

Techniques Bancaires

Module 3 : l'épargne logement



Objectif

- Connaître les produits d'épargne logement :
- Phase d'épargne
- Phase de crédit
- Passerelles entre CEL et PEL



Plan

- L'épargne logement en quelques chiffres
- Le compte épargne logement
- Le plan épargne logement



Quelques chiffres sur l'Epargne Logement

- Détention d'Epargne Logement :

	PEL	CEL	TOTAL
Taux de détention	33,6 %	19,1 %	41,3 %
Nombre d'épargne (en million)	12 125	9 778	21 903
Volume d'épargne (en milliard d'€)	191,65	38,1	229,75

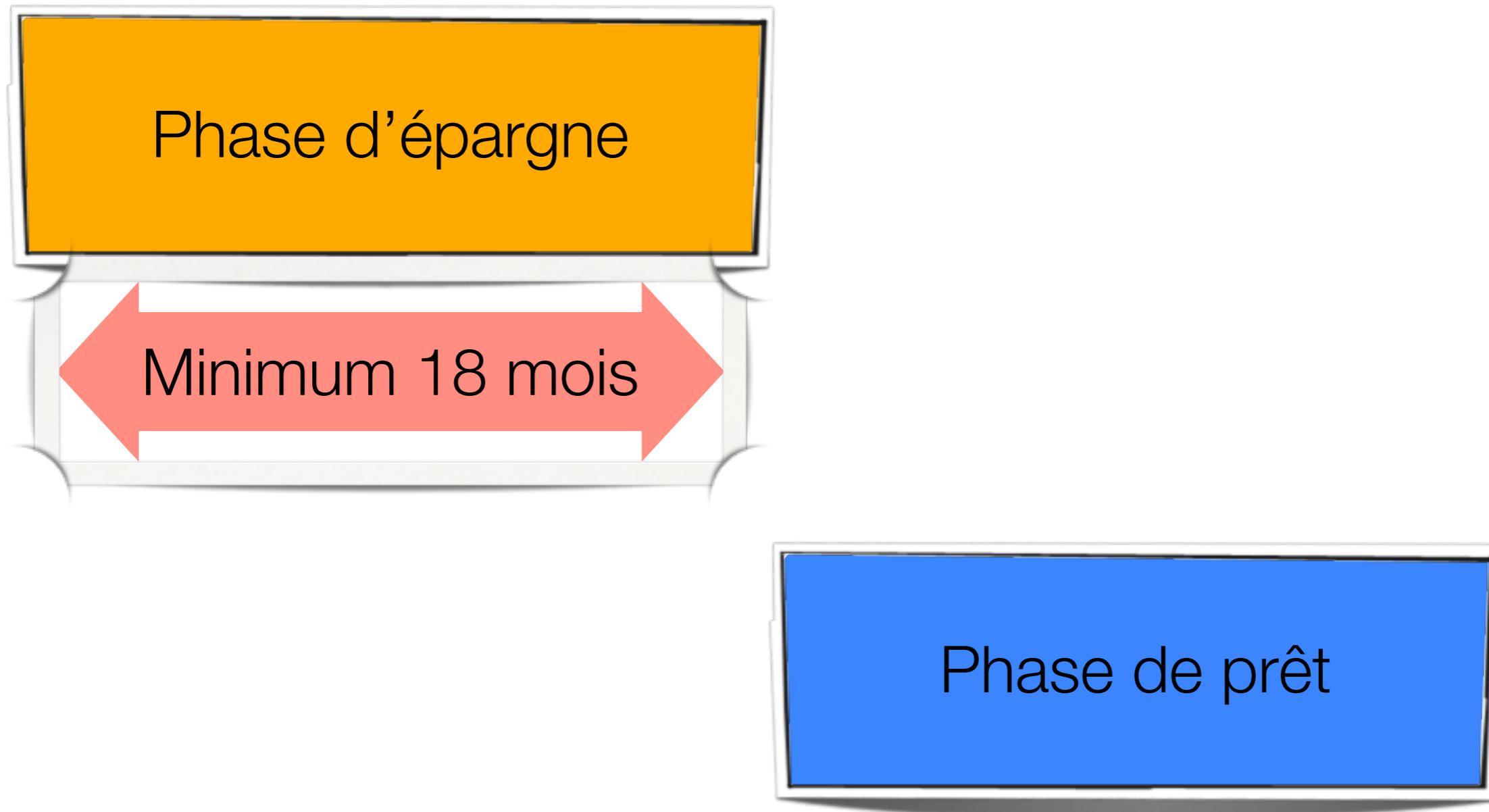
Le Compte Epargne Logement

- Caractéristiques
- Modalités de fonctionnement
- Les intérêts
- Les calculs
- La cession des droits acquis
- La prime d'Etat
- Les financements



Le Compte Epargne Logement

- C'est un livret d'épargne qui s'articule autour de 2 phases :



