INTRODUCTION

Doté de ressources humaines de qualité, le Sénégal est un pays politiquement stable, diplomatiquement dynamique avec un niveau de sécurité intérieure appréciable. Par sa stabilité politique, son ouverture au monde, le Sénégal est naturellement un pays d'accueil pour les étrangers en quête de quiétude et d'une bonne qualité de vie, mais également et malheureusement, pour des délinquants à la recherche d'un cadre qui permettrait la réalisation de leur dessein. Le Sénégal est ainsi considéré comme un pays de transit de la drogue, notamment la cocaïne, transporté depuis l'Amérique latine vers l'Europe, directement ou via la Guinée Bissau ou la Guinée Conakry.[1] Il est aussi une zone de culture du cannabis, en particulier en Casamance, dans la région Sud du pays. Mais, également un pays de commercialisation et de consommation.[2] Dès lors, le pays est exposé à un taux de criminalité assez élevé qui représente une vraie menace pour l'économie du pays.

En effet, l'argent généré par ces activités criminelles devront être injecté dans le système économique, d'où une forte présence du blanchiment de capitaux dans le pays. Très vite, les criminels ont utilisé des techniques de blanchiment de plus en plus complexes et mieux adaptées aux circonstances économiques et législatives actuelles. Les organisations criminelles ont ainsi, appris à utiliser pleinement les rouages de l'économie mondiale, à laquelle ils participent pleinement, en infiltrant les bénéfices résultant de leurs activités illégales, sans attirer l'attention des autorités. Ces investissements permettent ainsi aux groupes criminels de prospérer, diversifier leurs activités. Cette situation est d'autant plus alarmante, à l'heure où, les déficits budgétaires et les dettes publiques explosent, alourdis par une crise économique mondiale.

C'est à partir de ces constats, que les Etats ont décidé, de lutter contre le blanchiment de capitaux et la fraude fiscale en adoptant une législation évolutive commune, facilitant les échanges d'informations par le biais de cellules de renseignements financiers.

Dans l'espace CEDEAO, c'est le GIABA qui a été créé, en réponse aux 40 recommandation du GAFI visant à aider les Etats à se doter d'un cadre juridique et institutionnel adéquat pour

[1] Rapport d'évaluation mutuelle du Sénégal par le GIABA, 2017

[2] Rapport d'évaluation mutuelle su Sénégal par le GIABA 2017

la lutte contre le blanchiment des capitaux (LBC). Des cellules de renseignement financières (CRF) ont été créées dans chaque pays, pour une meilleure prise en charge dans la lutte contre le blanchiment de capitaux. Au Sénégal, c'est la CENTIF qui été créée pour remplir cette mission de cellule de renseignement financière.

Il ressort des conclusions des études réalisées par ces institutions, au cours de la dernière décennie que le secteur immobilier est l'un des secteurs les plus prisés par les blanchisseurs. Il semble que l'insuffisance des lois et réglementations qui régissent ce secteur ainsi que la méconnaissance et la non-application des lois par certains acteurs de ce secteur, le rend aussi attractif pour les blanchisseurs.

Le secteur immobilier étant en plein effervescence, en raison de grand travaux (autoroute, nouvel aéroport) menés par le gouvernement pour décentraliser le capital et offrir une possibilité d'un toit pour tous, fait que ce secteur absorbe un très grand nombre de ressources financière qui pourrait être un facteur attractif pour les blanchisseurs de capitaux.

Ce présent mémoire tentera donc d'étudier l'ensemble des facteurs qui font que le blanchiment de capitaux est de plus en plus fait par biais du secteur immobilier au Sénégal.

Par la suite, nous étudierons l'ensemble des dispositifs mis en place par le GIABA et la CENTIF, afin de vérifier leur efficacité dans la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Nous tenterons également d'étudier les failles de ces dispositifs afin d'en ressortir les limites et ainsi donner des recommandations nécessaires pour la lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais du secteur de l'immobilier.

Première partie : Cadre théorique et méthodologique

CAPITRE I : CADRE THEORIQUE
Section 1 : Problématique

Face à la mondialisation de l'économie, le secteur financier reste confronté au risque de blanchiment des capitaux qui consiste à dissimuler la provenance de fonds acquis de manière illégale dans des activités mafieuses (vente d'armes, prostitution, trafic de drogue, corruption, extorsion de fonds, etc.) pour les réinvestir dans des activités légales.

Le secteur de l'immobilier est aujourd'hui l'une des branches d'activités privilégiées pour transformer ou dissimuler des revenus illicites ou pratiquer la fraude fiscale. Les enjeux sont très importants car l'investissement immobilier représente aujourd'hui l'un des secteurs les plus florissant au niveau mondial. Les formes actuelles de l'investissement immobilier peuvent également facilement cacher des opérations de blanchiment telles que la financiarisation ou le crowdfunding (financement participatif en ligne).

Au Sénégal, en raison de la forte demande en location dans les zones urbaines (notamment un excédent de plus de 150.000 demandeurs) et sur la petite côte, des investisseurs se ruent vers le secteur immobilier. Ce qui pourrait créer des niches de financements douteux dans ce secteur. D'après une enquête menée en 2014 par la Cellule nationale de traitement des informations financières (CENTIF) sur « les risques liés au blanchiment d'argent dans le cadre du financement de l'immobilier au Sénégal », l'argent illicite est utilisé dans ce secteur.

En effet, le taux de bancarisation étant relativement faibles (moins de 20% de la population bancarisée), le recours aux transactions en espèces ainsi que les insuffisances notées dans le dispositif de supervision et de contrôle du secteur immobilier laissent penser que les blanchisseurs utilisent le secteur de l'immobilier pour y injecter des fonds illicitement acquis. Il explique aussi que des enquêtes estiment « à 240 milliards de francs CFA les ressources circulant dans la construction alors qu'il n'y avait qu'une traçabilité de 10 milliards de francs CFA ».

Le marché florissant de l'immobilier à Dakar est donc largement financé en liquidités. Il est dit dans l'étude que « le boom continu de la construction, qui serait sans rapport avec les performances de l'économie réelle du Sénégal ainsi que les prix élevés des biens laissent penser qu'il y a de plus en plus de fonds d'origine douteuse en circulation au Sénégal ».

Les résultats obtenus ont mis en évidence des insuffisances et des dysfonctionnements au niveau du dispositif juridique mis en place dans le cadre de la lutte anti-blanchiment dans le secteur de l'immobilier.

Section 2 : objectif et hypothèse de recherche

Question de recherche :

Notre question de recherche est la suivante : Quelles sont les stratégies mises en place par la CENTIF et le GIABA pour la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier ?

Objectif général

Notre objectif général est d'analyser l'efficacité des interventions de la CENTIF et du GIABA en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier

Objectifs spécifiques

- Etudier l'impact des interventions menées par la CENTIF et Le GIABA sur la lutte contre le blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier
- Analyser la complémentarité des stratégies mises en place par la CENTIF et le GIABA pour la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier

Hypothèses

H1 : Le risque de blanchiment des capitaux est très élevé dans le secteur de l'immobilier au Sénégal

H2 : Les stratégies de lutte contre le blanchiment des capitaux au Sénégal mises en place par la CENTIF et le GIABA connaissent des limites

Section 3 : Revue critique de la littérature

Le blanchiment : historique et définition

Etablir l'historique du blanchiment d'argent est une tâche impossible. Selon Michel KOUTOUZIS et Jean François THONY (2005), « Même s'il est impossible de dater ses origines, il s'agit sans nul doute d'une pratique aussi vieille que la criminalité de profit elle-même, tant on imagine mal le voleur rester à contempler son butin sans chercher à masquer son origine douteuse pour pouvoir en jouir par la suite en propriétaire légitime. ». Cependant, le concept juridique de blanchiment est relativement nouveau puisqu'il s'agit d'un délit spécifique qui a été identifié durant ces vingt dernières années.

Bien que les activités de blanchiment existent depuis longtemps, le terme est mentionné pour la première fois dans la littérature en 1973 à propos de l'affaire du Watergate aux États-Unis. Concomitamment aux activités d'écoute, qui constituaient le véritable scandale, Richard Nixon avait ordonné le blanchiment de dons pécuniaires anonymes interdits, afin de financer sa réélection. À l'exception de l'expression italienne riciclaggio, qui insiste sur le réinvestissement de l'argent blanchi, toutes les autres langues conservent l'idée de nettoyage : blanchissage en Suisse, money laundering aux États-Unis, Gelduwâsche en Allemagne, blanqueo en Espagne, lavado en Amérique du sud.

Dans le cadre juridique, l'expression « blanchiment d'argent » a été utilisée pour la première fois en 1982 lors d'une affaire intéressant les Etats-Unis dans la confiscation de fonds provenant de la cocaïne colombienne. Il est important de souligner que le terme « blanchiment » l'a emporté sur « blanchissage » après une lutte sémantique.

Selon le dictionnaire Le Petit Robert, « le blanchiment est une opération qui consiste à donner une existence légale à des fonds dont l'origine est frauduleuse ou illicite ». Dans Le Petit Larousse, le blanchiment est désigné comme « l'action qui fait subir à des fonds diverses opérations à la suite desquelles toute preuve de leur origine irrégulière ou frauduleuse peut être dissimulée. »

Pour le GAFI (Groupe d'Action Financière), organisme international spécialisé dans la lutte contre le blanchiment, « le blanchiment de capitaux consiste à retraiter des produits d'origine criminelle pour en masquer l'origine illégale. Ce processus revêt une importance essentielle puisqu'il permet au criminel de profiter de ces bénéfices tout en protégeant leur source. »

Dans le langage moderne, il s'agit d'un processus plus complexe, recourant souvent aux derniers progrès de la technique, qui a pour objectif d'assainir l'argent de façon à camoufler sa

véritable source. La logique du blanchiment n'est pas uniquement un changement de forme, l'objectif même du blanchiment est de donner une apparence légitime aux fonds, c'est-à-dire de les faire avant tout changer de statut.

Selon Michel KOUTOUZIS et Jean François THONY, dans leur ouvrage « le blanchiment », (2005), « le processus du blanchiment, qui va faire retourner l'argent sale dans l'économie légale, n'est pas en lui-même un processus de nature criminelle (déposer de l'argent sur un compte, faire un virement électronique, etc.). ». Cela s'explique dans la mesure où le billet de banque qui représente l'objet du blanchiment est de fabrication parfaitement légale. Il a été émis par une banque centrale, a sans doute été utilisé pour de nombreuses transactions de la vie courante avant d'être employé pour des transactions illégales, et le blanchisseur, en l'insérant dans l'économie formelle, ne fait que le réintroduire dans le monde où il a été fabriqué et dans lequel il est destiné à circuler. Logiquement, cette explication peut paraitre juste, mais c'est l'aspect même de transaction illégale dont il a fait usage qui est condamné. Cependant, comme nous l'avons souligné précédemment, du fait de sa nature fongible, il est extrêmement difficile de suivre le cheminement d'un billet. Celui-ci peut, sans changer d'aspect, passer indéfiniment de l'économie formelle à l'économie informelle ou criminelle. Il en est de même de tous les biens qui peuvent être la substance du blanchiment. Il faut retenir donc qu'il est très difficile de maitriser de façon définitive tout ce processus de blanchiment. Michel KOUTOUZIS et Jean François THONY (2005) ajouteront « En pénalisant le blanchiment, on n'a pas cherché à appréhender un fait en raison de sa nature propre, mais en raison des circonstances qui l'expliquent et l'ont commandé : son objectif (déguiser l'origine des fonds), l'origine elle-même des fonds sur lesquels porte la transaction (fonds d'origine criminelle) ou l'identité de leur propriétaire réel (le criminel). Autant de facteurs toujours très difficiles à prouver. À cela s'ajoutent d'autres caractéristiques qui rendent le blanchiment difficile à cerner : le commissaire divisionnaire Patrick Glorieux indiquait en 1995 à l'économiste Pierre Kopp que les définitions habituelles du blanchiment ne prennent pas en compte trois éléments qui font de celui-ci une infraction culturellement autonome par rapport au champ habituel de droit pénal : le blanchiment ne fait pas, du moins en apparence, de victime ; il est mis en œuvre par des acteurs socialement puissants ; enfin, ces derniers emploient des techniques identiques à celles qui sont utilisées pour la réinsertion de l'argent spéculatif et de la fraude fiscale. On pourrait ajouter à cela que la notion même de blanchiment est intimement liée au *panachage* d'argent légal et illégal en vue, à travers une opération financière, d'une

réinsertion *globale*. L'existence d'une frontière ténue entre le légal et l'illégal dans le domaine de l'accumulation de la richesse favorise cet état de fait. » c'est donc aisément que nous comprendrons, bien qu'il existe des politiques de lutte anti-blanchiment, le champ du blanchiment est toujours un sujet mouvant sur le plan international.

L'histoire du blanchiment, est donc l'histoire récente des nouvelles menaces auxquelles les États tentent de répondre car il met en péril la stabilité financière et **génère des distorsions de concurrence entre les différents secteurs de l'économie :** le secteur de l'immobilier étant souvent la cible des investissements d'argent recyclé, selon plusieurs institutions de lutte contre le blanchiment des capitaux telles que le GIABA (Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest) et la CENTIF (Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières), qui l'on souligné dans bon nombre de leurs rapports annuels.

C'est donc à ces institutions que nous nous intéresserons du point de vue de la délimitation de notre étude en Afrique de l'ouest plus particulièrement au Sénégal.

Le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier en Afrique de l'ouest

Dans son rapport intitulé « Typologie du blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'ouest », (2007), le GIABA décrit l'économie de l'Afrique de l'ouest par des économies informelles qui abritent des économies parallèles ou alternatives fortes fondées sur des flux financiers en monnaies locales et en devises. En règle générale, on note l'existence d'un taux de chômage élevé et de faibles investissements directs productifs. Compte tenu du fait que l'achat ou la cession d'un bien immobilier est l'une des formes de transaction les plus importantes qu'une famille ou un individu peut entreprendre, les modifications des prix dans le secteur immobilier ont un lourd impact sur les acheteurs et montre vendeurs potentiels de biens immobiliers. En conséquence, les modifications des prix de l'immobilier ont donc une influence sur le choix, par l'individu, du lieu où il entend vivre ou travailler. L'exercice de ce rapport a révélé que les acteurs du secteur sont essentiellement des promoteurs immobiliers, des évaluateurs, des arpenteurs-géomètres, des avocats, des notaires, les banques et autres institutions financières/non-financières ainsi que des propriétaires/promoteurs immobiliers individuels.

Sans nul doute, c'est cet aspect libéral sur l'investissement du secteur immobilier qui attire tant les blanchisseurs. De plus, les études réalisées au cours de ces derniers décennies sur le sujet révèlent que les constructions dans le secteur immobilier de l'Afrique de l'Ouest ont connu un

essor prodigieux. Cette situation est due, dans de nombreux pays, aux Africains de la diaspora qui souhaitent posséder un “chez eux” dans leur pays et pourvoir aux besoins de leur famille. On estime que la migration a joué un rôle prépondérant dans la transformation structurelle des villes de l’Afrique de l’Ouest. Les études ont fait ressortir les importants investissements effectués par les migrants dans le secteur immobilier et leur influence sur la transformation des principales villes de la région. Les ressortissants de l’Afrique de l’Ouest vivant à l’étranger entretiennent des liens étroits avec leurs pays d’origine. Les salaires qu’ils perçoivent à l’étranger leur permettent de jouir d’un pouvoir d’achat élevé, qui leur permet d’investir dans leurs villages et leurs villes en construisant des maisons, des centres de santé, des écoles, des centres religieux, etc. contribuant ainsi à l’amélioration des conditions sociales de leurs familles.

Le GIABA confirmait donc dans son rapport, (2007) que l’insuffisance des lois réprimant le blanchiment d’argent et le financement du terrorisme (LBA/CFT) ainsi que la méconnaissance et la non-application des lois pertinentes des Etats membres sont autant de facteurs qui rendent le secteur immobilier attractif pour les délinquants. Le fait que l’économie des pays de la région soit essentiellement basée sur les paiements au comptant, associé à la facilité avec laquelle les individus peuvent acquérir des biens immobiliers dans de nombreux pays, sans pour autant être soumis à l’obligation du devoir de vigilance, rend également la région, en général, et le secteur immobilier, en particulier, vulnérables aux activités des blanchisseurs de capitaux et de bailleurs de fonds du terrorisme.

Pourtant, depuis plus d’une vingtaine d’années, il existe bien des lois qui réglemente ce secteur tels que :

- Loi n° 81-61 du 24 novembre 1981 soumettant à déclaration ou autorisation préalable l'exercice des professions industrielles, artisanales ou commerciales ;
- Loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilière, d’étude et de conseil en organisation et en gestion d’entreprise et de conseil juridique ;
- Décret n° 82-731 du 21 septembre 1983 relatif aux conditions d’accès à l’activité de promotion immobilière ;
- Décret n° 83-764 du 21 juillet fixant les conditions d’exercice de l’activité de promotion immobilière ;
- Loi n° 94-69 du 22 août 1994 fixant le régime d’exercice des activités économiques.

Lors de son forum du 20 juillet 2009, intitulé Le secteur immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au Sénégal, tenu à Dakar, la CENTIF souligne que :

Les textes des années 80'permettaient une moralisation du secteur en prévoyant entre autres les conditions d'admission à l'exercice de la profession avec la délivrance d'une autorisation d'exercice. Les professionnels du secteur disposaient d'une carte professionnelle et satisfaisaient aux conditions de probité et présentaient des garanties financières.

La loi n° 94-69 du 22 août 1994 a remis en cause l'objectif visé par les textes antérieurs en procédant à un assouplissement des conditions d'exercice de toute activité économique et, en l'occurrence, en matière de transactions immobilières.

Cette loi définit l'activité économique, tant commerciale, industrielle, intellectuelle que bancaire ou financière et son champ d'application. Elle prévoit également les sanctions aux contraventions. Elle abroge surtout les lois n° 81-61 du 24 novembre 1981 soumettant à déclaration ou autorisation préalable l'exercice des professions industrielles, artisanales ou commerciales et la loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilières, d'études et conseil en organisation et en gestion d'entreprises et de conseil juridique.

