

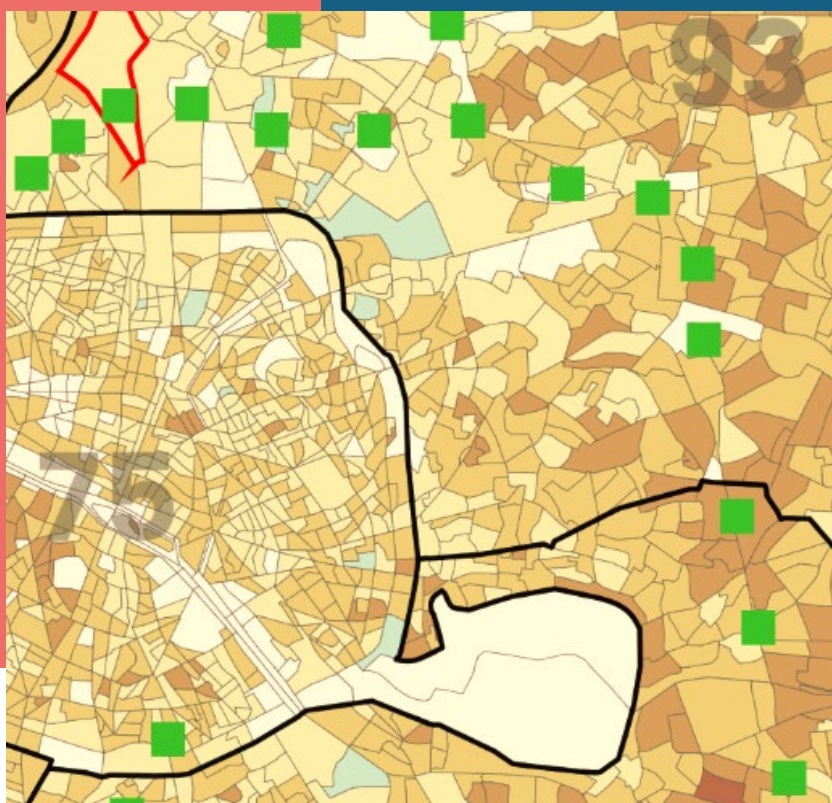
ESPI

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



Initialement desservi uniquement par le bus, le quartier Gustave Roussy va bénéficier d’une meilleure accessibilité grâce à l’arrivée des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express. Avec un pôle santé en construction en partenariat avec l’Institut Gustave Roussy, premier centre de lutte contre le cancer en Europe, ce quartier affiche un taux d’emploi élevé (78 % en 2010). Ce quartier a un potentiel de développement urbain conséquent, notamment par sa faible densité, avec 66 habitants à l’hectare contre 104 pour les communes de Villejuif ou Cachan. Deux projets d’aménagement totalisant 361 167 m² de surface de plancher totale sont en cours de construction (source : APUR, 2024).

Population des ménages en 2021	2 596
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,27)	2,54
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	2 836 [2 817 ; 2 866]
Évolution de la population 2021–2030 (département : +1,76 %)	+9,2 %
Nombre de résidences principales en 2021	1 023
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	1 153 [1 113 ; 1 185]

Ce territoire, à dominante résidentielle et familiale (cf. taille moyenne des ménages élevée), est en croissance très accélérée sous l’effet des infrastructures – et les données disponibles sous-estiment très certainement la tendance la plus récente. Cela prouve son dynamisme futur, d’autant plus que le taux de vacance est faible et indique, de fait, un marché tendu **[tableau 1]**. Le quartier est également jeune, à majorité de locataires, mais avec un parc social encore important et des revenus plutôt modestes. Le prolongement des lignes de métro dans ce quartier pourrait permettre d’augmenter la part des actifs occupés utilisant principalement les transports en commun pour aller travailler, d’autant que celle-ci est un peu plus élevée que la moyenne départementale.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	64,5 %	53,4 %
Part de logements HLM	48,8 %	27,8 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	18 020 €	25 720 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	1,7 %	1,8 %
Taux de logements vacants	3,4 %	5,8 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	27,5 %	25,3 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	62,2 %	59,2 %
Part de personnes de plus de 65 ans	10,3 %	15,5 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	58,3 %	62,6 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	51,3 %	48,3 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l’IRIS Hautes-Bruyères dans la commune de Villejuif

