



Veille et Observation des Copropriétés : caractériser les fragilités des copropriétés pour mieux prévenir leur dégradation

N°16
HABITAT
SEPTEMBRE 2025

La copropriété, définie par la loi fondatrice du 10 juillet 1965, organise la répartition d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis en lots, chacun comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes. Ce modèle a connu un essor considérable durant le XX^e siècle, en particulier pendant les Trente Glorieuses, sous l'effet conjugué de la construction massive de logements neufs et de la division progressive des ensembles en monopropriété. Aujourd'hui, près d'un logement sur trois relève de la copropriété, contre à peine 2 % du parc au début des années 1960.

Longtemps perçue comme un espace strictement privé, la copropriété est restée en marge des politiques du logement et de l'habitat. Elle demeure d'ailleurs « peu explorée par les sciences sociales », comme le souligne le PUCA dans l'introduction de son programme de recherche « (Ré)généraliser les copropriétés », lancé en 2021. Pourtant, depuis la fin des années 1980, elle est devenue un enjeu majeur des politiques publiques. « En difficulté », « dégradée », « fragile » : autant de qualificatifs pour désigner la spirale de déqualification qui affecte de nombreux ensembles, contraignant l'action publique à intervenir en dernier recours.

Le rapport Braye de 2012 a marqué un tournant en affirmant la nécessité d'agir en amont, grâce à l'observation, afin de prévenir les dégradations. De là sont nés les dispositifs de Veille et Observation des Copropriétés (VOC), conçus pour détecter au plus tôt les fragilités. Plus de dix ans après leur création, quel bilan peut-on en dresser ? Et comment s'organise leur déploiement dans le Sud-Aquitain ?

À cet égard, l'agglomération Pau Béarn Pyrénées fait figure de territoire pionnier. Première à expérimenter la VOC sur nos territoires Sud-Aquitain, elle a signé en 2022 une convention de trois ans avec l'ANAH, s'appuyant sur l'expertise de l'AUDAP pour l'analyse et le croisement des données, tout en assurant elle-même l'animation du dispositif. En 2025, à l'issue de la phase d'expérimentation, l'outil a été pérennisé sous la forme d'un Observatoire Communautaire des Copropriétés (OCC), confirmant l'ambition locale d'inscrire la copropriété au cœur des politiques d'habitat.

Enfin, les copropriétés représentent aussi, à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de la crise structurelle du logement, un terrain de requalification potentielle des tissus urbains et de l'offre de logements : elles ne sont pas seulement une source de problèmes, mais aussi d'opportunités.

« Le rapport Braye (2012) marque un tournant : la copropriété devient un sujet central des politiques de l'habitat. »

POURQUOI S'INTÉRESSE-T-ON AUX COPROPRIÉTÉS AUJOURD'HUI ?

Une attention des pouvoirs publics sur les copropriétés qui monte en puissance depuis les années 80-90

Modèle rapidement monté en puissance au cours des 30 Glorieuses, la copropriété a très vite commencé à montrer des signes de fragilité au tournant des années 80. Ce phénomène s'est traduit par l'apparition des premières copropriétés dites en difficulté en lien avec les problématiques émergentes des grands ensembles. D'abord rétifs à intervenir sur ce parc, par essence privé, les pouvoirs publics ont peu à peu commencé à mesurer l'impact grandissant de ce phénomène à l'échelle plus globale des quartiers et des villes. Les difficultés de certaines copropriétés se sont faites de plus en plus importantes nécessitant de fait une intervention publique lourde. C'est ainsi que les premiers dispositifs d'accompagnement ont vu le jour : OPAH – Copropriétés Dégradées, Plans de Sauvegarde...

Au tournant du XXI^e siècle la prise de conscience s'est faite plus importante venant légitimer de nouveaux dispositifs notamment dans la loi SRU. Mais c'est le rapport Braye (du nom du Président de l'ANAH de l'époque) qui marque un vrai tournant avec une analyse du phénomène qui fait encore foi aujourd'hui. Ce rapport marque une volonté d'approche globale par les pouvoirs publics avec un éventail de dispositifs depuis la prévention jusqu'à l'intervention en recyclage. Ce rapport a largement inspiré les lois suivantes : ALUR (mise en place des ORCOD : Opération de Requalification des COpropriétés Dégradées, du RNIC : registre national d'immatriculation des copropriétés), puis ELAN (facilitation des opérations d'ensemble ORCOD et ORCOD d'intérêt national). Cette prise de conscience a ensuite légitimé la création en 2018 du Plan Initiative Copropriété pour 10 ans avec des financements dédiés.

Les mécanismes de fragilisation des copropriétés

En 2012, dans le rapport Braye pré-cité, les copropriétés sont décrites comme des systèmes complexes dont l'équilibre repose sur cinq grands piliers :

- l'état du bâti,
- la gouvernance,
- la gestion financière,
- la solvabilité des copropriétaires et de la copropriété,
- les modes d'occupation.

Ces facteurs endogènes viennent se coupler avec des facteurs exogènes que sont le positionnement dans un environnement, un quartier ou un marché immobilier. Ces facteurs exogènes peuvent ainsi parfois amplifier les dynamiques à l'œuvre.

