



Comptes et plans d'épargne-logement

L'avis du CNC relatif à la comptabilisation des CEL et PEL pose le principe suivant : les conséquences défavorables des CEL / PEL pour les banques intervenant sur ce marché doivent faire l'objet d'une provision pour leur montant actualisé. Cette provision doit être revue à chaque arrêté comptable.

Le texte repose sur la notion d'identification des encours à risque. Il donne aussi les modalités de constitution de cette provision.

Toutefois, il n'impose aucune méthodologie spécifique au regard des modèles de projection des taux et des comportements des épargnants. Il impose en revanche un back-testing.

Sommaire

Comptabilisation d'un CEL / PEL

Constitution de la provision

- Principe général
- Modalités de constitution de la provision
- Évaluation des "encours en risque"
- Taux de référence
- Montant de la provision
- Annexe
- Date et modalités de première application

Pour plus d'informations

Vos contacts en régions ou

[Marie-Christine Ferron-Jolys](#),
Associée, Responsable du
département Réglementaire
Banque et Finance

Espace abonnés

[Abonner une relation professionnelle](#)

[Changer ou mettre à jour vos coordonnées](#)

[Se désabonner d'Alerte Banques](#)

Politique de protection des données nominatives

- Loi du 6 janvier 1978 modifiée "Informatique et Libertés"

- Pour exercer vos droits, vous pouvez nous contacter par e-mail :
fr-pgalertesbanques@kpmg.com

Comptabilisation d'un CEL / PEL

Les CEL / PEL sont des produits réglementés par les Pouvoirs publics dont les caractéristiques s'imposent à tous. De plus, le comportement de leurs souscripteurs étant fortement lié à l'évolution des taux, leur comportement individuel n'est pas prédictible.

C'est pourquoi la comptabilisation unitaire d'un CEL ou d'un PEL doit être effectuée à la valeur nominale pendant toute la durée du contrat.

 [Consulter l'avis du CNC n° 2006-02 du 31 mars 2006](#)

 [Consulter la note de présentation relative à l'avis du CNC n° 2006-02 du 31 mars 2006](#)

[Sommaire](#) ▲

Constitution de la provision

Principe général

Les conséquences défavorables des CEL / PEL pour les établissements trouvent leurs origines d'une part dans l'obligation de rémunérer l'épargne dans le futur à un taux fixé à l'ouverture du contrat pour une durée indéterminée, d'autre part dans l'obligation d'octroyer, le cas échéant, un crédit aux souscripteurs d'un CEL / PEL à un taux aussi déterminé à l'ouverture du contrat.

Il est nécessaire de raisonner par "génération" de CEL / PEL, c'est-à-dire par ensemble de contrats présentant les mêmes caractéristiques réglementaires, notamment de taux, pour les phases "épargne"

et "crédit". Les provisions sont ainsi calculées par génération de contrats. Il ne peut y avoir de compensation entre les conséquences favorables d'une génération avec les conséquences défavorables d'une autre. Les provisions sont inscrites au passif du bilan et leurs variations d'un exercice sur l'autre est inscrite en PNB, au sein de la marge d'intérêt.

Comme pour les produits d'épargne et les crédits "classiques", aucune provision pour manque à gagner ne doit être constituée au titre de l'évolution défavorable des taux de référence d'épargne et de crédit par rapport aux taux accordés postérieurement à la conclusion des contrats de CEL / PEL.

La provision rendue obligatoire par l'avis est uniquement destinée à couvrir le manque à gagner calculé sur l'excédent des encours CEL / PEL par rapport à des encours de produits d'épargne et de crédits classiques, excédent dû à une évolution des taux de référence par rapport aux taux accordés favorable aux souscripteurs. Ces excédents sont appelés "encours en risque".

En effet, c'est l'évolution estimée de la courbe des taux qui détermine le comportement des souscripteurs :

- rythme des versements ;
- prorogation ou clôture pour la phase épargne ;
- exercice des droits acquis projetés pour la phase crédit.

