

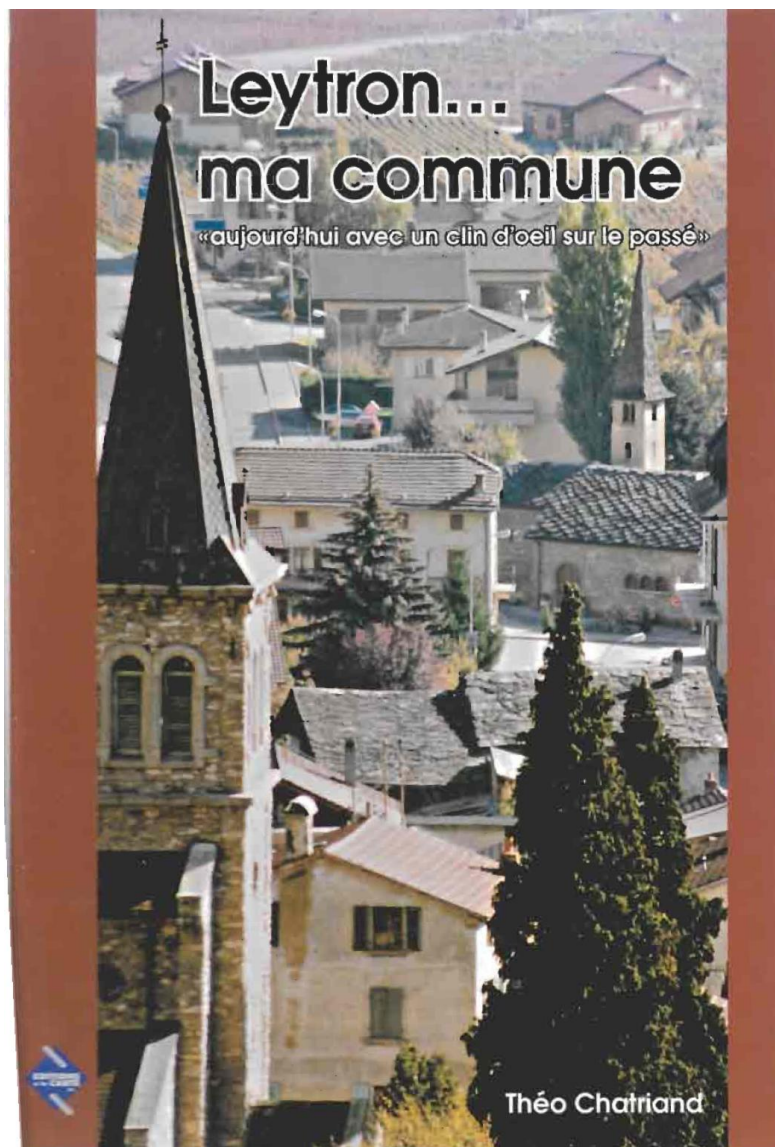
# HISTORIQUE DES BAINS

Ce document est tiré de l'ouvrage

## LEYTRON... MA COMMUNE

par THEO CHATRIAND

*en hommage à Théo, ami fidèle, † 2026*



éditions à la Carte, octobre 2007

## La société exploitant les bains thermaux : « Thermalp Les Bains d'Ovronnaz »

### 1. Avant 1990

Il aura fallu plus de 15 ans d'études, de discussions, de compromis, voire même d'interventions au tribunal, pour permettre le départ de ce grandiose projet qui va changer totalement l'image d'Ovronnaz et aussi celle de Leytron. Image touristique, image de marque, image d'occupation, image économique.

Au tout début, un seul homme : Jean-Marie Gaudard. Il va devenir le père spirituel des Bains d'Ovronnaz en étudiant et en finançant cette « Etude de programme d'aménagement du Domaine du Mellay, à Ovronnaz », étude réalisée par le Bureau Henri Auberson d'Epalinges, avec plus de 180 pages.

Le bref historique ci-dessous rend hommage à ce pionnier et met en valeur le niveau des difficultés permettant, enfin, le démarrage du projet.

#### *Bref historique des Bains d'Ovronnaz*

- 1958 à 1962      Le remaniement parcellaire d'Ovronnaz, agricole s'il en est, redistribue les parcelles, crée des routes d'accès et équipe les terrains. C'est dans le courant de ce remaniement et par des achats de terrain successifs que la parcelle actuelle des Bains a atteint 36'000 m<sup>2</sup> au centre géographique de la station. Jean-Marie Gaudard, associé au début avec Léon Défayes, va rapidement devenir l'unique propriétaire.
- Dès 1972      Le professeur Hans Senften de Berne analyse régulièrement les eaux de la source des Bains pour le compte de Jean-Marie Gaudard : propriétés de l'eau, débit, température.

La source thermale analysée est située au fond des gorges, sur la rive gauche de la Salentse, sur la frontière des deux communes de Leytron et de Saillon, au point de coordonnées 580 757 et 114 575. La source, sur la commune de Leytron, sortant directement d'une cave du rocher, s'écoule dans la Salentse avec un débit de 200 litres par minute. L'eau est limpide et, au contact de l'air, les oxydes de fer se précipitent en colorant les bords du ruisseau et de la cave en rouge brun.

Un rapport de 11 pages, daté du 28 janvier 1974, sans entrer dans les détails des substances en milligrammes par litre ou des diverses propriétés, fait ressortir les principales appréciations ou classifications suivantes :

- L'eau est minérale et naturelle.
- L'eau est sulfatée, calcique et magnésienne, fluorée avec des teneurs élevées en strontium, fer, cuivre et iode.
- L'eau est thermale avec une température à la sortie du rocher de 24,2 degrés centigrades.
- Le résultat bactériologique est bon.

- Dès 1977 Ces analyses sont poursuivies par l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.
- En 1974 Jean-Marie Gaudard verse une indemnité pour la radiation de la servitude du télésiège de Morthey qui traverse la parcelle des Bains. Un litige éclate avec la commune de Saillon au sujet de la propriété de la source. Après deux ans, l'Etat du Valais attribue la source, en tenant compte des limites, à la commune de Leytron.
- 1975 Mise à l'enquête d'un premier plan de quartier. Ce dernier sera abandonné.
- 1977 La commune de Leytron concède à Jean-Marie Gaudard un droit de superficie de la source de 500 m<sup>2</sup>. En même temps, une convention est signée avec la Commune qui cède les droits de la source pour une durée de 80 ans, dès la mise en exploitation du Centre thermal.
- 1978 Avion infrarouge, sourciers et hydrologues effectuent une recherche d'eau thermale sur Ovronnaz pour le compte de Jean-Marie Gaudard.  
Parallèlement, le Bureau Henri Auberson présente l'étude de marché et l'étude du programme d'aménagement du domaine du Mel-lay.  
Les sollicitations auprès de l'Etat du Valais tendent à obtenir l'autorisation d'exproprier les droits de passage nécessaires à la canalisation d'eau thermale de sa source jusqu'à la station

d'Ovronnaz : plus de 2 km de distance horizontale pour une dénivellation montante de 640 m. Suite à divers recours, entre autres du WWF et de quelques propriétaires, deux ans seront nécessaires avant l'obtention de cette autorisation.

Les architectes Crettenand, Métral, Balma et Auberson étudient un premier plan de quartier.

- 1980 à 1986 Visites de nombreux sites de centres thermaux et de thalassothérapie en Europe.
- 1982 Litige avec les Bains de Saillon. Afin de se procurer l'eau thermale, les promoteurs des Bains de Saillon procèdent au forage d'un puits de 480 m de profondeur, à quelque 300 mètres de la source. Le cheminement de l'eau étant imprévisible et devant le risque d'une influence sur la source, voire d'un tarissement, Jean-Marie Gaudard intervient auprès du Tribunal de Martigny pour faire arrêter les travaux de forage. L'expertise de l'EPFL est rendue en 1984 et tout rentre dans l'ordre.
- 1981 à 1982 Jean-Marie Gaudard contacte :
  - Paul-Henri Gaillard, propriétaire du bureau d'architecte Project 10 SA à Sion
  - Jean-Daniel Descartes, commerce de meubles à Saxon
  - John Dickson, hommes d'affaires anglaisafin de constituer un groupe pour la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation d'un complexe thermal.
- 1984 Attribution du mandat général d'architecte et d'ingénieur au bureau Project 10.
- 30 août 1984 Assemblée générale constitutive de la société des Bains, sous la raison sociale Alpetherme SA.
- 10 mars 1986 L'administration communale de Leytron donne son préavis favorable au plan de quartier déposé à l'enquête publique.
- 10 sept. 1986 Le plan de quartier du Domaine du Mellay est homologué par le Conseil d'Etat du canton du Valais.
- 1987 Début des travaux. Le premier coup de pioche est donné en mai.
- 1988 La convention relative au droit d'eau est transférée de M. Jean-Marie Gaudard à la société.

