

The image features a large, semi-circular red graphic on the right side, which serves as a background for the text. The background of the entire page is a photograph of a multi-story Parisian building with a mansard roof, dormer windows, and white shutters. The Orpi logo is positioned in the top left corner.

Orpi

Le logement, une ambition pour 2027

Les attentes des Français et les convictions
d'Orpi pour une politique du logement plus
cohérente, plus stable et plus efficace.

Le logement ne peut plus attendre !

Depuis plusieurs années, la crise du logement s'installe et s'aggrave. Elle touche les ménages dans leur quotidien, fragilise les parcours de vie, freine la mobilité professionnelle, pèse sur le pouvoir d'achat et accentue les déséquilibres entre les territoires.

Face à cette situation, les mesures se sont succédé, les dispositifs se sont empilés et les annonces ont souvent remplacé la stratégie. Pourtant, les difficultés demeurent. Les ménages peinent à se loger et à se projeter. Les primo-accédants renoncent à leur projet. Les propriétaires hésitent à mettre leur bien en location, le nombre d'investisseurs privés baisse. Les acteurs du secteur évoluent dans un environnement devenu trop complexe et instable.

Le logement ne fait donc plus face à une difficulté passagère. **Il traverse une crise structurelle, qui appelle un changement de méthode et un véritable cap politique.**

Présent partout en France, avec plus de 1 250 agences, Orpi dispose d'une observation unique des réalités du marché. Dans les zones rurales comme dans les grandes métropoles, nos associés et nos collaborateurs accompagnent chaque jour des projets de vie. Ils constatent la même fatigue face à l'incertitude et la même attente de décisions publiques lisibles, évaluées et inscrites dans la durée.

Leurs remontées rejoignent les préoccupations exprimées par les Français : le logement doit être considéré comme une politique globale. Il ne peut plus être traité par fragments, en séparant la location, l'accession, la construction, la rénovation, le logement social, la fiscalité ou l'aménagement du territoire. Tous ces sujets sont liés et doivent être pensés ensemble.

Il faut également sortir des oppositions simplistes. Les locataires et les propriétaires ne sont pas des adversaires. La construction neuve et la rénovation sont complémentaires. Le logement exige une approche

équilibrée, fondée sur la confiance, la responsabilité et l'évaluation des résultats.

Le logement doit occuper une place centrale dans le débat public de 2027, parce qu'il est au croisement du pouvoir d'achat, de l'accès à l'emploi, de la vie familiale, de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Nous ne pouvons nous contenter de dresser ce constat. Il nous fallait écouter directement les Français, comprendre leurs attentes et faire émerger des propositions à la hauteur de la situation.

C'est pourquoi Orpi a décidé de mettre en place, en partenariat avec Make.org, une grande consultation citoyenne. **16 348 citoyens y ont participé.** Cette démarche inédite s'est poursuivie par de nombreux ateliers collaboratifs, destinés à approfondir les contributions recueillies et à faire émerger des solutions concrètes.

Sur cette base, **Orpi formule aujourd'hui des convictions à destination des candidats à l'élection présidentielle. Elles reposent sur une ambition claire : faire du logement une politique stable, lisible et efficace, capable de répondre à la diversité des parcours de vie et des territoires.**

Ce document restitue les enseignements de cette consultation et présente les quatre décisions majeures que nous appelons de nos vœux.

Le logement est une urgence. Il est aussi une responsabilité collective. Nous devons désormais lui donner une vision, un cap et les moyens de ses ambitions.

Guillaume Martinaud et le Conseil de Gérance d'Orpi.



A large, solid red circle is positioned on the left side of the page, partially overlapping the white background. The text is located within the white area of this circle.

Les résultats de la consultation citoyenne

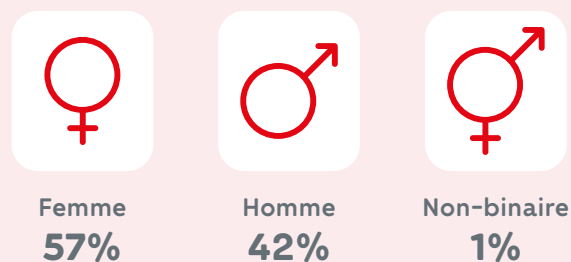
Les résultats de la consultation citoyenne

Fort de 60 ans d'ancrage dans les territoires et de son statut de premier réseau immobilier coopératif de France, Orpi a pris l'initiative d'une démarche inédite : faire entendre la voix des Français sur l'une des questions les plus structurantes de leur quotidien. Du 7 avril au 28 mai 2026, Orpi a lancé, en partenariat avec Make.org, une grande consultation citoyenne nationale sur l'accès au logement, avec une ambition claire : entendre les attentes et les suggestions de nos concitoyens, pour contribuer durablement aux politiques publiques du logement.

