

IGH : Immeuble de Grande Hauteur

Avant-propos: Les informations techniques fournies ci-dessous sont parcellaires et non mises à jour. Il convient de se référer aux textes réglementaires en vigueur.

La définition

La définition d'un IGH diffère selon les Etats. En ce qui concerne la France, elle se trouve dans le code de la construction et de l'habitation - article R. 146-3:

«Constitue un Immeuble de Grande Hauteur, [...], tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie:

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1;
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles. »

Les tours IGH en France

Le premier Immeuble de Grande Hauteur est l'ensemble Gratte-ciel à Villeurbanne, construit en 1934.

Le quartier d'affaires de La Défense concentre un grand nombre d'Immeubles de Grande Hauteur, la plupart à usage de bureaux. Pour n'en citer que trois:

- La tour First (2011) 231 mètres / 52 étages
- La tour Hekla (2022) 220 mètres / 42 étages
- La tour Défense 2000 (1974) 136 mètres / 48 étages (Résidentiel)

À Paris⁽¹⁾, hors 13^e arrondissement, citons deux tours IGH, la plus connue, et celle étant la plus récente:

- La tour Montparnasse – 15^e arr^t (1973) 210 mètres / 59 étages
- La tour Triangle – 15^e arr^t (livraison en 2026) 180 mètres / 44 étages

Le 13^e arrondissement de Paris compte à lui seul le plus grand nombre d'Immeubles de Grande Hauteur résidentiels (tours allant de 89 à 180 mètres de hauteur).

- La tour Super Italie – Maison Blanche (1974) 112 mètres / 38 étages
- La tour Antoine et Cléopâtre – Place d'Italie (1974) 104 mètres / 37 étages
- La tour Chéops – Square Dunois (1974) 103 mètres / 35 étages
- La tour Chambord – Kellerman (1975) 96 mètres / 33 étages
- La tour Rubis – Vandrezanne (1977) 92 mètres / 31 étages
- La tour Ferrare – Masséna (1975) 102 mètres / 34 étages
- La tour Palerme – Masséna (1975) 102 mètres / 34 étages

- La tour Ancôme – Masséna (1975) 102 mètres / 34 étages
- La tour Bologne – Masséna (1975) 102 mètres / 34 étages
- La tour Puccini – Masséna (1975) 95 mètres / 32 étages
- La tour Verdi – Masséna (1975) 95 mètres / 31 étages
- La tour Rimini – Masséna (1975) 92 mètres / 31 étages
- La tour Bergame – Masséna (1975) 89 mètres / 30 étages
- La tour Cortina – Olympiades (1976) 104 mètres / 34 étages
- La tour Helsinki – Olympiades (1976) 104 mètres / 34 étages
- La tour Anvers – Olympiades (1975) 104 mètres / 33 étages
- La tour Londres – Olympiades (1976) 104 mètres / 32 étages
- La tour Mexico – Olympiades (1972) 104 mètres / 31 étages
- La tour Sapporo – Olympiades (1972) 104 mètres / 31 étages
- La tour Athènes – Olympiades (1972) 104 mètres / 31 étages
- La tour Tokyo – Olympiades (1976) 104 mètres / 31 étages
- Et la toute dernière ainsi que la plus haute (Bureaux):
- La tour Duo 1 – ZAC Paris Rive Gauche (2021) 180 mètres / 39 étages

Source des données : www.pss-archi.eu/

(1) La tour Eiffel (à l'origine haute de 312 mètres) n'est pas classée IGH.

La réglementation

Les Immeubles de Grande Hauteur répondent à la réglementation appelée «Règlement de sécurité IGH» et au Code de la Construction et de l'Habitation.

Le premier risque concerne les risques d'incendies. Ainsi, la réglementation impose des critères dès la construction de ce type d'immeuble. Parmi ceux-là:

- L'IGH doit être construit à moins de 3 kilomètres d'un centre de secours: la caserne Masséna⁽¹⁾ en ce qui concerne les Olympiades. (Il n'est pas rare de croiser sur la dalle des pompiers en formation (repérages) et plus rarement participant à un exercice grandeur nature).
- Il doit avoir une voie d'accès pompier à moins de 30 mètres.
- Une distance de 8 mètres doit être respectée avec les immeubles aux alentours.
- Il doit comporter un poste de sécurité incendie avec la présence permanente d'agents SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes) présents 24h/24. Leurs missions:
 - ✓ assurer la permanence au poste central de sécurité
 - ✓ effectuer des rondes quotidiennes
 - ✓ organiser des exercices d'évacuation
 - ✓ déclencher l'alarme et l'alerte
 - ✓ organiser l'évacuation du compartiment
 - ✓ mettre en œuvre les moyens de premiers secours
 - ✓ rendre compte de la situation au poste central de sécurité
- L'IGH doit être muni d'une antenne relais GSM.

- Il doit être composé de plusieurs compartiments, allant de 1 à 3 niveaux, chacun étant indépendant dans son système de lutte contre les incendies. Chaque compartiment doit disposer de son propre système d'alarme et d'extinction incendie afin de maîtriser un départ d'incendie à un seul compartiment pendant plusieurs heures. Les niveaux doivent être isolés les uns des autres afin de limiter la propagation de l'incendie et des fumées.
- La circulation des résidents doit être facilitée par la présence d'au moins deux escaliers par compartiment.

(1) La caserne de pompiers Masséna est l'une des plus grande d'Europe. Le bâtiment haut de 18 étages abrite un Etat-major et compte plus de 1 800 soldats du feu (BSPP).

Les Immeubles de Grande Hauteur doivent se doter de moyens de luttés contre les incendies spécifiques, notamment:

- Des sources autonomes d'électricité
- Un système de protection contre la foudre
- Des portes coupe-feu degré: 1 h
- Des blocs portes pare-flammes: degré 30 mn
- Minimum 1 extincteur pour 200 m² et par niveau
- Les systèmes de sécurité incendie (SSI) des Immeubles de Grande Hauteur doivent exclusivement comporter des zones de détection automatique.

Notez que:

Les voies de circulation sous la dalle sont munies de portes coupe-feu.

La tour Anvers dispose d'une réserve d'eau à l'usage des pompiers.

Lors d'une coupure de courant, les installations de sécurité, les ascenseurs et l'éclairage des parties communes, continuent d'être alimentés par un groupe électrogène.

Les Immeubles de Grande Hauteur sont soumis à des contrôles réglementaires spécifiques.

Au-delà des visites réglementaires à réaliser dans les immeubles de taille normale, les installations particulières des Immeubles de Grande Hauteur imposent des contrôles réglementaires supplémentaires et plus fréquents.

Tous les 6 mois à 1 an: Vérification réglementaire de l'exploitation des ascenseurs. Cette visite permet d'attester de la conformité des appareils par rapport au règlement de sécurité contre l'incendie (Les tours Anvers et Londres possèdent un stock de pièces de rechange).

Tous les ans: Vérification des installations électriques et éclairages des parties communes, système de sécurité incendie, systèmes de désenfumage, les moyens

d'extinctions, les moyens de liaisons phoniques, les interphones, le déverrouillage des issues, les installations de chauffage.

Tous les 4 ans: Vérification des paratonnerres par un organisme agréé.

Cela a un coût, non négligeable pour les propriétaires, représentant 30% des charges annuelles (Tour de 31 étages et 220 appartements située à Paris).

Responsabilités

Les bailleurs et les mandataires des syndicats de copropriétaires sont responsables de la bonne conformité des installations au sein de l'IGH.