l'as de Caro
L'accompagnement à la carte

06 70 94 75 56 · contact@asdecaro-coaching.fr

Qualiopi processus certifié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
La certification Qualité a été délivrée au titre de la catégorie : Actions de Formation

PROGRAMME DE FORMATION · RÉGLEMENTAIRE ALUR · F-PR-017

TRACFIN Expert : sécuriser ses transactions et piloter la conformité LCB-FT

Vigilance client, origine des fonds, déclaration de soupçon : être en règle avant le contrôle

16 h	Présentiel	2 à 12	670 € HT
2 jours de formation	inter ou intra-entreprise	participants	par stagiaire, net de TVA

ALUR

16 h de formation continue pour le renouvellement de votre carte professionnelle

Loi ALUR : 42 h sur 3 ans, dont 2 h de déontologie et 2 h de non-discrimination. Attestation nominative détaillée remise en fin de formation.

2 h déontologie

2 h non-discrimination

POUR QUI

Public et prérequis

PUBLIC VISÉ

- Agents immobiliers
- Directeurs et dirigeants d'agence
- Négociateurs
- Mandataires et agents commerciaux en immobilier
- Référents TRACFIN

PRÉREQUIS

Exercer ou se former à une activité de transaction immobilière

CE QUE VOUS SAUREZ FAIRE

Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le stagiaire sera capable de :

1. Identifier les obligations de vigilance, de déclaration et de conservation applicables à l'agence
2. Construire une cartographie des risques probabilité x impact
3. Déterminer le niveau de vigilance adapté à chaque dossier
4. Vérifier l'identité d'un client personne physique ou personne morale
5. Identifier le bénéficiaire effectif d'une SCI ou d'une société
6. Reconnaître une personne politiquement exposée et appliquer la vigilance renforcée
7. Vérifier un client sur le registre national de gel des avoirs et archiver la preuve
8. Recueillir les justificatifs d'origine des fonds adaptés à chaque situation
9. Distinguer disponibilité et provenance des fonds
10. Repérer les 10 red flags comportementaux et financiers dans un dossier

11. Neutraliser le biais de sympathie en passant d'une analyse intuitive à une analyse méthodique

12. Formuler les questions sensibles sur l'origine des fonds sans braquer le client

13. Appliquer les règles relatives aux paiements en espèces

14. Déclencher la procédure de déclaration de soupçon étape par étape

15. Rédiger une note interne factuelle à destination du référent TRACFIN

16. Appliquer l'interdiction absolue d'informer le client (tipping-off)

17. Organiser la conservation des documents pendant 5 ans

18. Répartir les rôles dirigeant, référent TRACFIN et conseiller dans un manuel de procédure

19. Mettre en place les registres et le contrôle interne annuel de l'agence

20. Évaluer une situation professionnelle ambiguë au regard des règles du code de déontologie et justifier une décision argumentée.

21. Concevoir une procédure de sélection locative objectivée, traçable et opposable en cas de contrôle, conforme aux critères légaux de non-discrimination.

VOTRE PARCOURS

Contenu de la formation

Approche par les risques et identification du client (KYC)

4 h

Enjeux : obligations de vigilance, déclaration, conservation ; contrôle DGCCRF ; décisions de la Commission nationale des sanctions et publication nominative

Exercice : Tribunal des sanctions (manuel absent, client VIP, SCI écran)

Approche par les risques : risque client, opération, géographique, canal de distribution ; cartographie P x I ; niveaux de vigilance simplifiée, standard, renforcée

KYC personne physique : original d'une pièce d'identité officielle en cours de validité avec photographie (exigé) ; justificatif de domicile en bonne pratique ; ce qui ne suffit pas (chèque, ancien compromis)

KYC personne morale : extrait Kbis de moins de 3 mois (exigé) ; statuts à jour en bonne pratique ; bénéficiaire effectif au-delà de 25 % du capital ou des droits de vote ; bénéficiaires effectifs déclarés au registre du commerce et des sociétés

PPE et pays à risque : vigilance renforcée ; décision du responsable d'agence ; listes grise et noire du GAFI

Gel des avoirs : mode opératoire en 4 étapes sur le registre DG Trésor ; homonymes et croisement des critères ; capture et archivage

Cas pratique : audit express du dossier M. Smith avec la fiche TRACFIN Acquéreur

Origine des fonds et détection des signaux faibles

4 h

Origine des fonds : achat comptant et justification obligatoire ; épargne, vente d'un bien, héritage / donation, prêt familial ; section 7 de la fiche d'évaluation Acquéreur

Posture : obligation de recueil et devoir de non-ingérence ; décisions CNS (attestation de solde, agent sanctionné en 2026)

Neurosciences : Système 1 / Système 2 ; pourquoi le client sympathique est un risque

Signaux d'alerte : 10 red flags (empressement injustifié, absence de visite, prête-noms, incohérence revenus / bien, espèces, structure juridique complexe…)

Espèces : plafonds de paiement entre professionnel et particulier

Exercices : cas Casanova ; jeu de rôle de l'Interrogatoire Bienveillant en binôme

Déclaration de soupçon et procédure interne de l'agence

4 h

Déclaration de soupçon : un soupçon et non une preuve ; exonération du déclarant de bonne foi ; processus du doute identifié à la déclaration sur ERMES ; droit d'opposition