Caractéristiques

Compte Epargne Logement

1 par personne physique

Cumul possible avec PEL si celui-ci est dans la même banque

Disponibilité des fonds

Possibilité d'emprunt à taux privilégié

Modalités de fonctionnement

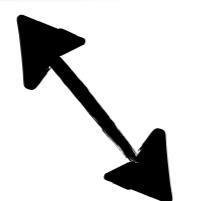
La phase d'épargne

Ouverture avec un minimum de 300 €

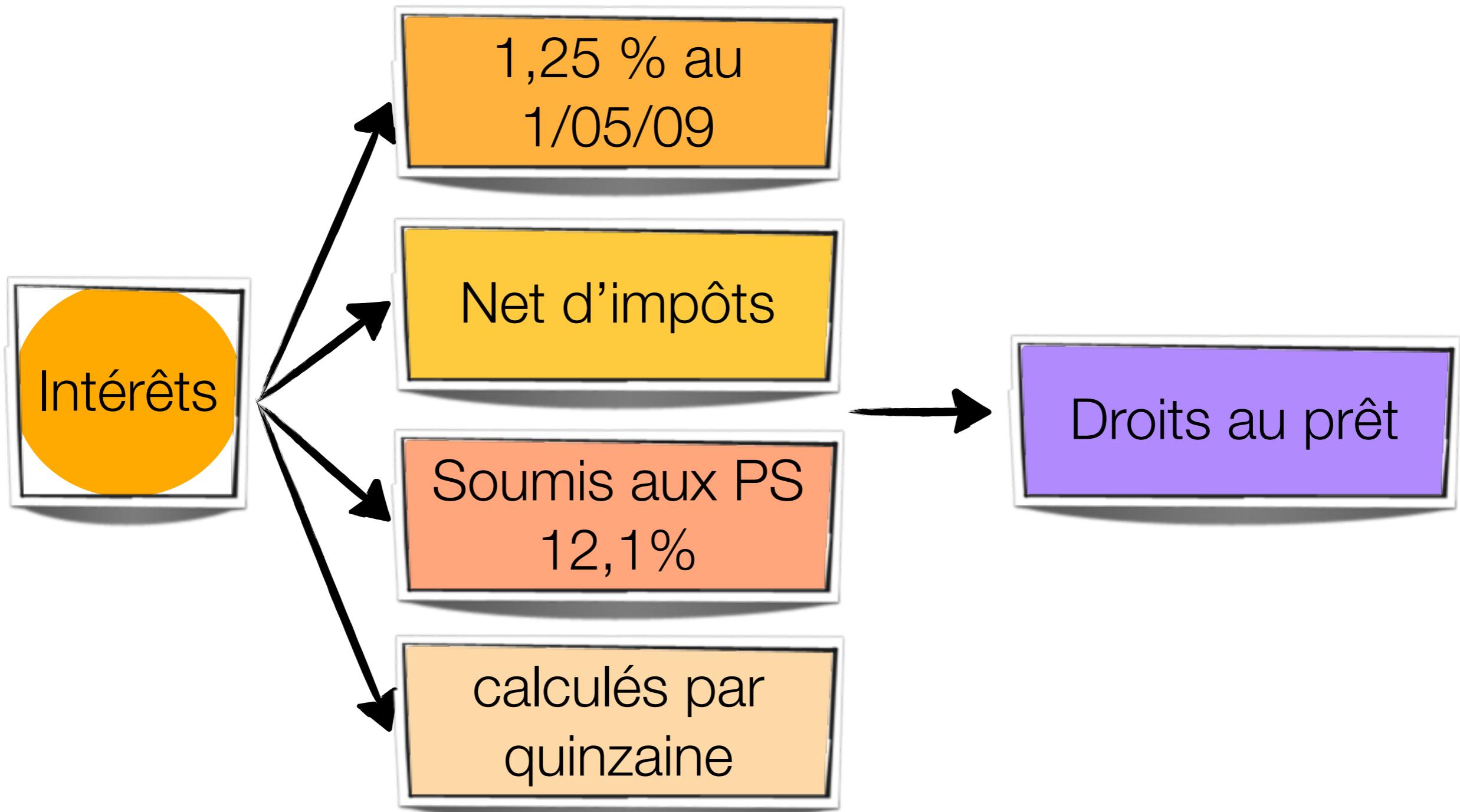
Plafond de versement à 15 300 €

Versements ponctuels ou réguliers minimum de 75 €

Intérêts



Modalités (suite)



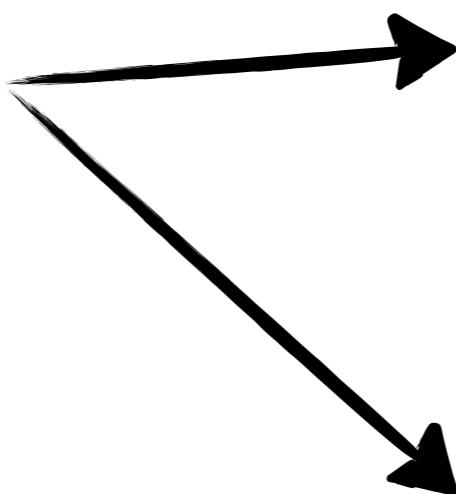
Modalités

Phase de prêt

Droits au prêt

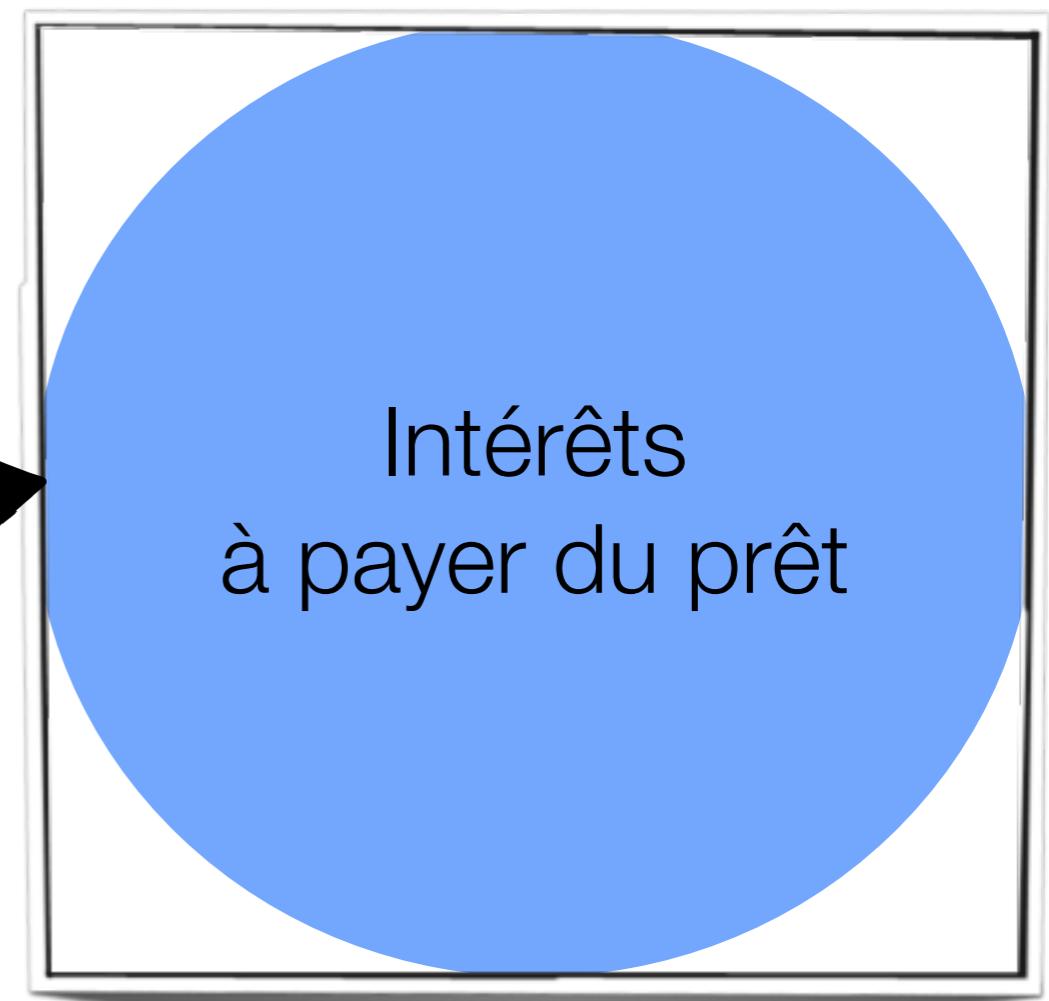
Versement d'une prime
d'état = 1/2 des intérêts
limité à 1 144 €

