

**COMITE DE QUARTIER
S A I N T - M I C H E L**

**LE BUSCA, NOTRE QUARTIER -
Association des Riverains de la Maison
d'Arrêt St-Michel et du Busca**

95, Grande rue Saint-Michel - 31400 Toulouse
cqstmichel@gmail.com - tel. 06 68 76 83 95

18, rue du Gorp - 31400 Toulouse
arpsm31-busca@laposte.net - tel. 06 80 94 77 36

Toulouse, le 11 novembre 2019

Jean-Luc Moudenc
Hôtel-de-Ville
Place du Capitole
31000 Toulouse

Objet : Acquisition de l'ex-prison Saint-Michel

Copies : préfet de région

Monsieur le maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole,

Nous avons appris indirectement que l'Etat vous a fait une offre de cession de l'ex-prison Saint-Michel pour un montant de 5,5 M € qui se base sur le projet d'aménagement du site (scénario 1) élaboré en concertation avec nos associations qui le soutiennent pleinement.

Nos associations ont largement contribué à l'évolution du projet d'aménagement de l'ex-prison pour sa cession par l'Etat à la collectivité. Ce projet comportait d'abord des immeubles le long des rues autour de l'ex-prison Saint-Michel, sauf dans la partie arrière du site réservée à l'auditorium pour l'ONCT. Le montant de la cession était alors de 11,5 M €. Heureusement, vous avez accepté de reporter la signature du protocole d'intention pour la cession afin qu'il y ait d'abord une concertation avec nos associations. Cette concertation entre la collectivité et nos associations, suivie par l'Etat, a été accompagnée par des urbanistes. Il en est ressorti trois scénarii pour le projet d'aménagement du site dont les principaux invariants sont l'implantation de l'auditorium pour l'ONCT au fond du terrain en démolissant la branche du fond de l'ex-prison, la conservation du reste de l'ex-prison et la création d'espaces publics (jardin public, espaces verts, esplanade, recalibrage de rues). La cession par l'Etat impliquant de prévoir la construction de logements, il a aussi été envisagé la construction de deux immeubles de logements, chacun en prolongation d'une branche du fond de l' « étoile » (scénario 1). Des précisions sur l'historique du projet d'aménagement de l'ex-prison Saint-Michel sont données en annexe du présent courrier.

Nous nous réjouissons que l'Etat ait accepté de baser son estimation de la valeur vénale du site sur le scénario 1. La dernière offre de cession de l'ex-prison par l'Etat est l'aboutissement d'efforts conjoints de la collectivité, de l'Etat et de nos associations pour arriver à un projet d'aménagement consensuel. C'était l'objectif de la concertation, lors de laquelle il a toujours été clair que la partie auditorium du projet serait l'objet d'un travail spécifique après l'acquisition. L'objectif est atteint et en plus, le montant de l'offre de cession par l'Etat s'en est trouvé réduit de 11,5 M € à 5,5 M €.

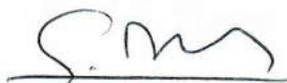
Pourtant, il semble que vous souhaitiez conditionner l'acquisition de l'ex-prison Saint-Michel à des engagements sur le financement de l'auditorium. Cela fait près de 20 ans que la Ville de Toulouse affirme sa volonté d'acquérir l'ex-prison Saint-Michel, un patrimoine remarquable qui est laissé à l'abandon par l'Etat depuis trop longtemps. Les habitants ne manquent pas d'interroger nos associations sur l'acquisition de l'ex-prison Saint-Michel par la collectivité.

Nous souhaitons que les engagements de la collectivité se concrétisent. L'acquisition de l'ex-prison Saint-Michel nous paraît encore plus urgente au regard des prochaines élections municipales en mars 2020. En effet, le cahier des charges de la cession par l'Etat à la collectivité garantira que la réalisation de l'aménagement prévu dans le scénario 1 sera à l'ordre du jour de la collectivité, quel que soit le résultat des élections. Les avancées sur le projet d'aménagement du site seraient ainsi sécurisées par l'acquisition qui permettrait de plus que l'ex-prison Saint-Michel soit entretenue pour éviter la dégradation de ce patrimoine, que l'Escampette s'y développe et d'autres activités temporaires, que l'aménagement des espaces publics soit précisé et engagé, etc., en attendant que le projet d'auditorium se précise, notamment son financement.