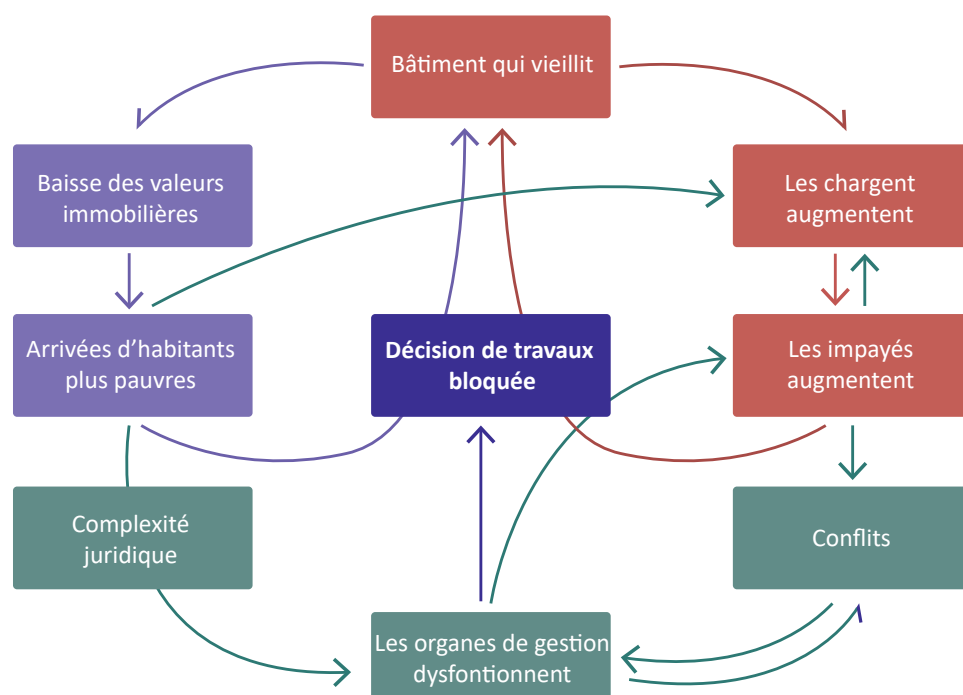
Chacun de ces facteurs sont naturellement interdépendants les uns des autres, venant s'alimenter voire s'amplifier dans une spirale qui peut s'exprimer de manière soit négative soit positive. Ces phénomènes ont ainsi pu être qualifiés de cycle de valorisation et de cycle de dégradation de la copropriété.

La thèse d'Eva Simon soutenue en 2018 a traduit ce processus par le schéma ci-dessous qui identifie 3 sous-cycles que sont la dégradation du bâti, la baisse de la valeur immobilière, la dégradation de la gestion. Ces 3 sous ensembles ne fonctionnent naturellement pas de manière étanche, venant s'impacter et influencer la décision de travaux au centre, seule à même de pouvoir briser le cycle de dégradation.

De fragile, la copropriété peut ainsi basculer vers une dégradation avérée caractérisée par un mauvais état du bâti et une nécessité d'agir.

« La fragilisation des copropriétés résulte d'un enchevêtrement de facteurs internes et externes. »

Les mécanismes de fragilisation des copropriétés



« La VOC est avant tout un outil de prévention : repérer tôt les fragilités pour éviter la dégradation des copropriétés. »

L'OUTIL DE VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS

Un outil VOC qui s'inscrit dans l'écosystème d'intervention sur les copropriétés

Le rapport Braye de 2012 a donné le jour au Plan initiative Copropriété (2018-2028) qui s'organise en 3 axes : prévenir, redresser, recycler.

Les outils de Veille et Observation des Copropriétés s'inscrivent directement dans le volet prévention. Ce volet a pour objectif de détecter le plus en amont possible les premières fragilités des copropriétés afin de les accompagner pour éviter qu'elles ne s'inscrivent dans un processus de déqualification.

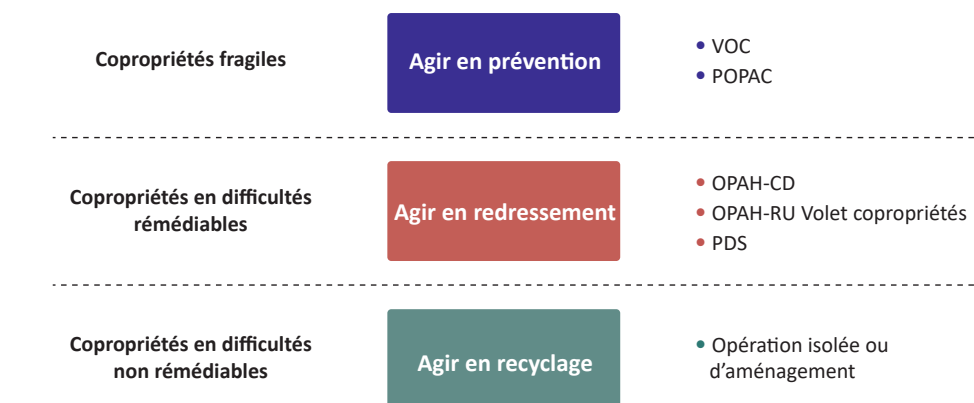
Le principe des dispositifs de VOC est le suivant :

- Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété.
- Développer des fonctions de veille continue (un observatoire) en vue de détecter à temps les évolutions négatives.
- Repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée.

Le dispositif permet de favoriser la prise de conscience des acteurs et d'améliorer l'expertise des territoires, de normaliser l'observation au moyen d'indicateurs socles afin de pouvoir comparer l'état des copropriétés dans le temps et dans l'espace et, enfin, de prioriser et hiérarchiser les actions publiques de redressement. Il peut être déployé sur tout ou partie d'un territoire et cibler l'ensemble ou certains types de copropriétés seulement.

