



NATIONAL CAPITAL COMMISSION  
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

# Résidences officielles du Canada

RAPPORT SUR L'ÉTAT DES ACTIFS DU PORTEFEUILLE DE 2021

Canada



# Table des matières

---

Résumé.....	4
1 Introduction .....	9
2 Portefeuille des actifs .....	11
2.1 EMLACEMENT .....	13
2.2 NOMBRE D'ACTIFS COMPOSANT LE PORTEFEUILLE.....	14
2.3 ÂGE DES ACTIFS DU PORTEFEUILLE .....	15
2.4 ÉTAT DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS.....	16
2.4.1 Programme d'évaluation de l'état du portefeuille .....	16
2.4.2 Évaluation de l'état d'installations .....	18
2.4.3 Indice de priorité d'un actif .....	21
2.5 FINANCEMENT DURABLE.....	24
3 Rapport d'évaluation des actifs .....	27
3.1 RIDEAU HALL.....	27
3.1.1 Contexte.....	27
3.1.2 Bâtiments auxiliaires reconnus par le BEEFP.....	28
3.1.3 Historique .....	32
3.1.4 État actuel .....	33
3.1.5 Historique des investissements.....	34
3.1.6 Investissements proposés en entretien différé.....	37
3.1.7 Résumé.....	38
3.2 24, PROMENADE SUSSEX.....	40
3.2.1 Contexte.....	40
3.2.2 Historique .....	41
3.2.3 État actuel .....	42
3.2.4 Historique des investissements.....	43
3.2.5 Réfection majeure proposée .....	44
3.2.6 Résumé.....	44
3.3 LAC MOUSSEAU.....	46
3.3.1 Contexte.....	46
3.3.2 Historique .....	47
3.3.3 État actuel .....	48

3.3.4	Historique des investissements.....	48
3.3.5	Investissements proposés en entretien différé.....	50
3.3.6	Résumé.....	51
3.4	STORNOWAY.....	53
3.4.1	Contexte.....	53
3.4.2	Historique .....	54
3.4.3	État actuel .....	55
3.4.4	Historique des investissements.....	55
3.4.5	Investissements proposés en entretien différé.....	57
3.4.6	Résumé.....	57
3.5	LA FERME.....	59
3.5.1	Contexte.....	59
3.5.2	Historique .....	60
3.5.3	État actuel .....	60
3.5.4	Historique des investissements.....	61
3.5.5	Investissements proposés en entretien différé.....	63
3.5.6	Résumé.....	63
3.6	7, RIDEAU GATE.....	65
3.6.1	Contexte.....	65
3.6.2	Historique .....	66
3.6.3	État actuel .....	67
3.6.4	Historique des investissements.....	68
3.6.5	Investissements proposés en entretien différé.....	69
3.6.6	Résumé.....	69
4	Résumé et prochaines étapes.....	71

## Résumé

---

Les six résidences officielles du Canada dans la région de la capitale nationale (RCN) font partie du patrimoine national. Aucune résidence ne joue davantage le rôle d'habiliter le leadership de notre monarchie constitutionnelle, de notre gouvernement fédéral, de notre parlement, de notre opposition et de nos relations internationales.

Les conventions constitutionnelles, les lois du Parlement et d'autres instruments légaux, en font, d'abord et avant tout, des maisons pour les dirigeants officiels<sup>1</sup> du Canada alors qu'ils occupent leur poste. À cet effet, celles-ci ont été l'hôte de plusieurs des événements les plus significatifs de l'histoire canadienne. Combinée avec leur caractère architectural unique, cela fait d'elles des composantes de la fierté canadienne.

Le présent rapport dresse les détails de l'état actuel de ces propriétés, sous l'intendance de la Commission de la capitale nationale (CCN), après des décennies d'entretien différé en raison du manque de financement approprié.

Le mandat législatif de la CCN en ce qui a trait aux résidences officielles est :

« L'entretien et l'aménagement, si nécessaire, des terrains [...]»<sup>2</sup>

Il est aussi attendu que ces édifices gouvernementaux servent de logement sécuritaire et adéquat aux dirigeants officiels du Canada, et constituent des propriétés et des terrains inspirants pouvant servir à la tenue de cérémonies et d'événements officiels; qu'elles soient meublées, entretenues et réhabilitées pour préserver ces joyaux du patrimoine national.

Les six résidences officielles situées dans la RCN sont les suivantes :

- **Rideau Hall :** résidence et lieu de travail du gouverneur général du Canada
- **24, promenade Sussex :** résidence du premier ministre du Canada
- **Lac Mousseau :** résidence secondaire du premier ministre du Canada
- **Stornoway :** résidence du chef de l'Opposition officielle
- **La Ferme :** résidence du président de la Chambre des communes
- **7, Rideau Gate :** résidence des invités du gouvernement du Canada

Ces résidences principales sont complétées par 49 autres édifices secondaires, dont plusieurs sont désignées « édifices patrimoniaux », notamment Rideau Cottage et 10, promenade Sussex.

---

<sup>1</sup> L'annexe A indique une liste de tous les occupants depuis la Confédération.

<sup>2</sup> *Loi sur les résidences officielles*, 1985, article 6.

La CCN, dirigée par son conseil d'administration, planifie, entame et met en œuvre des décisions de dépenses pour des travaux importants et des immobilisations sur les résidences officielles. Cette mise à jour au document Résidences officielles du Canada – *Rapport sur l'état des actifs du portefeuille* de 2018, met à jour et rend compte de l'état du portefeuille des résidences officielles (le portefeuille) géré par la CCN en date de janvier 2021 reposant sur une évaluation en profondeur d'actifs clés choisis<sup>3</sup>, complétée au début de 2020, ainsi que la réévaluation et l'ajustement des données de 2017, publiées dans le rapport de 2018.

Environ 75 % du portefeuille date d'il y a plus de 50 ans et 16 % a plus de 150 ans. Étant donné leur âge et leur état actuel, les résidences officielles sont actuellement le plus important contributeur d'émissions de CO<sub>2</sub> parmi le grand nombre d'actifs sous la responsabilité de la CCN. Ensemble, elles produisent 60 % des émissions totales de la CCN.

Même si la performance des résidences officielles en matière d'émissions de gaz à effet de serre est une préoccupation importante, les défis que ceci représente sont davantage préoccupants. Des décennies de sous-financement – de manque d'investissement dans l'entretien, la préservation et le renouveau aux moments opportuns de ces propriétés – ont donné lieu à un déficit d'entretien différé grandissant et un état d'actif se détériorant grandement. Cela est aussi évident que par l'Indice de l'état des installations (IEI) général de 0,136 du portefeuille, indiquant un état général de « Faible » dont 22 % du portefeuille est dans l'état « Critique ».

Le taux auquel l'état des bâtiments se détériore en raison d'un sous-financement sera expliqué plus en détail dans le reste du présent rapport. À titre illustratif, depuis le rapport de 2018, la CCN a investi environ 26 millions de dollars en fonds d'immobilisation, y compris la restauration de la ferme au lac Mousseau, de diverses mises à niveau à l'aile Monck de Rideau Hall, de la stabilisation du plâtre de la Salle de bal, et du réaménagement de la zone de travail fondé sur la santé et sécurité.

