

SGFGAS

SOCIÉTÉ DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA
GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS

EPARGNE-LOGEMENT EN 2023

JUIN 2024

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'EPARGNE LOGEMENT	2
2	SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE-LOGEMENT.....	2
3	OUVERTURES CEL/PEL.....	5
4	PRIMES D'ETAT	6

1 PRESENTATION DE L'EPARGNE LOGEMENT

Institué historiquement par la loi du 10 juillet 1965, le régime de l'épargne-logement propose deux produits différents avec cependant une même logique orientée vers un projet immobilier :

- le compte d'épargne-logement (CEL) est notamment caractérisé par la liberté des dépôts et des retraits sous réserve de respecter un solde minimum fixé par arrêté¹. Il est sans limite de durée.
- le plan d'épargne-logement (PEL) est soumis à l'obligation d'effectuer des versements réguliers, dont le montant total minimal annuel est fixé à 540 €, et à un délai minimum d'indisponibilité des fonds de 4 ans à compter du versement initial pour bénéficier pleinement de ses avantages.

Dans les deux cas, il s'agit d'un dispositif d'épargne affectée qui se décompose en deux temps :

- une phase d'épargne, comportant des versements, ponctuels ou réguliers sur un compte d'épargne-logement (CEL), ou réguliers sur un plan d'épargne-logement (PEL).
Le PEL offre également la possibilité de réaliser des versements ponctuels « exceptionnels » en complément des versements réguliers obligatoires.
- une phase « prêt ». Le prêt Epargne-Logement est un prêt réglementé et contractuel, accordé aux personnes physiques finançant l'acquisition d'un bien immobilier et/ou le financement de travaux immobiliers. La réalisation de ce prêt conduit, sous certaines conditions variant selon les années d'ouverture du produit d'épargne, au versement d'une prime d'Etat².

Les réglementations successives sur l'octroi de la prime d'Etat ainsi que la baisse de leur rémunération ont rendu moins attractifs ces deux produits d'épargne.

La hausse actuelle des taux d'intérêt a généré une augmentation du recours aux prêts d'épargne-logement et en conséquence, des demandes de paiement de primes.

Selon la Banque de France et les déclarations des établissements bancaires auprès de la SGFGAS, au 4^{ème} trimestre 2023, l'encours global des produits d'épargne-logement représente 4,7³% de l'encours des principaux placements financiers des Français.

Cette part diminue sensiblement par rapport à l'année précédente (5,5% en 2022). Cette diminution est à rapprocher d'une rémunération plus favorable d'autres produits d'épargne réglementée, tels que le livret A et le LDD (taux à 3% non fiscalisé contre 2% fiscalisé pour l'Epargne Logement à fin 2023).

2 SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE - LOGEMENT

- Le nombre de produits d'épargne-logement tend à diminuer (-24% de 2018 à 2023), avec une accélération sur cette dernière année (-8% contre -5% en moyenne annuelle).

