

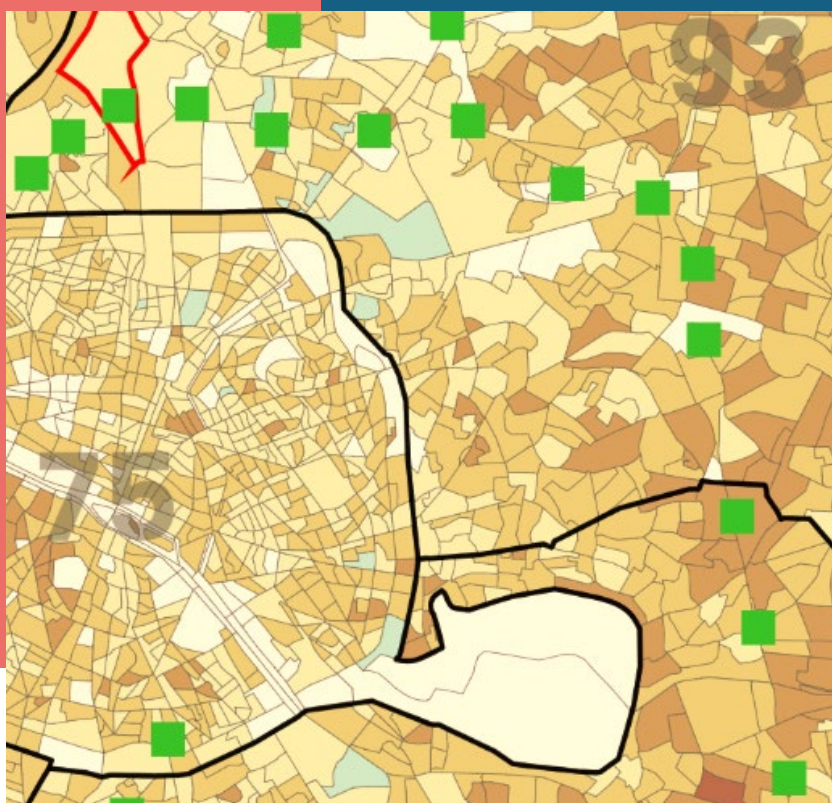
ESPI

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



Sommaire

Contexte de l'étude.....	3
Méthodologie	4
Principaux résultats.....	5
Éléments de discussion.....	11
Études de cas.....	12

Contexte de l'étude

Le contexte économique du secteur immobilier est aujourd'hui marqué par de multiples incertitudes. Depuis 2022, la conjonction défavorable de restriction des crédits immobiliers, d'augmentation des coûts de construction, de l'arrêt de certaines mesures de défiscalisation ainsi que de la chute des volumes de construction et de transaction a créé **une situation de tension majeure sur le secteur du logement**, avec une offre devenue insuffisante et/ou inadaptée à la demande solvable des ménages, donc à leurs moyens. Cette dynamique pèse particulièrement en Île-de-France, région soumise à une croissance démographique toujours positive et caractérisée par des coûts de production immobilière particulièrement élevés. Dans ce cadre, il est devenu difficile de construire et de commercialiser les logements **alors même que le besoin social de se loger reste constant**.

Ce phénomène grippe **l'ensemble de la chaîne du logement**, puisque les primo-accédants restent plus longtemps en location et bloquent l'entrée sur le marché des plus jeunes locataires, tandis que le secteur social peine toujours plus à répondre à la demande, avec 2,8 millions de demandes en attente (source : USH, 2025).

Dans ce cadre de pénurie, la question de **l'adéquation entre l'offre proposée et le besoin réel est essentielle** afin que les volumes construits répondent, au minimum, aux besoins et aux territoires les plus prioritaires.

Pourtant, les promoteurs constatent parfois **un écart significatif entre les ambitions politiques des maires et les réalités du terrain**, que ce soit en termes de composition des ménages ou de capacités d'achat.

Ce défaut d'appréciation des politiques – prescripteurs de la programmation des projets – aboutit notamment à deux problématiques :

- d'une part, les franciliens se voient confrontés à **une pénurie de logements adaptés à la taille de leur ménage** et ne trouvent pas l'offre qui répond à leurs besoins dans un budget adapté à leurs capacités d'emprunt ;
- d'autre part, les promoteurs immobiliers se retrouvent avec **un stock important de grands logements, difficiles à commercialiser en l'état**, y compris auprès des investisseurs institutionnels qui demandent désormais leur division ultérieure, ce qui implique le dépôt d'un permis de construire modificatif et retarde la livraison.

La présente étude, menée conjointement par le laboratoire ESPI2R, unité de recherche de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI), et le Centre d'analyses et de prévisions immobilières (CAPEM), apporte **une qualification précise du besoin actuel en logements** en Île-de-France, centrée plus particulièrement sur **la typologie des logements à construire**, et offre quelques perspectives sur les évolutions prévisibles du parc à l'horizon 2030, sur la base de projections fines, afin de mieux ajuster la production aux besoins.

Méthodologie

L'échelle retenue a été volontairement très fine afin de bien prendre en compte chaque particularisme local. Il s'agit de l'ilot statistique des IRIS, des entités découpant les communes de plus de 5 000 habitants en unités statistiques de base. **Un total de 4 853 IRIS résidentiels** a ainsi été pris en compte sur toute l'Île-de-France.

Les données utilisées croisent les bases infracommunales de l'Insee relatives au logement, au profil des ménages, à l'emploi et aux revenus, avec les données du CAPEM sur la construction en Île-de-France, ceci sur la période 2006-2021. Quelques données promoteurs permettent ponctuellement de remonter jusqu'en 1993.

L'étude s'est alors appuyée sur la construction d'un **indice de dissimilarité** qui compare, à l'échelle de chaque quartier, la distribution actuelle du parc de logements par type de taille (T1, T2, etc.) à la taille des ménages du même quartier [figure 1].

Cet indice a ensuite été **établi en 2030** en calculant séparément, **par un modèle d'apprentissage par IA¹**, la projection prévisible du parc de logements, d'une part, et l'évolution du nombre comme de la composition des ménages au même horizon, d'autre part. On en déduit ainsi l'aggravation ou l'amélioration prévisible de la situation, et en quoi la construction neuve pourrait permettre de répondre au besoin, le cas échéant.

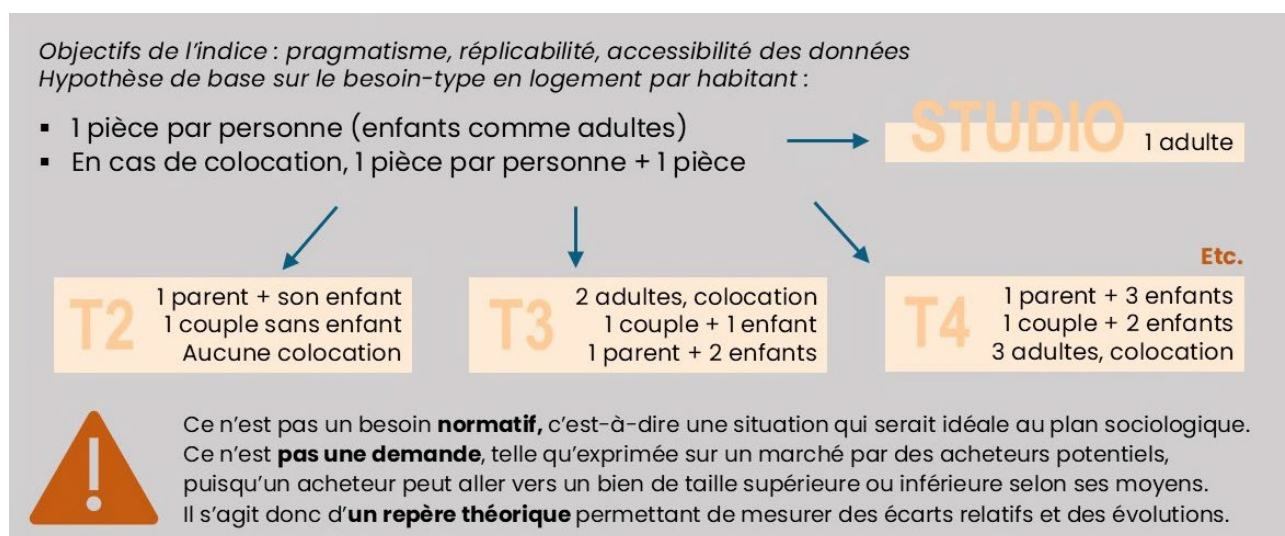


Figure 1 : principes d'élaboration de l'indice de dissimilarité – conception : ESPI2R, 2024

Quelques **études de cas concrètes** ont été produites, en annexe, afin d'illustrer en quoi la situation d'inadéquation de l'indice de dissimilarité est révélatrice de contextes locaux particuliers, et de montrer quelles stratégies de construction permettraient d'agir de la manière la plus pertinente – et la plus socialement responsable.