Nous vous demandons de bien vouloir nous informer des suites que vous comptez donner à l'offre de cession de l'ex-prison Saint-Michel par l'Etat à la collectivité pour un montant de 5,5 M € et de nous communiquer le calendrier des actions et démarches en cours ou à venir permettant de consolider le projet d'aménagement du scénario 1.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Monsieur le maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole, à l'expression de nos salutations respectueuses.

Guillaume Drijard,
président du Comité de quartier Saint-Michel



Charles Marion,
président de Le Busca, notre quartier



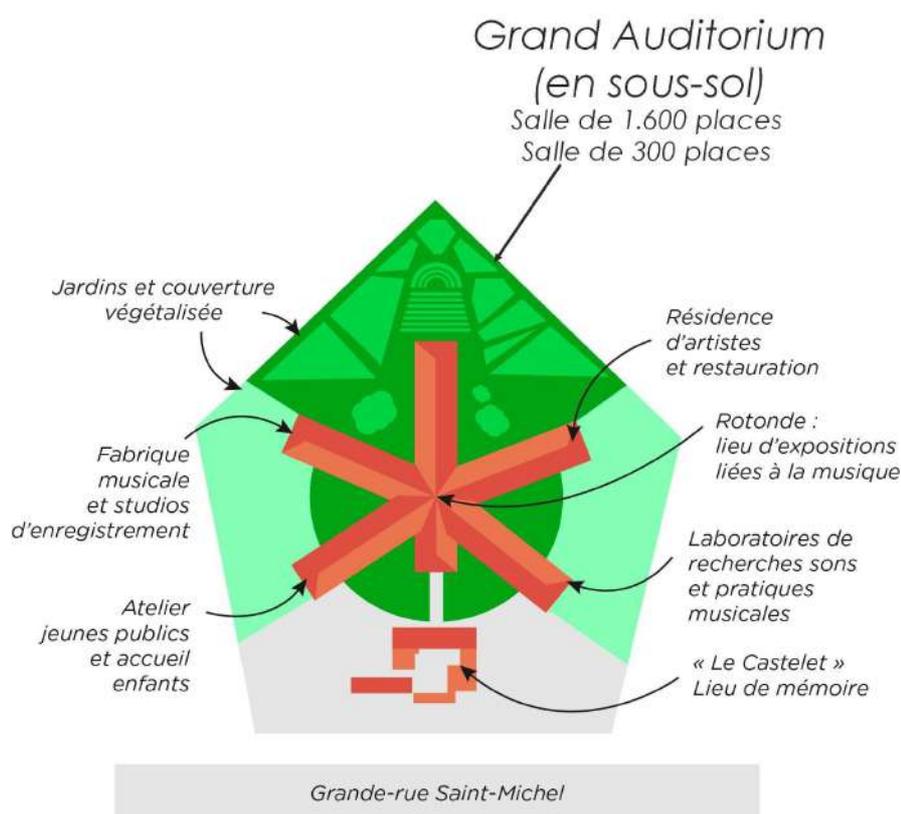
ANNEXE « Historique du projet d'aménagement de l'ex-prison Saint-Michel »

Le site de 19 400 m² de l'ex-prison Saint-Michel à Toulouse est encore la propriété du Ministère de la justice qui a chargé France Domaine de sa cession. La collectivité a un droit de priorité (droit de préemption exercé par avance) sur la cession de ce site dont la valeur est estimée par France Domaine en fonction de sa constructibilité ou en fonction d'un projet d'aménagement (méthode du compte à rebours).