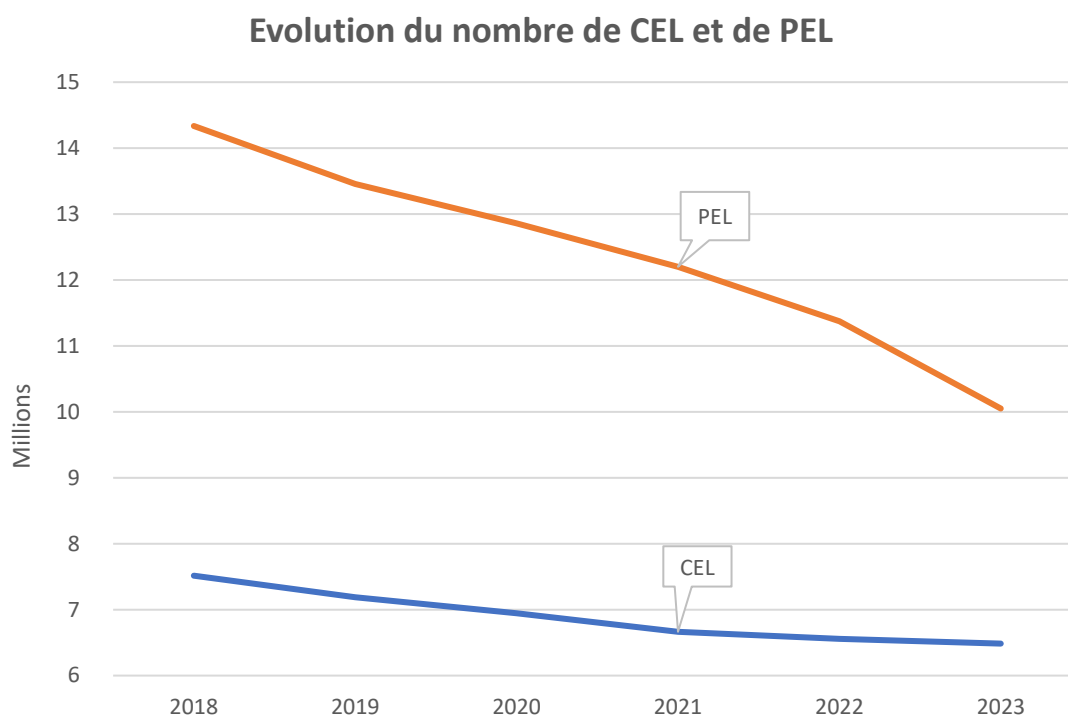
L'ampleur de la baisse est bien plus importante pour les plans (- 30%) que pour les comptes (- 14%) sur cette période.

¹ Ce montant est actuellement fixé à 300 €.

² Pour les CEL et PEL ouverts à compter du 1er janvier 2018, la prime d'Etat est supprimée.

³ Source BDF : <https://www.banque-france.fr/statistiques/epargne-des-menages-2023t4>

Le graphe ci-dessous illustre ce phénomène avec une courbe du stock de PEL qui décroît plus vite que celle relative aux CEL :



La situation des PEL n'est pas homogène en fonction de la génération de leur souscription. En effet, le tableau ci-dessous montre que la forte diminution des PEL affecte plus particulièrement ceux ouverts entre 2011 et 2017 (-33% de 2020 à 2023).

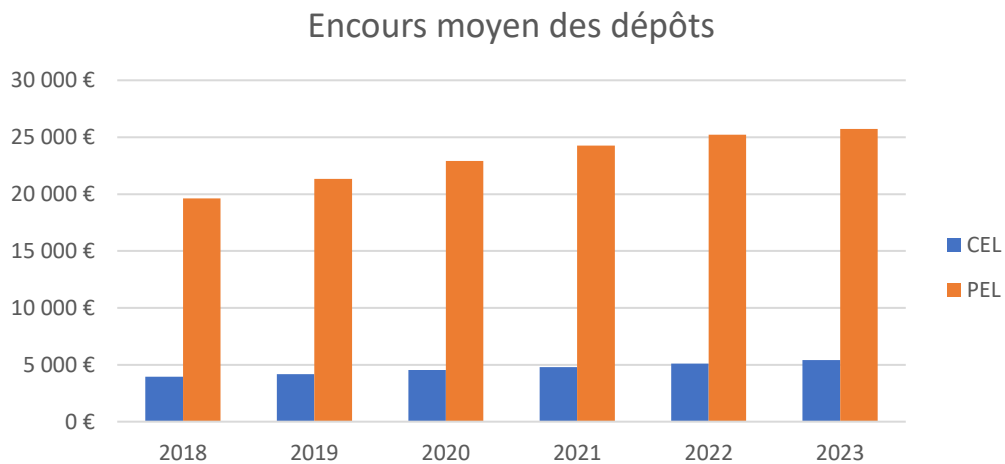
Les PEL de cette période arrivant de plus en plus à leur terme et sachant qu'au-delà de 12 ans, l'imposition des intérêts s'applique pleinement. Pour rappel, la durée contractuelle ne peut être supérieure à 10 ans. Seuls les versements et le calcul de la prime et des droits à prêt s'arrêtent à 10 ans, mais le PEL peut rester en suspens et continuer d'être rémunéré au taux contractuel sans limitation de durée. Pour les plans ouverts depuis le 1^{er} mars 2011, cette période est limitée à 5 ans à compter de l'échéance du PEL.

