

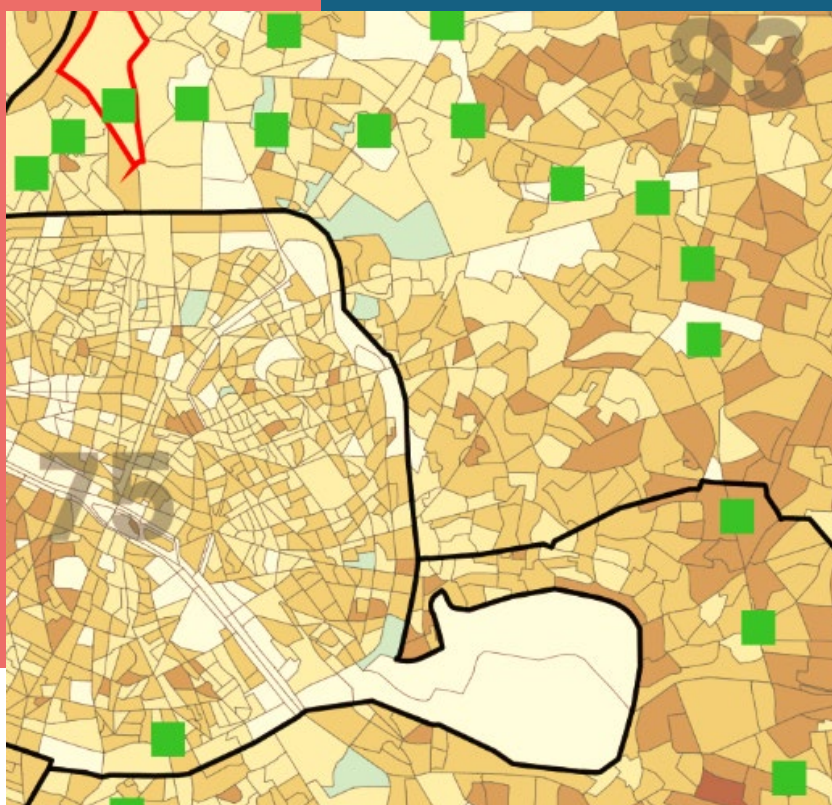
ESPI

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-CLOUD [IRIS MONTRETOUT 2 – 920640108]

Majoritairement résidentiel, Saint-Cloud se présente comme un quartier où cohabitent des bâtiments collectifs à haute densité (comme dans le centre ancien ou au sud des bords de Seine) et des pavillons et villas prestigieuses (proches du parc de Montretout par exemple). Ce quartier présente globalement une faible densité, tant sur le nombre d'habitants (46 habitants à l'hectare contre 67 habitants en petite couronne) que sur le nombre d'emplois (23 emplois bruts à l'hectare contre 31 en petite couronne). Déjà relié au réseau transilien, le quartier de la gare de Saint-Cloud pourrait cependant connaître un fort développement foncier avec l'arrivée de la ligne 15 en 2031 (source : APUR, 2015).

Population des ménages en 2021	2 273
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,17)	2,3
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	2 508 [2 476 ; 2 543]
Évolution de la population 2021-2030 (département : +2,6 %)	+10,3 %
Nombre de résidences principales en 2021	989
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	1 070 [1 067 ; 1 129]

L'affirmation de l'APUR, formulée en 2015, s'est ici pleinement vérifiée. Le quartier, situé en première couronne très aisée de Paris, est en densification rapide et connaît **une croissance maximale**.

Le caractère résidentiel pavillonnaire et aisé est souligné par un taux de locataires bas, un faible taux de logements HLM, un taux de résidences secondaires et occasionnelles au double de la moyenne départementale et **un revenu médian exceptionnellement élevé**. Le marché est plutôt tendu, avec un taux de vacance bas. Il y a également à la fois une forte proportion d'étudiants et une plus forte population de seniors par rapport à la moyenne départementale. La mobilité des actifs reste très liée à la voiture, mais cela devrait évoluer vite avec l'arrivée de la ligne 15.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	39,2 %	54,1 %
Part de logements HLM	5,9 %	25,2 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	51 890 €	33 803 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	6,8 %	3,5 %
Taux de logements vacants	5,5 %	6,5 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	27 %	24,3 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	55,8 %	59,9 %
Part de personnes de plus de 65 ans	17,2 %	15,8 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	86,1 %	66,6 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	44,6 %	47,6 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l'IRIS Montretout 2 dans la commune de Saint-Cloud

