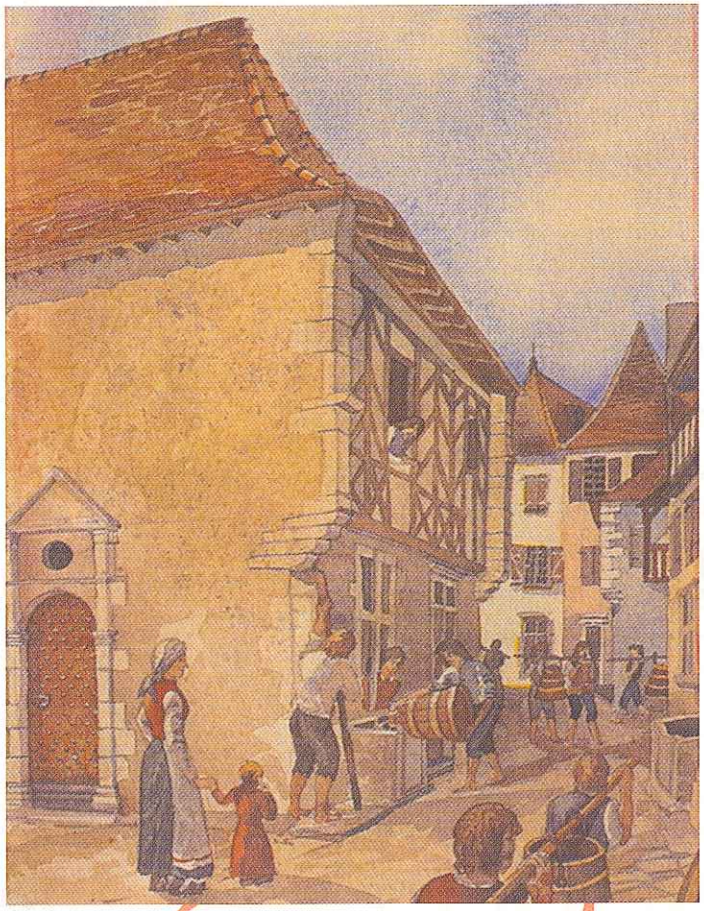
Corporation des Part-Prenants de la Fontaine Salée

MAIRIE – 64270 SALIES-DE-BÉARN

www.salies-de-bearn.fr – www.thermes-de-salies.com



mémento du part-prenant

CORPORATION DES COPROPRIÉTAIRES INDIVIS DE SOURCES THERMALES ET D'IMMEUBLES :

— RÉGIE PAR UN RÈGLEMENT DU 11/11/1587, LES ARRÊTS DU CONSEIL D'ÉTAT DU ROI DES 12/12/1739 ET 12/05/1743, UNE ORDONNANCE ROYALE DU 29/06/1843, UN DÉCRET DU 18/12/1876

— GÉRÉE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC LOCAL SUI GENERIS «CORPORATION DE LA FONTAINE SALÉE» SUIVANT L'ARRÊT DU CONSEIL D'ÉTAT DU 4/12/1944 ET LE JUGEMENT DU 12/06/1991 DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES D'AQUITAINE DE BORDEAUX — SIREN 296 400 427

Quelques dates clés?

1587 Codification du règlement

1588
Droit de propriété reconnu par Henri III d'Albret aux Part-Prenants sur la Fontaine Salée.

1739 Reconnaissance par le Roi Louis XIV du droit de propriété de la Fontaine Salée aux familles salisiennes Part-Prenantes résidant dans la ville.

1843
Concession à perpétuité de la Fontaine Salée aux Part-Prenants.

1876
Décret de Mac Mahon, régissant actuellement la Fontaine Salée.

1944
Qualité d'Etablissement Public reconnu par le Conseil d'État à la Commission administrative de la Fontaine Salée.

1991
Confirmation par la Chambre régionale des Comptes d'Aquitaine, de la qualité d'Etablissement Public Local SUI GENERIS à la Commission administrative de la Fontaine Salée.