Compte tenu de la prorogation tacite des PEL mise en place en 2016, la génération 2011 sera clôturée de fait à partir de 2026.

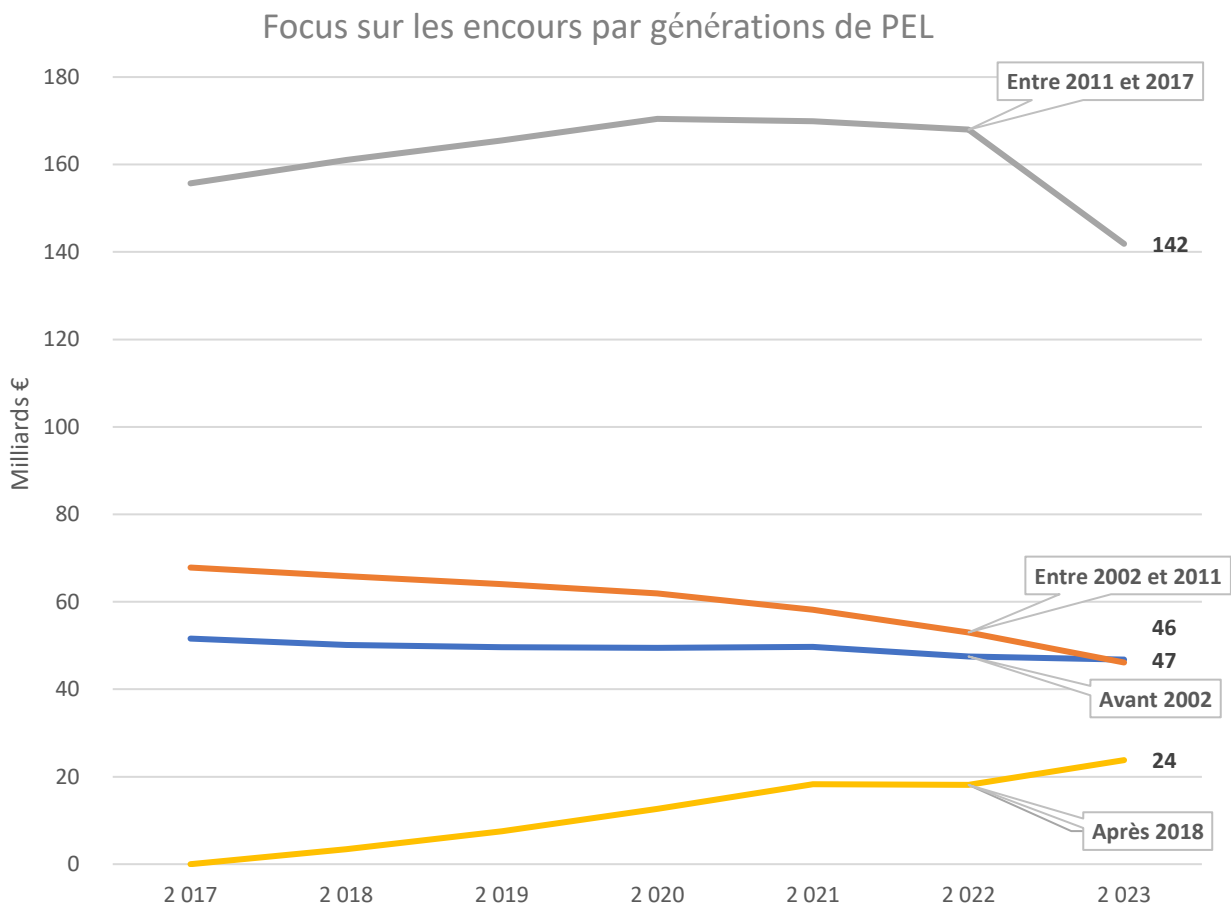
Génération	Stock fin 2020	Stock fin 2021	Stock fin 2022	Stock fin 2023
PEL avant 2002 (Prime à la clôture)	1,2 M	1,1 M	1,1 M	1,0 M
PEL 2002-2011 (Prime si prêt)	2,2 M	2,0 M	1,9 M	1,6 M
PEL 2011-2017 (Prime si prêt > 5000€)	8,3 M	7,3 M	6,9 M	5,6 M
Sous total PEL 2002-2017	10,5 M	9,3 M	8,8 M	8,2 M
PEL depuis 2018 (Pas de prime)	1,2 M	1,5 M	1,5 M	1,8 M
Total	12,9 M	11,9 M	11,4 M	10,0 M

