AMSF AUTORITÉ MONÉGASQUE DE SÉCURITÉ FINANCIÈRE

L'analyse sectorielle des risques
Secteur immobilier

07/04/2026

1

SOMMAIRE

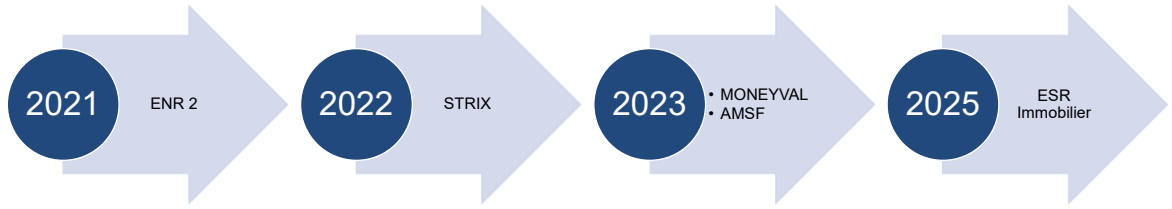
1 Propos introductifs
2 Méthodologie
3 Évaluation de la menace
4 Évaluation des vulnérabilités
5 Points d'attention
6 Conclusion

AMSF AUTORITÉ MONÉGASQUE DE SÉCURITÉ FINANCIÈRE

2

2

1. Propos introductifs (1/3)



La réalisation de l'évaluation sectorielle des risques (ESR) intervient à la suite de l'évaluation nationale des risques n°2 (ENR2) réalisée en 2021 sur les données statistiques de 2018 à 2020. Dans la perspective de l'ENR3, l'AMSF a entrepris d'évaluer les secteurs les plus à risque, dont fait partie l'immobilier

3

1. Propos introductifs (2/3)

Indicateurs clés

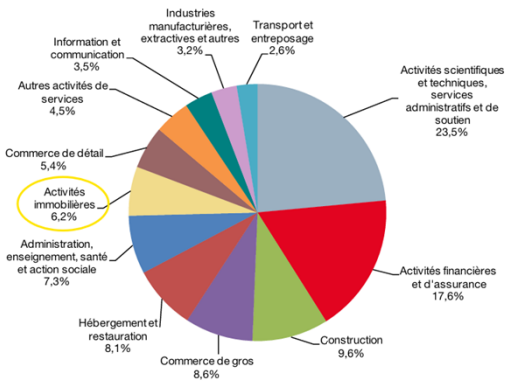
- **185 agents immobiliers** recensés au Q1 2024.
- 160 ont répondu au STRIX pour 2024 et ont déclaré 874 personnels.

- En 2025, **493 transactions** ont été enregistrées selon l'Observatoire de l'immobilier.

- En 2024:
  - 118 agents immobiliers sont déclaré des transactions.
  - 116 ont déclaré 6 861 locations dont:
    - 5 409 locations non assujetties
    - 1 452 locations assujetties

- **3 études notariales** recensent 109 personnels.

Répartition sectorielle du PIB 2024



Source: IMSEE, Produit Intérieur Brut 2024, novembre 2025, p. 8

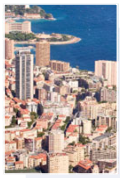
4

3. Propos introductifs (3/3)

Objectifs de l'évaluation sectorielle des risques

Évaluation Nationale des Risques n°3

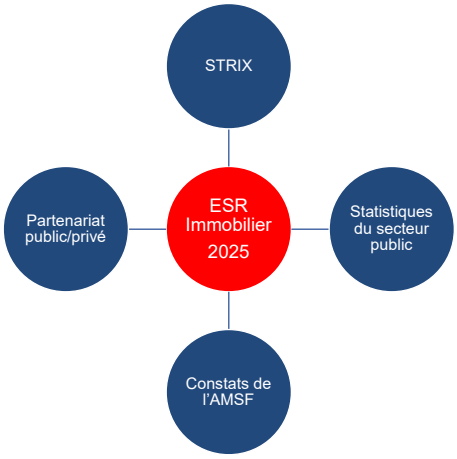
Actualisation de la connaissance des risques sectoriels pour les besoins de la supervision