¹ Modèle par réseau de neurones sur séries temporelles longues, ici LSTM (Long Short term Memory).

Principaux résultats

01

Le premier résultat réside en un constat très simple : **il y a trop de grands logements par rapport au profil moyen actuel des ménages en Île-de-France [figure 2]**. L'indice global de dissimilarité obtenu fait en effet clairement ressortir **une inadéquation d'ensemble du parc de logements francilien** par rapport à la population.

Pour simple rappel, si l'indice est négatif, il y a pénurie de pièces par rapport au besoin ; et s'il est positif il y a excédent – or l'indice global est positif pour **96 % des quartiers IRIS étudiés**. On constate des logements de 3,2 pièces pour un besoin théorique moyen des ménages équivalant à 2,3 pièces en moyenne, soit **un excédent de 0,9 pièce**.

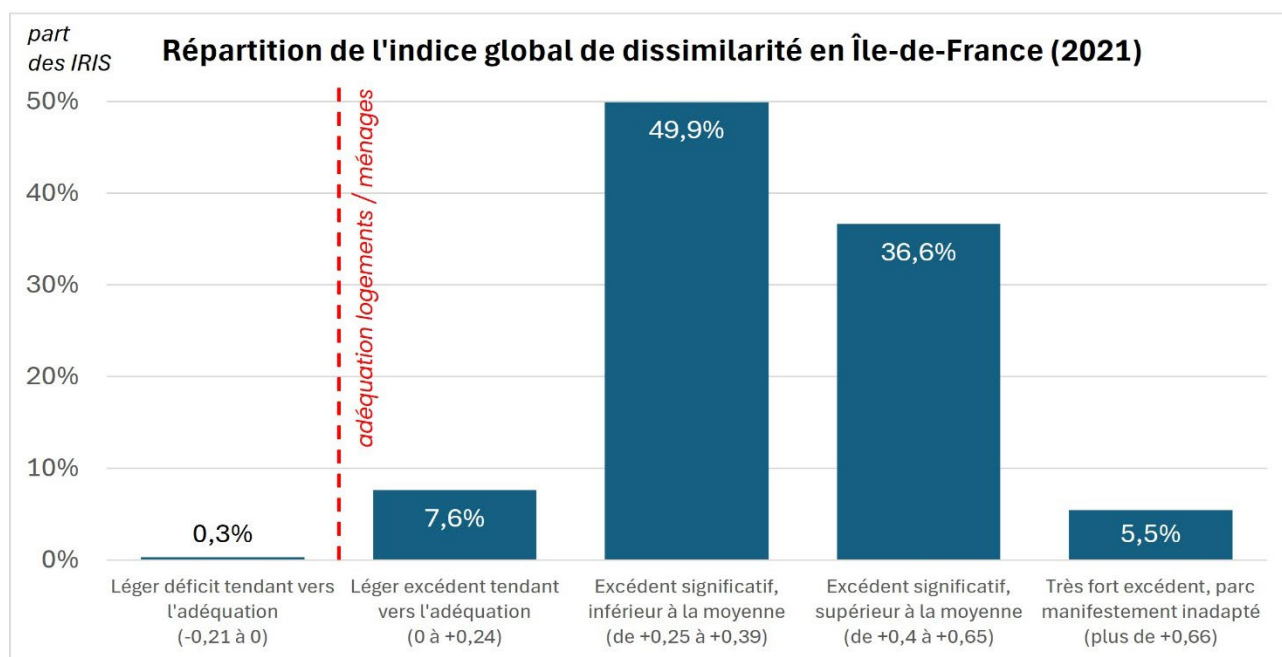


Figure 2 : l'inadéquation du parc de logements francilien par rapport à la taille des ménages.

Indice global de dissimilarité (D) : somme des écarts entre la proportion de résidences principales d'une taille donnée et celle des ménages correspondants, pour chaque IRIS. Varie entre -1 (insuffisance) et 1 (excédent). Moyenne : +0,4.

Ce résultat s'explique principalement par **le desserrement des ménages**, c'est-à-dire **la réduction du nombre moyen de personnes par logement** du fait du vieillissement, des divorces, du célibat ou encore de l'augmentation de la part de jeunes étudiants et actifs vivant seuls en Île-de-France (2,41 pers./logt en 2006 contre 2,31 en 2021 – source : Insee). Le parc hérité présente donc **un excédent de pièces de plus en plus prononcé par rapport aux besoins** des nouveaux entrants sur le marché régional du logement.

On pourrait se réjouir d'une offre de logements plus grands que nécessaire – mais **ce constat n'est acceptable que si les ménages ont les moyens d'accéder à ces types de biens** ; or, le contexte immobilier récent montre le contraire, à l'exception de quelques IRIS très favorisés (voir les études de cas présentées à titre d'exemple en annexe de ce rapport de synthèse).

Dans ces conditions, il n'est donc pas souhaitable de produire de nouveaux logements trop grands, au risque de creuser le déséquilibre constaté et d'abonder le stock de biens invendus.

Le déséquilibre global ne s'exprime cependant pas de la même manière pour toutes les tailles de logement ni sur tous les territoires. Il existe ainsi **une pénurie d'ensemble de logements de petite taille** (T1 et T2), avec **une insuffisance globale de T1** sur toute l'Île-de-France et un manque de T2 assez important, **sauf dans Paris Centre** et ses communes limitrophes **[figure 3]**.