- En termes de montant des dépôts, il faut distinguer les deux produits car la réglementation des PEL (versements réguliers obligatoires sans retrait) ne permet pas une lecture simple de l'évolution de cette information.
- Bien que la tendance de ces deux produits d'épargne soit à la baisse en nombre, on constate en lecture directe du graphe ci-dessous une hausse de l'encours moyen des dépôts CEL de plus de 6% en une année.

- Même si l'encours global PEL est en diminution (-10% entre 2022 et 2023) du fait d'un stock également en baisse (-12%), on remarque d'après le graphique ci-dessous que le montant moyen des dépôts augmente (+2% entre 2022 et 2023).



- Le niveau du taux de rémunération explique le nombre élevé des PEL souscrits avant le 1^{er} mars 2011, d'autant plus que, contrairement aux PEL souscrits après cette date, ils ne sont pas automatiquement clôturés après une période maximale de détention de 15 ans.
A fin 2023, ces anciens PEL concentrent en effet plus d'un quart du stock (26%) et 36% du montant total des dépôts (cf. graphique ci-dessous) :



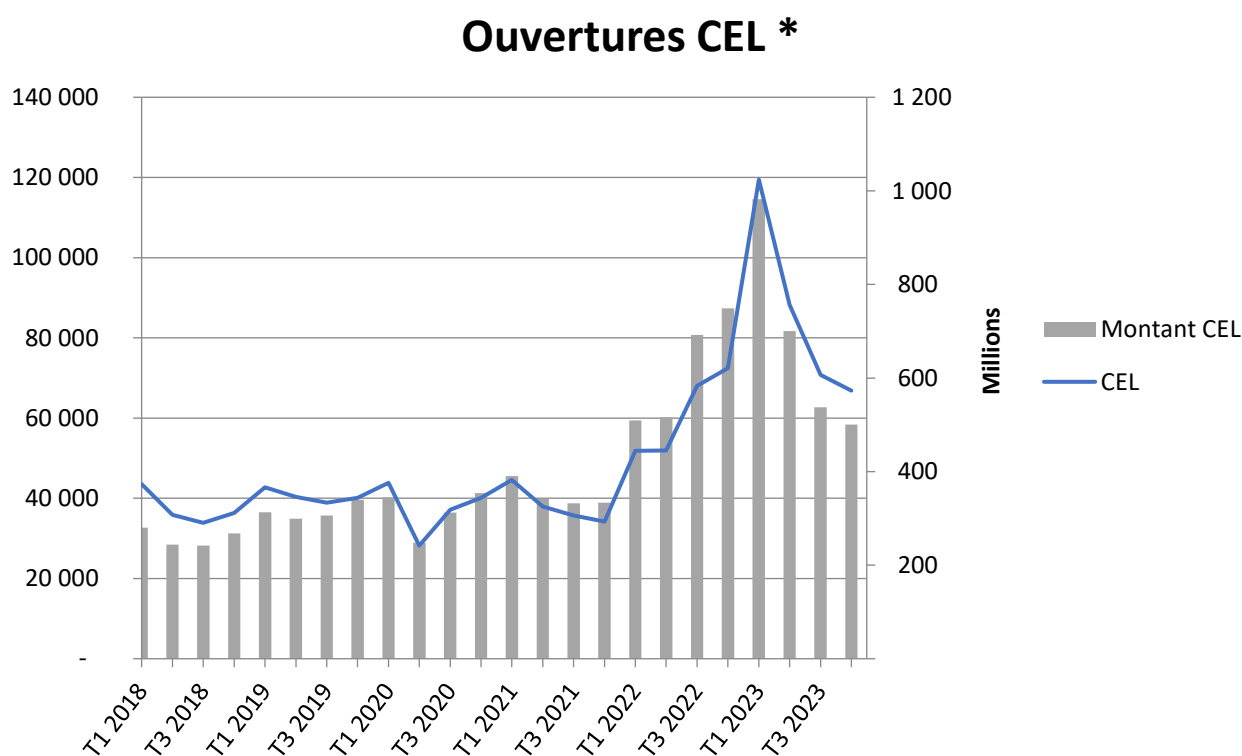
- Pour autant, les clôtures annuelles relatives à ces PEL prennent de l'ampleur (+ 28% par rapport à l'année dernière). Elles représentent 15% du nombre et 18% du montant des fermetures en 2023. Nous constaterons dans la partie 4 que cette situation est corrélée aux primes d'Etat versées.