Aujourd'hui, l'ANAH accompagne financièrement les EPCI en finançant 50% de la dépense engagée pour mettre en place une VOC dans la limite de 60 000 € et pour 3 ans maximum. Initié en 2012 sous la forme d'une expérimentation, le dispositif VOC tel que présenté ci-dessus a été évalué puis pérennisé en novembre 2015. Une nouvelle évaluation du dispositif a été menée par l'ANAH en 2024.

Outil de veille et d'observation des copropriétés



Source : ANAH, Forum des politiques de l'habitat privé

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2025

Quid de son déploiement sur le territoire national ?

Les dispositifs d'observation des copropriétés préexistaient au cadre national VOC/ANAH. Ainsi, certains territoires à l'image de Brest Métropole se sont inscrits dans des démarches d'observation des copropriétés dès les années 90.

En 2011, l'ANAH recensait 18 outils d'observation existants et 6 en projet. De plus, ces démarches d'observation se caractérisaient par des méthodes et approches complètement différentes, ce qui les rendaient incomparables. À l'époque, la conclusion était qu'il fallait trouver un cadre à ces dispositifs et permettre leur généralisation. C'est ainsi que le dispositif VOC/ANAH a vu le jour, permettant la mise en place d'une incitation financière et un cadre commun avec une liste d'indicateurs à observer.

Une soixantaine de VOC ont été financées depuis l'origine par l'Anah. Douze étaient actives (dans la phase des 3 ans) en 2022.

« Plus de 60 dispositifs de VOC ont été financés par l'Anah depuis leur création. »

FOCUS ■

L'ÉVALUATION NATIONALE MENÉE PAR L'ANAH EN 2024

Une satisfaction globale des collectivités qui se sont inscrites dans le dispositif MAIS :

- Une difficulté à pérenniser l'observatoire après les 3 années de VOC/ANAH notamment quand la collectivité doit reprendre en interne les travaux (la majorité des VOC étaient confiés à un tiers externe : bureaux d'études, agences d'urbanisme, ADIL).
- Une difficulté à pouvoir passer de l'observation à l'opérationnel.
- Des difficultés à pouvoir convaincre les élus, voire à mobiliser les syndicats, l'outil étant assez technique.
- Des attentes en termes de mise en réseau des collectivités engagées sur une VOC ou un observatoire des copropriétés.
- Des enjeux de généralisation de l'observation à l'ensemble du parc privé y compris les monopropriétés.

Du point de vue de l'état : un enjeu à convaincre d'autres collectivités plutôt rurales de s'engager dans les démarches de VOC spécifiquement sur le volet data/indicateurs :

- Des difficultés à pouvoir accéder à certaines sources de données (CAF par exemple, très variable selon les départements).
- Des difficultés liées à la non complétude, non fiabilité ou absence de mise à jour de certaines sources (particulièrement pour le RNIC).
- Des difficultés relatives à l'appariement des sources.
- Des difficultés relatives au secret statistique sur certaines bases de données notamment pour les petites copropriétés.
- Des difficultés à gérer la « vie » des bases de données (disparitions, apparitions : ex de la TH) et engageant la nécessité de questionner régulièrement le dispositif.

L'EXPÉRIMENTATION DES VOC DANS LE SUD-AQUITAIN

« À Pau, la vigilance sur les copropriétés fragiles est une démarche engagée de longue date, bien avant la création de la VOC. »

L'EXPÉRIENCE PALOISE DE LA VOC

L'agglomération Pau Béarn Pyrénées est le premier territoire du Sud-Aquitain à avoir expérimenté la Veille et Observation des Copropriétés (VOC). Après plusieurs années de sensibilisation et d'actions autour de la question des copropriétés, la CAPBP a signé en 2022 une convention de trois ans avec l'ANAH, tout en confiant à l'AUDAP l'appui technique nécessaire au croisement et à l'analyse des données. L'agglomération a choisi de garder en interne l'animation du dispositif.

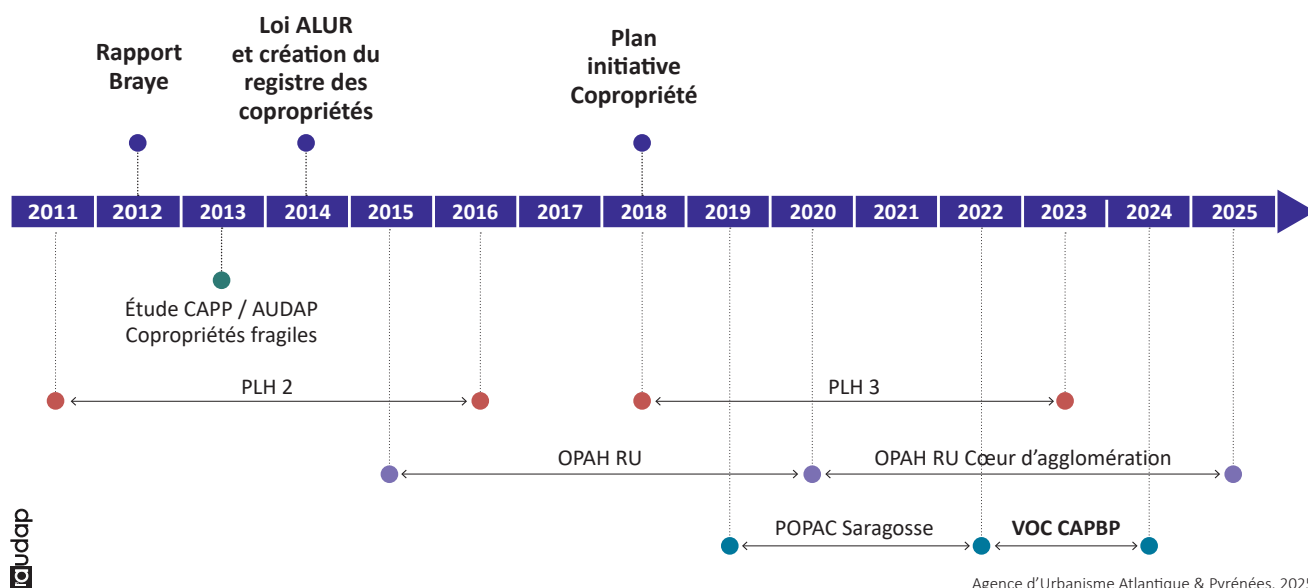
Depuis 2025, la phase d'expérimentation est achevée : l'outil a été pérennisé sous la forme de l'OCC, Observatoire Communautaire des Copropriétés.