[Sommaire ▲](#)

Modalités de constitution de la provision

Le texte donne des principes sans exiger une méthodologie spécifique. Il demande à ce que l'évaluation des engagements des établissements prenne en compte :

- le comportement des épargnants ;
- le comportement des épargnants exerçant leurs droits à prêts ainsi que le montant et la durée des prêts ;
- la courbe des taux observables sur le marché et ses évolutions raisonnablement anticipées.

Le texte exige un back-testing annuel, la constitution d'une piste d'audit et la stabilité du modèle construit.

Les paramètres nécessaires à l'évaluation de la provision sont :

- les encours en risque ;
- les taux de référence ;
- le taux d'actualisation.

[Sommaire ▲](#)

Évaluation des "encours en risque"

Les "encours en risque", dont le montant dépend du comportement des clients face à l'évolution des courbes de taux d'intérêt du marché sont déterminés statistiquement sur la base "d'observations historiques de longue période". Les paramètres utilisés d'estimation des comportements futurs doivent représenter la meilleure estimation disponible.

"Encours en risque" d'épargne

"L'encours en risque" d'épargne servant de base à la provision est donc égal à la différence entre "l'encours global d'épargne CEL / PEL probable" et "l'encours d'épargne minimum attendu" qui correspond à

l'encours futur théorique "d'épargne classique", déterminé de façon statistique prenant en considération les observations historiques des comportements réels des clients. L'encours d'épargne minimum est évalué sous un intervalle de confiance très élevé et ne diffère pas au plan comptable d'un portefeuille de dépôts à terme.

Exemple :

(Source : note de présentation de l'avis du CNC n° 2006-02)

Les modélisations comportementales présentées dans cet exemple ne sont qu'illustratives de l'ensemble des modélisations comportementales possibles qui permettent une estimation des comportements futurs des clients détenteurs de plans d'épargne-logement.

Pour faciliter la présentation, certaines hypothèses simplificatrices ont été effectuées ; la courbe de taux est considérée comme plate, avec un niveau des taux constant dans le temps. Les taux de marché correspondent à des taux swaps. L'emprunt est remboursable in fine à cinq ans. Les comportements attendus se réalisent.

Pour la simplicité de l'exposé, l'évolution future des taux a été présentée selon deux scénarios distincts, un scénario correspondant à des taux bas dans lequel la banque est principalement exposée à un risque de rémunération de l'épargne au-dessus des taux du marché, et un scénario de taux plus élevé où le risque majeur pour l'établissement porte sur l'octroi de prêts immobiliers à des conditions inférieures au marché alors que, dans le même temps, l'épargne s'est déplacée vers d'autres supports devenus plus rémunérateurs.

L'encours d'épargne d'une génération de plans d'épargne-logement augmente avec :

- la capitalisation annuelle des intérêts (3,50% dans cet exemple) ;
- les versements que les clients peuvent effectuer jusqu'à la dixième année.

L'encours d'épargne d'une génération de plans d'épargne-logement diminue avec :

- les retraits de la totalité de l'épargne de certains clients ;
- les retraits, également totaux, de l'épargne liés à l'utilisation des droits à prêts.

Dans cet exemple, l'ensemble de ces effets est modélisé par l'introduction de taux de progression de l'encours, qui peuvent être positifs ou négatifs. En raison des incertitudes sur l'estimation des comportements futurs liés notamment au niveau des taux du marché, les taux de progression sont incertains.

Dès lors, on distingue deux séries de taux de progression attendus selon que les taux sont "bas" ou "élevés", et des taux de progression minimum :

Épargne/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Taux de marché bas	10%	10%	10%	10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%	...
Taux de marché élevé	5%	5%	5%	5%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-25%	...
Taux d'épargne minimum	3%	3%	3%	3%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-30%	...