3 OUVERTURES CEL/PEL

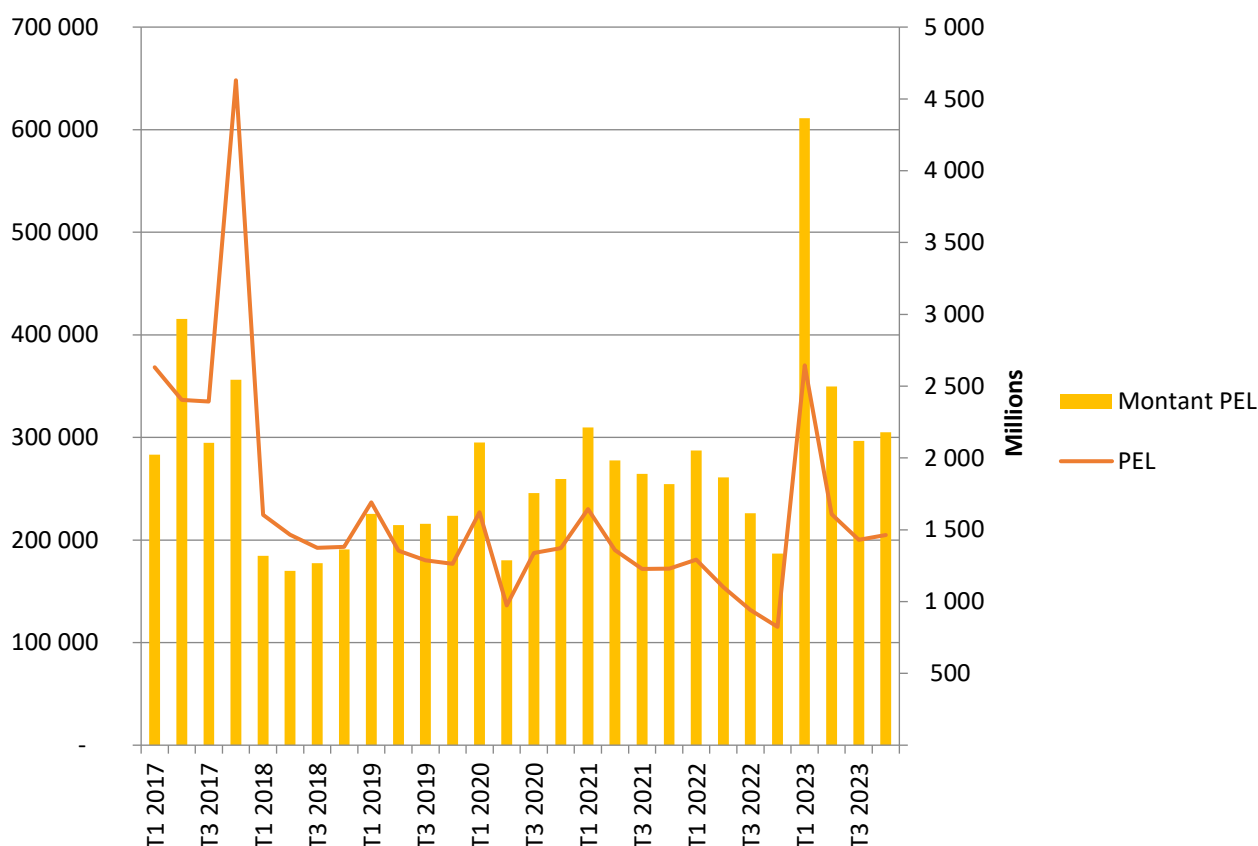
L'année 2023 est marquée par un nombre d'ouvertures de CEL record et enregistre une progression significative depuis 2022 (+41%).

