurs immobiliers, les mesures de vérification appliquées par le ministère du logement ne sont pas suffisantes pour empêcher des criminels de devenir des Bénéficiaires Effectifs (BE) ou d'occuper des places de direction dans ces EPNFD. Ni le dirigeant, ni les professionnels personnes physiques, ni les BE ne sont tenus de produire un extrait de casier judiciaire lors de la demande d'autorisation ou en cours de vie sociale. Il ne faudrait pas occulter le fait que le ministère du logement ne vérifie pas les éventuels antécédents criminels constitue une source de préoccupation eu égard aux risques de BC associés au secteur immobilier.

Pour pallier ces lacunes constatées lors de l'Evaluation Mutuelle, monsieur le Premier Ministre par Arrêté n°1080/PM/CAB du 29 septembre 2023 a mis en place le Comité Post-REM, afin de prendre en compte les observations des évaluateurs. Ledit Comité interministériel a élaboré un plan d'action dénommé « Plan d'action Post REM » prévoyant entre autres actions, l'Evaluation des Risques de BC/FT dans l'immobilier (Evaluation Sectorielle ou ESR).

Cette évaluation sectorielle permettra d'identifier, d'analyser et de comprendre les risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme auxquels le secteur est exposé. Les autorités compétentes pourront ainsi définir des mesures d'atténuation en vue de prémunir ledit secteur de l'usage abusif aux fins de Blanchiment de capitaux et de Financement du terrorisme et de la

Prolifération.

Outre l'introduction et la conclusion, le présent rapport d'évaluation s'articule autour de sept points que sont : méthodologie (I), Définition et caractéristiques inhérentes au secteur (II), Nature des produits et services fournis par le secteur (III), Nature de la clientèle (IV), Portée géographique des activités du secteur (V), Nature des canaux de distribution (VI) et Qualité et difficultés d'obtention des informations (VII).

I- METHODOLOGIE

L'évaluation sectorielle des risques de BC/FT du secteur des Agents et Promoteurs Immobiliers a été conduite, en ce qui concerne les vulnérabilités inhérentes, au moyen de la méthodologie du Cabinet international dénommé McDonell-Nadeau Consultants (MNC), qui a conçu la méthodologie et les outils d'évaluation des risques de BC/FT, dite « Méthodologie MNC ».

La méthodologie MNC est conforme aux attentes des normes du GAFI ([Recommandations](#) et méthodologie d'évaluation des risques de BC/FT). Elle montre l'utilité et l'importance d'évaluer d'abord les risques inhérents, puis l'application des mesures d'atténuation.

La « méthodologie MNC » est décomposée en cinq (05) étapes :

- **Étape 1** : planifier le processus d'évaluation et suivre les évolutions ;
- **Étape 2** : entreprendre une évaluation des risques inhérents (c'est-à-dire des risques avant l'application des mesures de LBC/FT/FP) qui se concentre sur les principales composantes du risque (c'est-à-dire les menaces, les vulnérabilités et les conséquences) et leurs interactions ;
- **Étape 3** : évaluer les mesures d'atténuation des risques inhérents identifiés (c'est-à-dire évaluation de toutes les vulnérabilités des mesures de LBC/FT/FP sur la base des risques, en utilisant les normes du GAFI comme référence d'évaluation) et les risques résiduels ;
- **Étape 4** : élaborer et mettre en œuvre un plan d'actions pour atténuer les risques résiduels identifiés, en fonction de l'appétence du pays pour le risque ;
- **Étape 5** : élaborer et mettre en œuvre un mécanisme destiné à soutenir une approche continue fondée sur les risques.

Pour ce faire, des fiches et feuilles de travail accompagnent ces étapes. La feuille de travail n°5 relative à une sous-étape de l'Étape 2 a permis d'orienter et de mener des recherches approfondies (y compris en open source) pour évaluer les vulnérabilités inhérentes du secteur.

Il s'en est suivi des réunions en vue de l'identification des besoins d'informations et de leurs sources mais également des acteurs du secteur et de secteurs connexes à même de faciliter l'accès à ces données. Une collecte de données a été effectuée à l'aide d'un questionnaire qui a été distribué à un échantillon assez représentatif des Agents et Promoteurs Immobiliers. Les données recueillies ont permis de

renseigner les différentes variables et de procéder à l'évaluation de la vulnérabilité du secteur. A cet effet, les notes des variables ont été attribuées par un consensus des membres du groupe.

Des profils sectoriels de vulnérabilité ont été identifiés puis évalués à l'aide de cinq facteurs de notation que sont les caractéristiques intrinsèques, la nature des produits et services, la nature de la clientèle et la nature de la distribution.

La notation des facteurs de vulnérabilité inhérente utilise une échelle à quatre niveaux auxquels correspond une note allant de 1 à 4 :

- Faible correspondant à la note 1 ;
- Moyen correspondant à la note 2 ;
- Haut correspondant à la note 3 ;
- Très élevé correspondant à la note 4.

Le profil de vulnérabilité inhérente du secteur s'obtient en faisant la moyenne des notations des facteurs de vulnérabilité inhérente.

Lorsque la moyenne est :

- inférieure à 0,375, le niveau de vulnérabilité inhérente est qualifié de « BAS » ;
- comprise entre 0,375 et 0,625, le niveau de vulnérabilité inhérente est qualifié de « MOYEN » ;
- comprise entre 0,625 et 0,875, le niveau de vulnérabilité inhérente est qualifié de « HAUT » ;
- supérieure à 0,875, le niveau de vulnérabilité inhérente est qualifié de « TRES ELEVE »

BAS (≤ 0.375)	MOYEN ($0.375-0.625$)	HAUT ($0.625-0.875$)	TRÈS ÉLEVÉ (≥ 0.875)
-------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------------

II- DÉFINITIONS ET CARACTÉRISTIQUES INHÉRENTES AU SECTEUR DES AGENTS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS

II.1. Définitions du secteur

L'immobilier est un secteur qui englobe différentes activités que l'on peut répartir en trois grands domaines : la production et la promotion de biens, la transaction (l'achat et la vente) et la gestion des biens. Les métiers qui y sont rattachés sont nombreux et variés. En Côte d'Ivoire, il comprend les professionnels dont les activités sont réglementées dans leur organisation et leur Fonctionnement sauf en matière de LBC/FT, à savoir les agents et promoteurs immobiliers, les aménageurs fonciers, les géomètres etc... et un important secteur informel.