Genèse de la démarche

La réflexion paloise s'inscrit dans un cadre national où la problématique des copropriétés est devenue prioritaire, notamment depuis le rapport Braye de 2012. Dès 2010, lors de l'élaboration de son 2^{ème} PLH, la Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées envisageait déjà un suivi spécifique des copropriétés fragiles. Cette orientation s'est traduite en 2013 par une première étude conjointe AUDAP/CAPBP, qui a révélé l'ampleur de la fragilisation du parc privé et confirmé la nécessité d'un suivi structuré dans la durée. Parmi les pistes alors retenues figurait la mise en place d'une veille dédiée sur les secteurs les plus sensibles.

L'intervention publique s'est renforcée avec le 3^{ème} PLH (2018-2023) qui comportait une fiche-action spécifique « Agir pour les copropriétés fragiles ». Les objectifs étaient clairs : repérer les copropriétés à risque, accompagner les ensembles identifiés et, plus largement, prévenir la dégradation du parc privé. C'est dans ce contexte que la VOC a été lancée, avec pour mission de tester, sur la période 2022-2024, la méthodologie d'un véritable observatoire des copropriétés.

2011-2025 : Pau Béarn Pyrénées, du PLH 2 à la VOC



Un périmètre d'action ciblé

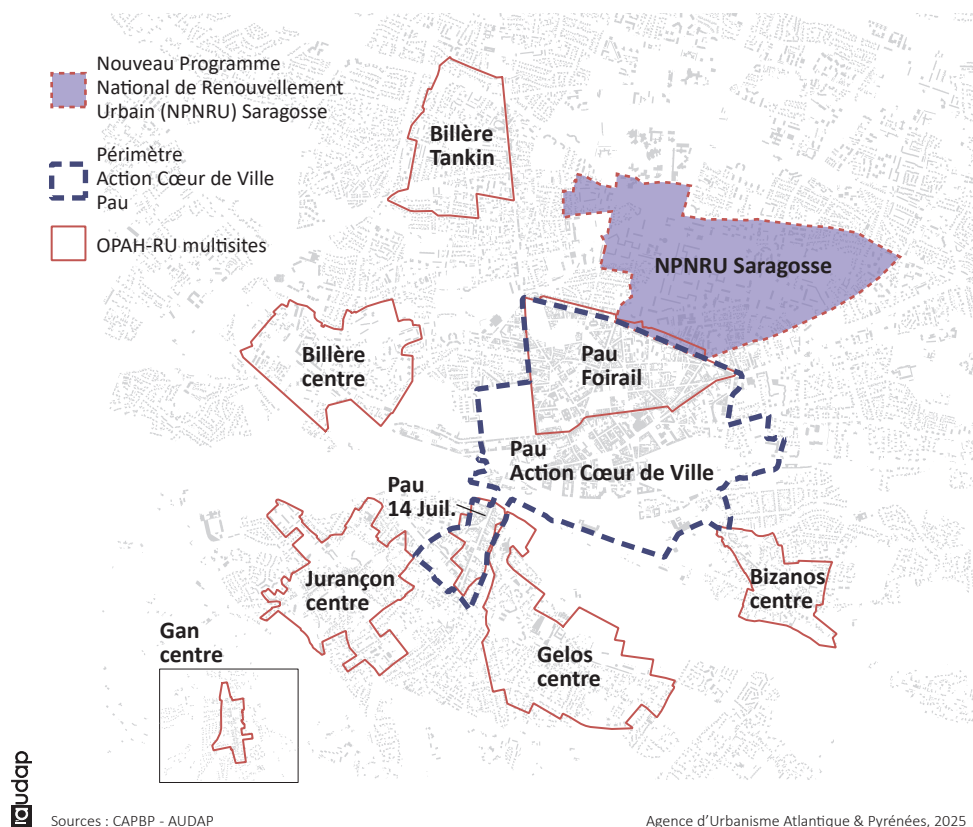
Trois espaces ont particulièrement concentré l'attention des acteurs locaux :

1. Le cœur de ville de Pau, en déclin depuis la fin du XX^e siècle et bénéficiant d'une action publique continue (OPAH-RU, concession d'aménagement, Action Cœur de Ville depuis 2018).
2. Les centres-villes du cœur d'agglomération (Gelos, Jurançon, Bizanos, Gan, Billère centre et Billère Tankin), intégrés à l'OPAH-RU multisites (2020-2025).
3. Le quartier Saragosse, engagé dans le NPNRU de l'ANRU, qui a vu d'importants investissements publics (BHNS, réhabilitations dans le parc social, requalification des espaces publics). Afin d'associer le parc privé à cette dynamique, la CAPBP y a déployé un POPAC en articulation avec la VOC.