Malgré ces investissements, les coûts associés au redressement du déficit d'entretien différé original du portfolio ont augmenté à 89,1 millions de dollars (de 83 millions de dollars dans le rapport de 2018) et son IEI s'est détérioré. La valeur de remplacement courante (VRC) du portfolio est maintenant rendue à 653,2 millions de dollars, en hausse de 38 millions de dollars depuis 2018.

Comme il est indiqué dans le rapport de 2018, sans financement durable, le déficit d'entretien différé ne fera que continuer de croître, et la détérioration des résidences officielles se poursuivra.

---

<sup>3</sup> Les 14 bâtiments sélectionnés pour faire partie de la mise à jour comprenaient les résidences principales, à l'exception du 24, promenade Sussex et de Rideau Cottage, puisque leur état est bien connu, et neuf autres actifs clés.

Le déficit d'entretien différé de 89,1 millions de dollars dans ce nouveau rapport, comme c'était le cas dans le rapport de 2018, réfère à un « [e]nsemble des grands projets de rénovation et d'entretien reportés à des budgets ultérieurs. Cela provient de l'accumulation de travaux d'entretien courants qui ont été négligés et sont devenus plus sérieux ou du fait que de grands projets de réparation ou de restauration n'ont pas été effectués dans des établissements qui ont atteint la fin de leur cycle de vie ou sont devenus désuets<sup>4</sup>. » Cette valeur est fondée sur un scénario de remplacement ou de réhabilitation « comparable » des bâtiments. Il n'aborde pas nécessairement de nouveaux codes du bâtiment et d'exigences législatives, comme la nouvelle *Loi canadienne sur l'accessibilité* et du renouvellement significatif de la *Loi fédérale sur le développement durable*, et ne comprend pas d'améliorations fonctionnelles nécessaires depuis longtemps.

En d'autres mots, ne limiter les investissements qu'au déficit d'entretien différé, tel que décrit ci-haut, serait insuffisant pour s'assurer que le portefeuille des résidences officielles se conforme aux codes du bâtiment et aux lois.

Maintenant que l'opportunité existe de correctement prendre en compte les coûts additionnels associés aux nouveaux coûts de bâtiment, les exigences législatives en constants changements, tout comme les mesures de préservation du patrimoine qui accroissent généralement les coûts, une augmentation notable de l'estimation des coûts pour surmonter le déficit d'entretien différé peut être observée.

En appliquant les normes de l'industrie et des allocations pour la durabilité et les exigences d'accessibilité universelle, les coûts accessoires, les imprévus de construction et l'indexation des coûts ainsi que la gestion du risque, la CCN a estimé qu'une injection unique de capital de 17,5 millions de dollars par an, sur 10 ans, pour un total de 175 millions de dollars, était nécessaire afin d'aborder l'entretien différé.

	INVESTISSEMENT ANNUEL, SUR DIX ANS
Entretien différé	8,9 M\$
Modernisation pour se conformer aux codes et aux normes, incluant l'accessibilité universelle et la durabilité	8,6 M\$
<b>Total</b>	<b>17,5 M\$</b>

Les investissements proposés permettraient à la CCN de poursuivre diverses possibilités, comme la mise en œuvre de pratiques exemplaires durables pour la construction et la rénovation de bâtiments.

<sup>4</sup> Comité sénatorial permanent des finances nationales, 2001 : *Le rôle du gouvernement en matière de frais d'entretien différé accumulé dans les établissements d'enseignement postsecondaire*.

Cela réduirait les émissions de gaz à effet de serre (GES) du gouvernement et contribuerait également à la Stratégie fédérale de développement durable. À titre d'exemple, la restauration des résidences officielles en état critique, comme le 24, promenade Sussex, aborderait non seulement des systèmes essentiels qui ont un besoin critique de remplacement, elle améliorerait grandement l'efficacité énergétique de ces propriétés importantes situées au cœur de la capitale du Canada. Ceci encouragerait un environnement clair pour les générations futures et servirait d'exemple pour d'autres projets comparables à travers le monde.

L'investissement dans l'infrastructure du Canada contribue à des communautés solides. Dans le cadre de sa Stratégie d'accessibilité universelle plus vaste, en conformité avec la *Loi canadienne sur l'accessibilité*, la CCN élabore une stratégie exhaustive pour le bâtiment principal de Rideau Hall qui servira à informer des stratégies semblables pour chacune des résidences officielles. Les investissements proposés appuieront la CCN pour s'assurer que ses programmes et services satisfont aux besoins d'accessibilité de tous les Canadiens.

Ces immobilisations seraient réalisées sur 10 ans et le 24, promenade Sussex devrait prendre à lui seul cinq ans à réaliser, y compris les consultations et un processus de conception.

Une fois que les besoins immédiats en immobilisations du portefeuille des résidences officielles auront été adressés, il sera aussi nécessaire d'investir proactivement dans l'entretien de façon à protéger à la fois la valeur des propriétés et s'assurer qu'elles puissent être opérées optimalement.

Le *Guide de la gestion des biens immobiliers* du gouvernement du Canada indique que le niveau d'investissement annuel minimal requis pour maintenir des biens immobiliers en bon état est de quatre pour cent de la valeur de remplacement.

En fonction de la VRC de 653,2 millions de dollars, un financement durable pour le portefeuille des résidences officielles est de 26,1 millions de dollars annuellement. Cette augmentation de crédits annuels, avec l'injection unique de 17,5 millions de dollars par an sur dix ans, offrirait une source durable de fonds qui permettrait à la CCN de se conformer à son mandat législatif pouvant servir à conserver le patrimoine bâti d'intérêt national dont la CCN est l'intendante et de satisfaire au code du bâtiment actuel et aux exigences législatives.

En plus d'un financement durable, un accès prévisible aux résidences est aussi important pour la CCN pour permettre d'effectuer des réparations, des travaux d'entretien et des immobilisations d'amélioration des actifs. En l'absence de l'un ou l'autre de ces scénarios, la CCN continuera de gérer de façon responsable les résidences avec les ressources limitées offertes. Toutefois, une réfection importante du portefeuille entier dans les cinq à dix prochaines années est inévitable. En se basant sur les pratiques courantes, ce n'est qu'une question de temps avant que

certains actifs n'atteignent un niveau de délabrement comparable au 24, promenade Sussex.

# 1 Introduction

---

La mission de la Commission de la capitale nationale (CCN) est de s'assurer que la Région de la capitale du Canada soit d'une signification nationale et une source de fierté pour les Canadiens. Au cours de la période de planification 2021-2022 à 2025-2026, trois orientations stratégiques vont guider la CCN alors qu'elle livrera son mandat qui consiste à poursuivre la construction d'une capitale dynamique, durable, inspirante et florissante.

