

Note pour MM. Serres et Faraco

Objet : investissement de l'AFD dans le projet Austerlitz

Le projet dit de « modernisation de la gare d'Austerlitz » a été initié par Gares & Connexions pour financer les 90 M€ de réfection de la grande halle d'Austerlitz. Ce projet a dérivé vers un projet immobilier d'envergure, d'un montant global d'1 Mds €, car le trafic voyageur de la gare d'Austerlitz est insuffisant pour faire vivre des surfaces commerciales comme c'est le cas à Saint-Lazare.

Le projet Austerlitz, dont l'aménageur est la SEMAPA, SEM de la Ville de Paris, consiste désormais en la construction d'ici 2026 d'une barre de 300 mètres de long sur 37 mètres de haut à côté de la gare d'Austerlitz, abritant notamment 50 000 m² de bureau, un centre commercial de 25 000 m² et 10 000 m² de logements.

Dans un contexte où l'immobilier commercial est sinistré par le développement du télétravail, ce projet ne pourrait voir le jour sans l'engagement d'un acteur public – ici, l'AFD – à acheter en VEFA la totalité des bureaux pour un montant de 836 M€.

Cet investissement de l'AFD fait l'objet de multiples contestations :

- les défenseurs du patrimoine, tel [Stéphane Bern](#), s'alarment de l'impact d'un projet situé au cœur d'un site historique comprenant la grande verrière de la gare d'Austerlitz, l'hôpital de la Salpêtrière et le jardin des Plantes (voir annexes I et II) ;
- le [conseil immobilier de l'Etat](#) s'interroge à la fois sur l'intérêt de l'opération pour l'AFD, dans un contexte de développement du flex-office, et sur le « hiatus entre posture environnementale et choix immobilier », l'AFD s'étant engagée à être 100% accord de Paris ;
- les défenseurs de l'environnement y voient un symbole des « grands projets inutiles et climaticides », alors que [4,3 millions de m2 de bureaux cherchent preneur en IdF](#) et que la construction compte pour 60% dans le bilan carbone d'un bâtiment ;
- les Parisiens s'inquiètent de l'impact du centre commercial sur le commerce de proximité (Mouffetard, Aligre) et de l'effet « îlot de chaleur » de cette masse de béton – une [pétition](#) a déjà recueilli près de 43 000 signatures ;
- des parlementaires de tous bords¹ s'alarment du coût élevé et des risques de l'opération. Les surfaces acquises par l'AFD excèdent en effet largement ses besoins. Outre son siège social actuel, elle devra donc, dans un contexte de crise historique du marché immobilier, revendre les m² excédentaires, achetés 50% plus cher que des transactions comparables ;
- le [Conseil de Paris a voté contre le projet](#), mobilisant des groupes de tous bords, à l'exception des socialistes et des communistes. L'opération reste soutenue par l'exécutif parisien, car elle contribue à renflouer le budget de la SEMAPA à hauteur de 200 M€ ;
- [Les principaux élus parisiens, proches ou membres du mouvement présidentiel, ont publiquement dénoncé ce projet](#) comme « anachronique et pharaonique, qui ne correspond en rien aux attentes des Parisiens et aux défis de la transformation écologique ».

Les travaux n'ont pas débuté. En cas de suspension du projet, le préjudice réel sera minime, au regard du risque financier pris par l'AFD. Le moratoire des JO donne le temps nécessaire pour converger sur un projet qui suscite l'adhésion (voir annexe III).

L'implication de la présidence de la République pour imposer la dénonciation du contrat qui vient d'être signé par l'AFD serait un signal politique fort en faveur d'une puissance publique sobre dans ses investissements et crédible dans son engagement pour le respect des accords de Paris.

¹ voir [commission des finances du Sénat](#), [Catherine Dumas](#), [Delphine Batho](#), [Sandrine Rousseau](#)