

L'interface entre industries et résidences à Montréal-Est. Quelles conditions pour une meilleure cohabitation ?



Jean-Christophe Blesius



INTERNATIONAL COUNCIL FOR CANADIAN STUDIES
CONSEIL INTERNATIONAL D'ÉTUDES CANADIENNES

FONDATION
PALLADIO
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



 île de France

Structure de la présentation

1. Plusieurs constats dans l'est de Montréal
2. Des réponses mobilisées pour mieux ancrer les immeubles industriels et résidentiels
3. Pistes de réflexion en matière d'aménagement pour limiter la fragilité des immeubles résidentiels
4. Des questions qui restent en suspens

1. Plusieurs constats dans l'est de Montréal

Une limite administrative...

...et fonctionnelle



De faibles revenus et de faibles valeurs immobilières

Valeur moyenne des résidences unifamiliales dans quelques municipalités autonomes de l'île de Montréal

Municipalité (ou arrondissement)	Nombre de résidences unifamiliales	Valeur moyenne
Montréal	98 311	351 200 \$
Montréal-Est	490	195 600 \$
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	5 310	280 300 \$
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	18 933	268 800 \$
Le Plateau Mont-Royal	1 390	511 100 \$
Westmount	3 459	1 232 200 \$
Agglomération de Montréal	150 427	397 700 \$

VILLE DE MONTREAL, 2011a, p. 47 et 71.

La présence d'un risque industriel majeur ne semble pas, en première lecture, constituer la raison exclusive d'une telle situation.

Malgré tout, le paysage bâti de cette partie du territoire semble se caractériser par une cohabitation étroite entre industries et résidences.



Une densification résidentielle

Des constructions résidentielles (une centaine d'unités) sont venues s'accoler aux réservoirs au début des années 2000. Au total, ce sont plus de 300 personnes qui sont venues vivre à proximité des réservoirs de Canterm [BAPE, 2006, p. 36].

