

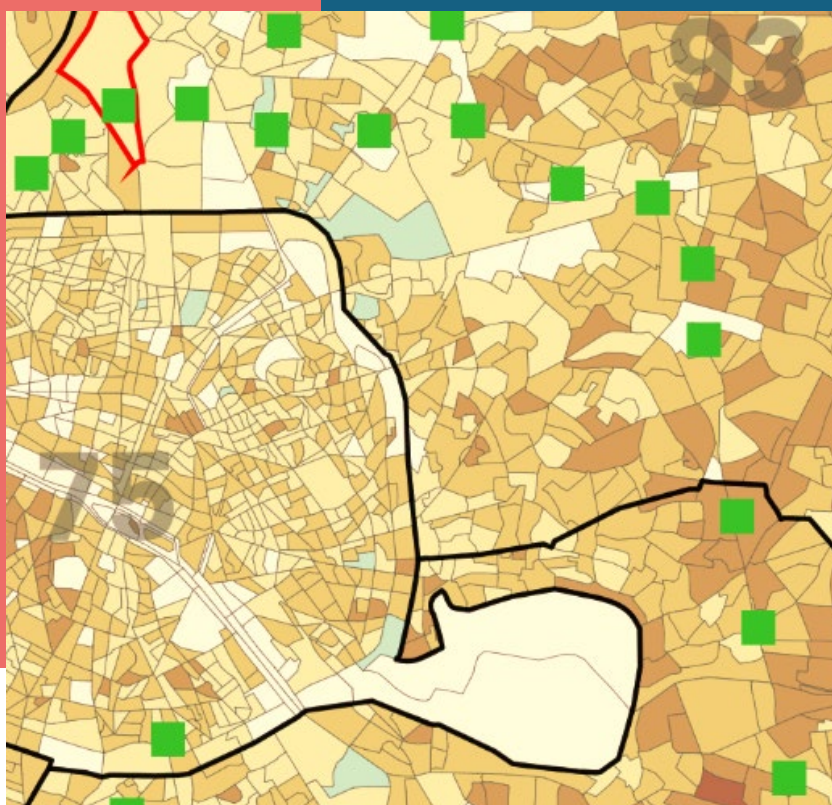
ESPI

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



Quartier de gare principalement dédié à l'enseignement et à la recherche (université Paris-Saclay, Supélec, campus d'Orsay), le quartier Université Paris-Saclay souhaite développer ses activités économiques et de recherche avec l'implantation de nouvelles écoles et de nouveaux sièges sociaux. Présentant encore des terres agricoles (notamment au nord autour de l'échangeur entre les routes N118 et D128), ce quartier voit l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express à l'horizon 2030 comme une source potentielle de développement urbain conséquent (source : APUR, 2017).

Population des ménages en 2021	3 858
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,39)	2,16
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	3 862 [3 821 ; 3 881]
Évolution de la population 2021-2030 (département : +0,54 %)	+0,1 %
Nombre de résidences principales en 2021	1 816
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	1 812 [1 769 ; 1 848]

Les statistiques ci-dessous confirment **la population étudiante** fortement ancrée dans ce quartier, avec 81,1 % de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans, soit **plus de 26 points** au-dessus de la moyenne départementale (54,6 %) **[tableau 1]**, mais avec en même temps **une forte concentration de ménages âgés et aisés** : le revenu par unité de consommation y est 1,58 fois plus élevé que la moyenne départementale. Ce pouvoir d'achat plus élevé se reflète également par un taux de locataire plutôt faible (29,6 %) et **un très faible taux de HLM** (<1 %).

On constate **une relative stagnation du nombre de ménages** au niveau IRIS, l'essentiel de la croissance ayant déjà été produite, avec une mutation en cours du profil local. Il reste cependant des enjeux d'adéquation de l'offre aux besoins des ménages, ainsi qu'une vacance encore importante des logements, peut-être en lien avec les opérations en cours de commercialisation.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	29,6 %	35,8 %
Part de logements HLM	0,9 %	18,2 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	39 200 €	24 874 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	2,7 %	2,3 %
Taux de logements vacants	9,3 %	6,5 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	22,4 %	26,7 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	58,9 %	57,1 %
Part de personnes de plus de 65 ans	18,7 %	16,1 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	81,1 %	54,6 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	30,5 %	26,5 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l'IRIS Haut-Guichet Centre-Ouest dans la commune d'Orsay (sud du Plateau de Saclay)

