

## TRIBUNE PROFESSIONNELLE

# Blanchiment d'argent : quand les circuits financiers illégaux s'invitent dans votre bureau

*Secteurs exposés · Typologies · Solutions concrètes*

**Thierry Colomar**

Référent en Fraude Documentaire · Spécialiste depuis 21 ans · A.F.D.

On imagine volontiers le blanchiment d'argent comme une affaire de grandes organisations criminelles, de paradis fiscaux lointains et d'enquêtes spectaculaires. La réalité est plus banale — et bien plus proche de vous.

En 2024, TRACFIN a reçu 211 165 déclarations de soupçon de la part des professionnels français, pour 2,1 milliards d'euros d'enjeux financiers détectés. Et ces chiffres ne représentent que la partie identifiée. Les flux illicites qui passent sans être signalés se comptent en plusieurs dizaines de milliards supplémentaires selon les estimations du GAFI.

Le blanchiment ne circule pas dans des tuyaux hermétiques réservés aux gangsters. Il transite par des agences immobilières, des cabinets d'expertise comptable, des concessionnaires automobiles, des galeries d'art, des courtiers en crédit. Il passe par des professionnels honnêtes qui ne réalisent pas ce qu'ils voient — ou qui ne savent pas quoi chercher.

## Ce qu'est vraiment le blanchiment

Le blanchiment de capitaux repose sur un principe simple : transformer de l'argent d'origine criminelle en argent d'origine apparemment légitime. Il se déroule en trois phases, chacune utilisant des professionnels différents comme relais.

**Le placement** : introduire les fonds illicites dans le circuit économique légal. Dépôts d'espèces fragmentés, achats en liquide, jeux et casinos, paris sportifs. C'est le moment le plus risqué pour le criminel — l'argent sale est encore brut.

**L'empilement** : complexifier la traçabilité. Virements successifs entre plusieurs pays, création de sociétés écrans, multiplication des intermédiaires. Chaque couche supplémentaire rend l'origine des fonds plus difficile à identifier.

**L'intégration** : l'argent réintègre l'économie légale sous une forme propre. Investissement immobilier, achat d'une entreprise, placement financier. Le criminel peut désormais en disposer librement, fiscalement déclaré.

C'est à cette troisième phase que les professionnels de terrain — agents immobiliers, banquiers, notaires — sont les plus exposés. Ils ne voient pas l'argent sale. Ils voient un acheteur, un dossier, une transaction. Tout semble en ordre.

---

## Les secteurs les plus ciblés

---

### L'immobilier : le vecteur privilégié

Le rapport TRACFIN « État de la menace 2024-2025 », publié en septembre 2025, place l'immobilier en tête des secteurs les plus exposés au blanchiment de capitaux. Trois raisons structurelles expliquent cette vulnérabilité.

Les montants sont élevés. Une seule transaction permet d'intégrer plusieurs centaines de milliers d'euros en une opération. Un appartement à Nice, une villa dans le Var, un immeuble à Marseille — chaque bien acheté est un volume de capitaux illicites transformé en actif tangible.

La chaîne d'intermédiaires est longue. Agent immobilier, notaire, avocat, gestionnaire, courtier en crédit, syndic de copropriété : autant de maillons où le contrôle peut faire défaut. TRACFIN insiste sur le fait que les notaires se reposent souvent sur la vérification initiale effectuée par l'agent. Ce que l'agent valide devient la base du dossier.

Les montages juridiques sont complexes. L'achat via une SCI, une holding étrangère, un trust, un prête-nom — autant de structures qui masquent l'identité du véritable bénéficiaire économique. TRACFIN cite explicitement les achats via des entités étrangères et les financements par virements en devises étrangères comme indicateurs d'alerte prioritaires.

### Les banques et établissements de crédit

Les établissements bancaires sont les premiers déclarants auprès de TRACFIN. Ils disposent d'outils de surveillance automatisés, d'équipes dédiées et d'obligations légales très strictes en matière de connaissance client. Mais les fraudeurs s'adaptent : comptes ouverts dans plusieurs établissements pour fragmenter les dépôts, utilisation de néo-banques moins vigilantes, recours aux cryptoactifs pour opacifier les flux.

### Les assureurs et mutuelles

Le secteur de l'assurance est exposé à un double risque : à la souscription, où de faux documents permettent de créer une apparence de légitimité, et au sinistre, où l'indemnisation peut devenir un vecteur de réintégration de fonds illicites. En 2024, les déclarations de soupçon des assureurs ont progressé de 254 %.

### Les marchands d'art, les antiquaires, les concessionnaires

Ces secteurs permettent de convertir des liquidités en actifs de valeur avec peu de traçabilité. Un tableau acheté 200 000 euros en liquide à un vendeur peu regardant, revendu légalement quelques mois plus tard : la transaction d'entrée disparaît, le produit de la vente est propre.

### Les professionnels du droit et du chiffre

Avocats, experts-comptables, commissaires aux comptes — leur position de conseil les place parfois au centre de montages qu'ils n'ont pas initiés mais qu'ils contribuent à rendre crédibles. La loi leur impose des obligations déclaratives strictes. Dans la pratique, TRACFIN déplore que certains de ces professionnels déclarent très peu.