De plus, la CCN concentrera ses efforts sur six priorités pendant cette période de planification conformément au Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067<sup>5</sup> :

1. S'occuper de l'état des infrastructures et des actifs de la CCN, y compris des résidences officielles.
2. Faciliter le réaménagement des plaines LeBreton, et revitaliser les îles et les berges pour en faire une destination d'importance nationale.
3. Mettre en œuvre une stratégie de gestion des actifs et de viabilité financière.
4. Élaborer et faire connaître les plans d'utilisation du sol, et coordonner promptement et efficacement l'utilisation des terrains fédéraux et le design dans la région de la capitale nationale.
5. Montrer la voie à suivre dans la création d'une région de la capitale nationale résiliente et durable sur le plan de l'environnement, et assurer de manière exemplaire l'intendance des terrains et des actifs fédéraux.
6. Faire preuve d'excellence en tant que société d'État fédérale, de façon à ce que la CCN soit reconnue comme un employeur de choix dans la région de la capitale nationale.

La CCN a le mandat d'assurer que les résidences officielles soient sécuritaires, appropriées et durables pour que les Canadiens aient une bonne expérience. La corporation a travaillé assidûment aux côtés de ses partenaires fédéraux pour protéger ses infrastructures publiques et pour régler le problème de l'entretien différé du portefeuille diversifié d'actifs de la CCN – surtout en ce qui concerne les résidences officielles du Canada.

Un rôle essentiel des résidences officielles est de fournir un cadre digne pour représenter le meilleur du pays aux deux Canadiens et les visiteurs internationaux, d'une manière conforme aux rôles constitutionnels et législatifs assumés par le gouverneur général, le premier ministre, le chef de l'opposition officielle et le président de la Chambre des communes.

C'est pourquoi la CCN s'emploie à entretenir et à meubler les secteurs d'état ou officiels de ces résidences à la norme d'excellence attendue des Canada, afin d'afficher des exemples des meilleurs ameublements et les œuvres d'art canadiennes, pour

---

<sup>5</sup> <http://capital2067.ca/fr/>

fournir des intérieurs confortables et attrayants et à concevoir pour les terrains environnants des aménagements paysagers inspirants.

La propriété et les responsabilités d'intendance des actifs et des terrains des résidences officielles dans la RCN ont été officiellement transférées de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (maintenant Services publics et Approvisionnement Canada) à la CCN en janvier 1988. Les résidences officielles situées dans la RCN sont les suivantes :

- **Rideau Hall :** résidence et lieu de travail du gouverneur général du Canada
- **24, promenade Sussex :** résidence du premier ministre du Canada
- **Lac Mousseau :** résidence secondaire du premier ministre du Canada
- **Stornoway :** résidence du chef de l'Opposition officielle
- **La Ferme :** résidence du président de la Chambre des communes
- **7, Rideau Gate :** résidence des invités du gouvernement du Canada

Ces actifs principaux sont tous « classés » ou « reconnus » comme actifs patrimoniaux par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP) ce qui témoigne de la haute importance de ce portefeuille.

Dans son ensemble, le portefeuille ne comprend pas que les six résidences officielles, mais également 49 dépendances supplémentaires, offrant ensemble une superficie brute totale approximative de 25 000 mètres carrés.

Ces résidences officielles servent à plusieurs fins :

- lieux propices à la tenue de fonctions officielles;
- résidence et logement pour les occupants, leurs familles et leurs invités;
- espace de travail et aménagements du lieu de travail pour le personnel;
- accueil d'invités canadiens ou étrangers;

La CCN installe dans les résidences des œuvres précieuses issues de la Collection de la Couronne. La Collection comprend aussi bien des œuvres d'art contemporaines que des œuvres anciennes et du mobilier. Bon nombre de ces articles proviennent de dons faits par l'entremise du Fonds Canadiana. Le Fonds a été créé en 1990 par la CCN dans le but de rehausser les zones d'État et officielles des résidences officielles du Canada grâce à des dons de mobilier historique, de peintures ou d'objets d'art. Les articles choisis reflètent le patrimoine et les traditions du Canada, leur sont liés, ou visent à compléter le style architectural de chaque résidence.

## 2 Portefeuille des actifs

---

Les résidences officielles sont le miroir de la nation tant pour la population canadienne que pour les visiteurs et doivent être d'un niveau qui correspond à l'importance du rôle que jouent leurs occupants. Cependant, le financement des résidences officielles a été si limité au cours des dernières décennies que des propriétés telles que le 24, promenade Sussex ne reflètent même plus cette norme de base.



Le mandat général de la Commission de la capitale nationale pour les résidences officielles est de s'assurer qu'elles offrent des logements sécuritaires et appropriés pour les dirigeants officiels du Canada et qu'elles constituent des propriétés et des terrains inspirants servant à tenir des cérémonies et des événements officiels et d'État. La CCN s'assure également qu'elles sont meublées, entretenues et restaurées afin de protéger leur patrimoine national.

### Gouvernance et surveillance

Le conseil d'administration de la CCN est responsable de l'intendance de ses activités et de ses actifs, y compris la gestion des résidences officielles. Le ministre responsable de la *Loi sur la capitale nationale* nomme les membres du conseil, avec l'approbation du gouverneur en conseil, alors que ce dernier nomme le président du conseil et le premier dirigeant.

Pour s'acquitter de sa responsabilité de surveillance, le conseil d'administration mène les activités suivantes :

- fixe les grandes orientations stratégiques de l'organisation;
- s'assure de l'utilisation efficace et efficiente de ses ressources;
- effectue un suivi et un examen du rendement et des risques d'entreprise;

- approuve le plan d'entreprise, le rapport annuel et les rapports financiers trimestriels;
- approuve les transactions et les projets importants;
- entretient des relations avec les instances gouvernementales, les parties prenantes et le public.

Le Comité consultatif sur les résidences officielles du Canada (CCROC) formule de façon objective des opinions et avis professionnels au premier dirigeant et à la haute direction en matière de gestion des actifs et autres questions relatives aux six résidences officielles situées dans la région de la capitale nationale. Le Comité comprend des experts en décoration intérieure, en architecture, en aménagement paysager, en conservation des biens patrimoniaux et en gestion immobilière.

### Financement

À la suite de la décision prise en 1987 de transférer la responsabilité de gestion des six résidences officielles de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC, devenu depuis Services publics et Approvisionnement Canada) à la CCN, certains fonds d'exploitation et employés à temps plein ont été transférés, sans fonds d'immobilisation ou disposition de financement futur d'immobilisations.

L'investissement requis pour gérer correctement le portefeuille d'infrastructure et d'actifs de la CCN (avec une valeur de remplacement totale d'environ 2,2 milliards de dollars) dépasse grandement les crédits d'immobilisations annuels de la CCN accordés par le Parlement, qui sont de 23 millions de dollars. En particulier, conformément aux décisions gouvernementales, seulement 3 millions de dollars des crédits d'immobilisations annuels de la CCN ont été réservés pour le portefeuille des actifs des résidences officielles, comprenant 55 bâtiments.

Les résidences officielles concourent d'égal à égal avec les autres actifs de la CCN pour l'allocation et les réaffectations d'immobilisations qui donnent lieu au Programme pluriannuel des immobilisations, qui est approuvé annuellement par le conseil d'administration de la CCN. Au moyen de cet exercice de planification, tous les projets sont classés par ordre de priorité selon un ensemble de critères, et les fonds disponibles sont affectés aux projets de plus haute priorité.

