

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

« L'interface entre industries et résidences à Montréal-Est. Quelles conditions pour une meilleure cohabitation ? », par Jean Christophe Blesius, Ph. D., doctorant, Université de Paris-Est

dans

Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

Sous la direction de Andrée De Serres





Sous la direction de :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

Auteurs des articles et conférenciers :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Priscilla Ananian**, Professeure, ESG UQAM; **Jean Christophe Blésius**, Université de Paris-Est; **Lina Cantin**, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Ahmed Dridi**, Doctorant, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Yannick Hémond**, Polytechnique Montréal; **Marketa Janickova**, Doctorante, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Eliel Markman**, Doctorant, Université de Paris Dauphine (Paris 9); **Mathieu Marty**, Polytechnique Montréal; **Frank Petel**, Université Paris Ouest Nanterre La Défense (Paris 10); **Alexandre Pourchet**, Doctorant, Université de Paris Dauphine (Paris 9) et ESG UQAM; **Benoit Robert**, Directeur, Centre risque et performance, Polytechnique Montréal; **Pierre Romelaer**, Professeur émérite, Université Paris Dauphine.

Pour citer cet ouvrage :

- De Serres, A. (dir.) et coll. (2018). *Innovation et gestion des risques des grands immeubles*. Actes du colloque 647 du 82^e Congrès de l'ACFAS, Université Concordia, Montréal, 13 mai 2014. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 88 pages. ISBN 978-2-924983-00-3.

Pour citer ce chapitre :

- Blesius, J.-C. (2014). « L'interface entre industries et résidences à Montréal-Est. Quelles conditions pour une meilleure cohabitation? », dans De Serres, A. et coll. (2018). *Innovation et gestion des risques des grands immeubles*. Actes du colloque 647 du 82^e Congrès de l'ACFAS, Université Concordia, Montréal, 13 mai 2014. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 88 pages. ISBN 978-2-924983-00-3. pp. 58-62.

À propos de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM :

La Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM est une chaire universitaire de recherche innovation dédiée au développement de nouvelles connaissances et de compétences en immobilier. Générateur de savoir immobilier depuis plus de 20 ans, la chaire est un lieu privilégié de rencontres où collaborent chercheurs, étudiants, professeurs et experts du milieu. Réunis dans ce lieu d'excellence, ces représentants du milieu académique et professionnel mettent en commun la richesse de leur expérience pour développer et appliquer de nouvelles connaissances théoriques et pratiques afin de stimuler l'innovation dans l'écosystème immobilier. www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Conception et réalisation :

