FGAS
Partenaire du financement accessible et durable

JUILLET 2026

BILAN STATISTIQUE DES PRODUITS EPARGNE-LOGEMENT EN 2025

SOCIETE DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 825 015 € • R.C. PARIS B 390 818 235
13 RUE AUBER • 75009 PARIS • 01 44 71 88 11

SOMMAIRE

Introduction 3
1. Présentation de l'épargne logement 3
2. Situation générale de l'épargne-logement 4
3. Primes d'Etat versées 6

INTRODUCTION

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 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 de « 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 récent 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 FGAS, au 4ème trimestre 2025, l'encours global des produits d'épargne-logement représente 3,67%[3] de l'encours des principaux placements financiers des Français.

Cette part diminue sensiblement par rapport à l'année précédente (4,20% en 2024). 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 moyen du livret A à 2,16% net contre 2,25% fiscalisé pour le plan d'épargne-logement à fin 2025).

[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-2025-q4

2. SITUATION GENERALE DE L'EPARGNE-LOGEMENT

Le nombre de produits d'épargne-logement poursuit sa décroissance en 2025 avec une diminution annuelle de 7%, essentiellement marquée par celle des plans (-10% pour les PEL et -3% pour les CEL).

Depuis 2021, le stock a baissé de 24% au global et de 33% pour les PEL.

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

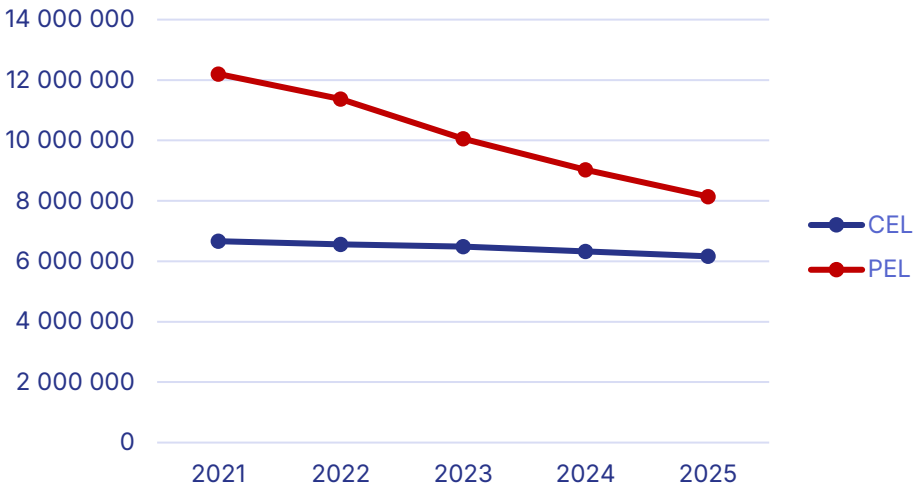

Figure 1 : Evolution du nombre de CEL et PEL depuis 2021

La situation des PEL n'est pas homogène suivant leur date de souscription.

Le tableau ci-dessous indique que la diminution des PEL affecte plus particulièrement ceux ouverts entre 2011 et 2017. L'accélération de la chute des PEL souscrits durant cette période est liée au rapprochement de la date de 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).

En ce qui concerne les plans souscrits 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.

Tableau 1 : Répartition du nombre de PEL par génération

Génération	Stock fin 2022	Stock fin 2023	Stock fin 2024	Stock fin 2025	Evolution depuis 2022
PEL avant 2002 (prime à la clôture)	1,1 M	1,0 M	0,9 M	0,9 M	-18,2 %
PEL 2002-2011 (prime si prêt)	1,9 M	1,6 M	1,3 M	1,2 M	-36,8 %
PEL 2011-2017 (prime si prêt > 5000€)	6,9 M	5,6 M	4,3 M	3,4 M	-50,7 %
PEL 2002-2017	8,8 M	7,2 M	5,6 M	4,6 M	-47,7 %
PEL depuis 2018 (pas de prime)	1,5 M	1,8 M	2,5 M	2,8 M	+86,7 %
Total	**11,4 M**	**10,0 M**	**9,0 M**	**8,3 M**	**-27,2 %**

En termes de montant des dépôts, il convient de distinguer les deux produits d'épargne logement car la réglementation des PEL (versements réguliers obligatoires sans retrait) ne permet pas une lecture simple de l'évolution de cette information :

La hausse régulière de l'encours moyen des dépôts CEL, de l'ordre de 5%/6% chaque année depuis 2020, ralentit en 2025 (+2%).