- 22 déc. 1990 Ouverture de la 1<sup>ère</sup> étape du centre thermal : piscine intérieure, secteur des soins, fitness, sauna hammam, café restaurant avec terrasse panoramique, salles de conférences, hall de réception, parking intérieur, ainsi que la 1<sup>ère</sup> Résidence ( Acquella – 125 lits ).



*L'eau thermale d'Ovronnaz sort de terre en aval de la Passerelle à Farinet, au sortir des gorges de la Salentse, à la limite entre Leytron et Saillon, au lieu-dit « Les Bains », à l'altitude 570 m.*

## 2. Après 1990

Dès 1990, le pari fou devient une belle réalité. L'eau remontée de la plaine fait merveille sur le plateau d'Ovronnaz. Régulièrement la presse va faire écho des agrandissements, réalisations nouvelles, prestations ajoutées. Les échos sont flatteurs et les chiffres font rêver.

- Été 1991      Ouverture des Résidences Eaux-Vives ( 125 lits ) et Thermalies ( 60 lits ).
- 1993      La société change de nom et devient « Thermalp les Bains d'Ovronnaz SA ».
- Déc. 1994      Ouverture du premier bassin extérieur.
- Noël 1996      Ouverture de la Résidence Les Sources ( 95 lits )
- Noël 1999      Ouverture du deuxième bassin extérieur, agrandissement des vestiaires et du restaurant, création d'une salle de conférences.
- Noël 2000      Agrandissement du hall d'entrée avec nouvelle réception, ouverture d'un piano-bar, nouvelle surface commerciale ( boutique, kiosque ), salle de séminaires.
- Avril 2001      Extension du département des soins. Création de deux secteurs distincts et séparés au niveau des surfaces d'exploitation : secteur wellness – esthétique / secteur médical.
- Noël 2005      Agrandissement du restaurant de 80 places ( la capacité est portée à 290 places assises, sans la terrasse ). Construction d'une nouvelle cuisine et de locaux de stockage et de froid.  
Ouverture de la Résidence Les Cascades ( 100 lits ).
- Mai 2006      Nouveau réfectoire pour le personnel. Réalisation de nouvelles surfaces administratives.
- Noël 2006      Transformation de la réception principale ( rehaussement du comptoir et création d'un back-office ).

L'investissement total relatif au Centre thermal seul, sans les Résidences, ascende à fin 2006 les 50'000'000 francs.

Le plan global de départ, schématisé et illustré par le dessin ci-après, suit son chemin. Les espaces réalisés sont en foncé sur le plan.

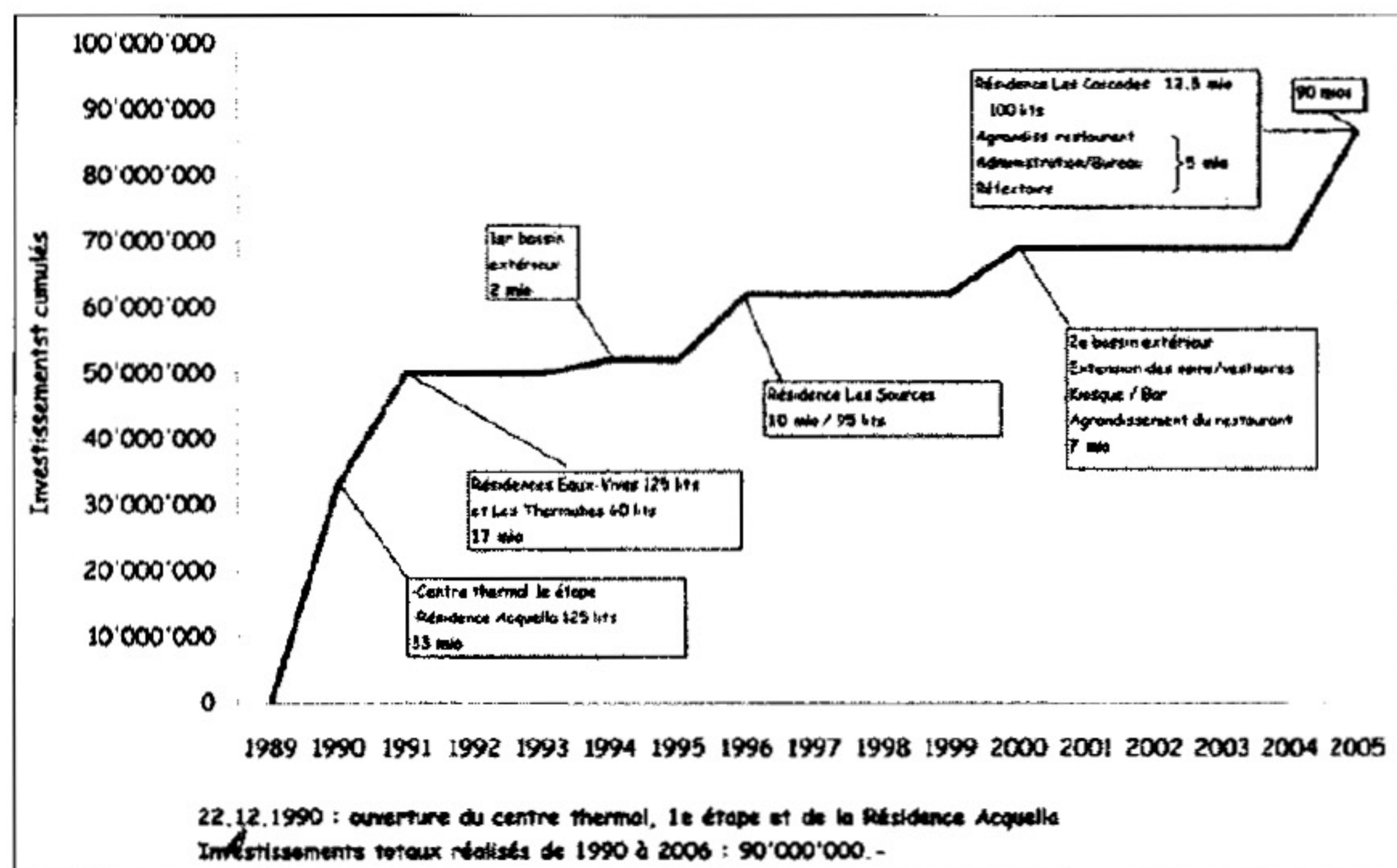
Thermalp les Bains d'Ovronnaz va rapidement devenir la locomotive de la station et le plus grand employeur de la Commune.

