

Bruno HERGAS  
137 rue de la Délivrando  
14000 CAEN  
02 31 93 32 20

Caen, le 9 octobre 2005

à Madame Brigitte Le Brethon, Député-Maire de Caen  
Hôtel de Ville,  
Esplanade Jean-Marie Louvel  
14000 Caen

Objet: Annulation de la délibération  
du conseil municipal du 20 novembre 2000  
par un Arrêt de la CAA de Nantes du 28/06/2005  
(pleine-propriété de la Ville sur les terrains  
et bâtiments de la **caserne Lorge**)

Madame le maire,

La Cour Administrative d'Appel de Nantes m'a notifié, par lettre recommandée reçue hier samedi, son arrêt du 28 juin 2005 qui, à ma demande, annule le jugement du 23 octobre 2001 du Tribunal Administratif de Caen ainsi que la **délibération n° 26 du conseil municipal du 20 novembre 2000** (« ... **nouvelle répartition, sous forme d'échange, des droits immobiliers entre l'Etat - Ministère de la Défense et la Ville au sein du quartier Lorge**. Cet échange comprend le retour d'une partie des emprises dans le patrimoine communal et la cession de la nue-propriété de certaines emprises au Ministère de la Défense, étant précisé que les parties restantes seront maintenues en l'état, c'est à dire nue-propriété Ville et usufruit Ministère de la Défense... »)

S'appuyant sur les dispositions de l'article L.59 du code du domaine de l'Etat, la Cour fonde notamment sa décision sur le fait que la caserne Lorge a cessé d'être occupée à partir de 1954 par des corps de troupe, « *qu'une telle situation ... ne saurait être regardée autrement que comme mettant fin définitivement à l'utilisation de ce bien conformément à son affectation d'origine* », et que « *ce faisant, la ville de Caen avait vocation à en demander ... la remise pour sa jouissance entière, sans que l'Etat puisse valablement se prévaloir de ce que l'utilisation de cet immeuble pour les besoins militaires ne pouvait résulter que de sa décision d'en prononcer ou non la désaffectation* ».

Je suis fier et heureux d'avoir permis, par mon obstination à voir reconnaître les droits légitimes de la Ville dans la propriété sans partage de l'ex-couvent de la Visitation, le retour de ces biens dans notre patrimoine commun.

Ces terrains et les immeubles qu'ils supportent constituent en effet un enjeu considérable pour le réaménagement de ce quartier du Bourg l'Abbé, en face de l'ensemble immobilier du Bon Sauveur dont la restructuration est en cours.

Il était juste que la Ville puisse s'assurer dans cette zone la maîtrise foncière des importantes emprises qui lui revenaient de droit.

Cet arrêt n'aura par ailleurs pas pour effet d'entraîner le départ de l'armée des locaux dont elle peut encore avoir besoin dans ces lieux, et il appartiendra aux autorités municipales de définir avec le Ministère de la Défense les conditions d'occupation des locaux qui lui sont nécessaires, sans que ce dernier puisse prétendre à un quelconque droit immobilier réel sur ces locaux.

**Paradoxalement, la Ville de Caen ne peut donc qu'être elle aussi satisfaite de la décision des magistrats de la Cour Administrative d'Appel.** J'admets d'ailleurs bien volontiers que la Ville n'avait peut-être pas d'autre moyen que celui qu'avait formalisé la délibération aujourd'hui annulée, pour obtenir un retour au moins partiel de ses biens dans son patrimoine, du fait de l'évidente mauvaise volonté du Ministère de la Défense, qui, sans doute soucieux de monnayer sa renonciation, prétendait que « *l'utilisation de cet immeuble pour les besoins militaires ne pouvait résulter que de sa décision d'en prononcer ou non la désaffectation* ».

Au-delà des apparences, mon intervention dans cette affaire (comme celle de M. Le Coutour en première instance) aura donc été, au fond, un utile et nécessaire complément à l'action des élus.

Vous-même ou votre conseil municipal disposez pourtant d'un délai de deux mois pour vous pourvoir en cassation contre cet arrêt.

Pour les raisons énoncées ci-dessus, **un tel pourvoi serait particulièrement inopportun, et contraire aux intérêts de la commune.**

Voilà pourquoi je vous serais reconnaissant de **soumettre la question à votre conseil municipal, lors de sa plus prochaine réunion.**

Enfin je profite de l'occasion qui m'est aujourd'hui offerte, pour souligner que l'heureuse issue de cette affaire montre quel est le sens profond de mon action personnelle contre différentes décisions de la Ville ou de ses élus, en matière foncière et immobilière.

Mais cette action a un prix, que je suis le seul à supporter, quand les juridictions administratives ne veulent pas reconnaître le bien-fondé de mes critiques, comme dans le cas des rabais parfois considérables consentis à des promoteurs pour la vente de terrains appartenant à la Ville (pour les rabais consentis à la société SEDELKA dans la ZAC Beaulieu, je dois notamment payer 750 euros à la Ville).

Dans une affaire de même nature (vente à la société Investir Immobilier de M. WEBRE de terrains dans la ZAC Jardin au prix de 700 F/HT au lieu de 1.300 F/HT le m<sup>2</sup> de SHON), un avis d'audience m'est parvenu qui fixe celle-ci à mardi prochain 11 octobre.

Le manque à gagner pour la Ville était là de 4.453.200 F.

En ces temps de hausses effrénées sur le marché de l'immobilier, l'équilibre financier de l'opération (justifiant paraît-il ce petit rabais) n'a manifestement pas été compromis, puisque le promoteur s'est réservé, pour son usage personnel, un des plus vastes logements de l'opération.

Dois-je pourtant m'attendre, cette fois encore, à payer les pots cassés ?

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bruno Hergas