1. Méthodologie

16 348 participants | 1 053 propositions déposées | 178 362 votes

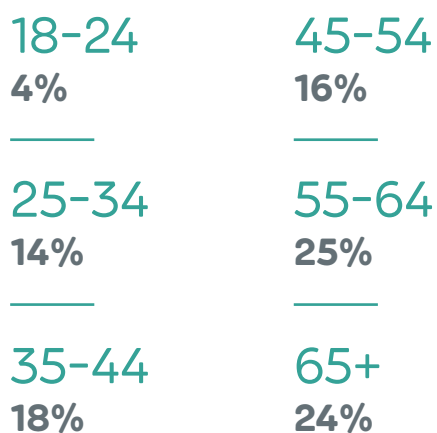
Participation par genre



Participation par situation immobilière

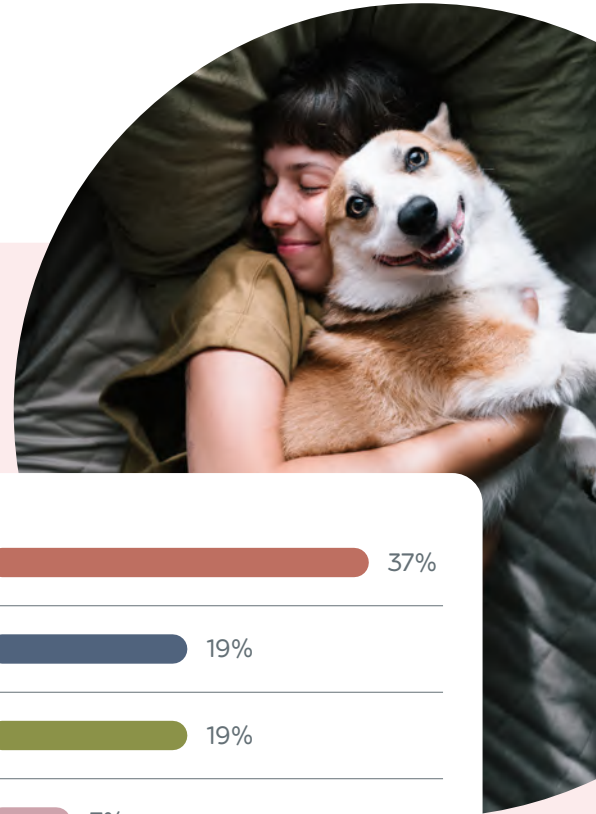
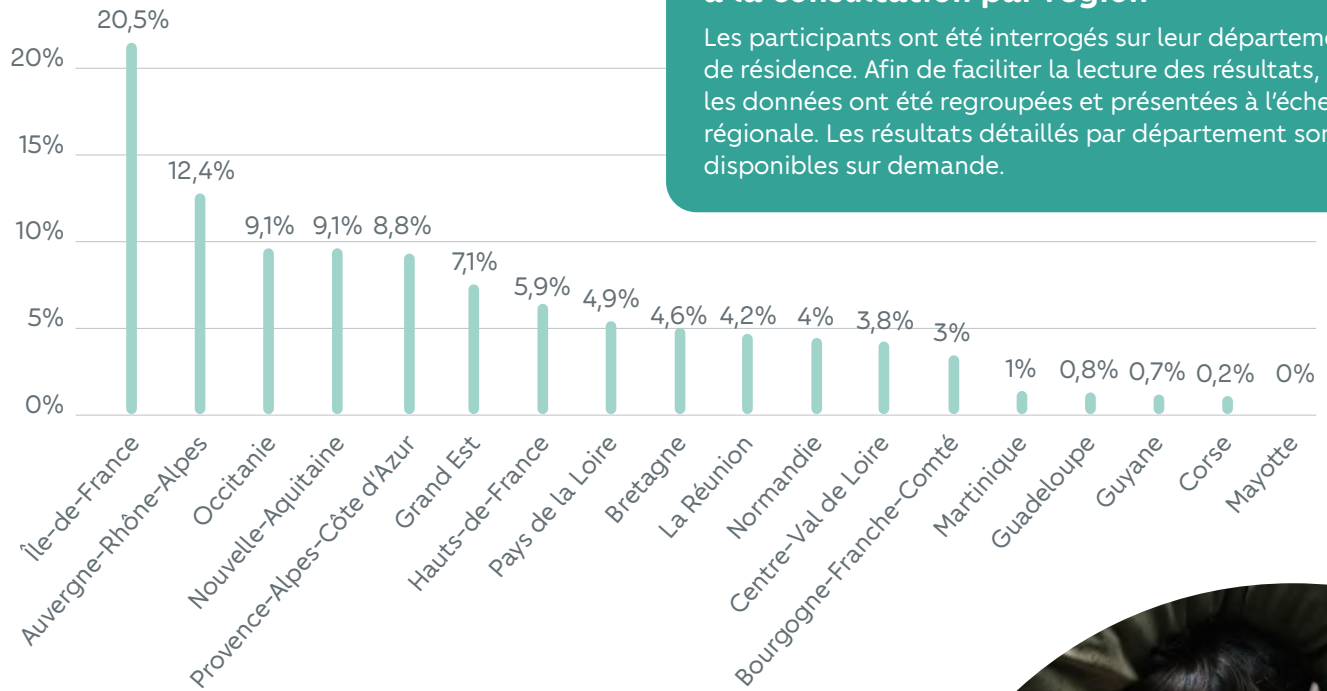