II.2. Caractéristiques inhérentes au secteur

II.2.1. Taille du secteur (opérant ou constitué dans le pays)

Le secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire comprend des professionnels identifiés par la loi et soumis à une autorisation légale d'exercer ainsi que des personnes exerçant dans l'informel. Les professionnels soumis à autorisation sont les :

- promoteurs immobiliers ;
- agents immobiliers ;
- aménageurs fonciers ;
- administrateurs de biens ;
- courtiers en immobilier.

Selon la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat :

Le promoteur immobilier est une personne morale qui réalise des opérations d'aménagements et constructions de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière (article 3).

L'agent immobilier est une personne physique ou morale qui, d'une manière habituelle et moyennant rétribution, se livre et prête son concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatif à :

- l'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente, la location gérance de fonds de commerce ;
- la gestion immobilière ;
- la gestion de syndic, de groupe d'habitations en lotissement ;
- la gestion de syndic de copropriété (art. 459).

Le courtier en immobilier est une personne physique indépendante qui accomplit les opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

- l'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- l'achat, la vente, la location gérance de fonds de commerce (art. 475)

L'administrateur de biens est une personne physique représentant légale d'une agence immobilière (art. 467).

L'aménageur foncier est selon l'article 3 de la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU), un professionnel qui réalise des opérations de topométrie et d'urbanisme visant le lotissement et la viabilisation des parcelles de terrains urbains.

Les promoteurs immobiliers et agents immobiliers sont agréés par la Commission d'Agrément des Promoteurs et Programmes Immobiliers (CAPPI). Cette commission interministérielle, créée par décret n°2013-223 du 22 mars 2013 est sous la tutelle du Ministère de la Construction du Logement et de l'Urbanisme (MCLU).

La CAPPI est composée de vingt-huit (28) membres issus de différents ministères. Elle reçoit et instruit les demandes d'agréments des différents professionnels (Promoteurs Immobiliers et Agents Immobiliers) ainsi que des programmes immobiliers à réaliser.

A la date du 15 juin 2024, deux cent soixante-onze (271) promoteurs immobiliers et deux cent cinquante et un (251) agents immobiliers ont des agréments en cours de validité. Les agréments sont délivrés pour une période de cinq (05) ans renouvelables.

Les aménageurs fonciers sont agréés par une commission interministérielle créée par l'arrêté n°29 /MCAU/CAB/DGUF du 14 Octobre 2011 portant création, fonctionnement et organisation d'une Commission d'Agrément d'Aménageurs Fonciers présidée par la Direction Générale de l'Urbanisme et du Foncier (DGUF) du MCLU. A la date du 15 juin 2024, trente-neuf (39) aménageurs ont été agréés.

Selon un rapport du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement (BNETD) portant sur la période d'Octobre 2022 à Septembre 2023, l'ensemble des promoteurs immobiliers ont implanté 32 262 logements pour un coût de réalisation de 1400 milliards de francs CFA.

Selon la Direction du Domaine, de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre, les données statistiques des années 2021, 2022 et 2023 concernant la valeur des transactions financières en matière immobilière se chiffrent respectivement à :

- Trois mille trois cent quarante-quatre milliards huit cent quatre-vingt et un million (3 344 881 000 000) de francs CFA environ 8% du PIB
- Quatre mille douze milliards six cent quarante et un million (4 012 641 000 000) de francs CFA environ 9% du PIB
- Cinq mille trois cent soixante-treize milliards six millions (5 373 006 000 000) de francs CFA environ 11% du PIB

Ces données ne prennent pas en compte les ressources générées par les contributions fiscales des promoteurs et agents immobiliers ainsi que les aménageurs fonciers disponibles auprès de l'administration fiscale pour les années 2021, 2022 et 2023.

Le Guichet Unique du Permis de Construire a enregistré pour les années 2021,2022 et 2023 respectivement des recettes d'un milliard deux cent soixante millions deux cent trente et un mille trois cent cinquante (1 260 231 350) francs CFA, un milliard huit cent quatre-vingt-dix millions cinq cent quatre-vingt-huit mille huit cent (1 890 588 800) francs CFA et deux milliards quatre cent quarante et un millions huit cent quatre-vingt-dix mille deux cent cinquante (2 441 897 250) francs CFA pour un total de six milliards quatre cent soixante millions cinq cent quatre mille cinq cent (6 460 504 500) francs CFA.(Source : Guichet Unique du Permis de Construire)

Aussi, le Guichet Unique du Foncier a enregistré pour les années 2021,2022 et 2023 respectivement des recettes brutes de trois milliards quatre cent cinquante-cinq millions neuf cent deux mille six cent (3 455 902 600) francs CFA, trois milliards cinq cent quatre-vingt-dix millions deux cent quatre treize mille deux cent cinquante (3 590 293 250) francs CFA et trois milliards deux cent soixante-quatorze millions cent soixante-dix-huit mille cent (3 274 178 100) francs CFA pour un total cumulé de dix milliards trois cent vingt millions trois cent soixante-treize mille neuf cent cinquante (10 320 373 950) francs CFA.(Source : Guichet Unique du Foncier)

Les transactions en espèces enregistrées par le secteur bancaire relatifs aux versements en espèces effectués sur les comptes des promoteurs et agents immobiliers lors de la vente de biens immobiliers (bâtis et non bâtis) sont présentés dans les tableaux suivants :

Mouvements d'espèces sur le compte bancaire des agents immobiliers

Année	Versements cumulés	Retraits cumulés
2020	8 173 681 000	5 308 820 918
2021	3 312 098 745	1 124 701 600
2022	75 700 400	190 725 000
2023	13 903 888 820	13 267 850 816
TOTAL	25 465 368 965	19 892 098 334