# CENTRE THERMAL D'OVRONNAZ

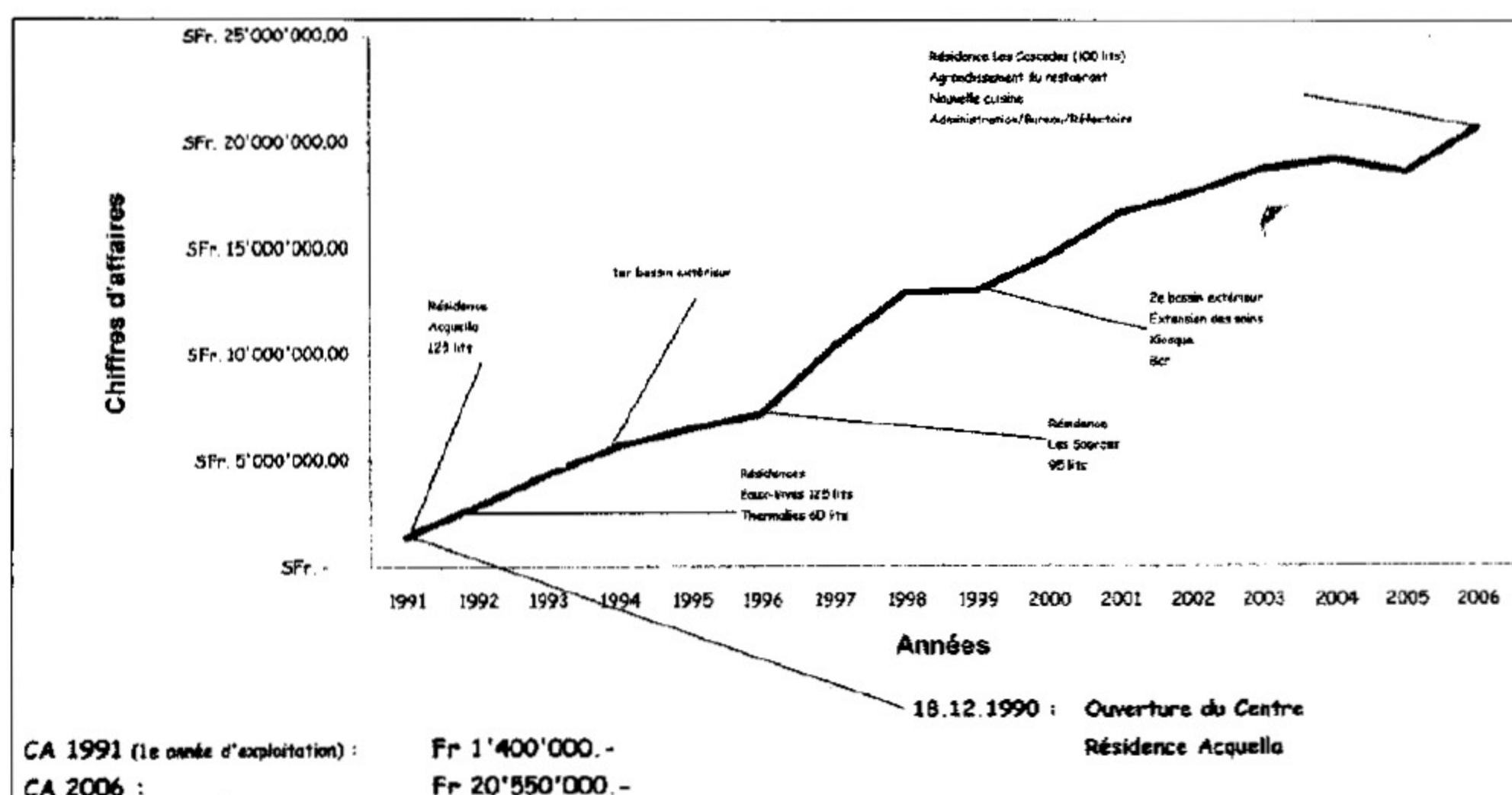
Architectural site plan of the Centre Thermal d'Ovronnaz. The plan shows a central complex with buildings labeled 'PISCINE' (pool) and 'BAIN' (bath). Surrounding this are several outdoor pools: 'BASSIN N°1', 'BASSIN N°2', 'BASSIN N°3', and 'BASSIN N°4'. There are also 'ESPACE SANTE 1' and 'ESPACE SANTE 2' areas. The plan is bordered by 'MELAY 5' on the left, 'MELAY 6' at the bottom, and 'MELAY 7' on the right. A 'BUREAU ADMINISTRATIF' is located near the bottom left. The plan includes various paths, parking areas, and landscaping elements like trees and shrubs.

*Le plan du Centre thermal d'Ovronnaz*

Les graphiques et tableaux ci-après donnent une image détaillée et précise de cette fulgurante ascension :



### Evolution des investissements – étapes de développement



### Evolution des chiffres d'affaires et développement des infrastructures

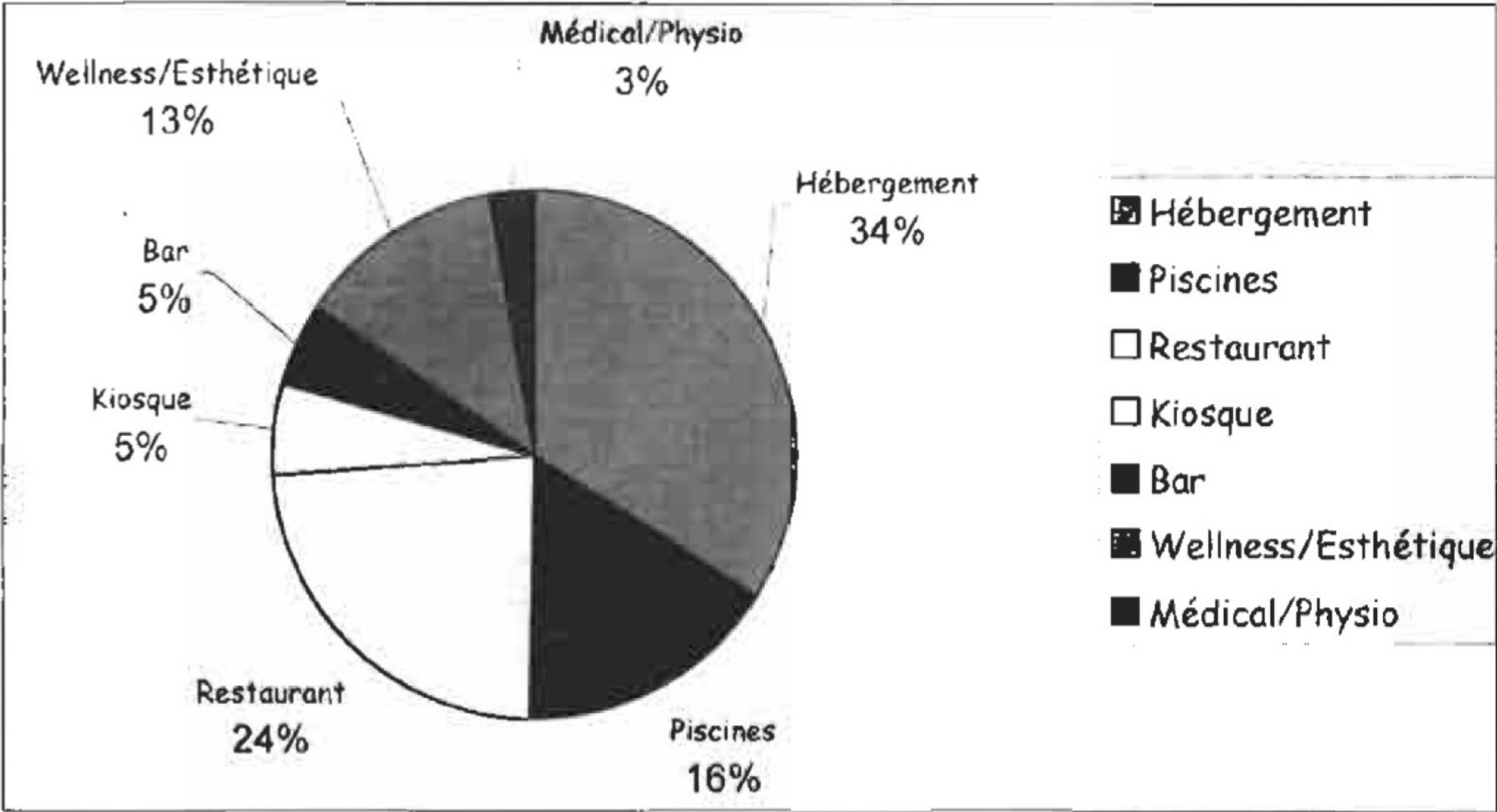
|                                       | Surface M <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall d'entrée<br>Réception principale | 411.55                 | Réception principale - accueil de la clientèle pour les résidence<br>- local à bagage                                                                                                                                           |
| Bar                                   | 205.60                 | Bar panoramique de 80 places                                                                                                                                                                                                    |
| Kiosque                               | 125.94                 | Tabac, presse, souvenir, confection, bijouterie, cosmétique, produits de santé et produits de la ruche                                                                                                                          |
| Vestiaire piscine                     | 624.99                 | Zone de changement - 650 armoires fermées                                                                                                                                                                                       |
| Restaurant / véranda                  | 641.75                 | 280 places + terrasse panoramique + Jardin d'hiver                                                                                                                                                                              |
| Cuisine                               | 197.92                 | Equipement moderne                                                                                                                                                                                                              |
| Economat / chambre froide             | 159.40                 | En liaison directe avec la cuisine par un monte-charge                                                                                                                                                                          |
| Bassins intérieurs                    | 669.26                 | 1 Bassin intérieur 180m <sup>2</sup> de plan d'eau, buses de massage, cascade, whirlpool, 1 bassin enfants, Jacuzzi 36°                                                                                                         |
| Galerie/salle de repos                | 218.18                 | Salles de repos, dont 2 insonorisées (1 avec musique relaxation)                                                                                                                                                                |
| Bassin extérieur 1                    | 223.28                 | Plan d'eau avec buses banc et lit de massage, coï de signe                                                                                                                                                                      |
| Bassin extérieur. 2                   | 285.11                 | Plan d'eau avec buses banc et lit de massage, 3 whirlpool                                                                                                                                                                       |
| Wellness Esthétique<br>Médical Physio | 1239.65                | Wellness : Divers soins bien-être + esthétique / sauna-hammam<br>Médical : Médecin et physiothérapie                                                                                                                            |
| Salles conférence                     | 166.50                 | 2 salles équipées et fonctionnelle pour séminaires et autre                                                                                                                                                                     |
| Réfectoire personnel                  | 128.00                 | 65 places - cuisine équipée - zone fumeur/non-fumeur                                                                                                                                                                            |
| Bureau administration                 | 222.00                 | Administration - comptabilité/finances - Bureau des réservation                                                                                                                                                                 |
| Parking couvert                       | 1823.55                | 50 places                                                                                                                                                                                                                       |
| Local technique                       | 2378.75                | Ventilation - chauffage - sanitaire - électricité - Filtration des eaux - pompes - bassins de stockage d'eau                                                                                                                    |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>9721.43</b>         |                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Hébergement</b>                    | 500 lits               | - 5 résidences hôtelières reliées au centre par des galeries totalisant 500 lits dont 450 sont gérés par Thermalp<br>- Nuits 2006 : 110 266, dont 45% en nuitées hôtelières<br>- Taux d'occupation des chambres 80% sur l'année |