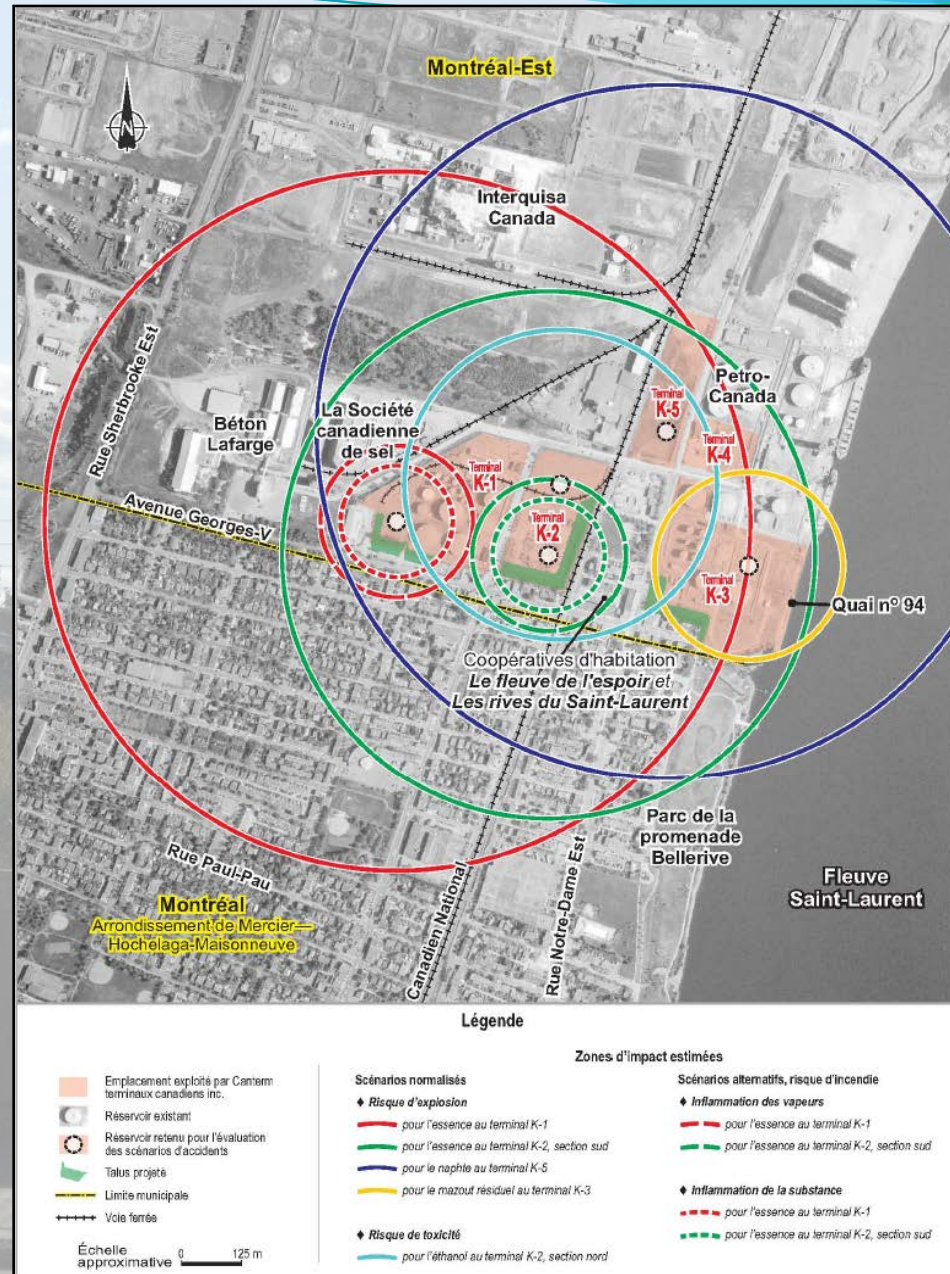


Une densification industrielle

Construction de nouveaux réservoirs à proximité des résidences.



Une augmentation de la complexité des interdépendances systémiques entre immeubles résidentiels et industriels ?



Source : BAPE, 2006, p. 53.

2. Des réponses mobilisées pour mieux ancrer les immeubles industriels et résidentiels

Une stratégie de développement industriel plus « propre » et plus « sûre »

- Une volonté de préserver, voire de développer, le potentiel industriel de cette partie de l'île de Montréal ;
- Un potentiel foncier de plus de 200 hectares pour accueillir de nouvelles entités industrielles (une dépollution nécessaire) ;
- Des mesures de mitigation pour réduire les risques à la source ;
- Des plans de mesures d'urgence interne aux installations ;
- Une volonté de conserver l'activité de raffinage et de créer une synergie entre les industries (attirer de « nouveaux joueurs ») ;
- Des actions d'éducation dans certaines écoles (P.E.C.S.C.).

Des pratiques d'aménagement limitées



Des résidences se révèlent particulièrement fragiles face à un événement accidentel inhérent à Canterm. Cette situation a été aggravée par le contexte administratif propre à ce territoire.



L'industrie semble donc « ancrée » 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.

3. Pistes de réflexion en matière d'aménagement pour limiter la fragilité des immeubles résidentiels

- La mise en place d'opérations d'amélioration des logements (remplacement de fenêtres, identification d'une pièce de mise à l'abri, obturation des entrées d'air, dispositif d'interruption des systèmes de ventilation, haubanage des cheminées, remplacement des allèges par un matériau ininflammable, etc.) ;
- La mise en valeur des entreprises pour en faire des « *éléments urbains intéressants* » [TARASSIOUX, 2013, p. 17] : mobilisation de « techniques architecturales » pour que l'industrie retrouve sa place dans la ville (présence de corridors verts sur un territoire industriel ; positionnement d'un bâtiment par rapport aux surpressions ; création de voiles de béton, de talus, d'espaces publics partiellement couverts, etc.) ;
- Des « labels risques industriels » à l'échelle du bien immobilier ? Cela donnerait au bien un gage de sécurité face à un risque et permettrait de ne pas faire dévaluer sa valeur vénale ;
- L'exemple français des P.A.R.I. (Programmes d'Accompagnement sur les Risques Industriels). Avec ces programmes, les riverains d'une installation à risques bénéficieront : d'un accompagnement pour comprendre les règles de construction ; d'une expertise ; de conseils pour le diagnostic des travaux à effectuer ; le coût qu'ils représenteraient ; le suivi de ces travaux, etc.

4. 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 :

- Qui prendrait en charge le coût inhérent à toutes ces opérations d'aménagement ?
- Quelles zones doivent être prises en compte pour identifier les bâtiments vulnérables (quels types de scénarii d'accident) ?
- Qui mettrait en œuvre la réglementation qui prescrirait des travaux à effectuer ?
- Quels sont les acteurs qui participeraient à la mise en œuvre de cette réponse, ainsi qu'à l'accompagnement des individus ?
- Peut-on accepter tous les usages aux abords des établissements industriels ?



Conclusion - Les apports de la communication

- Un enrichissement de la connaissance dans le domaine des risques, particulièrement industriels ;
- Une manière d'interroger le « vivre avec » les industries ; le « comment » ; et le « par qui » cela peut être mis en place ;
- Des interventions sur les grands immeubles (industries et résidences) pourraient être au service de la résilience.
- La mobilisation de propos issus de plusieurs disciplines : géographie, sociologie, droit, urbanisme, sciences de l'ingénieur, etc.

La prise en compte de cette interdépendance permettrait à l'industrie de garder sa place dans la ville ; en autorisant une cohabitation industrie/résidence, évitant ainsi un « divorce » entre ces deux types d'immeubles.

Par ailleurs, cela ne constituerait-il pas un gage de « valorisation » à tous les niveaux du territoire, notamment en termes de valeurs immobilières ?



Merci de votre attention