1995
Bail Concession de 99 ans au profit de la Société d'Économie Mixte Catherine de Bourbon pour le droit exclusif d'exploiter la source salée Catherine de Bourbon, dont les Part-Prenants sont propriétaires.

Tout ce que vous devez savoir sur la Fontaine Salée

NOTRE ORGANISATION INTERNE

La Corporation est régie par un décret de 1876, dit décret Mac Mahon.

a) L'élection des dirigeants de la Corporation

Les Part-Prenants inscrits sur les fichiers tenus à jour par la Corporation sont convoqués tous les cinq ans pour élire le Conseil des notables comprenant quarante membres. Le Conseil des notables élit les six conseillers d'administration. Les six conseillers d'administration élisent le Syndic et le Receveur. Le maire de Salies-de-Béarn et ses deux premiers adjoints sont membres de droit du Conseil d'administration ou Commission administrative de la Fontaine Salée.
Le maire est président de la Fontaine Salée. Le Conseil d'administration comprend donc neuf membres.

b) Le fonctionnement de la Corporation

1/ Le Conseil des Notables
Il comprend obligatoirement quarante membres élus.
Le Conseil des notables, sur convocation du Syndic, est consulté et informé de toutes les questions importantes concernant l'application des contrats.
Il n'a cependant pas pouvoir de décision. Le Conseil d'administration étant l'organe délibérant pour tous les problèmes concernant la gestion de la Fontaine Salée.

2/ Le Conseil d'administration ou Commission administrative
C'est l'organe prépondérant de la Fontaine Salée. Il assure la gestion de l'indivision.
Ses pouvoirs sont cependant restreints. Il a essentiellement mission d'effectuer des actes de gestion courante, d'administration et certains actes de disposition limités à la passation de baux de très longue durée tolérés par la coutume. Les autres actes de disposition, notamment la vente, exigent l'unanimité des Part-Prenants inscrits et des Part-Prenants en puissance qui ne résident pas à Salies-de-Béarn, ce qui est techniquement impossible.

3/ Le Receveur
C'est le Trésorier de la Corporation. Il est nécessairement membre de la Corporation. Il est actuellement aidé par le percepteur et contrôlé par la Trésorerie Générale des Pyrénées-Atlantiques. La Corporation n'est pas soumise à la comptabilité publique.
Il est élu pour cinq ans.
Sa fonction est renouvelable.

4/ Le Syndic
Le Syndic est le premier des Part-Prenants. Il est l'Ordonnateur de la Fontaine Salée et le gardien de la copropriété. Il est élu pour cinq ans. Sa fonction est renouvelable.

5/ L'assemblée générale de la Fontaine Salée.
Elle a lieu en règle générale tous les ans lors du premier semestre.
Les Part-Prenants sont avertis par voie de presse et par voie d'affichage au siège de la Corporation. Tous les Part-Prenants désireux d'être informés de l'activité de la Corporation y sont conviés.
Le Receveur présente les comptes et le Syndic y fait le compte rendu de l'année écoulée.

LES PROPRIÉTÉS DES PART-PRENANTS

Avec les revenus tirés de l'exploitation de la fontaine salée et les bénéfices mis en réserve, les Part-Prenants ont acheté progressivement les divers puits d'eau salée, les terrains et divers immeubles. Ils ont également financé la construction des salines et du premier établissement thermal.