Source : CENTIF

Mouvement d'espèces sur le compte bancaire des Promoteurs immobiliers

Année	Versements cumulés	Retraits cumulés
2020	539 140 000	4 265 854 009

2021	943 168 900	1 041 008 100
2022	592 973 600	5 854 501 679
2023	914 750 000	1 101 328 418
TOTAL	2 990 032 500	12 262 692 206

Source : CENTIF

II.2.2. Complexité de la structure du secteur et interaction avec d'autres secteurs

▪ Complexité de la structure des entreprises du secteur

En Côte d'Ivoire, le secteur de l'immobilier implique plusieurs acteurs nationaux et internationaux dont

- des succursales de promoteurs internationaux ;
- des agents immobiliers ;
- des promoteurs immobiliers ;
- des aménageurs fonciers ;
- des agents et Promoteurs non agréés exerçant dans l'informel ;
- des agents, promoteurs immobiliers et des aménageurs non agréés exerçant dans l'informel.

Le secteur de l'immobilier implique des entreprises à capitaux mixtes (National et non national), ce qui induit une difficulté à identifier l'origine des fonds et les bénéficiaires effectifs.

Les sources de financement des activités et services

-les succursales de promoteurs internationaux ayant le vocable de Grands Groupes Immobiliers financent leurs opérations de construction a priori auprès du secteur bancaire local et en partie par des virements depuis l'étranger. Cette deuxième source de financement constitue un risque au regard de l'origine des fonds et des bénéficiaires effectifs inconnus.

- les agents immobiliers financent principalement leurs projets par le canal des institutions financières locales ; les promoteurs immobiliers ont parfois recours à des sources de financement qui

sont pas maîtrisées (souvent hors secteur bancaire).

- les promoteurs immobiliers financent principalement leurs projets par le biais des institutions financières locales. Ils utilisent aussi un financement sous régional (Fonds de Solidarité Africaine (FSA) basé au Niger).

Par ailleurs, certains promoteurs ont recours à des sous-traitants (entreprises locales ou étrangères) pour la réalisation des opérations de construction et de financement. Cela constitue un risque car l'origine des fonds et des bénéficiaires effectifs demeurent inconnus.

- les aménageurs fonciers financent principalement leurs projets auprès des institutions financières locales.

- les Agents, Promoteurs immobiliers et des aménageurs non agréés exerçant dans l'informel financent leurs activités selon des canaux inconnus. Cela constitue un risque car l'origine des fonds et des bénéficiaires effectifs demeurent inconnus.

En outre deux modes de financement sont observés dans le secteur. L'un faisant appel à des intermédiaires (établissements de crédit, recours à l'épargne publique) et l'autre par l'utilisation de fonds propres.

Certains promoteurs ont recours à des sous-traitants locaux ou internationaux pour la réalisation des opérations de construction et de financement. Cela constitue un risque.

Par ailleurs, certains professionnels se voient confier la gestion de biens immobiliers et effectuent des ventes sans en être habilités (commissaires de justice, notaires, architectes, géomètres-experts).

L'utilisation des espèces dans les transactions

Des décisions ont été prises concernant l'utilisation de l'espèce. En effet, l'alinéa 1 de l'article 4 de la récente décision n°003 du 28/03/2024/CM/UMOA interdit les transactions en espèce supérieures à 20 millions de francs CFA en matière immobilière. Cependant, cette décision est récente et n'est pas encore effective. L'utilisation de l'espèce est toujours perceptible dans les transactions immobilières.

Les demandes d'actes au Guichet Unique du Foncier (GUF) sont essentiellement payées en espèces. Le taux de ces transactions en espèces enregistré par le GUF est de 99,9% (Source : GUF).

Il en va de même pour les demandes de permis de construire au Guichet Unique du Permis de Construire (GUPC) avec un taux de transactions en espèces de 99%. (Source : Guichet Unique du Permis de Construire).

Un taux élevé de paiement en espèces est enregistré par le secteur bancaire relatif aux versements et retrait en espèces effectués sur les comptes des promoteurs, agents immobiliers et aménageurs fonciers (Source : CENTIF)

Aussi, lors des transactions entre particuliers, des paiements en espèces sont effectués auprès des communautés villageoises pour acquérir des terrains urbains et des parcelles (aucune donnée statistique n'est disponible).

Toutes ces pratiques illégales rendent les activités du secteur complexes. Par ailleurs, le secteur est d'autant plus complexe que l'accès au financement auprès des institutions bancaires est difficile.

Les interactions avec d'autres corps de métiers

Les différents professionnels de l'immobilier interagissent avec d'autres corps de métiers. Ainsi, les promoteurs immobiliers ont recours, dans le cadre de leurs activités, à des :

- notaires pour authentifier les cessions des biens détenus en pleine propriété ;
- urbanistes pour réaliser les plans d'aménagement ;
géomètres-experts pour effectuer les travaux topographiques ;
- architectes pour élaborer les plans de logements à bâtir ;
- institutions financières pour financer les projets de construction et d'aménagement.

S'agissant des agents immobiliers, ils collaborent avec les :

- notaires qui authentifient les cessions des biens détenus en pleine propriété ;
- institutions financières qui financent les projets de construction et d'aménagement.

Quant aux aménageurs fonciers, ils coopèrent avec les :

- notaires pour authentifier les cessions des biens détenus en pleine propriété ;
- commissaires de justice pour effectuer les compulsoires dans les guides de répartition des lots afin de mettre à jour les informations domaniales ;
- urbanistes pour réaliser les plans d'aménagement ;
- géomètres-experts pour effectuer les travaux de topographie ;
- institutions financières pour financer les projets de construction et d'aménagement. Les institutions financières qui financent les projets immobiliers en Côte d'Ivoire sont essentiellement les banques commerciales. Ces banques agissent à deux niveaux. Elles agissent soit à l'achat du bien par un crédit acquéreurs pour l'acquisition du bien soit à la construction des promotions immobilières par un crédit promoteur. Leur taux varie

généralement entre 8 et 12%.