Le dépôt initial déposé lors de la souscription (ou le montant dépôt pour un transfert) a lui aussi augmenté mais dans une moindre proportion (+10%). Le montant moyen déposé lors de l'ouverture du compte baisse en 2023 (10 K€ en 2022 contre 8 K€ en 2023).

La situation des PEL connaît elle aussi une forte amélioration (+72% en nombre et +63% en montant initial) en un an.



Ouvertures PEL *



* Est considérée d'un point de vue statistique comme étant une ouverture, toute nouvelle souscription ainsi que tout transfert.
Le montant afférent est donc le montant initial déposé lors de la signature du contrat et l'encours de dépôt des transferts que nous ne pouvons pas dissocier.

4 PRIMES D'ETAT

L'année 2023 est marquée par une forte reprise des paiements de primes à hauteur de 45% en nombre et de 36% en montant par rapport à l'année précédente. Cette situation est mise en évidence dans l'annexe 6. On peut également remarquer que le nombre de primes CEL a été multiplié par 16 et atteint un niveau record depuis 2017.

Les PEL des générations antérieures à 2002, pour lesquels la prime n'est pas subordonnée à l'octroi d'un prêt, représentent l'essentiel des primes versées en 2023, comme pour les années précédentes :

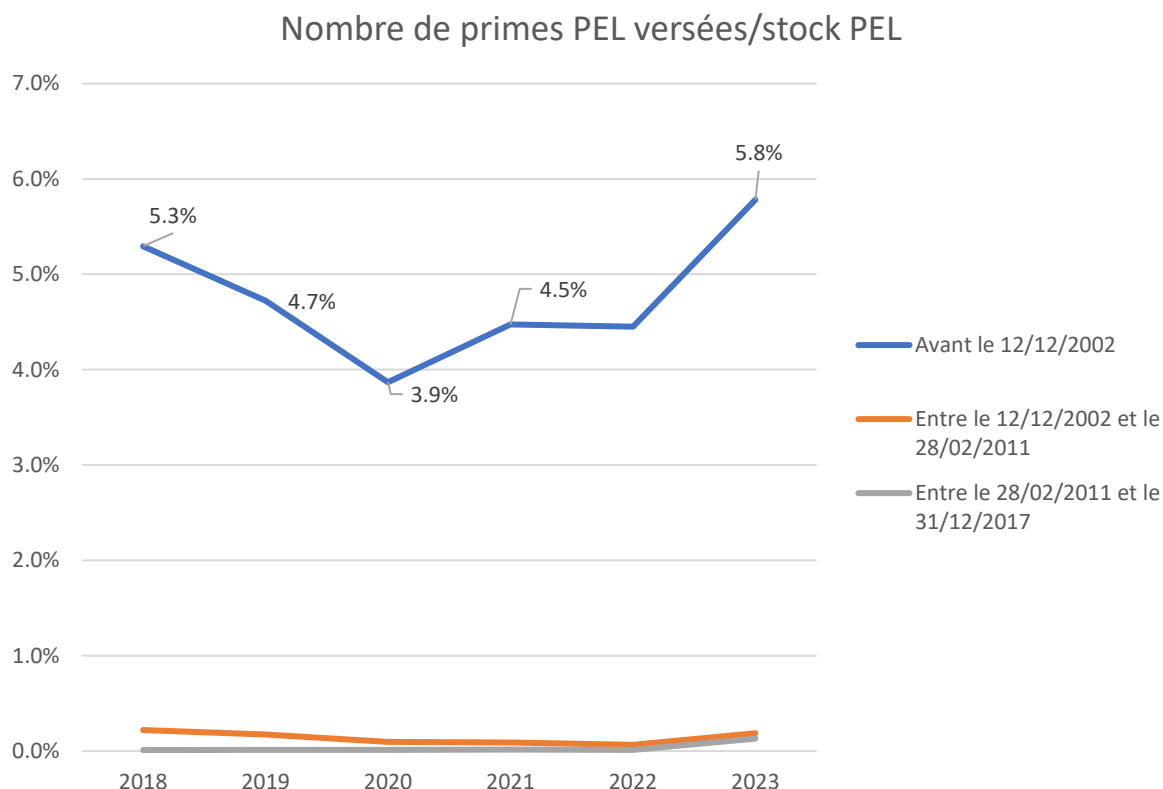
Date d'ouverture du PEL	Nombre de primes versées PEL	Montant des primes versées PEL	Répartition en montant 2023	Répartition en montant 2022
Avant 12/12/2002	58 276	63 607 622 €	86%	95%
Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011	3 014	3 611 307 €	5%	3%
Entre le 28/02/2011 et le 31/12/2017	7 354	6 493 345 €	9%	2%
Total	68 644	73 712 273 €	100%	100%