Ainsi, le formalisme des textes a été atténué et limité à l'inscription au registre du commerce et au registre des Métiers. Cette libéralisation du secteur accompagnée d'une forte atténuation du formalisme des textes constitue une porte ouverte aux divers abus parmi lesquels figure le blanchiment d'argent.

Avant d'être soumises à la loi sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, les agences immobilières étaient déjà assujetties aux lois qui ont régi le secteur notamment la loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilière, d'étude et de conseil en organisation et en gestion d'entreprise et de conseil juridique. Il a été constaté, par la suite, la libéralisation du secteur et la nécessité de revisiter les lois et décrets y relatifs. Par ailleurs, les promoteurs immobiliers sont des acteurs susceptibles d'être des portes d'entrée de fonds illicites. Une meilleure organisation du secteur est souhaitée pour corriger les insuffisances et prévenir les abus.

Evolution de la lutte contre le blanchiment de capitaux dans le monde

La communauté internationale a déclenché officiellement la guerre à l'argent sale en juillet 1989, lors du Sommet de l'Arche du G7, en créant le « Groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux » (GAFI). Cet organisme, qui est composé d'experts nationaux et dont le secrétariat est géré par l'OCDE, étudie les tendances mondiales en matière de blanchiment et évalue les politiques nationales mises en œuvre par ses membres. Il a également engagé, sur la base de ses Quarante recommandations, une politique incitative en direction des Etats pour qu'ils se dotent de législations et de dispositifs anti-blanchiment cohérents.

Selon Jean CHAPPEZ, dans son article « La lutte internationale contre le blanchiment des capitaux d'origine illicite et le financement du terrorisme », (2003), « la réaction des Etats a été sans doute trop tardive. C'est, en effet seulement à la fin des années 1980 qu'une véritable stratégie internationale de lutte contre le blanchiment des capitaux illicites a été décidé par les Etats »

L'obligation faite aux Etats de prévenir les délits de blanchiment de capitaux dans leur législation est le fruit d'une évolution et d'une recherche d'harmonisation des règles internationales pour chaque pays impliqué.

Au Sénégal, le rapport du Département d'État américain intitulé « Rapport sur la stratégie internationale de contrôle des stupéfiants de 2017 » 2017, montre que le Sénégal est vulnérable au crime organisé, au trafic de drogue, à la fraude sur Internet, à la fraude bancaire et aux dépôts, à la falsification de documents, aux combines à la Ponzi et à la corruption généralisée à de nombreux niveaux du gouvernement et du commerce. Les produits sont blanchis par le secteur immobilier, les mouvements transfrontaliers d'espèces et les EPNFD (Entreprises et Professions Non Financières Désignées sensibilisées). La relative stabilité politique, sociale et économique du pays, associée à la fragilité de ses voisins, signifie que le pays est soumis à de fortes pressions non seulement de la part des criminels, mais aussi des migrations humaines et de l'opportunisme économique.

Il est donc urgent d'étudier les limites des stratégies de lutte contre le blanchiment des capitaux, afin d'y apporter des recommandations.

Chapitre II : CADRE METHODOLOGIQUE

Dans ce volet de notre travail, nous allons présenter les méthodes que nous avons choisies pour la collecte des informations, les méthodes d'analyse des résultats obtenus ainsi que les limites et difficultés observées dans la réalisation de ces travaux.

Section 1 : cadre et délimitation de l'étude

Cadre de l'étude :

Le blanchiment des capitaux est aujourd'hui un phénomène d'envergure mondiale qui ne cesse de menacer le système économique international. Le Sénégal étant un pays en voie de développement n'en fut pas moins courtisé par les blanchisseurs, dans la mesure où le développement est toujours accompagné par la construction immobilière. L'inclusion financière n'étant pas encore très développer au Sénégal, nombreux des financements immobiliers échappe aux banques et reste donc dans l'informels. Dès lors le blanchiment des capitaux se crée une voie plus facile dans ce secteur car le gouvernement n'exige pas un financement bancaire obligatoire.

Notre étude porte donc sur la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier au Sénégal afin d'analyser les stratégies qui ont déjà été mise en place et vérifier s'ils comportent des limites afin d'y apporter des recommandations.

Délimitation du champ de l'étude

Notre étude se basera principalement sur l'analyse de l'efficacité des interventions de la CENTIF et du GIABA dans la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier au Sénégal. Nous nous intéresserons plus particulièrement sur les stratégies qui ont été mise en place par ces deux institutions afin d'en faire une comparaison et en sortir les limites.

Cette comparaison nous permettra d'évaluer la performance de ces deux institutions vis-à-vis de la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier.

Section 2 : Techniques et outils de collecte des données

Pour atteindre l'objectif de notre étude, et répondre à notre question de recherche, nous procéderons à une étude à la fois qualitative et quantitative.

- **Analyse documentaire et entretiens (étude qualitative)**

La CENTIF et le GIABA publient les résultats des enquêtes qu'ils effectuent sur la lutte contre le blanchiment des capitaux, nous travaillerons donc, dans un premier temps sur la base de ces résultats afin de mieux appréhender ce phénomène.

Cependant, pour obtenir des informations plus actuelles et exhaustives nous procéderons à des entretiens auprès de ces organisations pour une meilleure compréhension de leur stratégie de lutte contre le blanchiment des capitaux.

- **Analyse des données**

Un guide d'entretien adressé à la CENTIF, au GIABA et aux banques sera établi afin de mieux comprendre les insuffisances et limites qui existent dans la lutte contre le blanchiment des capitaux en vue de donner des recommandations appropriées.

Section 3 : Difficultés rencontrées

Pour la rédaction de ce présent mémoire, la difficulté majeure a été l'obtention d'entretien avec les agents des entreprises sur lesquelles nous faisons notre étude. En effet, nous avons dans un premier temps rédigé des courriers électronique adressés à la CENTIF au GIABA ainsi qu'à deux institutions financières à savoir la BHD et la SGBS, pour l'introduction d'un guide d'entretien. Donnant pas suite à notre requête, nous avons passé des appels téléphoniques au niveau de ces entreprises. C'est là qu'ils nous ont fait savoir que leurs agents étaient souvent en déplacement pour des séminaires et n'était donc pas toujours disponible.

Nous avons cependant refait une tentative en allant sur place déposer des courriers physiques, et fort heureusement, le GIABA a répondu à notre requête et nous avons obtenu un entretien avec un de leur agent qui s'est montré très disponible et coopérant pour apporter des réponses à nos questions. Seulement, les certains des documents qu'il nous a remis font l'objet de confidentialité national et ne doivent donc pas être citer dans ce présent mémoire.

Deuxième partie : cadre organisationnel et conceptuel

CHAPITRE I : BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET SECTEUR IMMOBILIER

Section 1 : Concept de blanchiment des capitaux

1- Définition

Au sens de la Loi Uniforme n° 2004-09 du 06 février 2004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le blanchiment de capitaux est défini comme l'infraction constituée par un ou plusieurs des agissements énumérés ci-après, commis intentionnellement, à savoir :

La conversion, le transfert ou la manipulation de biens dont l'auteur sait qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou délit dans le but de dissimuler ou de déguiser l'origine illicite desdits biens ou d'aider toute personne impliquée dans la commission de ce crime ou délit à échapper aux conséquences judiciaires de ses actes

La dissimulation, le déguisement de la nature, de l'origine, de l'emplacement, de la disposition, du mouvement ou de la propriété réelle de biens ou de droits y relatifs dont l'auteur sait qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou à ce délit

L'acquisition, la détention ou l'utilisation de biens dont l'auteur sait, au moment de la réception desdits biens, qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou délit.

2- Etapes du processus de blanchiment des capitaux

Le blanchiment de capitaux est un processus souvent très complexe et non un acte isolé. En outre, les blanchisseurs d'argent, utilisent tout un arsenal de techniques pour parvenir à leurs fins.

Pour faciliter la compréhension et l'analyse du phénomène, on explique en général ce processus à l'aide d'un schéma ternaire. Un rapport australien explique : « dans un montage tel que celui-là, les produits du crime, détenus par celui qui l'a commis, suivent un processus destiné à dissimuler leur origine et à occulter ou interrompre la trace des opérations, pour revenir aux mains de l'auteur du crime sous une forme licite qui lui permettra de les réutiliser sans risque». Ce modèle comporte trois phases :

- **Placement.**

Etape du placement : l'argent tiré directement d'une activité criminelle (par exemple la vente de stupéfiants) est d'abord placé dans une institution financière ou utilisé pour acquérir un bien

Le but est de se démunir matériellement des capitaux d'origine illicite en les introduisant dans le secteur financier.

L'injonction des fonds dans l'économie peut se faire par :

- le dépôt sur des comptes bancaires
- l'investissement en instruments financiers
- l'achat de biens de consommation.

Le placement est généralement effectué dans des zones où leur détection est moins probable. Toutefois, les fonds sont placés dans des zones relativement proches de celles où intervient l'activité criminelle.

Exemples d'outils de placement :

- posséder des entités dont l'activité justifie des entrées d'espèces : restaurants, boîtes de nuit, associations...
- utiliser certains intermédiaires tels que les casinos, **les agents immobiliers**, les négociants en métaux précieux.

- **Empilage (ou Lavage).**

C'est à ce stade que se produit la première tentative pour dissimuler ou camoufler la manière dont l'argent a été acquis par son détenteur ;

La finalité est de masquer la source des capitaux.

Les blanchisseurs multiplient les opérations et les transactions pour empêcher toute personne de pouvoir remonter à l'origine illicite des fonds. Selon le GAFI, les capitaux peuvent :

- être investis en achats et ventes d'instruments financiers
- faire l'objet de nombreux virements.

Les blanchisseurs ont souvent recours à des sociétés fictives et privilégient des localisations dans des états complaisants.

Par les exemples d'empilage, nous pouvons citer, le paiement de fausses factures ; l'utilisation d'intermédiaires financiers et démultiplication des transactions.

- **Intégration (ou Essorage).**

A ce niveau, l'argent est ensuite intégré au système économique et financier licite et est assimilé à tous les autres actifs dans le système".

La finalité est d'intégrer les capitaux dans des activités économiques légitimes pour leur conférer une apparence licite.

Dans cette phase, les blanchisseurs :

- participent à des activités commerciales ;
- prennent des participations dans des sociétés ;
- investissent en bourse, dans le secteur immobilier ou dans toute autre activité susceptible de servir de fondement à la création de nouvelles richesses.

Exemples d'outils d'intégration :

- achat de biens de consommation ;
- placements financiers et immobiliers.

Dans bien des cas, ces trois étapes sont clairement distinctes. Cependant, il peut arriver qu'elles se produisent « simultanément ou, plus fréquemment, qu'elles se recouvrent en partie. Cela dépendra des mécanismes de blanchiment disponibles et des besoins des organisations criminelles ».

3- Méthodes de blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier

L'immobilier du fait de son caractère très liquide ne nécessitant pas forcément un financement auprès des banques, donc pas de traçabilité, attire beaucoup les blanchisseurs. Selon une étude menée en 2011 par la cellule nationale de traitement des informations financière (CENTIF), les blanchisseurs utilisent plusieurs techniques dont nous pouvons citer :

- **Auto-prêt :**

Pour les besoins de cette technique, le trafiquant (ex : une société de promotion immobilière) prétend, documents et remise de fonds à l'appui, s'être fait prêter de l'argent par un tiers bien entendu complice. Un calendrier illusoire de remboursement ajoute à l'apparence de légitimité de cette combine, et procure un second moyen de manipuler des fonds.

- **Utilisation abusive de prêts hypothécaires :**

Les valeurs hypothéquées garantissent l'obtention des prêts et, les remboursements sont effectués avec des fonds illicites. Ainsi, l'argent des prêts blanchit les fonds illicites qui seront injectés au fur et à mesure du calendrier de remboursement.

- **Auto-construction :**

Par ce système, le trafiquant s'implique personnellement dans ses chantiers immobiliers avec des fonds illicites, en payant ses fournisseurs en espèces, avec des fonds illicites. Par la suite ces biens seront exploités par la location ou par la vente avec le maximum de profits possibles.

4- Importance des flux générés par le blanchiment des capitaux et son impact sur les économies

Du fait de son caractère illicite, le blanchiment des capitaux est en dehors du champ normal couvert par les statistiques économiques. Cependant, le FMI (Fond Monétaire International) a pu avancer des estimations afin de donner une idée de l'ampleur du phénomène. D'après le (FMI), le volume annuel des opérations de blanchiment dans le monde représente en moyenne entre 2% et 5% du PIB mondial ce qui correspond à une somme comprise entre 1 000 et 3 000 milliards de dollars US, soit une augmentation plus rapide que la croissance mondiale.

Comme il a été déjà défini, le blanchiment de capitaux est en résumé l'opération qui permet aux délinquants de récolter les fruits de leurs activités illicites (corruption, fraude fiscale, vol, trafics de stupéfiants et de migrants, etc.). Bon nombre de ces délits ou crimes menacent directement la stabilité de l'économie. La corruption et la fraude fiscale entravent l'action des gouvernements qui cherchent à obtenir une croissance durable et inclusive, car elles détournent des ressources productives qui serviraient sinon à construire des routes, des écoles, des hôpitaux, etc. En plus de saper l'autorité de l'État et l'état de droit, les activités criminelles évincent l'activité économique légale. Et le blanchiment de capitaux peut créer des bulles spéculatives, notamment sur le marché des biens immobiliers, souvent utilisés à cette fin.

Section 2 : Présentation du secteur immobilier au Sénégal

1- Evolution du marché immobilier

1.1 L'organisation antérieure du secteur immobilier au Sénégal

Il est important de rappeler que le législateur de 1982, pour garantir la compétence, le sérieux et l'honnêteté des professionnels concernés et dans le même temps protéger les citoyens souvent insuffisamment informés, d'éventuels abus, avait fait du secteur de l'immobilier une profession règlementées.

On définit communément une profession réglementée comme l'exercice d'une activité soumise à des restrictions réglementaires, administratives et législatives qui visent à délimiter les modalités d'exercice de la profession et à limiter l'installation de nouveaux cabinets, offices ou entreprises.

Alors, le législateur à travers la loi n°82-07 du 31 Mars 1982 exigeait à toute personne physique ou morale voulant exercer ces activités à titre professionnel, d'obtenir une autorisation préalable. Cette dernière était matérialisée par une carte professionnelle délivrée par la chambre de commerce après justification de toutes les conditions y afférentes.[3] Ainsi, le professionnel devait remplir des conditions de diplômes, de stage, de probité, souscrire une police d'assurance responsivité civile professionnelle et déposer une garantie… Le caractère obligatoire de la carte professionnelle permettait à toute personne intéressée, dans le cadre de la mission d'un professionnel du monde de l'immobilier, d'exiger sa présentation. En ce sens, la carte contribuait à l'identification du professionnel concerné et en même temps, constituait un moyen pour rassurer le client sur la qualité de la qualification de son interlocuteur.

En 1994 le législateur sénégalais est revenu sur sa décision. Ceci est dû à un contexte assez spécial, et comme nous avons l'habitude de le dire à situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles. En effet l'économie sénégalaise a été éprouvée pendant de très longues années. Elle a été anéantie par la dévaluation du francs CFA le 02 Janvier 1994. C'est ainsi, au sortir de cette dévaluation, un nombre de mesures et de reformes relatives à la libéralisation de l'environnement économique et à la restructuration des différents secteurs économiques, est mise en place par le législateur. Ce dernier dit clairement à travers la loi n°94-69 du 22 Août 1994, fixant le régime d'exercice des activités économiques, que les activités économiques s'exercent librement et que la détention de la carte professionnelle ne

[3] Article de presse « la désorganisation du secteur de l'immobilier au Sénégal, une préoccupation », 3 Octobre 201, Angélique DIONGUUE/ Juriste immobilier

constitue pas une condition d'exercice de profession.

C'est ainsi que l'exercice des activités de promotion, de transaction et de gestion immobilières à titre professionnel, passa de professions règlementées à des professions libéralisées.

En l'occurrence, les socialistes d'alors avait cédé aux caprices des opérateurs économiques qui soulignaient déjà lors de leur rencontre qu'il y avait un déphasage entre l'environnement économique et son cadre juridique. Il y a lieu de se demander est-ce qu'une loi devait être motivée juste par des considérations purement économiques dans un domaine aussi social que l'immobilier pour ne pas dire foncier.

1.2- Situation actuelle du secteur de l'immobilier au Sénégal

Le secteur de l'immobilier au Sénégal est aujourd'hui en pleine effervescence.[4] En effet le Sénégal est un pays où le potentiel de construction immobilière est immense car les surfaces à bâtir y sont en grand nombre et encore inexploitées. Sous l'impulsion de grands travaux (autoroute, nouvel aéroport) menés par le gouvernement pour désenclaver la capitale, et la volonté de ce dernier à offrir un toit pour tous, le secteur immobilier connait une forte croissance. A fortiori, ce secteur va connaitre des taux de croissance à deux chiffres pendant encore de nombreuses années. Cependant l'accès difficile au financement et le défaut d'enregistrement des titres fonciers sont les deux principales causes de ralentissement de la croissance du secteur.

Le marché immobilier au Sénégal est essentiellement résidentiel en dehors de la capitale. Le marché de la construction d'immeubles d'habitation ou de bureaux à but locatif connait un boom extraordinaire à Dakar même. Il y est devenu très difficile de trouver des zones résidentielles tant les surfaces sont dédiées à la construction d'immeubles. La venue de groupes immobiliers étrangers a métamorphosé le marché immobilier dans le centre de Dakar. En outre, le manque de structuration dans l'enregistrement des titres fonciers donne la prépondérance au marché du neuf. Et de ce fait, Le marché de l'ancien est quasi inexistant car il représente trop de risque en ce qui concerne la garantie de la propriété des biens. Aujourd'hui peu de gens s'aventurent à acheter des terrains à bâtir, beaucoup préfèrent passer par une promotion immobilière car elle offre plus de garantie.