Calcul du montant du prêt

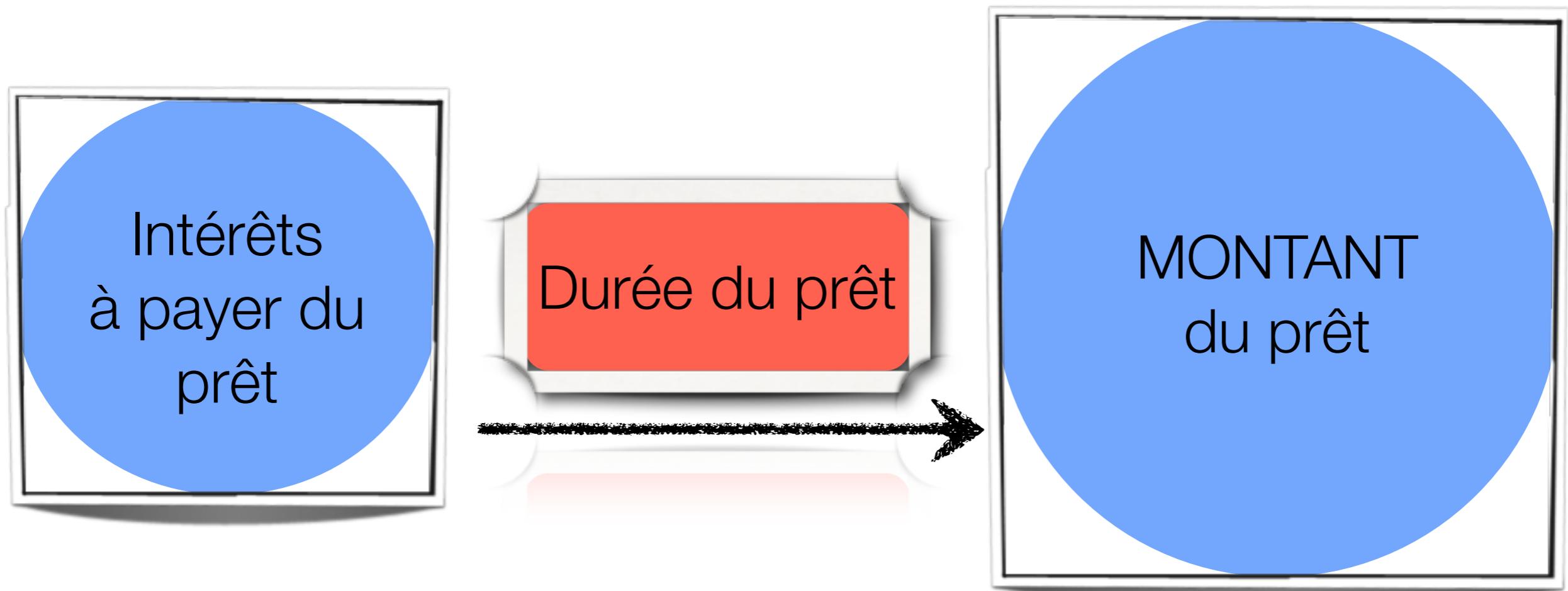


Les intérêts

- Le calcul des intérêts acquis pendant la phase d'épargne servent à calculer le montant des intérêts à payer par l'emprunteur :



Intérêts (suite)



Calculs

- L'Epargne logement s'articule sur 2 étapes :

Calcul des intérêts d'épargne :

$i = CTN / 100$ ou sur plusieurs années en intérêts composés : $C = (1+i)^n$

Calcul du droit au prêt :

$$\frac{C \times 1,5}{\frac{n t}{1 - (1+i)^{-n}}}$$

où t = taux équivalent en mois du CEL

Exercice

- Jean Veuplue a ouvert il y a 6 ans un CEL avec 10 000 €.
- Il n'a fait aucun mouvement jusqu'à ce jour.
- Il désire faire une simulation de ses droits aux prêts.
- Rémunération à 2,25 %
- Durée à calculer sur 4 ans
- Calculer la prime d'état

simulation

- 10 000 € placés sur 6 ans à 2,25 % :
- $C = 10\ 000 \times (1+2,25\%)^6 = 11\ 428,25$ soit **1 428,25** d'intérêts.
- $$\frac{C \times 1,5}{n \ t} = \frac{1\ 428,25 \times 1,5}{\frac{48 \times 0,001875}{1 - (1 + 0,001875)^{-48}}} = \frac{2142,37}{0,09} = \frac{2142,37}{0,00859} = 2\ 060 \text{ €}$$
- Prime d'Etat = $1\ 428,25 / 2 = 714,10 \text{ €}$

Cession des droits acquis

En cas de non utilisation des droits acquis, ceux-ci peuvent être transférés aux membres de la famille :

- enfants
- parents
- frères et soeurs
- conjoint

dans le cadre d'un financement au titre du CEL. Pour que le transfert des droits aux prêts soit effectif, il faut bien entendu que le receveur des droits détienne lui aussi un CEL et qu'il ait acquis des droits.

La cession des droits ne signifie pas être une donation du capital épargné.

La cession et l'utilisation des droits n'entraîne pas la fermeture du CEL.

La prime d'Etat

- La prime d'Etat est versée uniquement lorsque le prêt est décaissé.
- Le montant de la prime = intérêts / 2
- Plafond de 1 144 €, quel que soit le nombre de CEL utilisés pour établir le prêt.
- La prime d'Etat est nette d'impôts sur le revenu, et reste soumis au prélèvements sociaux (12,1%).