***Au cours des dix dernières années, les dépenses en capital allouées au portefeuille des résidences officielles étaient en moyenne de 6,1 millions de dollars par an, dépassant grandement le crédit de 3 millions de dollars. Cela signifie qu'en raison du sous-financement important des résidences officielles, encore moins de ressources ont été mises à disposition pour soutenir les autres actifs importants de la CCN, qui étaient déjà considérablement privés de financement adéquat.***

En raison du manque de financement en général, et pour les résidences officielles en particulier, la CCN a dû reporter l'entretien de nombreux actifs afin de prioriser les travaux, principalement pour régler les problèmes de santé et de sécurité.

Alors que les récentes allocations budgétaires du gouvernement ont fourni à la CCN des investissements importants pour permettre à la société d'améliorer considérablement l'état de certains actifs prioritaires, les résidences officielles n'ont pas bénéficié de ces allocations récentes gouvernementales. La réhabilitation et la restauration des actifs du portefeuille des résidences officielles demeurent une priorité clé de l'entreprise.

### Principes de gestion

Un énoncé de philosophie et un ensemble de principes de gestion ont été produits avec l'appui du CCROC afin d'orienter la CCN dans ses fonctions d'élaboration de politiques, de planification stratégique, de développement à long terme et d'entretien des résidences officielles. On trouvera à l'annexe B ces documents d'orientation.

## 2.1 EMLACEMENT

Les résidences officielles de la région de la capitale nationale sont situées des deux côtés de la rivière des Outaouais : deux au Québec et quatre en Ontario.

On trouvera plus bas une carte générale illustrant l'emplacement de chacune des six résidences officielles.

Les propriétés en Ontario sont situées à moins d'un kilomètre les unes des autres dans le quartier du parc Rockcliffe d'Ottawa, alors que les propriétés au Québec sont situées dans des zones plus rurales des municipalités de Chelsea et de Pontiac. La résidence du lac Mousseau est la plus distante, située à une trentaine de kilomètres de Rideau Hall.

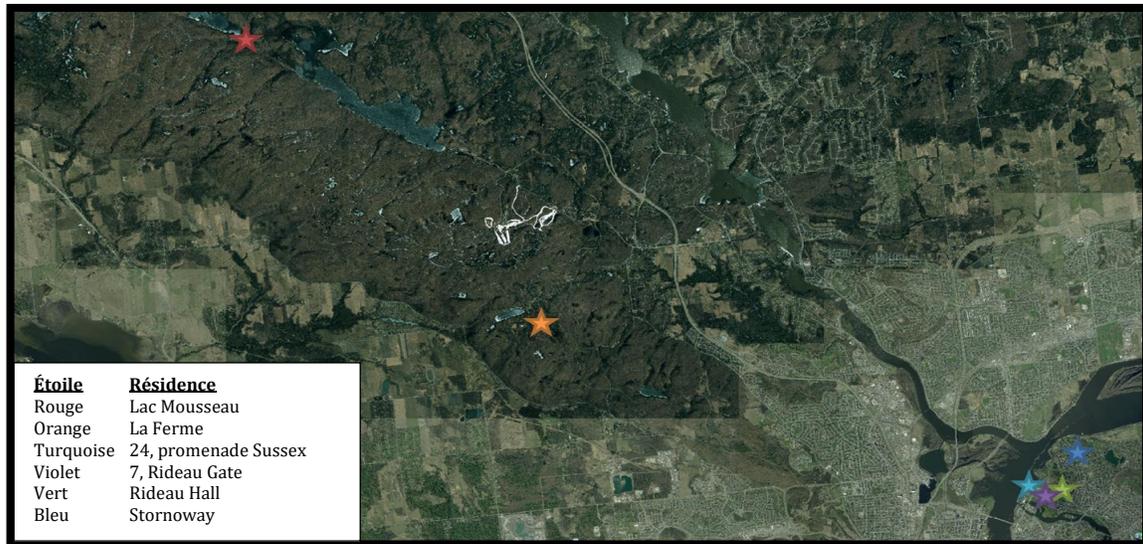


Figure 1 : Carte de la région de la capitale nationale illustrant les emplacements des six résidences officielles de la CCN.

## 2.2 NOMBRE D'ACTIFS COMPOSANT LE PORTEFEUILLE

La CCN est responsable des activités de gestion immobilière ainsi que de la planification à long terme du capital et du soutien aux améliorations apportées aux immobilisations du portefeuille de six biens et de 55 immeubles<sup>6</sup>. Quatre des bâtiments qu'entretient la CCN dans le portefeuille des résidences officielles sont situés dans des sites éloignés et utilisés aux fins d'entreposage de matériel et d'équipement. La répartition du portefeuille par résidence est illustrée ci-dessous.

<sup>6</sup> La CCN est aussi responsable des services de décoration intérieure, de l'intendance de la Collection de la Couronne du Canada et de l'entretien des terrains et des serres.

### N<sup>bre</sup> de bâtiments par résidence officielle

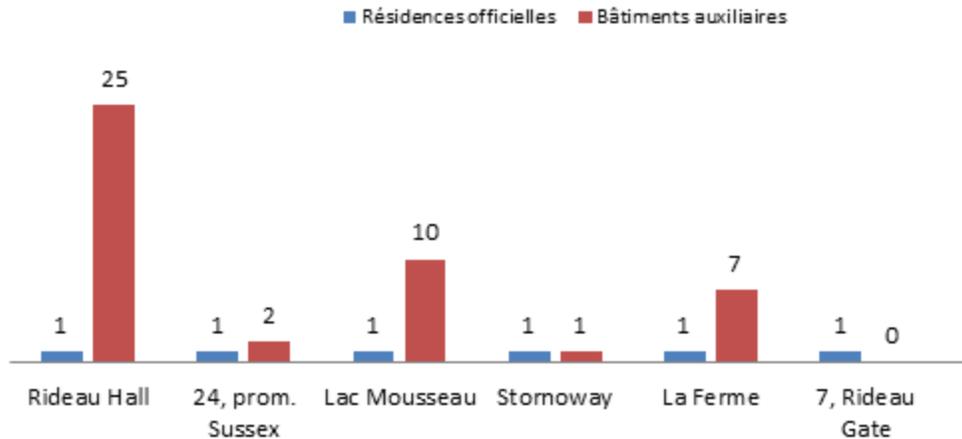


Figure 2 : N<sup>bre</sup> de bâtiments par résidence officielle

### 2.3 ÂGE DES ACTIFS DU PORTEFEUILLE

Les résidences et la plupart des bâtiments auxiliaires ont été construits à une époque où les codes du bâtiment étaient différents et que les normes et exigences en matière de santé et de sécurité étaient moins strictes. Environ 74 % du portefeuille d'actifs est âgé de plus de 50 ans, et 16 % des actifs plus vieux que le Canada qui a fêté récemment son 150<sup>e</sup> anniversaire en 2017.