Ces trois secteurs prioritaires ont servi de terrain d'expérimentation pour la VOC, tout en gardant une vision globale sur l'ensemble des copropriétés de l'agglomération.

« La VOC a d'abord été testée là où les enjeux étaient les plus forts : centre-ville de Pau, centres anciens de l'agglomération et quartier Saragosse. »

Le périmètre prioritaire de la VOC paloise



**« La VOC : détecter
tôt les fragilités
pour éviter
la spirale de
dégradation. »**

Le principe et le fonctionnement de la VOC

Inscrite dans les politiques de prévention des difficultés, la VOC a pour but de détecter les fragilités au plus tôt afin d'accompagner les copropriétés pour éviter qu'elles ne s'inscrivent dans la spirale de dégradation et de déqualification.

Or, les copropriétés présentent un fonctionnement complexe. Toute démarche d'observation des copropriétés doit donc s'appuyer sur des sources de données diversifiées, ce qui n'en facilite pas la mise en œuvre.

L'ANAH définit 6 axes d'observation et nomme les indicateurs qu'il est souhaitable de mobiliser dans une annexe spécifique (annexe 4 à l'instruction du 7 mars 2016) :

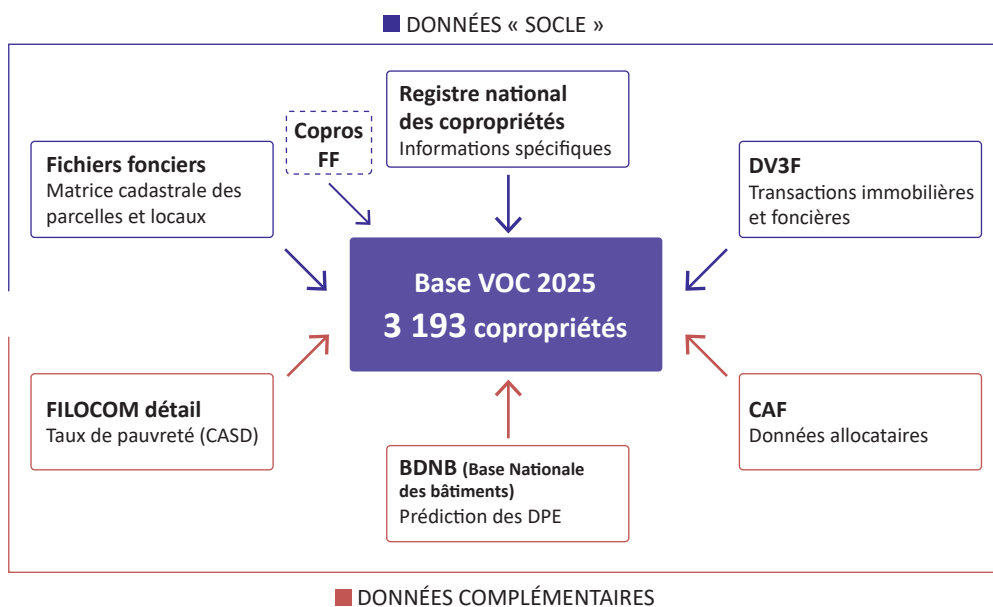
- Les caractéristiques principales : localisation, époque de construction, nombre et destination des lots.
- Le positionnement sur le marché : nombre et dates des ventes, écart aux prix du quartier, rotation de la propriété, loyers.
- Le profil socio-économique des occupants : statut d'occupation, vacance, exonération de la taxe d'habitation, bénéficiaires de minimas sociaux, revenus, âge.
- L'état du bâti et la gestion technique : procédures administratives sur les parties communes et privées (infraction au Règlement Sanitaire Départemental, péril, insalubrité), état général des parties communes, travaux au cours des dernières décennies et à venir.
- L'organisation et le fonctionnement : existence d'un règlement de copropriété, participation aux AG, type de syndic et éventuelle présence d'un mandataire.
- La gestion administrative et financière : montant du budget et des charges, impayés éventuels.

La VOC CAPBP s'appuie sur une méthode en trois grandes étapes :

1. Constituer un socle de données en rassemblant et croisant différentes sources (foncier, transactions, immatriculation, données sociales et énergétiques).
2. Produire une base par copropriété, regroupant l'ensemble des indicateurs utiles pour caractériser le bâti, sa gestion, son marché et ses occupants.
3. Évaluer la fragilité, grâce à un score construit à partir d'indicateurs testés et validés, permettant de hiérarchiser les copropriétés et d'identifier différents profils de fragilité.