L'Evaluation Nationale des Risques de BC/FT de la Côte d'Ivoire de décembre 2018 à Décembre 2019 a démontré que le secteur des notaires après celui de l'immobilier et des métaux et pierres précieuses, est exposé à une vulnérabilité élevée au BC de 0,91. Cette importante vulnérabilité est liée notamment à leur intervention incontournable dans le cadre des transactions immobilières. Par ailleurs certaines opérations qu'ils effectuent les exposent comme les paiements hors vu ou hors de la comptabilité du notaire les exposent à des risques de BC.

Les notaires sont aussi plus exposés que les institutions financières qui appliquent dans leur fonctionnement les obligations de LBC/FT (leurs obligations de vigilances).

II.2.3. Champ d'application de la localisation des opérations du secteur

Plus de 90% des opérations immobilières sont réalisés sur le territoire national selon les professionnels du secteur.

Les agents immobiliers et les promoteurs immobiliers vendent des logements à des clients résidant aussi bien sur le territoire national qu'à des clients résidant à l'extérieur (diaspora).

Les aménageurs fonciers vendent des parcelles (terrains nus aménagés ou non aménagés) à des clients résidant aussi bien sur le territoire national qu'à des clients résidant à l'extérieur (Diaspora).

II.2.4. Autres

La loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat a prévu les professions de courtiers et d'administrateurs de biens.

Il faut noter que les textes d'application qui permettraient d'agréer les courtiers n'ont pas encore été pris. Cependant, des individus (les démarcheurs...) sur le terrain se comportent comme tels ; d'où l'absence de données statistiques de leurs chiffres d'affaires et de leur contribution dans l'économie nationale.

Comme les courtiers, aucun texte d'application qui permettrait d'agréer les administrateurs de biens, n'a été pris : En principe, les administrateurs de biens sont les gérants d'agence immobilière. Mais certaines professions tels que les notaires, les commissaires de justice, les sociétés de gestion de patrimoine, les agents d'affaires judiciaires etc., se constituent en administrateurs de biens.

Ce secteur est miné par un taux élevé d'opérateurs immobiliers exerçant dans l'informel. Ce sont entre autres les promoteurs et agents immobiliers dont les agréments ne sont pas à jour et ceux n'étant pas

reconnus par le Ministère en charge du logement.

Ces acteurs du secteur informel génèrent dans leurs activités, des ressources difficiles à évaluer et mènent une concurrence déloyale au secteur légalement constitué (secteur formel). Ils financent les acquisitions de parcelles, les morcellent, les construisent et les cèdent sans respecter les normes en matière de construction selon le ministère de tutelle. (Source : Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme).

Les données statistiques relatives aux agents immobiliers (nombre et valeurs des biens immobiliers ayant fait l'objet d'intermédiation entre vendeurs et clients) ainsi qu'aux aménageurs fonciers (nombre, superficie et valeur des parcelles aménagées, objets de transactions financières) n'ont pu être obtenues.

Plusieurs actes s'effectuent en dehors de la comptabilité du notaire lorsque celui-ci valide des transactions antérieurement survenues entre un vendeur et un acquéreur de bien immobilier.

A la méconnaissance du profil de leur client et du volume de leurs transactions, s'ajoutent la vente de terrains sans titres, l'utilisation d'espèces, le non recours aux notaires dans certaines transactions et le recours à l'épargne publique.

La vulnérabilité dans le cadre des caractéristiques inhérentes au secteur des agents et promoteurs immobiliers est considérée comme très élevée du fait de l'importance du secteur dans l'économie ivoirienne, de la complexité de sa structure, de son interaction avec d'autres secteurs qui sont assujettis et présente des risques de LBC/FT-FP. Par conséquent, dans l'ensemble, ce secteur est largement accessible à de nombreux clients.

III- NATURE DES PRODUITS ET SERVICES FOURNIS PAR LE SECTEUR

III.1. Nature des produits et services fournis par le secteur

L'offre des promoteurs immobiliers et agents immobiliers se compose de plusieurs produits à savoir :

- des biens immobiliers de très grande valeur ou de luxe ;
- des logements sociaux, économiques, de moyen et Haut standing ;
- de fonds de commerce (gestion et vente). L'offre des aménageurs fonciers comprend essentiellement des terrains nus parfois viabilisés à forte valeur ajoutée.

Des promoteurs immobiliers vendent des logements individuels ou en grand nombre à un même individu sans vérification de l'identité des clients (antécédent judiciaire) et de l'origine des fonds.

Certains agents immobiliers, effectuent le paiement de frais d'acquisition en signant l'acte de vente au nom du bénéficiaire effectif en son absence ou en leurs propres noms en l'absence du bénéficiaire

effectif

avec une procuration.

Les aménageurs fonciers ont souvent des sources de financement qui ne sont pas maîtrisées (parfois hors secteur bancaire), ils ont recours à l'épargne publique (mobilisation des ressources financières auprès de particuliers sans vérifier l'origine des fonds).

III.2. Mesure dans laquelle les produits et les services proposés font l'objet d'enquêtes nationales ou de déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le BC

En matière de Blanchiment de Capitaux, les assujettis n'ont pas produit de Déclarations de soupçons (DOS). Cependant la Cellule Nationale du Traitement des Informations Financières (CENTIF) aussi bien que le Pôle Pénal Economique et Financier (PPEF) ont fourni des informations sur des DOS en lien avec le secteur.

L'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Criminels (AGRAC) a eu à saisir et confisquer des biens immobiliers des individus condamner pour blanchiment de capitaux (Voir le tableau en annexe).

Les informations fournies par la CENTIF figurent dans le tableau ci-dessous :

Déclaration d'Opérations Suspectes en lien avec le secteur Immobilier	
ANNEE	NOMBRE D'AFFAIRES AYANT UN LIEN AVEC L'IMMOBILIER
En 2020	4
2021	7
2022	9
2023	19

Source : CENTIF

Le produit « achat de biens immobiliers » est le plus utilisé dans les cas de BC selon les données de la CENTIF. Elles sont présentes à 90% dans les déclarations d'opérations suspectes liées au secteur immobilier.

