

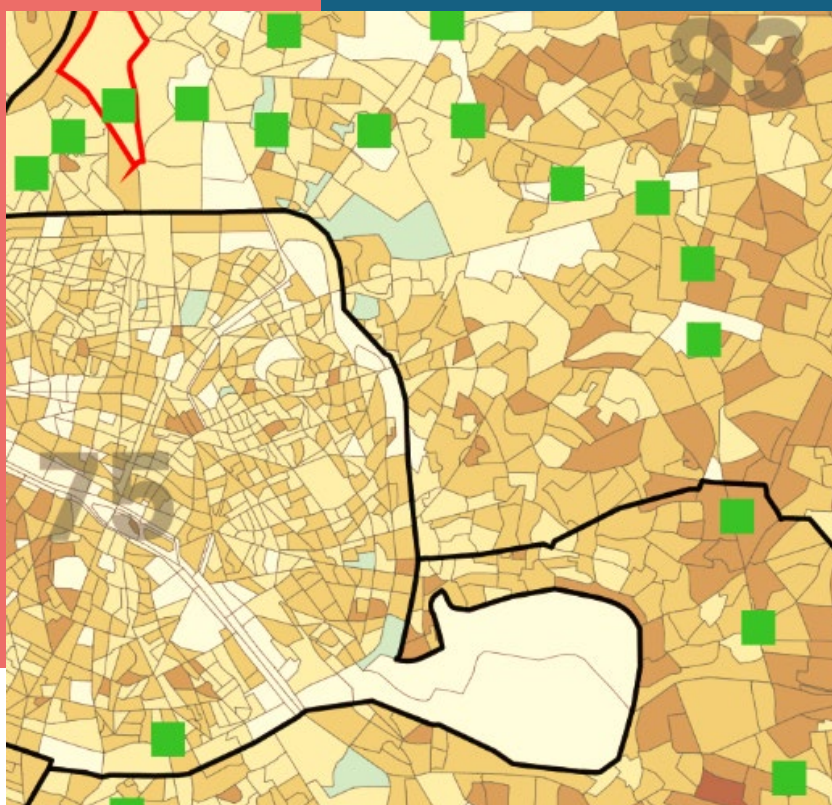
ESPI

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



CLAMART [IRIS LA GARE 1 – 920230301].

Quartier résidentiel de forte densité, Clamart présente un nombre d'emplois six fois plus faible que son nombre d'habitants. Ce quartier a connu une première grande transformation avec l'aménagement du Fort d'Issy en 2013, attirant des profils de cadres en quête d'un pavillon et de verdure. Avec une mise en service de la ligne 15 fin 2026, 73 000 m² de surface de plancher au total (dont près de 60 % restent à livrer) devraient voir le jour, principalement en logements collectifs à proximité de la gare (source : APUR, 2024).

Population des ménages en 2021	2 108
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,17)	1,87
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	2 275 [2 247 ; 2 297]
Évolution de la population 2021-2030 (département : +2,6 %)	+7,9 %
Nombre de résidences principales en 2021	1 130
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	1 208 [1 197 ; 1 210]

Cet IRIS connaît une croissance démographique rapide et exceptionnelle, si bien que son profil socioéconomique est aussi en mutation rapide. Il s'agit encore d'un espace résidentiel en propriété (>65 %), très aisé (les Hauts-de-Seine restant le département le plus riche de France), avec très peu de logement social. On y observe surtout des résidences principales pour populations actives proches de Paris, mais avec une réduction nette de la taille des ménages (1,87). La vacance élevée est très certainement en relation avec les commercialisations récentes et une mutation rapide des biens. Cette croissance devrait encore se prolonger jusqu'en 2030 sous l'effet de l'arrivée imminente de la ligne 15, conduisant à une convergence progressive de ce territoire avec les ménages parisiens.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	44,5 %	54,1 %
Part de logements HLM	4,1 %	25,2 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	34 060 €	33 803 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	4,2 %	3,5 %
Taux de logements vacants	9,9 %	6,5 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	20,4 %	24,3 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	65,4 %	59,9 %
Part de personnes de plus de 65 ans	14,2 %	15,8 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	65,4 %	66,6 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	43,9 %	47,6 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l'IRIS La Gare 1 dans la commune de Clamart

