

**relatif à la comptabilisation des comptes
et plans d'épargne-logement
dans les établissements habilités
à recevoir des dépôts d'épargne-logement
et à consentir des prêts d'épargne-logement**

Sommaire

[1. Champ d'application](#)

[2. Comptabilisation d'un compte, d'un plan ou d'un prêt d'épargne-logement](#)

[3. Constitution de la provision](#)

[3.1 Principe général](#)

[3.2 Principe de calcul des engagements](#)

[3.3 Modalités de constitution de la provision](#)

[3.3.1 Méthodologie](#)

[3.3.2 Paramètres d'évaluation des encours](#)

[3.3.3 Identification et quantification des "encours en risque"](#)

[3.3.3.1 Dépôts de la clientèle](#)

[3.3.3.2 Crédits à la clientèle](#)

[3.3.4 Taux de référence pour le calcul des résultats futurs sur les encours en risque](#)

[3.3.5 Taux d'actualisation des résultats futurs](#)

[3.4 Reprise de la provision](#)

[4. Informations à fournir dans l'annexe](#)

[5. Date et modalités de première application](#)

[6. Exemple indicatif chiffré](#)

[6.1 Présentation des hypothèses](#)

[6.2 Description de la modélisation](#)

[6.3 Application de la modélisation pour déterminer les encours](#)

[6.4 Utilisation des encours pour estimer les marges futures](#)

[6.5 Calcul de la provision](#)

[6.6 Renouvellement de cette estimation dans le temps](#)

1 - Champ d'application

Seuls les produits concernés par le régime d'épargne-logement entrent dans le champ d'application du présent avis. Ces produits contiennent en effet différentes clauses à caractère optionnel qui, dans certaines configurations de taux d'intérêt, peuvent entraîner des pertes pour les établissements collecteurs de l'épargne-logement.

2 - Comptabilisation d'un compte, d'un plan ou d'un prêt d'épargne-logement

Indépendamment du principe de provisionnement des engagements aux conséquences défavorables appréciées sur base de portefeuille de contrats et décrits ci-après, la comptabilisation unitaire d'un compte, d'un plan ou d'un prêt d'épargne-logement est effectuée à la valeur nominale pendant toute la durée de vie des contrats compte tenu du caractère non prédictible du comportement individuel du souscripteur du plan ou du compte d'épargne-logement.

3 - Constitution de la provision

3.1 - Principe général

L'avis prévoit que les engagements aux conséquences défavorables pour les établissements de crédit habilités à recevoir des dépôts d'épargne-logement et à consentir des prêts d'épargne-logement doivent être provisionnés à chaque arrêté, ces engagements étant relatifs, d'une part, à l'obligation de rémunérer l'épargne dans le futur à un taux fixé à l'ouverture du contrat pour une durée indéterminée, et, d'autre part, à l'octroi d'un crédit aux souscripteurs des comptes et plans d'épargne-logement à un taux déterminé fixé à l'ouverture du contrat.

Ces provisions doivent être calculées par génération de plans d'épargne-logement et pour l'ensemble des comptes d'épargne-logement, sachant qu'il n'y a pas de compensation possible entre les engagements relatifs à des générations différentes. Une génération de contrats se définit comme un ensemble de contrats partageant les mêmes caractéristiques réglementaires et, notamment, les mêmes conditions de taux pour les phases "épargne" et "crédit".

3.2 - Principe de calcul des engagements

L'avis définit les notions suivantes nécessaires au calcul de la provision éventuelle :

- la nature des engagements ;
- la notion "d'encours en risque" ;
- le principe de calcul actualisé des résultats futurs sur les encours en risque ;
- les modalités de détermination de la provision.

3.3 - Modalités de constitution de la provision

3.3.1 Méthodologie

L'avis précise les éléments à considérer dans les modalités de calcul et les conditions nécessaires en terme de méthodologie pour l'évaluation des engagements.

3.3.2 Paramètres d'évaluation des encours

L'avis mentionne que les encours futurs d'épargne et de crédit dépendent du niveau futur des taux et des comportements des épargnants dans ces différents contextes possibles de taux.

Par ailleurs, les paramètres d'estimation des comportements futurs d'épargne et de crédit doivent résulter d'observations historiques de longue période.

Enfin, la courbe des taux d'intérêt observables sur le marché en date d'évaluation ou celle utilisée par les établissements pour leurs besoins de planification et de gestion constituent la donnée de base pour évaluer les taux futurs. A partir de celle-ci, des modèles de taux peuvent être utilisés pour déterminer différents chemins de taux futurs.