Les titres de propriété de la Corporation

a) La Fontaine salée, place du Bayaà

Possession immémoriale, règlement de 1587, ordonnance du 21 juin 1588 de Henri III d'Albret, reconnaissant un droit de propriété aux Part-Prenants, arrêts du 13 novembre 1683 et du 28 juin 1689, arrêt du Conseil d'État du roi du 12 décembre 1739.

b) Les puits de la Trompe et le siège de la Corporation place de la Trompe

Vente publique de janvier 1810, achat par Maître Laborde, notaire, pour le compte de la Corporation, jugement du Tribunal civil d'Orthez du 7 août 1822, confirmation par la Cour royale de Pau en 1824.

c) Les parcelles de l'établissement thermal, du Centre de réadaptation fonctionnelle et de l'ancien Casino Pavillon Saleys

Acte de vente des consorts Dondats au profit de la Corporation, acte reçu par Maître Mathieu Dupourqué (notaire à Salies-de-Béarn) du 13 septembre 1842, du 4 décembre 1842 et du 10 avril 1846.

d) Concession de la fontaine salée de Salies-de-Béarn et des puits d'eau salée de la Trompe, du Griffon et de Lapartière du 29 juin 1843 par ordonnance du roi Philippe, roi des Français, au profit de l'association des Part-Prenants de la Fontaine Salée de Salies-de-Béarn.

e) La Maison Lapartière

Achat par jugement du tribunal d'Orthez du 29 novembre 1884 (renseignement thèse Lombard, « Coutume de Salies-de-Béarn », une forme subsistante de propriété collective).

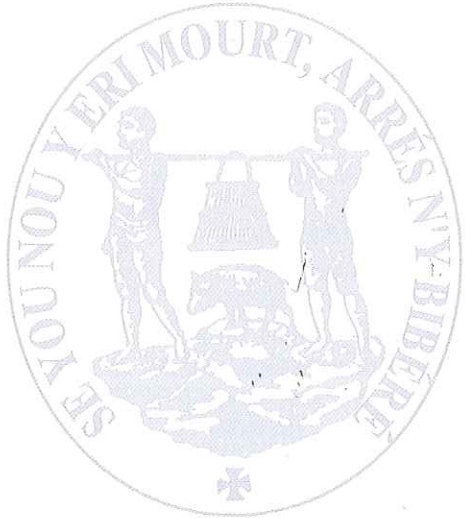
f) Les salines d'Oràas

Adjudication prononcée en faveur de la Corporation suivant procès-verbal de Maître Cazaux, notaire à Dax, en date du 12 juillet 1860, et acte reçu par ledit Maître Cazaux le 27 juillet 1860.

g) Le puits de Baillenx et son assiette

Acte reçu par Maître Jean-Michel Saint-Macary le 13 novembre 1985.

Cette liste n'est pas exhaustive.



LA GESTION DE NOS PROPRIÉTÉS

La Fontaine Salée a confié la jouissance de son patrimoine à plusieurs entités par des baux de très longue durée.
En contrepartie, elle perçoit des loyers fixes indexés sur l'indice du coût de la construction, car les fermiers ont à leur charge la totalité de l'entretien, y compris celui des murs et de la toiture.

1) L'établissement thermal, les puits et salines d'Oraàs, les salines de Salies-de-Béarn

Un bail-concession a été établi entre la Compagnie Fermière et la Corporation le 9 janvier 1978. Ce bail vient à échéance le 30 juin 2046. La Compagnie Fermière a un droit exclusif d'exploitation à l'intérieur d'un périmètre clairement défini dans l'Ordonnance Royale de 1843. La Compagnie Fermière commercialise des cures, des séjours de remise en forme, du sel et ses dérivés. Bail-concession consenti par M. Georges Nouts-Caneigt, syndic de la Fontaine Salée, acte reçu par Maître Jacques Saint-Macary le 9 janvier 1978.

2) Le Centre de Rééducation Fonctionnelle

Imbriqué dans l'Etablissement Thermal, le Centre est locataire de la Compagnie Fermière (pour les bâtiments de soins) et de la Commune pour l'hébergement.

La Fontaine Salée a loué le 12 août 1986, le terrain sur lequel a été construit l'hébergement du Centre dans le cadre d'un bail à construction venant à échéance le 30 juin 2046. Bail à construction sous seing privé, consenti par M. Francis Peyruseigt, syndic de la Fontaine Salée.

