

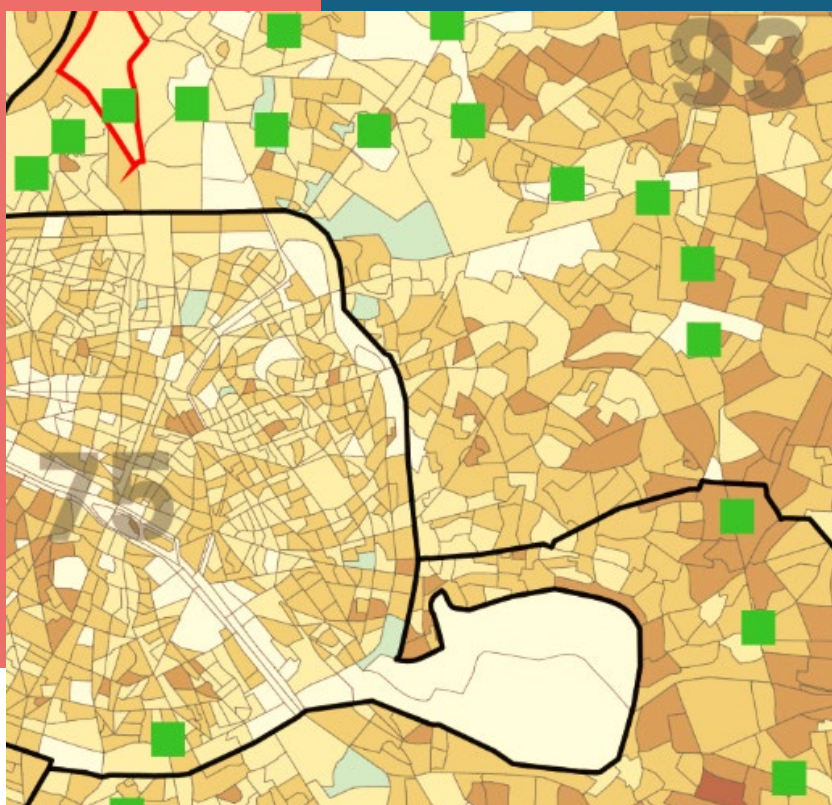
ESPI

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



Éléments de discussion

La réflexion prospective **n'a pas de valeur déterministe** : dans certains quartiers affectés par des mutations très récentes (infrastructures, opérations urbanistiques majeures), l'analyse temporelle rétroactive ne peut prendre en compte la rupture ainsi produite. Elle reste surtout un scénario tendanciel pour mieux comprendre un quartier et ses besoins.

De même, l'indice de dissimilarité **n'est pas une contrainte absolue** : une dissimilarité montrant un excédent apparent de grands logements peut être annulée par un fort pouvoir d'achat des ménages, alors capables de se déplacer vers des biens de plus grande taille. Les études de cas qui suivent démontrent cela pour plusieurs IRIS en mutation rapide autour de Paris.

De même, l'analyse ne prend pas en compte **la conversion de grands logements** T4 ou T5 en petites surfaces (T1 et T2), voire **la surélévation ou la transformation de surfaces tertiaires** qui seraient aussi une réponse aux besoins sans construire davantage. Le « besoin » en logements ne préjuge donc pas forcément d'une unique solution passant par la construction neuve, même si tous les bâtiments ne sont pas adaptés à des divisions ou reconversions d'usage et que ces solutions alternatives sont loin de couvrir l'ensemble des besoins des ménages.

On portera **une attention toute particulière aux T3**, tant il est vrai que cette taille de logement, très proche de la taille moyenne des ménages actuelle, est particulièrement plastique et **se prête à des arbitrages multiples** :

- logement de deux personnes en colocation, de deux parents et un enfant, d'un parent et deux enfants (adéquation maximale au besoin) ;
- logement d'une ou deux personnes dans une typologie supérieure au strict besoin, par souci de confort (ex. : chambre d'amis) ou par réduction de taille (ex. : ménage âgé ne souhaitant plus entretenir une maison) ;
- logement en suroccupation du fait de contraintes financières (ex. : deux adultes + deux enfants).

Il faut donc considérer avec prudence la notion de dissimilarité ou de « déficit » concernant cette taille de logement en particulier, le déséquilibre pouvant être partiellement affecté voire compensé par les catégories voisines.

D'une manière générale, **les données de contexte local** (ex. : proportion de ménages âgés, proportion d'étudiants, revenu médian) doivent aider à apprécier les besoins en fonction de chaque taille de logement dans les projets d'opération des promoteurs – ce dont témoignent les six études de cas qui suivent.

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