Participation par âge



Répartition de la participation à la consultation par région

Les participants ont été interrogés sur leur département de résidence. Afin de faciliter la lecture des résultats, les données ont été regroupées et présentées à l'échelle régionale. Les résultats détaillés par département sont disponibles sur demande.



2. Résultats généraux

Sur près de 1000 propositions formulées par les Français, les grands thèmes émergents

Relations propriétaires-locataires	37%
Régulation du marché du logement	19%
Financement de l'acquisition	19%
Fiscalité immobilière	7%
Construction et urbanisme	7%
Logement social	6%
Rénovation et amélioration de l'habitat	3%
Modèles alternatifs de logement et de propriété	2%

3. Focus sur les axes prioritaires

La consultation citoyenne fait émerger trois grandes orientations autour du logement et de l'immobilier.

1. Rééquilibrer la relation entre propriétaires et locataires

Les citoyens expriment une attente de protection renforcée pour les locataires face aux manquements des bailleurs, notamment grâce à des contrôles, des sanctions et des recours simplifiés.

Ils souhaitent également mieux sécuriser les propriétaires confrontés aux impayés, aux squats et aux situations d'abus. La consultation souligne ainsi la nécessité de restaurer un meilleur équilibre entre les droits et les responsabilités de chaque partie.

2. Faciliter l'accèsion à la propriété

La réduction du coût de l'acquisition et l'amélioration de l'accès au crédit apparaissent comme des priorités, en particulier pour les primo-accédants et les jeunes ménages.

Les participants souhaitent notamment que les dispositifs d'aide et les conditions de financement soient mieux adaptés à la diversité des parcours professionnels et des situations individuelles. La question de la taxe foncière fait, quant à elle, l'objet de positions plus contrastées.

3. Mieux encadrer les locations touristiques

Un consensus se dégage en faveur d'un encadrement des locations touristiques de courte durée, afin de préserver une offre suffisante de logements permanents, notamment dans les zones tendues.

Le niveau de restriction à appliquer demeure toutefois débattu, certains participants se prononçant pour des mesures beaucoup plus strictes, voire pour une limitation très forte de ces locations.

Convictions d'Orpi

01.

Mise en place d'une loi intégrale
sur le logement

02.

Organiser une véritable
relance de la construction

03.

Provoquer un choc
de simplification

04.

Rééquilibrer les relations
entre locataires
et propriétaires

01. Mise en place d'une loi intégrale sur le logement

Objectif : donner une cohérence d'ensemble à la fois aux acteurs et à l'ensemble des politiques publiques relatives au secteur.

CETTE LOI INTÉGRALE POURRAIT PERMETTRE DE :

Sécuriser la relation locative et améliorer la qualité du parc ;
Faciliter l'accès à la propriété et soutenir les primo-accédants ;
Relancer la production et la transformation du bâti existant ;
Adapter les réponses aux réalités des territoires.

