

LES RÉSIDENCES DU VALENTIN

SYNTHESE DES TRAVAUX DE LA COMMISSION D'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE (SEPTEMBRE 2026)

LA PROCÉDURE DE PLAN DE SAUVEGARDE EN QUELQUES MOTS

- **Objectif** : réunir autour de la table les collectivités publiques, les organismes publics et la copropriété pour fixer les mesures permettant le redressement de la copropriété.
- **Le rôle des instances** (cadre légal prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation : articles L615-1 et suivants ; arrêté préfectoral du 23 septembre 2025) :

La Commission d'élaboration

Arbitrages et orientations stratégiques

Les sous-commissions thématiques

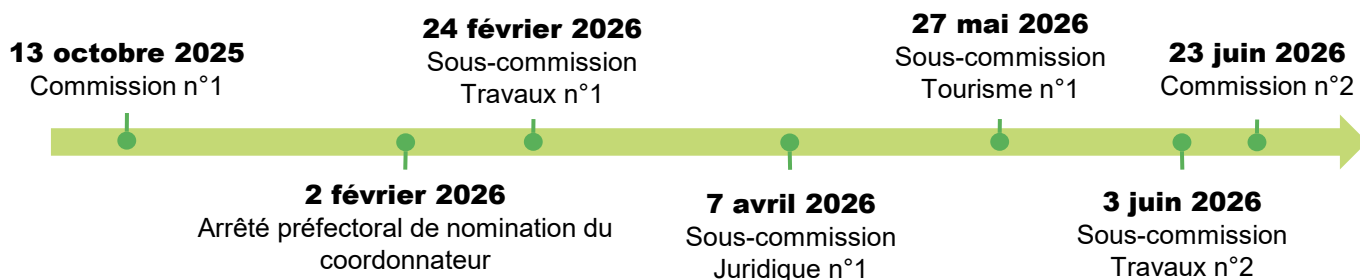
Construction du contenu du plan de sauvegarde

Le coordonnateur

Désigné par arrêté préfectoral
Suivi du déroulé, accompagnement et expertise

- La copropriété est représentée par son administrateur provisoire et les membres du Conseil Syndical.
- Pour mémoire, la Commission d'élaboration valide des orientations stratégiques pour acter la direction dans laquelle avancer. **Elle ne prend pas de décision à la place de la copropriété.**

DATES CLÉS DE L'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE



DES PROBLÉMATIQUES QUI NE CONCERNENT PAS LE SEUL PARKING SOUTERRAIN MAIS LE COMPLEXE DU VALENTIN DANS SON ENTIERETÉ

Une désorganisation juridique

- Incohérences dans les documents de la copropriété, discordances entre les actes publiés et la situation de droit...
- Constructions publiques sur l'emprise foncière privée (locaux techniques + toilettes)
- Absence de régulation des droits d'usage des parties communes

Une désorganisation comptable

- Difficultés dans la reprise de la gestion antérieure : des recouvrements comptables à opérer par un travail de fond.
- Impayés de charges conséquents et anciens

Les réseaux

- Réseau d'eau potable à reprendre
- Réseau électrique à mettre en sécurité dans les parkings

La dalle / L'esplanade

- Problèmes structurels et de portance
- Système sur plot non adapté au déneigement
- Pente de la dalle insuffisante / étanchéité

Les bâtiments d'habitation

- Présence élevée de chlorure dans les bétons : un défaut de conception d'origine qui accélère la dégradation des bâtiments
- Etat de certaines façades très préoccupant (Pene Medaa, Sanctus, Paloumère)
- Désordres visibles sur le mur de soutènement de Paloumère

Les appartements et les commerces

- Risque d'interdiction de louer les meublés de tourisme en 2034 avec les étiquettes énergétiques actuelles (loi Le Meur)
- Remise à niveau touristique nécessaire pour maintenir l'attractivité des appartements dans les prochaines années (hors biens déjà rénovés)
- Accessibilité des commerces à améliorer

DES ÉLÉMENTS STRUCTURELS TRÈS DÉGRADÉS POUR DES RAISONS MULTIPLES

A l'origine, des défauts de conception :

- Sous-dimensionnement de la structure
- + Dégradation du béton par carbonatation, provoquant la corrosion des fers insuffisamment enrobés
- + Présence de chlorures depuis l'origine (adjuvants) auxquels s'ajoutent les salages hivernaux = dissolution des aciers

+ Des facteurs aggravants externes, dont :

- Les barbacanes* qui évacuaient l'eau à travers le mur enterré au nord étant bouchées, la pression interstitielle a augmenté et fragilisé le mur nord
- Le bâtiment est en limite d'une zone de glissement de terrain : il peut en résulter une pression accrue pouvant provoquer la ruine du mur de soutènement. Les dispositifs de mesure installés n'ont pas indiqué de glissement significatif, mais des glissements antérieurs ont pu affecter la construction qui présente des fissures importantes.