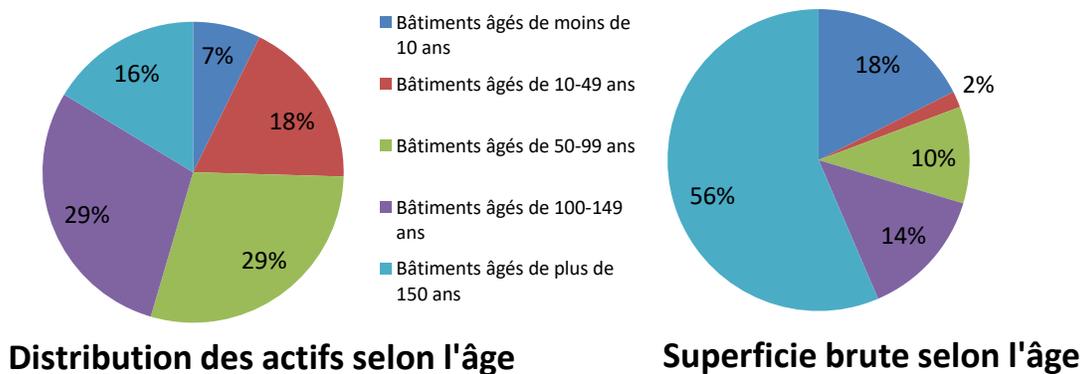


Figure 3 : Âge du portefeuille

L'exploitation, l'entretien et l'amélioration d'un parc de bâtiments âgé et vieillissant comportent des défis importants. Il est évident en comparant le rendement du parc de bâtiments des résidences officielles à celui d'actifs plus récemment construits. Ces bâtiments plus modernes ont des avantages de rendement, de fonction et d'utilisation importants en raison des améliorations drastiques en efficacité énergétique et en

conception de programme, en plus de nouvelles normes environnementales et d'accessibilité universelle qui ont vu le jour avec le temps.

En outre, très peu des actifs du portefeuille ont été construits en fonction de leur vocation actuelle, ce qui a une incidence sur l'habitabilité et la fonctionnalité de la plupart des actifs importants. La majorité de la superficie brute du portefeuille a été adaptée aux besoins changeants des occupants. Ce qui était des étables, des laiteries ou des gazomètres au début du XX<sup>e</sup> siècle est maintenant au XXI<sup>e</sup> siècle des locaux administratifs, des espaces ouverts au public ou des salles de courrier.

Un exemple particulièrement frappant de l'impact de l'âge du portefeuille sur sa performance et les coûts d'entretiens concerne les questions de durabilité et d'émissions de gaz à effet de serre. En raison de l'âge et du manque de financement pour les résidences officielles du portefeuille de la CCN, ces propriétés représentent maintenant plus de 60 % de toutes les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs de la CCN.

## **2.4 ÉTAT DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS**

Les investissements consentis au fil des ans dans l'exploitation et l'entretien d'un actif ou d'un parc immobilier ont une incidence sur son état physique. Il est donc important d'effectuer un suivi étroit et régulier et d'évaluer l'état des actifs ou d'un portefeuille pour s'assurer que des fonds suffisants sont affectés efficacement à l'entretien ou à l'amélioration de chacun des bâtiments et qu'ils continuent de contribuer au programme qu'il soutient de façon efficace.

Avant 2017, l'inspection des actifs du portefeuille s'effectuait aux trois ans par l'équipe d'inspection du cycle de vie de la CCN pour évaluer l'état d'un certain nombre d'éléments. Ces éléments étaient évalués sur une échelle de critique à excellent, et les systèmes des bâtiments faisaient l'objet d'un examen pour déceler des signes de détérioration, d'entretien différé, de conformité aux codes, de mises à niveau possibles, entre autres.

### **2.4.1 Programme d'évaluation de l'état du portefeuille**

En 2017, la CCN a revu le programme d'évaluation des résidences officielles afin d'avoir une idée plus claire de l'état du portefeuille.

Pour les actifs importants et plus complexes, la CCN a commandé des rapports sur l'état des immeubles (REI) approfondis, conformes aux REI de niveau II suggérés par Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC). Ces REI ont été produits par des tiers qualifiés, une équipe multidisciplinaire de professionnels. Le modèle de présentation de rapport, la méthode et l'établissement des coûts de base utilisés par SPAC ont été adoptés par l'équipe du cycle de vie de la CCN qui a alors entrepris une évaluation et produit des REI pour la majorité des autres résidences officielles dont

est responsable la DRO. Ils ont été soutenus par le personnel opérationnel de la CCN afin de s'assurer que l'historique des composantes des actifs était adéquatement documenté.

Il convient de souligner que les trois bâtiments du 24, promenade Sussex, la résidence principale au lac Mousseau et Rideau Cottage ont été exclus du processus de l'étude de 2017 parce que l'état de ces actifs était bien connu, en raison des nombreuses inspections et enquêtes menées à la demande de la CCN au cours des dernières années.

Globalement, le programme d'évaluation de 2017 a permis d'établir de façon détaillée les besoins en investissement pour l'entretien continu, afin de combler le déficit d'entretien différé et pour d'autres immobilisations en infrastructure pour 50 des 56 immeubles (89 %) à l'équipe du portefeuille (un bâtiment a depuis été démoli en raison de l'instabilité et des préoccupations liées à la santé et à la sécurité, ce qui porte le total à 55). Si on ajoute les nombreuses inspections et les rapports réalisés pour le 24, promenade Sussex et la résidence principale du lac Mousseau, la CCN possédait des renseignements sur les investissements requis pour 96 % des immeubles qui constituent son portefeuille des résidences officielles.

En vue de fournir une vérification indépendante, un examen par un tiers du coût d'entretien différé a été réalisé pour les bâtiments les plus grands et complexes.

### Rapports sur l'état des immeubles (REI) de 2020

À la fin de 2020, la CCN a mis à jour ses renseignements sur les informations de REI et les estimations de coûts associées à la lumière de l'élaboration de plans de gestion des actifs (PGA) à long terme pour chacune des propriétés et des résidences.

Les 14 immeubles sélectionnés pour faire partie de la mise à jour comprenaient les résidences principales, sauf pour le 24, promenade Sussex et 9 autres actifs clés. Le 10, promenade Sussex et la résidence principale du lac Mousseau étaient inclus dans cet examen en vue de fournir une perspective avant et après des budgets, des calendriers et des méthodes de livraison, en vue d'aider à orienter les projets, utilisant encore une fois les modèles de présentation de rapport de SPAC.

Pour les immeubles qui n'étaient pas inclus dans les inspections de 2020, les renseignements dans le rapport de 2018 ont été examinés à l'interne et rajustés pour tenir compte des travaux réalisés récemment, et l'établissement des coûts associés aux exigences d'entretien restantes, qui ont ensuite été augmentés de 2 % par an, sur trois ans.

Les coûts avancés dans les rapports pour les propriétés examinées en 2020, étaient estimés et validés par Turner & Townsend. Ces rapports sur l'état des immeubles sont à la base de l'estimation du déficit d'entretien différé de 89,1 millions de dollars.

