

# SGFGAS

---

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

## BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS EPARGNE LOGEMENT EN 2020

AOUT 2021

## SOMMAIRE

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

## **1 PRESENTATION DE L'EPARGNE LOGEMENT**

Instituée par la loi du 10 juillet 1965, le régime de l'épargne-logement propose deux produits différents avec cependant une même logique :

- le compte d'épargne-logement (CEL) est caractérisé par la liberté des dépôts et des retraits sous réserve de respecter un solde minimum fixé par arrêté. Il est sans limite de durée.
- le plan d'épargne-logement (PEL) est soumis à l'obligation d'effectuer des versements réguliers, d'un montant minimum sur une période donnée, et à un délai minimum d'indisponibilité des fonds. Une autre caractéristique du PEL est sa durée limitée dans le temps.

Dans les deux cas, il s'agit d'un dispositif d'épargne affectée, 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, au versement d'une prime d'Etat<sup>1</sup>.

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

Selon la Banque de France, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, l'encours global des produits d'épargne logement représente 5,8<sup>2</sup>% de l'encours des principaux placements financiers des français. Cette part reste stable par rapport à l'année précédente.

## **2 SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE LOGEMENT**

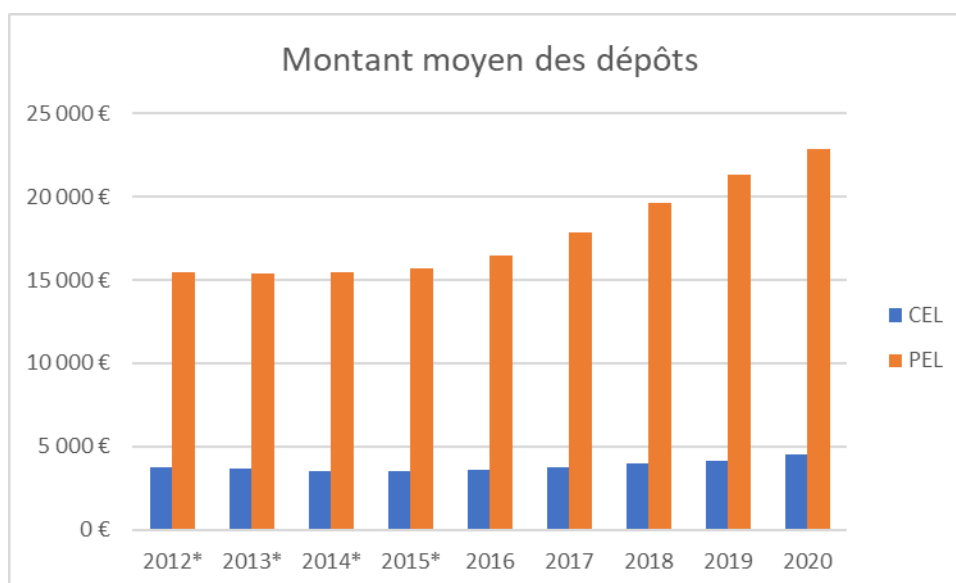
---

<sup>1</sup> Pour les PEL ouverts à compter du 1er janvier 2018, la prime d'Etat est supprimée.

<sup>2</sup> Source BDF : <https://www.banque-france.fr/statistiques/epargne-des-menages-2020t3>

- Le stock de produits d'épargne logement tend à la baisse (- 9,0% de 2012 à 2020). Cette situation diffère, néanmoins, selon le type de produits observé. En effet, les comptes ont subi une diminution de 26,1% alors que les plans ont augmenté de 3,9% depuis le début de la période observée. Le stock de CEL diminue constamment depuis 2012 alors que celui des PEL a augmenté jusqu'en 2016 pour entamer une décroissance en 2017.
- 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 lesquelles on constate directement une diminution de 11,3% sur la période.

Entre 2012 et 2020, le montant moyen des dépôts des CEL progresse de 20% et de 48 % pour les PEL.



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

- Le taux de rémunération attractif des PEL souscrits avant le 1er avril 1992 (qui n'ont pas de limitation de durée) et jusqu'au 28 février 2011 explique un stock important. En effet, plus d'un quart des PEL (26,5%) font partie des générations d'avant cette date charnière. A fin 2020, ces générations de PEL constituent 37,8% du montant total des dépôts. Sans surprise, ces PEL font moins l'objet de clôtures (3,8% du stock de ces générations de PEL) que ceux souscrits après 2011 (6,3%).
- Pour les PEL antérieurs à 2002, le stock de primes à verser continue sa décre régulière corrélativement avec les versements de primes (assurés par la SGFGAS depuis début 2021).

### 3 OUVERTURES CEL/PEL<sup>3</sup>

En 2020, le nombre d'ouvertures a chuté de 7,9% en un an pour les CEL et de 5,2% 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 saisonnière avec un rebond d'activités en fin d'année qui se confirme au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année suivante.

Les montants initialement déposés (ou capital transféré<sup>4</sup>) restent constants pour les CEL entre 2019 et 2020. Compte tenu des modalités d'alimentation propres au CEL, la moyenne des dépôts augmente automatiquement, en passant de 7 770 € en 2019 à 8 474 € en 2020.