Elia Duchesne, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

Directrice de l'édition :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

© 2018 | Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

Tous droits réservés. ISBN 978-2-924983-00-3

Table des matières

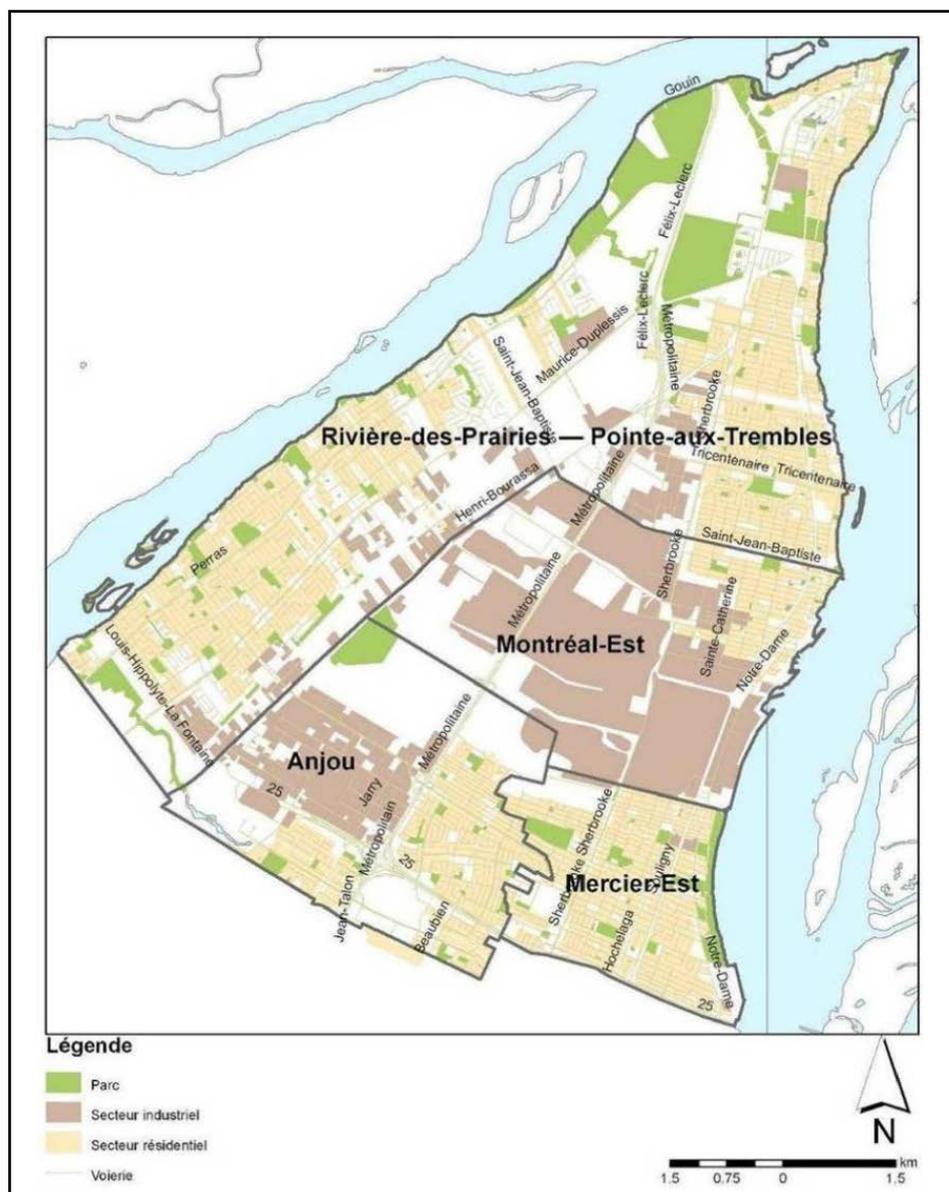
| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| AUTEURS ET CONFÉRENCIERS | 2 |
| PREMIÈRE PARTIE : GESTION DES RISQUES DES PROJETS IMMOBILIERS | 6 |
| ÉVOLUTION DES FONDEMENTS CONCEPTUELS DU RISQUE ET DE L'INCERTITUDE, PAR <i>ANDREE DE SERRES, PH. D., TITULAIRE, CHAIRE IVANHOE CAMBRIDGE D'IMMOBILIER, ESG UQAM</i> | 7 |
| IDENTIFICATION DES RISQUES POUR LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR : POURQUOI IL FAUT REVOIR LA NORME ISO 31010, PAR <i>PIERRE ROMELAER, PH. D., PROFESSEUR, UNIVERSITE PARIS-DAUPHINE</i> | 23 |
| DENSIFICATION MAÎTRISÉE ET GESTION DES RISQUES DES GRANDS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS: LE RÔLE DE LA PLANIFICATION ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN À BRUXELLES, PAR <i>PRISCILLA ANANIAN, PH. D., PROFESSEURE, ESG UQAM</i> | 35 |
| LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE GRATTE-CIEL PAR <i>LINA CANTIN, MBA, CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE D'IMMOBILIER ESG UQAM</i> | 40 |
| TRANSFORMATION AU SEIN DE L'INDUSTRIE DES ASSURANCES : LE NOUVEAU VISAGE DU RISQUE DE DOMMAGES EN IMMOBILIER COMMERCIAL, PAR <i>JOSIANE MAPOBDA FOKA, MBA, DOCTORANTE, ESG UQAM</i> | 45 |
| PARTENARIAT PUBLICS-PRIVÉS ET RISQUES FINANCIERS, PAR <i>FRANCK PÉTEL, PH. D., UNIVERSITÉ PARIS OUEST NANTERRE LA DÉFENSE (PARIS 10)</i> | 46 |
| DEUXIÈME PARTIE : RÉSILIENCE ET GESTION DES RISQUES | 52 |
| ANALYSES-DIAGNOSTICS D'UN POTENTIEL DE RÉSILIENCE D'UNE ORGANISATION, PAR <i>BENOÎT ROBERT, ING., PH. D., PROFESSEUR ET DIRECTEUR DU CENTRE RISQUE & PERFORMANCE DE POLYTECHNIQUE MONTRÉAL, MATTHIEU MARTY, M.Sc.A. ET YANNICK HÉMOND, PH. D., CENTRE RISQUE & PERFORMANCE DE POLYTECHNIQUE MONTRÉAL</i> | 53 |
| L'INTERFACE ENTRE INDUSTRIES ET RÉSIDENCES À MONTRÉAL-EST. QUELLES CONDITIONS POUR UNE MEILLEURE COHABITATION ?, PAR <i>JEAN CHRISTOPHE BLESIOUS, PH. D., DOCTORANT, UNIVERSITÉ DE PARIS-EST</i> | 58 |
| TROISIÈME PARTIE : NOUVELLES PERSPECTIVES DES RISQUES IMMOBILIERS : PROJETS DE RECHERCHE ET DE THÈSE | 63 |
| INNOVATION ET GESTION DES RISQUES DES GRANDS IMMEUBLES, PAR <i>AHMED DRIDI, PH. D., DOCTORANT ESG UQAM</i> | 64 |
| COMMENT RÉTABLIR LA RÉPUTATION SUITE À UNE DÉFAILLANCE DANS LA GOUVERNANCE AU SEIN DES ENTREPRISES MULTINATIONALES SPÉCIALISÉES EN DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES MONDIALES ? PAR <i>MARKETA JANICKOVA, DOCTORANTE, ESG UQAM</i> | 67 |
| L'ÉVALUATION EN VALEURS IMMOBILIÈRES ET LES RISQUES, PAR <i>YVON RUDOLPH, MBA, ESG UQAM</i> | 71 |
| L'APPLICATION DES NORMES IFRS AUX SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE (SGI) ET L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS : RETOUR D'EXPÉRIENCE DU CAS FRANÇAIS, PAR <i>ALEXANDRE POURCHET, PH. D., DOCTORANT, PSL, UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE & ESG UQAM</i> | 78 |
| ON DÉMÉNAGE! ANALYSE DE L'IMPACT DE L'ORGANISATION D'UN DÉMÉNAGEMENT SUR L'ENTREPRISE, PAR <i>ELIEL MARKMAN, DOCTORANT, UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE</i> | 83 |
| ANNEXE 1 : APPEL À COMMUNICATIONS | I |
| ANNEXE 2 : PROGRAMME ET PRÉSENTATIONS DU COLLOQUE 497 | V |