La méthode en 3 étapes de la VOC Pau Béarn Pyrénées : du socle de données au score de fragilité

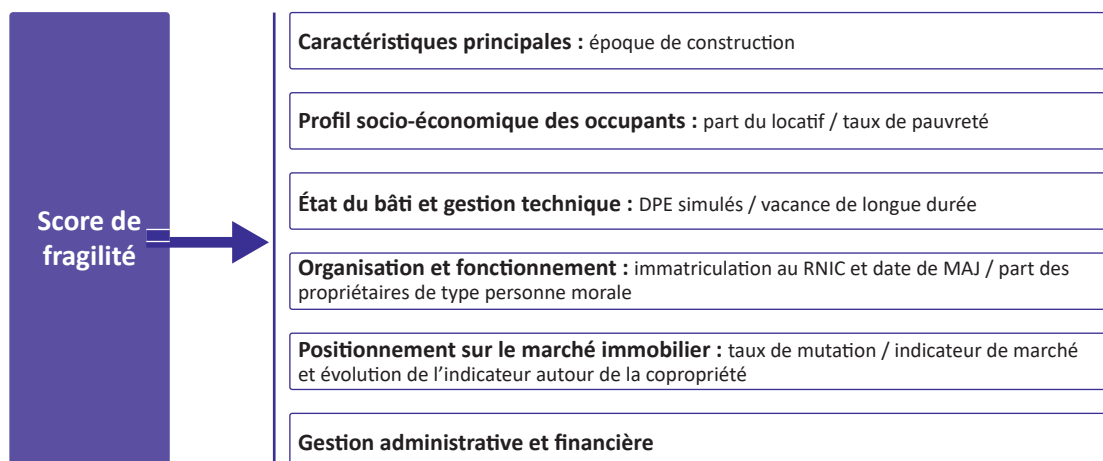
1 Création de la couche socle



2 Production d'indicateurs à la copropriété



3 Production d'un score à la copropriété



**« Trois ans
d'expérimentation :
la VOC révèle près
d'un quart de
copropriétés en
forte fragilité. »**

Résultats et typologie des copropriétés fragiles

Une base de données a été produite à l'issue de chaque année de mise en œuvre de la VOC. Chacune de ces bases a été mise à disposition de la direction de l'habitat et déposée sur le SIG communautaire via la Direction du Numérique. Un formulaire spécifique a été développé pour permettre la saisie d'informations terrain ou de suivi de dossier.

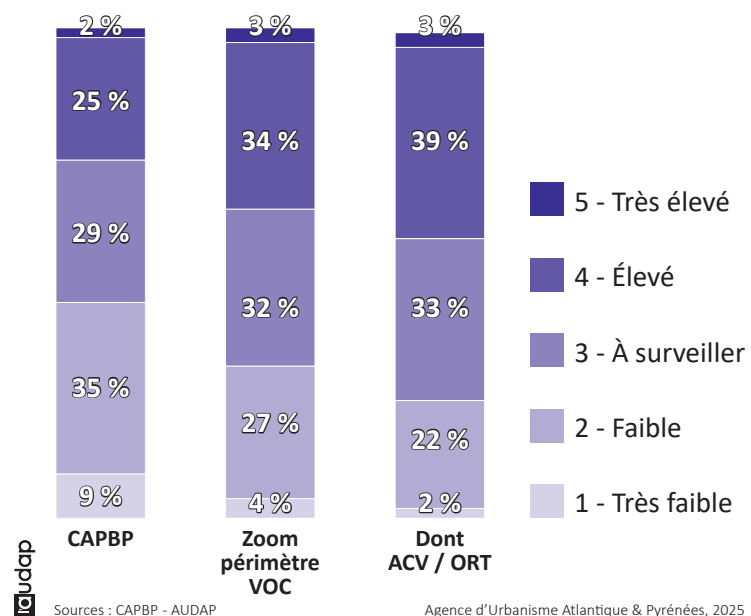
Les différents résultats sont difficilement comparables entre millésimes car la méthodologie et les indicateurs utilisés évoluent. Il est plus pertinent de détailler les résultats de la dernière production, celle qui a été aboutie à l'issue des 3 années de VOC et avec les indicateurs jugés les plus pertinents. Près de la moitié des copropriétés de la CAPBP sont classées en score de fragilité faible à très faible. Près d'un tiers sont à surveiller et un peu plus d'un quart (27 %) sont en score de fragilité élevé à très élevé. Cette proportion est d'autant plus importante dans le périmètre prioritaire VOC (37 %) et notamment dans le périmètre Action Cœur de Ville (42 %).

En complément du scoring, pour les copropriétés marquées par les plus grandes fragilités, sont travaillés des profils statistiques déterminés par clustering. Ceux-ci permettent en complément de la note d'identifier les types de fragilités des copropriétés via 5 grandes familles de copropriétés fragiles :

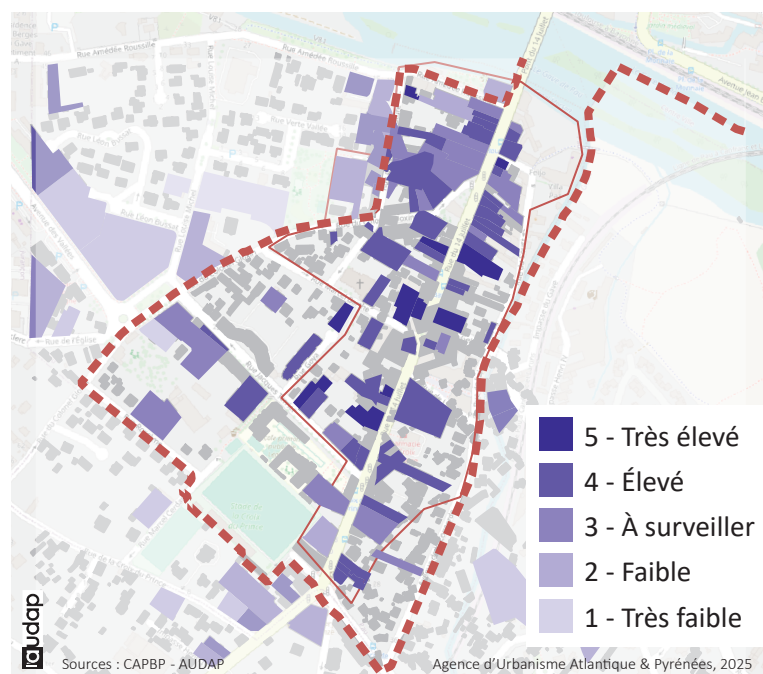
- Copropriétés à vacance longue durée importante et présence forte de personnes morales.
- Copropriétés anciennes à forte vacance longue durée et indicateur de marché en déclin.
- Copropriétés dévalorisées souvent non inscrites ou mal mises à jour au RNIC.
- Copropriétés anciennes à étiquette énergétique défavorable et forte vacance longue durée.
- Copropriétés à dominante locative, étiquettes DPE défavorable, pauvreté marquée souvent mal renseignées au RNIC.