3.3.3 Identification et quantification des "encours en risque"

3.3.3.1 Dépôts de la clientèle

Par rapport aux produits d'épargne classiques, la spécificité des plans d'épargne-logement réside dans les engagements, décrits au paragraphe 3.1 de l'avis, qui se traduisent par une incertitude sur le niveau de l'encours futur et son évolution dans le temps sachant que la rémunération de l'encours d'épargne des plans d'épargne-logement est fixée dès l'origine du contrat.

Cette incertitude est notamment due au niveau des taux du marché, dont dépend le comportement des clients. Elle concerne non seulement le rythme des versements que les clients peuvent effectuer jusqu'à la dixième année, mais également le niveau des retraits de la totalité de l'épargne liés ou non à l'utilisation des droits à prêts.

En raison de ces incertitudes, le niveau d'épargne minimum attendue et le niveau d'épargne probable sont déterminés statistiquement en tenant compte des observations historiques des comportements effectifs des clients. L'encours futur minimum évalué statistiquement sous un intervalle de confiance très élevé ne diffère pas, au plan comptable, d'un portefeuille de dépôts à terme, n'ayant aucun caractère optionnel. Il doit en conséquence demeurer comptabilisé à la valeur nominale de ses constituants. La fraction de l'encours incertain qui génère un risque est dite "encours d'épargne en risque".

3.3.3.2 Crédits à la clientèle

Pour évaluer les engagements liés à la phase crédit, il convient de prendre en considération, d'une part, les crédits déjà octroyés, et, d'autre part, afin d'estimer les crédits futurs statistiquement probables, le comportement des souscripteurs de plans et comptes d'épargne-logement n'ayant pas encore exercé leurs droits à prêts en date d'évaluation dans les différents contextes de taux identifiés.

Les droits à prêts concernés pour estimer les crédits futurs sont les droits à prêts déjà acquis par les souscripteurs de PEL et de CEL à la date de l'évaluation, mais également les droits à prêts futurs estimés sur la base de projections des encours d'épargne.

Cette méthodologie permettant d'estimer les prêts futurs est symétrique à celle retenue pour évaluer les engagements liés à la phase de dépôt.

3.3.4 Taux de référence pour le calcul des résultats futurs sur les encours en risque

Les pertes futures résultant de rémunérations pré-fixées par la réglementation relatives aux PEL et aux CEL (et donc hors marché), sont évaluées par rapport aux rémunérations que percevrait l'établissement sur des produits financiers présentant des caractéristiques similaires, mais dont la rémunération est fixée par le jeu des forces de marché. Les pertes correspondent pour l'établissement au coût de distribution d'instruments financiers hors marché.

Pour la phase "crédit", le taux de marché, dit taux de référence, est le taux des prêts hypothécaires accordés à des clients présentant les mêmes garanties de solvabilité.

En ce qui concerne le taux de référence sur la phase épargne, l'avis mentionne, à titre d'exemples, plusieurs taux envisageables, aucun instrument financier d'épargne existant ne répliquant strictement les caractéristiques des plans d'épargne-logement. Néanmoins, le produit d'épargne de référence choisi doit rester le même dans le temps pour un même établissement.

3.3.5 Taux d'actualisation des résultats futurs

La provision se calcule en valeur actuelle. L'avis précise que le taux d'actualisation retenu doit être déduit de la courbe des swaps zéro coupon contre Euribor 3 mois à la date d'évaluation, et moyenné sur une période de douze mois. Cette dernière disposition permet de prendre en compte la durée de vie longue de ces produits d'épargne et de crédit et d'éliminer l'effet des fluctuations erratiques à court terme des taux sur l'évaluation, tout en intégrant l'effet des tendances fondamentales des taux.

3.4 - Reprise de la provision

Quand un engagement de prêter se réalise, le crédit est alors mis en place. Dans ce cas, la provision initialement évaluée sur la base de projections de crédits reste inchangée si l'engagement avait été pris en compte dans l'encours en risque. En revanche, lorsque l'engagement n'avait pas été anticipé, la provision augmente du montant actualisé des résultats futurs sur ce nouveau prêt.

La part de la provision associée à la réalisation des engagements de crédit et figée à la date de mise en place des prêts s'éteint à mesure que les crédits octroyés convergent vers leur date d'échéance.