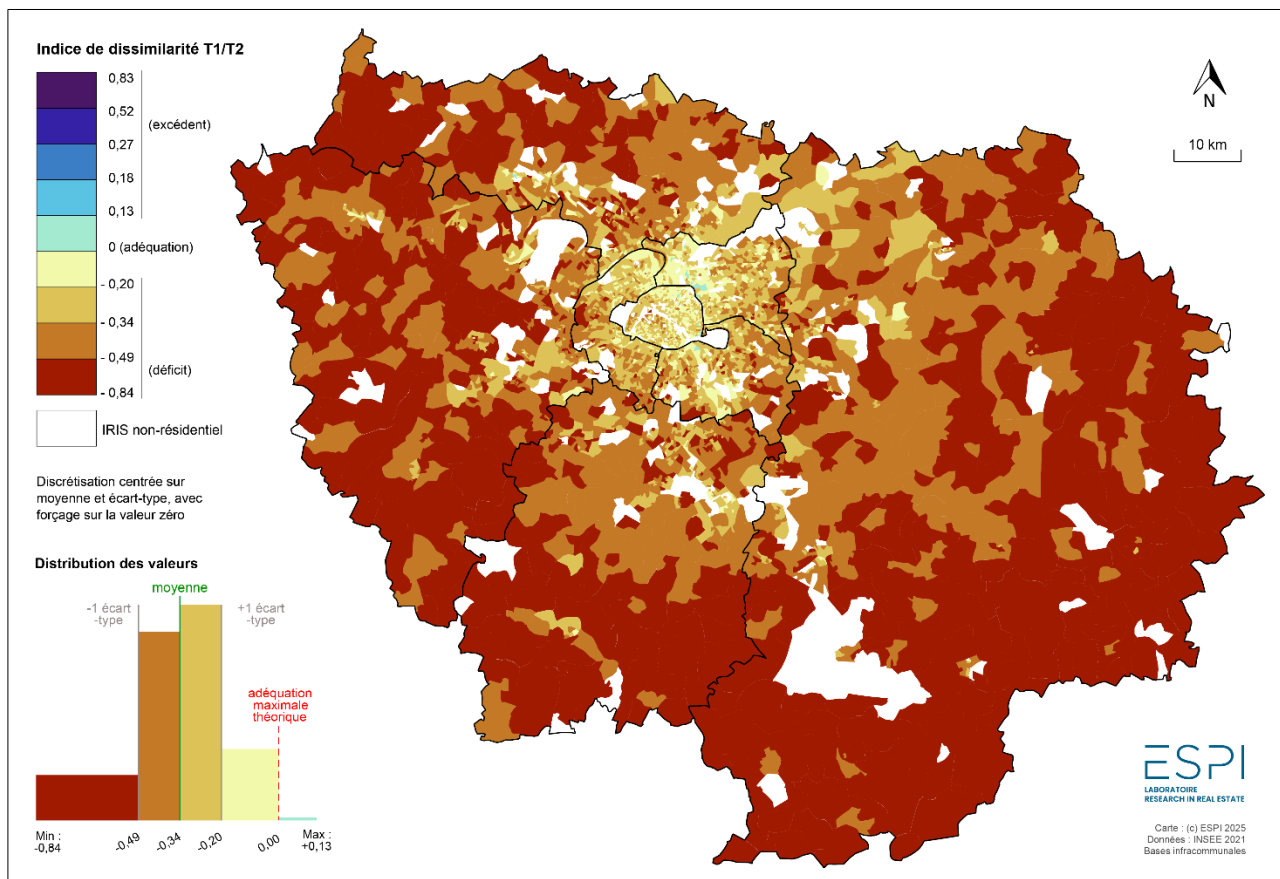


Figure 3 : indice de dissimilarité agrégé pour les T1 et T2 en Île-de-France.
Conception : ESPI2R, 2025.

Certes, la pénurie de petits logements dans les espaces ruraux périphériques d'Île-de-France n'est que l'enregistrement du vieillissement de ménages qui vivent seuls dans des logements devenus trop grands, mais avec des coûts de logement réduits et sans réelle pression de la demande par ailleurs. En revanche, l'indice traduit **un réel souci d'inadéquation dans les zones centrales et en première couronne**, notamment pour les étudiants et les jeunes actifs sans enfant.

En ce qui concerne les T3, l'indice de dissimilarité montre, dans certains territoires de première couronne, une suroffre relative, puis un déficit modéré au-delà² **[figure 4]**. **Les T4 et T5 sont en revanche en excédent partout**, sauf pour les T4 spécifiquement, qui sont en relative adéquation avec le besoin dans le périurbain proche du fait d'un croît naturel encore positif lié à l'installation de familles avec enfants. Autre exception : les grands logements manquent au nord-est de Paris ou au sud du Val-de-Marne, notamment en lien avec le parc du secteur social **[figure 5]**.

² Même s'il convient d'être plus prudent sur cette typologie de logement, particulièrement hybride et malléable par rapport aux besoins des ménages : voir la remarque proposée à ce sujet en conclusion.

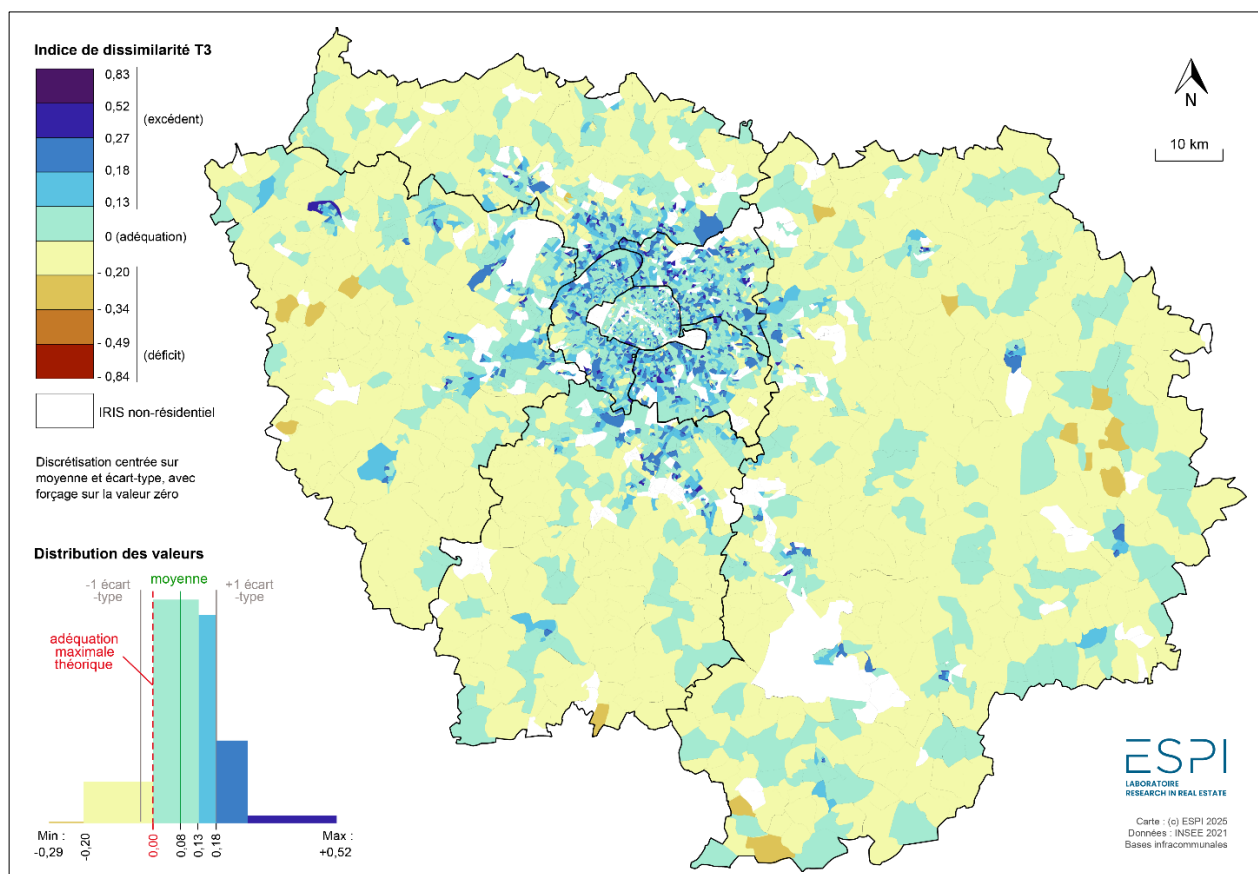


Figure 4 : indice de dissimilarité pour les T3 en Île-de-France. Conception : ESPI2R, 2025.