### Surfaces d'exploitation et quelques chiffres

| Secteurs d'activité      | Personnes employées<br>à plein temps |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Hébergement              | 43                                   |
| Piscines- Bains          | 8                                    |
| Restaurant               | 36                                   |
| Bar                      | 7                                    |
| Kiosque                  | 4                                    |
| Wellness                 | 17                                   |
| Esthétique               | 4                                    |
| Médical                  | 3                                    |
| Physiothérapie           | 4                                    |
| Administration/Direction | 10                                   |
| Entretien/Maintenance    | 8                                    |
|                          | <hr/> 144 <hr/>                      |

### Secteurs d'activité

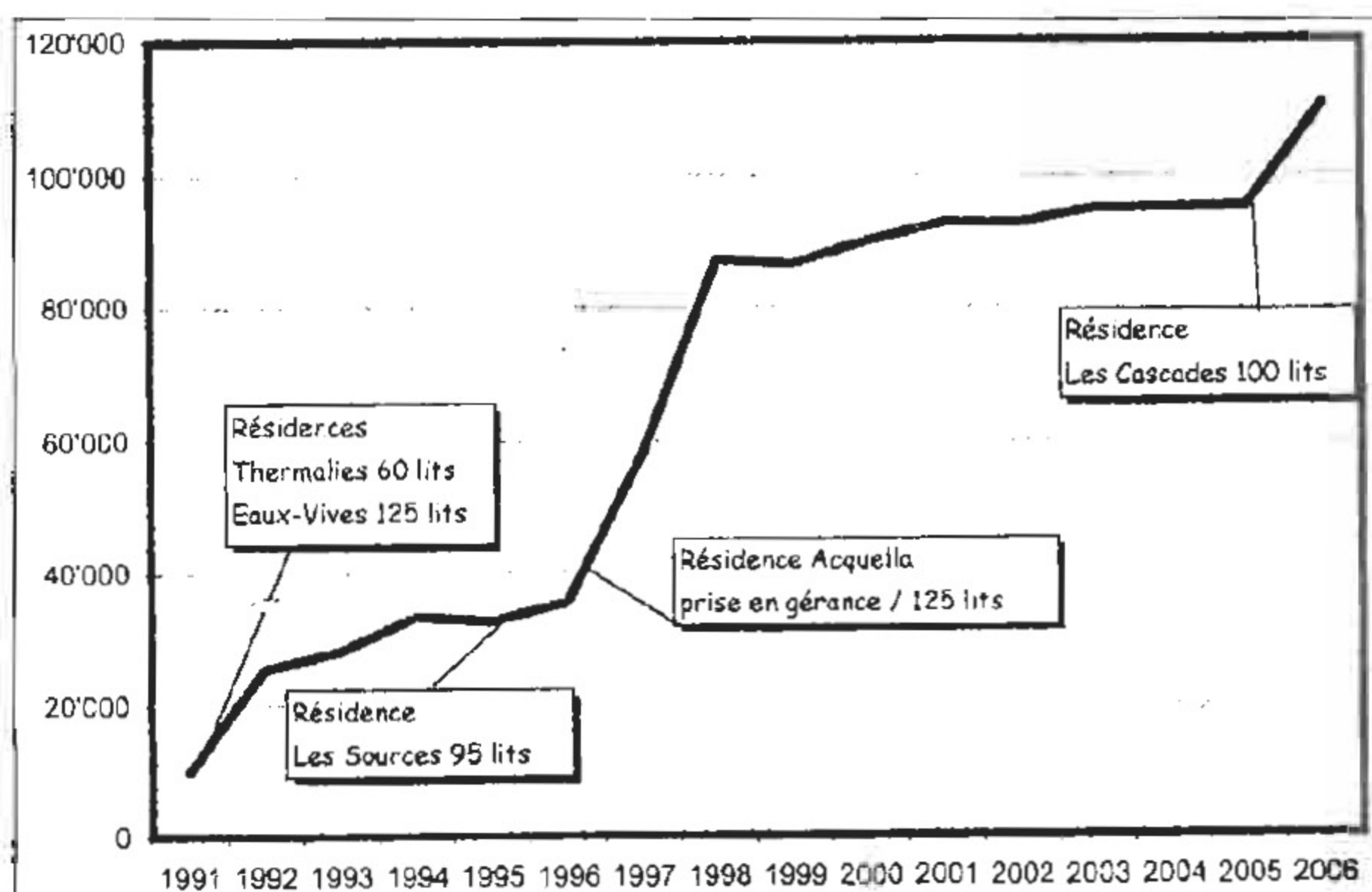
L'exploitation des Bains d'Ovromaz regroupe 11 secteurs d'activité gérés par un centre de profit et emploie 144 personnes à plein temps (les temps partiels sont calculés en plein temps).



