S G F G A S

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

BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS

EPARGNE-LOGEMENT EN 2024

JUIN 2025

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'EPARGNE-LOGEMENT 2

2 SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE-LOGEMENT 3

3 PRIMES D'ETAT 5

1 PRESENTATION DE L'EPARGNE-LOGEMENT

Institué historiquement par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 24 décembre 1969, 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[1]. 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 d'épargne-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[2].

Les réglementations successives sur l'octroi de la prime d'Etat ainsi que l'évolution de la rémunération de ces produits ont pu rendre moins attractifs ces deux produits d'épargne.
Le contexte de hausse des taux d'intérêt de marché a engendré 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 4ème trimestre 2024, l'encours global des produits d'épargne-logement représente 4,2[3]% de l'encours des principaux placements financiers des Français.
Cette part diminue sensiblement par rapport à l'année précédente (4,7% en 2023). Cette diminution peut s'expliquer notamment par l'attrait de la rémunération plus favorable d'autres produits d'épargne réglementée, tels que le livret A et le LDDS (taux à 3% non fiscalisé contre 2,25% fiscalisé pour le plan d'épargne-logement à fin 2024).

[1] *Ce montant est actuellement fixé à 300 €.*

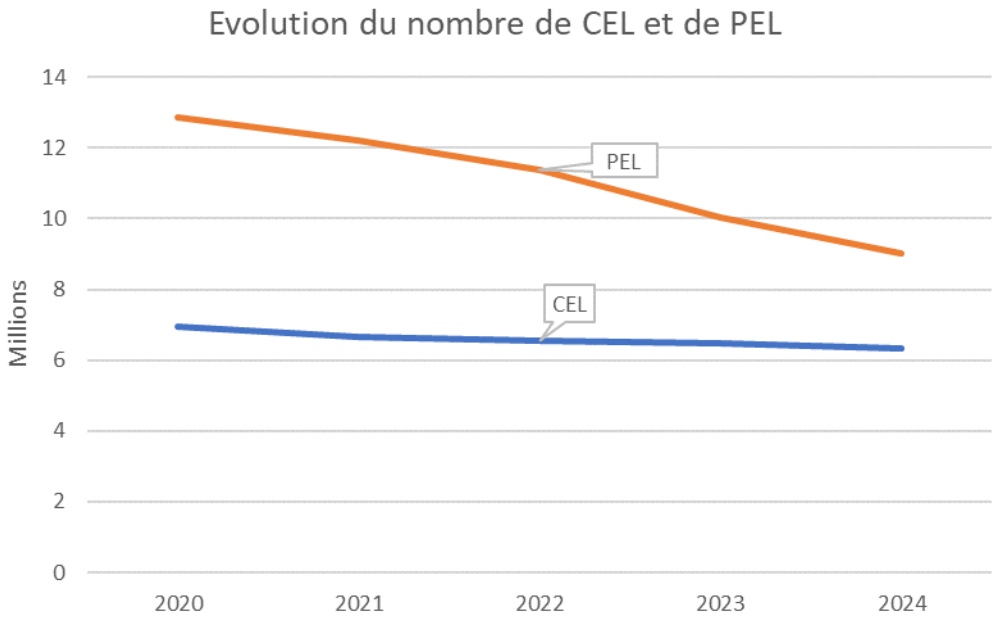
[2] *Pour les CEL et PEL ouverts à compter du 1er janvier 2018, la prime d'Etat est supprimée.*

[3] *Source BDF : https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/epargne/epargne-des-menages-2024-q4*

2 SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE-LOGEMENT

- Le nombre de produits d'épargne-logement poursuit sa décroissance en 2024 avec une diminution annuelle de 7%, essentiellement marquée par l'évolution en nombre des PEL (-10% pour les PEL et -2% pour les CEL) De ce fait, le nombre de PEL non clôturés descend sous la barre des 10 millions.