Évaluation des risques à l'échelle des assujettis

5

2. Méthodologie (1/2)



L'évaluation sectorielle des risques a été établie tenant compte des sources d'information suivantes:

- les données du STRIX des exercices 2022-2023;
- les ateliers et des réunions avec le secteur privé (chambre immobilière monégasque et études notariales) en 2025;
- les données statistiques de l'IMSEE et de la DDE;
- les connaissances de l'AMSF des activités de renseignement financier et de supervision.

6

2. Méthodologie (2/2)

Processus d'évaluation

7

3. Évaluation de la menace (1/2)

Menace externe
Les infractions primaires sont commises à l'étranger

Immobilier de luxe
Secteur attractif pour l'intégration des capitaux illicites

Clientèle internationale

Volume déclaratif

Le blanchiment de capitaux:

- les infractions sous-jacentes sont majoritairement commises à l'étranger;
- la fraude et la corruption sont les principales infractions sous-jacentes identifiées;
- les flux illicites proviennent essentiellement de l'étranger et des non-résidents;
- Monaco est une destination plutôt qu'un point de transit des flux financiers;
- la menace relative au crime organisé est existante même si limitée;
- le secteur est visé en raison notamment de son ouverture à l'international, du niveau de vie élevé et de l'offre haut de gamme.

Le financement du terrorisme:

Aucune affaire n'a été traitée à Monaco en lien avec des investissements immobiliers.

8

3. Évaluation de la menace (2/2)

Menace interne		Menace externe	
Flux nationaux	Moyennement faible	**Flux internationaux**	Élevée
Nationaux	Faible	**Étrangers non résidents**	Élevée
Personnes morales monégasques	Élevée	**Personnes morales étrangères**	Moyenne
Menaces globales internes	Moyenne	**Menaces globales externes**	Élevée

9

4. Évaluation des vulnérabilités (1/4)

Mesures d'atténuation générales

- Le cadre légal et réglementaire de Monaco est robuste.
- La publication de guides sectoriels.
- La couverture des contrôles sectoriels du pôle Supervision de l'AMSF, notamment les contrôles thématiques relatifs à l'approche par les risques et les PPE.
- Les nombreuses sanctions administratives prononcées retiennent des griefs liés à l'approche par les risques et le niveau de vigilance appliquée.

10

4. Évaluation des vulnérabilités (2/4) | Clients

Vulnérabilités

- Majorité de clients et bénéficiaires effectifs étrangers ou non résidents
- Forte présence de HNW et UHNW
- Exposition aux PPE (risque de corruption)
- Recours fréquent à des personnes morales
- Risques spécifiques d'évasion fiscale étrangère

Cas spécifique

Citoyenneté par investissement:

- Changement de nationalité,
- Utilisation des membres de la famille,
- Structures complexes,
- Multiplication des juridictions (résidence, nationalité et origine des fonds),
- Opacité fiscale

Effectivité des mesures d'atténuation

Faiblesses constatées:

- Évaluation des risques de la clientèle
- Identification des structures juridiques et des bénéficiaires effectifs
- Identification des PPE
- Vérification de l'arrière-plan économique
- Sous-déclaration

Risque inhérent moyennement élevé

Risque résiduel moyennement élevé

11

4. Évaluation des vulnérabilités (3/4) | Produits

Principales Vulnérabilités

- Transactions à forte valeur unitaire
- 44% des opérations à visée d'investissement
- Sécurité de la valeur des actifs immobiliers
- Emploi de fonds propres (hors circuit bancaire)
- Risque fiscal (résidence par investissement)

Cas spécifique

Substitution:

- Défaut de justification économique claire, opacité des flux
- Intervention d'un tiers non lié à l'acheteur initial,
- Pression pour finaliser rapidement la transaction
- Information tardive (rupture du dispositif de CDD)

En 2024, les notaires ont adressé 12 DES relatives à cette pratique avec un taux de pertinence de 90%.

