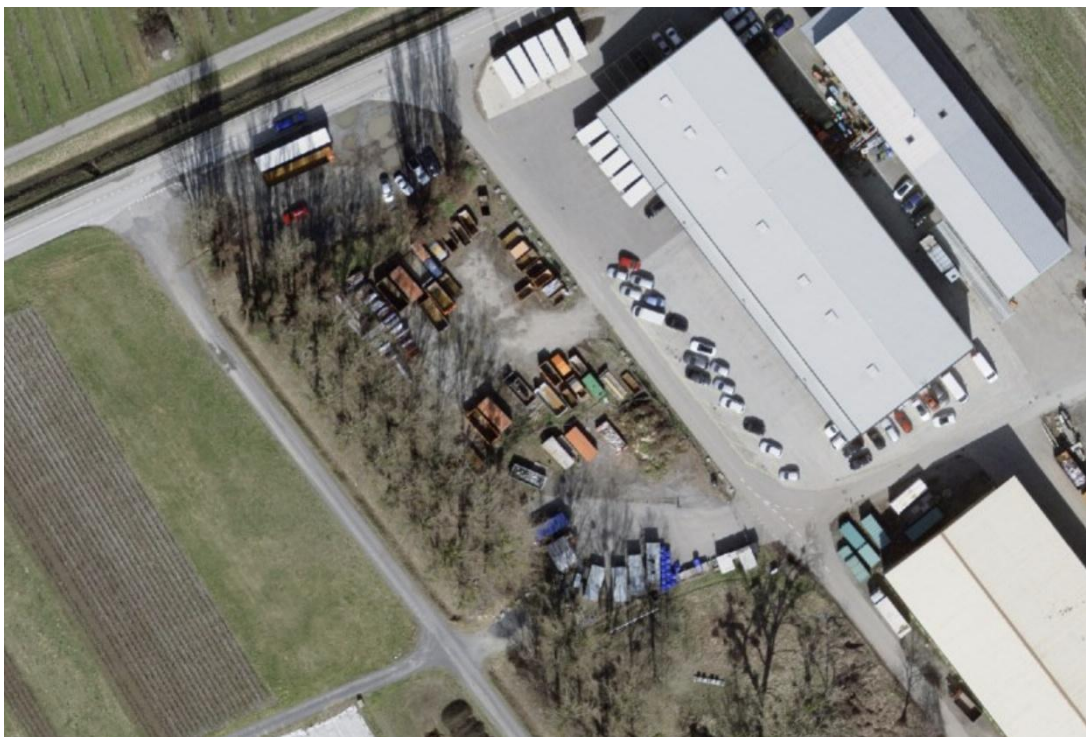


Valorisation parcelle « Rideau d'abri »

Information à l'assemblée bourgeoisiale novembre 2025



Date	03.11.2025
Version	3
Auteur	Commission bourgeoisiale de Saillon
Distribution	Participants à l'assemblée bourgeoisiale de novembre 2025

1 Contexte

La Bourgeoisie est propriétaire de la parcelle 4063, comprenant un peu moins de 5'000m² de surface située en zone artisanale et industrielle (rideau d'abri). Plusieurs demandes d'utilisation/location/aménagement de cette parcelle sont parvenues au Conseil Bourgeoisial ces dernières années. Actuellement, les contrats suivants sont en vigueur :

- P. et L. Perraudin transport SA : contrat de location signé en 2016 sur la partie nord de la parcelle
- Swisscom : contrat signé pour la construction d'une antenne 5G
- Samaritains : autorisation provisoire de stationner quelques remorques
- Travaux publics : utilisation de l'espace de dépôt.

Ce rapport présente les possibilités de valorisation plus pérennes de cette parcelle, étudiées par la commission bourgeoisiale durant l'année 2025.

2 Objectifs

Cette parcelle revêt une importance stratégique pour la commune de Saillon, car elle est la porte d'entrée de la zone artisanale et industrielle lorsqu'on arrive depuis Fully. Outre l'aspect esthétique, la valorisation de cette parcelle doit tenir compte des impératifs d'aménagement du territoire pour la zone artisanale et industrielle.

Une étude de la FDDM mandatée par la commune de Saillon a conclu que le tissu économique de la commune pourrait être plus et mieux diversifié et que des synergies entre les acteurs économique pourraient être recherchées. Dans ce cadre, sans viser la création d'un véritable parc d'innovation vu la taille relativement réduite de la parcelle, elle pourrait tout de même servir à héberger des entreprises de divers secteurs en croissance, à la manière de la zone industrielle du Botza à Vétroz. L'assiette fiscale de la commune s'en trouverait également, à terme, potentiellement améliorée.

Finalement, la parcelle doit assurer des revenus pour la Bourgeoisie. Elle constitue son plus grand potentiel de ressource à l'heure actuelle.

Relevons qu'une antenne Swisscom sera implantée dans un bord de la parcelle.

3 Variantes de solution

3.1 Aperçu des variantes

Variante	Description
V1	Construction d'une halle par la bourgeoisie
V2	Mise au concours et négociation d'un DDP
V3	Location de la parcelle

3.2 Variante 1 : Construction d'une halle par la bourgeoisie

Cette variante est celle qui permettrait vraisemblablement de générer des revenus les plus importants pour la Bourgeoisie, qui construirait elle-même une hall (surface commerciale ou industrielle divisible) qu'elle mettrait en location. Elle garderait ainsi une maîtrise totale sur le choix des locataires et le type d'activité qui serait déployé sur le site. Elle pourrait par exemple **favoriser l'implantation de services d'utilité publics** comme une maison de la santé ou un incubateur de start-up. Le choix de **l'esthétique de la halle et des aménagements extérieurs serait aussi entièrement entre les mains de la Bourgeoisie.**

Elle a toutefois l'inconvénient **d'endetter la bourgeoisie** et de lui faire assumer le **risque** de location et d'entretien, avec les frais y relatifs. La construction serait en outre probablement soumise aux marchés publics.

En termes financiers, les coûts de construction d'une halle commerciale peuvent être approximations en fonction du nombre de m³ bâtis, en tenant compte des limites de densité et de distances aux limites et à la forêt. Un potentiel de 7'200 m³, estimé à Fr. 275.- pour ce type de construction, représenterait un **coût de construction arrondi à Fr. 2'000'000.-**.

Avec une réalisation de 1'300 m² de surface commerciales, louées prudemment Fr. 120.-/m², les recettes de location peuvent être estimées à Fr. 156'000.- par an. Dans le même temps, les coûts de financement et d'entretien sont estimés à Fr. -56'000.- par an. **La recette nette pour la bourgeoisie pourrait donc se monter à Fr. 100'000.- / an**, si aucun mois de loyer n'est perdu.

3.3 Variante 2 : Mise au concours et négociation d'un DDP

La négociation d'un DDP avec un investisseur tiers est une façon de faire relativement courante pour la valorisation de parcelles publiques dont les collectivités ne veulent pas se séparer. Cette variante a l'avantage d'être **simple à mettre en œuvre** et rapporter des **ressources importantes, sans endetter la bourgeoisie.**

Dans ce cas, la bourgeoisie se doit de réaliser un appel à projet. Elle pourra fixer des critères précis d'attribution du DDP en fonction du projet qu'elle veut voire réaliser. Une pondération de ces critères permettra ensuite un **choix objectif et transparent du superficiaire** tout en posant certains garde-fous.

Le revenu d'un DDP peut se calculer théoriquement comme suit :

Nombre de m² X taux de rente (usuellement entre 3% et 6%) X prix du terrain par m².

Soit dans notre cas, approximativement 3'500m² x 4% x 375.-/m² = **Fr. 52'500.-**. Les coûts d'investissement sont négligeables (frais d'appel d'offre, notaire, etc.).