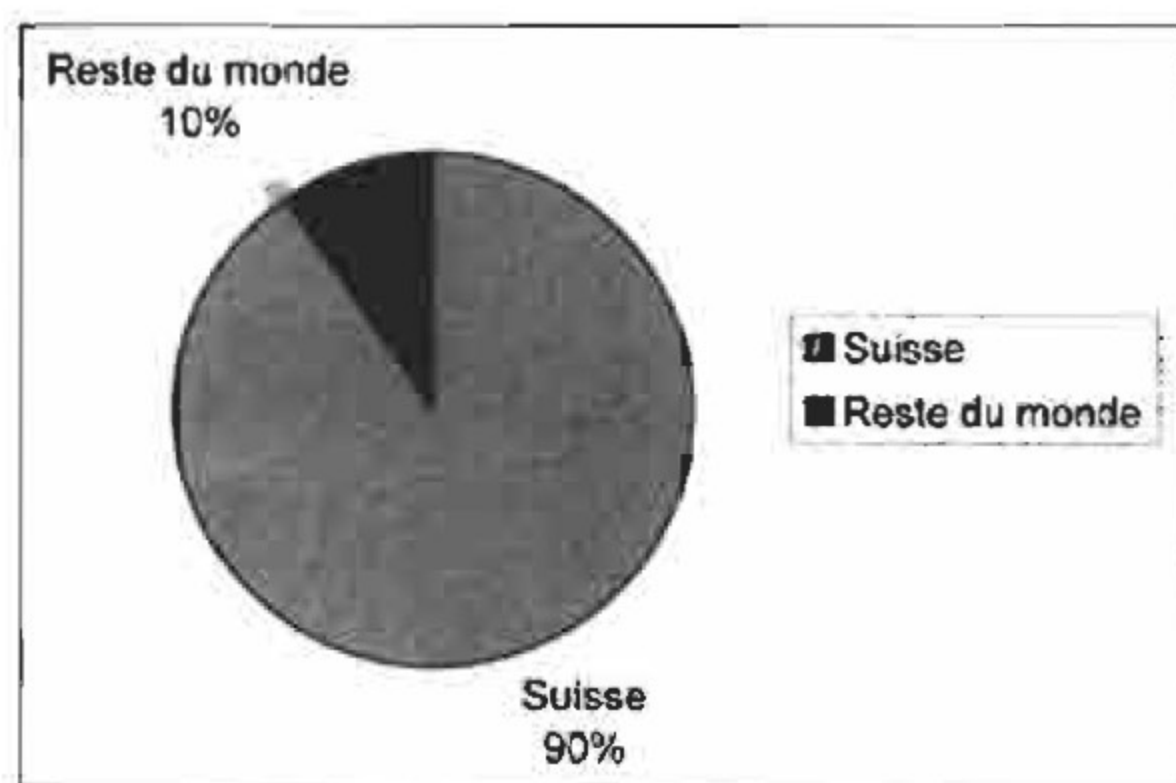
Répartition du chiffre d'affaires 2006

|      | Ch. Occupées<br>en % | Nuitées |
|------|----------------------|---------|
| 1991 |                      | 9'850   |
| 1992 |                      | 25'500  |
| 1993 | 67.11                | 28'200  |
| 1994 | 79.27                | 33'310  |
| 1995 | 77.66                | 32'609  |
| 1996 | 84.38                | 35'450  |
| 1997 | 84.60                | 57'789  |
| 1998 | 82.40                | 87'100  |
| 1999 | 80.31                | 86'447  |
| 2000 | 85.62                | 89'856  |
| 2001 | 84.48                | 92'580  |
| 2002 | 83.88                | 92'537  |
| 2003 | 87.01                | 94'713  |
| 2004 | 84.45                | 94'810  |
| 2005 | 84.09                | 95'103  |
| 2006 | 77.00                | 110'266 |

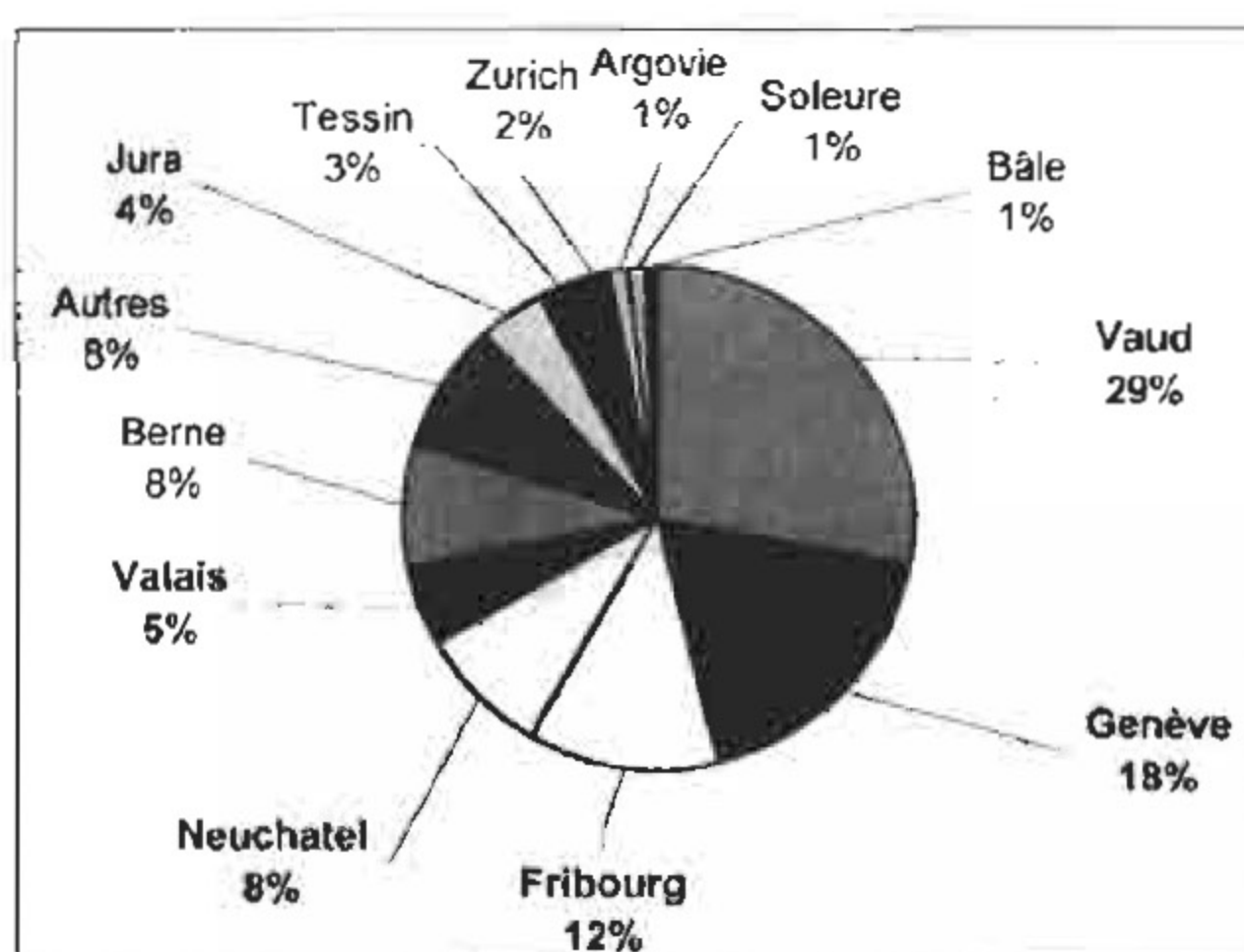
*Taux d'occupation et des nuitées 1991 – 2006*