4 - Informations à fournir dans l'annexe

L'exemple qui suit illustre les dispositions du paragraphe 4 de l'avis relatives à l'affectation des montants dans les tranches d'ancienneté pour les plans d'épargne-logement. Cet exemple se fonde sur les générations de plans d'épargne-logement telles qu'issues des taux définis par les Pouvoirs publics, et qui se présentent comme suit :

	Générations de PEL	Durée de la période	Date milieu de période	Tranche
1	01/01/81 - 14/06/83	1 an, 2 mois et 21 jours	22/03/82	plus de 10 ans
2	15/06/83 – 15/08/84	7 mois	15/01/84	plus de 10 ans
3	16/08/84 – 30/06/85	5 mois et 7 jours	23/01/85	plus de 10 ans
4	01/07/85 – 15/05/86	5 mois et 7 jours	08/12/85	plus de 10 ans
5	16/05/86 – 06/02/94	7 ans, 8 mois et 20 jours	26/03/90	plus de 10 ans
6	07/02/94 – 22/01/97	1 an, 5 mois et 21 jours	29/07/95	plus de 10 ans
7	23/01/97 – 08/06/98	8 mois et 7 jours	30/09/97	4 – 10 ans
8	09/06/98 – 25/07/99	6 mois et 23 jours	01/01/99	4 – 10 ans
9	26/07/99 – 30/06/00	5 mois et 17 jours	13/01/00	4 – 10 ans
10	01/07/00 – 31/07/03	3 ans et 1 mois	15/01/02	0 – 4 ans
11	01/08/03 – 31/12/05	2 ans et 5 mois	15/10/04	0 – 4 ans

Un plan d'épargne-logement ouvert le 16 janvier 1991 appartient à la cinquième génération.

A la date d'arrêté des comptes du 31 décembre 2005, son ancienneté est calculée par rapport à la date de milieu de d'existence de la génération à laquelle il appartient, c'est-à-dire par rapport à la date du 26 mars 1990. Il sera donc affecté à la tranche des "plus de 10 ans".

5 - Date et modalités de première application

Le présent avis s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, une application anticipée étant néanmoins autorisée.

Les provisions résultant de la première application de cet avis doivent être traitées selon les dispositions relatives au changement de principe comptable.

Dans un communiqué du 20 décembre 2005, le Conseil national de la comptabilité a noté que des établissements de crédit publiant leurs comptes consolidés selon les normes comptables internationales avaient provisionné ces engagements pour les besoins de la publication de leur bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2005 et de l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2005. Afin d'assurer une cohérence entre comptes individuels et consolidés dans le traitement des provisions destinées à couvrir les mêmes risques, il a alors été considéré que la constitution de provisions apparaissait justifiée dans les comptes individuels, car conduisant à une meilleure information.

6 - Exemple indicatif chiffré

6.1 - Présentation des hypothèses

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. Bien évidemment, les évaluations relatives aux phases « épargne » et « prêt » se font suivant un même scénario pour un chemin de taux donné. Si la banque utilise une modèle de taux pour évaluer les taux futurs probables, il y a autant de scénarios que de chemins de taux calculés par le modèle.

6.2 - Description de la modélisation

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 :

Epargne	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 élevés	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 :

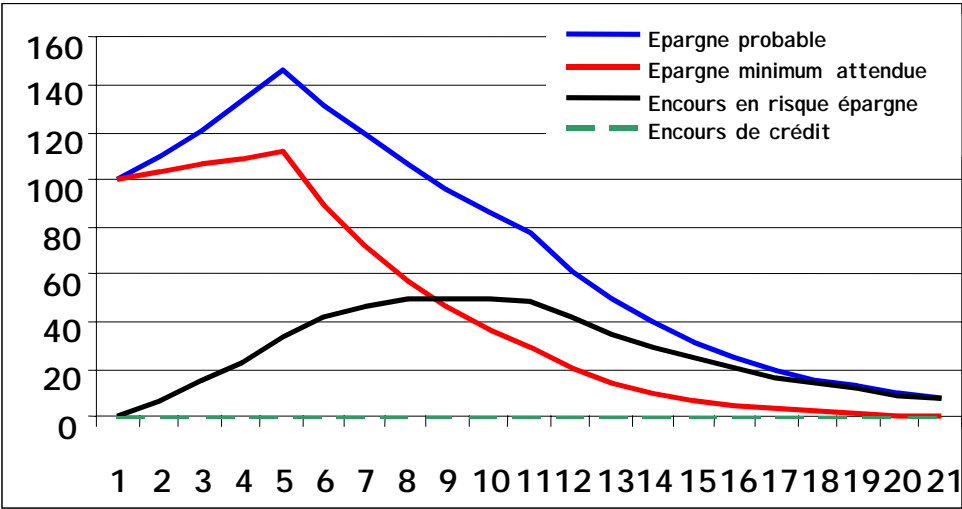
Conversion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Taux de marché bas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	...
Taux de marché élevés	0%	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	...
Taux de conversion minimum	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	...