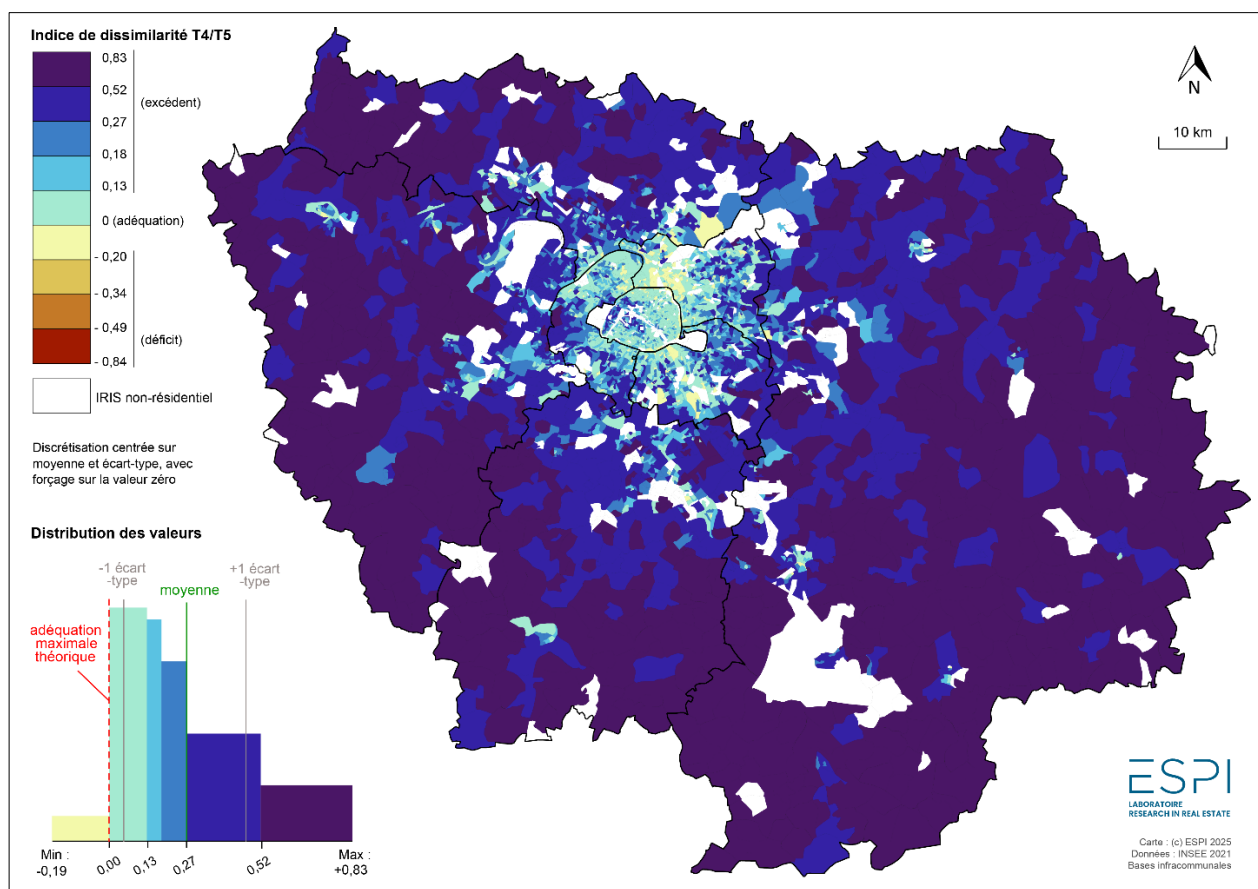


Figure 5 : indice de dissimilarité agrégé pour les T4 et T5 en Île-de-France.
Conception : ESPI2R, 2025.

Au total, l'inadéquation est donc maximale pour les T1 et les T5 ou plus, qui s'écartent largement de la valeur zéro avec des dynamiques opposées : pénurie pour les T1, suroffre pour les T5. La situation est localement plus contrastée pour les autres types de biens.

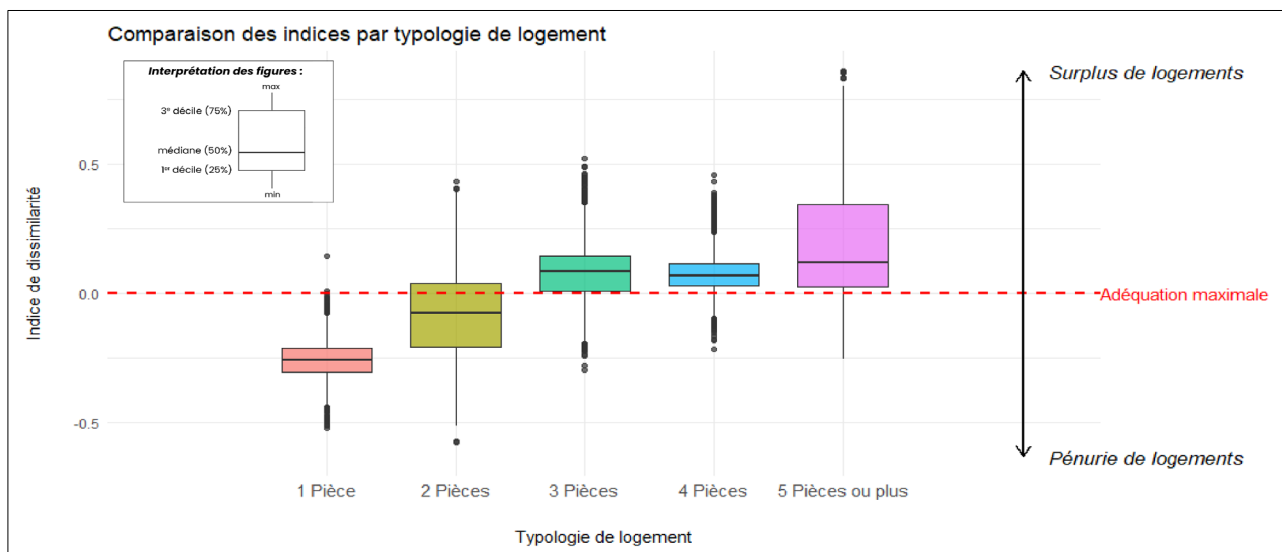


Figure 6 : distribution des indices de dissimilarité par IRIS pour chaque type de logement.
Conception : ESPI2R, 2025.

03

L'action des promoteurs, dans ce cadre, **contribue à réduire significativement les dissimilarités observées** puisqu'elle s'adapte surtout aux lois de la demande. En effet, dans l'ensemble des IRIS où les promoteurs sont intervenus ces cinq dernières années [figure 7], les dissimilarités sont moindres sur les T1/T2 tout comme les T4/T5, par rééquilibrage, puisque 35 % des projets promoteurs se concentrent sur les T1/T2 contre seulement 5 % sur des T4 et plus.

Seule **la production de T3**, très élevée (58 % des opérations), augmente l'inadéquation observée, mais il faut à nouveau tenir compte du caractère hybride de cette taille [voir conclusion].