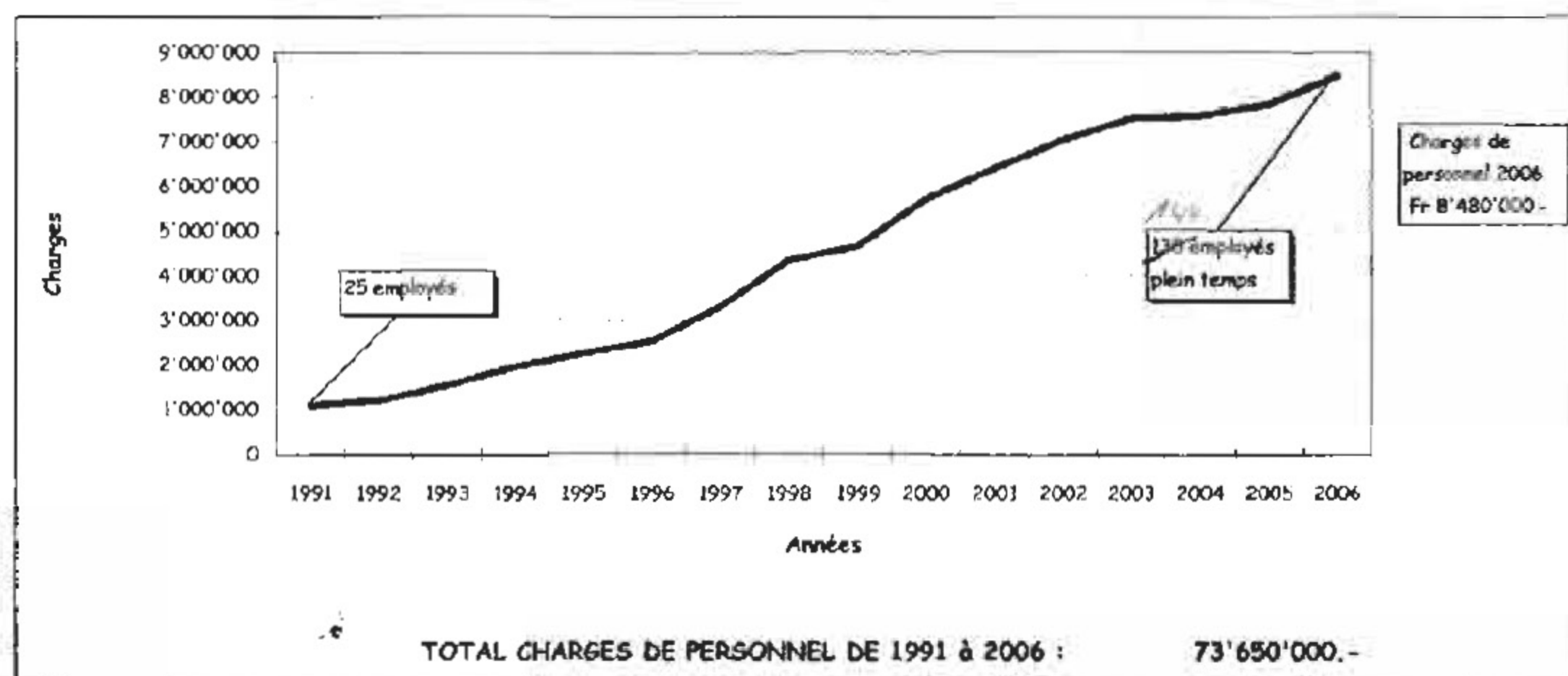
*Evolution des nuitées*



*Provenance des hôtes*



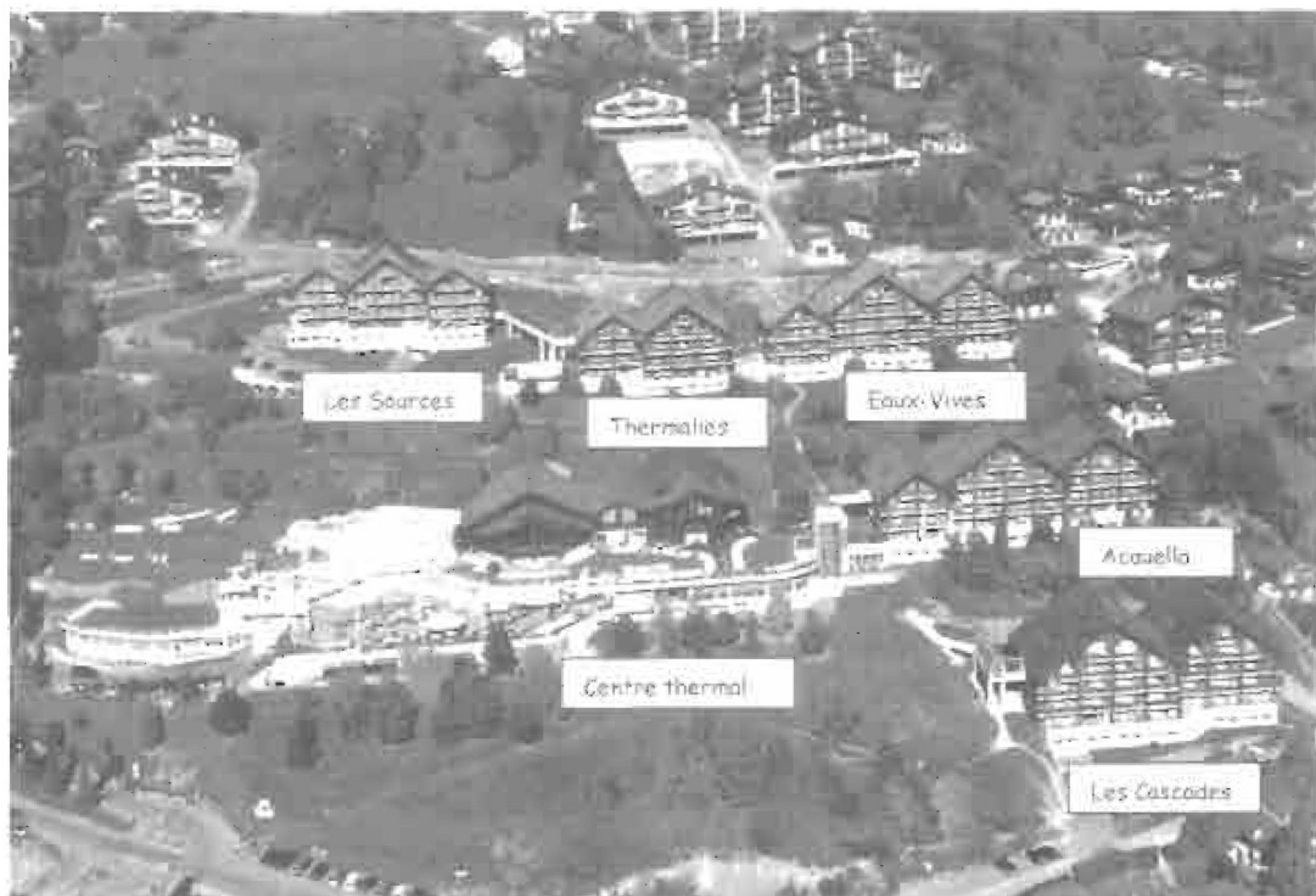
*Provenance des nuitées suisses en 2006*