Pour déterminer le montant emprunté, on suppose que les clients emprunteurs mobilisent l'intégralité de leurs droits à prêts, et que le crédit octroyé par l'établissement sera remboursable à une échéance de cinq ans. Cela se traduit de la façon suivante :

$$\text{Volume Emprunté} * 5 * \text{Taux Emprunt} = 2.5 * \text{Intérêts Acquis d'Epargne}$$

6.3 - Application de la modélisation pour déterminer des encours

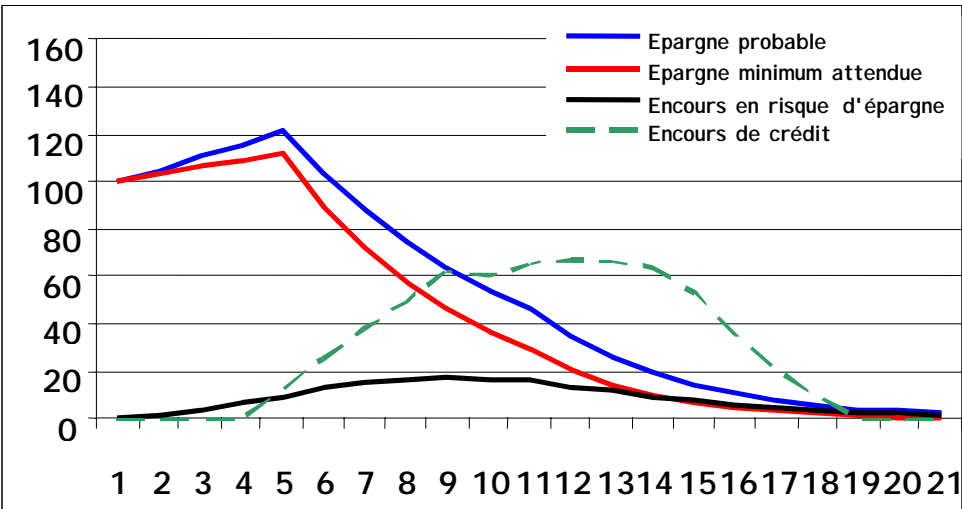
Lorsque les taux de marché sont bas (3 % par exemple), les clients n'exercent pas leurs droits à prêts. Les profils d'épargne attendue et minimum, ainsi que leur différence, l'encours en risque, sont présentés dans le graphique ci-dessous :



Epargne	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Epargne probable	100.0	110.0	121.0	133.1	146.4	131.8	118.6	106.7	96.1	86.5	77.8	...
Epargne 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	...

Lorsque les taux sont élevés (5 % par exemple), une partie des clients retire son épargne pour emprunter.

Ceci conduit aux profils suivants :



Epargne	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Epargne probable	100.0	105.0	110.3	115.8	121.6	103.3	87.8	74.6	63.5	53.9	45.8	...
Epargne 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	...

De même, les encours prévisionnels de crédits sont :

Crédit	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	...

6.4 - Utilisation des encours pour estimer les marges futures

6.4.1 Taux de marché bas

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.

Epargne	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	...
Résultats	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.

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.

6.4.2 Taux de marché élevés

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

Epargne	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
Epargne probable	100.0	105.0	110.3	115.8	121.6	103.3	87.8	74.6	63.5	53.9	45.8	...
Epargne 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	...
Résultats	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.

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	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	...
Résultats	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 conduisent à une estimation des engagements sur la phase de crédit qui sont négatifs à hauteur de - 4.72.