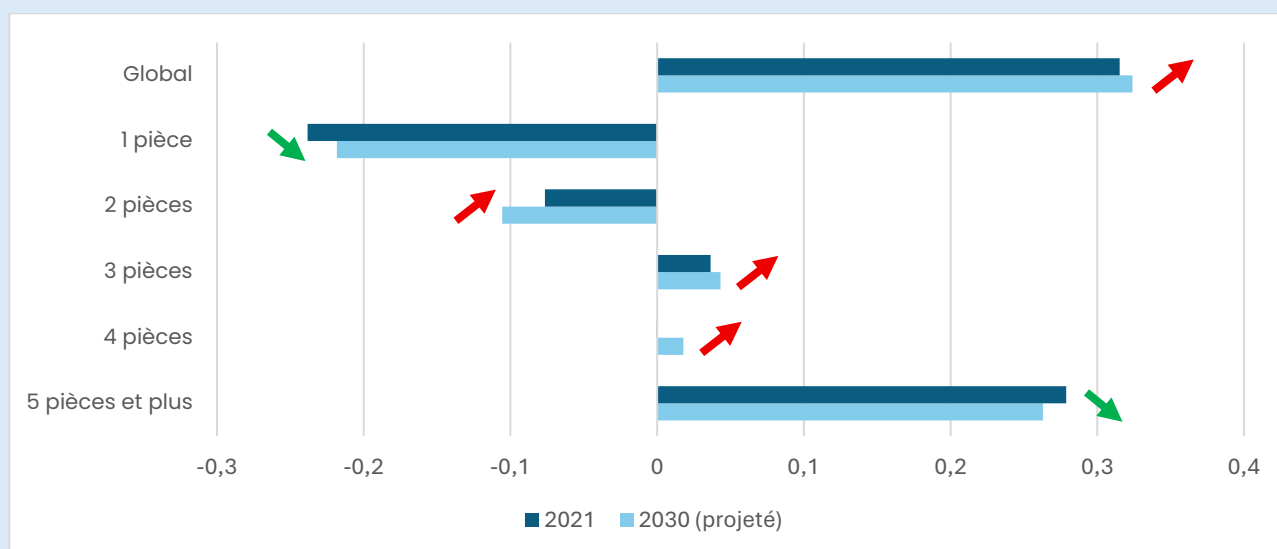


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Montretout 2 (Saint-Cloud) par typologie de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS Montretout 2 présente un indice agrégé de dissimilarité positif en 2021 et 2030, signifiant un surplus de logements de grande taille par rapport aux besoins **[figure]**. Si cet indice est plus faible que la moyenne départementale, **l'inadéquation se creuse**, notamment par **l'absence de programmes neufs récents** dans ce quartier surtout pavillonnaire – ce qui devrait changer vite pour les secteurs à proximité du futur métro.

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	+4	+4	+8	+20	+8

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS Centre 1 (Saint-Cloud)⁴

La pénurie de logements d'1 à 2 pièces (respectivement de -228 et -110 logements en 2030), amenée à se creuser pour cette dernière taille malgré la production neuve, doit toutefois être **relativisée par le fort pouvoir d'achat des ménages**, qui permet de déporter la demande vers les segments T3 et T4, dominants dans la production et **très proches de l'adéquation aux besoins** (excédent respectif de +51 et +23 logements seulement).

Seules les plus grandes typologies sont en surplus, principalement les 5 pièces et plus. Là encore, l'inadéquation constatée doit être relativisée par le fait que beaucoup de ménages doivent être en capacité d'aller vers des T5 et plus, malgré leur coût.

➔ **Dans le cas présent, la production neuve semble donc en adéquation avec le profil socioéconomique et la composition des ménages locaux. Seul le parc des petites tailles pourrait être cependant renforcé, comme partout en Île-de-France, si l'on considère le segment étudiant de l'IRIS. Un indice de dissimilarité élevé ne désigne donc pas forcément une situation problématique, dès lors que les conditions économiques locales permettent de surmonter les inadéquations observées.**

⁴ Faute de production récente, les chiffres de ce graphique proviennent de l'IRIS Centre 1, voisin de l'IRIS Montretout 2 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