Les financements possibles

- **Objet du prêt :**
 - Résidence principale : construction, rénovation, extension, réparations, améliorations (équipements d'économie d'énergie), acquisition et rénovation dans l'ancien.
 - Résidence secondaire : construction ou achat à l'état neuf, réparation ou amélioration d'habitation.
- **Durée du financement** : de 2 ans à 15 ans maximum,
- **Montant du prêt** : plafonné à 23 000 €. Le taux du prêt est de 3%.
- **Possibilité de cumuler les droits** aux prêts avec le PEL pour un montant maximum de 92 000 €.

Le Plan Epargne Logement

- Caractéristiques
- Modalités de fonctionnement
- Les intérêts
- Les calculs
- La cession des droits acquis
- La prime d'Etat
- Les financements



Le Plan Epargne Logement

- C'est une convention d'épargne qui s'articule autour de 2 phases :

Phase d'épargne
entre 4 et 10 ans

Minimum 48 mois sans
possibilité de retrait

Phase de prêt
entre 2 et 15 ans

Caractéristiques

Plan Epargne Logement

1 par personne physique

Rémunération à 2,5 %

Prime de 1%

Cumul possible avec CEL si celui-ci est dans la même banque

Possibilité d'emprunt à taux privilégié (4,2%)

Modalités de fonctionnement

La phase d'épargne

Ouverture avec un minimum de 225 €

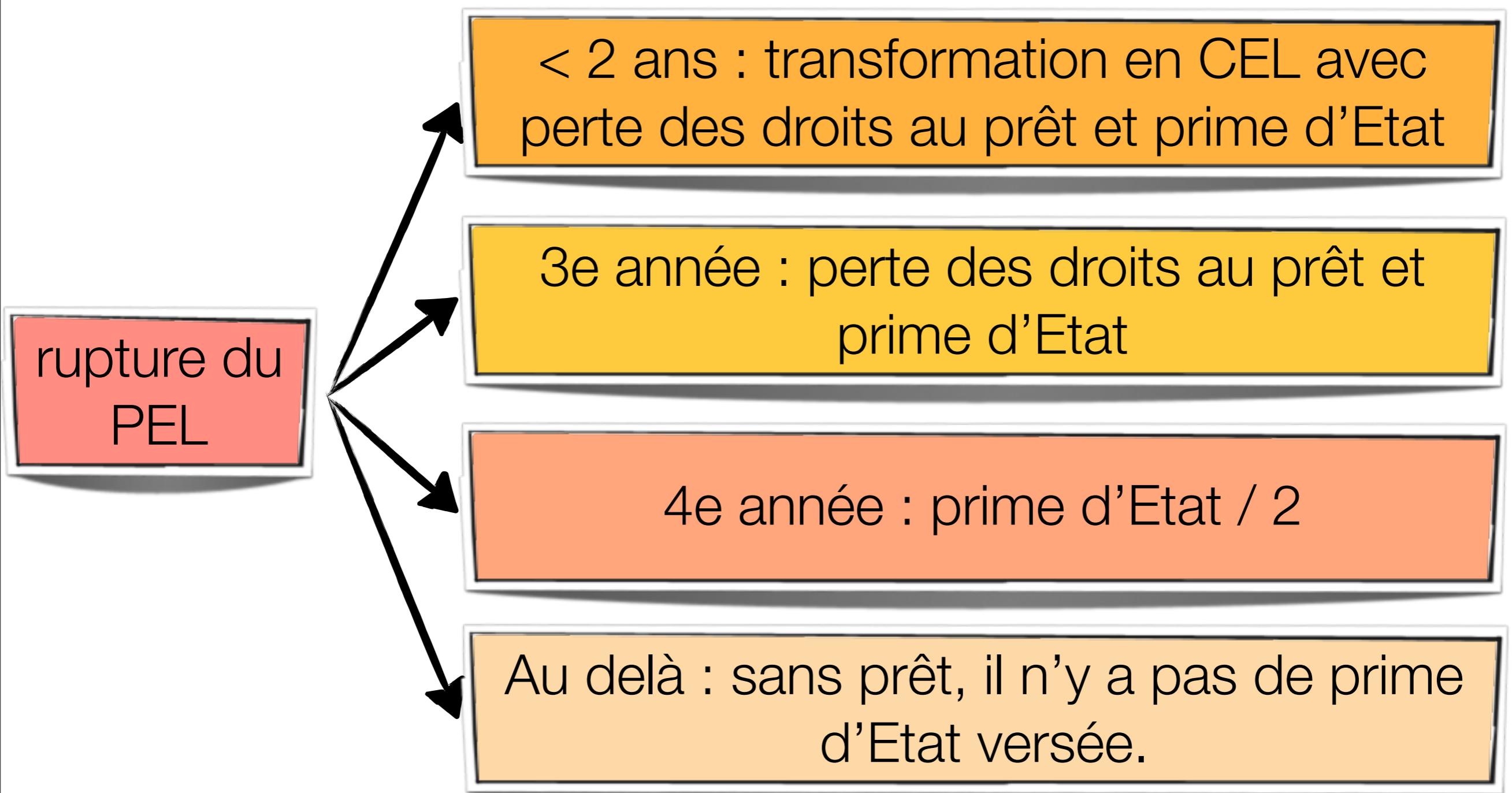
Plafond de versement à 61 200 €

Versements réguliers minimum de 540 € par an (45 € / mois) et versements exceptionnels possibles