Les bâtiments de l'entrée de l'ex-prison (cour d'honneur et bâtiments qui la bordent dont le « castelet » d'entrée) sont inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) et en 2013, l'Etat en a transféré la gestion à la Ville de Toulouse qui a engagé des travaux pour y réaliser un musée municipal dédié à l'histoire et à la mémoire de la prison Saint-Michel. La protection au titre des MH du reste de l'ex-prison Saint-Michel n'a toujours pas été examinée. La DRAC et l'ABF ont été associés à l'élaboration du projet d'aménagement du site de l'ex-prison Saint-Michel.

Mars 2014, projet d'auditorium « enterré » pour l'ONCT

En mars 2014, la Ville de Toulouse projette de réaliser un auditorium de 1 600 places pour l'ONCT et une salle de répétition de 300 places qui seraient enterrés au fond du site de l'ex-prison Saint-Michel. Dans ce projet, l'« étoile » (rotonde centrale et ses 5 branches rayonnantes) de l'ex-prison est entièrement conservée et dédiée à une « cité de la musique ». Elle est entourée d'espaces verts sur les côtés et un esplanade agrandit le parvis du métro côté grande rue Saint-Michel autour du « castelet ». C'est en gros le projet d'aménagement proposé en 2003 à la Ville par son chargé de mission Richard Edwards avec l'ajout d'un grand auditorium en sous-sol.



Mai 2016, l'auditorium sort de terre

Il s'avère très compliqué de réaliser un auditorium enterré sous l'ex-prison Saint-Michel. De plus, l'ONCT a besoin d'un volume acoustique suffisant pour ses concerts, qui correspond à une capacité de 2 000 places. Le cabinet ABCD est missionné par la Ville de Toulouse et le Ministère de la culture pour réaliser une étude de programmation de l'auditorium avec les équipements nécessaires pour l'accompagner.

En mai 2016, le cabinet ABCD confirme la faisabilité de l'implantation d'un auditorium d'une capacité d'environ 2 000 places à l'arrière du site de l'ex-prison Saint-Michel, mais en démolissant la branche du fond de l'ex-prison. Les associations de quartier concernées - Comité de quartier Saint-Michel et Busca, notre quartier - soutiennent la poursuite du travail dans cette voie, bien que la démolition d'une branche de l' « étoile » soit prévue, dans la mesure où il y aura une concertation sur le projet d'aménagement pour qu'il contribue à créer une centralité au cœur du quartier et réponde aux attentes et besoins des habitants. Les associations de quartier s'inquiètent de la possibilité de construire des immeubles de logements le long des rues sans toucher à l' « étoile », les démarches pour que le PLU de Toulouse soit modifié dans le sens du projet municipal n'ayant pas eu de suite favorable de la part de la collectivité.

Mars 2017, projet d'immeubles entourant l'ex-prison



En mars 2017, le maire-président Mr Moudenc va signer avec le préfet de région un protocole d'intention pour la cession de l'ex-prison Saint-Michel d'un montant de 11,5 M € avec un projet d'aménagement du site qui entoure l' « étoile » d'immeubles, en suivant le PLU de Toulouse pour la constructibilité des immeubles, sauf dans la partie arrière du site dédiée à l'auditorium. Le Comité de quartier Saint-Michel réagit immédiatement face l'absence de concertation sur ce projet qui serait de plus largement rejeté dans le quartier. Mr Moudenc accepte de reporter la signature du protocole de cession pour que le projet soient d'abord présenté aux associations de quartier concernées. Lors de la réunion qui suit, le secrétaire général de la préfecture rappelle les éléments pris en compte par l'Etat pour la cession de l'ex-prison Saint-Michel : la conservation du patrimoine, la création d'équipement, l'insertion dans le quartier et la création de logements. Les associations critiquent alors le projet qui cache le patrimoine conservé derrière des immeubles encore plus imposants que l'actuel mur d'enceinte, plutôt que d'ouvrir le site sur le quartier. Mr Moudenc accepte, ainsi que la préfecture, que la cession du site se base non plus sur la constructibilité du site, mais sur un projet d'aménagement qui serait élaboré en concertation avec les associations avec l'aide d'urbanistes.

