

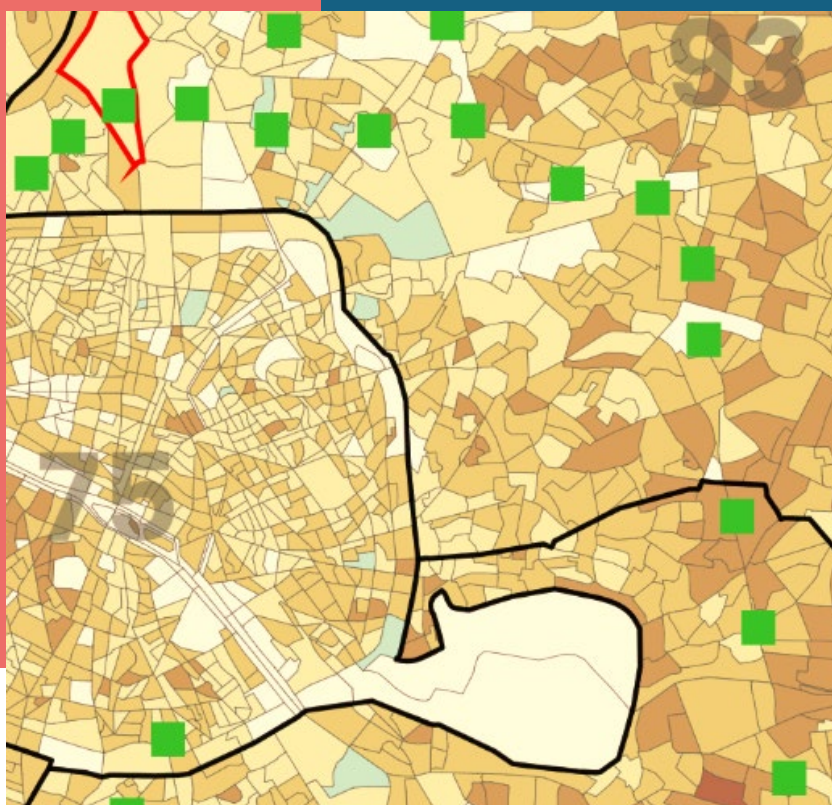
ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH IN REAL ESTATE

Quelle production de logements en Île-de-France à l'horizon 2030 ?

*Répondre à l'inadéquation entre besoins
et réalité du parc*

RAPPORT DE SYNTHÈSE – décembre 2025



Sommaire

Contexte de l'étude.....	3
Méthodologie	4
Principaux résultats.....	5
Éléments de discussion.....	11
Études de cas.....	12

Contexte de l'étude

Le contexte économique du secteur immobilier est aujourd'hui marqué par de multiples incertitudes. Depuis 2022, la conjonction défavorable de restriction des crédits immobiliers, d'augmentation des coûts de construction, de l'arrêt de certaines mesures de défiscalisation ainsi que de la chute des volumes de construction et de transaction a créé **une situation de tension majeure sur le secteur du logement**, avec une offre devenue insuffisante et/ou inadaptée à la demande solvable des ménages, donc à leurs moyens. Cette dynamique pèse particulièrement en Île-de-France, région soumise à une croissance démographique toujours positive et caractérisée par des coûts de production immobilière particulièrement élevés. Dans ce cadre, il est devenu difficile de construire et de commercialiser les logements **alors même que le besoin social de se loger reste constant**.

Ce phénomène grippe **l'ensemble de la chaîne du logement**, puisque les primo-accédants restent plus longtemps en location et bloquent l'entrée sur le marché des plus jeunes locataires, tandis que le secteur social peine toujours plus à répondre à la demande, avec 2,8 millions de demandes en attente (source : USH, 2025).

Dans ce cadre de pénurie, la question de **l'adéquation entre l'offre proposée et le besoin réel est essentielle** afin que les volumes construits répondent, au minimum, aux besoins et aux territoires les plus prioritaires.

Pourtant, les promoteurs constatent parfois **un écart significatif entre les ambitions politiques des maires et les réalités du terrain**, que ce soit en termes de composition des ménages ou de capacités d'achat.

Ce défaut d'appréciation des politiques – prescripteurs de la programmation des projets – aboutit notamment à deux problématiques :

- d'une part, les franciliens se voient confrontés à **une pénurie de logements adaptés à la taille de leur ménage** et ne trouvent pas l'offre qui répond à leurs besoins dans un budget adapté à leurs capacités d'emprunt ;
- d'autre part, les promoteurs immobiliers se retrouvent avec **un stock important de grands logements, difficiles à commercialiser en l'état**, y compris auprès des investisseurs institutionnels qui demandent désormais leur division ultérieure, ce qui implique le dépôt d'un permis de construire modificatif et retarde la livraison.

La présente étude, menée conjointement par le laboratoire ESPI2R, unité de recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI), et le Centre d'analyses et de prévisions immobilières (CAPEM), apporte **une qualification précise du besoin actuel en logements** en Île-de-France, centrée plus particulièrement sur **la typologie des logements à construire**, et offre quelques perspectives sur les évolutions prévisibles du parc à l'horizon 2030, sur la base de projections fines, afin de mieux ajuster la production aux besoins.

www.groupe-espi.fr



ESPI | FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Quelle production de logements en Île-de-France à l'horizon 2030 ? Répondre à l'inadéquation entre besoins et réalité du parc

Rapport de synthèse auprès de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France (FPI IDF) et du Centre d'analyse et de prévisions immobilières (CAPEM), laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R), Paris, décembre 2025.

Étude et rédaction : Sérine Méchide, ingénieure de recherche, laboratoire ESPI2R, Paris / Samuel Depraz, directeur de la recherche et de la prospective, École supérieure des professions immobilières (ESPI), laboratoire ESPI2R, Paris / Laura Duthilleul, enseignante-chercheuse en économie, École supérieure des professions immobilières (ESPI), laboratoire ESPI2R, Paris.

Les propos de ce rapport ne sauraient engager la FPI IDF ni la CAPEM ni aucune des entreprises qu'elles représentent.

En ligne : www.cahiers-espi2r.fr > rubrique Études scientifiques

© ESPI, 2025