

SGFGAS

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

BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS

EPARGNE LOGEMENT EN 2021

AVRIL 2022

SOMMAIRE

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

1 PRESENTATION DE L'ÉPARGNE LOGEMENT

Instituée 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

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).
- 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 rendent moins attractifs ces deux produits d'épargne.

Selon la Banque de France et les déclarations des établissements bancaires auprès de la SGFGAS, au 4^{ème} trimestre 2021, l'encours global des produits d'épargne logement représente 5,4³% de l'encours des principaux placements financiers des français. Cette part reste stable par rapport à l'année précédente.

¹ Ce montant est actuellement fixé à 300 €.

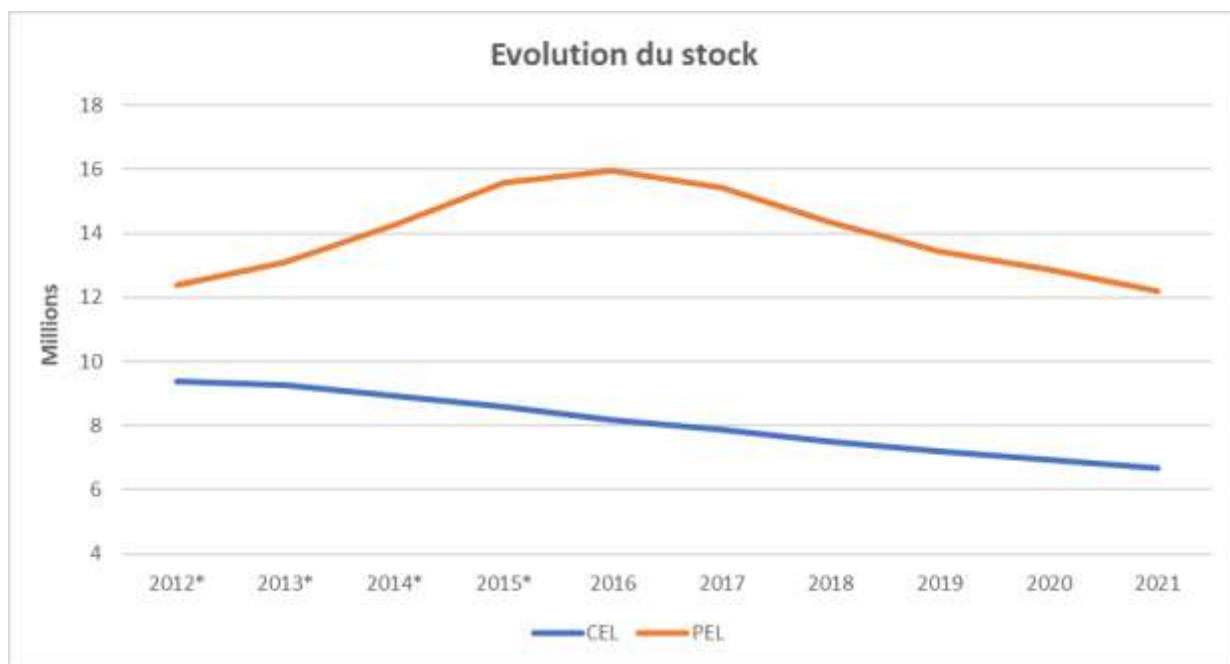
² Pour les CEL et PEL ouverts à compter du 1er janvier 2018, la prime d'Etat est supprimée.

³ Source BDF : <https://www.banque-france.fr/statistiques/epargne-des-menages-2021t4>

2 SITUATION GENERALE DE L'ÉPARGNE LOGEMENT

- Le nombre de produits d'épargne logement tend à diminuer (- 13,3% de 2012 à 2021). L'ampleur de la diminution est plus importante pour les comptes (- 29,1%) que pour les plans (- 1,4%) sur cette période.

Le nombre de CEL est en constante diminution depuis 2012 alors que celui des PEL a augmenté jusqu'en 2016 pour entamer une décroissance en 2017.