Parmi les clients qui clôturent leur plan d'épargne-logement, une partie d'entre eux est susceptible d'emprunter. Cette partie est modélisée par des taux de conversion qui dépendent du niveau des taux selon qu'ils sont bas ou élevés.

Ceci conduit aux hypothèses suivantes :

Conversion/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Taux de marché bas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	...
Taux de marché élevé	0%	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	...
Taux d'épargne minimum	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	...

Taux de marché bas (exemple : 3%)

Dans ce cadre, les encours d'épargne en risque sont estimés à :

Épargne/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Épargne probable	100,0	110,0	121,0	133,1	146,4	131,8	118,6	106,7	96,1	86,5	77,8	...
Épargne minimum attendue	100,0	103,0	106,1	109,3	112,6	90,0	72,0	57,6	46,1	36,9	29,5	...
Encours en risque	0,0	7,0	14,9	23,8	33,9	41,7	46,6	49,1	50,0	49,6	48,3	...

Le taux de référence, tel que défini dans l'avis, s'élève à 2,5% et correspond au taux de marché (3%) diminué d'une marge (0,5%).

La différence entre ce taux de référence et le taux de rémunération de l'épargne versé par la banque (3,5%) s'élève à -1%. Ce taux de -1% permet d'estimer les résultats prévisionnels futurs sur l'encours en risque d'épargne.

Épargne/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Encours en risque	0	7,0	14,9	23,8	33,9	41,7	46,6	49,1	50,0	49,6	48,3	...
Résultat	0	-0,07	-0,15	-0,24	-0,34	-0,42	-0,47	-0,49	-0,50	-0,50	-0,48	...

Ces résultats sont ensuite actualisés pour estimer les engagements sur l'épargne. Dans le cas présent, il ressort un engagement défavorable pour la banque, puisque négatif à hauteur de -4,28.

Taux de marché élevé (exemple : 5%)

Épargne/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Épargne probable	100,0	105,0	110,3	115,8	121,6	103,3	87,8	74,6	63,5	53,9	45,8	...
Épargne minimum attendue	100,0	103,0	106,1	109,3	112,6	90,0	72,0	57,6	46,1	36,9	29,5	...
Encours en risque	0,0	2,0	4,2	6,5	9,0	13,3	15,8	17,0	17,3	17,1	16,3	...

Lorsque les taux sont élevés (5%), les mêmes étapes de calcul sont effectuées :

Épargne/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Épargne probable	100,0	105,0	110,3	115,8	121,6	103,3	87,8	74,6	63,5	53,9	45,8	...
Épargne minimum attendue	100,0	103,0	106,1	109,3	112,6	90,0	72,0	57,6	46,1	36,9	29,5	...
Encours en risque	0,0	2,0	4,2	6,5	9,0	13,3	15,8	17,0	17,3	17,1	16,3	...
Résultat	0,00	0,02	0,04	0,06	0,09	0,13	0,16	0,17	0,17	0,17	0,16	...

Le taux de marge sur la phase épargne s'élève à +1%. L'actualisation des résultats futurs permet de déterminer les engagements sur la phase d'épargne qui s'avèrent ainsi positifs pour la banque de +1,12.

"Encours en risque" de crédit

Cet encours correspond à "l'encours en risque" d'épargne multiplié par le taux de conversion de cet encours et la probabilité d'exercice des droits à prêts déterminé sur la base d'observations historiques.

Exemple :

(Source : note de présentation de l'avis du CNC n° 2006-02)

Taux de marché bas (exemple : 3%)

En ce qui concerne les crédits, la différence entre le taux de l'emprunt (4,2%) diminué d'une marge (0,5%), et le taux de marché (3%) s'élève à 0,7% (= 4,2% - 0,5% - 3%). Ce taux permet d'estimer les résultats prévisionnels futurs sur les engagements de crédit.

Or lorsque les taux sont bas, les engagements sur les crédits sont nuls.

