

# SGFGAS

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

## BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS

### EPARGNE-LOGEMENT EN 2022

JUIN 2023

## SOMMAIRE

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

## **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 arrêté<sup>1</sup>. 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'Etat<sup>2</sup>.

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 pourrait générer 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<sup>ème</sup> trimestre 2022, l'encours global des produits d'épargne-logement représente 5,5<sup>3</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**

➤ Le nombre de produits d'épargne-logement tend à diminuer (- 23,1% de 2017 à 2022).

L'ampleur de la baisse est plus importante pour les plans (- 26,4%) que pour les comptes (- 16,7%) sur cette période.

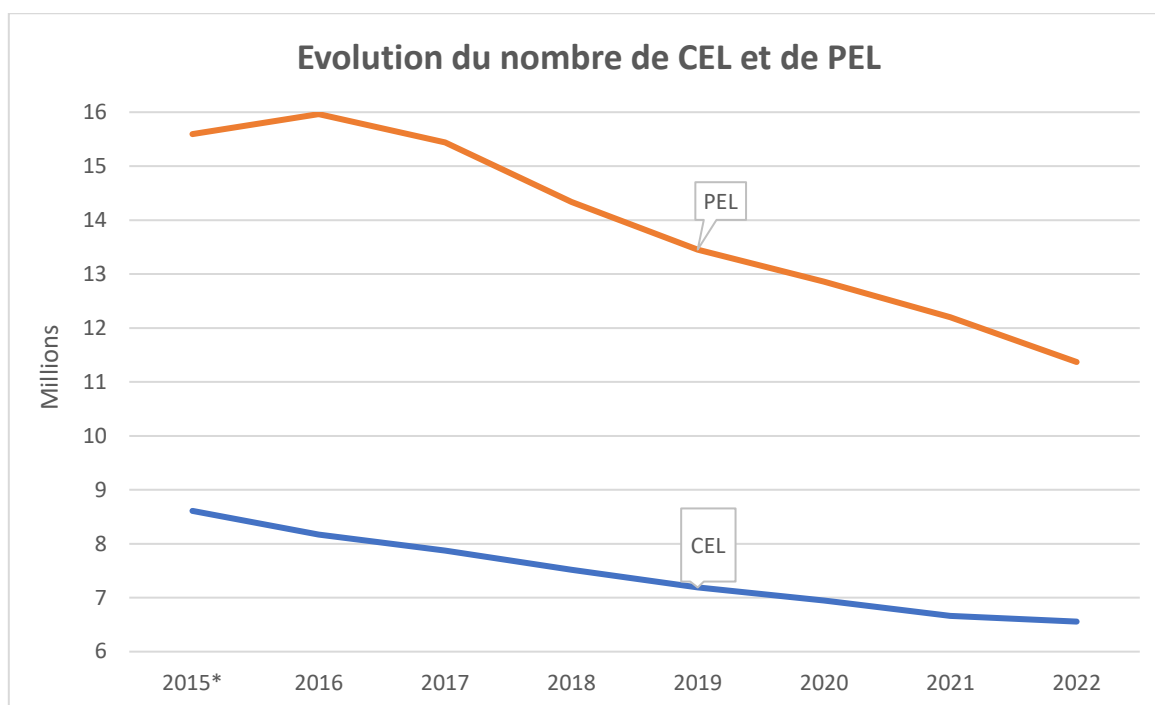
Le graphe ci-dessous montre ce phénomène avec une courbe du stock de PEL qui décroît plus vite que celle relative aux CEL :

---

<sup>1</sup> Ce montant est actuellement fixé à 300 €.