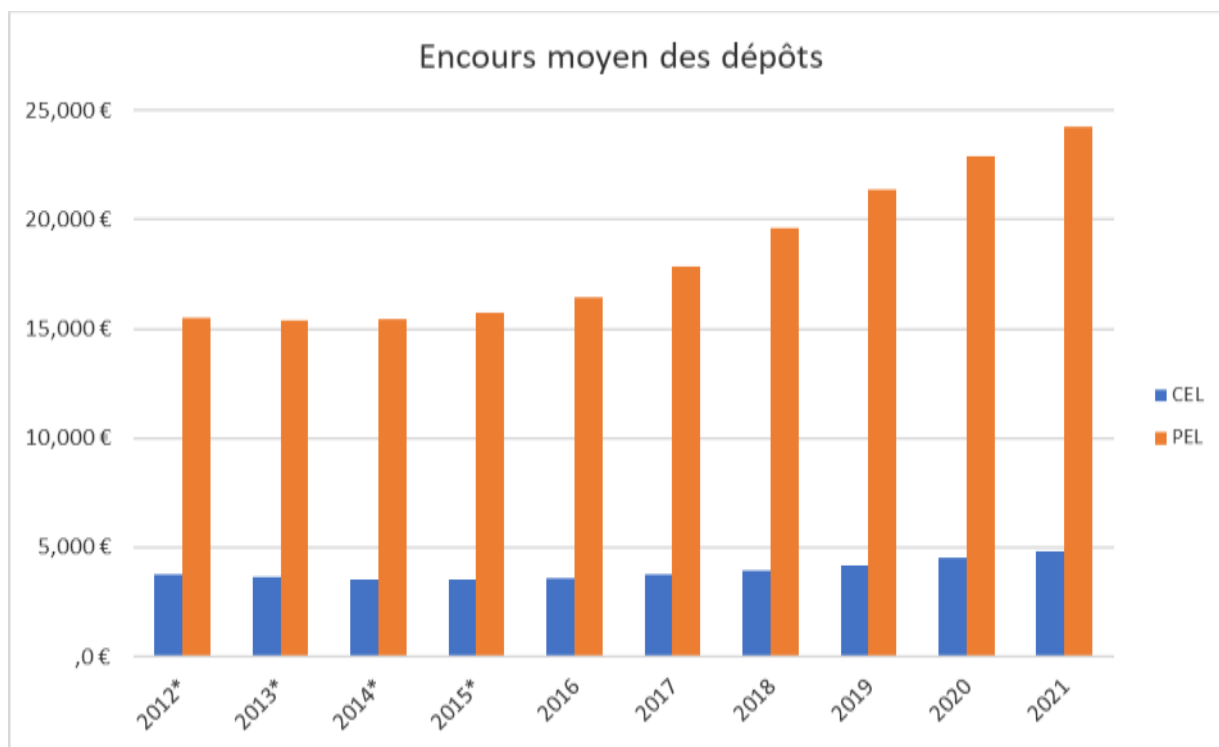


*Sources : DG Trésor jusqu'en 2015 ; SGFGAS à compter de 2016

Génération	Stock fin 2020	Stock fin 2021
PEL avant 2002 (Prime à la clôture)	1,16 M	1,11 M
PEL 2002-2011 (Prime si prêt)	2,24 M	2,04 M
PEL 2011-2017 (Prime si prêt > 5000€)	8,29 M	7,61 M
Sous total PEL 2002-2017	10,53 M	9,64 M
PEL depuis 2018 (Pas de prime)	1,17 M	1,43 M
Total	12,86 M	12,19 M

- En termes de montant des dépôts, il faut bien 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 au contraire des CEL pour lesquels on observe directement une réduction de 10,1% sur la période.

Bien que la tendance soit à la baisse, on constate toutefois une augmentation du montant moyen des dépôts au cours des années (+26,8% pour les CEL et +56,8% pour les PEL entre 2012 et 2021).



*Sources : DG Trésor jusqu'en 2015 ; SGFGAS à compter de 2016

- Le taux de rémunération attractif des PEL souscrits avant le 1^{er} mars 2011 explique un stock important en valeur d'autant plus que, contrairement aux PEL souscrits après cette date, ces PEL ne sont pas automatiquement clôturés après une période maximale de détention de 15 ans. A fin 2021, ces anciens PEL constituent en effet plus du quart du stock (25,9%) et 36,4% du montant total des dépôts. Les clôtures annuelles relatives à ces PEL sont moins importantes (7,8% du stock) que pour ceux souscrits après 2011 (10,6%).