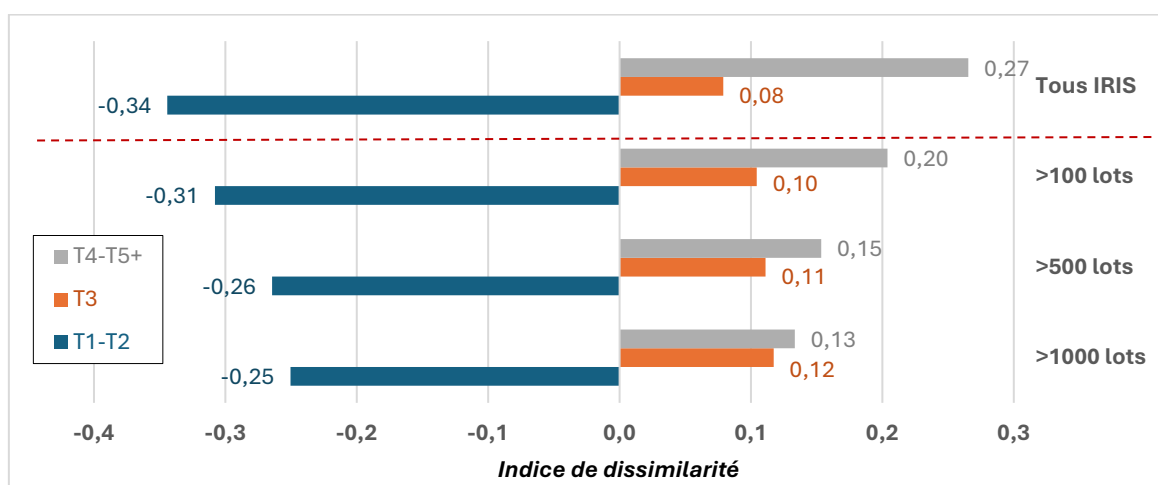


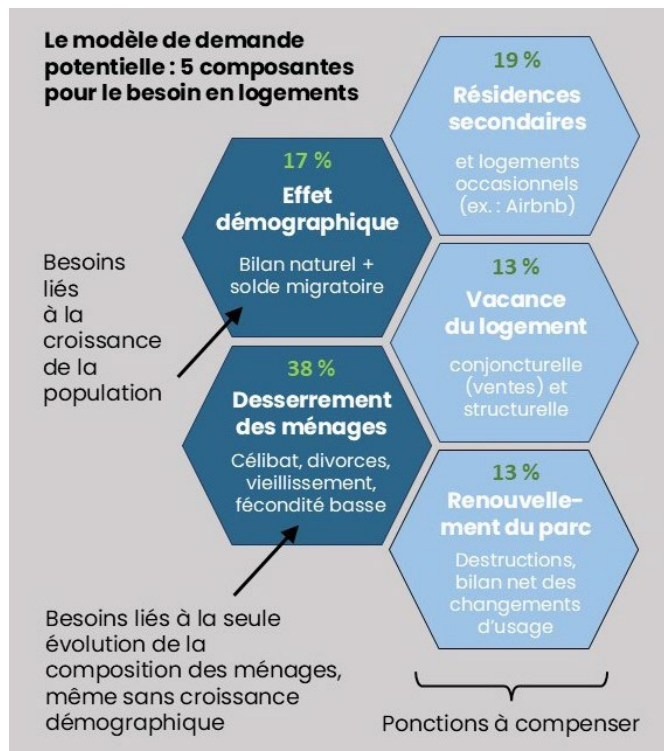
Figure 7 : dissimilarités moyennes observées par IRIS – comparaison tous IRIS confondus et IRIS où les promoteurs sont intervenus depuis moins de cinq ans sur un total d'au moins 100, 500 ou 1 000 lots. Conception : ESPI2R, d'après données CAPEM, 2025.

Cet effet positif s'explique à la fois par le fait que les programmes récents sont, par nature, en adéquation relative avec les ménages qui les occupent – l'évolution dans le temps de la composition des ménages n'ayant pas encore pu créer de divergences majeures – et parce que les promoteurs tentent **d'ajuster le plus possible leur production aux marchés locaux**.

04

À l'horizon 2030 ensuite, il apparaît que, malgré un ralentissement de la démographie, le besoin en logements subsiste car **le desserrement des ménages devient le moteur n°1 des besoins**, en Île-de-France comme à l'échelle nationale.

En partant des cinq composantes ci-contre, un modèle d'apprentissage par réseau de neurones sur séries temporelles longues a en effet pu prolonger avec précision les tendances observées. Il a permis de démontrer que **le moteur démographique ralentit** d'ici 2030, principalement du fait du déclin de la fécondité observé en France et du tassement migratoire.



En revanche, le desserrement se renforce et porte désormais **38 % des besoins régionaux**, contre seulement 17 % pour la démographie. Ajoutons que 19 % du besoin est généré par le cas particulier de **la poursuite de la croissance des résidences secondaires et des logements occasionnels** – un niveau particulièrement élevé, en lien avec la dynamique touristique et les pied-à-terre professionnels dans la capitale.

Si l'on prolonge de la même manière l'évolution du parc des logements, d'une part, et l'évolution des ménages d'autre part, il est possible de **reconstituer ensuite l'indice de dissimilarité en 2030 pour chaque type de logement**. Ces projections visent à créer un repère, par la même modélisation fine des tendances observées, sans supposer d'autres perturbations : *statu quo* de l'action publique, maintien de la vacance du logement et de la ponction par les résidences secondaires, même niveau de construction et mêmes typologies de logements.

05

Suite à ces projections **[figure 8]**, on observe une **détérioration de la situation** par rapport à 2021 pour les T3 et T4 (excédent aggravé), mais aussi pour les petites tailles (manque aggravé en T1 et T2). Seul l'excédent de T5 ou plus est en voie de réduction.

L'étude met donc en évidence, à l'échelle régionale, **la nécessaire réorientation de la production en faveur des petites surfaces (T1/T2)**, tout en minorant un peu la production de T3/T4, même si cela dépend de chaque territoire local.

	T1	T2	T3	T4	T5	Agrégé
Indice 2021	-0,2598	-0,0844	0,0788	0,0754	0,1899	0,4011
Indice 2030	-0,2628	-0,0932	0,0908	0,0854	0,1797	0,4032
Variation (%)	-1,16	-10,39	+15,18	+13,29	-5,38	+0,22

Creusement de la pénurie
Augmentation de l'excédent
Réduction de l'excédent

Figure 8 : évolution projetée de la distribution des indices de dissimilarité entre 2021 et 2030 par type de logement. Source : ESPI2R, 2025.

06

Dans ce contexte, l'analyse permet aussi d'estimer, le cas échéant, quel peut être **le déficit à combler** pour rétablir une adéquation optimale entre ménages et logements selon le type de logement considéré. Ainsi, le déficit cumulé en T1 et T2, catégories relativement poreuses entre elles en termes de coût et de souhaits des ménages, peut être estimé à **1,6 millions d'unités sur toute l'Île-de-France**, pour un parc total de 5,4 millions de logements en 2030. À titre d'exemple, le déficit global en T2 représente un besoin en logement quatre fois supérieur au volume annuel produit **[figure 9]**.

Ce calcul gagnera toutefois à être établi à une échelle adaptée – en particulier **celle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, échelon opérationnel optimal pour l'urbanisme et permettant de lisser les différences entre quartiers voisins, à l'échelle d'un même bassin de services et d'emplois.