Juin 2017, validation de la concertation avec des urbanistes

Les associations de quartier participent ensuite avec l'ONCT à des réunions d'un groupe de travail, piloté par Mr Grass, adjoint au maire de Toulouse en charge de la culture et président de la commission culture à Toulouse Métropole, qui aborde les contraintes et objectifs du projet. Par exemple, les contraintes imposées par la présence de la station de métro et du tunnel du métro n'avaient pas été prises en compte. En juin 2017, les résultats de ce groupe de travail sont présentés au maire-président et au secrétaire général de la préfecture. Les associations rappellent le besoin de préciser le projet d'aménagement avec des urbanistes pour que le cahier des charges de la cession puisse être finalisé. Cette démarche est validée.

Décembre 2017-mars 2018, élaboration des 3 scénarii d'aménagement

Enfin, les associations participent à des ateliers avec les services de Toulouse Métropole et les urbanistes de La Fabrique Urbaine, qui ont déjà travaillé sur le diagnostic et les enjeux du secteur Sud-Est de Toulouse à l'horizon 2030 dans le cadre de l'élaboration du PADD du PLUiH. Le 1er atelier en décembre 2017, qui comprend une visite du site, aborde les invariants du projet d'aménagement et la programmation d'accompagnement de l'auditorium. Le 2e atelier en janvier 2018 porte sur un schéma d'aménagement du site de l'ex-prison Saint-Michel.

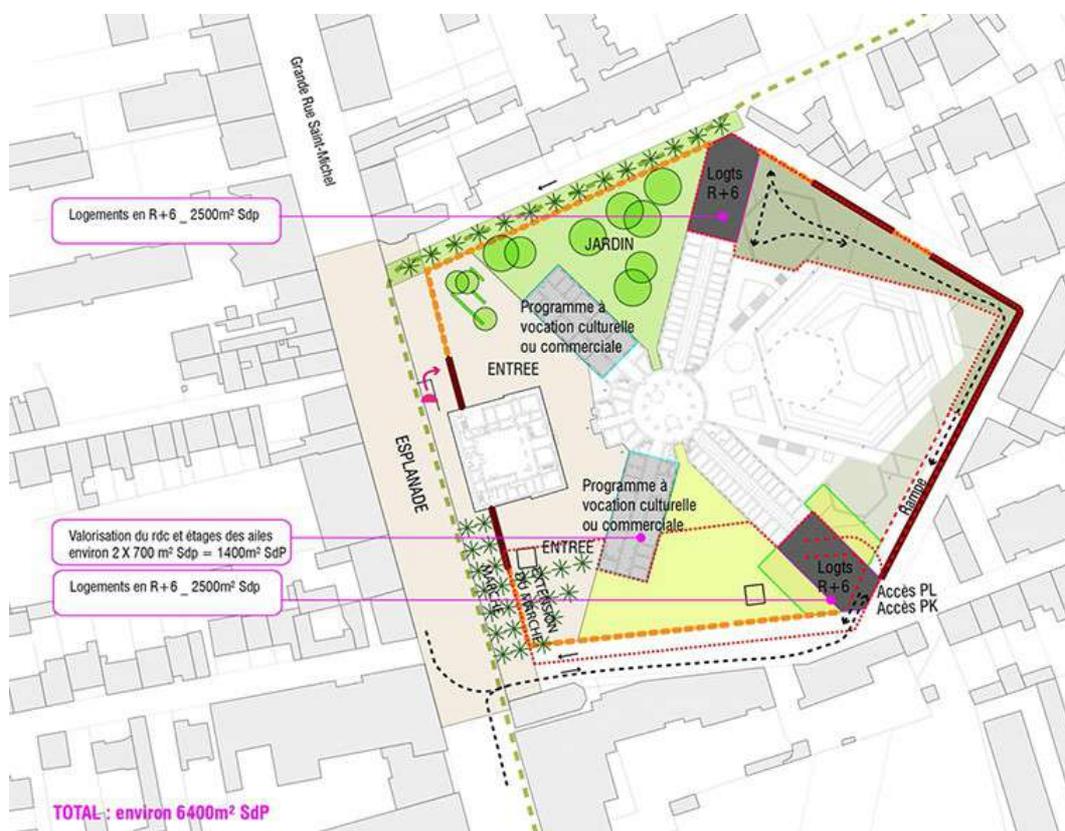
Lors du 3e atelier en mars 2018, les urbanistes La Fabrique Urbaine présentent la synthèse du travail sous forme de 3 scénarii d'aménagement du site de l'ex-prison dont les principaux invariants sont les suivants : implantation de la cité de la musique à l'arrière du site avec la construction d'un auditorium et de salles de répétition (démolition de la branche du fond de l'étoile) et la réhabilitation des deux branches R+2 à l'arrière de l'étoile ; recalibrage de la rue du Gorp et de la rue Saint-Denis (accessibilité type zone 30) en les agrandissant jusqu'au mur d'enceinte intérieur de l'ex-prison ; création d'un jardin public en pleine terre entre les branches de l' « étoile » côté rue du