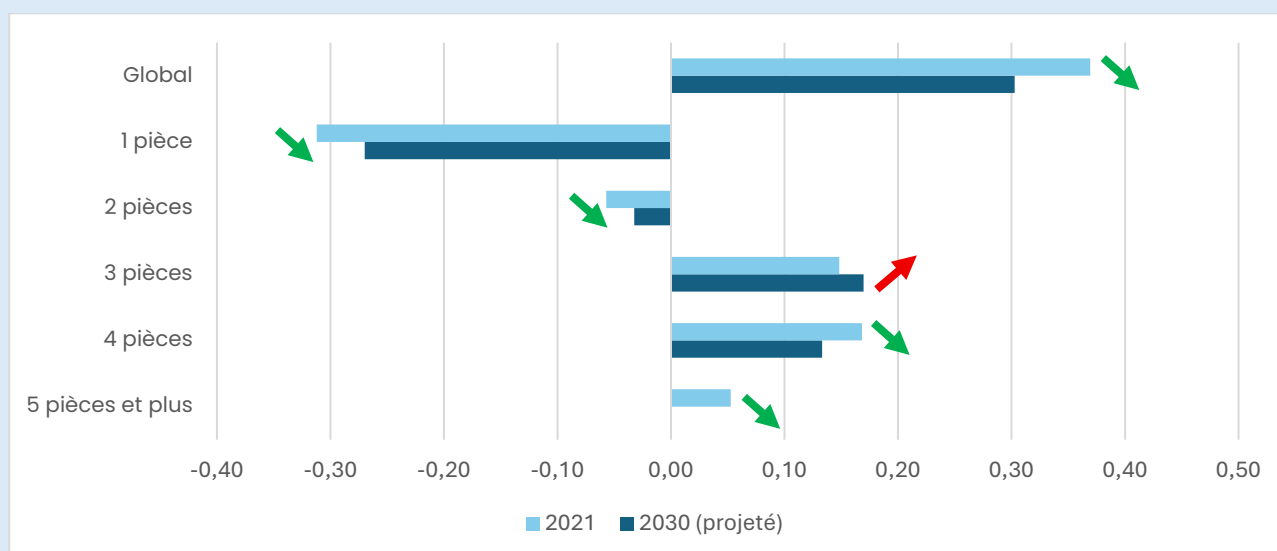


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Hautes-Bruyères (Villejuif) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS Hautes-Bruyères présente un indice agrégé de dissimilarité positif en 2021 et 2030, signifiant **une inadéquation des logements face aux besoins**, généralement plus grands que la taille des ménages **[figure]**. L'indice est, en l'état actuel, plus élevé que la moyenne départementale (0,37 contre 0,35) mais est amené à se réduire d'ici 2030.

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	+33	+101	+139	+70	+20

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS Monts Cuchets (Villejuif)³

La pénurie des petits logements (1 pièce surtout, puis 2 pièces, pour -300 unités en tout) serait amenée à se réduire en 2030, puisque les mises en vente neuve sont bien positionnées sur les 2 pièces notamment – mais moins sur les T1.

En revanche, **les 3 et 4 pièces sont définitivement excédentaires** (+382 unités) à la fois parce que le besoin se réduit et parce que la production a été maximale dans ce type de taille. L'excédent de 3 pièces va même continuer à augmenter, tandis que les 4 pièces se réduisent un peu, la construction étant un peu moindre dans cette typologie.

Notons que **les 5 pièces et plus**, encore excédentaires, vont atteindre l'équilibre à l'horizon 2030 (seulement +10 unités) du fait d'une production désormais adaptée.

➔ **Cet IRIS nécessiterait donc un ajustement de la production vers les typologies T1 et T2, à l'exclusive, et une réduction en particulier des productions T3, vraiment excédentaires.**

³ Faute de données exploitables, les chiffres de l'évolution des mises en vente entre 2019 et 2024 présentés dans ce graphique proviennent de l'IRIS Monts Cuchets, voisin de l'IRIS Hautes-Bruyères étudié.

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