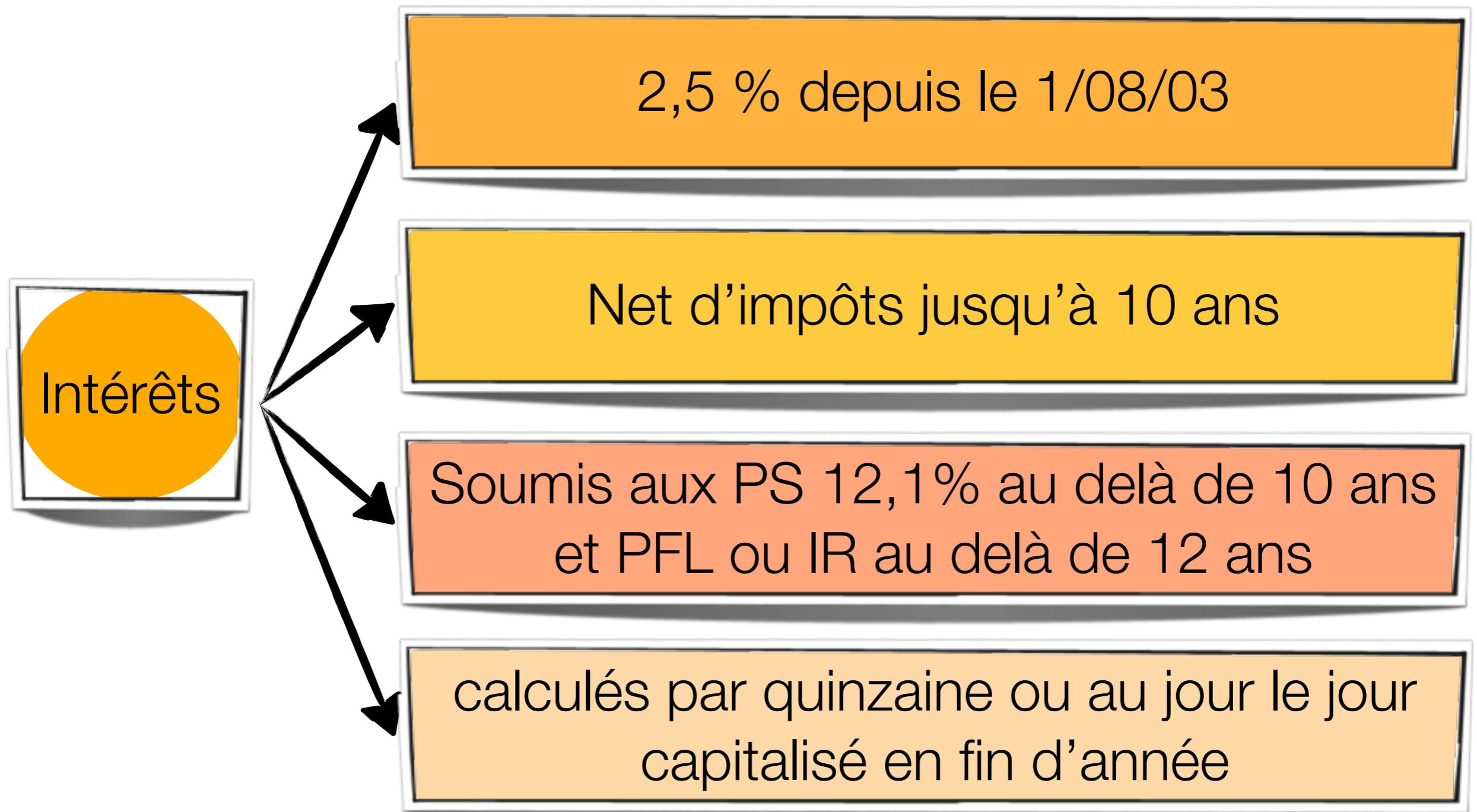
Intérêts



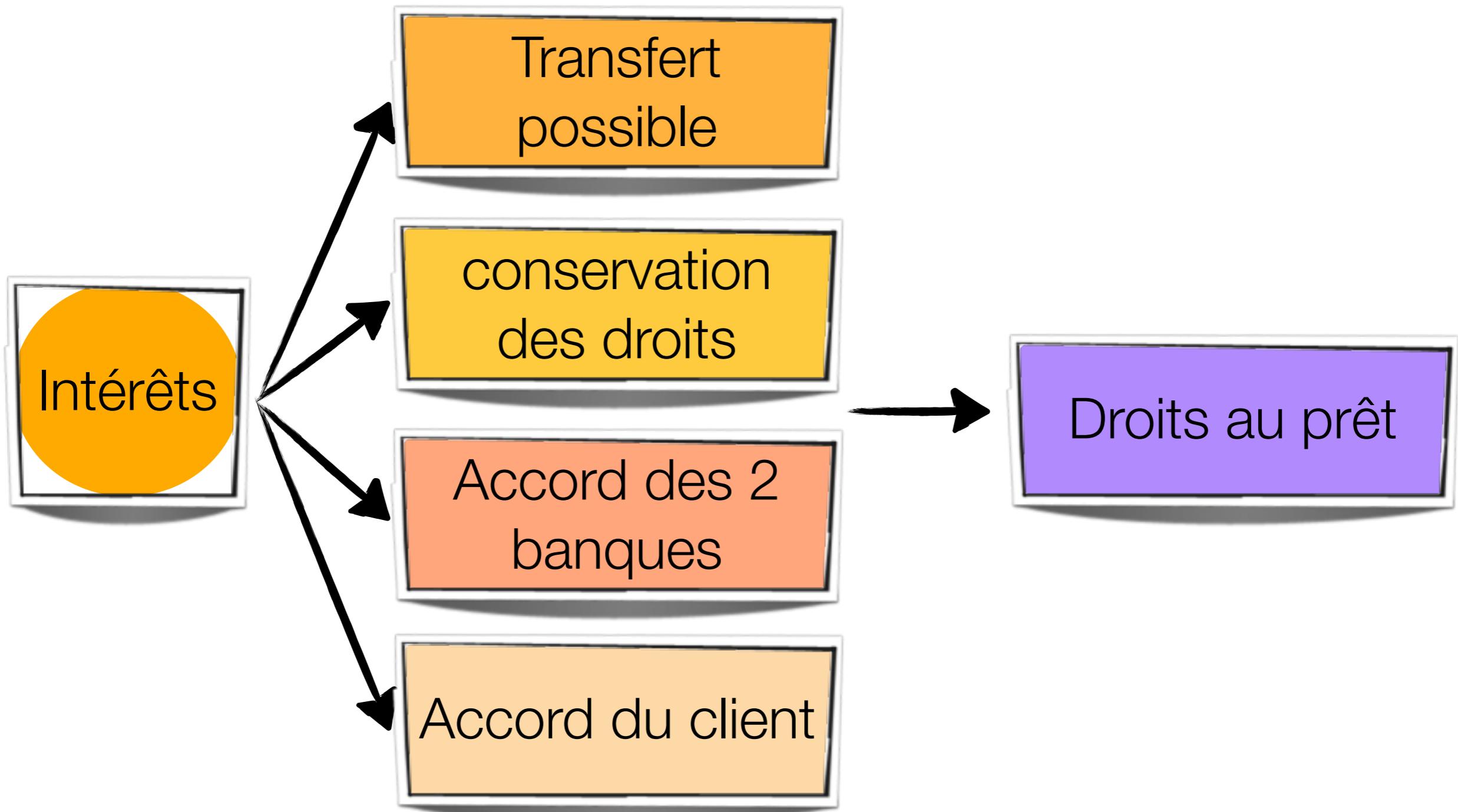
Modalités (suite)