Par les revenus conséquents versés à la Compagnie Fermière en contrepartie de la location du plateau technique et de diverses prestations, le C.R.F. contribue à la rentabilité de cette dernière. Le C.R.F. est un bassin d'emplois majeur pour le canton.

3) L'immeuble ancien Casino "La Rotonde", actuellement Pavillon Saleys, annexe de la Salle des congrès

Ledit immeuble est loué à la Commune par bail-concession signé le 4 juin 1992, qui prend fin le 30 juin 2046. Bail-concession consenti par M. Louis Dupourqué, syndic de la Fontaine Salée, acte reçu par Maître Jean-Michel Saint-Macary le 4 juin 1992.

4) L'immeuble Lapartière, situé rue des Bains, face aux Thermes

Cette belle reconstruction reflète la qualité des artisans salisiens.

La Société Civile Immobilière, constituée à cet effet de plusieurs artisans salisiens, a loué par bail à construction de 99 ans, signé le 17 février 1994 et qui prend fin le 17 janvier 2093, l'immeuble Lapartière pour la construction et l'entretien de neuf appartements. Bail à construction consenti par M. Louis Dupourqué, syndic de la Fontaine Salée, acte reçu par Maître Jean-Michel Saint-Macary le 17 janvier 1994.

5) Immeuble place de la Trompe

Deux loyers versés par les locataires à la Fontaine Salée :

Rez-de-chaussée : loyer commercial

Etage : loyer d'habitation

6) Le puits Catherine de Bourbon, situé boulevard de Baillenx à Salies-de-Béarn. Inauguré le 9 septembre 1995 par Son Altesse Royale le Comte de Clermont (aujourd'hui Comte de Paris)

Voulant sécuriser l'approvisionnement de la station thermale, la Fontaine Salée s'est lancée dans les années 1985 dans un programme ambitieux d'étude du gisement thermal.

Il s'est avéré que le site du forage Catherine de Bourbon, assez loin du bourg pour éviter les pollutions, était le site le plus adapté.

Espérant une gestion dynamique de cette nouvelle ressource, en dehors du périmètre concédé à la Compagnie Fermière, la Corporation a suscité en 1992 la création d'une société d'économie mixte locale, à majorité municipale, ayant le maire pour président. Cette société a pour but d'associer la Commune, dans le thermalisme,

ce qui n'était pas le cas auparavant. La Commune, par le biais de cette société d'économie mixte, a l'exploitation exclusive de la source Catherine de Bourbon. Actuellement, la S.E.M. approvisionne les Thermes, en attendant d'autres clients.
Depuis la signature du contrat en 1995, qui prend fin le 22 mars 2094, la Commune a tous les atouts en main pour développer à Salies-de-Béarn le thermalisme et ses dérivés.
Le loyer est indépendant de la quantité d'eau consommée ; il est indexé sur l'indice du coût de la construction.
Bail-concession consenti par M. Jean-Pierre Dufourcq-Brana, syndic de la Fontaine Salée, acte reçu par Maître Jean-Michel Saint-Macary le 23 mars 1995. Ce bail de 99 ans prendra fin le 22 mars 2094.

7) Crypte de la source salée du Bayaà

La Commune souhaite effectuer des travaux visant à réaliser un projet d'aménagement de la place du Bayaà, consistant, dans un but exclusivement touristique à rendre visible la crypte et la source salée.
À cette fin, une convention de bail a été consenti par M. Jean-Pierre Dufourcq-Brana, syndic de la Fontaine salée, acte reçu par Maître Jean-Michel Saint-Macary le 13 avril 2010. Ce bail de 99 ans prendra fin le 12 avril 2109.