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

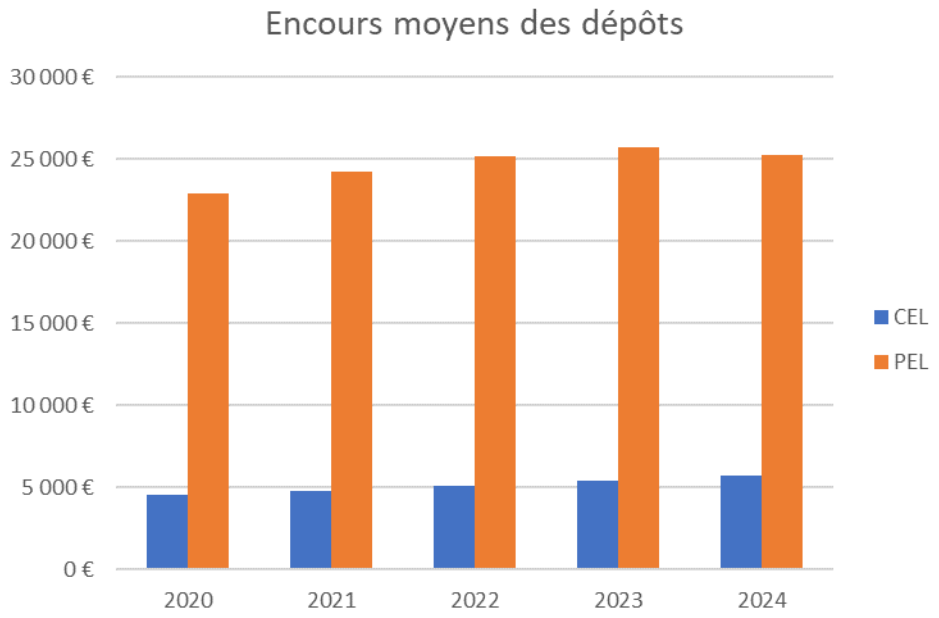


La situation des PEL n'est pas homogène en fonction de la génération de souscription. En effet, le tableau ci-dessous montre que la diminution des PEL affecte plus particulièrement ceux ouverts entre 2011 et 2017. L'accélération de la diminution des PEL souscrits durant cette période est liée au fait qu'ils arrivent de plus en plus à leur terme, sachant qu'au-delà de 12 ans, l'imposition des intérêts s'applique. 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 ouvert et continue alors à être rémunéré au taux contractuel sans limitation de durée (pour un PEL ouvert avant février 2011). Pour les plans ouverts depuis le 1er mars 2011, cette période est limitée à 5 ans à compter de l'échéance du PEL, soit une durée maximale de détention de 15 ans.