Confidentialité : tipping-off ; ce qu'il ne faut jamais dire ou faire ; sanction encourue

Exercice : protocole de crise, rédaction de la note interne au référent à 48 h de la signature

Conservation : éléments d'identification, documents d'opérations, analyses et notes internes ; résultats des vérifications de gel des avoirs

Procédure interne : Manuel TRACFIN Directeur ; rôles et responsabilités ; fiches d'évaluation Vendeur et Acquéreur ; déclaration d'engagement des conseillers

Pilotage : registre des transmissions au référent ; registre des formations ; contrôle interne annuel formalisé

Validation : les 5 réflexes TRACFIN (identifier, vérifier, analyser, remplir, alerter) ; quiz final

Code de déontologie de l'agent immobilier

ALUR · déontologie

2 h

- Cadre juridique : décret n° 2015-1090, articulation loi Hoguet / loi ALUR, rôle du CNTGI et de sa commission de contrôle, contrôles de la DGCCRF
- Les règles du code : éthique professionnelle, respect des lois, compétence, organisation et gestion de l'entreprise, transparence, confidentialité, défense des intérêts en présence, conflit d'intérêts, confraternité, règlement des litiges
- Simulation décisionnelle « La zone grise » : mandat concurrent, information défavorable au bien, gratification du vendeur, avis en ligne, vente off-market
- Responsabilité civile et pénale, devoir de conseil ; quiz formatif

Non-discrimination dans l'accès au logement

ALUR · non-discrimination

2 h

- Cadre légal : les critères de discrimination prohibés par l'article 225-1 du code pénal, loi n° 2017-86, aménagement de la charge de la preuve, sanctions encourues
- Mise en situation « testing » : reconstitution d'un contrôle sur dossiers locatifs
- Discrimination indirecte : critères apparemment neutres, instruction discriminatoire du bailleur, techniques de refus préservant la relation commerciale
- Grille de sélection objective, traçabilité des refus, rédaction d'annonces conformes ; quiz formatif

COMMENT NOUS TRAVAILLONS

Méthodes, suivi et évaluation

MÉTHODES ET MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Apports structurés et actualisés
- Études de cas réels et mises en situation issues de la pratique immobilière
- Analyse de jurisprudence
- Quiz interactifs
- Supports de cours remis à chaque stagiaire
- Outils concrets immédiatement applicables
- Salle équipée : vidéoprojecteur, paperboard, connexion internet
- Livret participant : 10 red flags, fiche Interrogatoire Bienveillant, 5 réflexes TRACFIN
- Fiches d'évaluation TRACFIN Vendeur et Acquéreur, cartographie des risques, Manuel TRACFIN Directeur
- Démonstration en direct sur le registre de gel des avoirs de la DG Trésor (smartphones) et présentation de la plateforme ERMES
- Jeux de rôle en binôme

SUIVI ET ÉVALUATION

- Positionnement en amont
- Évaluations intermédiaires (quiz et exercices d'application)
- QCM de fin de module
- Étude de cas finale
- Évaluation à chaud et à froid
- Feuilles d'émargement et attestation d'assiduité
- Attestation de fin de formation
- Quiz final de validation

À SAVOIR

Informations pratiques

ÉQUIPE PÉDAGOGIQUE

CL

Caroline Ludwig, dirigeante et formatrice, forme les professionnels de l'immobilier depuis 2019. Elle est référente pédagogique et référente handicap de l'organisme.

SANCTION DE LA FORMATION

Attestation de fin de formation : objectifs, contenu, durée et résultats de l'évaluation des acquis (art. L.6353-1 du Code du travail)

Attestation d'assiduité pour le financeur

DÉLAIS D'ACCÈS ET TARIF

Inscription jusqu'à 15 jours avant le début de la session, délai nécessaire au dépôt d'une demande de prise en charge AGEFICE. En intra-entreprise, dates fixées avec le client.

Tarif : 670 € HT par stagiaire, exonéré de TVA (art. 261-4-4°a du CGI). Prise en charge possible : AGEFICE, OPCO, FIFPL selon votre statut.

ACCESSIBILITÉ

Formation accessible aux personnes en situation de handicap. Les besoins sont recueillis dans le questionnaire de positionnement et l'accessibilité du lieu est vérifiée avant chaque session. Référente handicap : Caroline Ludwig, 06 70 94 75 56, contact@asdecaro-coaching.fr. Si l'adaptation n'est pas possible, le stagiaire est orienté vers un partenaire spécialisé.

Référente handicap : Caroline Ludwig, 06 70 94 75 56, contact@asdecaro-coaching.fr.

QUALITÉ

Nos résultats

Qualiopi processus certifié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
La certification Qualité a été délivrée au titre de la catégorie : Actions de Formation

9,7 / 10	9,0 / 10	0 %	134	1 259
Satisfaction à chaud 2025	Satisfaction à froid 2025	Taux d'abandon 2025	Stagiaires formés en 2025	Participations depuis 2019

Moyennes des questionnaires stagiaires (notes sur 10) ; abandon = stagiaires ayant abandonné / stagiaires inscrits. Détail sur asdecaro-coaching.fr/resultats