[4] Document d'étude n°1, existe-t-il une bulle immobilière à Dakar, DPEE, 2008

Le marché immobilier à Dakar a totalement été métamorphosé : nous sommes passés d'un marché immobilier résidentiel à un marché immobilier d'immeubles résidentiels et de bureaux. On y trouve très peu de villas en construction et de terrains à bâtir.

2. L'offre et de la demande dans le marché de l'immobilier au Sénégal :[5]

L'explication essentiellement avancée est que la demande dépasse considérablement l'offre du fait notamment de la concentration démographique excessive. En effet, pour une superficie de 550 km2 et une population estimée à près de 3 millions d'habitants, la capitale sénégalaise présente un marché immobilier structurellement déséquilibré, du fait de l'insuffisance naturelle des capacités d'offre de logement. Qui plus est, le secteur de l'immobilier présente bon nombre d'imperfections dues au manque d'organisation, à une asymétrie d'information et aux nombreux cas de litiges sur les titres fonciers.

2.1. Offre du secteur immobilier

L'offre dans ce secteur est essentiellement proposée par les promoteurs immobiliers, les agences immobilières ainsi que les banques. Face à une demande très forte, ces acteurs tentent de répondre à ce besoin à travers :

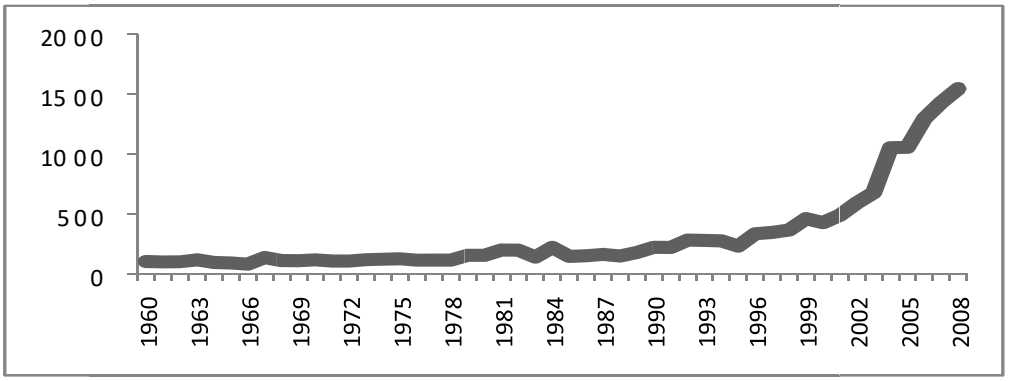
- Des investissements particulièrement importants (80% en nouvelles constructions et 20% en réhabilitation)
- Des investissements dans des logements sociaux proposé par les banques
- Offre de luxe de plus en plus forte proposée par des entrepreneurs qui n'ont pas forcément de profession dans le secteur de l'immobilier
- L'immobilier à usage locatif, d'exploitation, à usage d'habitation

- **La demande**

La demande est quant à elle, excédentaire (plus de 150.000 demandeurs en location) pour un prix exorbitant des loyers au regard des prestations offertes, qui ne cesse d'augmenter d'année en année. Le graphique ci-dessous tente de montrer l'évolution du prix de l'immobilier au Sénégal entre 1960 à 2008

[5] Document d'étude n°1, existe-t-il une bulle immobilière à Dakar, DPEE, 2008

Figure 1 : Indice globale du prix de l'immobilier à **Dakar** déflaté par l'IHPC (base 100 = 1960)



Source : DPEE

Nous pouvons voir à travers cette figure que la hausse du prix de l'immobilier à Dakar à commencer à flamber au début des années 2000, année à laquelle nous avons assisté à l'ouverture du marché à la concurrence, suivie d'un boom immobilier.

2- Sources de financement du secteur immobilier

Le financement de l'immobilier au Sénégal se fait soit en fonds propres, soit en par financement bancaire :

Financement sur fonds propres

- Une grande partie du financement des acquisitions se fait en dehors du circuit bancaire
- Forte présence de transactions en liquide et « privées »

Financement bancaire

- Les engagements des banques relativement faibles par rapport à l'effervescence du marché
- Contraintes sur la sécurité juridique du financement
- La bulle est en train de s'essouffler

Chapitre II : Risques liés au blanchiment de capitaux et présentation de la CENTIF et du GIABA

Section 1 : la menace de blanchiment de capitaux au niveau national

1- Concept national du blanchiment de capitaux

Le Sénégal est un pays politiquement stable, diplomatiquement dynamique avec un niveau de sécurité intérieure appréciable. Il est doté de ressources humaines de qualité. Son potentiel économique de croissance, non entièrement exploité, est renforcé par la découverte d'importantes ressources pétrolières et gazières. Le Sénégal est ouvert au monde, ce qui en fait un pays d'accueil des ressortissants de tous horizons, d'Afrique comme d'ailleurs, attirés par l'hospitalité des populations, la facilité d'insertion sociale, la qualité de vie, la sécurité, le climat, etc. Cette ouverture vers l'extérieur peut toutefois offrir une porte d'entrée à des personnes, groupes de personnes et organisations plus ou moins structurés, mus par des intentions malveillantes, pour trouver un site idéal de repli. Ainsi, le Sénégal est considéré comme un pays de transit de la drogue, notamment la cocaïne, transportée depuis l'Amérique latine vers l'Europe, directement ou via la Guinée Bissau ou la Guinée Conakry.

2- Menace de blanchiment de capitaux au niveau national

2.1- Analyse de la menace sous l'angle des infractions de base

La loi sénégalaise considère tous les crimes et tous les délits comme des infractions sous-jacentes du blanchiment de capitaux. Sur la période de 2012 à 2016, les données collectées auprès de la Direction générale des Douanes, de la Direction de la protection et de la Surveillance des Pêches, de la Direction des Eaux, Forêts, Chasse et Conservations des sols, de la Cour de répression de l'enrichissement illicite, de la Gendarmerie Nationale, de la Direction de la Police judiciaire, de l'Office central de répression du trafic illicite de stupéfiants (OCRTIS) font ressortir les dix (10) principales infractions suivantes :

TABLEAU 1 : infraction sous-jacente sur la période de 2012 à 2016 pour le Sénégal

Infractions	Nombre de cas	Montant en FCFA
Infractions douanières	590	48.085.827.451
Faux monnayage	1	39.973.154.373
Trafic de stupéfiants	55 317	36.855.405.839
Détournement de deniers publics	29	20.686.643.687
Contrebande de devises	92	5.791.439.761
Pêche illégale	55	3.764.753.689
Infraction à la réglementation des changes	28	1.844.879.063
Trafic de bois	1907	585.982.131
Abus de confiance	12	19.523.248
Escroquerie	28	-

Source : GIABA

Ce tableau résume l'ensemble des infractions sur la période de 2012 à 2016. Nous pouvons constater que l'infraction douanière, le trafic de stupéfiants et le trafic de bois sont les infractions les plus menaçants aves un nombre de cas très élevés.

Les criminels tenteront par tous les moyens de blanchir cet argent sale généré par ces crimes. Nous pouvons conster ici, qu'il s'agit de très grosses sommes exprimées en termes de milliards de FCFA qui, si elles parviennent à être blanchies auront de lourdes conséquences sur le système économique du Sénégal.

2.2- Principales menaces du blanchiment par rapport aux acteurs du secteur de l'immobilier

Les acteurs qui interviennent directement dans le secteur de l'immobilier sont : les banques, les agents immobiliers, les notaires, les avocats et les huissiers de justice.

Les professions du droit et du chiffre constituent des voies potentiellement utilisables par les délinquants financiers sous forme de services, de conseils et d'assistance notamment en cas de montages financiers complexes. Une combinaison avec l'absence d'un cadre juridique et institutionnel d'identification, de gestion et de conservation des informations concernant les

bénéficiaires effectifs des personnes morales, rend leur activité très vulnérable à l'introduction dans les secteurs formels d'avoir illégalement acquis. Les transactions immobilières peuvent être le lieu d'intervention de plusieurs professions : les agents immobiliers, les avocats, les notaires et les huissiers. Il a été constaté un déphasage entre les canaux formels pour le financement de l'immobilier, à savoir les banques, et la floraison de projets immobiliers d'envergure réalisés par des particuliers ou des personnes morales. Cette situation est plus marquante dans l'immobilier de luxe généralement considéré comme un domaine à risque de blanchiment de capitaux.

Pour les huissiers, la présence, lors d'une saisie, de biens ou de marchandises obtenus de manière illégale ou d'articles de luxe sans véritable rapport avec la situation économique des personnes concernées devrait être considérée comme suspecte. Il en est de même lorsque des fonds saisis sont constitués d'importantes sommes dont l'origine ou la valeur ne correspond pas à la situation économique des personnes concernées. Concernant les commissaires-priseurs, l'offre d'achat de biens immobiliers pour un montant supérieur à la valeur du bien, combinée avec la possibilité d'un paiement en espèces représente un exemple de blanchiment de capitaux.

2.3- Exhaustivité de la définition des infractions de blanchiment

En matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, le dispositif juridique est composé des textes ci-après :

- La loi n°97/18 du 1er décembre 1997 portant Code des drogues
- La loi uniforme 2004-09 du 6 février 2004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

La loi n°97/18 du 1er décembre 1997 portant Code des drogues est le premier texte au Sénégal à incriminer le blanchiment de capitaux. Les infractions sous-jacentes au blanchiment de capitaux concernées dans ce texte sont le trafic, la détention de stupéfiants et l'incitation à l'usage de stupéfiants.

La loi uniforme 2004-09 du 6 février 2004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux est venue compléter le dispositif en le rendant plus conforme aux prescriptions des Conventions de Vienne et de Palerme, notamment en étendant le champ de l'infraction à tout crime ou délit. Néanmoins, le dispositif juridique de définition de l'infraction de blanchiment de capitaux, souffre de certaines insuffisances dont la correction nécessite une modification de la loi

communautaire en la matière.[6] Il s'agit essentiellement de conformer la définition aux instruments internationaux de référence, notamment en ce qui concerne le régime de confiscation et la responsabilité pénale des personnes morales.

3- Impact du blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier

- L'atteinte à l'intégrité des marchés financiers et l'instabilité économique

La communauté internationale a fait de la lutte contre le blanchiment des capitaux une priorité. Le FMI s'inquiète particulièrement des conséquences que le blanchiment de capitaux et les délits connexes peuvent avoir sur l'intégrité et la stabilité du secteur financier et de l'économie de manière plus générale. Ces activités peuvent saper l'intégrité et la stabilité des institutions et systèmes financiers, dissuader les investisseurs étrangers et perturber les flux de capitaux internationaux. Elles peuvent avoir des conséquences négatives pour la stabilité financière et les résultats macroéconomiques d'un pays, et partant, entraîner des pertes de bien-être, détourner les ressources d'activités économiques plus productives et même avoir des retombées déstabilisatrices sur l'économie d'autres pays. Dans un monde de plus en plus interconnecté, les répercussions négatives de ces activités ont une envergure mondiale, et leur incidence sur l'intégrité et la stabilité financières des pays est largement reconnue. Les blanchisseurs de capitaux exploitent à la fois la complexité inhérente au système financier mondial et les différences entre les législations et dispositifs de lutte contre le blanchiment des capitaux, de différents pays, et ils sont attirés notamment par les pays où les contrôles sont faibles ou inefficaces et où ils peuvent plus facilement déplacer leurs fonds sans être découverts. Qui plus est, les problèmes que connaît un pays peuvent rapidement se propager à ceux d'une même région ou à d'autres parties du monde.

L'existence de dispositifs solides de lutte contre le blanchiment des capitaux concourt à l'intégrité et la stabilité du secteur financier et, partant, facilite l'intégration des pays au système financier mondial. Elle permet également de renforcer la gouvernance et l'administration des finances publiques. L'intégrité des systèmes financiers nationaux est essentielle à la stabilité macroéconomique et financière, tant sur le plan national que sur le plan international.

[6] Cette information nous a été communiqué lors de l'entretien avec l'agent du GIABA, Mr Idrissa OUATTARA/Assistant recherche. Cependant, les documents de travail qu'il nous transmis font l'objet de confidentialité

- **Effet corrosif sur la société**

Le blanchiment des capitaux entraîne pour la société des risques et des coûts importants. Il augmente les dépenses publiques car il crée une croissance économique illusoire qui fera que la société devra payer plus d'impôts afin de financer ces dépenses publiques, c'est l'effet corrosif sur la société.

De plus, l'ampleur même du pouvoir économique que confère aux malfaiteurs le blanchiment a un effet corrosif sur tous les éléments de la société. Dans les cas extrêmes, il peut même entraîner le renversement du pouvoir légitime.

Chapitre III : présentation de la CENTIF et du GIABA

Section 1 : Présentation de la CENTIF

Au Sénégal, la CENTIF a été créée par la loi n 2004-09 du 06 Février 2004 au travers de laquelle la Directive susmentionnée a été transposée.

L'organisation et le fonctionnement de la cellule sont définis par le décret n 1150 du 18 aout 2004.

La CENTIF est devenue opérationnelle en 2005. Initialement limitées à la lutte contre le blanchiment de capitaux, ses compétences ont été élargies à celle contre le financement du terrorisme à la faveur de la loi n 2009- 16 du 02 mars 2009.

La dénomination « **CENTIF** » a été adoptée au sein des pays membres de l'UEMOA pour désigner les structures similaires qui, sur le plan international, sont appelées des « Cellules de Renseignement Financier (CRF) ».

Les CENTIF, tout comme les CRF sont nées de l'application de stratégies et d'actions initiées par la communauté internationale pour lutter contre la criminalité financière à travers notamment l'adoption de conventions, de résolutions, de recommandations et de décisions émanant des Nations Unies, et du Groupe d'Action Financière sur le Blanchiment d'Argent **(GAFI)**, des institutions de Brettons Wood.

Depuis 2016, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT) est régie par la loi n°016-2016/AN du 03 mai 2016 relative à la LBC/FT qui traduit l'internalisation par le Burkina Faso de la Directive n°02/2015/CM/UEMOA du 02 juillet 2015 de l'UEMOA.

1- **Mission et attributions :**

La CENTIF est un Service Administratif, doté de l'autonomie financière et d'un pouvoir de décision autonome sur les matières relevant de sa compétence. Sa mission est de recueillir et de traiter le renseignement financier sur les circuits de blanchiment de capitaux.

A ce titre, elle

- Est chargée, notamment de recevoir, d'analyser et de traiter les renseignements propres à établir l'origine des transactions ou la nature des opérations faisant l'objet de déclarations de soupçons auxquelles sont astreintes les personnes assujetties ;
- Reçoit toutes autres informations utiles, nécessaires à l'accomplissement de sa mission, notamment celles communiquées par les autorités de contrôle ainsi que les officiers de police judiciaire ;
- Peut demander la communication, par les assujettis ainsi que par toutes personne physique ou morale, d'informations détenues par eux et susceptibles de permettre d'enrichir les déclarations de soupçon ;
- Effectue ou fait réaliser des études périodiques sur l'évolution des techniques utilisées aux fins de blanchiment de capitaux au niveau du territoire national ;
- Elle propose toutes réformes nécessaires au renforcement de l'efficacité de la LBC/FT, élabore des rapports périodiques qui analysent l'évolution des activités de lutte contre le blanchiment de capitaux sur le plan national et international et procède à l'évaluation des déclarations recueillies. Ces rapports sont transmis aux autorités de tutelle du Ministère en charge des finances et au Directeur National de la BCEAO.

  Sur le plan opérationnel, la Cellule procède à l'analyse des déclarations et à des enquêtes, au cours desquelles, elle effectue les recoupements financiers et recourt, à des recherches d'informations, y compris au plan international. L'objectif recherché étant de transformer le soupçon initial en présomption de blanchiment de capitaux et/ou de financement du terrorisme, et de porter le cas échéant les faits à la connaissance de l'autorité judiciaire compétente, à charge pour celle-ci d'établir la réalité ou non de l'infraction.

  Dans l'exercice de ses attributions, la CENTIF peut recourir à des correspondants au sein des services de la police, de la gendarmerie, des finances ainsi que des services judicaires de l'Etat et de tout autre service dont le concours est jugé nécessaire.

2- Organisation de la CENTIF

La CENTIF est composée comme suit :

- Un haut fonctionnaire issu soit de la Direction Générale des Douanes, soit de la Direction Générale de la Comptabilité Publique et du Trésor, soit de la Direction Générale des Impôts et Domaines ayant rang de directeur d'administration centrale, détaché par le Ministère chargé des Finances qui assure la présidence de la CENTIF
- Un magistrat, détaché par le Ministère chargé de la Justice
- Un haut fonctionnaire de la Police Judiciaire, détaché par le Ministère chargé de la sécurité ; • un représentant de la Direction de la Monnaie et du Crédit, détaché par le Ministère chargé des finances
- Un représentant de la Direction Générale des Douanes, détaché par le Ministère chargé des Finances
- Un représentant de la Direction Générale de la Comptabilité Publique et du Trésor, détaché par le Ministère chargé des Finances
- Un représentant de la Direction Générale des Impôts et Domaines, détaché par le Ministère chargé des Finances
- Un chargé d'enquêtes, officier de police judiciaire, détaché par le Ministre chargé de la sécurité
- Un représentant de la BCEAO qui assure le secrétariat de la CENTIF, détaché par la BCEAO.

3- Organisation et fonctionnement de la CENTIF

L'organisation et le fonctionnement de la CENTIF sont précisés par décret.

Un Règlement Intérieur, approuvé par le Ministre chargé des Finances, fixe les règles de fonctionnement interne de la CENTIF.

Section 2 : Présentation du GIABA

Le Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest (GIABA) a été établi en décembre 1999 par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement de la Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO).

Le principal domaine d'intervention du GIABA, au début, était la protection des économies et des systèmes financiers de l'Afrique de l'Ouest contre le blanchiment de capitaux. En janvier 2006, les statuts du GIABA ont été révisés afin de refléter le lien croissant entre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme pour donner suite aux attaques terroristes aux Etats-Unis d'Amérique du 11 septembre 2001. C'est la raison pour laquelle la lutte contre le financement du terrorisme a été intégrée dans le mandat du GIABA.