LE RISQUE

- La durée de maintien de l'ensemble immobilier en activité reste indéterminée – à ce jour le bureau de contrôle la garantit jusqu'à fin septembre 2026.
Réévaluation de l'avis tous les deux mois.

LES MESURES ACTUELLEMENT PRISES

- ✓ Un étalement des éléments fragilisés a été posé et fait l'objet d'une surveillance régulière
- ✓ Des capteurs de vibrations permettent de mesurer les variations anormales
- ✓ Des capteurs permettent d'être alerté en cas de reprise du glissement de terrain
- ✓ Un plan d'évacuation a été mis au point

LES MESURES SUR LE COURT TERME

- Un cloutage du mur nord est impératif pour améliorer sa résistance et sa stabilité, dans l'attente d'une intervention complète

LES MESURES SUR LE LONG TERME

- Projet de démolition-reconstruction du parking, du fait du renforcement indispensable des poteaux et des dalles intermédiaires

*barbacane = fente dans le mur permettant son drainage

Photo : étais dans le parking - visite sur site décembre 2025

LES ÉTUDES EN COURS

A LA CHARGE DE LA COPROPRIÉTÉ

✂ SECURISATION TECHNIQUE – TRAVAUX

- **Travaux de cloutage** : mise en sécurité de l'ensemble immobilier à court terme. ➡ Etudes de dimensionnement du cloutage en cours puis lancement du marché travaux (fin 2026 / début 2027)
- **Travaux de démolition-reconstruction du parking** : résolution des problèmes structurels pour garantir la stabilité du complexe ➡ Conception du programme en cours (phase APD)

⚙ SECURISATION DU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRITE

- **Clarification comptable** : étude comptable par une experte auprès de la Cour d'Appel pour reconstituer les comptes à l'échelle de la copropriété et disposer d'une vision claire sur les impayés notamment. ➡ résultats à l'automne 2026
- **Clarification juridique** : étude juridique par une experte auprès de la Cour de Cassation pour obtenir une définition juridique cohérente des différents volumes constituant la copropriété pour en asseoir le fonctionnement administratif et financier. ➡ Résultats à l'automne 2026

A LA CHARGE DES COLLECTIVITÉS

- **Définition précise de l'impact sur la station** : logements saisonniers, commerces, services, vie à l'année... ➡ analyses du poids des Résidences du Valentin dans le fonctionnement de la station et des leviers susceptibles de fonder une intervention publique. ➡ Démarrage septembre 2026



La réparation du parking a-t-elle été envisagée?

La réparation du parking sans démolition-reconstruction a été étudiée puis écartée. En effet, un renforcement des poteaux créera un empiètement très important, grevant significativement des places privatives de stationnement, les éléments structurels étant très dégradés. De plus, les dalles sont trop minces pour soutenir ce poids ou être renforcées. La solution de démolition-reconstruction globale est retenue pour répondre aux enjeux de stabilité au regard du risque sismique et de sécurité incendie.

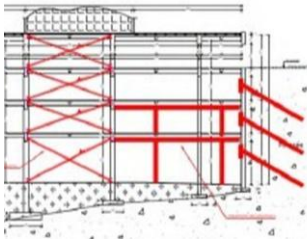
Photo : sondage GEOTEC déc.. 2023 - Aciers corrodés

Pourquoi des échéances courtes de renouvellement des attestations de l'APAVE ?

L'attestation de solidité est un document par lequel le bureau de contrôle APAVE, qui surveille l'immeuble, atteste qu'il ne présente pas de risque imminent d'effondrement au vu des éléments en sa possession à l'instant donné.

Aucun travaux n'étant jusqu'ici mis en œuvre pour améliorer la stabilité de l'ensemble immobilier, les bétons poursuivent leur dégradation et la fragilité de l'ensemble s'accroît. Compte tenu des facteurs de risques (voir p.2), le bureau de contrôle n'est plus en capacité de se projeter à plus de 2 mois sur la solidité du bâtiment.