Pour les PEL post 2002, l'octroi de la prime d'Etat nécessite de contracter un prêt dont le taux d'intérêt, fixé dès l'origine lors de la souscription du produit d'épargne, peut s'avérer non compétitif par rapport à l'offre de marché alors constatée. En outre, les évolutions successives des conditions d'obtention de la prime (ainsi,

pour les PEL ouverts après le 28/02/2011, montant minimum prêté de 5 000 € et prime plafonnée à 1 000 € sauf projet « vert ») expliquent également le faible nombre de prêts d'épargne-logement réalisés et par conséquent la faible volumétrie des primes versées pour ces PEL.

Néanmoins, on constate une répartition qui évolue, notamment pour les générations de PEL souscrits entre 2011 et 2017, car les taux d'intérêts de marché ont augmenté, rendant le prêt PEL parfois attractif.

Ce constat est illustré par le graphique ci-dessous :



A fin 2023, le stock de PEL qui pourraient donner lieu au paiement de la prime d'Etat sous la seule condition de clôture s'élève à 1 million (cf. annexe 5).

Au rythme actuel de clôture, la distribution des primes d'Etat pour ces anciens PEL pourrait s'étaler sur un peu plus de 17 ans.

Pour les PEL souscrits entre 2002 et 2017, le taux d'utilisation des droits à prêt est en forte progression cette année :

Taux de PEL clôturés ayant donné lieu à un prêt et une prime d'Etat

Année versement de prime		2019	2020	2021	2022	2023
Génération de PEL	Entre 12/12/2002 et 28/02/2011	1,6%	1,0%	0,8%	0,6%	2,5%
	Entre 01/03/2011 et 31/12/2017	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	1,2%

La hausse des taux rendant plus attractifs les prêts Epargne Logement, les volumes de primes à verser ont été impactés.

Ce graphe illustre la production mensuelle de primes associées à des prêts :