C'est ainsi qu'outre le fait d'être le reflet de la volonté de la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement de la CEDEAO de lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Outre les Etats membres, le GIABA octroie le statut d'Observateur à des Etats africains et non-africains et à des organisations intergouvernementales qui soutiennent ses objectifs et ses actions et qui ont sollicité le statut d'Observateur.

1- Missions

Le GIABA a pour mission de :

- Protéger les économies nationales et les systèmes financiers et bancaires des Etats signataires contre les produits du crime et combattre le financement du terrorisme
- Renforcer les mesures et intensifier les efforts de lutte contre les produits du crime ;
- Renforcer la coopération entre ses membres ;
- Combattre le blanchiment des produits du crime et le financement du terrorisme ;
- Veiller à l'adoption harmonisée et concertée de mesures appropriées de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- Evaluer, par l'autoévaluation et l'évaluation mutuelle selon la procédure du GAFI, les progrès et l'efficacité des mesures prises ;
- Encourager les autres Etats africains à rejoindre le GIABA.

2- Organes du GIABA

Le GIABA intervient par le biais des quatre principaux organes suivants :

- Un Comité ministériel ad hoc, composé de trois ministères chargés des finances, de la justice et de l'intérieur/ la sécurité de chaque Etat membre.

- Le Secrétariat, sis à Dakar, République du Sénégal.
- La Commission technique composée d'experts des ministères susmentionnés des Etats membres.
- Un réseau de correspondants nationaux. Les fonctions de chaque organe sont clairement énoncées dans les statuts du GIABA.

3- Etats membres du GIABA

Le GIABA comprend tous les Etats membres de la CEDEAO qui sont : la République du Bénin, le Burkina Faso, la République de Côte d'Ivoire, la République du Cap Vert, la République de Gambie, la République du Ghana, la République de Guinée, la République de Guinée Bissau, la République du Liberia, la République du Mali, la République du Niger, la République Fédérale du Nigeria, la République du Sénégal, la République de Sierra Léone et la République Togolaise.

Le statut d'Observateur au GIABA est accordé aux Etats africains et non africains et à des organisations intergouvernementales qui soutiennent les objectifs et les actions du GIABA et qui en font la demande.

Troisième partie : Analyse des dispositifs de lutte contre le blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier

CHAPITRE I : EVALUATION DES STRATEGIES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX PAR LE BIAIS DU SECTEUR IMMOBILIER

Section 1 : présentation des informations recueillies auprès du GIABA

1- Activités stratégiques du GIABA

La GIABA est une institution spécialisée de la CEDEAO. Il a un rôle de coordination des politiques de lutte contre le blanchiment de capitaux. Il n'est donc pas dans le traitement des opération suspectes. Son plan stratégique consiste donc à :

- Soutenir les Etats membres pour la promulgation de lois là où il n'en existe pas, et le renforcement des législations existantes pour en assurer la conformité aux normes et bonnes pratiques internationales acceptables, dont les 40+ 9 Recommandations du GAFI et aux instruments pertinents
- Entreprendre l'évaluation mutuelle des Etats membres sur la base de la Méthodologie du GAFI
- Organiser des exercices de typologies pour identifier les méthodes, les intermédiaires et les formes possibles de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme
- Aider les Etats membres à mettre en place et à maintenir des Cellules de Renseignements Financiers (CRF) et autres mesures de LBA / CFT
- Promouvoir des partenariats stratégiques avec la société civile et les autres acteurs
- Renforcer la coopération régionale et internationale

2- Les priorités en matière d'assistance technique

Comme la menace du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme s'accentue avec la mondialisation, les criminels s'adaptent à leur tour en exploitant les maillons faibles qui leur permettent de commettre des crimes avec une impunité relative. Le but du GIABA est de prévenir et de contenir ces menaces en Afrique de l'Ouest. C'est là une raison de plus pour que nous protégions nos économies afin d'attirer des investissements étrangers directs dans notre région. A cet égard, le GIABA est un leader qui s'attelle non seulement à œuvrer pour maîtriser ces menaces, mais aussi à promouvoir une alliance régionale en vue d'atteindre ce but. Le créneau stratégique du GIABA est donc de renforcer les capacités des entreprises et des professions régulatrices et financières non désignées (EPNFD), des autorités chargées d'appliquer la loi et des autorités judiciaires des Etats membres pour les préparer à cette lutte.

Les priorités spécifiques pour l'assistance technique à fournir aux Etats membres sont :

- La formation et le renforcement des effectifs du personnel
- La diffusion et la promotion des bonnes pratiques et normes internationales
- Un cadre général de LBA/CFT, avec un soutien pour la création et le fonctionnement de Cellules de Renseignements Financiers (CRF) ;
- Le renforcement des capacités institutionnelles et des ressources humaines ;
- La recherche et les évaluations.

3- Etat des lieux et ampleur du phénomène de blanchiment dans le secteur immobilier

Le Sénégal se caractérise par des économies informelles qui abritent des économies parallèles ou alternatives fortes fondées sur des flux financiers en monnaies locales et en devises. En règle générale, on note l'existence d'un taux de chômage élevé et de faibles investissements directs productifs. Compte tenu du fait que l'achat ou la cession d'un bien immobilier est l'une des formes de transaction les plus importantes qu'une famille ou un individu peut entreprendre, les modifications des prix dans le secteur immobilier ont un lourd impact sur les acheteurs et vendeurs potentiels de biens immobiliers. En conséquence, les modifications des prix de l'immobilier ont donc une influence sur le choix, par l'individu, du lieu où il entend vivre ou travailler. Il est opportun de signaler que le secteur immobilier du Sénégal se caractérise également par l'aménagement de terres sur des propriétés résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles ainsi que sur des terres agricoles. L'exercice de typologies intitulée « typologie de blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'ouest » conduite par le GIABA (2009) a révélé que les acteurs du secteur sont essentiellement des promoteurs immobiliers, des évaluateurs, des arpenteurs-géomètres, des avocats, des notaires, les banques et autres institutions financières/non-financières ainsi que des propriétaires/promoteurs immobiliers individuels.

Selon le rapport du groupe immobilier britannique Knight Frank Africa, le secteur urbain du marché immobilier en Afrique de l'Ouest (le Sénégal y inclus) a connu, au cours de ces dernières années, une recrudescence des programmes de réaménagement touchant essentiellement des propriétés résidentielles et commerciales construites par le secteur privé. Dans les quartiers d'affaires des villes de la région, il a été constaté la transformation de nombreuses propriétés résidentielles en propriétés commerciales et la construction de nouveaux grands immeubles à usage de bureaux ainsi que des centres commerciaux.

La valeur des biens immobiliers a connu une forte appréciation en raison des potentialités locatives et de reventes enregistrées au cours de la même période. Il a été noté un certain regain

d'intérêt pour l'acquisition et la propriété de biens immobiliers, cette situation peut être due au fait que des sommes importantes sont entre les mains des individus souhaitant investir dans le secteur immobilier, ainsi qu'aux transferts de fonds en devises effectués par des membres de la diaspora de l'Afrique de l'Ouest désireux d'investir dans le domaine immobilier et de posséder des biens immobiliers dans leur pays d'origine. Malgré cela, il est curieux de constater que l'importante croissance enregistrée ces dernières années par le secteur immobilier de la plupart des grandes villes de l'Afrique de l'Ouest ne semble pas en corrélation avec les ratios des hypothèques bancaires.

Il faut également noter que le secteur immobilier est d'une importance capitale pour l'économie du Sénégal, en général, et le marché financier, en particulier, du fait de l'importance des transactions monétaires impliquées. Il n'est cependant pas rare de constater l'existence d'opérations immobilières à vocation résidentielle, commerciale et agricole mises en œuvre par une seule et même agence ou un seul agent sans la moindre distinction, même si les transactions commerciales peuvent être différentes selon les cas.

De plus, nous constatons qu'au Sénégal, l'existence d'une multitude de groupes non coordonnés et non qualifiés d'agents immobiliers qui gèrent la majeure partie des activités d'agence et qui ne sont pourtant ni légalement reconnus ni inscrits auprès d'aucun autre groupe organisé. L'exercice de typologie du GIABA révèle que « les données concernant le Sénégal, rendent compte de l'existence à Dakar, de 300 agences de ce genre, Saint-Louis en compte 20, Ziguinchor 25, Kaolack 9, Thiès 8, Mbour 11, Diourbel 7, Tambacounda 6, Matam 10, Fatick 10, Kolda 10, Sédhiou 5, Louga 15, Saly Portudal 20 et le Cap Skiring 15, pour un total d'environ 500 agences immobilières déclarées au Sénégal. Cependant, les informations disponibles révèlent que plus de 1.500 autres agences non déclarées font le même genre de travail, notamment plus de 20.000 agents individuels. L'essentiel de ces agences et agents, qu'ils soient déclarés ou non, intervient dans les transactions touchant à la location, à l'achat et à la vente. » sources : GIABA

Dès lors, une simple observation du secteur immobilier permet de constater que l'absence, entre autres, de mécanismes de contrôle, de politiques, de systèmes de formation et d'audit appropriés rend le secteur attractif pour les délinquants. On estime que cela pourrait être dû à la taille modeste des entreprises, aux produits et services disponibles ou proposés par chaque agent ou agence.

Etant donné l'absence de données fiables, il n'est pas facile de contrôler et d'évaluer le volume des transactions monétaires réalisées dans le domaine de l'immobilier en dehors du secteur financier, compte tenu du caractère informel de ces transactions et de leur corollaire, la mauvaise tenue des comptes.

Il convient de relever que les investissements dans le secteur comportent des avantages aussi bien pour les individus et entreprises respectueux de la loi que pour les délinquants susceptibles d'abuser du système. Les facilités offertes par le secteur en ce qui concerne la dissimulation de l'origine réelle des fonds et de la véritable identité du propriétaire des biens concernés, qui sont les éléments clés du processus de blanchiment d'argent, rendent le secteur attractif pour les délinquants souhaitant l'utiliser de manière abusive.

Considérant que les économies du pays sont essentiellement informelles et basées sur les paiements au comptant, il est très difficile de donner des chiffres sur les montants blanchis par le biais du secteur immobilier, c'est ainsi que l'utilisation de paiements au comptant ne laisse aucune trace écrite que les audits auraient pu exploiter. Les cas signalés et les poursuites engagées dans certains cas démontrent que le secteur immobilier a la capacité d'absorber des fonds illicites se chiffrant à des milliards de francs CFA. Lors d'un séminaire de restitution organisé par la Cellule nationale de traitement des informations financières du Sénégal (CENTIF) en 2013, « sur l'immobilier en construction à Dakar, les enquêtes réalisées estiment à 240 milliards de F CFA les ressources circulant dans la construction. De rapides investigations au niveau du système bancaire ont permis de voir qu'il n'y avait qu'une traçabilité de 10 milliards de F CFA », a montré l'étude. Ce qui fait un total de 230 milliards F CFA investis hors circuit bancaire.

Il est donc urgent de trouver des solutions pour lutter contre ce phénomène qui risque de nuire de plus en plus au système économique du Sénégal.

4- Facteurs déterminant l'attractivité du secteur immobilier pour les blanchisseurs

Les raisons ci-dessous ont été avancées par le GIABA pour expliquer pourquoi le secteur immobilier est attractif en tant que vecteur du blanchiment d'argent dans la région :

- L'investissement dans l'immobilier est une méthode tout indiquée pour blanchir des revenus tirés d'activités illicites afin de les transformer en profits licites, qui sont ensuite utilisés pour commettre de nouvelles infractions, comme le financement de la

prolifération des armes légères et portatives qui alimentent les conflits dans de nombreuses parties des pays de l'UEMOA ;

- Les fonds illicites directement investis dans l'immobilier sont facilement blanchis lorsque les biens sont par la suite loués, cédés à bail ou utilisés comme bâtiments éducatifs, sanitaires et autres ;
- Les biens immobiliers sont souvent la propriété de fonds fiduciaires et de compagnies et enregistrés au nom de personnes fictives ou de prête-noms, tandis que les propriétaires effectifs vivent dans un autre pays ;
- Le secteur immobilier peut être utilisé pour les escroqueries ou les fraudes à l'hypothèque ;
- On note l'existence, dans le pays, d'un déficit d'expérience et d'expertise en matière de LBA/CFT ;
- Les principaux acteurs ne sont pas toujours couverts par les textes régissant la LBA/CFT ;
- Les transactions bancaires modernes facilitent l'achat électronique, par le biais d'internet, de biens immobiliers par le biais d'intermédiaires basés dans des territoires étrangers ;
- Le blanchiment d'argent par l'intermédiaire du secteur immobilier pourrait également servir d'instrument pour des violations de la législation des changes et afin de dissimuler les produits de la corruption ;
- Il est très facile à des sociétés légalement constituées de manipuler des fonds publics à des fins de blanchiment d'argent ;

En sommes, l'absence de réglementations qui régissent le secteur immobilier est la cause principale de l'attraction qu'elle provoque chez les délinquants du blanchiment de capitaux. Les banques jouent également un rôle majeur dans ce phénomène dans la mesure où l'accès au financement immobilier est de plus en plus difficile du fait de mesures administratives trop lourdes.

5- Modes opératoires empruntés par les blanchisseurs

Les blanchisseurs d'argent sale ont recours à divers mécanismes, méthodes, techniques et instruments pour blanchir des fonds par le biais du secteur immobilier. Certaines de ces méthodes ne sont pas des actes illégaux quand elles ne sont pas associées à une opération de

blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme (ou si cette association n'est pas découverte).

Les affaires examinées dans le rapport du GIABA « typologies sur le blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest » et des exercices précédents ont révélé quelques méthodes courantes utilisées dans la région et classées comme suites :

- Utilisation d'instruments monétaires
- Utilisation de systèmes informels de microcrédit (tontines)
- Utilisation de professionnels non-financiers et autres prestataires de service
- Recours à des programmes d'hypothèque
- Utilisation de biens immobiliers pour dissimuler des activités illégales.

5.1. Identification des typologies de blanchiment de capitaux au Sénégal et quelques exemples à l'appui

- **Typologie 1 : Utilisation d'instruments monétaires**

Il est courant, au Sénégal, de voir des individus payer en espèces pour l'achat de biens immobiliers sans susciter le moindre soupçon. Il est évident que les transactions impliquant le paiement d'importantes sommes d'argent en espèces ne laissent aucune trace susceptible d'être exploitée dans le cadre d'un audit, ce qui fait de ce secteur un domaine à haut risque qui attire les délinquants en les incitant à investir les revenus qu'ils tirent du trafic de drogue, par exemple, et à utiliser les profits générés par l'investissement de fonds d'origine illicite pour la commission de nouvelles infractions. La forte expansion du secteur immobilier notée dans le pays, une tendance sans aucune corrélation avec les ratios des hypothèques bancaires, suscite des interrogations sur son éventuelle utilisation, par les blanchisseurs d'argent sale et les bailleurs de fonds du terrorisme, comme outil d'intégration. Cette hypothèse est corroborée par les affaires mentionnées par les services chargés de l'application de la loi, affaires qui démontrent que les produits du trafic de drogue et de la corruption sont généralement blanchis dans le secteur immobilier.

L'utilisation de chèques et d'autres instruments négociables sur la plupart des régions s'est révélée inefficace du fait des problèmes liés aux chèques impayés ainsi qu'aux difficultés d'accès aux services bancaires, en particulier dans les zones rurales. Pourtant, le pays fait des efforts pour passer au système des paiements électroniques afin de réduire le recours aux

paiements en espèces. Cependant, les transactions menées dans l'important secteur informel se chiffrent à des milliards de dollars payés en espèces, ce qui offre aux délinquants la possibilité d'abuser dudit secteur sans être découverts. Le rapport du GIABA sur « les typologies des transactions en espèces et les passeurs de fonds » (2008), démontre que le transfert illégal transfrontalier de fonds à l'arrivée comme au départ est une pratique courante dans tous les pays.

- **Typologie 2 : Utilisation de systèmes informels de microcrédit (tontines)**

Les tontines sont de vieux systèmes traditionnels destinés au financement de petits projets, tels que le commerce de détail, la petite agriculture, les programmes de santé et d'éducation. Le système consiste en un groupe de personnes, généralement des femmes, qui se regroupent et conviennent du montant de leur contribution ainsi que du moment auquel chacun des membres pourra en bénéficier. Les dispositions sont très souples, en ce sens qu'elles permettent aux membres ayant des raisons légitimes (ex. : de graves difficultés financières) d'échanger leur tour avec des membres ayant des besoins moins urgents. Le groupe se réunit selon une périodicité convenue entre les membres (une fois par mois, semaine ou jour, selon le genre d'activités menées par les membres du groupe), le montant fixé étant versé à cette occasion. Le montant total des fonds collectés est alors payé à un membre du groupe. Les membres du groupe bénéficient tour à tour de l'opération, à chaque réunion ou jour de collecte. Ce système s'est révélé particulièrement utile pour les femmes et il permet de compenser l'absence de facilités bancaires dans les zones rurales et suburbaines.

Le processus d'adhésion au système n'impose pas les mêmes conditions que celles exigées par les banques régulières. Le système repose sur la confiance et la plupart des participants se connaissent les uns les autres, car ils évoluent souvent sur le même marché ou font le même métier. En règle générale, il n'existe pas d'archives, étant donné le taux élevé d'analphabétisme observé parmi les membres. Il ne s'agit pas d'un problème car chaque personne sait quand elle doit percevoir son argent, conformément à ce qui avait été convenu dès le départ.

Etant donné l'absence de tout devoir de vigilance envers les clients, la tontine peut faire l'objet d'une utilisation abusive par des délinquants ou leurs partenaires, qui pourraient utiliser le système afin de blanchir les revenus de leurs activités illicites. Les tontines sont officiellement reconnues comme une transaction authentique dans les pays dans lesquelles elles sont pratiquées. En conséquence, les fonds de tout individu souhaitant investir des sommes en espèces dans la construction d'un bien immobilier doivent susciter des soupçons lorsque ledit

individu peut démontrer que les fonds proviennent d'une tontine. Les montants collectés peuvent être directement injectés dans le système financier par le biais du secteur immobilier.