Selon une analyse récentes provenant du Pôle Pénal Economique et Financier (PPEF), le nombre de personnes morales du secteur immobilier mises en cause de juin 2022 à ce jour dans les procédures en matière de BC est de 67 personnes. Au niveau des personnes physiques, nous pouvons citer au total 34 personnes, mentionnées dans le tableau ci-dessous.

Les produits des infractions blanchis en Côte d'Ivoire sont les suivantes:

- Trafic illicite de stupéfiants ;
- Corruption et infractions assimilées ;

- Cybercriminalité ;
- Fraude fiscale;
- Infractions environnementales ;
- trafic d'espèces sauvages et orpaillage illicite.

Nombre de dossiers relatifs aux personnes physiques en lien avec le secteur immobilier Juin 2022 à ce jour.

CABINET	NOMBRE
1er	10
2e	5
3e	9
4e	4
5e	6
TOTAL	34

Source : PPEF

III.3. Mesure dans laquelle les produits et les services proposés font l'objet d'enquêtes nationales ou de déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le FT

Au niveau du FT, il

[illegible]

[illegible]

[illegible]

III.4. Mesure dans laquelle les produits et services offerts sont découverts dans les enquêtes nationales ou les déclarations d'opérations suspectes en rapport avec le FP

Aucune enquête nationale ni de déclarations d'opérations suspectes n'a été diligentée en matière de Financement de la Prolifération selon la CENTIF, le PPEF et le CROAT.

La vulnérabilité dans le cadre de la nature des produits et services fournis par le secteur est très élevée.

Elle a pour cause la diversité des produits et services offerts par les professionnels, ainsi que le volume et la fréquence des transactions élevés.

IV- NATURE DE LA CLIENTELE

IV.1. Nature des relations d'affaires avec les clients

La clientèle des agents, promoteurs et aménageurs se compose de personnes physiques et morales.

Les professionnels de l'immobilier vendent des logements soit directement aux clients bénéficiaires, soit indirectement par le biais d'intermédiaires qui peuvent être des personnes physique ou morales (entreprises, mutuelles, syndicats), par des paiements groupés ou en garantissant des acquisitions individuelles.

La clientèle est à la fois occasionnelle et permanente (acquisition continue dans plusieurs programmes immobiliers). Les acquisitions permanentes concernent surtout les personnes morales qui achètent pour leur personnel.

En outre, la fréquence des transactions avec un client peut entraîner un manque de vigilance dans les contrôles sur son identité et l'origine de ses fonds.

IV.2. Statut du client

La clientèle se compose de personnes politiquement exposées (PPE) aussi bien nationales qu'étrangères, de particuliers, d'entreprises nationales ou étrangères, d'entreprises privées ou publiques et des personnes fortunées.

IV.3. Profession ou entreprise du client

Les clients des professionnels de l'immobilier exercent plusieurs types de professions. L'on y trouve des fonctionnaires, agents publics ou salariés du secteur privé) et de personnes morales (entreprises publiques ou privées, mutuelles, syndicats), collectivités locales, etc.

Par ailleurs, une frange non négligeable de la clientèle s'intéresse aux logements de luxe. Ces clients se composent de hauts cadres (des diplomates, des stars et des sommités du sport, ...)

La vulnérabilité dans le cadre de la nature de la clientèle est très élevée dans le secteur des Agents et promoteurs immobiliers. Cette vulnérabilité est due au fait que le profil de la clientèle comprend des PPE et des professions ou des entreprises vulnérables. Les relations d'affaires avec cette clientèle sont souvent transactionnelles sans tenir compte du profil du client et de l'origine des fonds lorsque cette dernière est à l'extérieur du pays.

V- PORTEE GEOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES DU SECTEUR

V.1. Juridictions à haut risque de Blanchiment de Capitaux, du Financement du Terrorisme et de la Prolifération identifiée par le GAFI

Les professionnels du secteur de l'immobilier en Côte d'Ivoire, n'interagissent pas avec des juridictions à haut risque identifiées par le Groupe d'Action Financière (GAFI) selon les données collectées auprès d'un échantillon de plus de 150 agents et promoteurs immobiliers agréés (Source : questionnaires adressés à la Chambre des Aménageurs et des Promoteurs Constructeurs (CAPC), Chambre Nationale des Promoteurs et Constructeurs Agréés de Côte d'Ivoire (CNPC-CI), Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier)

V.2. Autres juridictions concernées par le Blanchiment de Capitaux, Financement du Terrorisme et de la Prolifération identifiée par le GAFI

Il y a des ressortissants résidents ou non-résidents originaires de plusieurs pays du monde (Chine, Nigeria, Liban, etc...) qui achètent des biens immobiliers et des terrains nus en Côte d'Ivoire, dont les ressources très importantes trouvent refuge dans l'économie ivoirienne.

Selon des données du Guichet Unique du Foncier du Ministère en charge du logement, le nombre de demandes d'ACD introduites par des non-nationaux sur les périodes 2021,2022 et 2023 se présente comme suit :

2021 : 1029 soit 32, 24% des demandes totales

2022 : 1013 soit 31,74 % des demandes totales

2023 : 787 soit 24,55% des demandes totales

Des ressortissants résidents ou non-résidents originaires du Burkina Faso, du Niger et du Mali, avec lesquels la Côte d'Ivoire partage une zone économique commune sont devenus depuis peu des acteurs très importants de l'immobilier en Côte d'Ivoire.

Les ressortissants de ces pays ont une propension à acquérir des biens fonciers immobiliers en Côte d'Ivoire bâtis ou non. Ce tableau décrit le nombre total d'ACD délivrés auxdits ressortissants entre 2021 et 2023.

Année	Burkina Faso	Mali	Niger
2021	182	160	55
2022	185	121	30
2023	177	134	17

V.3. Autres pays présentant un intérêt ou une préoccupation stratégique

Il faut noter que certains agents immobiliers sont en relation d'affaire avec des pays tels que la France, le Gabon et les Emirats Arabes Unis.

Contrairement aux agents immobiliers, les promoteurs et aménageurs n'entretiennent aucune relation d'affaires avec d'autres pays présentant un intérêt stratégique pour eux.