L'interface entre industries et résidences à Montréal-Est. Quelles conditions pour une meilleure cohabitation ?, par Jean Christophe Blesius, Ph. D., doctorant, Université de Paris-Est

Introduction - Une cohabitation entre industries et résidences dans l'est de Montréal

Certains territoires laissent apparaître une cohabitation étroite entre une catégorie de « grands immeubles », à savoir les industries, et des bâtiments résidentiels. Certaines industries peuvent connaître des événements pouvant causer des dommages aux hommes et à leurs biens (fuite toxique, explosion, incendie). Le présent article propose de revenir sur un terrain particulier à savoir la partie est de l'île de Montréal et sur les difficultés posées par la cohabitation étroite entre industries et résidences.

Carte 1 - Une importante surface industrielle dans l'est de Montréal



Source : PAGE-BELANGER, 2011, p. 36.

Ce territoire, densément occupé par des établissements d'industrie lourde, expose une population, parfois défavorisée, à la probabilité que survienne un accident grave.

Photographie 1 - Une proximité entre industrie et résidence



Source, BLESIOUS ©, 2012.

A cette situation s'ajoute un contexte de faibles valeurs immobilières comparées à d'autres arrondissements ou villes autonomes de l'île de Montréal. En effet, tandis que la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale s'élève à près de 400 000\$ CAD pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal, elle est d'environ 280 000 \$ CAD pour la Ville de Montréal-Est (Ville de Montréal, 2011, p. 47 et 71).