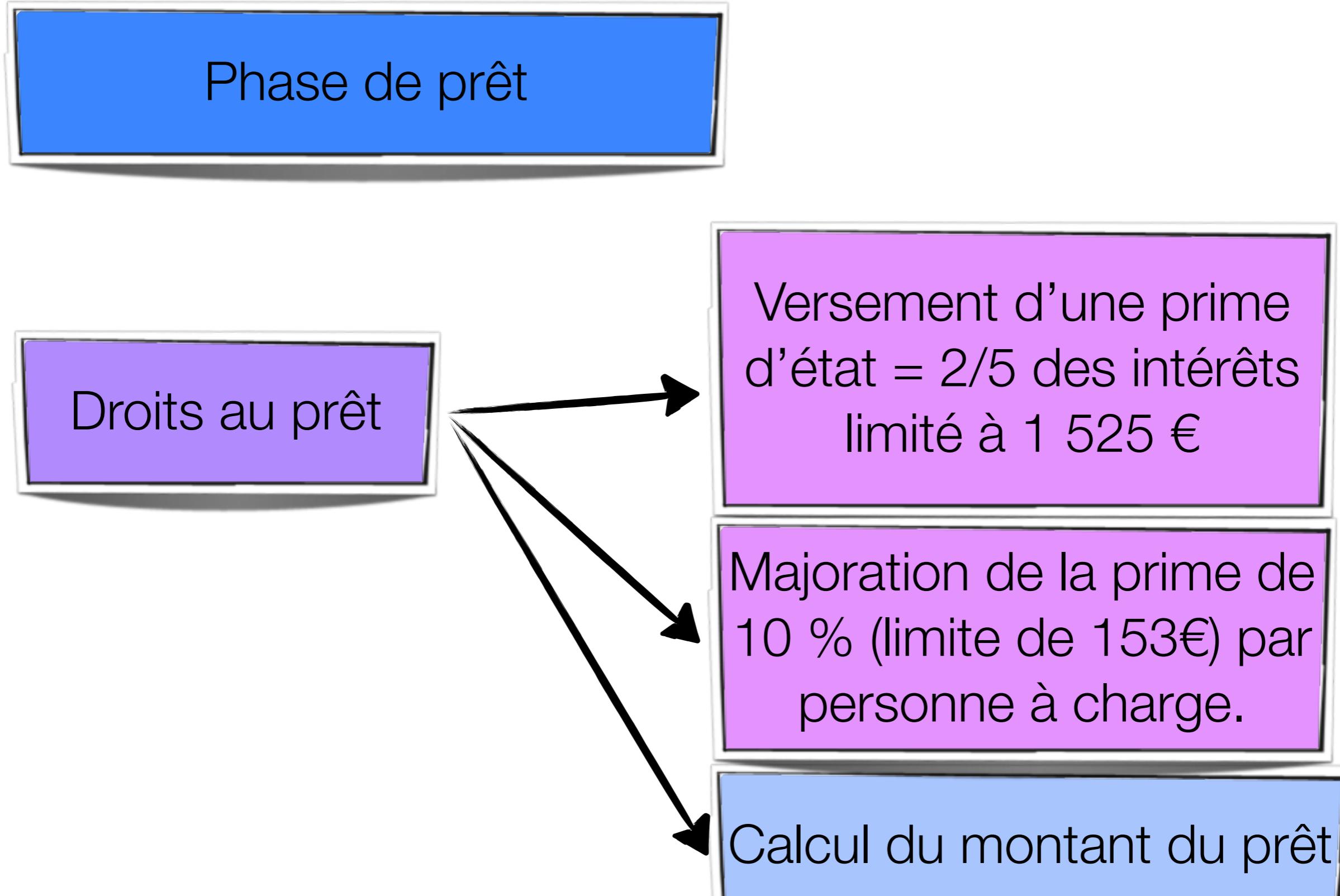
Modalités (suite)



Modalités (suite)