L'encours moyen des PEL se stabilise à un peu plus de 25 K€.

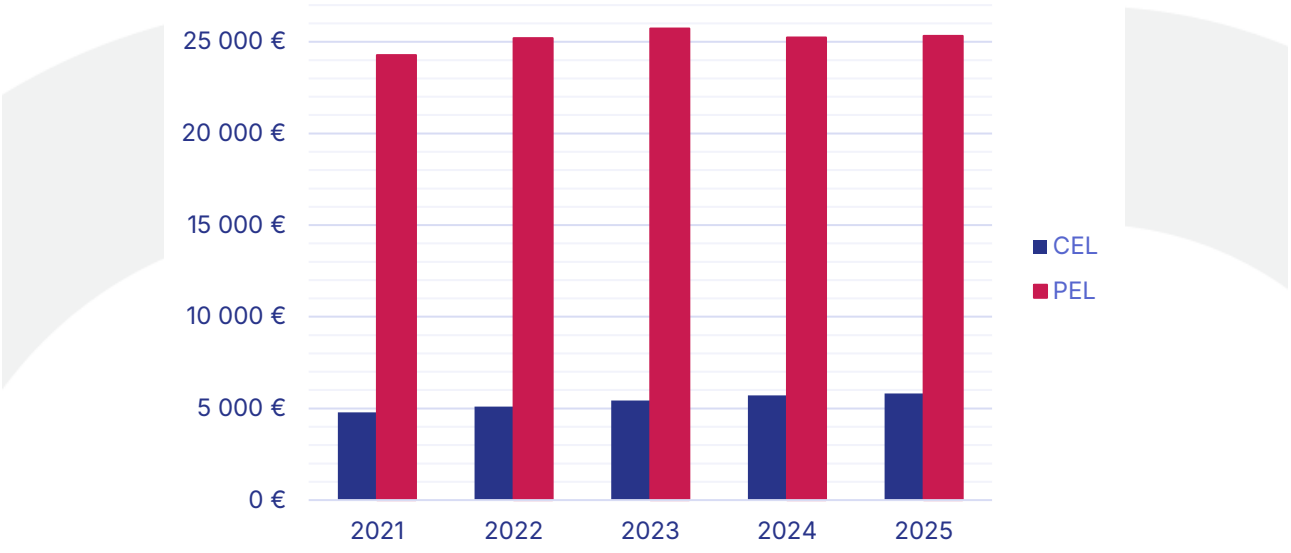

Figure 2 : Evolution de l'encours moyen des dépôts

Le diagramme ci-dessous illustre le niveau des encours par principales générations de PEL :

