

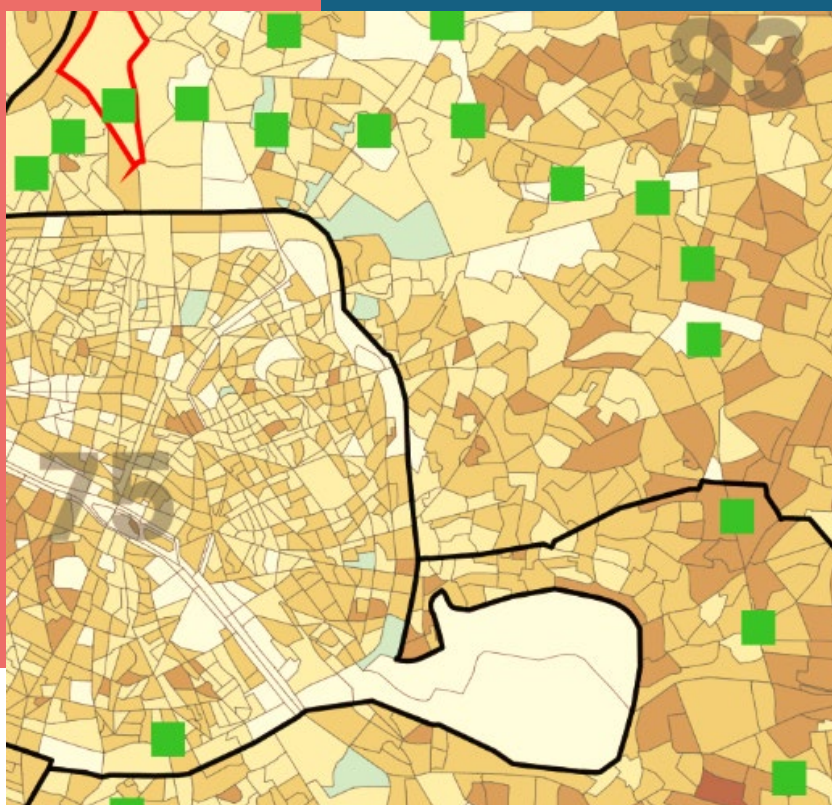
ESPI

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



SAINT-DENIS PLEYEL [IRIS PLEYEL 01 – 930661501].

Quartier de gare en plein essor, au contact de Paris, avec l'arrivée de nouvelles lignes de métro (14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express) à l'horizon 2030, Saint-Denis Pleyel profite des investissements faits pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, notamment sur le village olympique. Huit projets d'aménagement totalisant 1 020 794 m² de surface de plancher totale sont en cours ou finalisés dans ce quartier (source : APUR, 2024).

Population des ménages en 2021	6 337
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,5)	2,07
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	6 498 [6 416 ; 6 554]
Évolution de la population 2021-2030 (département : +0,73 %)	+2,5 %
Nombre de résidences principales en 2021	3 062
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	3 090 [3 068 ; 3 103]

On constate ce dynamisme dans l'évolution du nombre d'habitants, en croissance forte. Cependant, le parc de résidences principales augmente proportionnellement moins du fait de l'impact des démolitions avant reconstruction, ainsi que d'une baisse prévisible de la vacance et des résidences secondaires – deux indicateurs encore élevés – le quartier devenant immédiatement attractif du fait de sa desserte.

Si le profil du quartier reste jeune et aux revenus très modestes, à l'image du département **[tableau 1]**, l'évolution est sensible en direction d'un parc locatif privé, à composante étudiante et mobile – le parc HLM étant nettement inférieur à la moyenne et la taille des ménages plus réduite qu'aux alentours. Le rôle de *hub* multimodal de Saint-Denis Pleyel en fait donc un quartier en convergence rapide avec les caractéristiques des communes limitrophes de Paris.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	76,5 %	59,6 %
Part de logements HLM	13,9 %	33,8 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	16 090 €	18 434 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	7,4 %	1,1 %
Taux de logements vacants	11 %	5,9 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	25,6 %	28,6 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	66,9 %	58,7 %
Part de personnes de plus de 65 ans	7,5 %	12,7 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	65,8 %	54,9 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	54,2 %	50,8 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l'IRIS Pleyel 01 dans la commune de Saint-Denis