Ces résultats apportent une vision inédite et objectivée du parc en copropriété. Toutefois, l'expérimentation met aussi en lumière certaines limites de la VOC. La fiabilité et la mise à jour des sources de données restent parfois insuffisantes, et les toutes petites copropriétés échappent encore en partie à l'analyse en raison du secret statistique. Par ailleurs, une lecture uniquement statistique ne peut se substituer à l'observation de terrain, indispensable pour qualifier les situations. Enfin, la technicité de l'outil et la complexité de certains indicateurs rendent son appropriation plus difficile pour les élus comme pour les acteurs privés (syndics, professionnels de l'immobilier).

Répartition par score de fragilité



Score de fragilité - Secteur 14 juillet à Pau



« L'enjeu désormais pour l'Agglomération paloise : pérenniser la VOC en un véritable observatoire pour assurer une veille continue et orienter chaque copropriété vers les bons dispositifs. »

L'OCC, un outil de visualisation cartographique sur le SIG



Copropriété paloise





Parole d'acteur

MARIANNE LARQUÉ



Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Direction Habitat et Rénovation urbaine

Cheffe de projet Habitat privé

La mise en place de la VOC nous a apporté un véritable changement dans notre manière d'aborder les copropriétés. Concrètement, l'outil est utilisé dès l'accueil à la Maison de l'Habitat et du Patrimoine : grâce à la cartographie issue du SIG, nous pouvons repérer les copropriétés potentiellement fragiles, analyser leur situation à l'aide du formulaire, puis orienter les occupants vers les appuis techniques ou financiers adaptés.

La VOC nous a également permis de mieux calibrer les périmètres d'intervention en amont des programmes opérationnels. Le pré-repérage des îlots prioritaires facilite la définition des actions, que ce soit en prévention, en accompagnement, ou en redressement des situations les plus critiques.

Au-delà de l'outil, c'est une prise de conscience collective qui s'est opérée. Acteurs publics comme privés disposent désormais d'une expertise partagée sur le territoire. Nous pouvons hiérarchiser les besoins et prioriser les interventions, ce qui était difficile auparavant. Les données socles issues de la VOC alimentent ainsi directement les orientations du PLH4, en donnant une vision à la fois qualitative et quantitative des enjeux.

L'enjeu désormais est de transformer l'expérimentation en un outil pérenne de pilotage : l'Observatoire communautaire des copropriétés. Il doit nous permettre d'aller plus loin dans la connaissance et la qualification des copropriétés, de renforcer nos partenariats avec les acteurs de terrain, et de mieux sensibiliser propriétaires comme partenaires. L'objectif final reste clair : assurer une veille continue pour orienter chaque copropriété vers les dispositifs adaptés et évaluer, dans la durée, l'efficacité de nos actions.

**« En 2024, la
Communauté
d'Agglomération
Pays Basque s'est
dotée d'un premier
indice de fragilité
des copropriétés,
construit
avec l'appui
méthodologique
de l'AUDAP. »**

LANCEMENT D'UNE VOC EN PAYS BASQUE

Après plusieurs années de sensibilisation sur la question des copropriétés, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a lancé en 2024 une démarche de Veille et Observation des Copropriétés (VOC). Elle a choisi de s'appuyer sur l'expérience acquise par l'Agence d'urbanisme auprès de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées. L'AUDAP a ainsi partagé son savoir-faire, notamment pour le croisement des données et le calcul des indicateurs. L'Agence a également mobilisé ses partenariats, déjà actifs dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers, facilitant les échanges avec de nombreux professionnels de l'immobilier. Cette première année de VOC a permis de produire un premier indice de fragilité des copropriétés, aujourd'hui en cours de consolidation grâce aux données de terrain collectées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Copropriété bayonnaise





Parole d'acteur

GAËLLE VIRELY



Communauté d'Agglomération Pays Basque

Direction Habitat et Rénovation urbaine

Responsable de service Habitat privé

Afin de mieux anticiper les fragilités du parc privé et d'orienter ses actions contre l'habitat dégradé, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a lancé en 2024, la Veille et Observation des Copropriétés, outil structurant au service de sa stratégie territoriale. Cette démarche s'inscrit dans les orientations de son Programme Local de l'Habitat 2020-2026 et répond aux enjeux locaux : un parc ancien (58,6 % des copropriétés construites avant 1973), fragmenté (87,6 % à moins de 20 lots),

marqué par des fragilités croissantes (près de 2 100 copropriétés seraient potentiellement très fragiles).

