

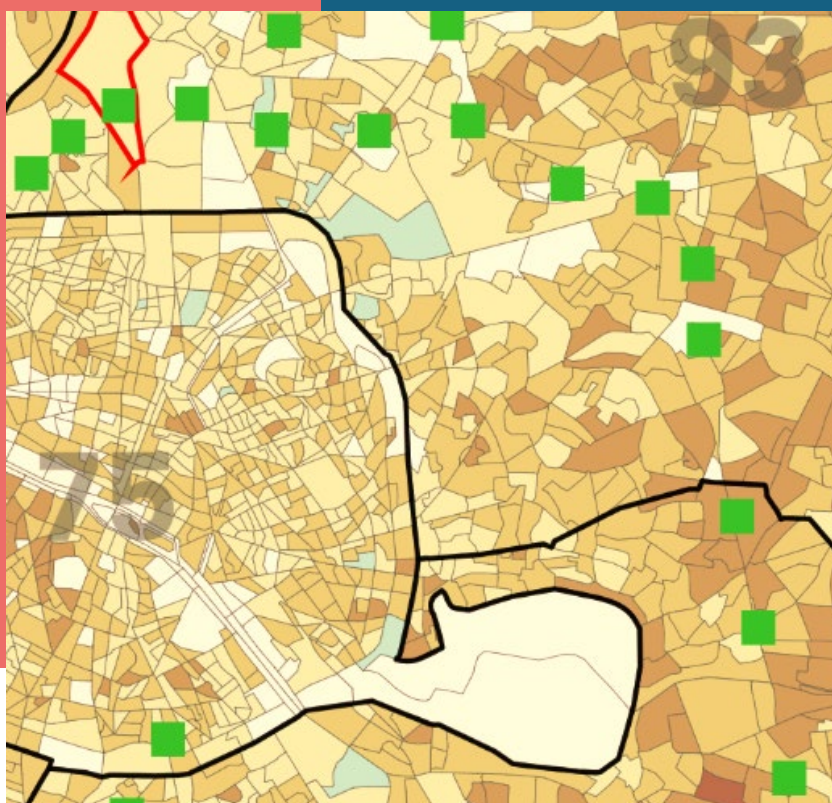
ESPI

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



Méthodologie

L'échelle retenue a été volontairement très fine afin de bien prendre en compte chaque particularisme local. Il s'agit de l'ilot statistique des IRIS, des entités découpant les communes de plus de 5 000 habitants en unités statistiques de base. **Un total de 4 853 IRIS résidentiels** a ainsi été pris en compte sur toute l'Île-de-France.

Les données utilisées croisent les bases infracommunales de l'Insee relatives au logement, au profil des ménages, à l'emploi et aux revenus, avec les données du CAPEM sur la construction en Île-de-France, ceci sur la période 2006-2021. Quelques données promoteurs permettent ponctuellement de remonter jusqu'en 1993.

L'étude s'est alors appuyée sur la construction d'un **indice de dissimilarité** qui compare, à l'échelle de chaque quartier, la distribution actuelle du parc de logements par type de taille (T1, T2, etc.) à la taille des ménages du même quartier [figure 1].

Cet indice a ensuite été **établi en 2030** en calculant séparément, **par un modèle d'apprentissage par IA¹**, la projection prévisible du parc de logements, d'une part, et l'évolution du nombre comme de la composition des ménages au même horizon, d'autre part. On en déduit ainsi l'aggravation ou l'amélioration prévisible de la situation, et en quoi la construction neuve pourrait permettre de répondre au besoin, le cas échéant.

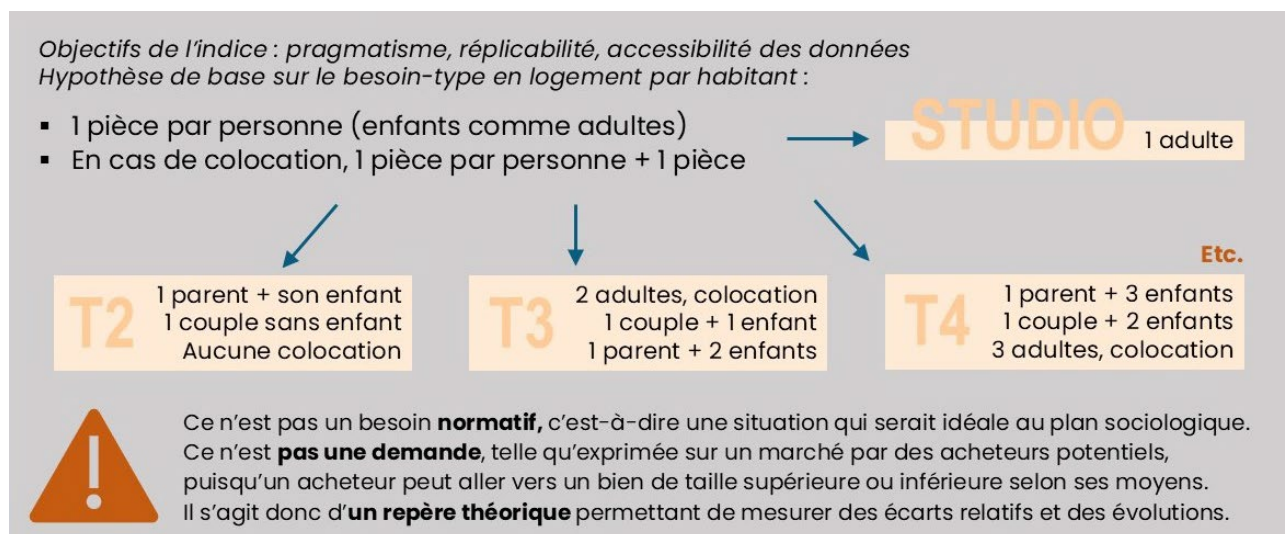


Figure 1 : principes d'élaboration de l'indice de dissimilarité – conception : ESPI2R, 2024

Quelques **études de cas concrètes** ont été produites, en annexe, afin d'illustrer en quoi la situation d'inadéquation de l'indice de dissimilarité est révélatrice de contextes locaux particuliers, et de montrer quelles stratégies de construction permettraient d'agir de la manière la plus pertinente – et la plus socialement responsable.

¹ Modèle par réseau de neurones sur séries temporelles longues, ici LSTM (Long Short term Memory).

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