Immeuble Place de la Trompe

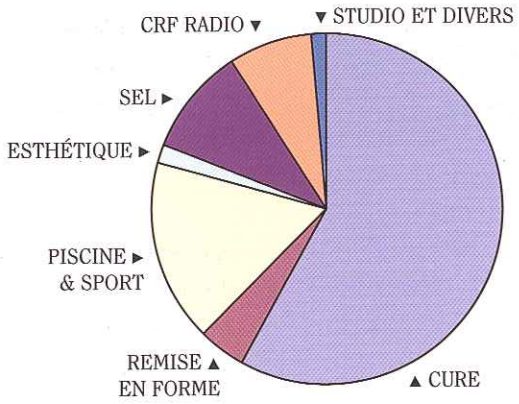
La bannière de la Communauté du sel

Centre de Rééducation Fonctionnelle

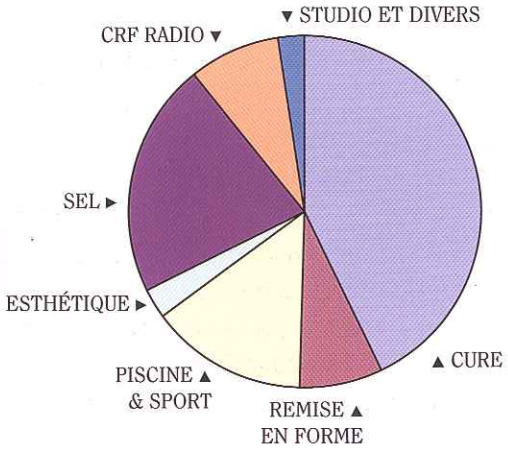
Quelques chiffres sur le thermalisme salisien

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR POUR LES ANNÉE 2000 ET 2009

RÉPARTITION DU CA 2000



RÉPARTITION DU CA 2009



AU 31 DÉCEMBRE 2000

Cure	1 021 000 €	(58 %)
Remise en forme	77 000 €	(4 %)
Sport et piscine	296 000 €	(17 %)
Esthétique	30 000 €	(2 %)
Sel	174 000 €	(10 %)
CRF Radio	136 000 €	(8 %)
Studio et divers	24 000 €	(1 %)
	1 758 000 €	(100 %)

AU 31 DÉCEMBRE 2009

Cure	1 092 000 €	(43 %)
Remise en forme	193 000 €	(8 %)
Sport et piscine	368 000 €	(14 %)
Esthétique	70 000 €	(3 %)
Sel	550 000 €	(22 %)
CRF Radio	213 000 €	(8 %)
Studio et divers	61 000 €	(2 %)
	2 547 000 €	(100 %)

PROGRESSION DU CA 2000 - 2009

Cure	+ 71 000 €	+ 7 %
Remise en forme	+ 116 000 €	+ 151 %
Sport et piscine	+ 72 000 €	+ 24 %
Esthétique	+ 40 000 €	+ 133 %
Sel	+ 376 000 €	+ 216 %
CRF Radio	+ 77 000 €	+ 57 %
Studio et divers	+ 37 000 €	+ 157 %
	+ 789 000 €	+ 45 %

L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE LA COMPAGNIE FERMIÈRE À SALIES-DE-BÉARN EST SCINDÉ EN DEUX

L'ACTIVITÉ THERMALE

– Cure conventionnée,

– Activité thermoludique,

– Activité industrielle : production de sel alimentaire, sel thermal et eau mère.

L'effectif est de 41 personnes employées à l'année et 10 à 15 personnes saisonnières et contrats à durée déterminée.

Comme pour toutes les entreprises de service, la masse salariale représente plus de 40 % du chiffre d'affaires. L'apport économique est supérieur à un million d'euros.

On peut également inclure l'aspect fiscal et les biens et services consommés sur la ville.

L'ACTIVITÉ INDUITE PAR LA CURE

Sur les 2 500 curistes qui fréquentent la station, 50 % résident temporairement sur Salies-de-Béarn et le canton en résidence de tourisme, en meublés, à l'hôtel, en chambres d'hôte ou au camping pour un prix moyen de 200 € par semaine ; ceci représente 250 000 €, auxquels on peut ajouter les honoraires des médecins, la consommation de la vie courante, soit 500 000 € à minima.

QUEL AVENIR POUR LA STATION ?