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

<sup>3</sup> Source BDF : <https://www.banque-france.fr/statistiques/epargne-des-menages-2022t4>



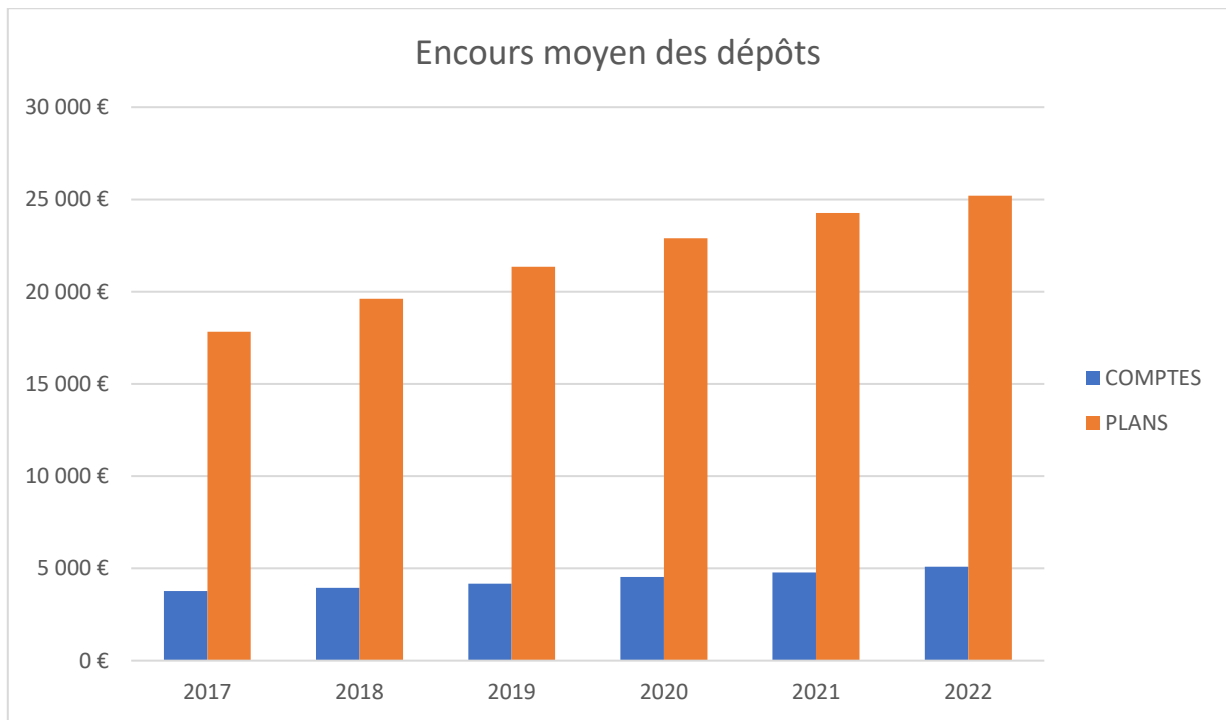
\* Source : DGT avant 2016 DGT, SGFGAS après 2016

La situation des PEL n'est pas homogène en fonction de la génération de leur souscription. En effet, le tableau ci-dessous précise que la forte diminution des PEL affecte plus particulièrement les PEL ouverts entre 2011 et 2017 (-16,9% de 2020 à 2022) :

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

- 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 graphique ci-dessous une hausse de l'encours moyen des dépôts de près de 5% pour les CEL en une année.

Même si l'encours PEL est en diminution (-3,2% entre 2021 et 2022) du fait d'un stock également en baisse, on remarque d'après le graphique ci-dessous que le montant moyen de ses dépôts augmente (+3,9% entre 2021 et 2022).



- Le taux de rémunération des PEL souscrits avant le 1er 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 2022, ces anciens PEL constituent en effet un quart du stock (26%) et 35% du montant total des dépôts. Les clôtures annuelles relatives à ces PEL prennent de l'ampleur (+8,3 points par rapport à l'année dernière). Elles représentent 16,1% du stock et 28,3% du montant des fermetures globales.