V.4. Zones/régions nationales où le BC/FT/FP sont préoccupants

Le blanchiment de capitaux (BC) est une préoccupation majeure sur l'ensemble du territoire ivoirien, avec une exposition particulièrement élevée dans le district d'Abidjan. En tant que capitale économique et principale métropole du pays, Abidjan concentre en effet une part importante des transactions immobilières et des flux financiers associés, ce qui en fait un terrain propice aux activités de blanchiment.

La forte demande de biens immobiliers, alimentée par la croissance démographique et l'urbanisation rapide de la ville, attire des investissements d'origines variées, parfois difficiles à tracer. La présence de nombreux acteurs économiques, nationaux et étrangers, ainsi que la complexité des montages financiers utilisés pour les projets immobiliers d'envergure, peuvent favoriser l'injection de fonds d'origine illicite dans le secteur.

Toutefois, il convient de noter qu'à ce jour, aucune région du pays n'est considérée comme étant sous le contrôle effectif de groupes terroristes selon les autorités nationales. De même, la Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières (CENTIF) n'a enregistré aucune déclaration de soupçon spécifiquement liée au financement du terrorisme dans le secteur immobilier sur la période récente.

Cette situation ne doit cependant pas conduire à sous-estimer le risque terroriste, qui reste difficile à détecter et peut exploiter les mêmes vulnérabilités que celles identifiées en matière de blanchiment (usage d'espèces, opacité des montages, lacunes dans la vigilance des professionnels, etc.). Une attention particulière doit donc être maintenue sur les zones frontalières et sur les éventuels liens entre les investissements immobiliers et les réseaux criminels ou extrémistes actifs dans la sous-région.

V.5. .Autres

La diaspora ivoirienne installée dans des pays tiers, principalement en Europe (France, Angleterre) joue un rôle significatif dans le marché immobilier national. De nombreux Ivoiriens expatriés investissent en effet dans leur pays d'origine, que ce soit pour préparer leur retour, soutenir leur famille ou réaliser des placements rentables.

Selon les données recueillies auprès des chambres professionnelles du secteur (promoteurs, agents immobiliers), près de 80% des transactions effectuées par la diaspora se font par le biais de virements bancaires internationaux, ce qui assure une relative traçabilité des fonds. Cette situation s'explique

notamment par les exigences des banques des pays d'accueil en matière de lutte anti-blanchiment, qui imposent des contrôles stricts sur les transferts transfrontaliers.

Néanmoins, la part des achats réglés en espèces ou via des systèmes informels (compensation...) reste significative et potentiellement problématique au regard des risques de BC/FT. De même, le profil et l'origine des fonds des clients issus de la diaspora ne sont pas toujours suffisamment documentés par les professionnels ivoiriens, qui peuvent être tentés de baisser la garde face à des compatriotes installés dans des pays réputés sûrs.

La vulnérabilité dans le cadre de la portée géographique des entreprises du secteur est jugée moyenne dans le secteur de l'immobilier, parce que leurs activités s'effectuent essentiellement sur le territoire national.

VI- NATURE DES CANAUX DE DISTRIBUTION

VI.1. Anonymat

L'une des principales vulnérabilités identifiées dans le secteur immobilier ivoirien réside dans la possibilité pour certains clients d'acquérir des biens par le biais d'intermédiaires, sans révéler leur identité réelle aux professionnels (agents, promoteurs...). Ces montages, qui visent à préserver l'anonymat des investisseurs, sont particulièrement risqués en termes de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

En effet, le recours à des prête-noms, à des sociétés écrans ou à des structures opaques (trusts, fondations...) permet de dissimuler l'origine des fonds et l'identité des bénéficiaires effectifs, rendant très difficile la détection d'éventuels abus. Les criminels et les terroristes peuvent ainsi utiliser le secteur immobilier pour convertir, transférer ou dissimuler des fonds d'origine illicite, en toute discrétion.

Selon les informations recueillies auprès des professionnels, une part non négligeable des transactions immobilières en Côte d'Ivoire implique encore des intermédiaires agissant pour le compte de tiers non identifiés. Cette pratique semble particulièrement répandue pour les biens de luxe et les investissements étrangers, qui bénéficient parfois d'une vigilance moindre de la part des autorités.

VI.2. Complexité des canaux de distribution

Le marché immobilier ivoirien se caractérise par une diversité de canaux de distribution et des modalités de transaction, qui peuvent favoriser des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. En effet, la complexité et l'opacité de certains montages rendent plus difficile la traçabilité des fonds et la détection des abus.

Selon les données collectées, une majorité des transactions immobilières en Côte d'Ivoire se conclut encore de gré à gré, par acte sous seing privé, sans l'intervention d'un professionnel du droit (notaire). Si cette pratique permet de réduire les coûts et les formalités pour les parties, elle limite aussi la sécurité juridique des opérations et les possibilités de contrôle par les autorités.

De même, le recours à des intermédiaires multiples (agents, apporteurs d'affaires, démarcheurs...), parfois non déclarés ou insuffisamment réglementés contribue à réduire la responsabilité des professionnels et à brouiller les pistes en cas d'enquête. Certains montages transfrontaliers, impliquant des sociétés offshores ou des structures étrangères, sont particulièrement opaques et difficiles à contrôler pour les autorités ivoiriennes.

Enfin, l'utilisation encore fréquente d'espèces, y compris pour des transactions d'un montant élevé, apparaît problématique au regard des exigences de traçabilité et de vigilance. Même lorsque les fonds transitent par le système bancaire, les professionnels ne sont pas toujours en mesure de retracer précisément leur origine et leur destination finale.

La nature complexe des canaux de distribution crée une vulnérabilité moyenne dans le secteur des agents et promoteurs immobiliers.

VII- LACUNES EN MATIERE D'INFORMATIONS

Au cours de cette étude, le groupe a pu bénéficier d'informations provenant des autorités qui interagissent avec le secteur tel que la CAPPI, la DGI, la CENTIF, les différentes chambres des professionnels du secteur. Ces informations sont officielles et fiables. Bien que les données ne soient pas complètes, les experts en la matière estiment que les informations étayant la notation sont suffisantes et de bonne qualité, mais certains domaines des facteurs de notation mériteraient d'être complétés afin de renforcer la confiance dans la notation. Le niveau de confiance est haut.