Bien que récente, la mise en œuvre de cet observatoire traduit une volonté politique affirmée : mieux prévenir les situations de dégradation, affiner la connaissance locale du parc, croiser les données techniques, sociales, énergétiques et administratives, et outiller l'action publique de manière ciblée. Elle est pensée comme un levier de coordination territoriale, de mobilisation partenariale et d'appui aux copropriétaires, dans un objectif de transition énergétique et de préservation du parc existant.

Missionnée pour accompagner la collectivité dans la mise en place de l'observatoire, l'Agence d'Urbanisme apporte un appui méthodologique structurant, ainsi qu'une expertise en matière d'observation territoriale et d'analyse de données. Ce travail analytique est enrichi et mis en perspective par un travail de terrain assurée par la collectivité, permettant de confronter les données aux réalités locales et de valider les premiers enseignements.

Cette connaissance doit permettre à la collectivité de déployer des actions préventives adaptées et de repérer les problématiques émergentes, en vue de conduire des études ciblées et orienter au mieux les réponses opérationnelles. Cette ambition se heurte néanmoins à plusieurs freins qui en limitent aujourd'hui la portée. La fiabilité et l'exhaustivité des données disponibles restent insuffisantes, en particulier celles issues du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC), pourtant conçu comme un outil structurant. Par ailleurs, la mobilisation des syndicats, acteurs pourtant clés de la remontée d'informations, s'avère parfois difficile.

La réussite et la durabilité de ces démarches locales reposent sur un soutien accru de l'État, notamment pour garantir un meilleur accès aux données, clarifier les champs de compétence et renforcer l'implication des professionnels.



Ressources

Dominique Braye, «Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat », Rapport, Anah, 2012

<https://urlr.me/GrZ3MW>

Eva Simon, « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble », Thèse sous la direction d'Alain Faure, Université Grenoble Alpes, 2017

<https://urlr.me/xRGWzA>

Amel Gacquerre, Marianne Margaté, «La paupérisation des copropriétés, mieux la connaître pour mieux la combattre », Rapport de commission d'enquête, Sénat, 2024

<https://urlr.me/yvpTPm>

ADIL 13, «Sauvons la copro !», Conférence-débat organisée par l'ADIL des Bouches-du-Rhône, 2025

<https://urlr.me/87mNxv>

Crédits photos :
AUDAP

Direction de la publication :
Denis CANIAUX

Rédaction & réalisation graphique :
Cécile VELASCO, Ludovic RÉAU,
Emmanuelle RABANT

Impression : AUDAP sur
Papier Evercopy Plus 100% recyclé
Certification FSC, Blue Angel
et Ecolabel EU | Septembre 2025



Trois questions à ...

JONATHAN HUYNH

Agence Nationale de l'Habitat

Chargé de mission observation et prévention des copropriétés

Service habitat digne et durable. Direction de l'expertise et des politiques publiques

En quoi l'outil de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) constitue-t-il un levier stratégique dans la politique de prévention du Plan Initiative Copropriété ?

C'est un dispositif d'aide à l'ingénierie pour les collectivités. Cela permet d'accompagner les collectivités dans la mise en place ou la structuration d'un outil de veille et d'observation des copropriétés par un financement de l'Anah. Cet outil vise à améliorer la connaissance du parc de logement en copropriété. Il doit permettre de développer des fonctions de veille en continue et de détecter des problématiques. C'est un levier stratégique dans la prévention, car l'objectif est de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée et spécifique selon les cas de figure. Dès lors cela participe à la définition d'une stratégie d'intervention des collectivités auprès des copropriétés en fragilité ou potentiellement en voie de dégradation. Les collectivités ont recours à la VOC, car ils ont besoin d'amorcer une démarche d'observation pour identifier les enjeux sur leurs territoires ou même d'éviter les « angles morts » sur des territoires ayant déjà des dispositifs opérationnels sur le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Quel bilan peut-on tirer de plus de dix ans de déploiement du dispositif VOC, et quelles sont les principales difficultés rencontrées par les collectivités ?

Il y a une satisfaction globale du dispositif de VOC mais les principales difficultés sont la pérennisation des outils mis en place par les collectivités. Les démarches sont différentes d'un territoire à l'autre notamment sur l'intégration d'actions d'accompagnement à destination des copropriétés. Un « passage à l'opérationnel » ne se concrétise pas toujours après le repérage. Il y a donc des enjeux avec la pérennisation comme :

- Le suivi des préconisations de la VOC et par conséquent avoir des actions à destination des copropriétés,
- La capacité à mettre à jour des outils de veille en ayant l'ingénierie en interne ou en externe,
- La gouvernance mise en place pour faire vivre la démarche en tenant compte des instances existantes de la politique de l'habitat (exemple PLH) et des instances opérationnelles avec des échelles diverses (intercommunales et communales).

Comment l'ANAH accompagne-t-elle les territoires dans la mise en œuvre de ces outils, et quelles évolutions sont envisagées pour renforcer leur impact à l'avenir ?

Plusieurs besoins ont été exprimés par les acteurs locaux lors de notre dernière évaluation. La prise en compte de ces derniers permettront de renforcer et de faire évoluer les dispositifs. L'Anah doit favoriser la mise en réseau des acteurs impliqués dans les dispositifs VOC et permettre le partage de retours d'expérience. Il y a des enjeux autour de la donnée en la rendant plus accessible aux territoires et la pérennisation des démarches en intégrant plus de transversalités dans les dispositifs/ outils proposés par l'Anah.

AUDAP

Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées

2 allée des Platanes, 64100 Bayonne

1 rue Lapouble, 64 000 Pau

05 59 46 50 10 • audap.org

[audap - LinkedIn](#)



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées