DÉCRYPTAGE

Le Valentin en 10 questions

Dix questions simples sur les Résidences du Valentin à Gourette : le parking fermé, l'administration provisoire, le coût des travaux, la commission de sauvegarde. Réponses sourcées.

Rédaction LRDV — Association Les Résidences du Valentin

Publié le 17 novembre 2026 · 5 min de lecture · Relu par Alexandre Perez

1. Qu'est-ce que le Valentin ?

Les Résidences du Valentin forment, selon la préfecture, « le principal ensemble immobilier de la station de Gourette », sur la commune des Eaux-Bonnes (Pyrénées-Atlantiques). *Source : communiqué préfectoral du 29 juin 2026.* La presse parle de 800 propriétaires concernés. *Source : France 3 Nouvelle-Aquitaine, 15 avril 2026 ; franceinfo, 13 avril 2026.* Selon un arrêt de la cour d'appel de Pau, l'ensemble est divisé en quatre volumes, dont une dalle intermédiaire dite « Plate-forme » et un volume de « 1978 lots privatifs ». *Source : arrêt de la cour d'appel de Pau du 19 janvier 2022.* Le préfet évoque, en avril 2026, « près de 800 copropriétaires et environ 1 800 lits ». *Source : La République des Pyrénées, 12 avril 2026.*

> *« C'est la question centrale, et elle n'est pas tranchée. »*

2. Qui est l'association LRDV ?

L'association Les Résidences du Valentin (LRDV) documente le dossier des copropriétaires. Elle n'est pas le syndicat de la copropriété, ni la station de Gourette. *Source : article LRDV « Quatre montants ».* Ses statuts constitutifs, datés du 4 octobre 2022, la nomment « Association pour la défense des copropriétaires des Résidences du Valentin (ADCRV ou LRDV) », association loi 1901 ouverte aux copropriétaires, à leurs locataires et à toute personne justifiant d'un intérêt pour le devenir du complexe. *Source : statuts constitutifs certifiés conformes.*

3. Pourquoi le parking est-il fermé ?

Le parking a déjà été fermé une première fois par le maire des Eaux-Bonnes du 21 février au 8 juin 2020, le temps que des mesures conservatoires soient mises en place. *Source : arrêtés municipaux n°2020/007 et n°2020/29.* Le 22 octobre 2021, le préfet des Pyrénées-Atlantiques a prononcé la fermeture au public des parcs de stationnement couverts. *Source : arrêté du 22 octobre 2021.* Le tribunal administratif de Pau a annulé cet arrêté le 25 mars 2025, au motif que le texte utilisé ne visait que les risques d'incendie et de panique, alors que l'arrêté reposait sur la solidité de l'immeuble. *Source : jugement du 25 mars 2025.* Selon France Bleu Béarn, le préfet a ensuite demandé au maire des Eaux-Bonnes de prononcer la fermeture. *Source : France Bleu Béarn, 28 mars 2025.* Le 27 mars 2025, le maire a pris un arrêté de fermeture des parcs de stationnement couverts (n°2025/18), fondé sur ses pouvoirs de police du Code général des collectivités territoriales. *Source : arrêté municipal n°2025/18 du 27 mars 2025.* En juin 2026, la préfecture décrit le parking comme « fermé administrativement depuis 2021 ».

4. Qu'est-ce que l'administration provisoire ?

C'est une mesure judiciaire : un administrateur désigné par le tribunal gère la copropriété à la place de ses organes habituels. Au Valentin, un premier administrateur provisoire a été désigné le 15 février 2018, sur le fondement du décret du 17 mars 1967, pour convoquer une assemblée générale et faire désigner un syndic. Un nouvel administrateur l'a remplacé le 7 juin 2019. Le 31 janvier 2020, ses pouvoirs ont été étendus à ceux de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, le régime des copropriétés en difficulté. *Sources : ordonnances des 15 février 2018, 7 juin 2019 et 31 janvier 2020.* La mission a ensuite été prorogée, notamment le 28 mars 2024 pour deux ans à compter du 31 mars 2024. *Source : ordonnance du 28 mars 2024.* Selon l'association, elle a de nouveau été prorogée de 24 mois par une ordonnance du 30 mars 2026. *Source : communiqué LRDV du 23 juin 2026.*

5. Combien coûtent les travaux ?

Plusieurs chiffres coexistent et ne mesurent pas la même chose : 15,5 M€ HT (expert judiciaire, novembre 2020), 42,8 M€ (AMO EGIS, rapport du 27 mars 2026), 45 à 50 M€ (fourchette LRDV, non confirmée par ce rapport) et « environ 40 millions » cité au conditionnel. *Source : article LRDV « Quatre montants ».* Aucun n'est un appel de fonds voté.