Enfin, certaines portions de ce territoire ont vu une densification s'opérer en termes d'implantation résidentielle mais aussi industrielle. L'entreprise Canterm de Montréal-Est par exemple, bordant le quartier de Mercier-Est, s'est vue autorisée à construire de nouveaux réservoirs de produits dangereux à proximité des résidences. Par ailleurs, des constructions résidentielles sont venues s'accoler aux réservoirs au début des années 2000. Au total, ce sont plus d'une centaine d'unités de logements et plus de 300 personnes qui sont venues vivre à proximité des réservoirs de Canterm (BAPE, 2006, p. 36). Ainsi, la construction de nouveaux réservoirs et de nouveaux bâtiments résidentiels conduisent à augmenter la sévérité des impacts de potentiels accidents industriels.

Il apparaît donc essentiel de mener une réflexion sur les conditions d'une meilleure cohabitation entre industries et résidences. Dans un premier temps, l'article reviendra sur les réponses destinées à mieux ancrer les établissements industriels au sein de leur territoire ; en notant un manque dans les pratiques d'aménagement autour de ces entités. C'est à ce titre que des pistes de réflexions seront proposées dans un second temps ; tout en ne manquant pas de rappeler les défis qui doivent être relevés pour favoriser, autant que faire se peut, le « vivre avec » les industries à risque.

1. Des réponses destinées à mieux ancrer les immeubles industriels

1.1. Une stratégie de développement industriel plus propre et plus sûre...

Bien que la zone industrielle de Montréal-Est ait subi des fermetures d'établissement et des pertes d'emplois directs (fermeture de la raffinerie Shell par exemple), il existe une volonté de préserver, voire de développer, le potentiel industriel de cette partie de l'île de Montréal. L'actuel Maire de Montréal-Est précise qu'il veut « *valoriser Montréal-Est et son zonage industriel. [II] veut s'en aller vers d'autres types d'industrie, miser sur l'énergie solaire ou la valorisation des déchets* » (Nicoud, 2011). A ce titre, il existerait un potentiel foncier de plus de 200 hectares propices à l'accueil de nouvelles entités industrielles - à la condition de s'acquitter de la lourde et coûteuse tâche de dépollution des terrains.

Pour les entreprises toujours en activité sur le territoire, des mesures de mitigation sont mises en œuvre pour limiter, à la source, les dégâts potentiels en cas d'accident. C'est le cas de l'entreprise Canterm cité plus haut qui investit depuis plusieurs années dans ce type de mesures (surveillance, dispositifs de lutte contre l'incendie, cuvettes de rétention, plans de mesures d'urgence interne, etc.).

Enfin, il existe une volonté de créer une synergie entre les industries. Selon le Maire de Montréal-Est, la zone industrielle de l'est de Montréal se distingue de toutes les autres en Amérique-du-Nord par sa spécificité dans la chaîne du polyester. Il s'agirait d'attirer de nouvelles entités productives dans un esprit de cohabitation et de collaboration, tout en réduisant l'empreinte environnementale. En d'autres termes, les résidus des uns deviendraient les matières premières des autres et vice-versa.

Les établissements industriels de l'est de Montréal semblent donc ancrés dans le territoire, tout comme les résidences qui se situent à sa proximité. Ces situations héritées paraissent difficilement résorbables avec les moyens existants, notamment du point de vue de la réglementation.

1.2. ... Mais des pratiques d'aménagement limitées

Des aménagements spécifiques ont concerné les résidences à proximité de Canterm, dans la mesure où ils permettent de limiter les effets d'une déflagration. Ces aménagements se révèlent toutefois limités car seuls des talus ont été installés pour atteindre cet objectif (en plus des mesures de mitigation). Ces talus, tels des remparts cachant les installations, peuvent être visibles aux abords de certains réservoirs :

Photographie 2 - L'aménagement de talus, remparts pour limiter les effets d'une déflagration



Source : Blesius ©, 2013.

Malgré tout, cette mesure n'est pas appliquée partout puisque certaines situations de cohabitation entre industries et résidences ne sont pas pourvues de talus (voir photographie 1). La question de l'aménagement autour des industries à risque pose donc problème et invite à réfléchir aux pistes qui pourraient être exploitées pour limiter la fragilité des immeubles résidentiels.