En ce qui concerne les PEL, on observe une augmentation de 11,5% du montant des dépôts, ce qui amène sa moyenne à 9 438 € en 2020 contre 8 115 € en 2019.

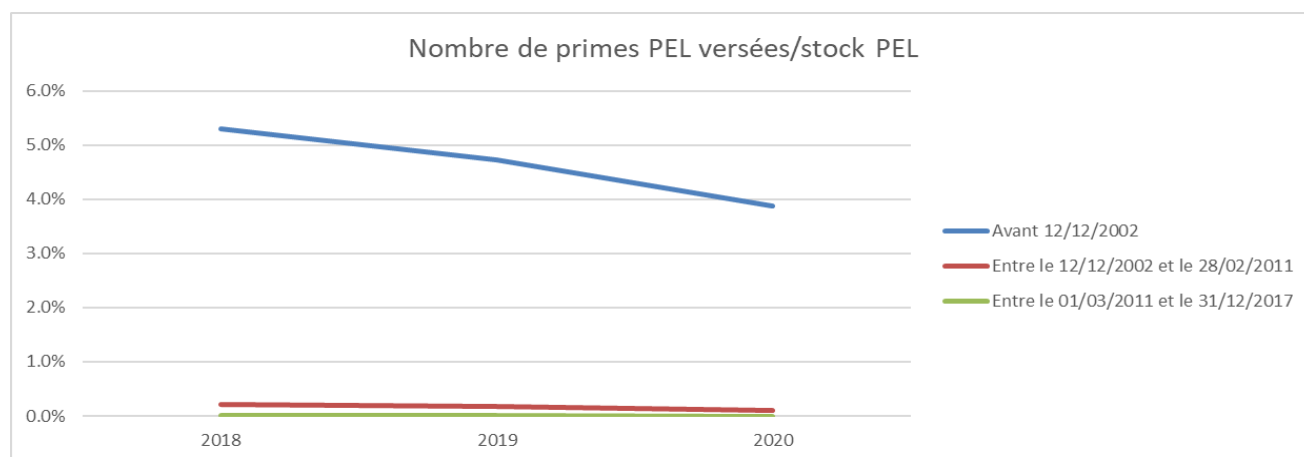
### 4 PRIMES D'ETAT

L'annexe 7 nous informe de la diminution continue du nombre et du montant des primes d'Etat versées depuis 2013.

L'année 2020 a été perturbée en particulier par les épisodes de confinement, qui ont limité les besoins de trésorerie des ménages, entraînant une baisse des demandes de primes sur ces périodes, jamais rattrapée.

En 2020, les PEL des générations d'avant 2002, pour lesquels la prime est due sans autre condition que la clôture, représentent l'essentiel des primes versées. Pour les PEL postérieurs à 2002 et les CEL, cette prime nécessite un prêt dont les conditions de taux ne sont pas favorables par rapport aux taux du marché, ce qui explique le faible recours à ce type d'emprunts et par conséquent, la faible volumétrie des primes.

Le graphique ci-dessous illustre la faible part des PEL postérieurs à 2002 donnant lieu à prêt et donc à prime ainsi que le ralentissement du flux de versements de primes pour les PEL antérieurs à 2002.



Dans le détail, l'essentiel des primes PEL est utilisé pour les PEL d'avant 2002, sans condition.

<sup>3</sup> Est considérée 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.

<sup>4</sup> Les produits d'épargne logement peuvent par exemple faire l'objet d'un transfert entre deux agences ou deux établissements de crédits.

Dates d'ouverture du PEL	Nbre de Primes versées PEL	%	Montant des Primes versées PEL	%
<i>Avant 12/12/2002</i>	45 025	93,5%	49 897 951 €	93,1%
<i>Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011</i>	2 179	4,5%	2 783 394 €	5,2%
<i>A partir du 1er Mars 2011</i>	926	2,0%	886 548 €	1,7%
<b>Total</b>	<b>48 130</b>	<b>100%</b>	<b>53 567 893</b>	<b>100%</b>

A fin 2020, le stock de PEL qui pourraient prétendre à une prime d'Etat sans aucune condition est d'un peu moins d'1,2 millions pour un montant de dépôts s'élevant à 49,5 milliards d'euros (cf. annexe 6).

Selon les déclarations statistiques des banques, les primes restant à verser sur les PEL antérieurs à 2002 seraient de 1 264 M€.

Cependant, ces données statistiques sont issues de SI anciens, avec des données parfois disparates concernant les plus vieux PEL.

Au rythme actuel, la distribution de ces primes pourrait durer 26 années.

Pour les PEL postérieurs à 2002, le taux d'utilisation des droits pour obtenir un prêt PEL est dérisoire. En cas de hausse brutale des taux, rendant davantage attractifs les prêts PEL, les volumes de primes à verser seraient lourdement impactés. Certains épargnants pourraient par ailleurs saisir l'opportunité d'ouvrir un PEL avec un meilleur rendement tout en utilisant l'avantage actuariel du prêt EL.