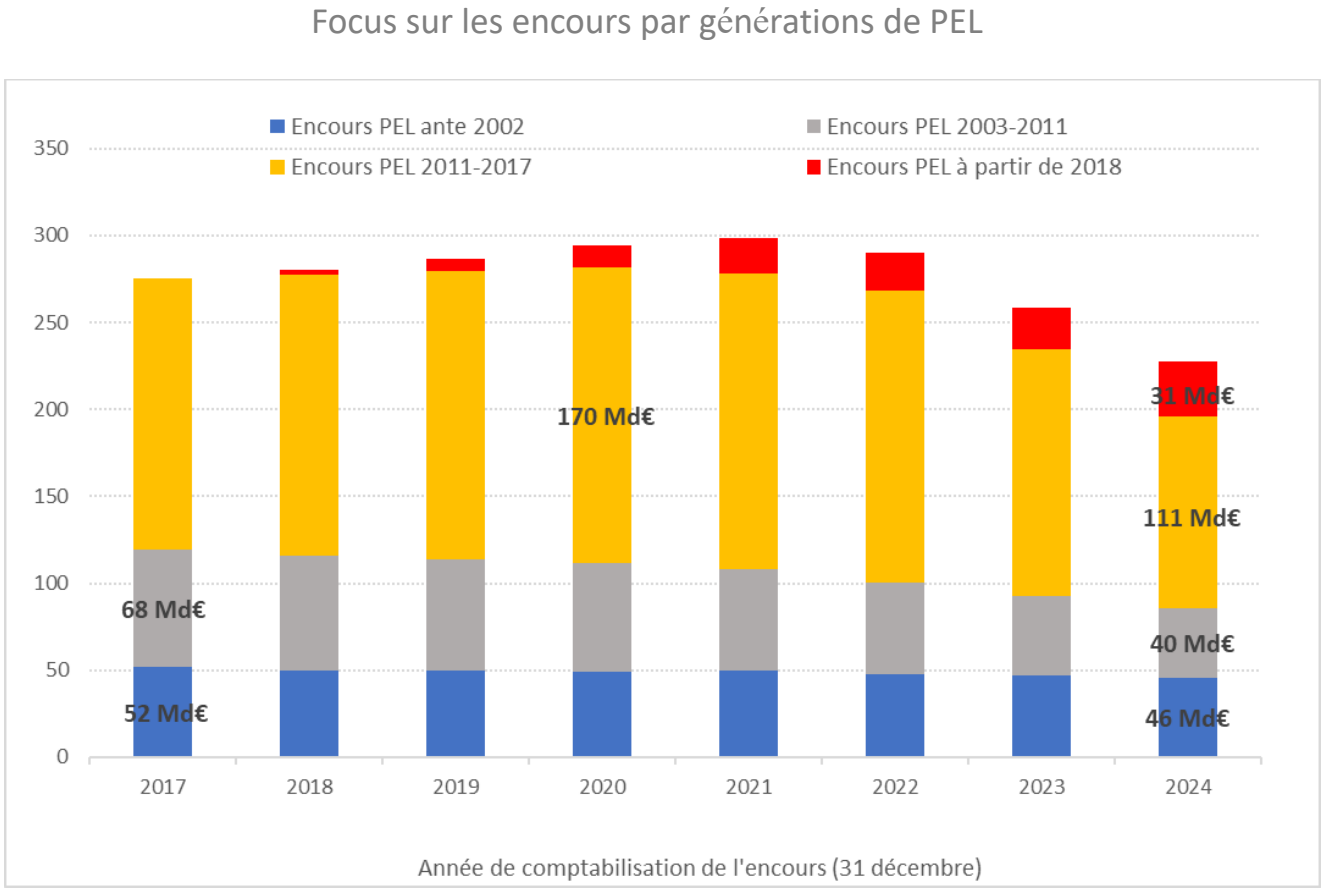
Génération	Stock fin 2022	Stock fin 2023	Stock fin 2024	Evolution depuis 2020
PEL avant 2002 (prime à la clôture)	**1,1 M**	**1,0 M**	**0,9 M**	**-25%**
PEL 2002-2011 (prime si prêt)	1,9 M	1,6 M	1,3 M	-41%
PEL 2011-2017 (prime si prêt > 5000€)	6,9 M	5,6 M	4,3 M	-48%
PEL 2002-2017	**8,8 M**	**7,2 M**	**5,6 M**	**-47%**
PEL depuis 2018 (pas de prime)	**1,5 M**	**1,8 M**	**2,5 M**	+108%
Total	**11,4 M**	**10,0 M**	**9,0 M**	**-30%**

- En termes de montant des dépôts, il convient de distinguer PEL et CEL car la réglementation des PEL (versements réguliers obligatoires sans retrait) ne permet pas une lecture simple de l'évolution de cette information.
- On constate une hausse régulière de l'encours moyen des dépôts CEL, de l'ordre de 5%/6% chaque année depuis 2020.

➢ Concernant les PEL, l'encours moyen est pour la première fois en baisse (-2% en un an).