2. Pistes en matière d'aménagement pour limiter la fragilité des immeubles résidentiels

2.1. Intervenir sur le bâti résidentiel et industriel ?

Sans prétendre à l'exhaustivité, plusieurs pistes pourraient être explorées pour traiter, par des pratiques d'aménagement, les situations de cohabitation industries/ résidences. A l'échelle du bien immobilier par exemple, il pourrait être envisageable de mettre en place des « labels risques industriels » qui donneraient au bien un gage de sécurité face à un risque, et permettraient de ne pas faire dévaluer sa valeur vénale. Des actions plus spécifiques pourraient être engagées pour améliorer la sécurité des résidences : remplacements de fenêtres, identification d'une pièce de mise à l'abri, obturation des entrées d'air, dispositif d'interruption des systèmes de ventilation, etc. A ce titre, des programmes d'accompagnements à destination des riverains pourraient être instaurés pour que ces derniers puissent intervenir sur leurs lieux de résidence (compréhension des règles de construction, conseils pour le diagnostic des travaux à effectuer, suivi de ces travaux, etc.).

L'industrie pourrait également être concernée par ce type d'actions afin qu'elle puisse retrouver (ou conserver) sa place dans la ville : corridors verts, positionnement des installations par rapport aux risques de déflagration, création de voiles de béton, de talus, d'espaces publics partiellement couverts, etc.

2.2. Des questions qui restent en suspens

Au regard de ce qui précède, les possibilités en matière d'aménagement sont multiples. Toutefois, plusieurs difficultés doivent être surmontées. A commencer par celle du financement. En effet, à qui

reviendrait la charge du coût de toutes ces opérations d'aménagement ? Par ailleurs, sur quels scénarii d'accident se base-t-on pour identifier les bâtiments vulnérables et les types d'actions à entreprendre ? Serait-ce à la municipalité d'imposer cette démarche ou bien cette tâche revient-elle à la province du Québec ? Quels seraient les acteurs identifiés pour mettre en œuvre une telle réponse, notamment pour accompagner les individus dans leurs travaux ?

Ces questions sont autant de défis à relever et de difficultés à surmonter pour diminuer la vulnérabilité globale de cette partie de l'île de Montréal, et pour améliorer la qualité de vie de ceux qui y résident et y travaillent.

Conclusion - Réfléchir sur le « vivre avec » les industries à risque

Il s'avère important de continuer à enrichir la connaissance des risques d'origine industrielle et de s'interroger davantage sur le « vivre avec ». En effet, il semble possible d'envisager une pérennisation de ces espaces de côtoiement à condition que des interventions soient faites tant sur les industries que sur les résidences. Par ailleurs, cela constituerait sur l'ensemble du territoire un gage de valorisation à tous les niveaux, notamment en termes de valeurs immobilières.

Bibliographie

BAPE (2006), *Projet de construction de réservoirs additionnels d'entreposage de produits liquides à Montréal-Est par Canterm terminaux canadiens Inc.*, Rapport d'enquête et d'audience publique, Bureau des audiences publiques sur l'environnement, 227, 85 p.

Ecole Polytechnique de Montréal (2013), *Etude sur le futur stratégique de l'est de Montréal*, Rapport intermédiaire #1, revue de littérature, janvier, 17 p.

Nicoud A. (2011, 14 mai), Montréal-Est en quête de reconversion, *La Presse*.

Pagé-Bélanger R. (2011), *Risques industriels et aménagement du territoire - La Table de concertation aménagement et environnement de la Pointe-de-l'Île*, mémoire de travail dirigé, institut d'urbanisme de la faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal, 184 p.

Ville de Montréal (2011), *Dépôt des rôles d'évaluation 2011-2012-2013 - Agglomération de Montréal*, Direction de l'évaluation foncière, 72 p.

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQAM

Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal
Case postale 8888, succursale Centre-ville
Montréal, (Québec), Canada, H3C 3P8

Nous contacter :

chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca
(+1) 514.987.3000 poste 1657

www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Suivez-nous :