Gorp (ensoleillement) ; réalisation d'un parking sous-terrain (capacité réduite au strict nécessaire pour le fonctionnement de la cité de la musique) entre les branches de l'étoile côté rue Saint-Denis et au-dessus, un espace vert sur dalle ; création d'une esplanade agrandissant le parvis du métro jusqu'à l'étoile, notamment pour agrandir le marché de plein vent, en conservant une partie du mur d'enceinte de part et d'autre du « castelet » ; réhabilitation des deux branches R+1 de l' « étoile » avec des usages qui restent à déterminer (comme des commerces en lien direct avec la musique, ainsi que café et restauration pour contribuer à l'animation des espaces publics).

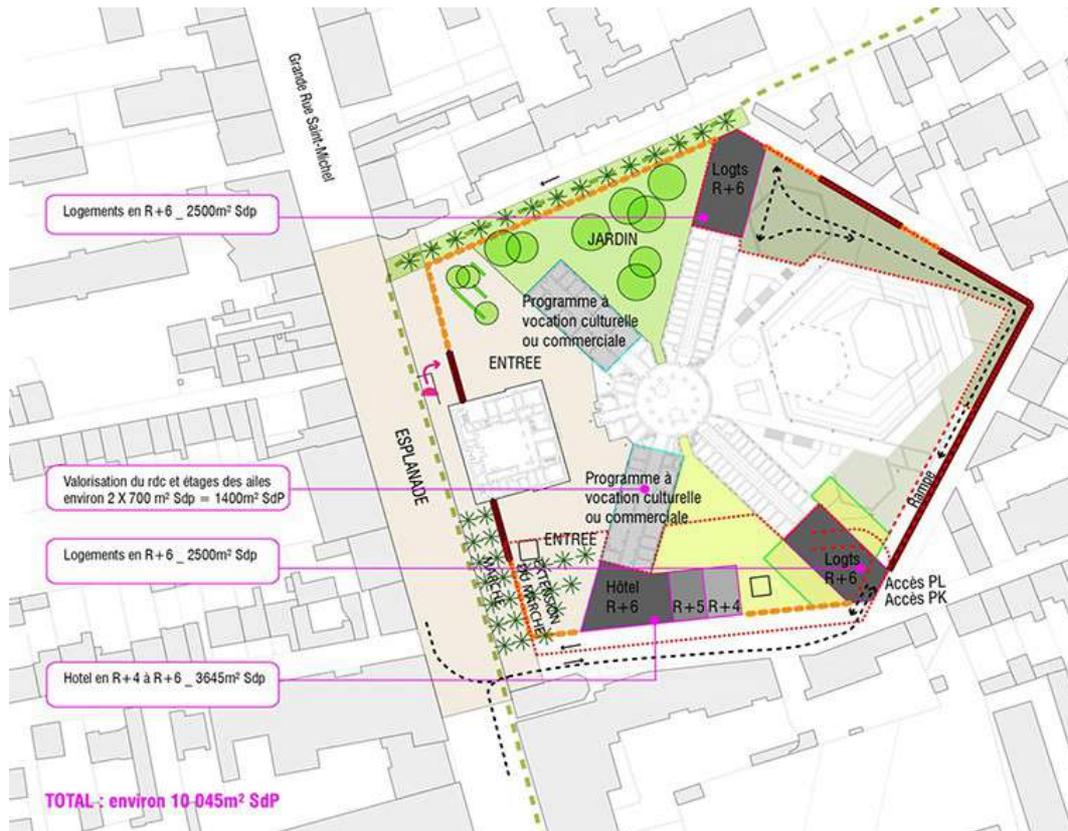
Quant au potentiel du site pour la construction de logements, priorisée par l'Etat dans la cession de l'ex-prison mais au regard d'autres enjeux comme l'insertion du projet dans le quartier, il est privilégié d'ouvrir au maximum le site sur le quartier (visibilité depuis les voies publiques de l'étoile, du jardin public et de l'espace vert) en envisageant la construction deux immeubles R+6 de logements en extension des deux branches R+2 de l' « étoile » (à l'angle de la rue Robespierre d'une part avec la rue du Gorp et d'autre part avec la rue Saint-Denis), qui sépareraient les parties arrière (cité de la musique) et avant du projet. Les invariants et la construction de ces 2 immeubles constituent le scénario 1 (6 400 m² SP). Il est aussi envisagé qu'il y ait un immeuble supplémentaire à l'angle grande rue Saint-Michel et rue Saint-Denis, d'une hauteur allant de R+6 à R+4 en s'enfonçant dans la rue Saint-Denis (scénario 2 avec 10 045 m² SP), ce qui ferait le site de ce côté, d'où l'option d'un immeuble d'une emprise réduite mais R+12 (scénario 3 avec 9 850 m² SP).