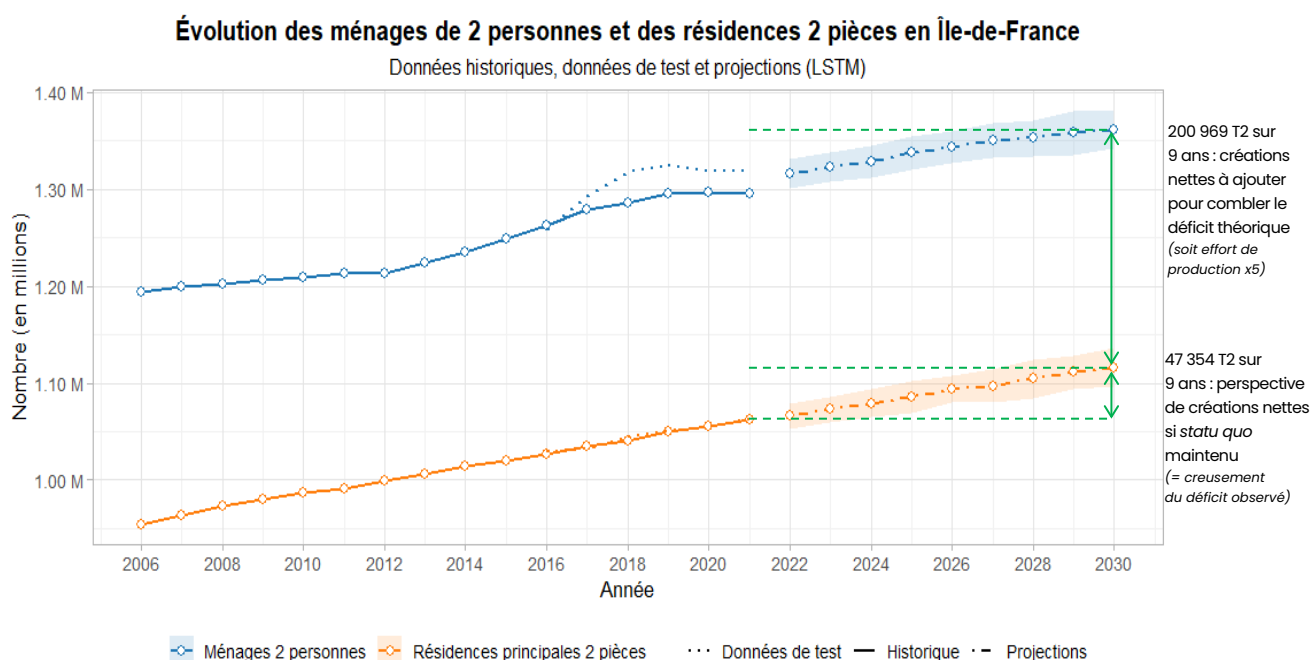


Figure 9 : illustration de l'écart entre les perspectives de production de T2 en prolongement de tendance et le déficit prévisible à combler d'ici 2030 en Île-de-France. Calculs ESPI2R, 2025.

Éléments de discussion

La réflexion prospective **n'a pas de valeur déterministe** : dans certains quartiers affectés par des mutations très récentes (infrastructures, opérations urbanistiques majeures), l'analyse temporelle rétroactive ne peut prendre en compte la rupture ainsi produite. Elle reste surtout un scénario tendanciel pour mieux comprendre un quartier et ses besoins.

De même, l'indice de dissimilarité **n'est pas une contrainte absolue** : une dissimilarité montrant un excédent apparent de grands logements peut être annulée par un fort pouvoir d'achat des ménages, alors capables de se déplacer vers des biens de plus grande taille. Les études de cas qui suivent démontrent cela pour plusieurs IRIS en mutation rapide autour de Paris.

De même, l'analyse ne prend pas en compte **la conversion de grands logements** T4 ou T5 en petites surfaces (T1 et T2), voire **la surélévation ou la transformation de surfaces tertiaires** qui seraient aussi une réponse aux besoins sans construire davantage. Le « besoin » en logements ne préjuge donc pas forcément d'une unique solution passant par la construction neuve, même si tous les bâtiments ne sont pas adaptés à des divisions ou reconversions d'usage et que ces solutions alternatives sont loin de couvrir l'ensemble des besoins des ménages.

On portera **une attention toute particulière aux T3**, tant il est vrai que cette taille de logement, très proche de la taille moyenne des ménages actuelle, est particulièrement plastique et **se prête à des arbitrages multiples** :

- logement de deux personnes en colocation, de deux parents et un enfant, d'un parent et deux enfants (adéquation maximale au besoin) ;
- logement d'une ou deux personnes dans une typologie supérieure au strict besoin, par souci de confort (ex. : chambre d'amis) ou par réduction de taille (ex. : ménage âgé ne souhaitant plus entretenir une maison) ;
- logement en suroccupation du fait de contraintes financières (ex. : deux adultes + deux enfants).

Il faut donc considérer avec prudence la notion de dissimilarité ou de « déficit » concernant cette taille de logement en particulier, le déséquilibre pouvant être partiellement affecté voire compensé par les catégories voisines.

D'une manière générale, **les données de contexte local** (ex. : proportion de ménages âgés, proportion d'étudiants, revenu médian) doivent aider à apprécier les besoins en fonction de chaque taille de logement dans les projets d'opération des promoteurs – ce dont témoignent les six études de cas qui suivent.

ÉTUDES DE CAS



Localisation des études de cas (en rouge) : six territoires en mutation rapide sous l'effet de l'arrivée des gares du Grand Paris Express (en vert).

Fond de carte : indice de dissimilarité agrégé T1/T2. Conception : ESPI2R, 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

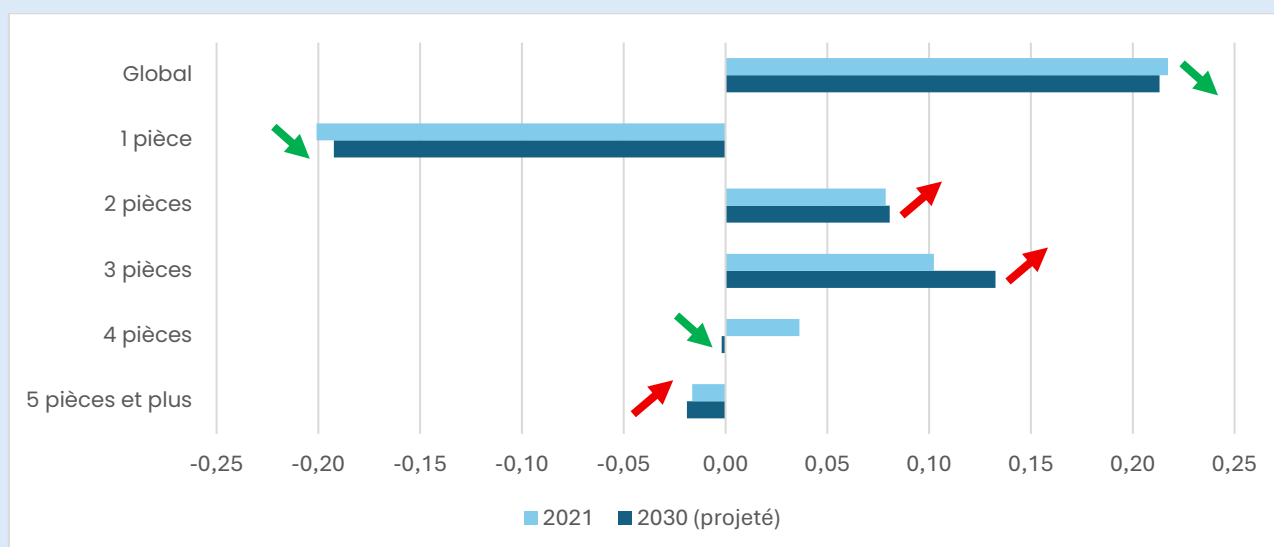


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Pleyel 01 (Saint-Denis) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

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.**

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

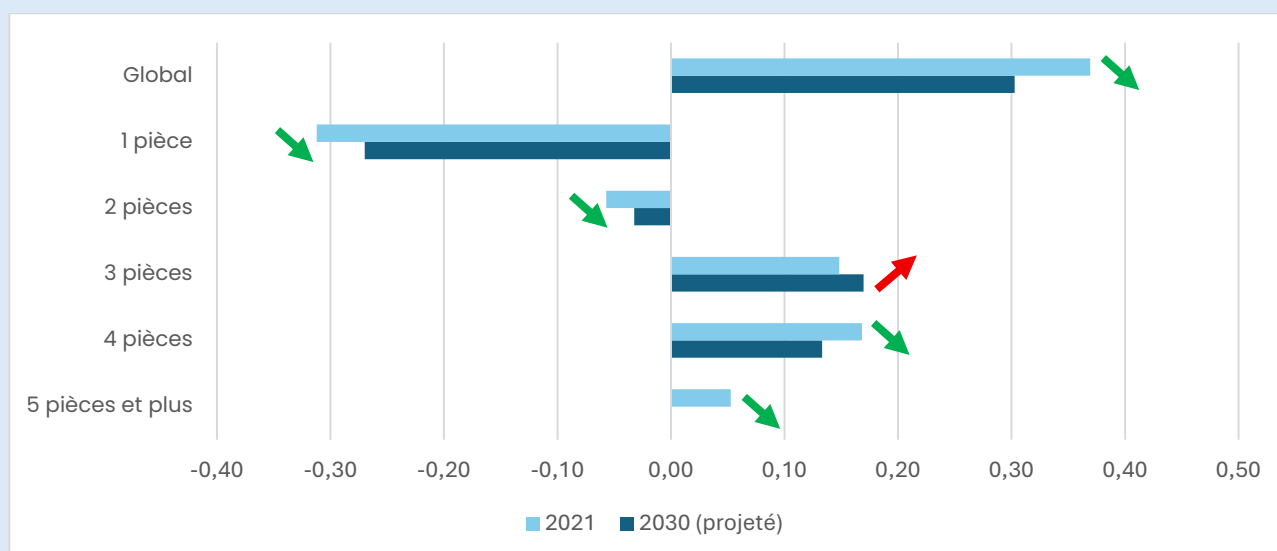


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Hautes-Bruyères (Villejuif) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

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.