Comme c'est le cas pour les véhicules juridiques, outre qu'ils rendent difficile l'identification du véritable propriétaire ainsi que l'origine et la destination des fonds, les systèmes de tontine peuvent être utilisés par des délinquants comme moyen de laver de l'argent sale. Cela est encore plus facile lorsque le chef du groupe est un délinquant ou le partenaire d'un délinquant, qui dispose d'un important montant de fonds d'origine illicite à blanchir par le biais du système.

Exemples de cas de blanchiment avec l'utilisation des systèmes d'épargne collective

Cas 1 : Utilisation abusive des systèmes d'épargne collective

•Drogue

• Tontine

• Acquisition de terrains

• Location de maison

• Dépôt bancaire

Le délinquant X tire profit du fait que les tontines sont bien connues en Afrique, il participe donc avec son argent sale à d'importantes tontines qui offrent des tirages de 10 millions de francs CFA.

Il prend 10 "mains" de 1 million de francs CFA chacune. Chaque mois, il contribue pour un montant de 1 million CFA X 10, soit 10 millions de francs CFA. La tontine compte 10 membres qui contribuent pour 1 million de francs CFA chacun, en sus des 10 millions du délinquant. Lorsque son tour arrive, les sommes auxquelles il a droit sont versées dans un compte ouvert auprès de la banque C.

Il introduit alors auprès de la banque une demande de prêt de 100 millions de francs CFA, qu'il obtient. Il investit 20 millions de francs CFA dans l'achat d'un terrain et se fait construire un logement pour un montant de 250 millions de francs CFA, qui comprend une contribution personnelle de 170 millions. Il rembourse le prêt avant l'échéance tout en rachetant les intérêts. Au su et au vu de tous les participants, il répète plusieurs fois la même opération sans être découvert par les autorités compétentes. Il possède actuellement plusieurs immeubles, des bureaux de change dans la ville X et manipule des milliards de francs CFA.

Infraction principale : trafic de drogue

Technique : utilisation des systèmes d'épargne collective (tontine)

Mécanisme : utilisation abusive des tontines, des dépôts en espèces, des transactions bancaires

Source : GIABA/ Rapport de typologie sur le blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier/2009

- **Typologie 3 : Utilisation de professionnels non financiers et autres véhicules juridiques (notaires, avocats, agents immobiliers, conservateurs des hypothèques et autres prestataires de services)**

Les véhicules juridiques sont des personnes morales de toute sorte ainsi que diverses dispositions juridiques qui font souvent l'objet d'une utilisation abusive pour masquer la réelle origine, le propriétaire et l'objectif des activités liées au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme. Outre qu'ils rendent difficile l'identification du véritable propriétaire d'un bien ou l'origine et la destination des fonds, ces véhicules juridiques peuvent être utilisés dans le cadre d'entreprises criminelles comme sources de revenus licites. En sus des sociétés écrans, il existe aussi d'autres sociétés spécialisées qui font des affaires légitimes dans le domaine immobilier, un secteur qui a souvent été utilisé de manière abusive à des fins de blanchiment d'argent. L'utilisation de véhicules juridiques est encore plus facile lorsque la société appartient entièrement à des délinquants ou est totalement contrôlée par ces derniers.

La législation de la plupart des pays dans lesquels les services des notaires sont indispensables pour les transactions immobilières n'interdit pas les paiements « hors de la vue ». Cela veut dire que les notaires et autres praticiens du droit sont autorisés par la loi à autoriser ces paiements « hors de la vue » pour la cession à bail, la vente et/ou l'achat de biens immobiliers. Cette disposition rend ces véhicules juridiques vulnérables aux pratiques abusives de délinquants qui veulent dissimuler l'origine ainsi que le véritable propriétaire des fonds ou des biens. Ce risque n'ouvre pas seulement des possibilités de corruption par les véhicules juridiques eux-mêmes mais il attire également les délinquants qui pourraient les utiliser afin de blanchir les revenus de leurs activités délictueuses contre le paiement d'honoraires.

- **Typologie 4 : Systèmes de prêts hypothécaires**

Les prêts hypothécaires ne résultent pas nécessairement d'actes délictuels mais les délinquants peuvent obtenir des prêts pour financer en toute légalité des prêts hypothécaires relatifs à des biens immobiliers et ensuite rembourser le prêt avant échéance avec de l'argent sale. De cette manière, des fonds illicites sont injectés dans le système financier formel. Il arrive que le bien ait été à l'origine acquis sous forme d'immeuble à usage d'habitation avant d'être transformé en repaire abritant des activités délictuelles (ex. : vente ou stockage de drogues ou de produits contrefaits ou pour abriter des délinquants).

- **Fonds illicites pour les prêts hypothécaires et le paiement d'intérêts**

Des acteurs illégaux peuvent obtenir des prêts hypothécaires d'une banque pour acquérir un bien immobilier. Très souvent, les fonds illégaux acquis précédemment ou par la suite sont utilisés pour payer les intérêts ou rembourser le principal du prêt, soit en une fois soit en plusieurs versements.

- **Sur ou sous-évaluation de biens immobiliers**

Quelques-unes des informations disponibles révèlent l'existence de nombreux cas de manipulation de valeurs immobilières. La surévaluation tout comme la sous-évaluation des biens immobiliers dans la région est parfois le fait d'acteurs illégaux qui omettent de mentionner une partie du prix sur le contrat d'achat ou mentionnent un prix supérieur. En d'autres termes, le prix réel du contrat de vente est supérieur ou inférieur au prix payé. Le prix indiqué sur le contrat est utilisé pour obtenir un prêt auprès de la banque. Dans les cas de sous-évaluation, le montant inscrit sur le contrat est payé à l'aide du prêt, alors que le montant omis dans le contrat est libéré en espèces, un montant qui pourrait être d'origine illicite.

En cas de rétrocession du bien immobilier à un prix équitable, les acteurs illicites convertissent les revenus d'origine illégale en profits apparemment légitimes.

La surévaluation est généralement faite pour obtenir le prêt le plus important possible auprès des banques. Elle suppose une manipulation, basée sur des faux documents, du prix réel par un expert immobilier à la demande du client. Cette manœuvre peut avoir été motivée plus pour escroquer l'organisme prêteur que pour blanchir des fonds

Exemple de blanchiment par le biais des systèmes de prêts hypothécaires

Cas 2 : Escroquerie au prêt hypothécaire (remboursement d'un prêt avant terme), accords de prêt consécutifs

Drogue

Prêt bancaire

Achat de terrain

Construction d'immeuble

Remboursement d'un prêt avant terme

Location de locaux d'habitation

Dépôt dans un compte bancaire

M. X dispose d'une somme de 100 millions de francs CFA en argent sale qu'il a tirée de ses activités liées au trafic de drogue. Il est titulaire d'un compte bancaire régulier. Il saisit sa banque d'une demande de prêt immobilier d'un montant de 50 millions de francs CFA, remboursable sur une période de 10 ans et destiné à permettre l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un immeuble.

Il obtient le prêt et achète le terrain. Il construit un immeuble d'un coût de 75 millions de francs CFA, avec des fonds propres d'un montant de 25 millions de francs CFA. Au bout de six mois, il rembourse le prêt avant terme et rachète les intérêts du prêt.

Deux mois plus tard, il sollicite un nouveau prêt de 25 millions de francs CFA à rembourser en cinq ans à l'aide des loyers à percevoir de ses locataires.

De cette manière, ce délinquant aura blanchi son argent sale et il aura toujours la possibilité de rembourser avant terme le prêt et de continuer ses activités de blanchiment aussi longtemps que ses manœuvres ne seront pas découvertes.

Source : GIABA/ Rapport de typologie sur le blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier/2009/ Sénégal

- **Typologie 5 : Utilisation de biens immobiliers pour dissimuler des activités illégales**

L'utilisation de biens immobiliers pour blanchir des fonds comporte de nombreux avantages pour les délinquants et les gangs. Elle leur permet d'introduire des fonds illicites dans le système, de tirer des bénéfices des fonds illicites et d'en jouir. Ils peuvent bénéficier d'avantages fiscaux et de toute revalorisation du marché immobilier (même s'il y a un risque de perte en cas de baisse de la valeur du bien).

Au Sénégal, la forte expansion de l'industrie de l'hôtellerie et du tourisme d'accueil indique que certains domaines du secteur immobilier sont plus attractifs que d'autres pour le blanchiment d'argent, compte tenu de la grande importance des flux financiers qu'ils génèrent. C'est ainsi que le volume des transactions enregistrées dans l'industrie du tourisme d'accueil rend plus facile la dissimulation de l'origine des fonds d'origine illicite.

Etant donné que l'acquisition de biens immobiliers constitue la dernière étape du blanchiment, qualifiée d'étape d'intégration, l'acquisition de biens immobiliers offre aux délinquants la possibilité de réaliser un important investissement revêtant l'apparence d'une stabilité financière. L'investissement dans un hôtel, un restaurant ou une galerie marchande comporte d'autres avantages, notamment en raison du fait qu'il engendre des activités commerciales qui ont recours à des transactions en espèces importantes dans le cadre desquelles la confusion de fonds d'origine licite et de fonds d'origine illicite peut passer inaperçue.

Exemple de blanchiment par l'utilisation de biens immobiliers

Cas 3 : Blanchiment des produits du trafic de drogue par le biais du secteur immobilier

M. A, qui vit dans une ville portuaire d'un pays de l'Afrique de l'Ouest, est surtout connu comme homme d'affaires et a des relations commerciales et politiques très influentes. Il importe des camions d'Europe et de Russie et il possède plusieurs navires de pêche dont les prises sont vendues dans le pays ou exportées.

Grace à ses relations, il bénéficie d'une protection politique et dans le domaine de la sécurité.

Il est également connu comme bailleur de fonds d'un important parti politique du pays.

Il a récemment été établi l'existence de liens entre M. A et de célèbres barons de la drogue en Amérique du Sud et en Europe. Il utilisait ses navires de pêche pour importer de la drogue dans le pays en passant par le port de pêche. La drogue était généralement conditionnée dans des cartons, comme le poisson, et mélangée au poisson congelé. Elle réussissait ainsi à passer facilement les contrôles de sécurité portuaires pour pénétrer dans le pays avant d'être exportée vers d'autres parties du monde sans éveiller les soupçons. M. A a pénétré le secteur de la promotion immobilière comme un investisseur anonyme, c'est-à-dire par l'intermédiaire de prête-noms et construit des immeubles à usage de bureau et des galeries marchandes dans un emplacement de choix de la ville.

C'est grâce à la collaboration entre services de renseignements au niveau international que l'un de ses navires a été saisi dans les eaux territoriales du pays avec une grande quantité de cocaïne à son bord. M. A a été alors arrêté avec d'autres complices. Il a été jugé, reconnu coupable et condamné à une peine de prison pour possession et trafic de drogue dure (cocaïne).

Infraction principale : trafic de drogue

Technique : Association, utilisation d'une entreprise légale

Mécanisme : transactions en espèces et transferts télégraphiques

Source : Sénégal

5.2. Constat sur le secteur immobilier

L'exercice de typologie de blanchiment du GIABA a mis en exergue plusieurs infractions principales génératrices de fonds illicites qui sont blanchis par le biais du secteur immobilier.

Il s'agit, en particulier :

- Du détournement de fonds publics
- Des contrefaçons
- De la corruption
- Du trafic de drogue
- Des fraudes et autres infractions financières
- Du délit d'initié
- De la manipulation d'actions
- Du commerce illicite de l'or ou d'autres ressources minières, ex. : diamants
- Du siphonage illégal de pétrole ;
- De l'escroquerie financière internationale par Internet, de type la fraude à l'acompte (fraude 419).

Les études de cas révèlent que les fonds illicites qui ont été générés par ces infractions, sont pour la plupart blanchis par le biais du secteur immobilier.

Ce phénomène s'explique dans la mesure où, l'absence d'organisme de régulation chargés de contrôler le secteur immobilier, pose un sérieux problème.

Il s'y ajoute que l'achat au comptant de biens immobiliers, la création de de sociétés fictives ou de sociétés écran, le recours à des compagnies légalement constituées pour blanchir des fonds illicites, l'utilisation de tirs ou de prête-noms pour acquérir des bien immobiliers et l'utilisation de noms fictifs pour acheter des biens immobiliers, sont les principales causes de l'attraction des blanchisseurs dans le secteur immobilier.

Les faits exposés ci-dessus, montrent comment le secteur immobilier est utilisé de manière abusive par des délinquants. Il importe de noter que la mise en location ou la vente d'un bien immobilier amélioré tend à éloigner la transaction de son origine illicite ou criminelle, ce qui rend difficile toute tentative de remonter à l'activité délictuelle initiale.

Cette activité délictuelle encourage une concurrence malsaine entre les activités légales et illicites. L'impact socioéconomique de ces conditions sur les différents pays est important, même s'il n'est pas facile à mesurer. En conséquence, il serait particulièrement opportun que

le secteur fasse l'objet d'un examen plus critique et que des recommandations appropriées soient faites afin de permettre aux décideurs de prendre des décisions visant à réformer le secteur et à le rendre moins attractif pour les blanchisseurs d'argent sale et les bailleurs de fonds du terrorisme.

Section 2 : présentation des informations recueillies auprès de la CENTIF

1- La CENTIF dans la lutte contre le blanchiment de capitaux

La CENTIF est un Service Administratif, doté de l'autonomie financière et d'un pouvoir de décision autonome sur les matières relevant de sa compétence. Sa mission est de recueillir et de traiter le renseignement financier sur les circuits de blanchiment de capitaux. A ce titre, elle :

- Est chargée, notamment de recevoir, d'analyser et de traiter les renseignements propres à établir l'origine des transactions ou la nature des opérations faisant l'objet de déclarations de soupçons auxquelles sont astreintes les personnes assujetties ;
- Reçoit également toutes autres informations utiles nécessaires à l'accomplissement de sa mission, notamment celles communiquées par les Autorités de contrôle, ainsi que les officiers de police judiciaire ;
- Peut demander la communication, par les assujettis, ainsi que par toute personne physique ou morale, d'informations détenues par eux et susceptibles de permettre d'enrichir les déclarations de soupçon ;
- Effectue ou fait réaliser des études périodiques sur l'évolution des techniques utilisées aux fins du blanchiment de capitaux au niveau du territoire national.

Elle émet des avis sur la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux. A ce titre, elle propose toutes réformes nécessaires au renforcement de l'efficacité de la lutte contre le blanchiment de capitaux.

La CENTIF élabore des rapports périodiques (au moins une fois par trimestre) et un rapport annuel, qui analysent l'évolution des activités de lutte contre le blanchiment de capitaux sur le plan national et international, et procède à l'évaluation des déclarations recueillies. Ces rapports sont soumis au Ministre chargé des Finances.

Dans l'exercice de ses attributions, la CENTIF peut recourir à des correspondants au sein des Services de la police, de la Gendarmerie, des Douanes, ainsi que des Services Judiciaires de l'Etat et de tout autre Service dont le concours est jugé nécessaire dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Les correspondants identifiés sont désignés en qualité par arrêté de leur Ministre de tutelle. Ils collaborent avec la CENTIF dans le cadre de l'exercice de ses attributions.

2- Nature et origine des informations reçus par la CENTIF

Les déclarations reçues par la CENTIF sont constituées

- Des déclarations d'opérations suspectes (DOS) communiquées par les assujettis sur des sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles soupçonnent ou ont de bommes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme
- Déclarations effectuées de manière systématique d'une part, par les assujettis sur des transactions en espèces atteignant le seuil de quinze millions (15 000 000) de francs CFA et d'autre part, par l'autorité en charge de la supervision des organismes à but non lucratif (OBNL) sur des donations à leur profit d'un montant supérieur ou égal à un million (1 000 000) de francs CFA
- Des informations communiquées, sur demande ou de manière spontanée, par des structures nationales y compris des autorités de contrôle, d'enquêtes ou de poursuites pénales
- Les informations obtenues, sur demande ou de manière spontanée, des cellules de renseignement financier (CRF) étrangères.

2.2 Les déclarations d'opérations suspectes (DOS)

Les déclarations d'opérations suspectes sont faites par les assujettis qui sont des personnes physiques et morales, relevant du secteur financier et du secteur non financier, nommément citées au articles 5 et 6 de la loi n°2018-03 du 23 février 2018 relative à la LBC/FT.

1. Les déclarations systématiques

La loi n°2018-03 du 23 février 2018 relative à la LBC/FT oblige les institutions financières et les entreprises et professions non financières désignées (EPNFD) à déclarer à la CENTIF, les transactions en espèces (versement et retraits) d'un montant supérieur ou égal à quinze millions (15 000 000) de francs CFA effectuées à leurs guichets.

En outre toute donation en espèce d'un montant supérieur ou égal à un million (1 000 000) de francs CFA reçue par un OBNL doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la cellule par l'organe de contrôle et de supervision.

3- Les activités de la CENTIF pour la lutte contre le blanchiment des capitaux :

Les activités de la CENTIF sur le plan national portent essentiellement sur l'analyse opérationnelle, la formation et la sensibilisation, la contribution aux études de recherches sur la criminalité financière, la communication d'information ainsi que la coordination de la LBC/FT.

3.1 Activités opérationnelles

3.1.1 Réception des informations

Une des façons clés de la CENTIF est de recevoir et de traiter les déclarations de soupçon et les déclarations systématiques communiquées par les assujettis, les demandes d'informations communiquées par ses homologues CRF étrangères et les informations transmises par les autorités publiques telles que prévues par la loi.