Les conditions permettant le renouvellement plus durable de l'attestation de solidité sont la réalisation des travaux de cloutage, pour stabiliser le mur de soutènement sur le court terme ; puis l'engagement des travaux de renforcement des poteaux et dalles, autrement dit les travaux de démolition-reconstruction du parking.



Combien coûtent les travaux de cloutage ?

Le budget pour les travaux de cloutage est estimé à ce jour à environ 2 millions d'euros TTC toutes dépenses confondues, sous réserve des études de dimensionnement. Les appels de fonds ont déjà été émis.

Image : TPFI (maître d'œuvre) 2026 - Schéma travaux de cloutage

A ce lien, les vidéos du sondage GEOTEC en décembre 2023 sur les bétons

LES ORIENTATIONS DE LA COMMISSION N°2 DU 23 JUIN 2026

✂ SECURISATION TECHNIQUE - TRAVAUX

- Engagement des travaux de cloutage → **mesure conservatoire majeure** de protection de l'ensemble immobilier sur le court terme (+/- 2 millions d'€)
- Engagement d'un Diagnostic Technique Global de l'ensemble des bâtiments, incluant **un diagnostic de l'état des buses du Valentin** → **vérifier l'état des bâtiments** en vue de leur conservation et chiffrer les travaux nécessaires le cas échéant.
- Organisation d'une Assemblée Générale de la copropriété → soumettre au vote les conditions de rachat des lots **pour la réalisation des travaux sur le parking** (la démolition/reconstruction nécessite que les lots de parkings soient rachetés par la copropriété pour devenir temporairement des parties communes car il n'est pas possible de démolir des parties privatives).