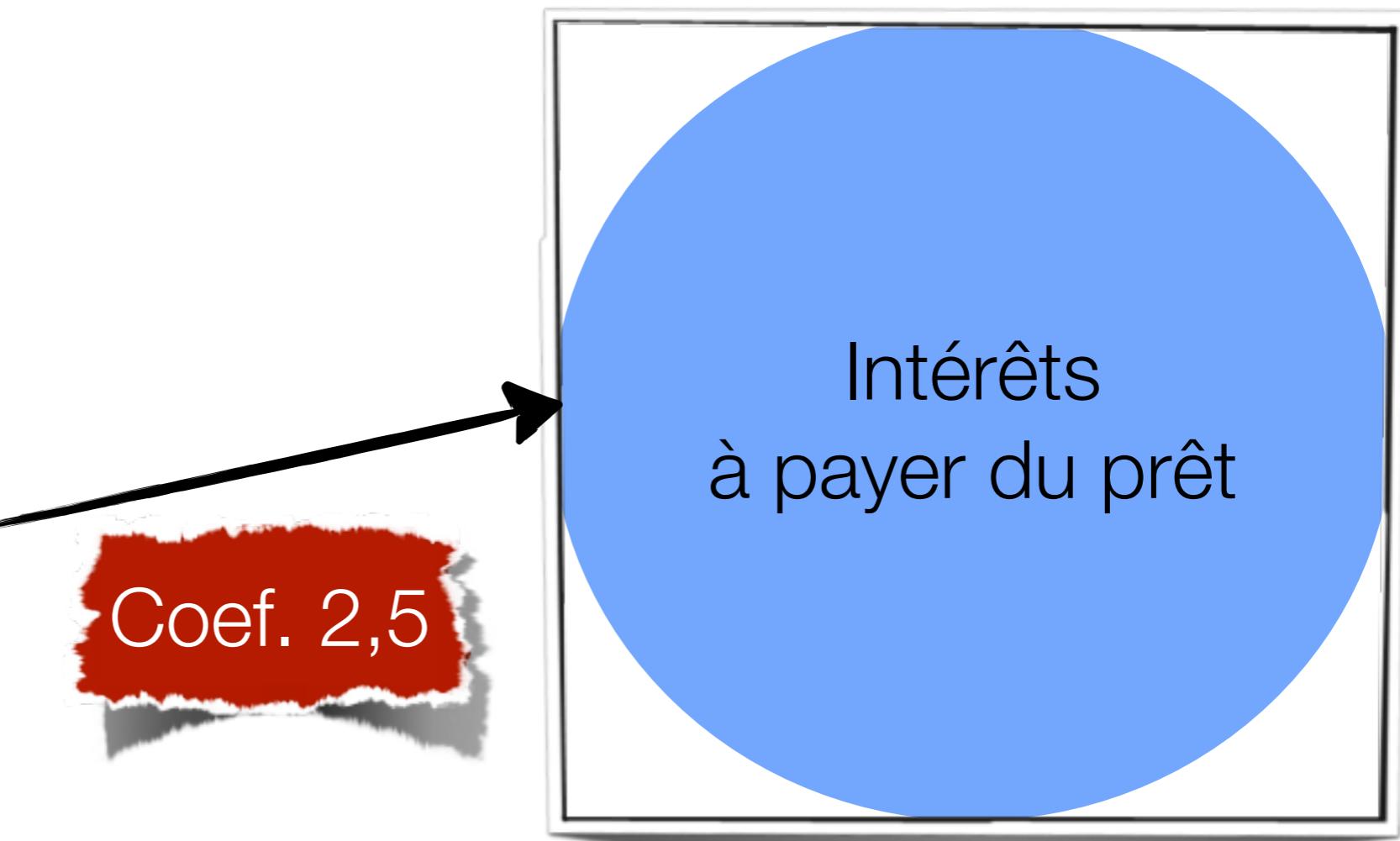
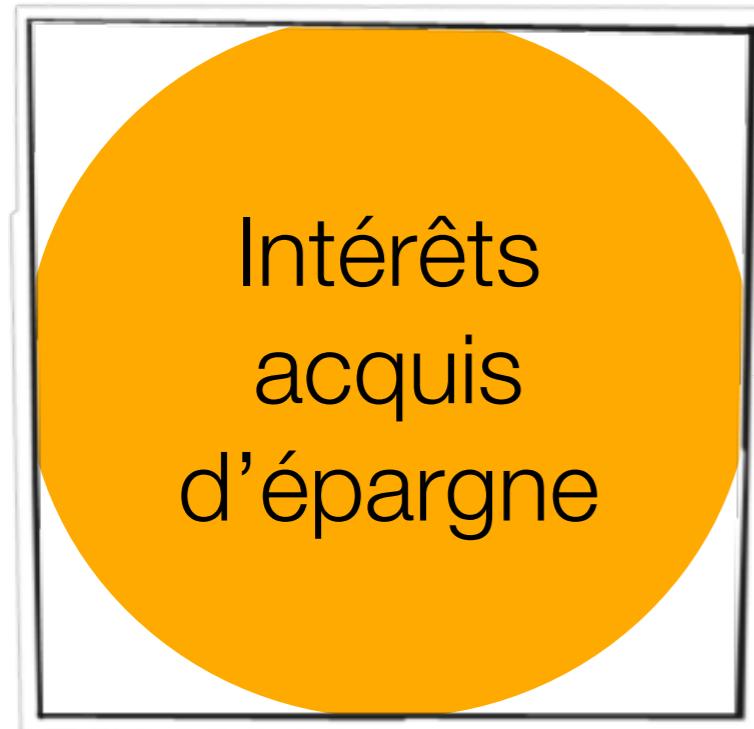


Modalités

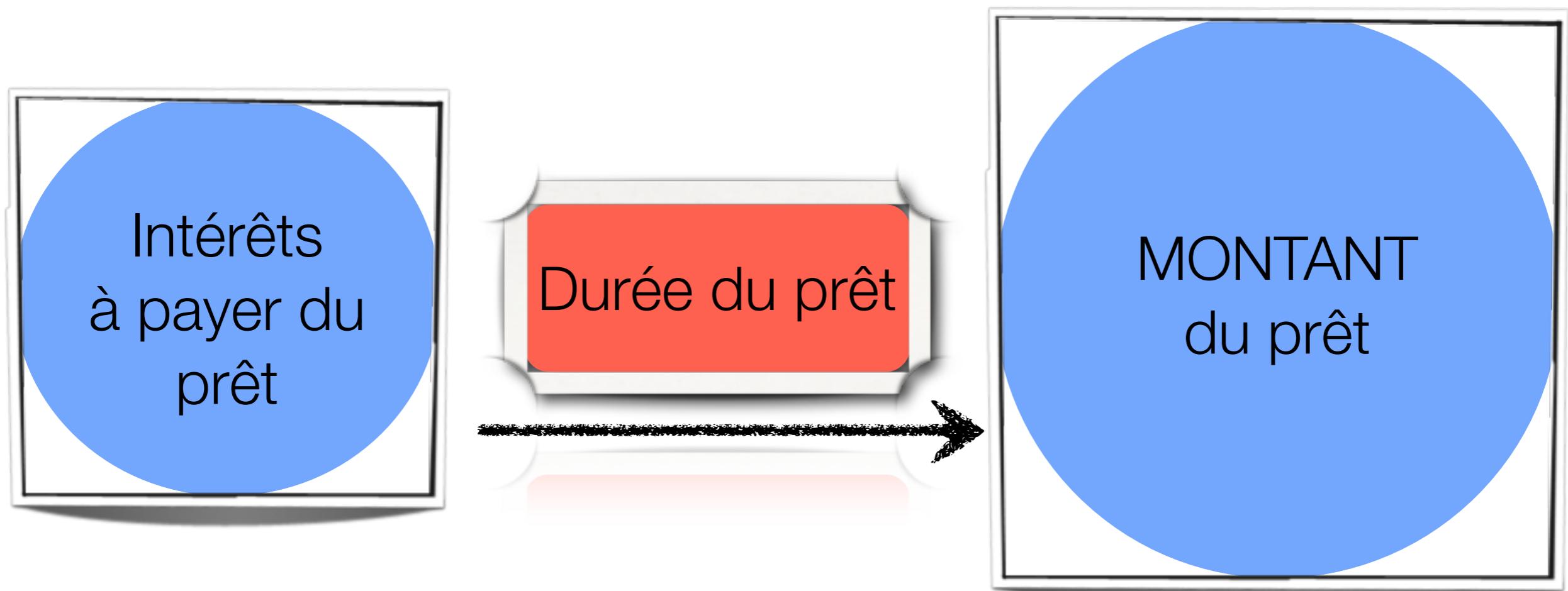


Les intérêts

- Le calcul des intérêts acquis pendant la phase d'épargne servent à calculer le montant des intérêts à payer par l'emprunteur :