Cependant la collecte des données après des structures a connu des difficultés.

CONCLUSION

Le niveau de la vulnérabilité inhérente dans le secteur des Agents et Promoteurs Immobiliers est « **élevé** ».

La synthèse des notations des facteurs de vulnérabilités inhérentes est résumée dans le tableau ci-après :

Profil sectoriel des vulnérabilités	Résultat des notations consensuelles pour les facteurs de notation					Total brut pour le profil	Total Normalisé du Profil (Total brut/20)
Agents et Promoteurs immobiliers	caractéristique inhérente au secteur	Nature des produits et services	Nature de la clientèle	Portée géographique	Nature de la distribution	Max de 20,00	Max de 1,00
	très élevé 4	très élevé 4	très élevé 4	Moye n 2	Moye n 2	16	Elevé 0,8
Raisons	-La vulnérabilité dans le cadre des caractéristiques inhérentes au secteur des agents et promoteurs immobiliers est considérée comme très élevée du fait de l'importance du secteur dans l'économie ivoirienne, de la complexité de sa structure, de son interaction avec d'autres secteurs qui sont assujettis. -La vulnérabilité dans le cadre de la nature des produits et services fournis par le secteur est très élevée. Elle a pour cause la diversité des produits et services offerts par les professionnels, ainsi que le volume et la fréquence des transactions élevés et l'inexistence de déclarations d'opérations suspectes (DOS) faites par les professionnels de l'immobilier. -La vulnérabilité dans le cadre de la nature de la clientèle est très élevée dans le secteur des Agents et promoteurs immobiliers. Cette vulnérabilité est due au fait que le profil de la clientèle comprend des PPE et des professions ou des entreprises vulnérables. -La vulnérabilité dans le cadre de la portée géographique des entreprises du secteur est jugée moyenne dans le secteur de l'immobilier, parce que leurs activités s'effectuent essentiellement sur le territoire national. La nature complexe des canaux de distribution crée une vulnérabilité moyenne dans le secteur des agents et promoteurs immobiliers						

Ce niveau de vulnérabilité s'explique notamment par la taille du secteur qui comprend un grand nombre d'acteurs opérant dans l'informel, une grande interaction avec d'autres secteurs aussi exposés au BC/FT et une prévalence de l'espèce dans les transactions immobilières.

RECOMMANDATIONS

1. renforcer l'opérationnalisation de la Commission d'Agréments des Promoteurs et Programmes Immobiliers (CAPPI) et accroître ses compétences pour l'étendre aux entreprises de construction ;

2. étendre la LBC/FT à tous les services du Ministère de la Construction ;
3. former et sensibiliser tous les acteurs à se soumettre à leurs obligations de lutte contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme et de la Prolifération.

Références bibliographiques

- CENTIF-CI (2023), "Rapport annuel d'activités 2022", Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières de Côte d'Ivoire, Abidjan ;
- Rapport de l'Evaluation Nationale des Risques de la Côte d'Ivoire (2018-2019) ;
- Rapport de l'Evaluation Mutuelle (REM) de la Côte d'Ivoire (2020) ;
- GAFI : Les 40 Recommandations ;
- L'ordonnance 2023-878 du 23 novembre 2023 relative à la lutte contre le Blanchiment de Capitaux, le Financement du Terrorisme et de la Prolifération ;
- Méthodologie de la BANQUE MONDIALE ;
- Méthodologie MNC ;
- Questionnaire du groupe de travail des agents et promoteurs immobiliers ;
- Typologies du Blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest ;
- Konan, A. (2021), "La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme en Côte d'Ivoire : bilan et perspectives", Revue Ivoirienne de Droit et de Science Politique, vol. 3, n°2, pp. 112-134.
- Ministère de l'Economie et des Finances de Côte d'Ivoire (2020), "Stratégie nationale de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme 2021-2025", Abidjan.
- N'Guessan, K. (2019), "Le rôle des professions juridiques dans la prévention du blanchiment de capitaux en Côte d'Ivoire", Thèse de doctorat, Université Félix Houphouët-Boigny, Abidjan ;
- Oura, K. (2018), "La régulation du secteur immobilier en Côte d'Ivoire : enjeux et défis pour la lutte anti-blanchiment", Les Cahiers du CERAP, n°17, pp. 45-61, Centre d'Etudes et de Recherches Administratives et Politiques, Abidjan ;
- Orientation pour une approche fondée sur les risques : Secteur de l'Immobilier (Document du GAFI) ;
- Lignes directrices du secteur de l'immobilier ;
- Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain ;
- Décret n°2013-223 du 22 mars 2013 portant création, organisation et fonctionnement

de la Commission d'Agrément des Promoteurs et des Programmes Immobiliers, en abrégé **CAPPI**.

Références Webographiques

- Portail officiel de la lutte anti-blanchiment en Côte d'Ivoire : <https://www.centif.ci/>
- Site du Comité de Coordination
- Site du GIABA (Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest) : <https://www.giaba.org/>
- Rapport sur les typologies régionales de BC/FT de l'UEMOA (2020) : <https://www.bceao.int/fr/publications/rapport-sur-les-typologies-regionales-de-blanchiment-de-capitaux-et-de-financement-du>

ANNEXES

Annexe 1 :

Nature des biens	Confiscation	Saisie	TOTAL
Immeubles	17	97	114
Bâtis	4	40	44
Immeuble R+5	0	1	1
Immeuble R+4 (19 Appartements)	0	1	1
Immeuble R+3 Inachevé (14 appartements + 3 magasins)	0	2	2
2 immeubles R+2 Un (01) achevé et un (01) autre inachevé	0	1	1
Trois (03) bâtiments R+1 Achevé (14 appartements dont 1 de quatre pièces + 10 de trois pièces + 3 de deux pièces + 5 magasins)	0	1	1
Maison basse (Concession) Achevés (44 appartements + 1 duplex+ 1 magasin)	0	5	5
Duplex	0	1	1
Triplex	0	1	1
Appartements	0	25	25
Logements pour les instituteurs	2	0	2
Entrepôt	0	2	2
Barrage servant à irriguer les champs	1	0	1
Centre de santé inachevé	1	0	1
Non bâtis	13	57	70
Terrains nus	13	57	70

**FORMULAIRE DE COLLECTE DE DONNEES
D'EVALUATION DU SECTEUR DES EPNFD
ADRESSE AUX GROUPES DE TRAVAIL**

Ce formulaire vous est adressé afin de collecter des données, informations et documents pouvant contribuer à l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme (LBC/FT) auxquels votre secteur d'activité est exposé.