*Evolution des charges de personnel*

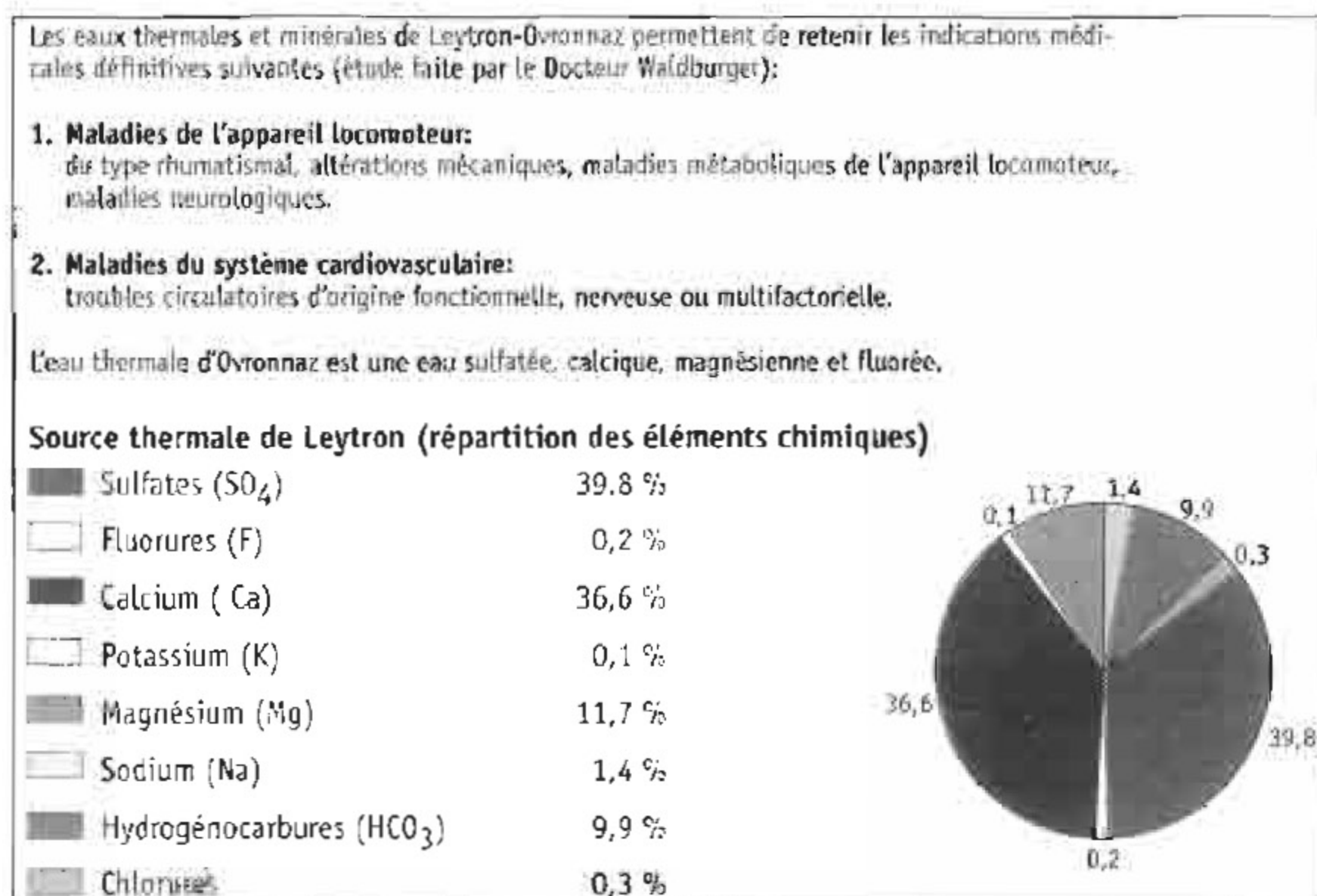


*Lieu paradisiaque et carte de visite d'Ovronnaz*



*Vue sur le complexe de Thermalp SA*

L'eau thermique d'Ovronnaz est une eau sulfatée, calcique, magnésienne et fluorée. Sa composition est donnée dans le résumé ci-dessous :



*Composition de l'eau*

Cette eau, portée à une température dépassant les 30 degrés, va être répartie dans trois bassins : le bassin intérieur inauguré en 1990 et deux bassins extérieurs mis en eau en 1994 et en 1999. Dans un cadre féerique, avec la neige en hiver, ces trois bassins sont équipés de tous les accessoires rendant votre détente agréable : buses, jets, matelas, jacuzzi, vagues...

Les forfaits ski-bains en hiver et randonnée-bains en été donnent à Ovronnaz une offre de premier choix.

Le complexe hôtelier exploite actuellement 500 lits répartis en 5 résidences hôtelières reliées au centre par des galeries. 450 lits sur les 500 sont gérés par Thermalp et totalisent plus de 110'000 nuitées en 2006. Elles représentent presque les 50 % du total des nuitées d'Ovronnaz. Les 45 % de ces nuitées sont hôtelières. Elles portent le taux d'occupation des chambres à 80 % sur l'année. Un record.

Aujourd'hui le Valais touristique ne manque pas de projets et tous les promoteurs parlent des lits chauds. « L'appartement construit devient un placement pour son propriétaire qui, contre un rendement assuré, met en location son bien ». Cette démarche existe au Centre thermal d'Ovronnaz depuis sa création en 1990. Avec un taux d'occupation de 80 %, ces lits permettent de réaliser entre 35 et 40 % du chiffre d'affaires. Sans eux, les Bains auraient déjà fait faillite. En plus, Ovronnaz a eu l'intelligence de construire d'abord le thermal avant de chercher à placer l'immobilier.

Toute cette démarche, garante de ce succès, a déjà été élaborée dans la conception générale et la stratégie de départ.

⇒ Au niveau architectural et urbanistique, le concept de départ s'articule autour de trois grands axes :

- Le centre thermal lui-même sera construit au centre de la parcelle. De forme octogonale, il sera le point d'attraction du complexe. Conçu avec des formes panoramiques et agréables, il offrira des espaces calmes, reposants, lumineux, ouverts sur les Alpes.
- Les Résidences seront construites tout autour. Elles seront reliées par des ascenseurs panoramiques et des galeries piétonnes couvertes et chauffées, offrant confort et sécurité aux hôtes.
- Chaque résidence disposera de son propre parking souterrain. A l'achèvement du complexe, tout accès se fera par une route enterrée.

⇒ Aux niveaux financier et de l'exploitation le concept s'articule autour de trois axes principaux :

- En vue de pallier à l'insuffisance de lits « chauds » en station, il est impératif, pour la survie économique du projet, de bâtir parallèlement au déve-

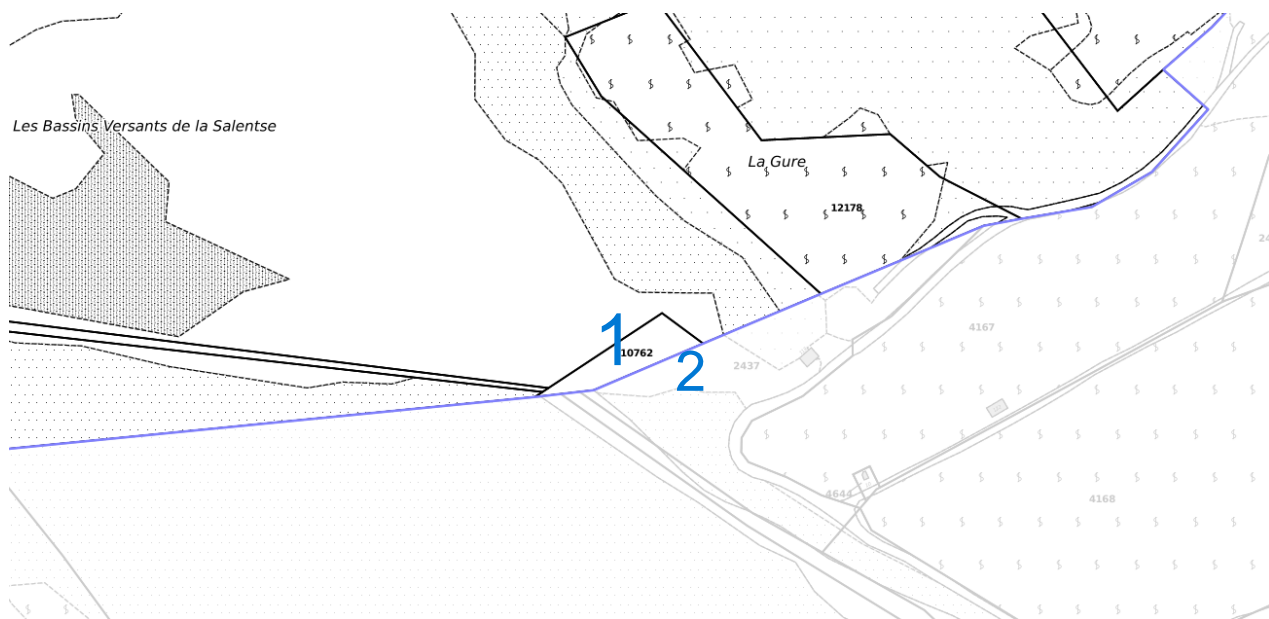
loppement du centre thermal des lits disponibles pour la clientèle ( résidences ). L'accroissement des lits s'accompagnera également d'un développement des infrastructures du centre ( équilibre entre offre de loisirs et d'hébergement ).

- Il est impératif que ces lits ( appartements ) ne soient pas vendus à des privés, ceux-ci n'occupant que sporadiquement les lits disponibles. Dans la mesure du possible, les résidences devront être vendues en bloc à des investisseurs institutionnels et un contrat de gérance intégral devra permettre une occupation maximale des lits.
- Les bénéfices réalisés sur la vente des résidences seront injectés dans le centre thermal afin de permettre le développement de celui-ci ( autofinancement ).