Ces estimations représentent une moyenne pour les constructions non résidentielles, tenant compte de la main-d'œuvre syndiquée. Dans certains cas, ces estimations de coûts ont été majorées en se basant sur une connaissance du secteur de la construction ou des prix en vigueur dans l'industrie et en utilisant les coûts réels de projets antérieurs. Les prix comprennent les frais généraux sur le site de 15 %, une allocation de 15 % pour les imprévus de construction, une éventualité de design de 20 % et une allocation de 30 % pour les coûts accessoires auxquels s'ajoute une éventualité de gestion du risque de 25 %. Aucune allocation n'a été prévue pour les travaux de modification, les difficultés d'accès aux chantiers, les travaux en accéléré ou autres circonstances extrêmes ou des conditions imprévues.

Le *Guide de la gestion des biens immobiliers* du gouvernement du Canada (Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada) établit que l'objectif prépondérant tout au long de la phase d'utilisation et d'occupation du cycle de vie d'un bien est de garantir que ce dernier continue de répondre pleinement et de façon efficiente et efficace aux besoins du programme du ministère auquel il sert.

Afin de prendre des décisions éclairées en gestion de biens immobiliers, il importe d'établir des indicateurs qui déterminent quelles propriétés d'un portefeuille répondent sur le plan économique et de l'efficacité aux besoins des programmes d'un ministère ou organisme.

#### 2.4.2 Évaluation de l'état d'installations

L'Indice de l'état des installations (IEI) est un indicateur de rendement clé utilisé par les gestionnaires immobiliers pour chiffrer et évaluer objectivement l'état présent d'une installation ou d'un portefeuille. L'IEI est calculé à partir des coûts d'entretien différé (ED) divisés par la valeur de remplacement courante (VRC) d'un bien. Plus l'IEI est faible, meilleur est l'état d'un actif ou d'un portefeuille puisque plus d'entretien a été réalisé que différé.

$$\text{Indice de l'état des installations (IEI)} = \frac{\text{Entretien différé (ED)}}{\text{Valeur de remplacement courante (VRC)}}$$

En se basant sur ce ratio, qui peut varier entre 0 et 1, la CCN qualifie ses biens conformément aux catégories établies par le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada dans le Répertoire des biens immobiliers fédéraux (RBIF), c'est-à-dire « Bon », « Moyen », « Faible » ou « Critique ». Vous trouverez ci-dessous la définition de chaque catégorie.

CATÉGORIES D'ACTIFS DU RBIF	IEI	SYSTÈMES DES ACTIFS	RISQUE DE DÉFAILLANCE DES SYSTÈMES	COÛTS - FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN
<b>Bon</b>	0,00 – 0,05	Satisfait toutes les exigences opérationnelles	Fortement improbable	Faibles et prévisibles
<b>Moyen</b>	0,06 – 0,10	Satisfait la plupart des exigences opérationnelles	Improbable	Modérés, un certain retard
<b>Faible</b>	0,11 – 0,30	Certains ou tous sont compromis	Probable	Élevés, entretien imprévu
<b>Critique</b>	0,31 – 1,00	Réparations et entretien d'urgence fréquents	Très probable	Élevés, entretien fréquent et imprévu

**Tableau 1 : Catégories de biens du RBIF, définitions du système**

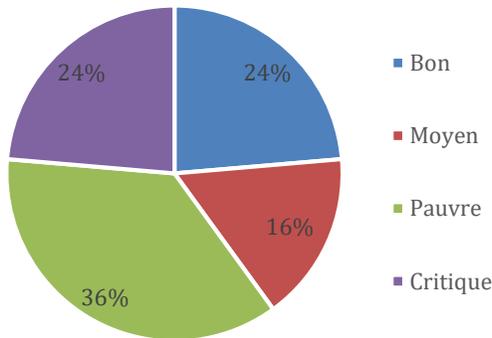
### Évaluation de l'IEI du portefeuille des RO

La valeur de remplacement courante (VRC) de 2018 de 615 millions de dollars du portefeuille des résidences officielles a été calculée en fonction de certains facteurs, y compris la superficie de l'actif, sa catégorie, l'avis de tiers sur les coûts probables ou coûts réels de projets de certains actifs patrimoniaux fédéraux ou provinciaux qui ont eu lieu entre 2012 et 2017.

Les VRC respectives des immeubles en 2018 ont été actualisées de 2 % par année sur trois ans pour une VRC de 2021 révisée chiffrée à 653,2 millions de dollars. Il est important de noter que le portefeuille a subi des changements mineurs depuis 2018 incluant la démolition de l'un des immeubles et la réhabilitation de deux des trois immeubles en état critique.

En fonction de l'estimation pour l'entretien différé d'une valeur de 89,1 millions de dollars et de l'estimation de la VRC de 653,2 millions de dollars, l'IEI global du portefeuille en 2021 est de 0,136 ce qui donne une évaluation globale de « Faible ».