---

## Ce que les criminels utilisent comme outil d'entrée : le faux document

---

Derrière la quasi-totalité des schémas de blanchiment documentés par TRACFIN, on trouve un faux document. Pas forcément un billet de banque contrefait — plutôt une pièce d'identité falsifiée, une fiche de paie maquillée, un accord de financement fabriqué de toutes pièces, un acte de propriété dont l'identité du vendeur a été substituée.

Le faux document sert à deux choses : masquer l'identité du véritable donneur d'ordre, et créer une apparence de légitimité des fonds. Sans lui, la plupart des schémas de blanchiment s'effondrent dès le premier contrôle. Avec lui, ils traversent les procédures sans que personne ne tire la sonnette d'alarme.

## Ce que vous risquez si vous laissez passer

Les obligations LCB-FT — lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme — s'imposent à 50 professions en France. Les agents immobiliers en font partie, au même titre que les banquiers, les notaires, les avocats et les experts-comptables.

Ne pas déclarer une opération suspecte que vous auriez dû identifier expose le professionnel à des sanctions administratives pouvant atteindre 5 millions d'euros, ou 10 % du chiffre d'affaires. Les sanctions pénales pour complicité de blanchiment par négligence peuvent aller jusqu'à 5 ans d'emprisonnement.

Mais au-delà des sanctions, c'est la réputation de votre structure qui est en jeu. Être identifié comme le maillon faible d'un schéma de blanchiment — même sans intention frauduleuse — est une blessure durable pour n'importe quelle agence ou cabinet.

**5 millions d'euros** d'amende administrative ou 10 % du CA en cas de défaut de vigilance LCB-FT

**5 ans d'emprisonnement** pour complicité de blanchiment par négligence caractérisée

**50 professions** assujetties aux obligations LCB-FT — dont les agents immobiliers, les notaires et les assureurs

## Les solutions concrètes pour limiter votre exposition

### 1. Connaître vos obligations et les appliquer systématiquement

L'obligation de vigilance LCB-FT n'est pas une formalité. Elle impose de vérifier l'identité de chaque partie à la transaction, de s'assurer de l'origine des fonds, de documenter cette vérification, et de signaler toute anomalie via une déclaration de soupçon à TRACFIN. La tenue d'un registre des vérifications effectuées, archivé pendant au moins cinq ans, est non seulement une obligation légale mais aussi votre meilleure protection en cas de contrôle.

### 2. Identifier les signaux d'alerte

TRACFIN publie chaque année des typologies de schémas frauduleux. Les indicateurs les plus fréquents dans le secteur immobilier :

- Achat via une société étrangère, un trust ou un prête-nom sans justification économique claire.
- Financement par virement en devise étrangère depuis un pays à risque.
- Niveau de richesse apparent incohérent avec la situation professionnelle ou fiscale déclarée.
- Empressement inhabituel à conclure, refus de fournir certains documents, changement d'identité du représentant en cours de transaction.
- Paiement comptant total ou partiel sur des montants élevés.
- Documents présentés dans une langue inconnue, sans traduction officielle, ou émanant d'institutions que vous ne pouvez pas vérifier.

### 3. Vérifier l'authenticité des documents présentés

C'est ici que réside le vide le plus fréquent. La vérification administrative — croiser les informations, vérifier la cohérence d'un dossier — est nécessaire mais insuffisante. Un fraudeur organisé sait construire un dossier cohérent avec des documents tous faux. L'analyse de l'authenticité physique des documents — pièces d'identité, titres de propriété, actes notariés, fiches de paie, accords de financement — nécessite une expertise spécialisée que les équipes de terrain ne possèdent pas naturellement. C'est un métier.

#### 4. Former vos équipes aux signaux d'alerte

Un négociateur immobilier qui sait reconnaître une pièce d'identité douteuse, qui comprend les obligations TRACFIN de son agence, et qui sait comment remonter un signalement en interne est votre première ligne de défense. Cette formation n'est pas longue — une journée bien menée change durablement les réflexes d'une équipe.

#### 5. Externaliser l'analyse documentaire sur les dossiers sensibles

Pour les dossiers impliquant des clients étrangers, des financements atypiques, des montages complexes ou tout simplement un doute : faire appel à un expert en fraude documentaire vous permet d'obtenir une analyse technique indépendante, un rapport écrit daté et signé, et une recommandation claire sur la conduite à tenir. Ce rapport est la preuve que vous avez exercé votre obligation de diligence. En cas de contrôle ou de mise en cause ultérieure, c'est la pièce qui fait la différence.

Le blanchiment d'argent ne frappe pas à votre porte avec une pancarte. Il se présente comme un client ordinaire, avec un dossier soigné et des documents bien présentés. Ce qui le distingue d'un client légitime, c'est souvent un détail — une incohérence dans un document, un financement dont l'origine ne tient pas à l'examen, une pièce d'identité dont les éléments de sécurité ne résistent pas à une analyse experte.

#### Thierry COLOMAR

Référent en Fraude Documentaire — diplômé en 2017

Premier policier municipal de France titulaire de cette qualification

Dirigeant — A.F.D. (Analyse · Formation · Détection)

**Contact :** [afd.formation.analyse@gmail.com](mailto:afd.formation.analyse@gmail.com) · 06 59 32 34 83

**SIRET :** 904 390 465 00022