6.5 - Calcul de la provision

La provision est déterminée par le calcul suivant :

$$\text{Provision} = - \text{Minimum} [\text{EngagementsEpargne} + \text{EngagementsCrédits}, 0]$$

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

$$\text{Provision} = - \text{Minimum} [-4.28 + 0.0, 0] = 4.28$$

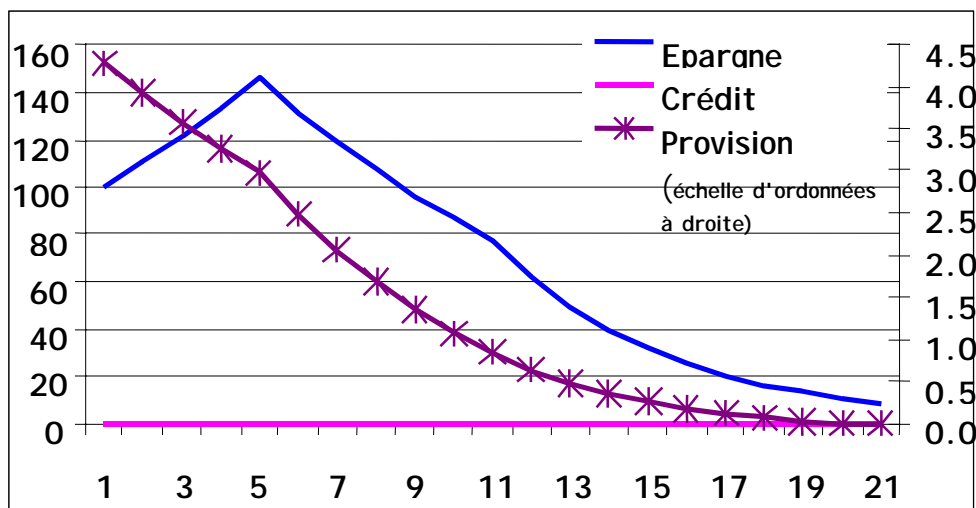
Dans le cas des taux élevés (5 %), les engagements d'épargne des épargnants restant, les "bons frères", subventionnent les engagements sur les crédits.

$$\text{Provision} = - \text{Minimum} [+1.12 - 4.72, 0] = 3.59$$

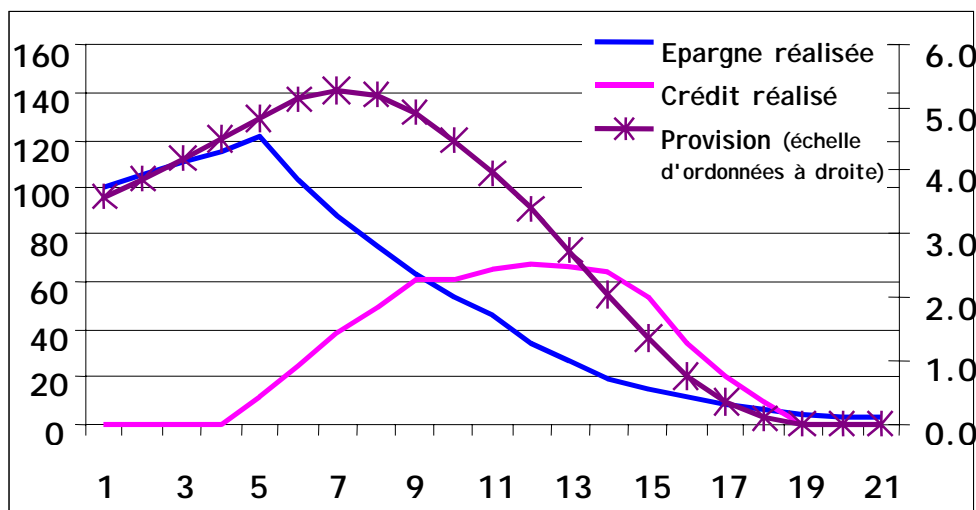
6.6 - Renouvellement de cette estimation dans le temps

Les mêmes étapes de calcul sont renouvelées à chaque date d'arrêt.

Le graphique ci-dessous illustre le comportement de la provision dans le temps lorsque les taux sont maintenus à un niveau bas. A mesure que le temps passe, la provision est reprise avec la réalisation des engagements d'épargne.



Le graphique ci-dessous illustre le comportement de la provision dans le temps lorsque les taux sont maintenus à un niveau élevé (5 %) :



Avec la réalisation des engagements sur l'épargne, l'effet de compensation entre l'épargne et les crédits diminue, ce qui conduit la provision à augmenter. Dans un deuxième temps, avec la réalisation des engagements sur les crédits qui constituent un coût pour la banque, la provision diminue.