POUR Y PARVENIR :

Réunir autour de la table l'ensemble des acteurs concernés ;

Relancer l'idée d'États Généraux du Logement au niveau national ;

Consacrer le logement comme Grande Cause du prochain quinquennat :
la loi intégrale doit être la première du futur quinquennat,
nous avons trop attendu ;

Instaurer un cadre stable pour au moins un quinquennat afin de mettre
fin à l'instabilité permanente des règles ;

Prévoir une entrée en vigueur rapide des mesures les plus urgentes,
notamment en matière d'urbanisme et de remise sur le marché
des logements existants ;

Prévoir un suivi annuel des résultats : logements produits, logements remis
sur le marché, délais d'instruction, accession à la propriété et évolution
de l'offre locative.

02. Organiser une véritable relance de la construction

Objectif : construction et mobilisation de nouveaux logements, la remise sur le marché de biens existants et la restauration de la confiance des acteurs.



Rendre l'investissement locatif plus attractif

avec un amortissement de 4 % par an pour les bailleurs privés : environ 350 000 logements supplémentaires sur la durée du quinquennat.



Préserver ou remettre sur le marché

les logements aujourd'hui concernés par les interdictions liées au DPE, avec un potentiel estimé à environ 450 000 logements.



Mobiliser les bureaux et locaux vacants

en facilitant leur transformation en logements. Potentiel à environ 150 000 logements sur cinq ans.



Accélérer la reconversion des friches et des terrains déjà urbanisés

en simplifiant les procédures et en créant un registre national des gisements disponibles.



Stabiliser les règles de construction

pour permettre aux entreprises d'investir, de standardiser leurs procédés et d'améliorer leur productivité.



Atteindre 450 000

logements produits par an, afin de répondre aux besoins annuels et de résorber progressivement le déficit accumulé.

03. Provoquer un choc de simplification

Objectif : simplifier le cadre réglementaire et les procédures, clarifier les rôles de chacun des acteurs, réduire les délais et garantir un contrôle post-construction rigoureux.

Simplifier les documents d'urbanisme

- Réduire fortement le **volume** et la **complexité des PLU**.
- **Transformer le PLU en document centré sur quelques règles essentielles** : hauteur, implantation du bâti, rapport à la rue et espaces verts.
- **Renforcer les pouvoirs du maire** dans l'appréciation des projets en écho aux réalités locales.

Rééquilibrer contrôle préalable et contrôle a posteriori

- Faire **reposer davantage la conformité technique** sur le maître d'ouvrage.
- **Renforcer les contrôles pendant et après le chantier**, plutôt que multiplier les blocages en amont.
- Prévoir des **sanctions fortes** en cas de conformité : mise en demeure, amendes.

Simplifier la transformation du bâti

- **Remplacer l'autorisation préalable de changement de destination par une procédure déclarative simplifiée.**
- **Maintenir un permis** pour les travaux modifiant la structure, le gabarit, la surface ou la hauteur du bâtiment.

Sécuriser les autorisations d'urbanisme

- **Limiter les recours** aux personnes justifiant d'un **impact direct** et significatif.
- **Donner une priorité** aux contentieux d'urbanisme.
- **Réduire le délai au-delà duquel un permis ne pourrait plus être contesté.**

Accélérer l'instruction des projets

- Mettre en place un **guichet unique d'instruction**.
- Remplacer les enquêtes et consultations successives par une **procédure regroupée**.
- Viser un délai global de **réalisation de 3 ans**, contre environ 7 ans aujourd'hui.

04. Rééquilibrer les relations entre locataires et propriétaires

Objectif : restaurer une offre locative suffisante, sécuriser les bailleurs et faciliter les parcours résidentiels des ménages.



Créer un véritable statut du bailleur privé

- Permettre l'amortissement du bien à hauteur de **4% par an**.
- Ce statut sera **inscrit dans la durée** (objectif 5 ans).
- Appliquer ce dispositif à la location nue comme à la location meublée, dans l'ancien comme dans le neuf, **sans zonage ni conditionnalité administrative**.
- **Bonifier l'amortissement** pour les bailleurs pratiquant des loyers modérés.



Sécuriser la relation locative

- **Accélérer le traitement** des loyers impayés.
- Renforcer les moyens des maires **contre les divisions abusives** de logements et les **situations indignes**.
- Adapter la **régulation des locations touristiques** aux réalités de chaque territoire.