En raison de la perte de maîtrise sur la parcelle dès qu'un droit distinct et permanent est signé, certains critères devront être fixés dans le choix du superficiaire. La commission bourgeoisiale en propose un certain nombre, classés par ordre de priorité. Leur pondération définitive devrait être décidée par le Conseil Bourgeoisial :

1. **Amélioration du tissu économique** : projet créateur d'emplois, synergies et services
2. **Création de plus-value pour la bourgeoise** : aspect qualitatif
3. **Aspect visuel, durabilité, espace vert** : projet esthétiquement soigné et durable
4. **Rendement financier du DDP** : source de revenu pour la Bourgeoisie
5. **Pérennité du projet** : situation financière du porteur de projet

La surface serait mise à disposition et devrait être acceptée en l'état. De plus, une bande de quelques mètres le long de la route parallèle à la parcelle devrait être exclue du DDP dans le cas où un élargissement de la route serait nécessaire dans une optique d'aménagement du territoire dans cette zone.

3.4 Variante 3 : Mise en location de la parcelle

Cette variante a l'avantage d'être **la plus simple et rapide à mettre en œuvre**. Un appel d'offre public de location, avec mention du prix au M2 que chacun est prêt à payer, pourrait être lancé. Une fois les retours obtenus, un contrat de location au plus offrant serait établi. Compte-tenu du nombre de demandes déjà reçues par le Conseil Bourgeoisial, il ne fait aucun doute que la parcelle trouverait un locataire.

Il est toutefois très difficile d'estimer le montant qui pourrait être obtenu par une location de cette surface. Il serait très probablement **moins important que ce qui pourrait être retiré des deux autres variantes**. Cette solution pourrait être considérée comme **transitoire** avant une valorisation plus pérenne de la parcelle.

Relevons enfin que le SEN a demandé une analyse de la pollution du sol en cas de changement d'affectation, en raison de la présence d'une déchetterie communale sur cette parcelle durant quelques années.

3.5 Analyse et évaluation des variantes

	V.1 Construction	V.2 DDP	V.3 Location
Investissement			
• Coûts	2'000'000.- (7200 m ³ x 275.-)	0.-	0.-

Fonctionnement			
• Charges	-56'000.-	0.-	0.- (évt dépollution)
• Recettes	1300 m ² x 120.- = 156'000.-	3500m x 4% x 375.- = 52'500.-	A évaluer (5'000.- ?)
• Cash-flows	100'000.-	52'500.-	A évaluer (5'000.- ?)

Appréciation			
Forces	<i>Maîtrise, rendements</i>	<i>Rapide, rendements</i>	<i>Rapide, facile</i>
Faiblesses	<i>Lente, chère, pénible</i>	<i>Perte de maîtrise</i>	<i>Faibles rendements</i>
Acceptabilité	<i>+/- : endettement</i>	<i>+ : revenus rapides</i>	<i>++ : situ. actuelle</i>

Les chiffres sont des estimations relativement grossières et devraient être affinés selon la variante retenue. Les ordres de grandeur sont toutefois bien différents.

4 Conclusion et recommandation

Lors de ses séances du 13 août 2025 et du 27 août 2025, la Commission Bourgeoisiale a étudié en détail ces variantes. **Elle préavise et recommande à l'unanimité au Conseil Bourgeoisial de mettre en œuvre la variante 2.** Elle estime qu'elle minimise les risques pour la Bourgeoisie tout en étant rapide et simple à mettre en œuvre. La définition de critères précis pour la sélection du superficiaire et des garde-fous stipulés dans l'acte de DDP permettent, selon elle, de limiter suffisamment les risques de perte de maîtrise sur l'avenir de cette parcelle. Enfin, les recettes potentielles, stables, sont équivalentes à la perte annuelle actuelle de la Bourgeoisie.

Dans le cas où aucun dossier de DDP satisfaisant ne serait déposé, la variante 1 pourrait être envisagée en 2^{ème} intention. La variante 3 n'est à considérer que comme une solution transitoire.

Le Conseil Bourgeoisial a décidé de présenter ce rapport à l'Assemblée Bourgeoisiale pour information. L'appel à projets sera lancé prochainement.