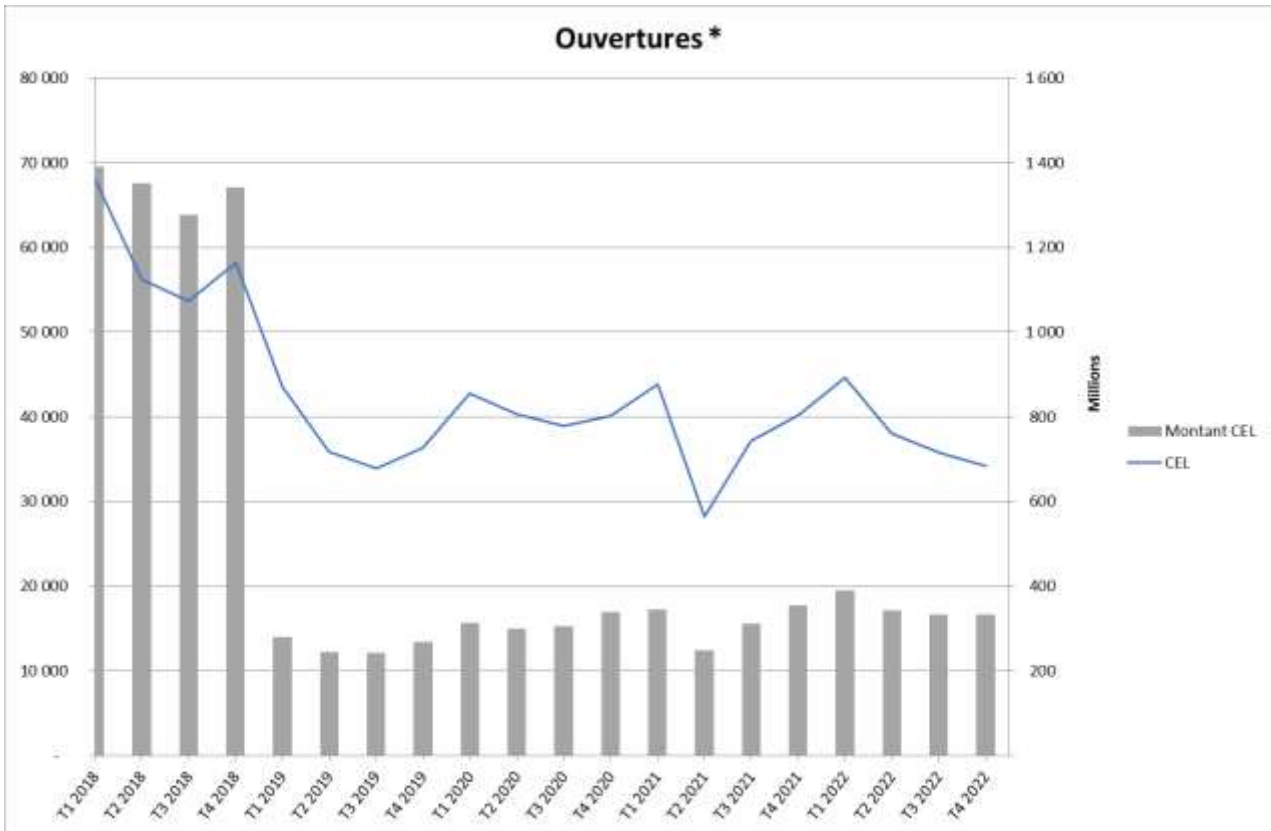
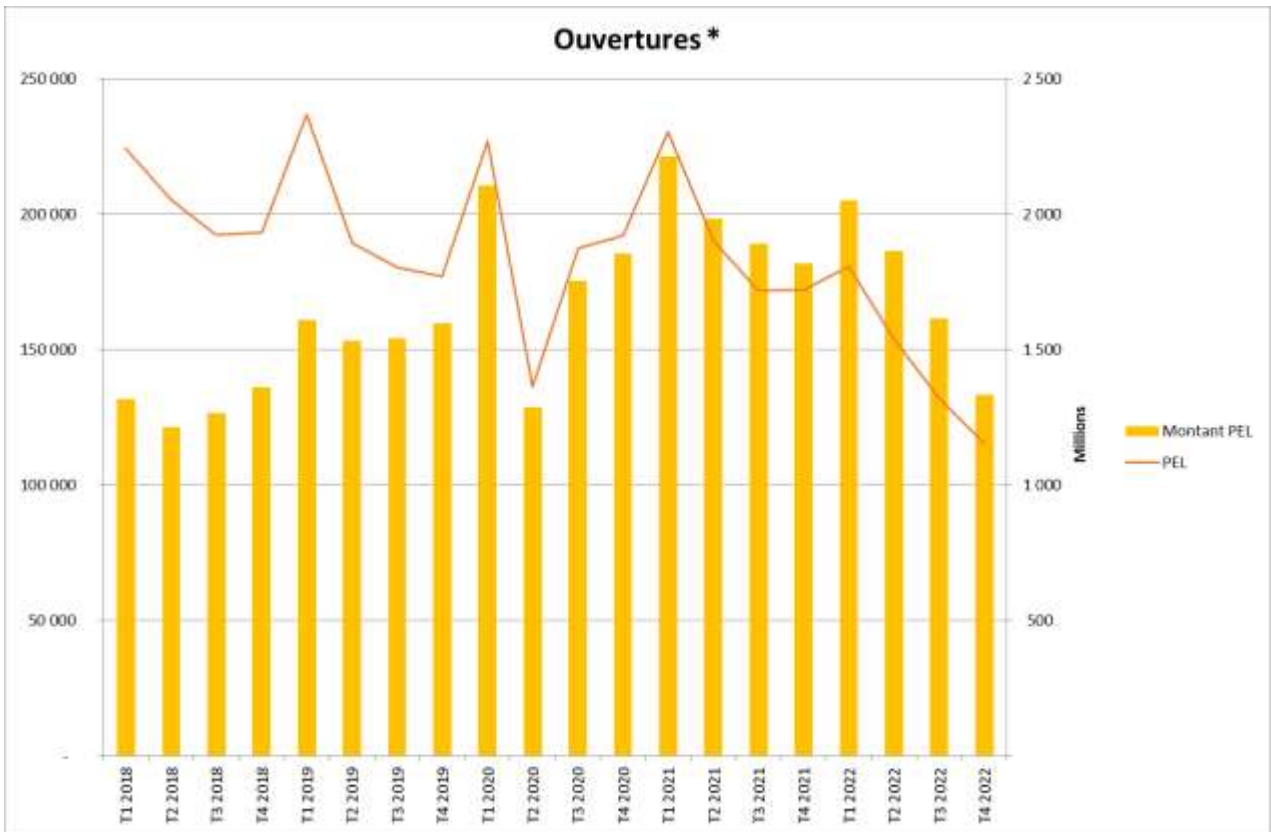
### **3 OUVERTURES CEL/PEL<sup>4</sup>**