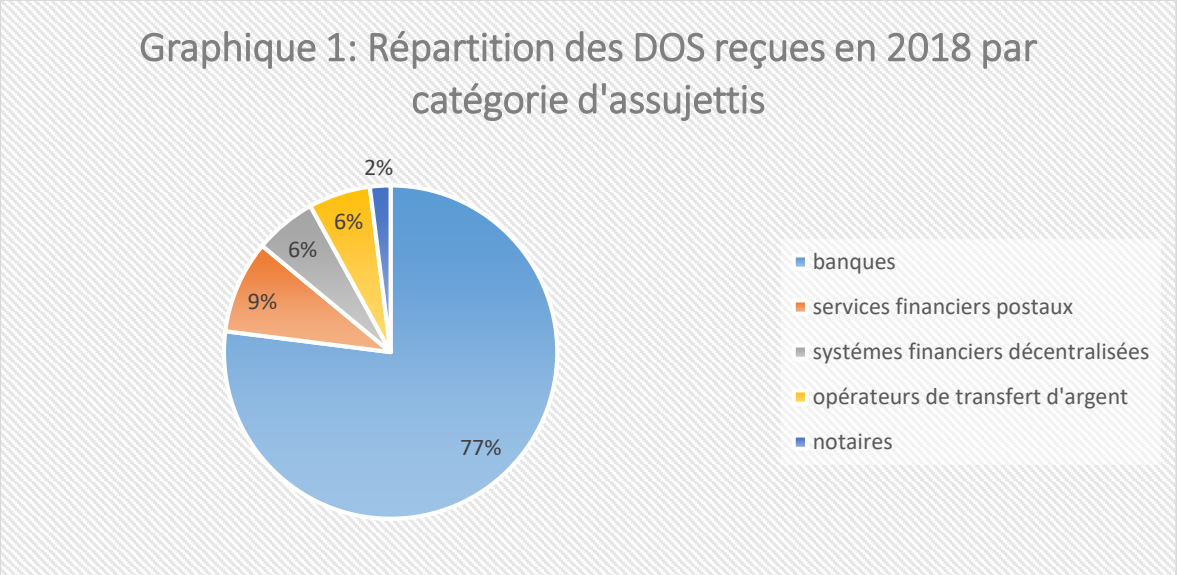
La CENTIF analyse et procède à l'enrichissement des informations contenues dans les déclarations de soupçon et transmet le cas résultat de son analyse au procureur de la république.

Elle traite les demandes d'informations et communique le résultat de ses investigations au CRF étrangères requérantes et à d'autres autorités publiques en fonction de leur compétence en matière de lutte contre la criminalité financière.

Au cours de l'année 2018, la cellule a reçu cent deux (102) déclarations suspectes soit soixante-trois (63) unités de moins par rapport à 2017.

Les DOS ont été transmises par :

- Les banques (79)
- Les services financiers postaux (9)
- Les systèmes financiers décentralisés (6)
- Les notaires (2)
- Les opérateurs de transfert d'argent (6).

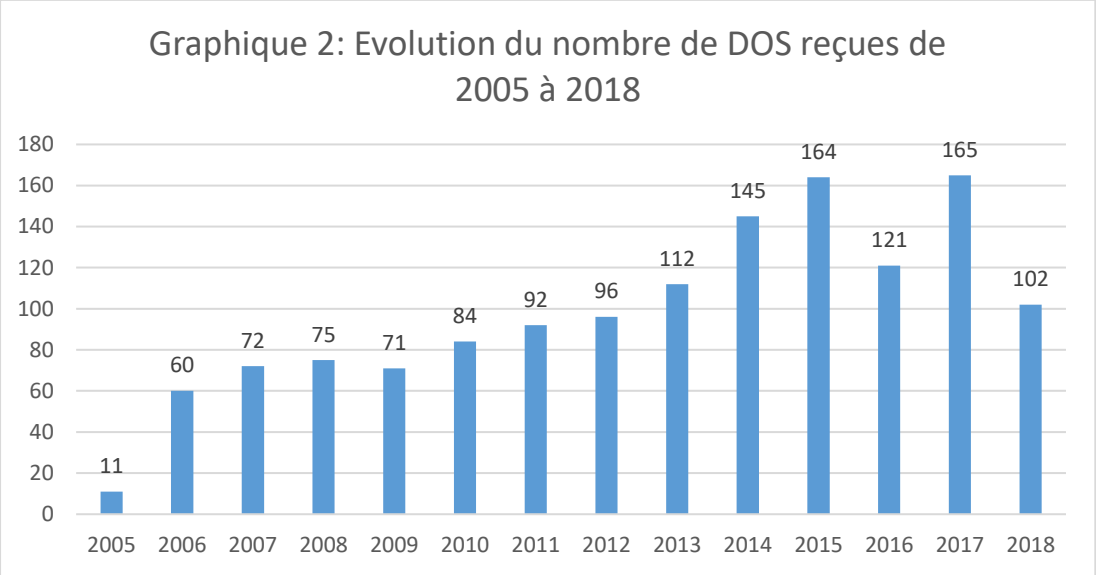


Sources : CENTIF

Ce graphique nous montre que la majorité des DOS reçues par la CENTIF ont été envoyées par les banques (77%), les autres assujettis à savoir les services financiers postaux, les systèmes financiers décentralisées, les opérateurs de transfert d'argent et les notaires n'en ont fait que très peu.

Cela s'explique du fait que les banques sont les assujettis qui ont un contact direct avec le blanchiment de capitaux dans la mesure où c'est à travers elles que l'argent salle entrent dans le système économique et devient donc légal ou blanchis.

De 2005 à 2018, la répartition des DOS suit une tendance linéaire caractérisée par une prédominance du secteur bancaire qui demeure à un niveau stable de 77%.



Source : CENTIF

Nous pouvons constater sur ce graphique que de 2005 à 2015, le nombre de DOS reçues n'a cessé d'augmenter. Une légère baisse a été notée en 2016 puis a rapidement augmenté dans l'année qui a suit, mais a encore baissé en 2018.

Cependant, même s'il y a eu baisse en 2016 et 2018, il n'en reste pas moins que le nombre de déclaration n'est jamais descendu en-dessous de 100, ce qui est assez élevé.

Nous pouvons donc en déduire que les assujettis à la lutte contre le blanchiment des capitaux sont de plus en plus conscients de leur obligation de collaborer dans cette lutte.

3.2 Traitement des DOS reçues

Après avoir reçu les DOS provenant des assujettis, la CENTIF doit procéder au traitement des informations reçues. Elle envoie donc des demandes d'informations complémentaire, auprès des autorités publiques, des assujettis, des CRF étrangères, concernant chaque DOS afin de juger de la nécessité ou pas d'en faire part au procureur.

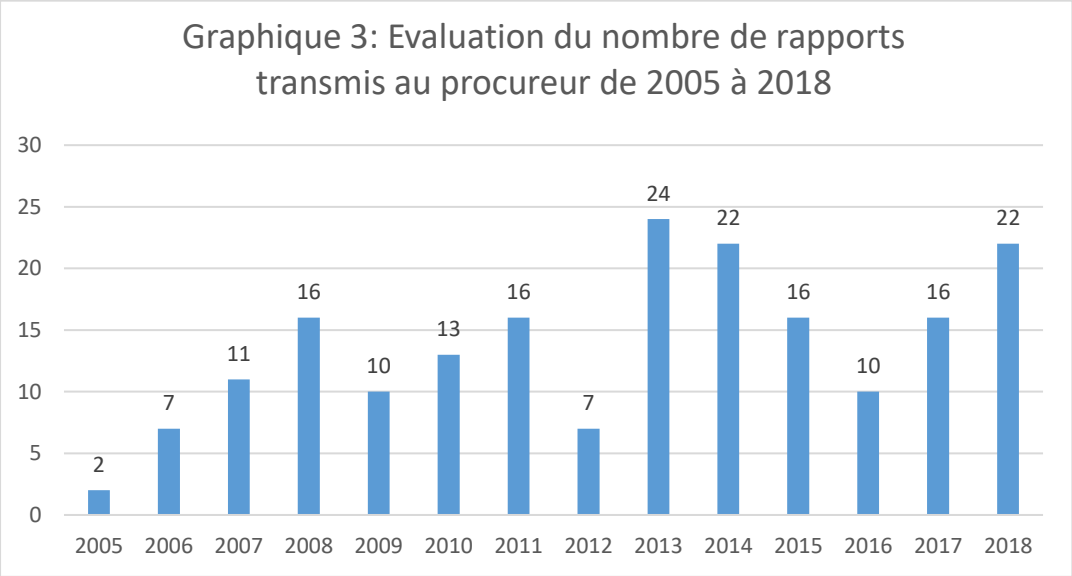
Depuis sa prise de fonction, la CENTIF a achevé, de manière intégrale, le traitement de cent quatre-vingt-six (186) déclarations d'opérations suspectes (DOS) qui lui ont été communiquées en 2018 et au cours des années antérieures.

La commission d'examen, instance de décision, a transmis au Procureur de la République territorialement compétent vingt-deux (22) rapports concernant des affaires pour lesquelles des indices de blanchiment ont été décelés.

Une décision de poursuite des investigations a été prise concernant trente-trois (33) déclarations.

Un (1) rapport sur des faits relatifs au financement du terrorisme a été transmis au Procureur de la République.

Les cent dix-neuf (119) autres DOS ont fait l'objet d'un classement, en l'absence d'éléments de confirmation des soupçons ayant motivé la saisine de la CENTIF. Toutefois, les investigations pourraient reprendre si des faits nouveaux venaient à être portés à la connaissance de la CENTIF.



Source : CENTIF

De 2005 et 2018, l'évolution du nombre de rapport transmis au procureur n'est pas constante, mais elle a connu plus de hausse que de baisse. Nous pouvons donc en déduire que la CENTIF fait de son mieux pour remplir la mission qui lui a été attribuée.

Cependant lors d'un entretien avec un agent du GIABA, il nous a été informé comme sources verbale que pas un seul des cas qui ont été transmis au procureur, n'a connu de condamnation. Cette inefficacité de mécanisme de répression peut augmenter la vulnérabilité du pays face au blanchiment de capitaux, dans la mesure où les blanchisseurs pourraient sous-estimer les poursuites judiciaires concernant cette infraction criminelle.

3.3 Constat sur le secteur immobilier :

Durant la période allant de 2005 à 2018, nous pouvons constater avec le graphique 1 qu'aucune déclaration d'opérations suspectes (DOS) n'a été faite par les agents immobiliers. Ce tableau ci-dessous nous le confirme avec un nombre très faible (1 seul au cours de l'année 2010) de déclarations faites par les agences immobilières.

Tableau 2 : Nombre de DOS reçues par la CENTIF de la part des assujettis.

Type d'assujettis	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Banques	11	55	69	54	53	63	83	86	94	124	141	86	**919**
Douane	-	5	2	20	14	6	4	-	-	11	-	8	**70**
Systèmes financiers décentralisés	-	-	1	-	-	4	1	8	14	5	4	4	**41**
Notaires	-	-	-	1	-	7	2	2	1	3	4	2	**22**
Experts comptables	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	**3**
Services financiers postaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	15	9	**25**
Sociétés d'assurance	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	**1**
Agences immobilières	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	**1**
Services de transfert d'argent	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	12	**15**
Etablissements de monnaie électronique	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	**1**
Autres assujettis	-	-	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-	**5**
DOS reçues	**11**	**60**	**72**	**78**	**70**	**82**	**92**	**96**	**112**	**145**	**164**	**121**	**1103**

Sources : CENTIF

L'absence de DOS provenant des agences immobilières nous pousse à nous demander si est ce que les agents immobiliers ont pris conscience de leur obligation quant à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

En effet, les agences immobilières, comme tous les autres assujettis ont des obligations qu'ils doivent remplir pour aider à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

4 Activités stratégiques de la CENTIF

La mission de la CENTIF se résume à recueillir et traiter le renseignement financier sur les circuits de blanchiment de capitaux. A ce titre, elle est chargée, notamment de recevoir, d'analyser et de traiter les renseignements propres à établir l'origine des transactions ou la nature des opérations faisant l'objet de déclarations de soupçons auxquelles sont astreintes les personnes assujetties. Elle émet des avis sur la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux. A ce titre, elle propose toutes réformes nécessaires au renforcement de l'efficacité de cette lutte.

Après avoir fait le constat de l'ampleur du phénomène de blanchiment par le biais du secteur immobilier, la CENTIF s'est trouvé dans l'obligation de mettre en place des plans d'actions stratégiques afin de lutter contre ce phénomène, car il constitue un frein majeur pour la lutte contre le blanchiment de capitaux au Sénégal.

En effet, le mécanisme de supervision et d'encadrement du secteur immobilier étant faible, expose le secteur à une vulnérabilité très élevée qui offrent une facilité aux délinquants de pouvoir blanchir des fonds illicites sans se faire repérer.

La CENTIF a donc organisé entre autres de ses activités, un forum en 2009 spécialement dédié au secteur de l'immobilier pour répondre au besoin stratégique de la lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier.

5 Dispositifs de lutte contre le blanchiment de capitaux pour les agences immobilières

Dans son rapport tiré du forum « Le secteur immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au Sénégal », 2009, la CENTIF a rappelé le rôle des agences immobilières dans la vente, la location, la gérance, les syndics de copropriétés, les conseils, le montage des dossiers financiers destinés à l'obtention d'un crédit immobilier auprès des banques ainsi que l'administration des biens de la clientèle.

Par ailleurs, un plaidoyer a été émis pour l'appropriation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme par tous les acteurs, en particulier ceux du secteur immobilier. Les éléments clés du dispositif pour le secteur ont été présentés de même que la déclaration de soupçon.

A propos du dispositif, une agence immobilière doit tenir compte de plusieurs obligations.

5.1 Les obligations des agences immobilières dans la lutte contre le blanchiment des capitaux

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, les assujettis sont astreints à certaines obligations énumérées par la loi 2004-09.

- **Obligation d'identification du client**

- **Client personne physique**

a- Faire remplir et signer au client un fiche d'identification complète

  - Prénom (S) noms
  - Date et lieu de naissance
  - Nationalité
  - Régime matrimonial
  - Téléphone
  - Banque (numéro de banque)

b- Demander au client une copie de sa pièce d'identité, pour les commerçants (registre de commerce ou NINEA)

- **Client personne morale**

Faire remplir au représentant ou mandataire de la personne morale, la fiche d'identification de personne physique.

Demander au titre de la personne morale les pièces suivantes :

  - Copie certifiée de tout acte attestant de la forme juridique
  - Registre de commerce
  - NINEA
  - Pouvoir des personnes agissant en son nom

- **Obligation de surveillance particulière de certaines opérations**

Il s'agit d'une mesure préventive de vigilance particulière consistant en la consignation dans un registre en vue d'éventuels rapprochements, des données relatives aux types d'opérations suivantes :

  - Tout paiement effectué même dans des conditions normales, en espèces ou par titre au porteur d'une somme d'argent supérieure à 50 millions F CFA

- Toute opération portant sur une somme égale ou supérieure à 10 millions mais effectuée dans des conditions inhabituelles de complexité et/ou ne paraissant pas avoir de justificatif économique, ou d'objet licite.

- **Obligation d'identification des transactions**

Tous les agents immobiliers sont tenus, dans le cadre des transactions dont ils assurent la gestion, de se renseigner auprès du client, par tout moyen sur l'origine et la destination des sommes d'argent mais aussi sur l'objet de la transaction.

- **Obligation de vigilance renforcée**

Il s'agit d'apporter plus de vigilance à l'occasion des transactions ou relations d'affaires avec les Personnes Politiquement Exposées (PPE) résidant dans un autre Etat membre ou dans un Etat tiers. Le renforcement consiste à requérir l'accord préalable de l'autorité dirigeante de l'agence immobilière habilitée à autoriser ce genre de transaction, prendre les mesures appropriées pour établir l'origine du patrimoine ou des fonds etc.

- **Obligation de conservation et de communication des documents**

Il s'agit de la conservation des pièces et documents relatifs aux transactions effectuées, ainsi que les copies des documents d'identification des clients pendant dix ans, à compter de la fin de l'exercice au cours duquel les opérations ont été réalisées (pour les transactions, les originaux ou copies certifiées conformes sont exigés à titre de justificatifs et pour les besoins des formalités liées à l'enregistrement.)

En tant qu'assujetti aux dispositions de la loi 2004-09, les agents immobiliers sont tenus de communiquer les pièces et documents relatifs aux obligations d'identification, sur leur demande, auprès des autorités tels que : les autorités judiciaires ; les agents de l'Etat chargés de la détection et de la répression des infractions liées au blanchiment de capitaux, agissant dans le cadre d'un mandat judiciaire ; les autorités de contrôle, ainsi que la CENTIF.

- **Obligation de mise en place d'un programme de lutte anti-blanchiment**

Les agents Immobiliers sont tenus d'élaborer un dispositif interne de lutte anti-blanchiment de capitaux. Ce dispositif organise la bonne application des mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux et garantit le bon respect des obligations

- **Obligation de déclarer toute opération suspecte auprès de la CENTIF**

Lorsqu'un agent immobilier détecte une opération qu'il juge suspect, il a l'obligation d'en faire la déclaration auprès de la CENTIF afin qu'elle puisse traiter ces informations et donner suite à cette déclaration.

5.2 La Déclaration d'opérations suspects

Les déclarations de soupçons sont transmises par les personnes Physiques et morales visées à l'article 5 de la loi 2004-09, à la CENTIF. L'appréciation de l'opportunité de faire une déclaration de soupçon incombe donc au professionnel qui en fonction de sa connaissance du client et de son secteur d'activité, de la nature et complexité de l'opération, du comportement du client, décide de porter l'information à la CENTIF. Pour se faire, il doit s'appuyer sur un ensemble d'indicateurs pour détecter le caractère suspect d'une opération donnée.

- L'opération projetée ou réalisée est sans rapport avec le patrimoine ou les revenus apparent du client, son activité commerciale ou professionnelle ;
- L'opération semble aller à l'encontre des pratiques courantes du secteur d'activité, ou ne semble pas viable pour le client sur le plan économique.
- L'opération est inutilement complexe par rapport au but visé

Au regard des indicateurs énoncés, si une opération financière donne des motifs raisonnables de soupçonner qu'elle est liée à la perpétration d'une infraction, parait inutilement complexe, est sans justification économique ou que le comportement du client paraisse suspect, le professionnel est tenu, de porter l'information à la connaissance de la CENTIF.