Taux de marché élevé (exemple : 5%)

Crédit/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Encours prévisionnels	0	0	0	0	12,1	24,8	37,5	49,8	61,6	60,6	65,7	...

Les calculs en ce qui concerne les engagements de crédit sont les suivants, sachant que le taux de marge s'élève à -1,3% :

Crédit/Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Encours en risque	0,0	0,0	0,0	0,0	12,1	24,8	37,5	49,8	61,6	60,5	65,7	...
Résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,16	-0,32	-0,49	-0,65	-0,80	-0,79	-0,85	...

L'actualisation des résultats prévisionnels futurs conduit à une estimation des engagements sur la phase de crédit qui sont négatifs à hauteur de -4,72.

[Sommaire ▲](#)

Taux de référence

L'estimation des pertes futures sur les contrats de PEL/CEL résulte du décalage entre la rémunération initialement fixée au contrat (hors marché) et la rémunération perçue aux conditions de marché sur des produits présentant des caractéristiques similaires.

Afin d'estimer ces pertes, les taux de référence utilisables sont précisés dans l'avis.

Phase Épargne

Aucun produit d'épargne existant actuellement ne reflète exactement les caractéristiques des CEL / PEL. L'avis propose donc plusieurs taux de référence : celui des dépôts à terme, des obligations ou des produits d'assurance-vie. Une fois le taux de référence choisi par l'établissement, il doit rester le même dans le temps.

Seuls les plans d'épargne logement génèrent un risque lors de la phase épargne, puisque le taux des comptes d'épargne logement est réajusté tous les semestres avec un taux de marché.

Phase Crédit

Les taux de référence sont les taux de prêts à l'habitat à taux fixe accordés à des conditions de maturité, de risque de crédit et de garanties comparables.

[Sommaire ▲](#)

Montant de la provision

Le montant de la provision à constituer est égal à la somme de :

- "encours en risque" épargne x (taux de référence – taux accordé à la génération considérée);
- "encours en risque" crédit x (taux contractuel – taux de référence).

Cette somme doit être actualisée sur la base d'un taux déduit de la courbe des swaps zéro coupon contre Euribor 3 mois à la date d'évaluation et "moyenné" sur une période de 12 mois.

La part de la provision portant sur les engagements de crédit est reprise sur la durée de vie des crédits mis en place. En revanche, un complément de dotation est effectué dès lors qu'un engagement de crédit se concrétise sans avoir été pris en compte dans la détermination de l'encours à risque.

Exemple :

(Source : note de présentation de l'avis du CNC n° 2006-02)

Dans le cas des taux bas (3%), la provision correspond au provisionnement des engagements futurs sur l'épargne :

$$\text{Provision} = -\text{Minimum} (-4,28 + 0,00) = 4,28$$

Dans le cas des taux élevés (5%), les engagements d'épargne des épargnants restant, les "bons frères", subventionnent les engagements sur les crédits.

$$\text{Provision} = -\text{Minimum} (+1,12 - 4,72) = 3,59$$

[Sommaire ▲](#)

Annexe

- Informations sur la méthodologie retenue : notamment, modalités de calcul des encours en risque, taux de référence et taux d'actualisation retenus ;
- Montant des encours collectés en CEL / PEL en phase d'épargne à la date d'arrêt ;
- Montant des crédits octroyés au titre des CEL / PEL à la date d'arrêt ;
- Montant et mouvements (dotations /reprises) des provisions.

Tous ces montants devront être donnés au minimum dans les tranches d'ancienneté 0-4 ans, 4-10 ans et plus de 10 ans, calculées par rapport à l'ancienneté de chaque génération.

[Sommaire ▲](#)

Date et modalités de première application

L'avis s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007 avec possibilité d'application anticipée.

La provision résultant de cette première application devra être traitée selon les dispositions relatives au changement de méthode comptable.

[Sommaire ▲](#)