Portefeuille des immeubles des RO  
IEI selon le nbre d'immeubles



Résidences principales seulement  
IEI selon le n<sup>bre</sup> d'immeubles  
0%

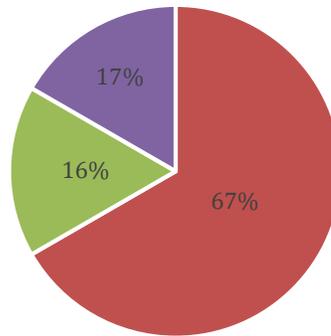


Figure 4 : Évaluation de l'IEI du portefeuille des RO

### Portefeuille des résidences officielles Matrice d'âge/Indice de l'état des installations

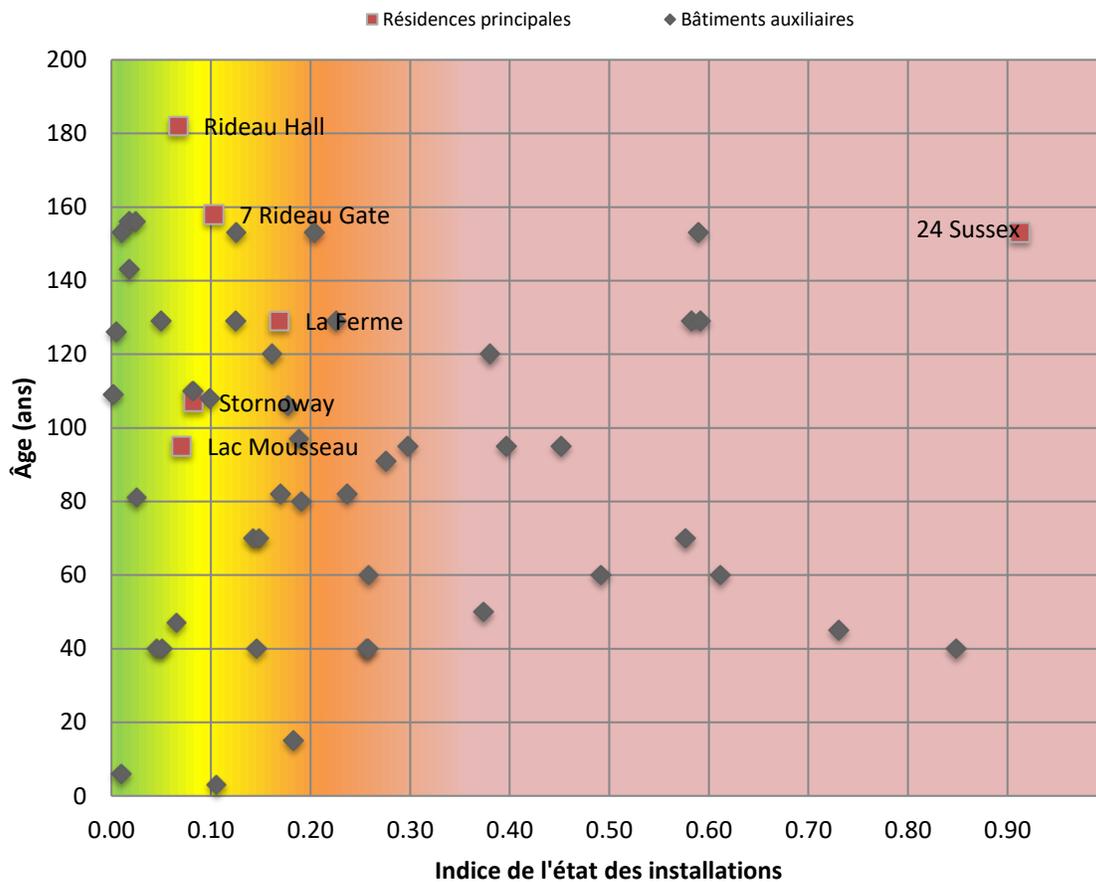


Figure 5 : Matrice d'âge/IEI du portefeuille des RO

Les figures 4 et 5 illustrent que si l'IEI global du portefeuille est de 0,136 ce qui donne une évaluation globale de « Faible », 61 % des actifs individuels du portefeuille obtiennent une cote de « Faible » à « Critique ». Toutefois, la majorité de ces actifs ne présentent pas de danger sur le plan opérationnel. Parmi les résidences principales, Rideau Hall, le Lac Mousseau, Stornoway et le 7, Rideau Gate sont maintenant tous en état « moyen », avec La Ferme en état « Faible » il n'y a que le 24, promenade Sussex qui soit en état « Critique ». Des investissements sans précédent ont été consentis pour réparer les défaillances du bâtiment (fuites du toit, plomberie, électricité, etc.), calmer les inquiétudes actuelles relatives à la santé et à la sécurité, se conformer à la réglementation et assurer le maintien du fonctionnement des systèmes d'actifs critiques.

	2018	2021
<b>Entretien différé (ED)</b>	83,0 M\$	89,1 M\$
<b>Valeur de remplacement courante (VRC)</b>	615 M\$	653,2 M\$
<b>Indice de l'état des installations (IEI)</b>	0,134/Faible	0,136/Faible

### 2.4.3 Indice de priorité d'un actif

L'indice de priorité d'un actif (IPA) est une mesure assignée à chaque bâtiment du portefeuille des résidences officielles pour indiquer l'importance relative de l'actif qui vient en appui aux objectifs du programme. Jumelé à l'IEI, l'IPA permet à la CCN de mieux comparer les actifs entre eux afin de prendre des décisions efficaces et opportunes de financement et de programmation. L'IPA a été un facteur déterminant dans la décision de restaurer la résidence principale au lac Mousseau et l'intérêt de la CCN d'entamer les travaux au 24, promenade Sussex, une fois que le financement du gouvernement est disponible.

En outre, l'attribution d'une priorité relative à chacun de ses actifs permet à la CCN de déterminer précisément le niveau d'intervention requis pour chacun d'eux. Par exemple, un actif jugé hautement prioritaire qui serait en état « critique » pourrait nécessiter un financement additionnel pour sa reconstruction, alors qu'un actif de priorité moindre, dans le même état, en raison de sa faible priorité, pourrait être démoli ou éliminé.

Chaque actif immobilier du portefeuille des résidences officielles se voit attribuer un IPA de 0 à 100, où 100 est un actif de très haute priorité et juste au-dessus de 0 est un actif de la plus faible priorité possible.

On arrive à un IPA en attribuant une cote selon un certain nombre de critères importants pour les objectifs de programmation et en matière d'entretien et de préservation efficace et efficiente de l'actif pour satisfaire les exigences des programmes de ses occupants.

CRITÈRE	ÉVALUATION	POINTS
<b>Préservation du patrimoine</b>	L'actif est-il d'importance historique? Peut-il être facilement remplacé?	0-20
<b>Disponibilité</b>	L'actif est-il rapidement accessible pour permettre à la CCN d'exécuter des travaux?	0-15
<b>Importance critique de l'actif</b>	L'actif est-il d'une importance critique pour les activités courantes des résidences officielles?	0-15
<b>Fonctionnalité</b>	Existe-t-il des problèmes d'habitabilité? L'actif offre-t-il un rendement insuffisant eu égard à sa vocation?	0-10
<b>Substances désignées</b>	Dans quelle mesure trouve-t-on des substances désignées dans l'actif?	0-10
<b>Santé et sécurité</b>	Y a-t-il des problèmes de conformité aux codes, d'accessibilité universelle, ou de sécurité?	0-20
<b>Impact environnemental</b>	Quel est l'impact relatif de l'actif sur les émissions de gaz à effet de serre?	0-10

**Tableau 2 : Définition de l'Indice de priorité d'un actif (IPA)**

Il faut noter que l'état d'un actif n'est pas un critère de notation de l'IPA. Il ne sert qu'à classer les actifs par ordre de priorité dans l'atteinte des objectifs du programme. Si un actif a un IPA et un IEI élevés (p. ex. être en état faible ou critique), il aurait une plus grande importance par rapport aux autres besoins en investissements.

Vous trouverez ci-dessous un graphique comparatif de l'IPA et de l'IEI du portefeuille des résidences officielles.