5.2.1 Procédure de la déclaration de soupçon

La procédure à prendre est dans un premier temps ne pas aviser le client concerné. Par la suite, il se doit d'alerter son responsable anti-blanchiment afin d'envoyer une déclaration de soupçon à la CENTIF, par tout moyen laissant trace écrite. Les déclarations faites téléphoniquement ou par moyen électronique doivent être confirmées par écrit dans un délai de quarante-huit (48) heures. Ces déclarations indiquent, notamment suivant le cas :

- Les raisons pour lesquelles l'opération a déjà été exécutée
- Le délai dans lequel l'opération suspecte doit être exécutée

5.2.2 Traitement des DOS à la CENTIF

La CENTIF accuse réception de toute déclaration de soupçon écrite. Elle traite et analyse immédiatement les informations recueillies et procède, le cas échéant, à des demandes de renseignements complémentaires auprès du déclarant, ainsi que de toute autorité publique et/ou de contrôle.

A titre exceptionnel, la CENTIF peut, sur la base d'informations graves, concordantes et fiables en sa possession, faire opposition à l'exécution de ladite opération avant l'expiration du délai d'exécution mentionné par le déclarant. Cette opposition est notifiée à ce dernier par écrit et fait obstacle à l'exécution de l'opération pendant une durée qui ne peut excéder quarante-huit heures.

A défaut d'opposition ou si, au terme du délai de quarante-huit heures, aucune décision du juge d'instruction n'est parvenue au déclarant, celui-ci peut exécuter l'opération.

5.2.3 Suite donnée aux DOS

Lorsque les opérations mettent en évidence des faits susceptibles de constituer l'infraction de blanchiment de capitaux, la CENTIF transmet un rapport sur ces faits au Procureur de la République, qui saisit immédiatement le juge d'instruction.

Ce rapport est accompagné de toutes pièces utiles, à l'exception de la déclaration de soupçon. L'identité du préposé à la déclaration ne doit pas figurer dans ledit rapport qui fait foi jusqu'à preuve du contraire.

La CENTIF avisera, en temps opportun, les assujettis aux déclarations de soupçons des conclusions de ses investigations.

5.3 Activités de formation et de sensibilisation

Les activités de formation concernent à la fois le personnel de la CENTIF et les autres acteurs. La sensibilisation consiste en des échanges avec certains partenaires du dispositif national de LBC, notamment les assujettis.

5.3.1 Renforcement des capacités des membres et du personnel de la CENTIF

Pour la formation de son personnel, dans le but de renforcer leur capacité d'intervention sur la lutte contre le blanchiment de capitaux, la CENTIF a convié ses agents à la participation d'un bon nombre d'ateliers, de conférences, séminaires et forums.

5.3.2 Activités de formation et de sensibilisation à l'intention des autres acteurs

- Activités du centre de formation de CENTIF

Le centre de formation de la CENTIF mis en place avec l'appui de l'ONUDC, offre des modules de formation interactive. Il a accueilli et formé deux cent vingt et une (221) personnes au cours de l'année 2018, émanant :

- Des banques et établissements financiers (80)
- Des systèmes financiers décentralisés (46)
- Des compagnies d'assurance (1)
- Des opérateurs de transfert rapide d'argent (41)
- Des établissements de monnaie électronique (31)
- De l'agence de développement et d'encadrement des petites et moyennes entreprises (22)

- Rencontre avec les acteurs du dispositif LBC

Depuis sa prise de fonction, la CENTIF rencontre chaque année un certain nombre d'acteurs du dispositif de LBC. Les séances portent essentiellement sur l'Etat de mise en œuvre des obligations, sur les activités déclaratives, sur l'efficacité du dispositif et l'évaluation du cadre juridique.

Constat :

A travers les activités de formation et de sensibilisation mises en place par la CENTIF, par le biais de son centre de formation, nous pouvons constater qu'aucune agence immobilière n'a pu bénéficier de ces formations.

Bien que les autres acteurs de ce secteur cible tels que les banques, les notaires fassent l'objet de plusieurs activités de formation et de sensibilisation, il n'en demeure pas moins important d'en faire de même avec les agences immobilières dans la mesure où les agents immobiliers, les commerciaux et mandataires immobiliers sont souvent les premiers acteurs dans le cadre d'opérations immobilières. A ce titre, intervenants avant même le notaire ou les établissements financiers, ils ont souvent connaissance d'informations ignorées par ces différents autres acteurs.

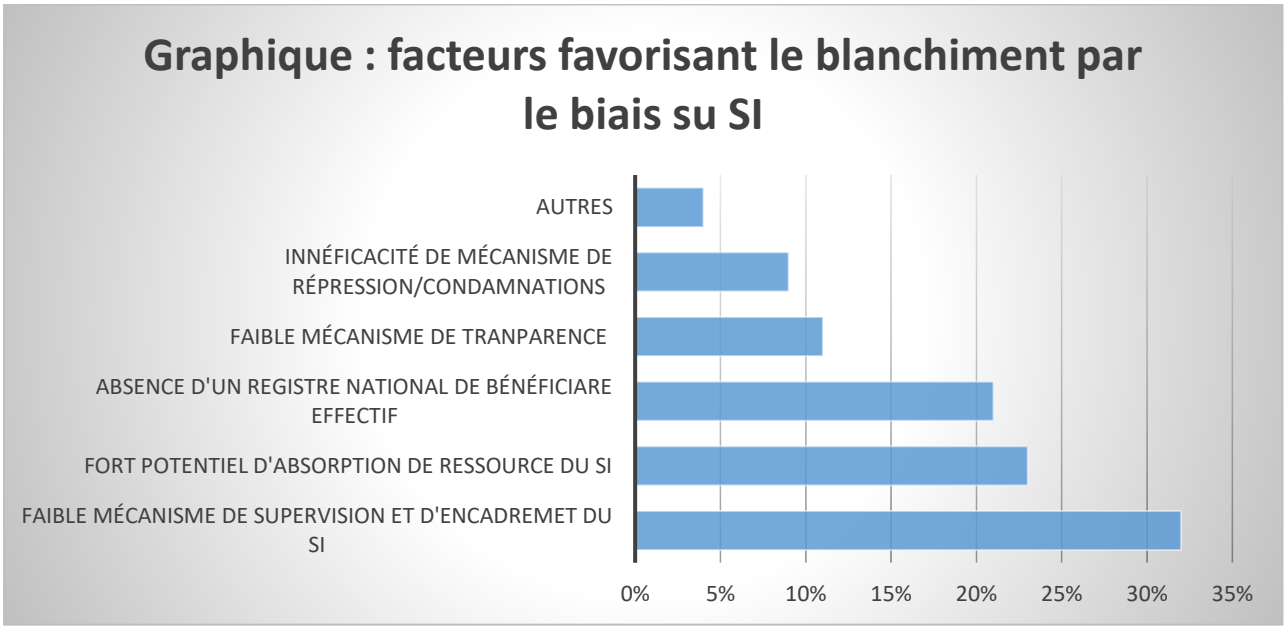
En effet, ils sont en contact direct avec les délinquants de ce crime financier. Il est donc primordial de renforcer la formation et la sensibilisation de ces agents pour s'assurer de leur

connaissance des dispositifs de lutte contre le blanchiment de capitaux et des mesures à prendre en cas de détection d'opérations suspectes.

Dans bon nombre de ces rapports, la GIABA n'a cessé d'indexer le secteur immobilier comme étant le principal vecteur du blanchiment de capitaux. En effet, d'après les propos recueillis auprès d'un agent du GIABA, lors d'un entretien, aux vues des cas qui ont été étudiés, nous pouvons constater, que peu importe les techniques utilisées par les blanchisseurs, ils passent pour plus de 90 % des cas par le secteur immobilier pour cause des gros montants de transaction dont il fait l'objet. Il est donc plus rapide d'y faire blanchir de grosses sommes sans se faire repérer pour cause de manque de réglementation.

6- Limites aux dispositifs de LBC dans le secteur immobilier

Le graphique ci-dessous, indique les facteurs identifiés par le GIABA comme étant des entraves aux effort de LBC.



Sources : GIABA

Ce graphique classe par ordre d'importance les facteurs qui entravent à la lutte contre le blanchiment des capitaux par le biais du secteur immobilier.

Le faible niveau de mécanisme de supervision et d'encadrement dont dispose le secteur immobilier représente le facteur le plus élevé. En effet, l'insuffisance de réglementation dont souffre le secteur immobilier, le rend plus vulnérable aux menaces de blanchiment de capitaux.

Il s'en suit le fort potentiel d'absorption de ressource dont dispose le secteur, ce qui bien évidement attire les blanchisseurs car le blanchiment de capitaux en général concerne de gros montants.

L'absence d'un registre national de bénéficiaires effectifs (prête-nom), rend difficile la traçabilité des bénéficiaires réels des biens immobiliers et donc favorise le blanchiment.

Le faible mécanisme de transparence des opérations immobilières (prédominance des activités informelles) rend complexe la traçabilité des sommes injecté dans le système économique.

L'inefficacité de mécanisme de répression c'est-à-dire de condamnation des activités de blanchiments rend encore plus vulnérable le secteur immobilier. En effet, d'après notre entretien verbal auprès du GIABA, aucun blanchisseur n'a jusque-là fait l'objet de condamnation au Sénégal. Ce constat, fait entrevoir aux blanchisseurs le laxisme qui tourne au tour de l'application des lois, et donc les attirent davantage.

La CENTIF quant à elle définie ces limites comme étant :

- L'insuffisance des effectifs dédiés à la LBC
- L'absence de plans de formation continue des enquêteurs sur la LBC, élaboré de manière cohérente pour l'ensemble des services chargés des enquêtes sur les crimes financiers
- L'insuffisance des moyens techniques d'investigations se rapportant aux TIC.

Exemple de cas de blanchiment par le biais du SI traité par la CENTIF

Georges, ressortissant d'un pays européen, installé au Sénégal depuis quelque mois, a ouvert un compte à la banque GAMA (non fictif pour le respect de la confidentialité).

Il reçoit, en provenance de son pays d'origine, un virement de 400 000 euros soit 262 382 800 FCFA. Il effectue aussitôt un virement en faveur d'un compte d'épargne qu'il fait ouvrir dans la même banque.

Georges explique que l'argent est destiné à la réalisation de projets immobiliers dans une région du pays où il se serait déjà porté acquéreur de deux terrains bâtis.

Toutefois, la banque émet des doutes à l'analyse du profit de son client, ce qui l'a conduit à saisir la CENTIF d'une déclaration de soupçon.

Au terme des investigations menées par la CENTIF, il est ressorti que Georges a des antécédents judiciaires dans son pays d'origine.

En effet, selon les informations recueillies, Georges est associé dans la gestion de sociétés impliquées dans des affaires d'escroquerie et d'exploitation de la prostitution.

Il est également cité dans deux dossiers, en cours de traitement par la justice de son pays, relatifs à des soupçons de blanchiment de capitaux susceptible de provenir de l'exploitation de la prostitution et de l'escroquerie.

Le virement étranger de 400 000 euros pourrait donc, au moins en partie, être le produit de ces activités illégales.

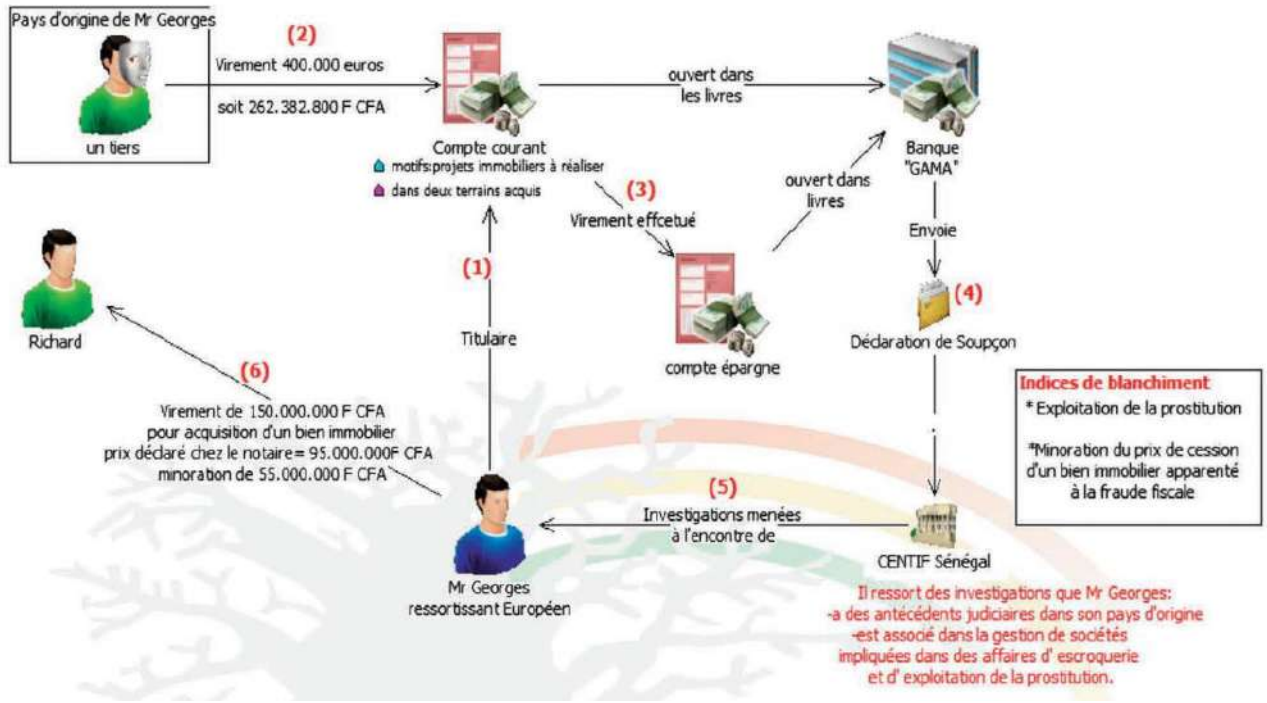
Par ailleurs, dans la cadre de l'acquisition d'un des deux biens immobiliers, un virement de 150 000 00 FCFA a été émis par Georges en faveur d'un dénommé Richard, le vendeur. Pourtant, le prix déclaré au notaire (et donc aux services fiscaux) s'élevait à 95 000 000 FCFA, soit une différence de 55 000 000 FCFA par rapport au montant réel de la transaction au regard du virement effectué en faveur de Richard.

Cette différence de montant est considérée comme une minoration du prix de vente avec pour principale conséquence, une réduction importante du montant de l'impôt dû, d'où une forte probabilité de fraude fiscale.

Les indices de blanchiment de capitaux suivants ont été mis en évidence :

- L'exploitation de la prostitution
- La minoration de prix de cession d'un bien immobilier pouvant s »analyser en une fraude fiscale.

Schémas d'illustration du cas



Sources : CENTIF

Chapitre II : Etude comparative des stratégies de la CENTIF et du GIABA

Le GIABA est une institution spécialisée de la CEDEAO, donc elle verse dans la politique de coordination. Son bras à l'échelle national est la CENTIF.

Dans tous les pays de la CEDEAO, le GIABA dispose d'une CENTIF, qui est son correspondant national, c'est-à-dire, c'est le relais opérationnel du GIABA à l'échelle du pays. Le GIABA ne traite donc pas de déclaration d'opérations suspectes, il est dans la coordination.

Il ne serait donc pas nécessaire de faire une comparaison entre les deux, car bien qu'ils soient indépendants dans l'exercice de leur fonction, ils ont une relation de complémentarité.

En effet, les DOS qui sont reçues et traitées par la CENTIF sont également communiquées au GIABA qui se chargera donc de faire des études de typologies et d'analyse des information reçus pour en tirer les causes, conséquences et mesures à prendre, qu'il communiquerait à la CENTIF pour leur application.

Section 1 : Discussions des résultats

Les données collectées auprès de la CENTIF laissent voir une évolution au cours des années du nombre de DOS qu'ils ont eu à recevoir et traitées. Nous pourrions donc en déduire que la CENTIF remplis entre autres sa mission de sensibilisation des acteurs afin qu'ils prennent connaissance de leur obligation.

Cependant, dans bon nombre de ses rapports, le GIABA qui est chargé entre autres de faire des études de typologie sur les DOS qui ont été communiquées à la CENTIF, afin d'en connaitre la provenance et les causes, ne cesse d'indexer le secteur de l'immobilier comme étant jusque-là le principal vecteur du blanchiment de capitaux.

Nous nous demandons donc qu'en n'est-il de l'efficacité des dispositifs de LBC qui ont été mis en place par la CENTIF et le GIABA.

Il faut noter que dans ces rapports, la CENTIF n'a pas pour habitude de scinder les déclarations reçues de la banque (très élevées, plus de 80%), pour connaitre la provenance exacte des opérations concernées. La banque fait partie des acteurs du secteur immobilier, donc nous pouvons considérer qu'une partie du pourcentage des DOS faites par les banques concerne notre secteur cible.

Cependant, bien que le secteur semble respecter ses obligations de vigilance et donc de déclaration auprès de la CENTIF, il n'en demeure pas moins que les autres acteurs de ce secteur tels que les agences immobilières, les notaires souffrent encore d'un taux de formation et de sensibilisation très faible. Ce secteur est donc exposé à un très grand risque de blanchiment car tous ces facteurs ne sont pris en compte dans le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux.

Dans son rapport de typologie sur le blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier (2009), le GIABA révélé l'ampleur du phénomène de blanchiment dans ce secteur. Bien que cela remonte à 10ans, la situation demeure toujours pareil selon le rapport annuel du groupe en 2017.

Section 2 : Vérification de hypothèses

Hypothèse 1 : le risque de blanchiment des capitaux est très élevé dans le secteur de l'immobilier

Aux vues et analyses des cas de blanchiment traités par la CENTIF, sur lesquels, le GIABA a fait des études de typologie, nous pouvons affirmer que le risque de blanchiment des capitaux par le biais du secteur immobilier est très élevé.