La stratégie de diversification est réalisée en restant proche des deux métiers d'origine : le thermalisme, le thermoludisme et la production de sel.
En effet, l'activité thermoludique (salle de sport, piscines et salon d'esthétique) n'est qu'une déclinaison du thermalisme.

La production de sel, qui a failli être abandonnée à la fin des années 90, a été sauvée par les débouchés qu'offrait la création de l'IGP Jambon de Bayonne.
Depuis 2000, la production de sel a doublé, pour se situer aujourd'hui à plus de 1 400 tonnes. La mise en valeur de la fleur de sel a permis d'étendre la gamme et, dans les années qui viennent, la fabrication de sel fin va permettre la conquête de nouveaux marchés.

Afin de satisfaire la demande des industriels de la salaison, la production de sel devrait être portée à 2 200 tonnes à la fin de 2010 et pourrait atteindre 4 000 tonnes fin 2015.

En conclusion...

...le patrimoine des part-prenants est incessible. Les biens de la Corporation sont inaliénables. Cette particularité, vitale pour notre corporation, lui a permis de traverser diverses crises économiques.
Sinon, sans doute aurions-nous, comme Briscous et Saint-Pandelon et d'autres communes, abandonné toute exploitation liée au sel, pour vendre les terrains et faire de l'immobilier, ce qui était à une certaine époque bien plus profitable.
A la Corporation, on ne risque pas de succomber dans la facilité égoïste de vendre et partager un capital.
Dans un environnement capitalistique, la Fontaine Salée a bien sa place en tant que propriétaire d'immeubles et de sources, qu'elle concède pour l'exploitation à des entreprises industrielles ou commerciales par des baux de très longue durée.
A celles-ci de développer au mieux leurs activités et de se diversifier pour affronter l'avenir. A l'approche de la fin des baux, les concessionnaires proposeront à la Fontaine Salée de proroger leurs baux pour leur permettre d'effectuer de nouveaux investissements ; finalement, les concessionnaires se retrouvent être pratiquement les propriétaires, sans avoir déboursé le moindre capital, augmentant ainsi d'autant leurs capacités d'autofinancement.
De très nombreuses entreprises séparent l'immobilier de l'exploitation : S.C.I., concessions autoroutières, etc.
A chacun sa compétence.
Par contre, il faut reconnaître que notre fonctionnement présentait deux contraintes importantes :

- Les revenus réduits de la Corporation qui n'a plus les moyens d'autrefois.
- La Commune écartée de l'enjeu du thermalisme, n'ayant aucune source ni patrimoine thermal, à l'inverse de nombreuses stations thermales françaises, comme Dax et bien d'autres.

La S.E.M. Catherine de Bourbon remédie à ces inconvénients majeurs.
Elle peut rechercher de nouveaux partenaires, bénéficier de la caution de la Commune, d'emprunts à taux réduits et de subventions, tout en travaillant en harmonie avec la Compagnie Fermière, prospecter de nouvelles pistes : bains pour les chevaux de courses, pour les chiens, etc.

Salies-de-Béarn a de nombreux atouts en main :

- élégante petite ville en rénovation importante
- environnement agréable et serein
- patrimoine immobilier et historique exceptionnel
- population accueillante
- à proximité d'un accès autoroutier
- un produit naturel unique, l'eau salée, qui ressurgit à l'état pur et chargée en de nombreux oligo-éléments ainsi que de bonnes bactéries, après plus de 200 millions d'années de stagnation dans les profondeurs de la terre, sous 5000 mètres.

Activité non délocalisable.

Tous les ingrédients sont réunis à Salies-de-Béarn.

Le moment n'est-il pas venu de franchir un nouveau cap en associant d'autres partenaires, avec une implication plus importante de la Commune ?

Création ProCyan Impression © FRONTÈRE – SALIES-DE-BÉARN RCS PAU 097 980 257 Photo de couverture fournie par "Les amis du vieux salies" Rév. 02/2010