A fin 2022, le nombre d'ouvertures de CEL a dépassé son niveau le plus haut depuis 2017 et enregistre une progression significative depuis 2021 (+60%). Toutefois, le capital déposé lors de la souscription (ou le montant pour un transfert) n'atteint pas celui de 2017.

La situation trimestrielle des ouvertures nous montre ci-dessous que l'écart entre les deux produits d'épargne se résorbe. En effet, l'année 2022 marque la reprise des CEL (+22% en nombre et +24% en montant en moyenne) face aux PEL (-9% en effectif et -7% en montant). Le rapport entre les deux produits passe de 5 à 2 en une année.

---

<sup>4</sup> Est considérée d'un point de vue statistique comme 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

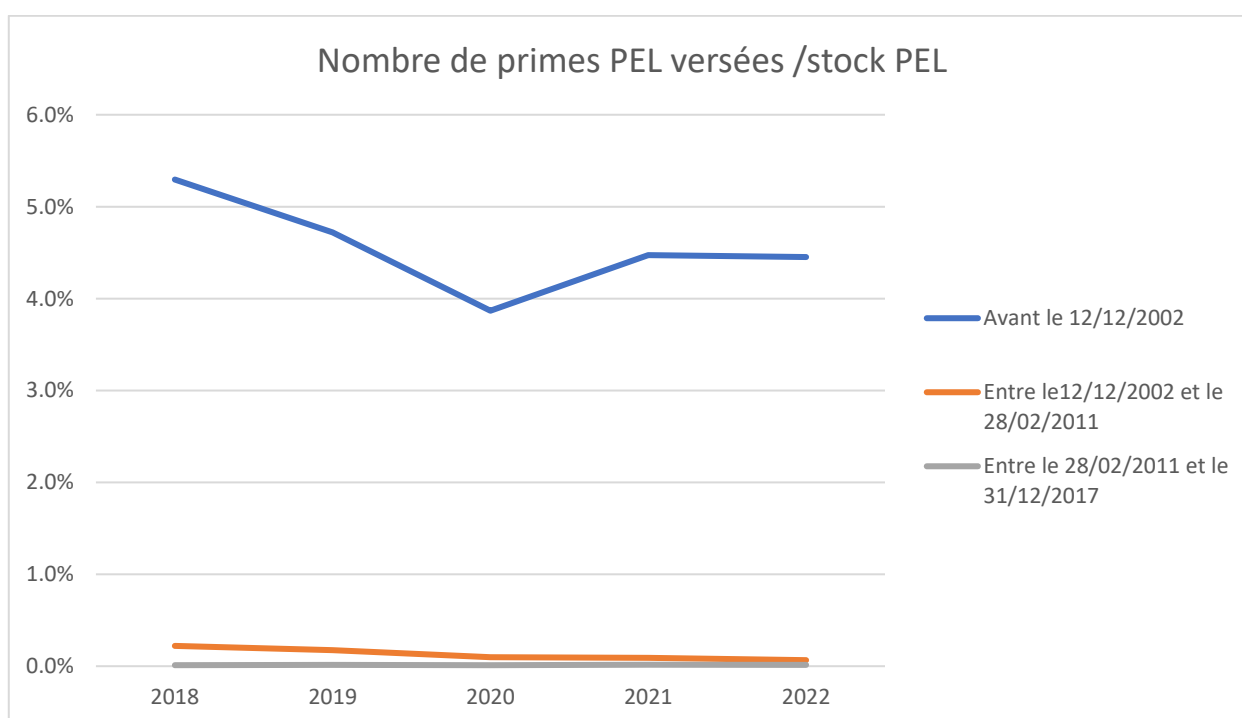
L'année 2022 est marquée par une diminution des paiements de primes à hauteur de 5% en nombre et de 6% en montant. Cette situation est mise en évidence dans l'annexe 6 avec une baisse annuelle en effectif de 10% pour les CEL, 5% pour les PEL et 31% pour les surprimes (-16%, -6% et -37% en termes de montant de primes d'Etat versées).

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 2022, comme pour les années précédentes :

Date d'ouverture du PEL	Nombre de primes versées PEL	Montant des primes versées PEL	Répartition en montant 2022	Répartition en montant 2021
<i>Avant 12/12/2002</i>	47 689	52 282 191 €	95%	94%
<i>Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011</i>	1 224	1 561 480 €	3%	4%
<i>Entre le 28/02/2011 et le 31/12/2017</i>	1 129	1 085 650 €	2%	2%
<b>Total</b>	<b>50 042</b>	<b>54 929 321 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 2022, le stock de PEL qui pourraient donner lieu au paiement de la prime d'Etat sous la seule condition de clôture s'élève à près d'1,1 millions (cf. annexe 6).

A partir des déclarations statistiques des banques, les primes restant à verser sur les PEL antérieurs à 2002 sont estimées à 1 151 M€, soit -3,1% par rapport à l'année précédente. Cette diminution de 37 M€ comparativement à 2021 ne concorde pas avec les versements effectifs des primes de PEL souscrits avant 2002 (52 M€). Les travaux de fiabilisation des statistiques déclarées sont en cours pour résorber cet écart.

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, selon les modalités de calcul retenues, le taux d'utilisation des droits à prêt est très faible et en baisse constante depuis 2019 : En effet, les documents budgétaires proposent un taux de clôture.

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

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

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

Ce graphe illustre la production mensuelle de primes associée à des prêts.