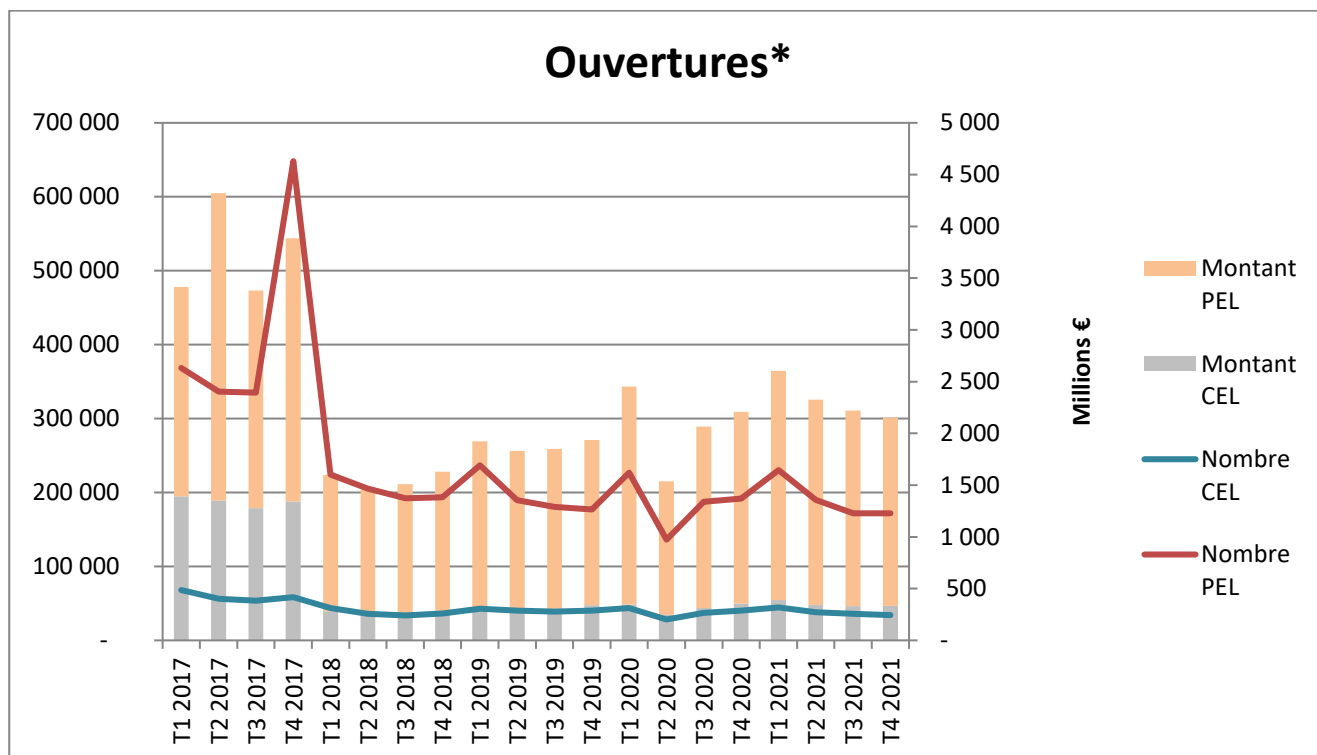
3 OUVERTURES CEL/PEL⁴

En 2021, le nombre d'ouvertures a augmenté de 2,1% en un an pour les CEL et de 2,9% en ce qui concerne les PEL.

A partir du graphique de l'annexe 4, qui détaille cette situation par trimestre, on constate que ces deux produits d'épargne suivent la même tendance avec un rebond d'activités en début d'année 2021.

Les épargnants ont effectué plus de dépôts lors de la souscription en 2021 qu'en 2020 (+900 € CEL/PEL confondus). L'épargne supplémentaire due à la situation sanitaire de cette période peut expliquer cette évolution (+ 10,6% pour les CEL et + 9,5% pour les PEL entre le 4^{ème} trimestre 2020 et 2021).

La fin d'année est en revanche, moins propice aux nouvelles souscriptions car le nombre d'ouverture diminue (-14,8% pour les CEL et -10,4% pour les PEL entre le 4^{ème} trimestre 2020 et 2021).



⁴ Est considérée d'un point de vue statistique comme étant une ouverture, toute nouvelle souscription ainsi que les transferts. Le montant afférent est donc le montant initial déposé lors de la signature du contrat et l'encours de dépôt des transferts.

4 PRIMES D'ETAT

L'année 2021 est marquée par une forte augmentation des paiements de primes et ce pour la première fois depuis 2013. Ce phénomène nouveau est mis en évidence dans l'annexe 7 avec une hausse annuelle de 9,2% sur le nombre de primes d'Etat versées en 2021 et 8,8% sur le montant global. Cette situation reste néanmoins à relativiser dans un contexte où la demande de prime d'Etat affiche une baisse d'un facteur 10 en nombre et 9 en montant par rapport à 2013.