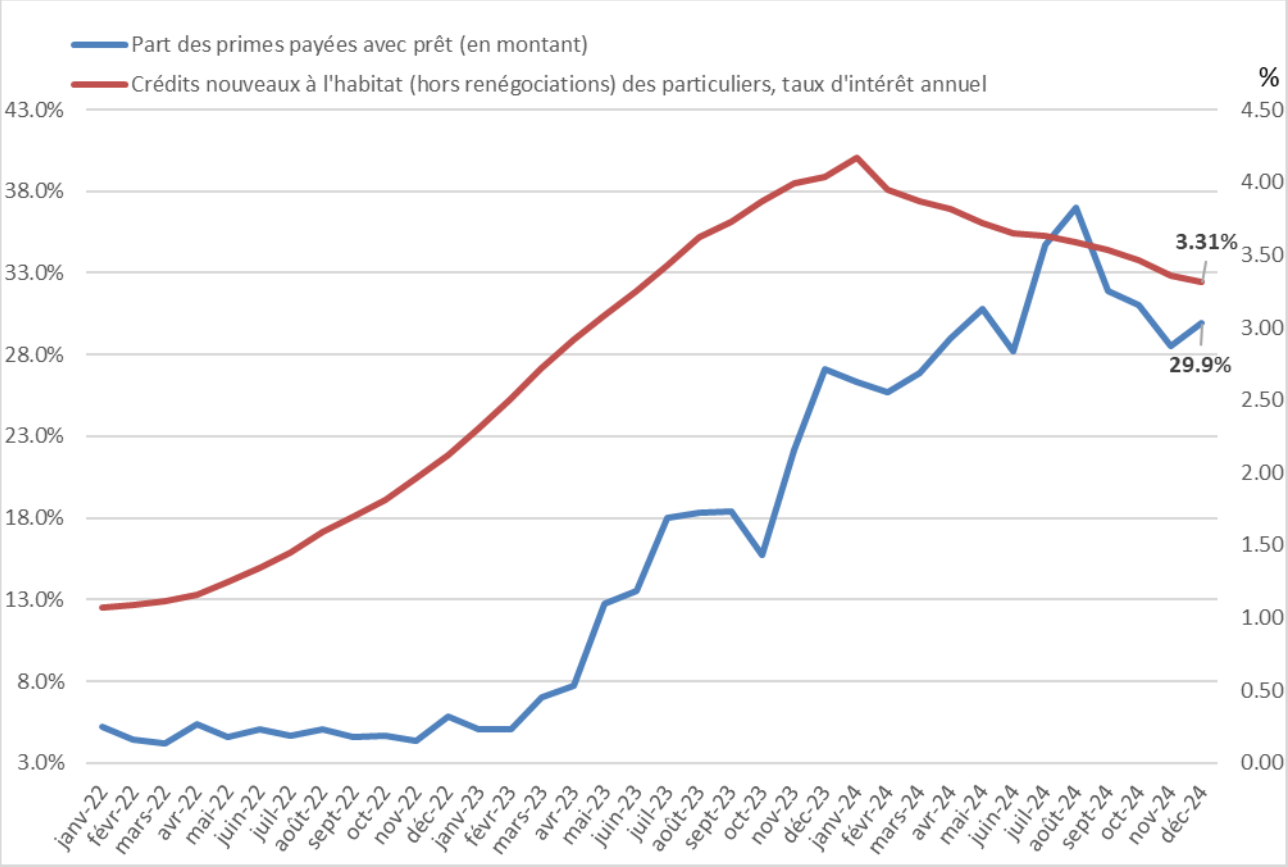


➢ Le diagramme ci-dessous illustre le niveau des encours par principale génération de PEL. L'encours ante-2011 diminue moins fortement que l'encours post-2011, qui d'une part bénéficie de rémunération inférieure aux générations de PEL ante 2011 et d'autre part ont une durée de vie finie (clôture automatique après 15 ans de détention, au contraire des PEL des générations antérieures).
A fin 2024, ces anciens PEL concentrent un peu moins d'un quart du stock de PEL (24%) pour 38% du montant total des dépôts (cf. graphique ci-dessous) :



3 PRIMES D'ETAT

L'année 2024 est marquée par une forte reprise des paiements de primes à hauteur de 37% en nombre et de 25% en montant par rapport à l'année précédente. Cette situation est mise en évidence dans l'annexe 5. Le nombre de primes CEL a été multiplié par 3 par rapport à 2023 et atteint un niveau record depuis 2016. On peut également noter que les surprimes sont au niveau le plus élevé depuis 2013. Pour rappel, la surprime ne concerne que les PEL souscrits entre le 1er mars 2011 et le 31 décembre 2017.

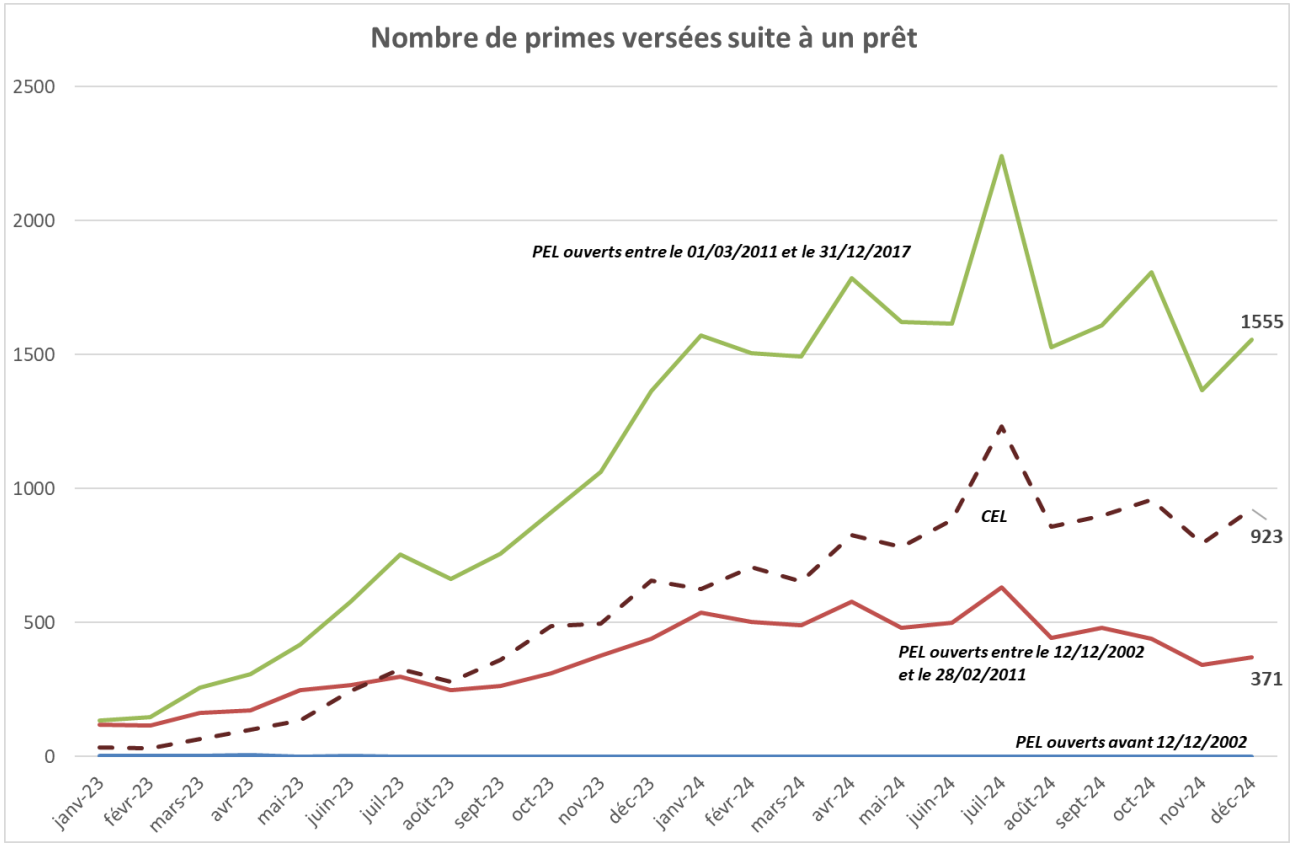


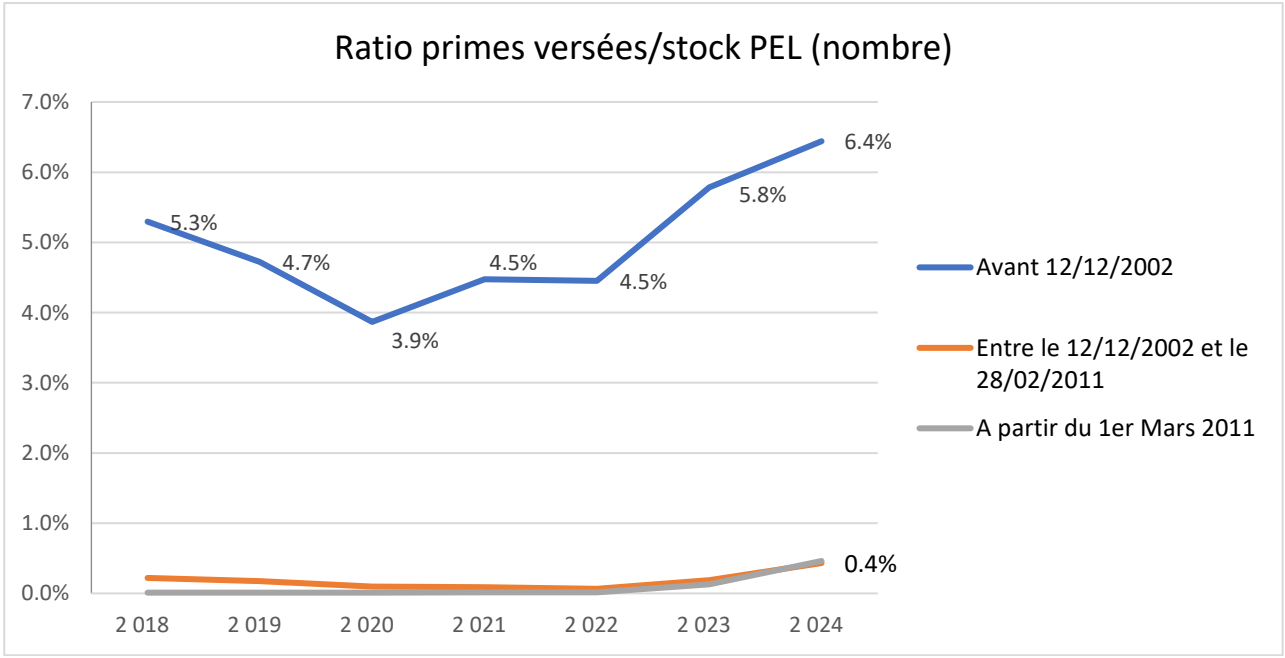
Source : BDF pour les taux des crédits à l'habitat et SGFGAS pour les primes payées

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 2024, comme pour les années précédentes :

Date d'ouverture du PEL	Nombre de primes versées PEL	Montant des primes versées PEL	Répartition en montant 2024	Répartition en montant 2023	Répartition en montant 2022
Avant 12/12/2002	60 264	66 008 233 €	73.5%	86.3%	95.2%
Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011	5 791	6 454 948 €	7.2%	4.9%	2.8%
Entre le 28/02/2011 et le 31/12/2017	19 674	17 322 276 €	19.3%	8.8%	2.0%
Mal renseigné	*11*	*584 €*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
Total	**85 740**	**89 786 042 €**	**100%**	**100%**	**100%**

On constate néanmoins une répartition différente depuis 2022, notamment avec une hausse significative de l'utilisation des prêts liés aux PEL des générations 2011-2017.





A fin 2024, le stock de PEL qui pourraient donner lieu au paiement de la prime d'Etat sous la seule condition de clôture est passé sous le million (cf. annexe 4).

Au rythme actuel de clôture, le paiement des primes d'Etat pour les anciens PEL d'avant 2002 devrait s'arrêter d'ici une quinzaine d'années.

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

Année versement de prime		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Génération de PEL	*Entre 12/12/2002 et 28/02/2011*	1,0%	0,8%	0,6%	2,5%	1,3%
	Entre 01/03/2011 et 31/12/2017	0,1%	0,1%	0,1%	1,2%	1,4%

Ce tableau illustre le taux de recours à un prêt Epargne-Logement pour les titulaires de PEL, pour lesquels la prime est soumise à conditions, selon leur date d'ouverture