6. Qui doit payer ?

C'est la question centrale, et elle n'est pas tranchée. Deux textes anciens sont souvent cités. L'article II du règlement de copropriété de 1968 met à la charge des collectivités publiques « l'entretien et les réfections éventuelles du revêtement superficiel de cette place publique et de ses accès », ainsi que les frais d'éclairage et d'écoulement d'égouts, et précise : « Toutes réparations intéressant les œuvres vives et l'infrastructure de la dalle dite Plate-forme resteront à la charge du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier. » *Source : règlement de copropriété général (1968), article II.* La délibération n°110 du Conseil général du 19 novembre 1993 vise cet article en le résumant ainsi : « laissant l'entretien et les réfections de la plate-forme et de ses accès à la charge des collectivités publiques (Département et commune des Eaux-Bonnes) ». *Source : délibération n°110 du 19 novembre 1993.* Le rapport du Président joint à cette délibération estime la part du Conseil général, « en tant que copropriétaire », à 11 800 000 F sur 21 500 000 F TTC de travaux. *Source : rapport du Président, 1993.* Aucun de ces textes n'est une décision de justice sur les responsabilités actuelles : leur portée relève des juridictions compétentes. Voir aussi ce que dit la délibération de 1993.

7. Quelles expertises sont en cours ?

Une expertise judiciaire a été autorisée le 2 mars 2022 et étendue le 29 mars 2023. *Sources : ordonnances correspondantes.* Le 22 juin 2026, le juge des référés du tribunal administratif de Pau a ordonné une expertise au contradictoire de la commune des Eaux-Bonnes et de l'EPSA, notamment pour rechercher les causes des désordres du parking B10 et de l'esplanade. Ce n'est pas une décision au fond sur les responsabilités. *Source : ordonnance du 22 juin 2026.*

8. Qu'est-ce que la commission de sauvegarde ?

Créée à la demande de l'administrateur provisoire et présidée par le préfet, elle prépare un plan de sauvegarde « visant [le] redressement technique, juridique et financier » du complexe. Elle compte trois sous-commissions : « bâtiments et travaux », « juridique, foncier et communication » et « tourisme ». *Sources : compte rendu de la commission du 20 octobre 2025 ; communiqué préfectoral du 29 juin 2026.*

9. La démolition est-elle décidée ?

Non, aucune pièce publiée ne le montre. En juin 2026, la commission a demandé que le projet de démolition-reconstruction du parking soit soumis aux copropriétaires « de manière transparente et complète ». *Source : communiqué préfectoral du 29 juin 2026.* Le

rapport de l'administrateur évoque une démolition au conditionnel. *Source : communiqué LRDV du 23 juin 2026.*

10. Que se passe-t-il à court terme ?

La préfecture juge prioritaires des travaux de cloutage, dont le financement « demeure aujourd'hui un sujet de préoccupation ». Sans perspective crédible de les réaliser, l'organisme de contrôle pourrait ne pas renouveler l'attestation de solidité, avec des conséquences « pouvant aller jusqu'à la fermeture du complexe ». *Source : communiqué préfectoral du 29 juin 2026.* Le 3 avril 2026, le préfet a estimé ce cloutage à « à peu près deux millions d'euros », à réaliser d'ici la fin de l'année. *Source : [La République des Pyrénées, 12 avril 2026](https://www.larepubliquedespyrenees.fr/culture-et-loisirs/ski/gourette-le-prefet-pessimiste-sur-la-situation-du-complexe-du-valentin-annonce-deux-millions-d-euros-de-travaux-d-urgence-avant-la-fin-2026-28653045.php).*

Toutes les pièces sont consultables sur la page Documents.

DOCUMENTS

- Communiqué préfectoral — commission de sauvegarde — 29 juin 2026 (PDF)
- Ordonnance de mise sous administration provisoire — 15 février 2018 (PDF)
- Arrêté préfectoral de fermeture — 22 octobre 2021 (PDF)
- Jugement du tribunal administratif de Pau — 25 mars 2025 (PDF)
- Ordonnance du tribunal administratif de Pau — 22 juin 2026 (PDF annoté)
- Ordonnance du 31 janvier 2020 (PDF)
- Ordonnance de prorogation du 28 mars 2024 (archives LRDV)
- Ordonnance du 7 juin 2019 (PDF)
- Arrêtés du maire des Eaux-Bonnes n°2020/007 et n°2020/29 (archives LRDV)
- Arrêt de la cour d'appel de Pau du 19 janvier 2022, RG 21/01870 (archives LRDV)
- Statuts constitutifs de l'association — 4 octobre 2022 (archives LRDV)
- Arrêté du maire des Eaux-Bonnes n°2025/18 — 27 mars 2025 (archives LRDV)
- Règlement de copropriété général — 1968 (PDF)
- Délibération n°110 du 19 novembre 1993 (archives LRDV)
- Compte rendu de la commission de sauvegarde — 20 octobre 2025 (archives LRDV)

SOURCES

Article LRDV — Quatre montants pour les mêmes travaux

Article LRDV — Ce que dit la délibération de 1993

franceinfo — 13 avril 2026

La République des Pyrénées — 12 avril 2026

Association Les Résidences du Valentin (LRDV) — residences-valentin-gourette.fr

Signature collective : cet article est rédigé par l'association à partir des pièces citées. Il ne tranche aucune responsabilité, qui relève des juridictions compétentes.

Rectification et droit de réponse : toute personne ou tout organisme mis en cause peut demander une correction ou exercer son droit de réponse via la page Contact. Notre méthode est décrite dans la charte éditoriale.

Version en ligne : residences-valentin-gourette.fr/dossiers/lrdv/articles/valentin-en-10-questions/