

# LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR : UNE SOLUTION POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

## LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR : LE FRUIT DE LA COURSE A L'URBANISATION

La moitié de la population mondiale vit désormais dans des agglomérations, qui ne peuvent plus indéfiniment grignoter les terres alentours. D'autant plus que celles-ci sont devenues rares en zones urbaines. La construction d'immeubles de grande hauteur est donc la conséquence inévitable de l'évolution sociale et démographique. Elle permet, en effet, de limiter l'emprise au sol, de favoriser un taux de remplissage maximal et de réaliser des économies d'échelle, ce qui n'est pas un mince avantage dans une économie où le coût des ressources ne cesse de croître. Enfin, elle dégage un espace public plus large au niveau du sol. Une nouvelle convivialité s'y épanouit, sur la base d'activités commerciales ou culturelles ou de services de proximité à la personne.

## LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR : BILAN ECOLOGIQUE ET SOCIO ECONOMIQUE

Aujourd'hui la protection de la planète et celle de l'avenir de nos enfants est notre priorité à tous. Préservation des ressources naturelles, gestion des déchets, maîtrise des consommations d'énergie, contrôle de la pollution, diminution des gaz à effet de serre, etc. Tout le monde en parle, tout le monde se mobilise. Le développement durable est devenu le maître mot, vecteur incontournable de communication et gage de bonne gouvernance.

En ce qui concerne les immeubles de grande hauteur, la transition se fait vers une prise en compte de l'ensemble du cycle de vie. 10 à 20% de l'énergie et 40% des matières premières utilisées durant la durée d'existence totale du bâtiment sont dus aux matériaux utilisés et au processus de construction.

C'est donc dès ce stade qu'il faut prendre en compte deux impératifs : efficacité opérationnelle et impact sur l'environnement.

### • ***Efficacité Opérationnelle***

Dans l'immobilier de bureau, la tendance actuelle se résume en 7 critères principaux. Ils ont un impact sur le niveau d'utilisation des ressources et la consommation d'énergie ainsi que sur la qualité et le confort du cadre de travail et, par conséquent, sur son appropriation par les usagers et les salariés :

1. Modularité
2. Flexibilité pour s'adapter à une organisation du travail en continue évolution
3. Optimisation de l'espace
4. Gestion des besoins et moyens au plus près de l'utilisation individuelle ou collective
5. Chauffage / rafraîchissement / ventilation

6. Connectivité
7. Identité et image

- ***Impact sur l'environnement***

Le choix de la forme et de la configuration, de l'emplacement et de l'orientation, des équipements et des matériaux, des ressources et de leur mode d'utilisation détermineront la durabilité du bâtiment et l'impact qu'il aura sur son environnement.

En outre, il faut dès l'abord intégrer la déconstruction. En fin de vie, on pourra alors réutiliser ou recycler les matériaux utilisés dans le bâtiment. Les déchets sont ainsi transmués en ressources et l'apport en matières premières limité.

**Les immeubles de grande hauteur répondent donc aux attentes des quartiers d'affaires. Leur impact sur l'environnement ne semble pas être supérieur à celui de bâtiments moins élevés, mais ayant une plus grande emprise au sol. Bien au contraire, la densité qu'ils assurent présente de nombreux avantages tant au point de l'efficacité et de la qualité du cadre de vie et de travail que de la protection de l'environnement.**