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)

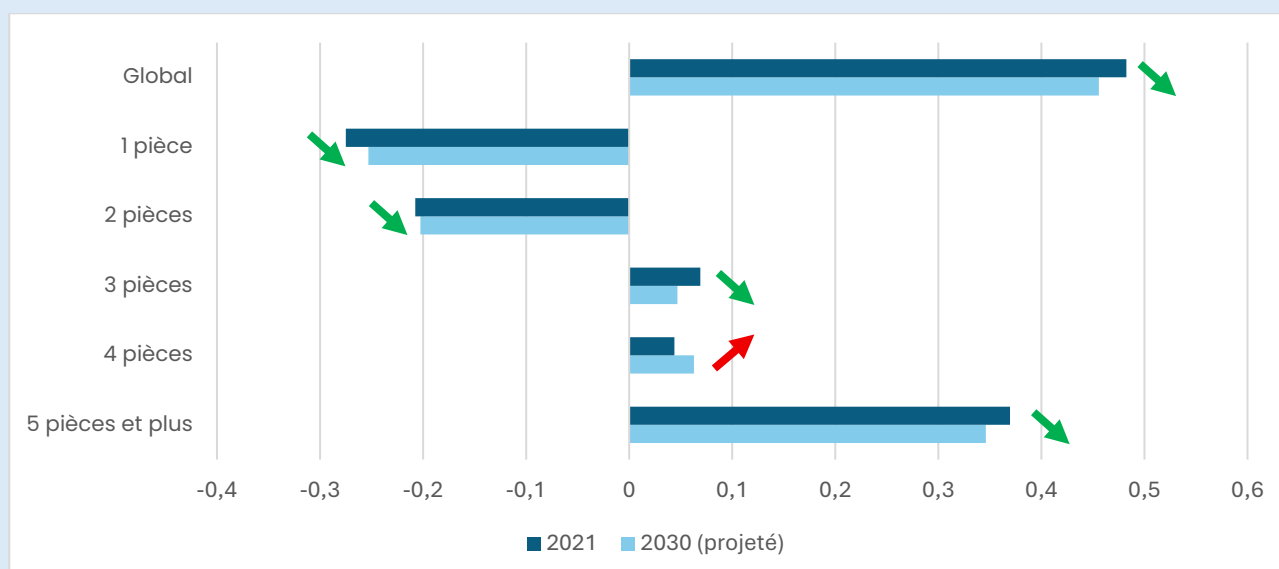


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Haut-Guichet Centre-Ouest (Orsay) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

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.**

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

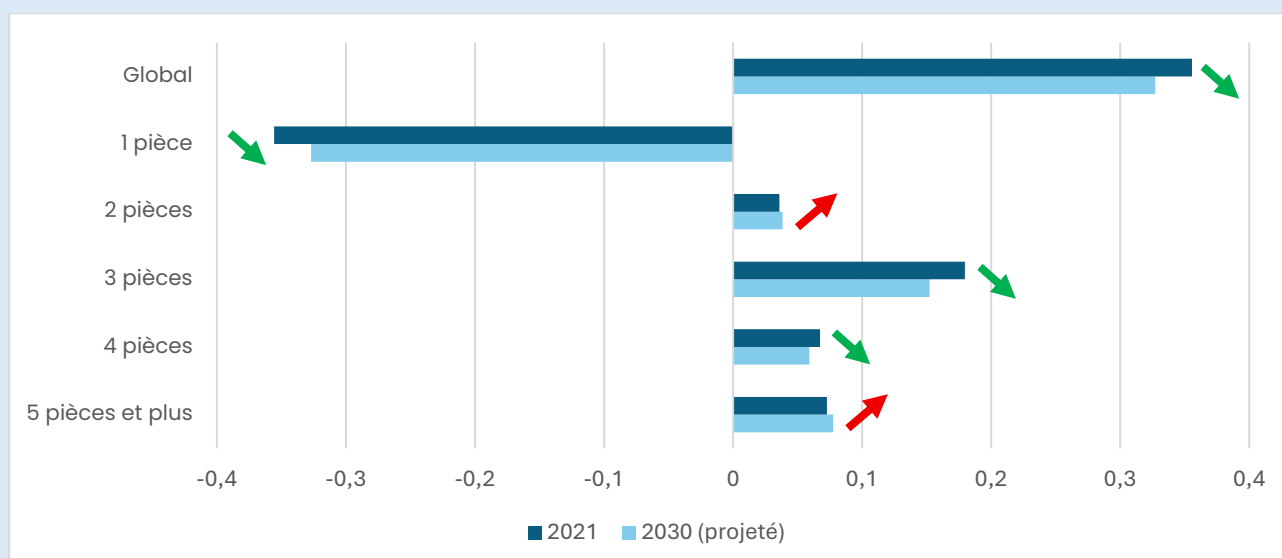


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS La Gare 1 (Clamart) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

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.**

CHELLES-GOURNAY [IRIS CENTRE-VILLE SUD-OUEST – 771080502].

Quartier historiquement de faible densité (35 habitants par hectare contre 67 en moyenne en petite couronne en 2015), Chelles-Gournay est un quartier de gare déjà connecté au RER E et au Transilien P. Avec une densité encore faible d'emplois, y compris autour de la gare (19 emplois par hectare contre 31 en moyenne en petite couronne) et avec l'arrivée de la ligne 16, ce quartier a donc un très fort potentiel d'aménagement, tant sur le plan résidentiel que tertiaire, réorientant probablement à la hausse une démographie baissière (source : APUR, 2015).

Population des ménages en 2021	3 288
Nombre moyen de personnes par ménage en 2021 (département : 2,43)	2,05
Population des ménages projetée en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	3 157 [3 101 ; 3 189]
Évolution de la population 2021-2030 (département : -0,12 %)	-3,9 %
Nombre de résidences principales en 2021	1 605
Nombre de résidences principales projeté en 2030 [intervalle de confiance 95 %]	1 508 [1 479 ; 1 535]

Cet IRIS de seconde couronne, quoique proche des réseaux de transport, a **une dynamique démographique encore fragile. La hausse prévisible du parc des logements** ne compense pas encore un déclin probablement explicable par **le vieillissement** d'un quartier surtout pavillonnaire, aux revenus dans la moyenne. Cependant cette orientation risque de changer, avec une proportion de locataires plutôt élevée (50,8 %), soit le double de la moyenne départementale (26,61 %). De même, le parc reste assez tendu : très faible part de résidences secondaires et occasionnelles, vacance moyenne, et bonne connexion des actifs aux réseaux de transport. Plus de la moitié d'entre eux utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler (52,9 % contre 20,9 % pour la moyenne départementale). Ce chiffre a de fortes chances de progresser avec la mise en service de la ligne 16 en 2028.