Intérêts (suite)



Calculs

- L'Epargne logement s'articule sur 2 étapes :

Calcul des intérêts d'épargne :

Intérêts composés : Valeur acquise du capital versé de départ : $C = (1+t)^n$

Valeur acquise d'une suite d'annuité constante : $A \frac{(1+t)^n - 1}{t}$

Calcul du droit au prêt :

$$\frac{C \times 2,5}{\frac{n t}{1 - (1+i)^{-n}}}$$

où t = taux équivalent en mois du PEL

La prime d'Etat

- La prime d'Etat est versée uniquement lorsque le prêt est décaissé.
- Le montant de la prime = intérêts $\times \frac{2}{5}$
- Plafond de 1 525 €, quel que soit le nombre de PEL utilisés pour établir le prêt. Majoration de la prime de 10% par personne à charge avec un plafond par personne à charge de 153€.
- La prime d'Etat est nette d'impôts sur le revenu, et reste soumis au prélèvements sociaux (12,1%).

Les financements possibles

- **Objet du prêt :**
 - Résidence principale : construction, rénovation, extension, réparations, améliorations (équipements d'économie d'énergie), acquisition et rénovation dans l'ancien.
 - Résidence secondaire : construction ou achat à l'état neuf, réparation ou amélioration d'habitation.
- **Durée du financement** : de 2 ans à 15 ans maximum,
- **Montant du prêt** : plafonné à 92 000 €. Le taux du prêt est de 4,20%.
- **Possibilité de cumuler les droits** aux prêts avec le CEL pour un montant maximum de 92 000 €.

Exercice

- M et Mme Judpom sont en HLM depuis 8 ans, et désirent devenir propriétaire. Ils ont visité un logement pour 200 000 €. Ils ont 2 enfants.
- Ils détiennent 2 PEL ouverts en septembre 2004. Ils ont versé 2 500 € à l'ouverture sur chacun des plans et mettent 300 € par mois sur chaque PEL.
 - Versement initial de 1€ : 0,10381

Versement mensuel de 1€ : 2,50242571

Coef muplyicateurs : 2 ans : 96,335242 - 5 ans : 39,00406 15 ans :
12,6369030

Mensualités (pour 1000 € empruntés) : 2 ans : 43,478912 - 5 ans : 18,471292
et 15 ans : 7,457790.

Calculer l'épargne nette de prélèvements sociaux.

Indiquez le montant du prêt sur 2 ans (maximum) et 15 ans (minimum) avec les échéances.

Faites un tableau d'amortissement du prêt sur 6 ans (3 lignes)

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$
- Total intérêts acquis : $(259,52 \times 2)+(750,72 \times 2) = 2020,49 \text{ €}$

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$
- Total intérêts acquis : $(259,52 \times 2)+(750,72 \times 2) = 2020,49 \text{ €}$
- Prime : $2020,49 \times 2/5 = 808,19 \text{ €}$

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$
- Total intérêts acquis : $(259,52 \times 2)+(750,72 \times 2) = 2020,49 \text{ €}$
- Prime : $2020,49 \times 2/5 = 808,19 \text{ €}$
- Majoration : 10% intérêts acquis : $808,19 \times 0,1 = 80,8$ soit 161,6

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$
- Total intérêts acquis : $(259,52 \times 2)+(750,72 \times 2) = 2020,49 \text{ €}$
- Prime : $2020,49 \times 2/5 = 808,19 \text{ €}$
- Majoration : 10% intérêts acquis : $808,19 \times 0,1 = 80,8$ soit 161,6
- Total intérêts = $2020,49+808,19+161,6=2\ 990,28$

Epargne nette

- Intérêts acquis par les versements initiaux : $2\ 500 \times 0,10381 = 259,52$
- Intérêts acquis par les versements périodiques : $300 \times 2,50242571 = 750,72$
- Total intérêts acquis : $(259,52 \times 2)+(750,72 \times 2) = 2020,49 \text{ €}$
- Prime : $2020,49 \times 2/5 = 808,19 \text{ €}$
- Majoration : 10% intérêts acquis : $808,19 \times 0,1 = 80,8$ soit 161,6
- Total intérêts = $2020,49+808,19+161,6=2\ 990,28$
- PS = $12,1 \% \times 2990,28 = 361,82$

Droits au prêt

- 2020,49 € d'intérêts acquis au total :

durée	Coef	Prêt	Echéance
2 ans	96,335242	194 644 soit 92 000	4 000,05
5 ans	39,00406	78 807,31	1 455,67
15 ans	12,636930	25532,79	190,41

Echéancier

Capital initial	Echéance	Intérêts	Capital remboursé	Capital restant dû
78 807,31	1 455,67	275,82	1179,85	77627,46
77627,46	1 455,67	271,69	1183,97	76443,48
76443,48	1 455,67	267,55	1188,11	75255,36

QCM

Q1 : J'aimerais acheter un vieux mâs provençal pour les vacances. Puis-je utiliser mon PEL ?

Q2 : J'ai envie d'équiper ma salle à manger d'un nouveau canapé, puis-je utiliser mon CEL ?

Q3 : J'aimerais faire équiper ma maison d'un équipement photovoltaïque (panneau solaire), puis-je utiliser mon EL ?

Q4 : Je peux ouvrir un CEL dans 2 banques.

Q5 : Je clôture mon PEL au bout de 3 ans. Je ne perd pas ma rémunération de 2,5%.

Q6 : Le coefficient de l'épargne logement permet d'obtenir directement, à partir des intérêts acquis, le montant du droit au prêt.

Q7 : Transférer les droits aux prêts est considéré comme une donation.

Q8 : Dans les calculs des droits aux prêts, on applique la même règle pour tous les versements.

Q9 : Je peux emprunter au titre de l'EL 89 000 €

Q10 : Je peux transférer mes droits EL à un ami dans le besoin.