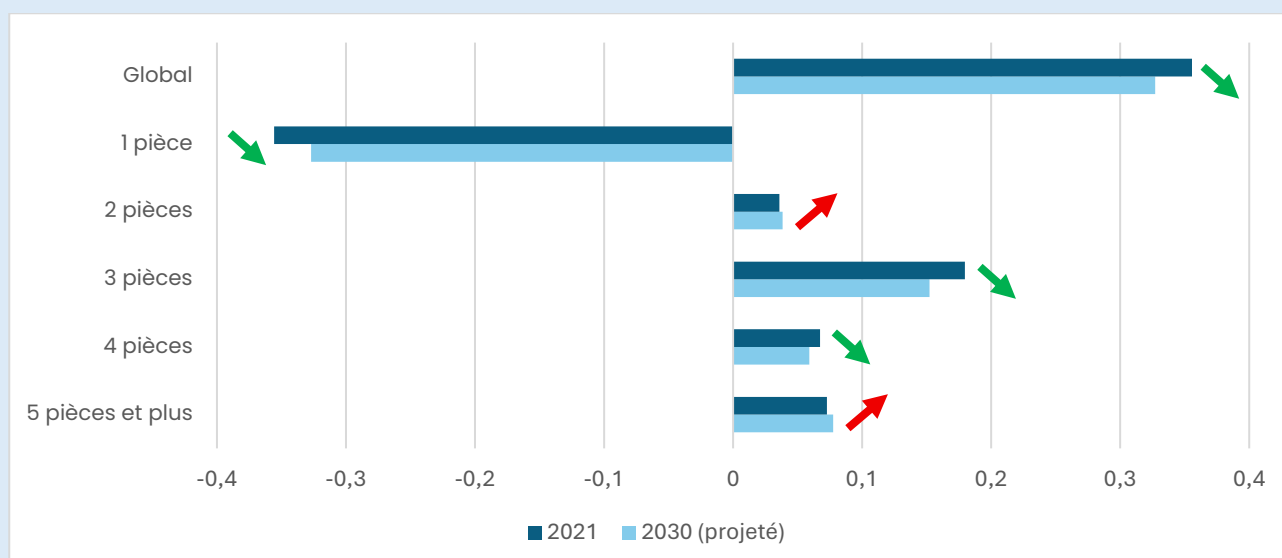


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS La Gare 1 (Clamart) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS La Gare 1 présente un indice agrégé de dissimilarité positif en 2021 et 2030, signifiant **un surplus de logements de grande taille** par rapport aux besoins [figure]. On constate toutefois que cet indice risque de baisser en 2030 en-dessous de la moyenne départementale (estimée à 0,35). Cette baisse d'indice peut s'expliquer notamment par des mises en vente neuves élevées, plus en adéquation avec le marché.

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	+6	+34	+74	+35	+3

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS La Gare 1 (Clamart)

Sur les 1 pièce, **les constructions actuelles restent largement insuffisantes** pour réduire la pénurie (déficit théorique projeté de -363 logements en 2030). Dans un IRIS assez aisé, **des reports vers les T2 sont toutefois possibles**, mais il n'y a guère d'excédent non plus dans cette autre taille (+76). L'essor des ménages de petite taille dans cet IRIS doit donc être plus anticipé.

Sur les tailles supérieures, **le surplus des 3 et 4 pièces diminuerait en 2030** et ce, malgré une politique de construction conséquente sur ces tailles de logement (excédent de +214 et +88 logements respectivement), marque de l'attractivité forte du quartier pour ce type de ménage.

Enfin, **il n'existe pas de besoin particulier de 5 pièces et plus sur l'IRIS**, sauf en report partiel depuis les T4, mais dont les volumes sont peu importants. Même avec une production minimale aujourd'hui, la dissimilarité est amenée à se creuser (+103 logements estimés en 2030).

➔ **L'IRIS de Clamart illustre, comme pratiquement partout dans la région, une pénurie en petits logements, T1 surtout, ou T2 en cas de report des ménages plus aisés. La production reste toutefois assez adaptée pour le reste puisqu'elle contribue déjà à réduire les inadéquations.**

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