Mesures d'atténuation

Faiblesses constatées :

- Identification des ETHR
- Vérification de l'origine des fonds
- Sous-déclaration

Robustesses constatées:

- Forte progression des déclarations de soupçon, particulièrement dans le secteur notarié
- Faible part des règlements aux espèces.
- Aucun recours aux actifs virtuels

Risque inhérent élevé (transactions)

Risque inhérent moyennement élevé (locations)

Risque résiduel élevé (transactions)

Risque résiduel moyennement élevé (locations)

12

4. Évaluation des vulnérabilités (4/4) | Canaux

Vulnérabilités

- 6% des clients sont apportés ou introduits
- Part croissante des intermédiaires étrangers
- Entrée en relation à distance limitée mais en progression

Cas spécifique

Désignation d'un mandataire
- Lien avec un ETHR
- Secteur d'activité à risque
- Presse négative

Effectivité des mesures d'atténuation

Faiblesses constatées:
- Les situations d'identification à distance sont peu maîtrisées
- L'efficacité des contrôles sur les apporteurs d'affaires est limitée.

Robustesses constatées:
- Peu d'identification à distance
- Recours limité à la délégation d'identification par des tiers

Risque inhérent moyennement faible

Risque résiduel moyennement faible

5. Points d'attention

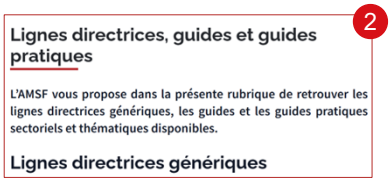
- Depuis l'ENR2, le secteur s'est structuré en se dotant de procédures de conformité.
- Le secteur notarial, bien que récemment intégré dans le périmètre de supervision de l'AMSF, présente des indicateurs d'efficacité (organisation, nombre et qualité des déclarations).
- Les mesures d'atténuation sont insuffisamment efficaces pour faire baisser le risque résiduel, ce dont témoigne le très faible nombre d'entités déclarantes (14% du secteur) et le décalage avec le volume de déclarations rapportées par le secteur notarié (25% du total déclaré).

- Le secteur immobilier continuera à être priorisé dans les plans de contrôle du pôle Supervision de l'AMSF ainsi que pour le suivi des recommandations émises.
- Les efforts de sensibilisation du secteur se poursuivront en 2026.
- Les questionnaires STRIX seront précisés au fil des revus.

- Les informations communiquées devront encourager les représentants du secteur immobilier à revoir, le cas échéant, leur évaluation globale des risques, leur dispositif d'approche par les risques applicables aux clients et/ou leur dispositif de surveillance des opérations.

Les ressources disponibles

https://amsf.mc/accompagnement/formations/webinaires-aml-tuesday-s



https://amsf.mc/accompagnement/lignes-directrices-guides-et-guides-pratiques

https://amsf.mc/publications/evaluation-nationale-des-risques

Ces ressources ne sont pas des **documents statiques** et sont susceptibles d'évoluer en fonction :

- Des questions/problématiques remontés par le secteur privé ;
- Les constats de l'Autorité de Supervision quant aux risques propres à chaque secteur et la mise en œuvre des obligations par les assujettis.

15

CONCLUSION

L'AMSF encourage le secteur immobilier, notamment les agents immobiliers, à prendre en considération les résultats de l'analyse sectorielle des risques, afin de mieux identifier, comprendre et maîtriser les risques LCB/FT-P-C liés à leurs activités.

Merci pour votre attention

16

AMSF AUTORITÉ MONÉGASQUE DE SÉCURITÉ FINANCIÈRE

13, rue Émile de Loth
98000 MONACO | Tél. (+377) 98 98 42 22 | contact@amsf.mc
www.amsf.mc

17