Les associations ont alors validé que ces scénarii d'aménagement du site de l'ex-prison soient présentés à l'Etat, tout en indiquant les inquiétudes sur les scénarii 2 et 3, qui rompent l'équilibre et la symétrie du site et seraient certainement très mal accueillis dans le quartier.

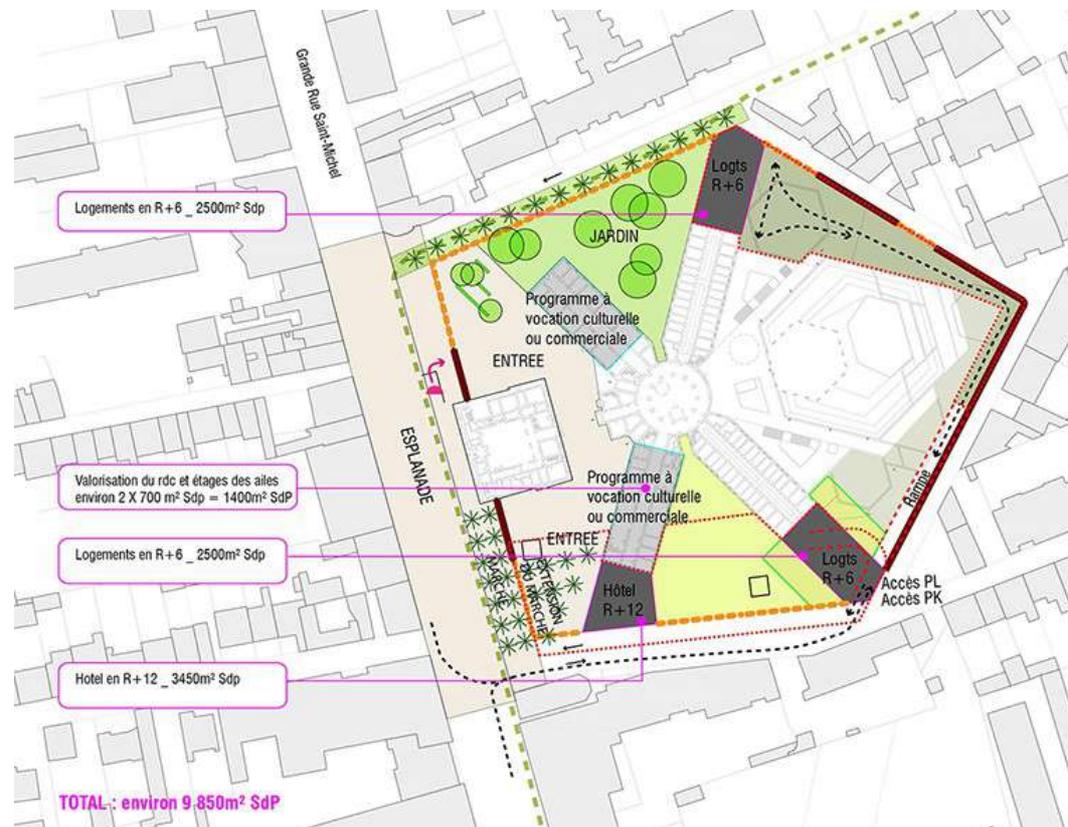
Scénario 1 :