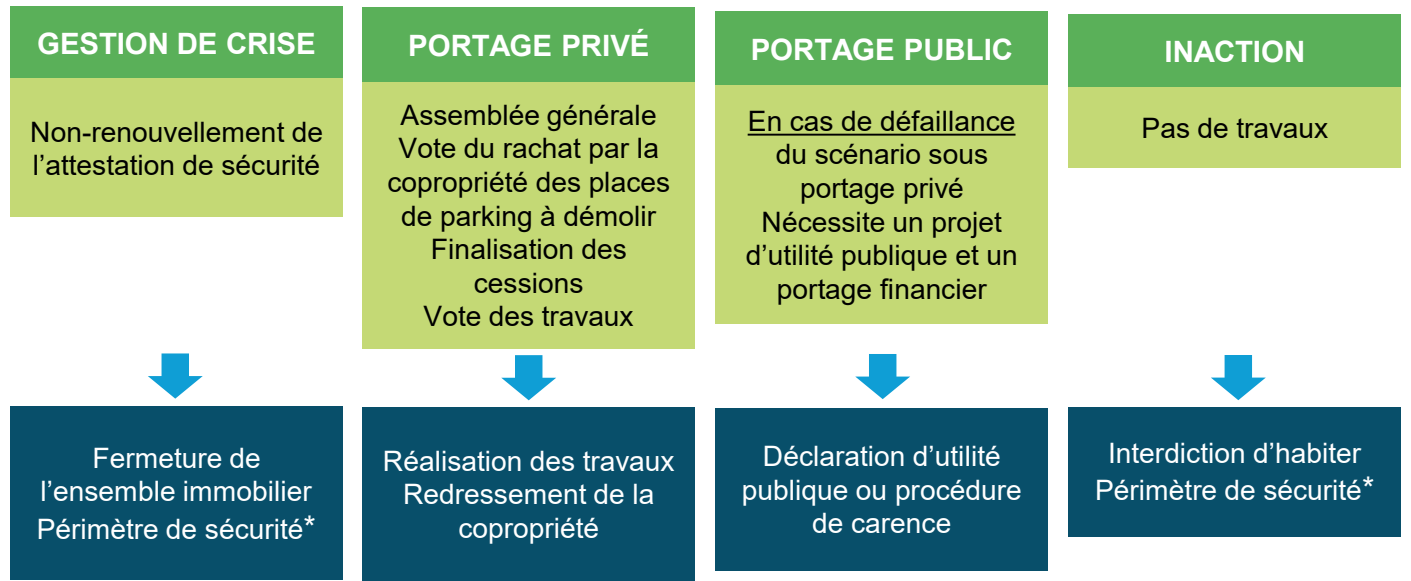
⚙ SECURISATION DU FONCTIONNEMENT

- Tendre vers la scission du bâtiment Paloumère → simplifier la gestion de la copropriété en donnant son **indépendance juridique** à cet immeuble déjà physiquement indépendant du complexe (« tendre vers » car les études juridiques en cours permettront d'appréhender les incidences financières d'une telle scission).
- Modification du règlement de copropriété par un mécanisme de division parcellaire (locaux techniques et toilettes « pioupiou ») → régulariser la propriété d'équipements publics sur la parcelle privée et **sécuriser la gestion de la copropriété** en modifiant ainsi le règlement de copropriété (La division parcellaire, marginale, a pour seul objectif de permettre d'enclencher la modification de copropriété afin d'en simplifier la gestion (première étape de la clarification juridique de l'ensemble)).
- Consolidation de l'état des lieux partagé sur l'impact de la copropriété dans le fonctionnement touristique de la station → **identifier objectivement les besoins** et définir les orientations possibles pour la sauvegarde de la copropriété et la gestion transitoire de l'ensemble.

📢 DIFFUSER L'INFORMATION

- Plan de communication → répondre aux besoins exprimés en termes de diffusion de l'information
- Organisation d'une réunion d'information à l'attention des copropriétaires → rendre compte des travaux de la commission et préparer l'assemblée générale

4 SCÉNARIOS POSSIBLES POUR LES RESIDENCES DU VALENTIN

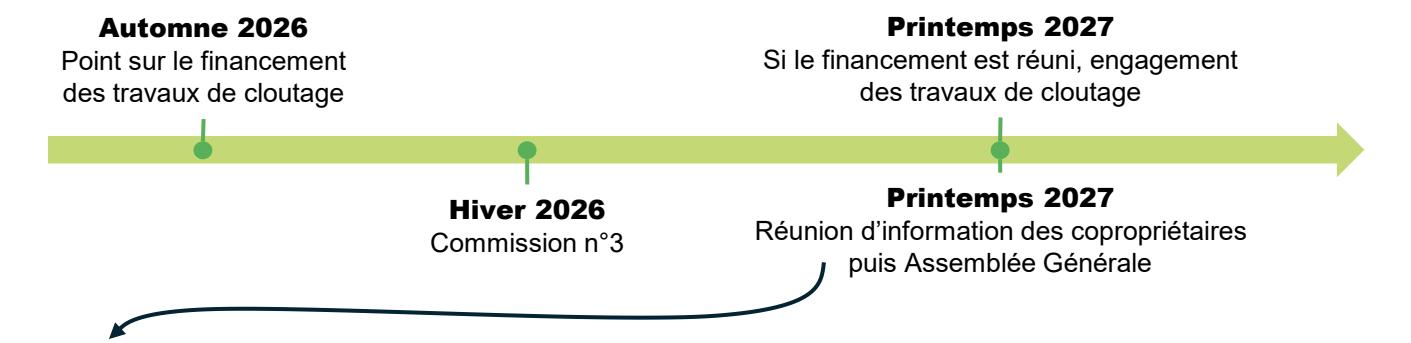


Dans tous les cas : la gestion de la fermeture à anticiper

Les travaux à réaliser sur le parking étant très conséquents et touchant à sa structure, certains bâtiments seront fermés le temps du chantier.

***Pourquoi un périmètre de sécurité ?** La fermeture du complexe sera nécessaire en cas de risque d'effondrement. Pour protéger les biens et les personnes, le périmètre impacté par les débris de l'effondrement devra être défini et fermé d'accès. Les tiers privés de la jouissance de leurs biens pourront se retourner contre la copropriété pour demander une indemnisation.

PROCHAINES ÉCHÉANCES



Une réunion d'information pour soumettre aux copropriétaires de manière transparente et complète le projet de démolition-reconstruction du parking, compte tenu des enjeux pour les copropriétaires et pour l'avenir du site, **afin qu'ils puissent disposer de l'ensemble des éléments nécessaires à leur prise de décision.**

OU TROUVER LES INFORMATIONS ?

Éléments concernant la copropriété		Éléments concernant l'élaboration du plan de sauvegarde
		
sur l' extranet mis à disposition par l'administrateur provisoire	dans le rapport annuel de l'administrateur (disponible sur l' extranet) + dans les lettres d'information avec les appels de fonds	sur le site de la Préfecture https://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Logement/Commission-departementale-de-sauvegarde-du-Valentin