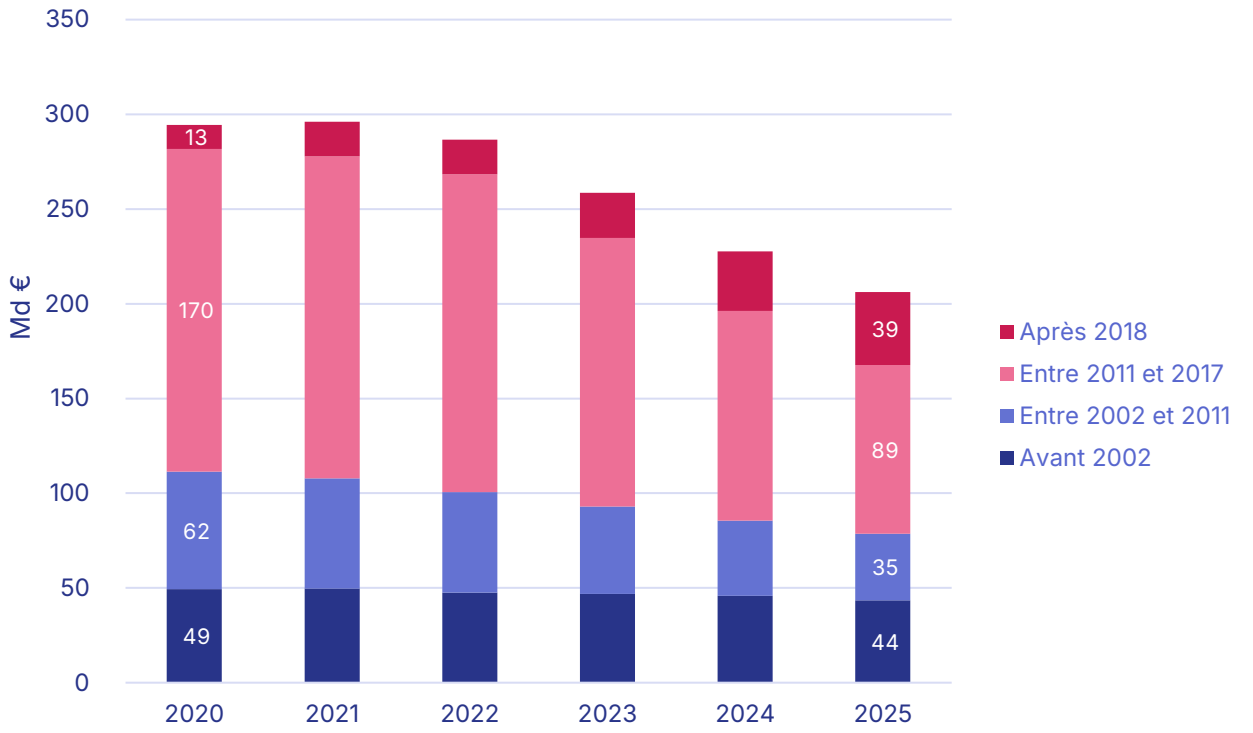

Figure 3 : Evolution de l'encours par générations de PEL

Les anciens PEL (avant 2011) représentent, encore à fin 2025, un quart du stock de PEL (25,2%) pour 38,1% du montant total des dépôts.

Le taux de rémunération intéressant peut expliquer cette situation, en particulier pour les PEL ouverts avant 2002.

Tableau 2 : Focus sur les PEL non soumis aux conditions d'octroi de prime :

Taux de rémunération	Stock de PEL en 2025	Répartition 2025 (stock ante 2002)	Evolution depuis 2022
2.61%	17 739	2.0%	-22.7%
2.90%	37 724	4.3%	-20.3%
3.10%	33 751	3.9%	-18.1%
3.27%	325 721	37.2%	-20.3%
3.84%	167 273	19.1%	-16.6%
4.62%	248 310	28.3%	-15.4%
4.75%	7 063	0.8%	-14.4%
5.30%	15 967	1.8%	-14.8%
6.30%	22 835	2.6%	-16.1%
Total générations ante 2002*	**876 382**	10,8%	**-17.9%**
Total générations post 2002	**7 265 294**	89,2%	**-29,4%**

** Les générations avant 1981 n'apparaissent pas ici (0,3% des PEL ante 2002)*

3. PRIMES D'ETAT VERSEES

L'année 2025 est marquée par une diminution des paiements de primes d'Etat à hauteur de 19,5% en nombre et de 18,7% en montant par rapport à l'année précédente.

Cette situation est mise en évidence dans l'annexe 5.

Même si le nombre de primes CEL chute de 4,9%, sa proportion sur l'ensemble des primes d'Etat versées en 2025 gagne 2 points par rapport à l'année précédente. Ce sont donc les primes PEL ainsi que les surprimes qui expliquent l'essentiel de la baisse globale (respectivement -20,5% et -33,3% en nombre et -18,9% et -47,8% en montant).

Pour rappel, la surprime ne concerne que les PEL souscrits entre le 15 juin 1983 et le 31 décembre 2017.

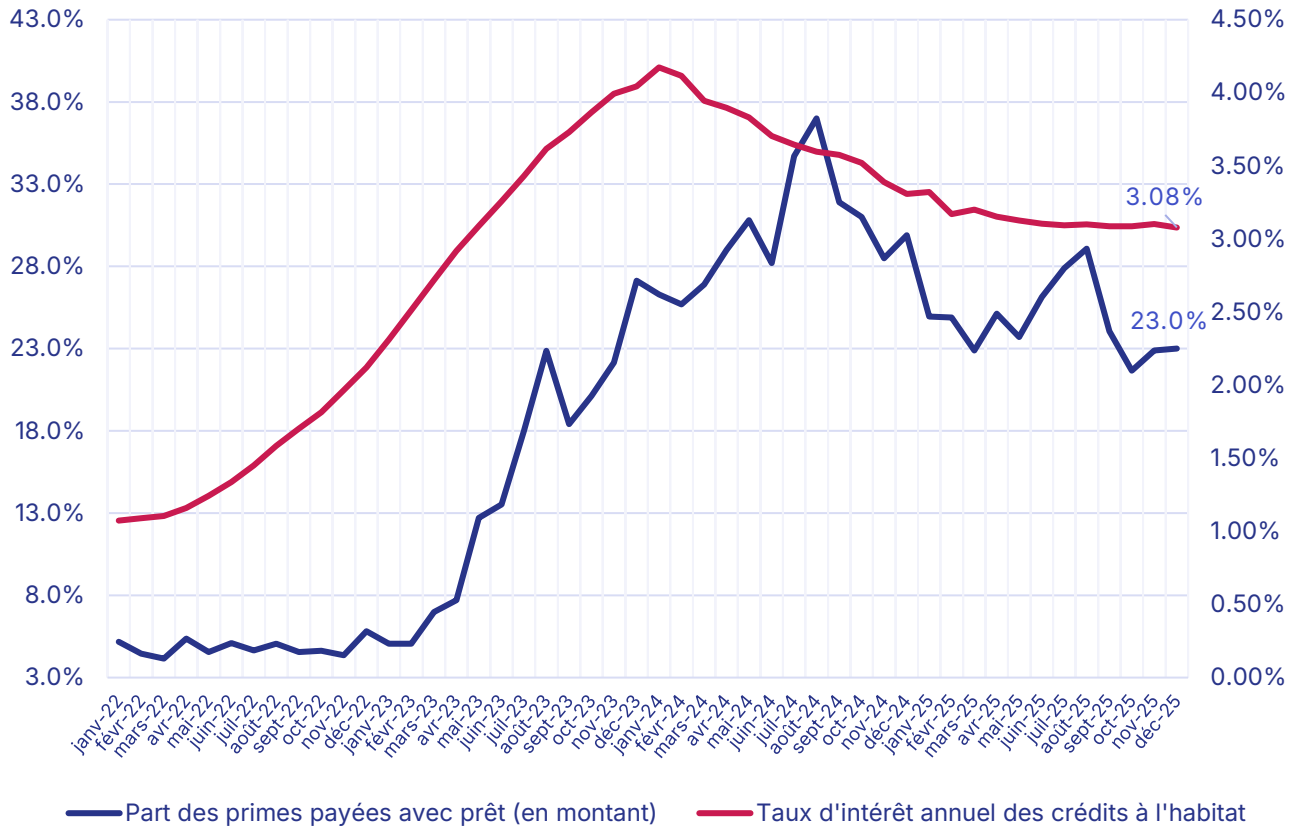

Figure 4 : Evolution comparée de la part des primes liées à un prêt (axe de gauche) et du taux d'intérêt immobilier (axe de droite) [4]

Les PEL des générations antérieures à 2002, pour lesquels la prime n'est pas subordonnée à l'octroi d'un prêt, représentent toujours la majorité des primes versées en 2025, comme pour les années précédentes :

Tableau 3 : Focus PEL par génération

Date d'ouverture du PEL	Nombre de primes versées PEL en 2025	Montant des primes versées PEL en 2025	Répartition en montant 2025	Répartition en montant 2024	Répartition en montant 2023
Avant 12/12/2002	52 303	58.0 M€	79.7%	73.5%	86.3%
Entre le 12/12/2002 et le 28/02/2011	2 893	3.4 M€	4.7%	7.2%	4.9%
Entre le 28/02/2011 et le 31/12/2017	12 997	11.4 M€	15.7%	19.3%	8.8%
Total	68 193	72.8 M€	100.0%	100.0%	100.0%

L'utilisation des prêts liés aux PEL des générations 2011-2017 est moins forte qu'en 2024 mais reste plus élevée qu'en 2023.

[4] *Source : Banque de France pour les taux des crédits à l'habitat (hors renégociations) et FGAS pour les primes payées*

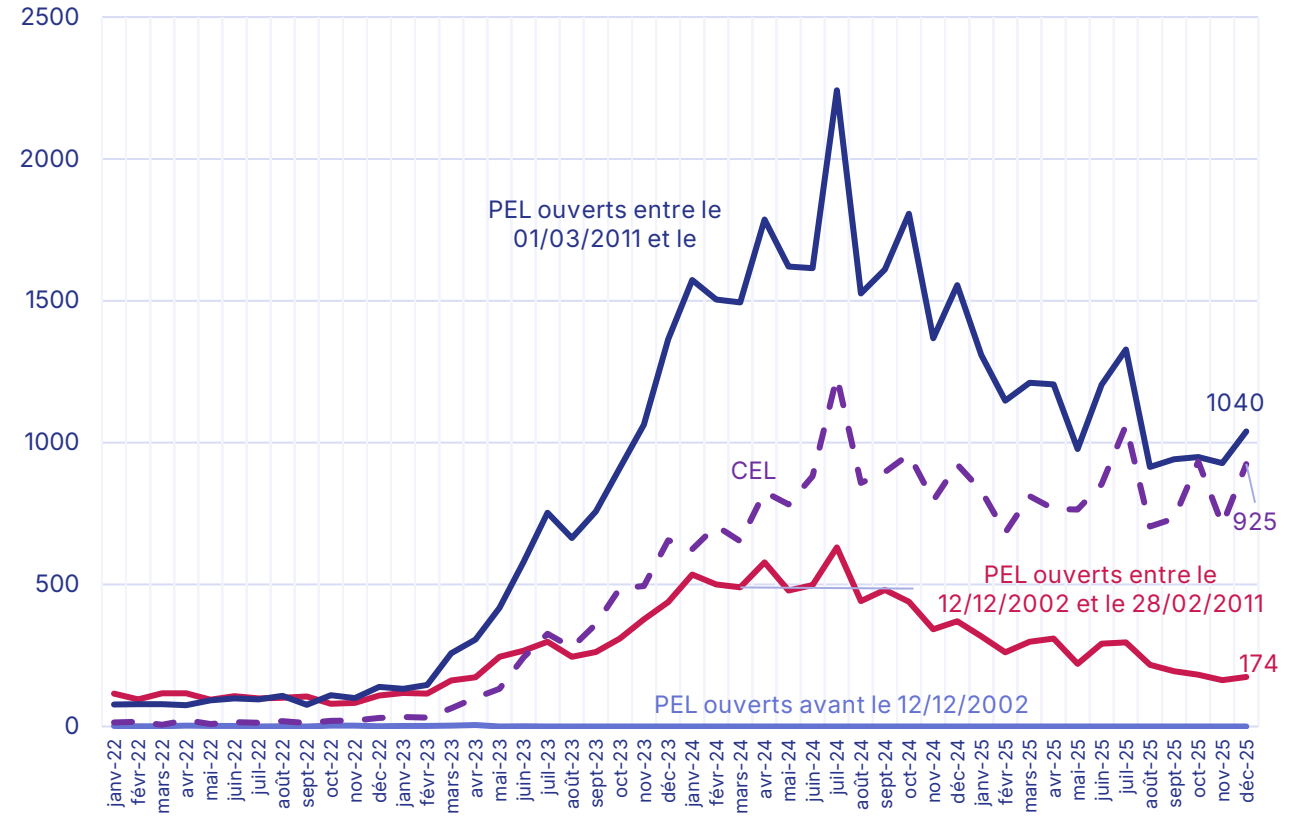

Figure 5 : Nombre de versements de primes d'Etat liés à l'octroi d'un prêt

Le nombre de primes CEL se rapproche de plus en plus des primes liées aux PEL souscrits entre 2011 et 2017.

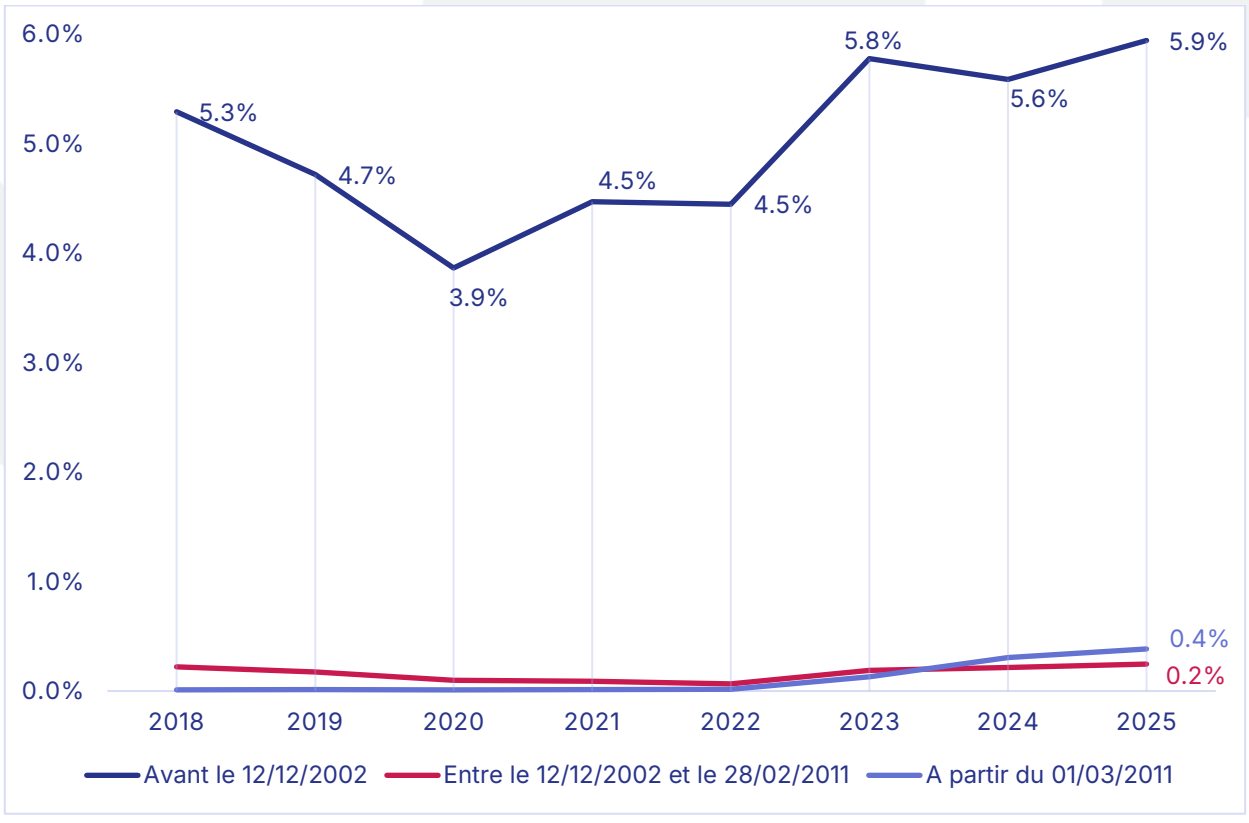

Figure 6 : Ratio primes versées/stock PEL en nombre

Fin 2025, le stock de PEL qui pourrait donner lieu au paiement de la prime d'Etat sous la seule condition de clôture diminue moins rapidement (-6.0% de 2024 à 2025 contre -7.2% entre 2023 et 2024) et représente moins de 900 000 PEL (cf. annexe 4).

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

Le tableau ci-dessous illustre le taux de recours à un prêt épargne-logement pour les titulaires de PEL pour lesquels la prime est soumise à conditions selon leur date d'ouverture :

Tableau 4 : Proportion de PEL clôturés ayant donné lieu à un prêt et à une prime d'Etat

	Année de versement de la prime				
Génération de PEL	2021	2022	2023	2024	2025
Entre 12/12/2002 et 28/02/2011	0.8%	0.6%	2.5%	1.3%	1.7%
Entre 01/03/2011 et 31/12/2017	0.1%	0.1%	1.2%	1.4%	1.5%

Ce taux de recours dépend essentiellement des taux de marché. qui peuvent rendre le prêt EL attractif.