Scénario 2 :



Scénario 3 :



Juillet 2018, présentation des scenarii à la préfecture puis offre à 7,5 M € (scénario 2)

En juillet 2018, les associations et les urbanistes de La Fabrique Urbaine présentent le travail d'élaboration du projet d'aménagement du site de l'ex-prison Saint-Michel pour la cession et son résultat à travers les 3 scenarii précédents au maire-président Mr Moudenc et à la sous-préfet au logement (qui remplace le secrétaire général de la préfecture). La sous-préfet félicite la qualité du travail et interroge l'ABF, la DRAC et la DDT qui ne font aucune observation. Elle valide que la cession de l'ex-prison se base sur les scenarii présentés de l'aménagement du site.

Puis, sans surprise, l'Etat a privilégié le scénario 2 qui maximise l'estimation de la valeur du site. Le préfet fait donc une offre de cession de l'ex-prison Saint-Michel sur la base de ce scénario pour un montant de 7,5 M €.

Février 2019, présentation des scenarii au quartier puis offre à 5,5 M € (scénario 1)

Les associations attendaient avec impatience que ce travail puisse être présenté publiquement. En effet, elles ne pouvaient pas communiquer les documents de travail élaborés depuis plus d'un an sur l'aménagement du site de l'ex-prison.

En février 2019, la réunion publique est organisée par la collectivité dans le quartier. A l'instar de la réunion avec la préfecture, les associations et les urbanistes présentent le travail sur le projet d'aménagement et les scenarii qui en résultent. L'immeuble supplémentaire à l'angle grande rue Saint-Michel et rue Saint-Denis est très accueilli par le public, quelle que soit sa forme (scenarii 2 et 3). En revanche, le scénario 1 ne suscite aucune opposition. Au contraire, la discussion s'engage même au sujet de ce qui pourrait être fait sur le site en attendant que le projet se concrétise.

En mars 2019, le maire-président Mr Moudenc décide de soutenir le scénario 1 et demande au préfet de lui faire une nouvelle offre de cession sur cette base.

Par ailleurs, l'Etat prépare la cession de l'ex-prison Saint-Michel sur la base du travail validé en juillet 2018. En novembre 2018, le ministre de l'action et des comptes publics saisit le ministre de la culture pour qu'il lui fasse part de ses observations sur le projet de cession de l'ex-prison Saint-Michel. Le ministre de la culture demande l'avis de la CNPA qui est favorable avec le souhait que la protection au titre des Monuments historiques soit étendu à l'ensemble de l'ex-prison. En février 2019, le ministre de la culture répond au ministre de l'action et des comptes publics qu'il n'émet pas d'objection à la cession de l'ex-prison Saint-Michel. En avril 2019, le préfet de région sollicite une nouvelle estimation sur la valeur vénale de l'ex-prison sur la base du scénario 1. En juillet 2019, un diagnostic archéologique est réalisé sur le site de l'ex-prison Saint-Michel.

Puis les associations apprennent par la presse que l'Etat a validé le scénario 1 et que le préfet a transmis à la collectivité une offre de cession de l'ex-prison Saint-Michel sur cette base pour un montant de 5,5 M €.