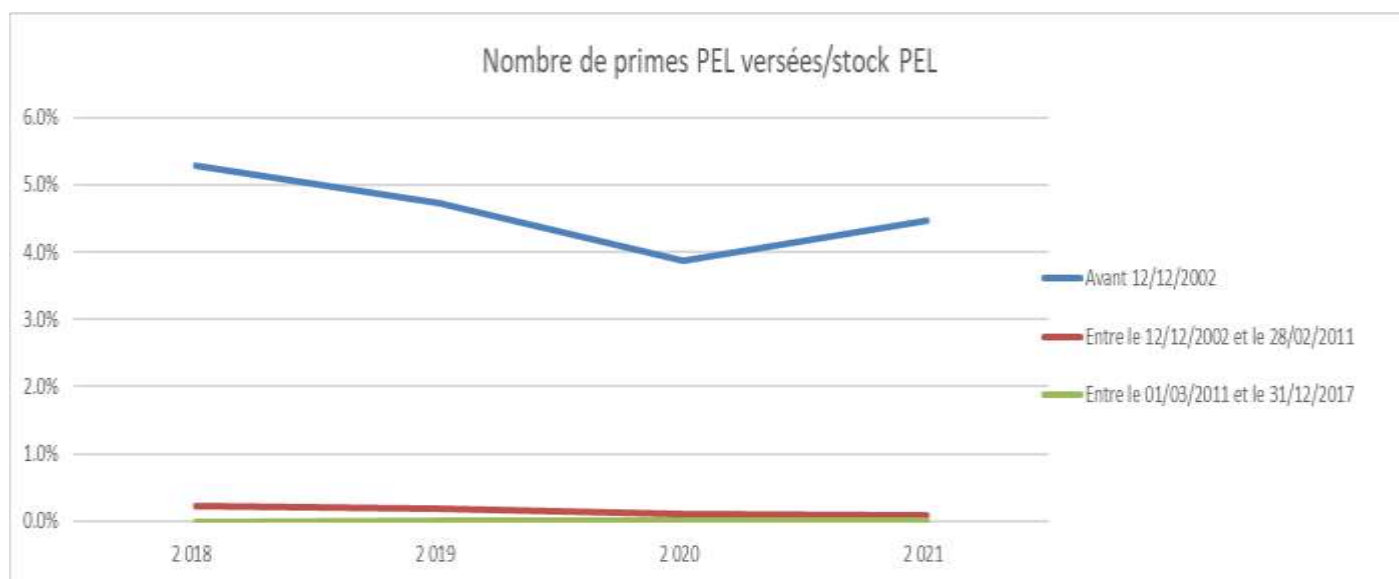
La situation en 2021 peut s'expliquer comme un rebond, après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et la mise en suspens notamment des projets d'acquisition et de travaux des épargnants.

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 2021 :

Dates d'ouverture du PEL	Nombre de primes versées PEL	Répartition	Montant des primes versées PEL	Répartition
<i>Avant 12/12/2002</i>	49 807	95%	54 962 115 €	94%
<i>Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011</i>	1 827	3%	2 360 484 €	4%
<i>Entre le 28/02/2011 et le 31/12/2017</i>	997	2%	965 718 €	2%
Total	52 631	100%	58 288 316	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.

Ce constat est illustré par le graphique ci-dessous : le recours à la prime d'Etat lié aux PEL postérieurs à 2002 est proche de zéro, notamment pour les générations 2011 à 2017.



A fin 2021, le stock de PEL qui pourraient donner lieu au paiement de la prime d'Etat sous la seule condition de clôture s'élève à un peu plus d'1,1 million (cf. annexe 6).

A partir des déclarations statistiques des banques, les primes restant à verser sur les PEL antérieurs à 2002 sont estimées à 1 188 M€, soit -6,0% par rapport à l'année précédente. Cependant, cette donnée statistique nécessite d'être fiabilisée par la SGFGAS auprès des établissements bancaires affiliés (erreurs de déclaration, difficulté à récupérer les données anciennes, ...).

Au rythme actuel de clôture, la distribution des primes d'Etat pour ces anciens PEL pourrait s'étaler sur au moins 20 ans.

Pour les PEL postérieurs à 2002, le taux d'utilisation des droits à prêt est très faible et en baisse constante depuis 2019 :

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

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

En cas de hausse durable des taux rendant plus attractifs les prêts PEL, les volumes de primes à verser pourraient être impactés.