En effet, le phénomène a pris une ampleur considérable au cours de cette dernière décennie pour cause de la mondialisation qui attire et augmente le taux de criminalité dans le monde et surtout dans les pays africains. C'est ainsi que, l'argent illégalement généré par les activités criminelles, est blanchi dans les pays africains tel que le Sénégal, car l'application de la loi sur ce crime financier reste faible. L'immobilier étant un secteur très florissant est donc de plus en plus exposé au risque de blanchiment de capitaux à cause du fort potentiel d'absorption de ressource dont il dispose.

Hypothèse 2 : les stratégies de lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier mises en place par la CENTIF et le GIABA, au Sénégal, connaissent des limites

D'après l'analyse des informations recueillies auprès de la CENTIF et du GIABA, nous avons constaté que les stratégies de lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier mises en place par la CENTIF et le GIABA, connaissent des limites.

En effet, les raisons qui ont été énumérées sont la faible réglementation du secteur, l'absence de registre national de bénéficiaires effectifs, le fort potentiel d'absorption de ressources du secteur, ainsi que l'inefficacité de mécanisme de répression. Bien qu'il existe d'autres facteurs limitatifs du dispositif de lutte contre le blanchiment dans le secteur immobilier, ceux qui ont été cités ci-dessous en sont les principales causes, pour la simple raison que, peu importe, le nombre de lois qui a été voté pour la réglementation de ce secteur, si elles ne sont pas appliquées, elles deviennent alors nulles.

Section 3 : Recommandations et perspectives

Aux vues des activités stratégiques mis en place par la CENTIF et le GIABA, nous constatons que, malgré les dispositifs de lutte contre le blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier, qui ont été mis en place par ces entités, l'immobilier reste encore l'un des secteurs les plus vulnérable face à la menace de blanchiment. Par conséquent, il est nécessaire que ce secteur face l'objet d'un examen plus critique et que des recommandations appropriées soient faites afin de permettre aux décideurs de prendre des décisions visant à réformer le secteur et la rendre moins attractif pour les blanchisseurs de capitaux.

Recommandations générales :

- Interdire de manière systématique les règlements en espèces pour toute opérations immobilières nécessitant des montant élevés.
- Donner aux entités chargées de la lutte contre le blanchiment de capitaux tels que la CENTIF et le GIABA, le pouvoir de faire exécuter les lois qui ont été votées en ce sens afin d'accélérer et de s'assurer de leur application.
- Sensibiliser davantage l'ensemble des assujettis, dans la lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier, plus particulièrement les agents immobiliers car ils représentent la porte d'entrée principale du blanchiment dans le secteur de l'immobilier, ainsi que les notaires.

Recommandations spécifiques

- Renforcer l'information du grand public, afin que toutes personne physique ou moral intervenant dans le système économique, prenne connaissance de l'ampleur du phénomène, pour lui permettre d'augmenter son niveau de vigilance.
- Adopter une approche régionale de lutte et de combler le vide juridique autour des transactions immobilières
- Penser à offrir des rémunérations ou récompenses aux assujettis pour leur collaboration. En effet, la participation des acteurs au dispositif anti-blanchiment se traduit généralement par une contrainte car, étant assujettis, ils sont placés en situation de devoir, à la fois, développer leur activité et répondre aux exigences de la loi pour participer pleinement à la prévention et à la détection des transactions financières susceptibles d'être liées au blanchiment de capitaux.

Conclusion

Au terme de notre étude, nous avons montré que malgré les dispositifs de lutte qui sont mise en place pour la lutte contre le blanchiment des capitaux par le biais du secteur immobilier, les acteurs de ce secteur tels que les agents immobiliers mais également les commerciaux et mandataires en immobilier ont un rôle essentiel à jouer dans la lutte contre le blanchiment. Il est évident que tous n'ont pas la volonté de collaborer ou n'ont pas encore mesuré pleinement à quel point ce secteur était très prisé par les blanchisseurs, voire que leur responsabilité pouvait être lourdement engagée. Toutefois, il faut relever que le bon fonctionnement de ce dispositif nécessite qu'ils soient mieux encadrés et nécessairement formés à ces dispositions légales et à leurs moyens de mise en œuvre.

Bien sûr, une politique de sensibilisation a été lancée par la CENTIF et le GIABA, pour dynamiser leur relation avec ces professionnels, à travers des programmes d'actions de sensibilisation, qui reste cependant encore faible, ne semble pas avoir totalement porté ses fruits.

En effet, le faible taux de DOS faites par les agences immobilières laisse croire que leurs acteurs sont encore dans l'ignorance de leurs obligations. Pour une efficacité accrue du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux, il serait peut-être souhaitable que des formations puissent être organisées au niveau régional. Rappelons, que les professionnels de l'immobilier sont beaucoup moins protégés et organisés que certaines professions, comme les notaires ou les banques, par exemple. A ce titre, il ne faut surtout pas sous-estimer les risques qu'ils peuvent encourir, parfois victimes de menaces ou d'actes d'intimidation dans le cas où certaines informations portées à leur connaissance seraient révélées à la CENTIF.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

1. Maurice Feferman et Yehudi Pelosi, *L'immobilier face au blanchiment et au financement du terrorisme*, Editions PC, 2017, 64 Pages
2. Michel KOUTOUZIS et Jean François THONY, *Le blanchiment*, Edition Presses universitaire de France, 2005, 128 Pages

ARTICLES

1. Jean CHAPPEZ, *la lutte internationale contre le blanchiment des capitaux d'origine illicite et le financement du terrorisme*, 2003
2. Angélique DIONGUE, *la désorganisation du secteur de l'immobilier au Sénégal, une préoccupation*, 2001

MEMOIRES

1. Jean Yves ANGRA, La lutte contre le blanchiment d'argent dans le système économique et financier en Afrique : analyse critique des procédures existantes et propositions d'axes d'améliorations, 2009
2. Stéphane GROSS, *Les intermédiaires de l'immobilier face au blanchiment et à la fraude fiscale*, 2009

RAPPORTS

1. CENTIF, rapport d'activités 2005 ;2006 ; 2014 ; 2016 ;2017 et 2018
2. CENTIF, *Le secteur de l'immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme*, 2009
3. OFNAC, (l'Office National de lutte Contre fraude et la corruption), *Loi 2004-09 sur la lutte contre le blanchiment,* février 2004
4. GIABA, *Typologie du blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'ouest,* 2009
5. DPEE, Existe-t-il une bulle immobilière à Dakar, 2008

SOURCES INTERNET

Blanchiment de capitaux dans l'immobilier au Sénégal, http://xalimasn.com/blanchiment-de-capitaux-dans-limmobilier-au-senegal-230-milliards-de-f-cfa-echappent-aux-banques/, consulté le 23/01/2019

La politique et l'immobilier : les grandes buanderies de l'argent sale au Sénégal, http://www.seneweb.com/blogs/kemtane/la-politique-et-l-rsquo-immobilier-les-grandes-buanderies-de-l-rsquo-argent-sale-au-senegal_b_7.html, consulté le 9/03/2019

L'immobilier au banc des accusés, https://www.seneplus.com/article/limmobilier-au-banc-des-accusés, consulté le 9/03/2019

CENTIF - Blanchiment de capitaux sur la Petite-Côte : Les français Saly Mbour, https://www.dakaractu.com/CENTIF-Blanchiment-de-capitaux-sur-la-Petite-Cote-Les-francais-Saly-Mbour, consulté le 29/04/2019

GIABA, Les mesures de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, Rapport d'évaluation mutuelle du Sénégal, 2015, https://www.giaba.org/media/French.pdf, consulté le 2/06/2019

ANNEXE 1

Guide d'entretien

Ce guide d'entretien est destiné à la CENTIF dans le cadre d'un travail de mémoire de recherche en Master 2 Finance - SUP DE CO qui porte sur l'analyse des risques liés au blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier : contribution de la CENTIF et du GIABA

Identification

Nom et prénom du répondant :

Fonction exercée :

Questions :

7- Quelles sont vos missions et votre champ d'intervention dans l'économie ?
8- Quels sont les outils qu'utilisent les blanchisseurs de capitaux pour s'introduire dans le secteur immobilier ?
9- Pourquoi est ce que ce secteur est particulièrement visé par les blanchisseurs de capitaux ?
10- Quelles sont les stratégies que vous avez mises en place pour lutter contre le blanchiment des capitaux ?
11- Quelles difficultés rencontrez-vous dans l'application de votre mission ?
12- Quel est le nombre moyen de dossiers traités par années concernant le secteur immobilier ?
13- Y-a-t-il des exemples de dossiers traités par votre organisme et dont des poursuites et condamnations judiciaires ont été faites ?
14- Quelles obligations imposez-vous aux banques et autres institutions financières pour leur collaboration dans la lutte contre le blanchiment des capitaux ?
15- Quels sont les risques encourus pour le non-respect de ces obligations ?
16- Quelles sont les réalisations que vous avez apportez dans la lutte contre le blanchiment des capitaux au Sénégal ?
17- Quelles sont vos perspectives d'avenir dans cette lutte contre le blanchiment des capitaux ?

Guide d'entretien

Ce guide d'entretien est destiné à la SGBS dans le cadre d'un travail de mémoire de recherche en Master 2 Finance - SUP DE CO qui porte sur l'analyse des risques liés au blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier : contribution de la CENTIF et du GIABA

Identification

Nom et prénom du répondant :

Fonction exercée :

Questions :

1- Quel rôle jouez-vous dans le financement de l'immobilier au Sénégal ?
2- Quel concept avez-vous du blanchiment des capitaux ?
3- Quelles mesures ont été mises en place par les banques pour la lutte contre le blanchiment des capitaux ?
4- Quelle méthode utilisez-vous pour la vigilance et la connaissance des clients suspects ?
5- Avez-vous déjà eu des cas de blanchiment de capitaux que vous avez dénoncé ?
6- Pouvez-vous nous indiquer le nombre de cas suspects ou qui ont déjà été dénoncés ?
7- Sur quel type d'opérations accordez-vous plus de surveillance ?
8- Comment décriez-vous un client suspect ?
9- Quelles recommandations donnez-vous aux institutions de lutte contre le blanchiment des capitaux pour une amélioration de leur mission ?

Guide d'entretien

Ce guide d'entretien est destiné au GIABA dans le cadre d'un travail de mémoire de recherche en Master 2 Finance - SUP DE CO qui porte sur l'analyse des risques liés au blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier : contribution de la CENTIF et du GIABA

Identification

Nom et prénom du répondant :

Fonction exercée :

Questions :

1- Quelles sont vos missions et votre champ d'intervention dans l'économie ?
2- Quels sont les outils qu'utilisent les blanchisseurs de capitaux pour s'introduire dans le secteur immobilier ?
3- Pourquoi est-ce que ce secteur est particulièrement visé par les blanchisseurs de capitaux ?
4- Quelles sont les stratégies que vous avez mises en place pour lutter contre le blanchiment des capitaux ?
5- Quelles difficultés rencontrez-vous dans l'application de votre mission ?
6- Quel est le nombre moyen de dossiers traités par années concernant le secteur immobilier ?
7- Y-a-t-il des exemples de dossiers traités par votre organisme et dont des poursuites et condamnations judiciaires ont été faites ?
8- Quelles obligations imposez-vous aux banques et autres institutions financières pour leur collaboration dans la lutte contre le blanchiment des capitaux ?
9- Quels sont les risques encourus pour le non-respect de ces obligations ?
10- Quelles sont les réalisations que vous avez apportez dans la lutte contre le blanchiment des capitaux au Sénégal ?
11- Quelles sont vos perspectives d'avenir dans cette lutte contre le blanchiment des capitaux ?

Guide d'entretien

Ce guide d'entretien est destiné à la BHS dans le cadre d'un travail de mémoire de recherche en Master 2 Finance- SUP DE CO qui porte sur l'analyse des risques liés au blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier : contribution de la CENTIF et du GIABA

Identification

Nom et prénom du répondant :

Fonction exercée :

Questions :

1- Quel rôle jouez-vous dans le financement de l'immobilier au Sénégal ?
2- Quel concept avez-vous du blanchiment des capitaux ?
3- Quelles mesures ont été mises en place par les banques pour la lutte contre le blanchiment des capitaux ?
4- Quelle méthode utilisez-vous pour la vigilance et la connaissance des clients suspects ?
5- Avez-vous déjà eu des cas de blanchiment de capitaux que vous avez dénoncé ?
6- Pouvez-vous nous indiquer le nombre de cas suspects ou qui ont déjà été dénoncés ?
7- Sur quel type d'opérations accordez-vous plus de surveillance ?
8- Comment décriez-vous un client suspect ?
9- Quelles recommandations donnez-vous aux institutions de lutte contre le blanchiment des capitaux pour une amélioration de leur mission ?

TABLE DE MATIERE

DEDICACE… ……. ..…….i

REMERCIMENTS……...…….ii

SIGLES ET ABREVIATIONS……...…..iii

LISTE DES ANNEXES…….....iv

LISTE DES TABLEAUX, FIGURES ET GRAPHIQUES…….…..v

SOMMAIRE……vi

RESUME…….vii

Introduction Générale……...……..1

Première partie : Cadre théorique et méthodologique……3

Chapitre 1 : cadre théorique……...4

Section 1 : problématique……...4

Section 2 : Objectifs et hypothèses de recherche……...5

Section 3 : Revue critique de la littérature……6

Chapitre 2 : cadre méthodologique……..12

Section 1 : Cadre et délimitation de l'étude……12

Section 2 : Techniques et outils de collecte des données……13

2.1 Analyse documentaire et entretiens (étude qualitative…….…..13

2.2 Analyse des données……..13

Section 3 : difficultés rencontrées……13

Deuxième partie : cadre organisationnel et conceptuel……14

CHAPITRE I : BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET SECTEUR IMMOBILIER……..15

Section 1 : Concept de blanchiment des capitaux……15

1- Définition…….15
2- Etapes du processus de blanchiment de capitaux……15
3- Méthode de blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier……17
4- Importance des flux générés par le blanchiment des capitaux et son impact que l'économie……..18

Section 2 : Présentation du secteur immobilier au Sénégal……..19

1- Evolution du marché immobilier……..19

1.1 Organisation antérieure du secteur immobilier au Sénégal……19

1.2 Situation actuelle du secteur immobilier au Sénégal……..20

2- L'offre et la demande dans le marché de l'immobilier……21

2.1 Offre du secteur immobilier Sénégalais…….21

2.2 Demande du secteur immobilier…….22

3- sources de financement du secteur de l'immobilier……22

CHAPITRE II : RISQUES LIES AU BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET PR2SENTATION DE LA CENTIF ET DU GIABA……...23

Section 1 : La menace de blanchiment de capitaux au niveau national……...23

1- Concept national du blanchiment de capitaux……..23

2- Menace de blanchiment de capitaux au niveau national……..23

2.1 Analyse de la menace sous l'angle des infractions de base……...23

2.2 Principales menaces du blanchiment par rapport aux acteurs du secteur de l'immobilier.24

2.3 Exhaustivité de la définition des infractions de blanchiment…….25

3- Impact du blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier……..26

3.1 Atteinte à l'intégrité des marchés financiers et instabilité économique……26

3.2 Effet corrosif sur la société……27

CHAPITRE III : PRESENTATION DE LA CENTIF ET DU GIABA…….27

Section 1 : Présentation de la CENTIF……...27

1- Mission et attribution de la CENTIF……...…28

2- Organisation de la CENTIF

3- Fonctionnement de la CENTIF……29

Section 2 : présentation du GIABA…….30

1- Mission du GIABA……..30
2- Organes du GIABA…….31
3- Etats membre du GIABA…….31

TROISIEME PARTIE : ANALYSE DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX DANS LE SECTEUR IMMOBILIER……...32

CHAPITRE I : EVALUATION DES STRATEGIES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX PAR LE BAIS DU SECTEUR IMMOBILIER……..33

Section 1 : Présentation des informations recueillies auprès du GIABA…….33

1- Activités stratégiques……...33
2- Les priorités en matière d'assistance technique……...33
3- Etat des lieux et ampleur du phénomène de blanchiment dans le secteur immobilier.34
4- Facteurs attractifs du secteur immobilier pour les blanchisseurs…….36
5- Mode opératoire emprunté par les blanchisseurs…….37

5.1 Identification des typologies de blanchiment de capitaux au Sénégal et quelques exemples à l'appui…….38

5.2 Constat sur le secteur immobilier…….…45

Section 2 : Présentation des informations recueillies auprès de la CENTIF…….....…47

1- La CENTIF dans la lutte contre le blanchiment de capitaux……...…47
2- Nature et origine des informations reçues par la CENTIF……...48

2.1 Les déclarations d'opérations suspectes (DOS)…….48

2.2 les déclaration systémiques……48

3- Les activités de la CENTIF dans la lutte contre le blanchiment de capitaux……..49

3.1 Activités opérationnelles……...49

3.1.1 Réception des informations……49

3.1.2 Traitement des DOS reçues……51

3.1.3 Constat sur le secteur immobilier……...52

4 - Activités Stratégiques de la CENTIF…….54

5. Dispositifs de lutte contre le blanchiment de capitaux pour les agences immobilières…...54

5.1 Les obligations des agences immobilières dans la lute contre le blanchiment de capitaux……55

5.2 La déclaration d'opérations suspects……..57

5.2.1 Procédure de la déclaration de soupçon……..58

5.2.2 Traitement des DOS de la CENTIF……58

5.2.3 Suite donnée aux DOS……58

5.3 Activités de formation et de sensibilisation……...59

5.3.1 Renforcement des capacités des membres et du personnel de la CENTIF…….59

5.3.2 Activités de formation et de sensibilisation à l'intention des autres acteurs……...59

6 – limites du dispositif de LBC dans le secteur immobilier……...60

CHAPITRE II : ETUDE COMPARTATIVE DES STRATEGIES DE LA CENTIF ET DU GIABA…….64

Section 1 : Discussions des résultats……64

Section 2 : Vérification des résultats……65

Section 3 : Recommandations et perspectives…….65

CONCLUSION……67

BIBLIOGRAPHIE……...68

ANNEXES……..70