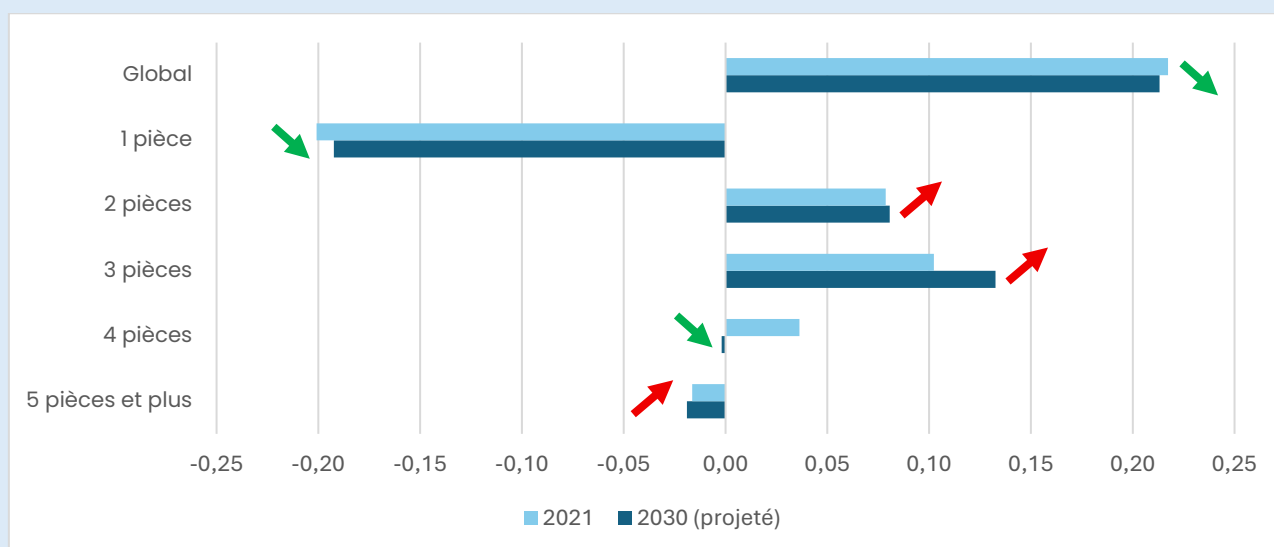


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Pleyel 01 (Saint-Denis) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS de Saint-Denis Pleyel présente un indice agrégé de dissimilarité positif en 2021 et 2030, signifiant un surplus de grands logements par rapport aux besoins des ménages **[figure]**. Cependant, cet indice est plus faible que la moyenne départementale (0,22 contre 0,32 en 2021), preuve d'une moindre inadéquation offre-besoins présente et future.

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	+28	+85	+191	+133	+16

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS Pleyel 01 (Saint-Denis)

On constate ici **un manque de logements 1 pièce** (-580 unités) qui ne va pas se résoudre en 2030, si le *statu quo* est maintenu (avec un indice de dissimilarité passant de -0,20 à -0,19) ; cela est d'autant plus probable que les mises en vente neuve de cette typologie ont été peu élevées.

Concernant les logements de typologies intermédiaires (**2-3 pièces**), **le surplus de logement par rapport aux besoins est toujours présent**, (+645 unités) puisque les commercialisations ont été maximales dans ces segments, surtout en 3 pièces. La dissimilarité va même s'accroître en T3.

Enfin, notons que **les 4 pièces sont quasiment à l'équilibre** (-6 unités), l'excédent ayant été absorbé par une production limitée de ce type de logement, tandis que **les 5 pièces et plus sont en léger déficit** (-57 unités), **cas très rare** pour un territoire aussi proche de Paris Centre.

Ceci s'explique par la jeunesse et la bonne natalité du département de Seine-Saint-Denis dans son ensemble, avec une surreprésentation des familles avec plusieurs enfants ; cependant la solvabilité des ménages sur ce segment est limitée.

➔ **La production sur cet IRIS devrait donc s'orienter vers les petites surfaces (T1) ainsi que sur les 5 pièces et plus, dans une moindre mesure, et sous réserve d'un soutien institutionnel, notamment en direction du parc social.**

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