Le résultat prouve le bien-fondé de cette option de départ.

Ovronnaz et Thermalp les Bains sont une belle histoire. Thermalp est devenue la clef du succès de toute une station.

## SOURCES DES BAINS THERMAUX D'OVRONNAZ ET SAILLON

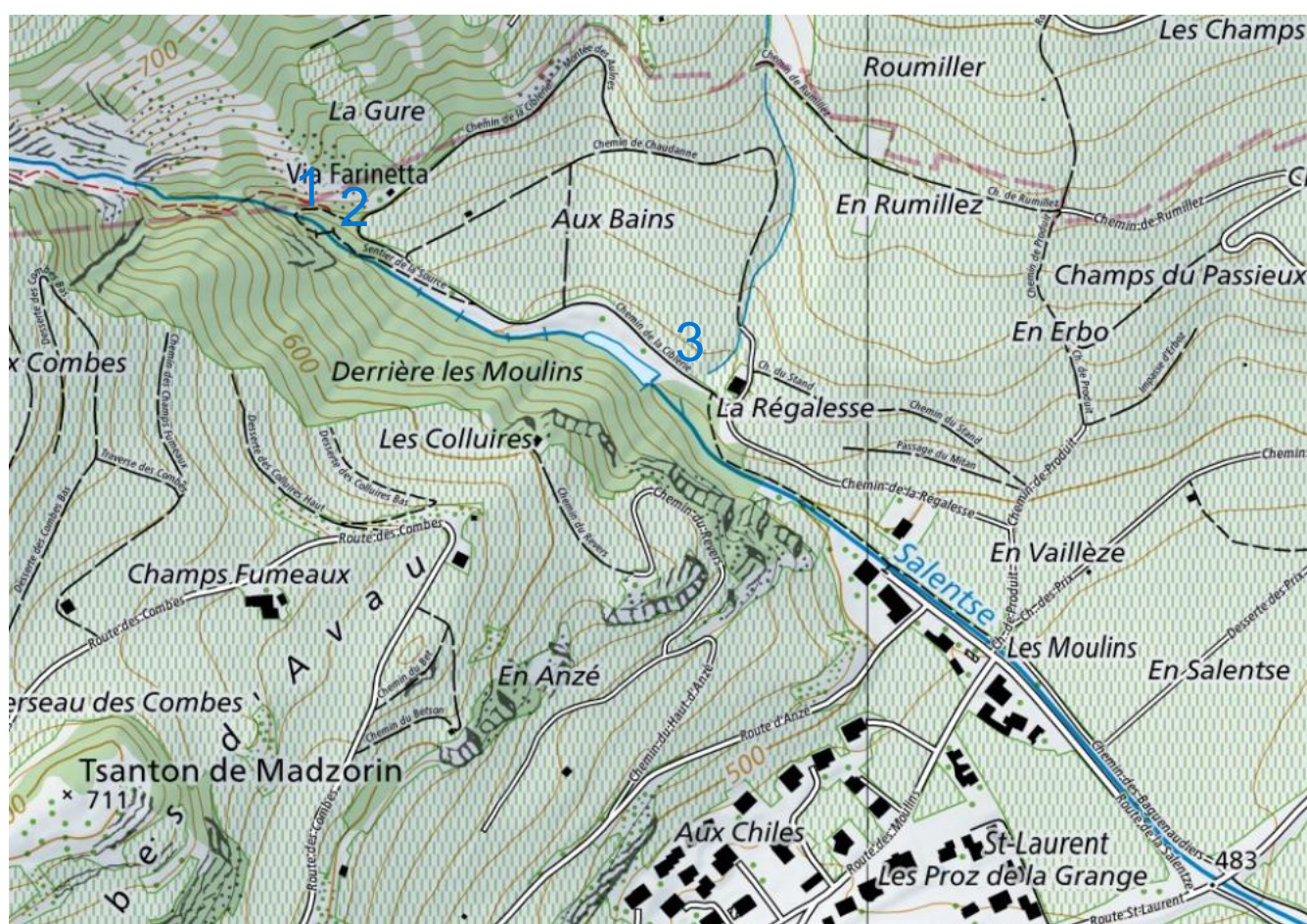
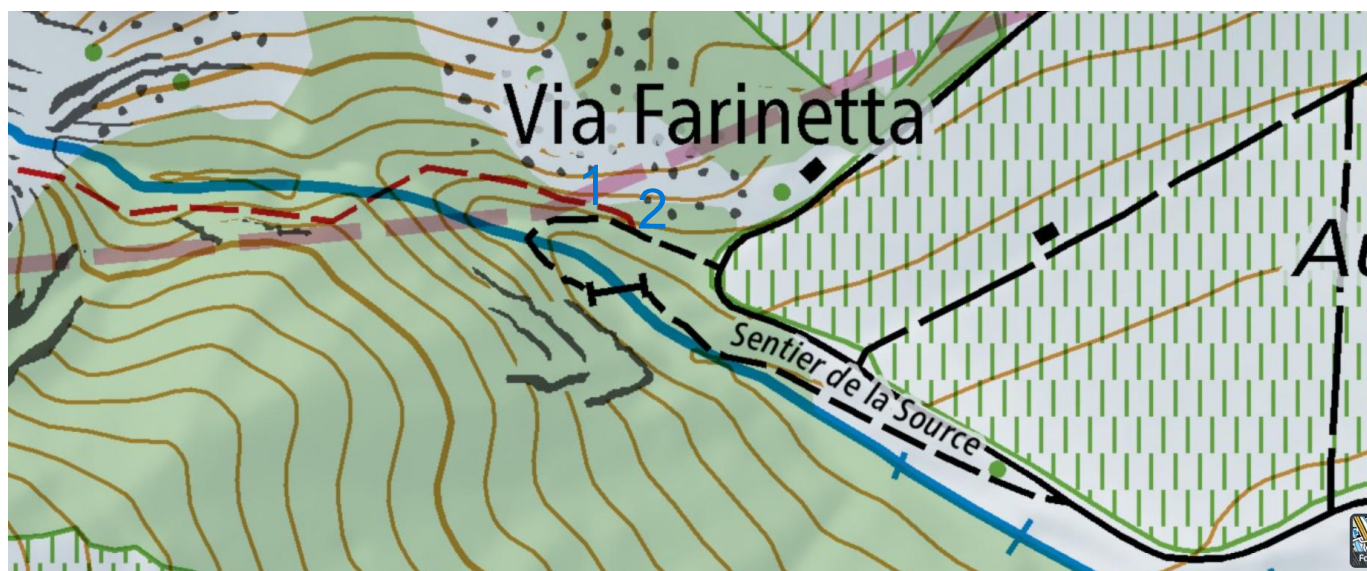


### ↑↑ Cadastre de Leytron



### ↑↑ Cadastre de Saillon

- 1 Parcelle SIT Leytron No 10762 captage des Bains d'Ovronnaz, propriétaire de la parcelle : Bourgeoisie de Leytron)
- 2 Départ de la Via Ferrata Farinetta parcelle 2437 Bourgeoisie de Saillon
- 3 Parcelle SIT Saillon No 4645 Captage de la Source des Bains de Saillon (propriétaire selon plan cadastral : UBS Fund management (le même que l'immeuble des bains de Saillon))



La source des bains d'Ovonnaz se trouve sur la commune de Leytron à l'extrême limite de la ligne de démarcation entre Saillon et Leytron, à quelques mètres à l'ouest du départ de la Via ferrata Farinetta qui se trouve sur Saillon.

La source des bains de Saillon (pompage abrité dans une orthe de bunker) se trouve au bas des vignes à l'est de la Salentse, à côté du chemin, elle n'est pas indiquée sur la carte au 25'000 mais ressort du cadastre de Saillon



**Captage des bains d'Ovronnaz**



**Captage des Bains de Saillon**



## Départ Via Ferrata Farinetta

**Charly Teuscher – pour APEROvronnaz, juillet 2026**