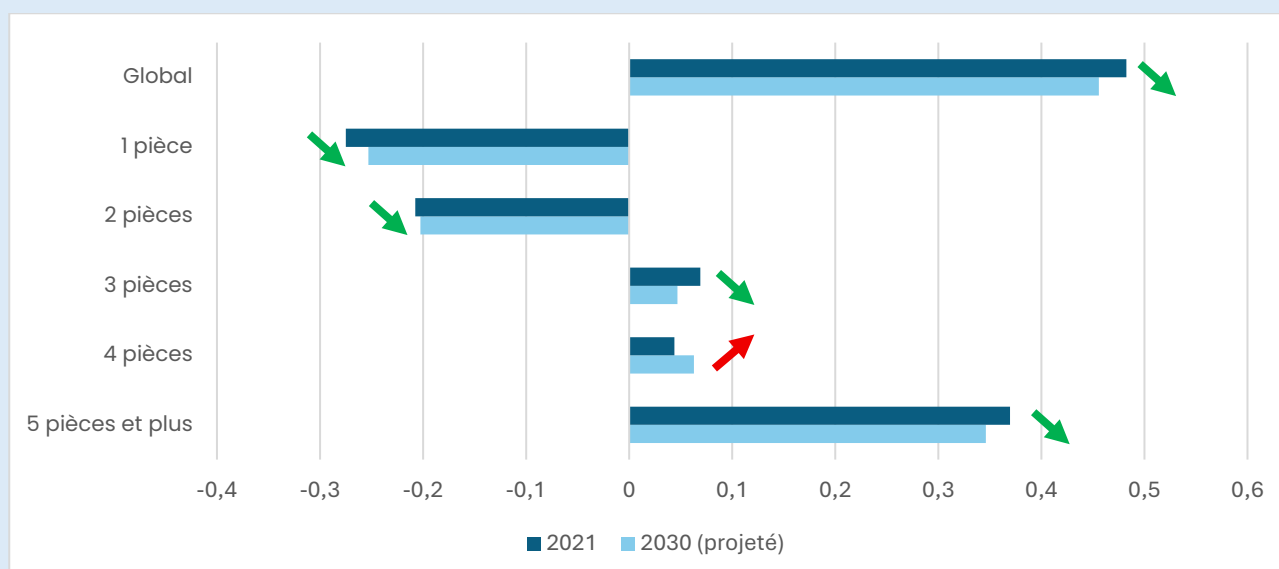


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Haut-Guichet Centre-Ouest (Orsay) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS Haut-Guichet Centre-Ouest présente un indice agrégé de dissimilarité **positif et très élevé** en 2021 et 2030, signifiant un excès important de logements de grande taille par rapport aux besoins **[figure]**. On constate cependant que cet indice est orienté à la baisse et atteindra 0,45 en 2030, soit en-dessous de la moyenne départementale (estimée à 0,46).

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	+6	+27	+33	+6	+8

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS Haut Guichet-Centre ouest (Orsay)

Cette baisse d'indice peut s'expliquer notamment par l'action des promoteurs sur les petites tailles. Néanmoins, **l'indice de dissimilarité en 2030 reste bas pour les T1/T2**, marquant une pénurie toujours forte (déficit de -427 et -342 logements respectivement pour ces tailles).

Le pouvoir d'achat relativement élevé de cet IRIS doit cependant permettre de **relativiser la pénurie** si les ménages sont localement capables de se repositionner vers les segments supérieurs de l'offre, notamment les T3, produit-phare des opérations immobilières locales. Dans cet IRIS, la pénurie apparente de petits logements signalée par l'indice de dissimilarité est donc probablement surmontable par des conditions de marché favorables. De fait, malgré des mises en vente massives de T3 neufs, l'indice de dissimilarité diminuerait en 2030, soit **en quasi-adéquation avec les besoins en logement** estimés (léger excédent de +94 logements T3).

À l'inverse, les plus grandes typologies sont en surplus. La faible production en T4/T5 permet de faire baisser l'inadéquation, même si celle-ci reste toujours élevée (excès de +632 logements).

➔ **Dans cet IRIS à la fois étudiant et aisé, la production – orientée T2/T3 – semble donc en adéquation avec la composition sociale actuelle du territoire. Les écarts observés y sont probablement peu contraignants, avec des reports possibles vers des logements plus grands.**

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