

La grande hauteur des constructions ne participe pas au développement durable

La volonté du président de la République de susciter des "gestes architecturaux" forts dans le cadre du Grand Paris, ainsi que celle du maire de Paris de relancer la réflexion sur les hauteurs admissibles dans la capitale, ont déclenché la floraison de nombreux projets de tours et attisé le "débat sur les tours" toujours plus ou moins latent entre les architectes, les professionnels de la construction, les élus et les associations écologistes ou de riverains de ces projets.

En fait, mis à part le cas de la rénovation du parc des tours du centre d'affaires de la Défense, le débat se situe à deux niveaux: d'abord la possibilité d'un déplafonnement de la hauteur maximale de 38 m imposée par le PLU de Paris, ensuite les projets d'implantation de tours dans les villes de petite couronne limitrophes de Paris, comme Issy-les-Moulineaux, Neuilly-sur-Seine, Levallois ou Saint-Denis.

D'abord un rappel des définitions: sont dits de grande hauteur les immeubles dépassant 28m pour les bureaux ou 50m pour l'habitation, et de très grande hauteur ceux qui dépassent 200m et sont alors qualifiés de tours par tout le monde.

Ensuite quelques données sur l'impact de la hauteur sous divers angles:

1- Hauteur et coût de la construction

Par rapport à un immeuble de hauteur courante, le coût de la construction au m² utile est plus élevé, à cause du renforcement de la structure, et de la surface nécessaire pour la desserte et le fonctionnement: (ascenseurs, chauffage et ventilation, sécurité). Le supplément est d'un tiers autour de 50m, de 100% autour de 150m et de plus de 300% autour de 300m. Ceci explique pourquoi les immeubles de très grande hauteur n'intéressent que les très grandes entreprises et à condition qu'ils soient situés dans des secteurs très attractifs de nature à contribuer à leur prestige. Il faut signaler aussi que les tours et leur environnement immédiat nécessitent périodiquement des travaux d'aménagement lourds pour les garder aux normes de l'époque. Exemples : actuellement le Front de Seine et la Défense qui en est à son cinquième plan de rénovation depuis la création du Centre d'affaires en 1962

2- Hauteur et mixité sociale

Du fait des consommations énergétiques et des coûts liés à la sécurité, à la maintenance et à l'entretien, les charges locatives ou de copropriété dans les immeubles parisiens de grande hauteur sont sensiblement deux fois plus élevées que dans les immeubles classiques et s'envolent littéralement au dessus de 200m. Ceci explique pourquoi ces immeubles ne sont pas adaptés au logement social et qu'ils privilégient les surfaces immobilières de haut standing.

3- Hauteur et mixité fonctionnelle

Un projet qui associe bureaux, commerces, hôtellerie et logements dans un même immeuble apparaît séduisant parce que potentiellement générateur de convivialité. Cette idée, mise en œuvre par Le Corbusier à Marseille-le Prado (immeuble du Fada), a été peu exploitée par la suite car elle se révèle souvent illusoire à cause des cloisonnements nécessaires pour raisons de sécurité. Il s'agit plus de juxtaposition ou d'empilement de fonctions que d'une véritable cohabitation. En fait la mixité urbaine doit s'analyser à l'échelle de la ville ou du quartier, pas de l'immeuble.

4- Hauteur et densité urbaine

Si on éloigne les immeubles de grande hauteur les uns des autres pour assurer les prospects nécessaires à la préservation de l'ensoleillement, comme cela a été fait dans les grands ensembles de banlieue, on

obtient des densités nettement plus faibles que dans l'habitat de type haussmannien. Il est donc erroné d'arguer que les tours sont nécessaires pour réduire le mitage des terrains périurbains. Sinon il s'agit du tissu de tours d'un quartier d'affaires comme la Défense ou Manhattan. La concentration est alors limitée par la capacité des transports collectifs à desservir les immeubles d'activités.

5- Hauteur et performance énergétique

La loi Grenelle 1 définit qu'à partir de 2012, les bâtiments neufs devront consommer moins de 50 kWh/m²/an en énergie primaire tout compris (chauffage, eau chaude, éclairage, auxiliaires de chauffage et de ventilation).

Les tours actuelles de la Défense consomment de 10 à 30 fois plus. Le rapport est réduit à 6 pour les "tours vertes" les plus récemment construites dans le monde. A titre de comparaison, l'immeuble de hauteur courante le plus performant construit en France se situe à 82 kWh/m²/an.

Pour les tours, même en installant des éoliennes sur le toit et avec des panneaux photovoltaïques sur les façades, les spécialistes considèrent qu'on pourra difficilement descendre en dessous de 180 kWh/m²/an.

Si on dresse le bilan de ces cinq points, on arrive à la conclusion que les immeubles de grande hauteur sont, pour une même surface utile, nettement plus coûteux à la construction comme à l'usage que les immeubles classiques, ne favorisent ni la mixité sociale ni la mixité fonctionnelle, ne densifient que les quartiers d'affaires, et n'atteindront pas l'objectif national de performance énergétique. Ils ne s'inscrivent donc pas dans les principes du développement durable.

En conclusion

IDFE considère qu'à Paris le plafond des hauteurs de l'actuel PLU (37m), garant de l'unité et de l'attrait du tissu urbain parisien, doit être maintenu.

IDFE s'oppose, pour les villes de petite et grande couronne, à la multiplication désordonnée des projets d'immeubles crevant le velum des hauteurs.

Avis approuvé à l'unanimité moins une voix par le conseil d'administration du 5 mars 2009

Bibliographie

Dossier du MEEDDAT (DGHUC): "un nouveau regard sur les tours" (février 2007)

Dossier du Moniteur: "les tours au défi du développement durable – éléments pour un débat public" (novembre 2008)

Article "les tours en débat" de J.P.Palisse, directeur général de L'IAURIF dans le numéro 149 des Cahiers de l'IAU Ile-de-France (décembre 2008)

Rapport d'Olivier Sidler d'Enertech "analyse de la consommation énergétique des tours" (août 2008)