Indicateur (donnée 2021)	IRIS	Département
Part de locataires	50,8 %	26,6 %
Part de logements HLM	10,9 %	11 %
Médiane du revenu déclaré par unité de consommation	26 390 €	22 941 €
Part des résidences secondaires et logements occasionnels	2,3 %	4,5 %
Taux de logements vacants	7,1 %	6,9 %
Part de personnes de 0 à 19 ans	24,2 %	26,6 %
Part de personnes de 20 à 64 ans	59 %	57,2 %
Part de personnes de plus de 65 ans	16,8 %	16,2 %
Part de personnes scolarisées parmi les 18 à 24 ans	49,9 %	47,1 %
Part des actifs occupés de 15 ans ou plus qui utilisent principalement les transports en commun pour aller travailler	52,9 %	20,9 %

Tableau 1 : statistiques descriptives de l'IRIS Centre-Ville Sud-Ouest dans la commune de Chelles

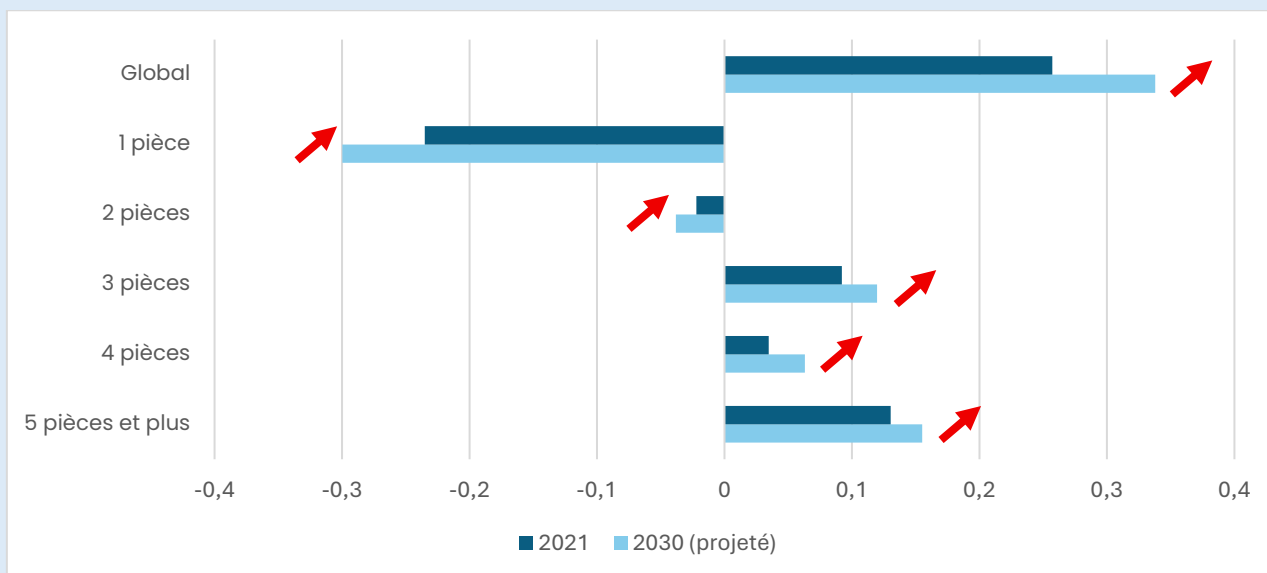


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Centre-Ville Sud-Ouest (Chelles) par type de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

L'IRIS Centre-Ville Sud-Ouest présente un indice agrégé de dissimilarité positif en 2021, soit **un surplus de logements de grande taille par rapport aux besoins [figure]**. S'il est inférieur à la moyenne départementale (0,25 contre 0,52), l'inadéquation offre-besoins risque cependant de **s'aggraver d'ici 2030**, ce qui va à contre-courant de la résorption progressive du surplus à l'échelle départementale et, d'une manière générale, de la tendance des autres quartiers étudiés.

	T1	T2	T3	T4	T5+
Évolution des mises en commercialisation en logements neufs sur 5 ans	0	+44	+33	+11	+2

Tableau 2 : évolution des mises en commercialisation en logements neufs par typologie entre 2019 et 2024 dans l'IRIS Centre-Ville Sud-Ouest (Chelles)

Cette forte dissimilarité s'explique surtout pour **une pénurie maximale de T1**, qui s'aggraverait en 2030 (déficit projeté de -462 logements), ceci d'autant plus que les mises en vente neuves récentes sont inexistantes sur cette typologie.

Le report sur les 2 pièces, quand bien même il serait financièrement possible pour une partie des ménages, n'est pas non plus faisable, car **les 2 pièces sont aussi légèrement en pénurie** et nous estimons que cette pénurie risque de légèrement s'aggraver (déficit de -69 T2 en 2030) et ce, malgré des mises en vente neuves maximales sur ce segment.

Quant aux plus grandes typologies (3 pièces et plus), **le surplus aurait tendance à s'accroître encore en 2030**, notamment avec des mises en vente neuves de T3 encore importantes (excès de +166). La dissimilarité en 4 et 5 pièces augmentera même sans action de production (+86 et +223 respectivement), par le seul jeu du vieillissement et de la réduction de la taille des ménages.

➔ **Cet IRIS encore peu dynamique nécessiterait une limitation des T3, un maintien de l'effort de production en T2 et une création minimale de T1 pour accompagner l'arrivée du métro.**

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

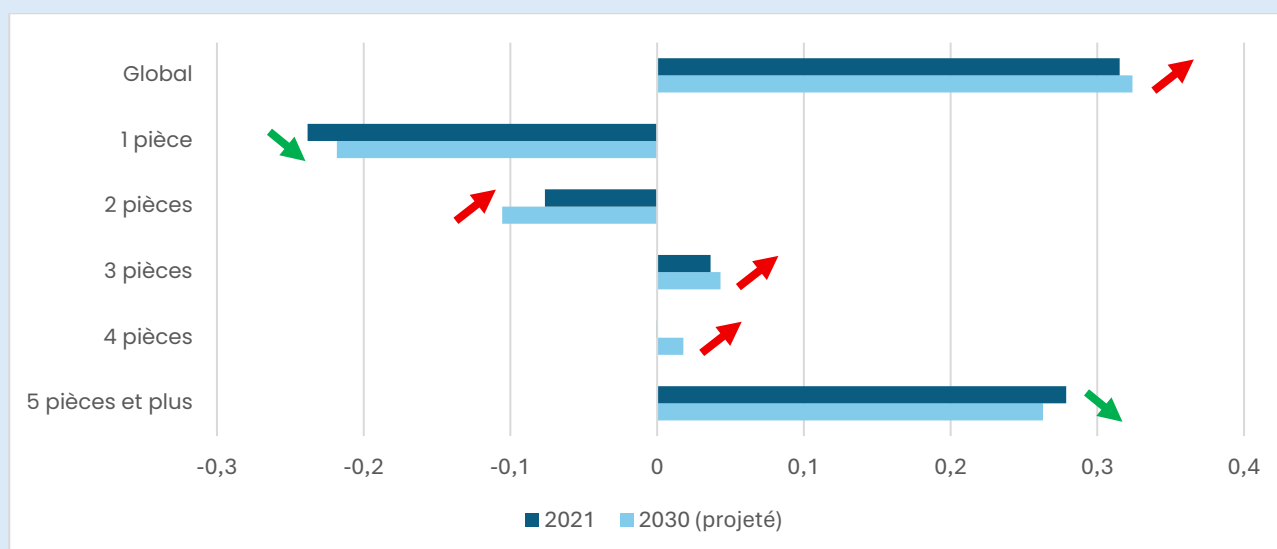


Figure : indice de dissimilarité en 2021 et 2030 pour l'IRIS Montretout 2 (Saint-Cloud) par typologie de logement. Conception : ESPI2R, 2025.

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