Vos réponses à ce questionnaire permettront de proposer des mesures de mitigation à ces risques.

NB : Votre participation apparaîtra de manière anonyme dans les résultats de l'évaluation.

1- Existe-t-il des personnes politiquement exposées parmi vos clients (PPE) ?

OUI ☐ NON ☐

2- Avez-vous des clients à très forte valeur nette (gros client) ?

OUI ☐ NON ☐

3- Avez-vous des clients qui détiennent des intérêts ou travaillent dans des entreprises étrangères ?

OUI ☐ NON ☐

Si oui, quels pays ?

.....
.....
.....

4- Avez-vous des clients ayant un casier judiciaire ou faisant l'objet de mesures administratives et/ou de supervision passées à leur rencontre ?

OUI ☐ NON ☐

5- Avez-vous des clients qui sont des personnes morales ou des constructions juridiques ayant une structure de capital et de contrôle complexe ou opaque où il est difficile d'identifier la personne qui appartient ou contrôle l'entité ?

OUI ☐ NON ☐

6- Êtes-vous en relation d'affaires avec des intermédiaires professionnels qui résident dans des pays à exigences LBC/FT limitées ou aux exigences dues à la clientèle (CDD) inexistante ?

OUI ☐ NON ☐

7- Avez-vous connaissance de typologies du Blanchiment de Capitaux (BC) dans votre secteur d'activité ?

OUI ☐ NON ☐

Si oui, lesquels ?

.....
.....
.....

8- Est-ce que vous effectuez des transactions en espèces ?

OUI ☐ NON ☐

9- Est-il difficile de retracer les détails de vos transactions suite à une demande des organismes d'application de la loi ou de la CENTIF ?

OUI ☐ NON ☐

10- Est-ce que le secteur a été impliqué dans des cas de fraude ou d'évasion fiscale ?

OUI ☐ NON ☐

11- Est-ce que vous effectuez des transactions où le client n'est pas présent lors de la transaction ?

OUI ☐ NON ☐

12- Quel est la valeur des transactions effectuées pour le compte de vos clients pour la dernière année fiscale ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

13- Est-ce que vous transiger avec des clients ou des fonds de pays à haut risque tel que désigné par le Groupe d'action financière, qui fait l'objet de sanction ou qui est lié à un haut taux de criminalité (trafic de stupéfiants, corruption, fraude, etc.) ?
<https://www.fatf-gafi.org/fr/countries/liste-noire-et-liste-gris.html>

OUI ☐ NON ☐

14- Utilisé vous des agents, des représentants ou des sous-distributeurs ?

OUI ☐ NON ☐

Si oui, de quels pays ?

.....
.....

15- Avez -vous mis en place des contrôles internes ainsi que des politiques et procédures en matière de LBC/FT ?

OUI ☐ NON ☐

16- Avez-vous désigné un responsable de la conformité en matière de la LBC/FT ?

OUI ☐ NON ☐

17- Avez-vous réalisé et documenté une évaluation des risques de BC/FT ?

OUI ☐ NON ☐

18- Effectuez-vous l'identification et la vérification des clients ?

OUI ☐ NON ☐

19- Avez-vous appliqué l'ensemble de vos obligations en matière de LBC ?

OUI ☐ NON ☐

20- Existe-t-il des programmes et supports de formation LBC approprié pour les membres du personnel ?

OUI ☐ NON ☐

21- La formation continue met-elle à jour les connaissances du personnel sur les systèmes et typologies de blanchiment de capitaux nationaux et transnationaux et leurs obligations en matière LBC/FT ?

OUI ☐ NON ☐

22- Quel est votre niveau de connaissances relatif aux obligations en matière de LBC/FT ?

Faible ☐ Moyen ☐ Élevé ☐

23- Avez-vous connaissances des sanctions en cas de violation des règles de conformité relatif à la LBC/FT ?

OUI ☐ NON ☐

24- Disposez-vous de système d'information qui facilitent le suivi des transactions de vos clients et les comparent à leurs profils ?

OUI ☐ NON ☐

25- Les archives sur les transactions sont-elles disponibles ? Si oui, indiquer la période de conservation des archives.

OUI ☐ NON ☐

.....
.....

26- Vos politiques et procédures permettent-il d'identifier efficacement et de déclarer les opérations suspectes ?

OUI ☐ NON ☐

27- L'éventail des sanctions administratives prévue pour les manquements aux obligations LBC est-il suffisamment large et dissuasif ?

OUI ☐ NON ☐

28- Est-ce que, la plupart des gens pensent que les autorités compétentes initieraient des mesures administratives en cas de manquement aux obligations LBC ?

OUI ☐ NON ☐

29- Avez-vous détecté des pratiques de corruption ou des bris d'intégrité de la part de vos employés ?

OUI ☐ NON ☐

30- L'entreprise applique-t-elle des sanctions disciplinaires en cas de corruption ou de bris d'intégrité ?

OUI ☐ NON ☐

31- Existe-t-il un processus clair et confidentiel pour signaler des activités suspectes sans craindre des représailles ?

OUI ☐ NON ☐

Si oui détaillez.

.....

.....

.....

.....

32- Existe-t-il un mécanisme pour protéger le personnel de l'entreprise contre toute conséquence négative résultant de la déclaration d'opérations suspectes ou d'autres mesures qui sont conformes aux obligations de LBC ?

OUI ☐ NON ☐

Si oui lequel ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nous vous remercions pour votre participation