



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2025-209 du 26 novembre 2025
dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° 007839/KK P relative au projet de transformation des tours Mercuriales situé 40 rue Jean Jaurès à Bagnolet dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 24 octobre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 17 novembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur une parcelle de 8 800 m² occupée par deux tours de bureaux (vacantes depuis 2021) d'une hauteur de 122 mètres (31 étages) reposant sur un socle de deux niveaux de rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol, en leur réaménagement pour un usage d'hébergement sans création de surface de plancher ni modification de leur structure, et prévoit :

- une résidence gérée para-hôtelière de 690 chambres, pouvant accueillir jusqu'à 1500 personnes, accompagnées de services (salles de sport, de musique, de projection, salon, etc.) et d'un restaurant ouvert au public au dernier étage, dans la tour Ponant (à l'ouest) qui développe une surface de plancher totale de 30 323 m²,
- une résidence étudiante de 1017 logements (studios et petits appartements) pouvant accueillir jusqu'à 1500 personnes, accompagnés de services (salles d'études, de sport, de musique, d'activités, cafétéria, etc.) et d'un restaurant ouvert aux résidents au dernier étage, dans la tour Levant (à l'est) qui développe une surface de plancher totale de 30 701 m²,
- une réorganisation du socle, avec une démolition d'une partie de sa dalle afin de créer une ouverture et de nouveaux espaces publics, et sa végétalisation, accompagnées de la création de 6 commerces de proximité,
- la démolition du centre de conférence existant pour créer un espace vert ;

Considérant que le projet constitue une opération d'aménagement d'une surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, supérieure à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39° b) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le pétitionnaire fait état d'une « présence d'amiante en grande quantité » sur le site, qu'il prévoit de réaliser des travaux de désamiantage qui se feront par phases de cinq niveaux confinés et traités, et qu'il est, en tout état de cause, de sa responsabilité de respecter la réglementation en vigueur afin de garantir l'absence de risques sanitaires pour les riverains et les intervenants du chantier ;

Considérant que l'ancienne activité du site, qui relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous le régime de l'enregistrement (rubriques 2921.1.a et 2910.A.2), a été autorisée par arrêté préfectoral complémentaire n°2011-2947 du 17 novembre 2011, et que seule la déclaration au titre de la rubrique 2910.A.2 sera reconduite du fait du groupe électrogène prévu par le projet ;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate du boulevard périphérique, de l'autoroute A3 et de l'échangeur de la Porte de Bagnolet, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent en catégories 1 à 3 (en fonction des voies de l'A3 et de l'échangeur) des classements sonores des infrastructures terrestres de Paris et de Seine-Saint-Denis, et que :

- selon les modélisations réalisées dans le cadre de l'étude acoustique menée, les façades des logements seront exposées à des niveaux sonores compris entre 65 et 75 dB Lden (sur 24 h) et entre 55 et 70 dB Ln (de nuit), traduisant une gêne sonore qualifiée de modérée à sévère selon le dossier et susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine des occupants,
- le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre des mesures, à savoir une isolation acoustique renforcée des façades (isolement acoustique minimal réglementaire compris entre 30 et 38 dB) pour réduire fortement l'exposition des futurs occupants ;

Considérant que le site du projet est exposé aux émissions polluantes importantes provenant des voies de circulation situées à proximité qui ont été caractérisées par la réalisation de mesures in-situ (jusqu'à 29,6 µg/m³ pour le NO₂ et 31,5 µg/m³ pour les PM₁₀), que le pétitionnaire a fait réaliser une étude air-santé, et que :

- les modélisations réalisées dans ce cadre mettent en évidence des concentrations élevées de polluants, à l'état actuel ainsi qu'à l'horizon de réalisation du projet¹,

¹ Dépassement de la valeur limite réglementaire annuelle de (40µg/m³) pour le NO₂ sur la majeure partie du site, dépassement de l'objectif de qualité (30 µg/m³) à proximité du boulevard périphérique pour les PM₁₀, et dépassement de l'objectif de qualité (10µg/m³) en bordure des axes routiers pour les PM_{2,5}.

- le maître d'ouvrage prévoit d'installer une ventilation double-flux équipée de filtres au niveau des prises d'air visant à respecter les valeurs réglementaires à l'horizon 2030, afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur aux futurs occupants, dont les performances de filtration à atteindre afin de respecter les valeurs définies par l'OMS ont été calculées (jusqu'à 59 % pour certaines prises d'air) ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic en 2025 qui conclut que ce projet, d'ampleur limitée, ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier, et qu'il n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant les inventaires réalisés entre juin 2024 et mai 2025 dans le cadre du diagnostic faune-flore mené ont identifié la présence de quatre espèces d'avifaune protégées, dont le Faucon pèlerin qui est menacé en Île-de-France et nicheur avéré sur une toiture en 2024, et que :

- le projet prévoit des mesures afin d'éviter, en phase chantier (mise en place d'un protocole d'effarouchement en période hivernale avec l'accompagnement d'un écologue), et de réduire, en phase d'exploitation (zone inaccessible en toiture, adaptation de l'éclairage, sensibilisation du gestionnaire) les impacts sur cette espèce,
- d'après le diagnostic réalisé, les trois autres espèces protégées présentes sur le site (Pouillot véloce, Mésange charbonnière, Pinson des arbres) ne présentent pas d'enjeux notables du fait de leur statut de conservation et de leurs usages du site,
- en tout état de cause, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage, en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, et ce avant d'entreprendre tout travaux, de procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 36 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faible nuisance qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de transformation des tours Mercuriales situé rue Jean Jaurès à Bagnolet dans le département de Seine-Saint-Denis.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2025.11.26
11:17:29 +01'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.