## Portefeuille des RO Matrice IPA/état

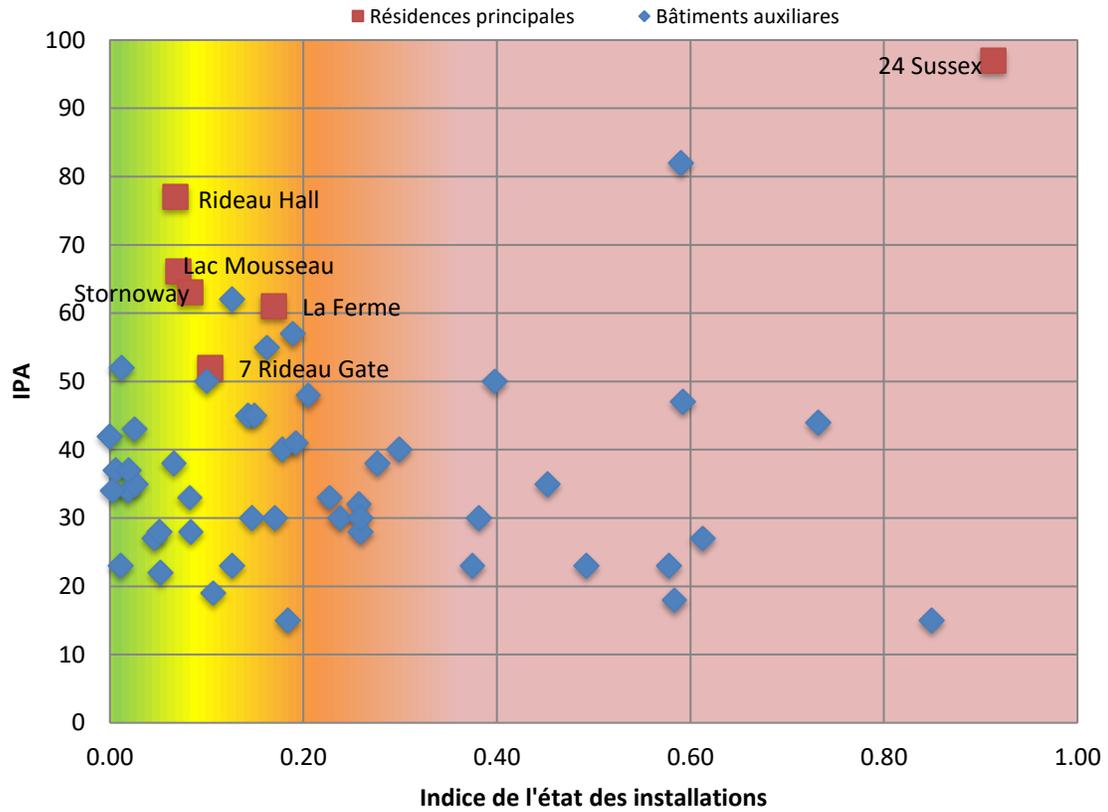


Figure 6 : Matrice IPA/IEI des RO

On voit à la figure 6 que le 24, promenade Sussex est dans un état critique et jugé hautement prioritaire.

## 2.5 FINANCEMENT DURABLE

### Déficit d'entretien différé

L'entretien différé (ED) d'un bâtiment représente généralement l'« ... [e]nsemble des grands projets de rénovation et d'entretien reportés à des budgets ultérieurs. Cela provient de l'accumulation de travaux d'entretien courants qui ont été négligés et sont devenus plus sérieux ou du fait que de grands projets de réparation ou de restauration n'ont pas été effectués dans des établissements qui ont atteint la fin de leur cycle de vie ou sont devenus désuets<sup>7</sup>. » Cette valeur est fondée sur un scénario de remplacement ou de réhabilitation « comparable » des bâtiments.

Pour le portefeuille des résidences officielles, l'entretien différé (ED) est la valeur estimée des travaux cumulatifs requis au fil du temps pour maintenir l'actif dans un état qualifié de « Bon ». Ce déficit est actuellement estimé à 89,1 millions de dollars et est dû à des décennies de sous-financement et de manque d'accès prolongé aux propriétés sur plusieurs années afin de terminer les travaux.

### Réfection des actifs

Comme on le voit à la figure 3, 74 % du portefeuille immobilier à plus de 50 ans d'âge.

Bon nombre de problèmes doivent être réglés dans chacune de ces résidences, dont les enveloppes de bâtiment, les interventions programmatiques, les systèmes de bâtiments et la sécurité.

Des améliorations récentes aux systèmes de chauffage et de climatisation ont donné lieu à une exploitation plus efficace des actifs, mais la plupart des actifs ne sont pas, ou que très peu, isolés et dépassent de beaucoup les cibles d'émissions de gaz à effet de serre (GES). (À titre de société d'État, la CCN doit respecter la cible de zéro émission nette, établie par le gouvernement du Canada, d'ici 2050.) Bon nombre des systèmes de bâtiment ont atteint la fin de leur vie utile, ne fonctionnent plus efficacement, sont sujettes à des pannes fréquentes, exigent beaucoup d'entretien et doivent être remplacés. L'âge et l'état des systèmes électriques nécessitent une stratégie à long terme de remplacement graduel des panneaux électriques et du filage dans l'ensemble du portefeuille. La plomberie des installations sanitaires connaît des défaillances et des refoulements à intervalles réguliers. Le réseau d'eau d'incendie nécessite des inspections régulières pour s'assurer qu'il fonctionne comme prévu, s'il y a lieu. Certains systèmes de traitement de l'air nécessitent d'être mis à niveau ou remplacés en raison de leur âge. L'accessibilité universelle est un enjeu majeur pour

---

<sup>7</sup> Rapport de 2001 du Comité sénatorial permanent des finances nationales : *Le rôle du gouvernement en matière de frais d'entretien différé accumulé dans les établissements d'enseignement postsecondaire.*

chaque résidence et une préoccupation importante pour tous les Canadiens, encore plus avec le vieillissement de la population.

Tous les travaux envisagés sont compliqués par la désignation patrimoniale des actifs, la présence d'amiante que l'on retrouve un peu partout dans plusieurs des revêtements intérieurs des actifs, et aussi par le fait que bon nombre des endroits à rénover sont dans des espaces clos difficiles d'accès.

Bref, il est inévitable que chaque résidence doive faire l'objet de réfections majeures du portefeuille entier d'ici les 5 à 10 prochaines années. Sans investissements importants, il n'est qu'une question de temps avant que plus d'actifs soient évacués pour assurer la santé et la sécurité des occupants.

### Financement durable

Sur le plan de la planification stratégique, une règle et pratique exemplaire reconnue veut que l'on affecte un minimum de 2 % du coût pour reconstruire l'actif, qui devrait être investi chaque année pour l'entretien et les réparations annuels. Cette norme s'applique à la plupart des actifs bâtis, y compris les immeubles, les installations ou les travaux publics comme les routes et les égouts. En présumant qu'un actif bâti a une vie utile d'environ 50 ans, un autre 2 % devrait être investi dans des projets d'immobilisations pour prolonger et renouveler la vie utile d'un actif. Les actifs patrimoniaux nécessitent des investissements annuels encore plus importants, étant donné l'âge des matériaux et des systèmes et la complexité des travaux de restauration et de préservation. Cela est indiqué dans le *Guide de la gestion des biens immobiliers* du gouvernement du Canada, lequel indique que le niveau minimum d'investissement annuel visant à conserver en bon état un bien immobilier serait donc d'y affecter 4 % de sa valeur de remplacement<sup>8</sup>.

En se basant sur une VRC de **653,2 millions de dollars**, un financement durable pour le portefeuille des résidences officielles est estimé à **26,1 millions de dollars** annuellement (environ **13 millions de dollars** en réparation et entretien et environ **13 millions de dollars** en immobilisations).

Comme des investissements annuels de cet ordre envergure n'ont jamais été consentis pour le portefeuille des résidences officielles, bon nombre d'actifs se sont détériorés plus rapidement que pouvaient le prévoir les analyses de cycle de vie et exigent maintenant une réfection complète. Le tableau qui suit illustre les avantages d'investir en temps voulu dans des rénovations.

---

<sup>8</sup> Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada, *Guide de la gestion des biens immobiliers* du gouvernement du Canada.

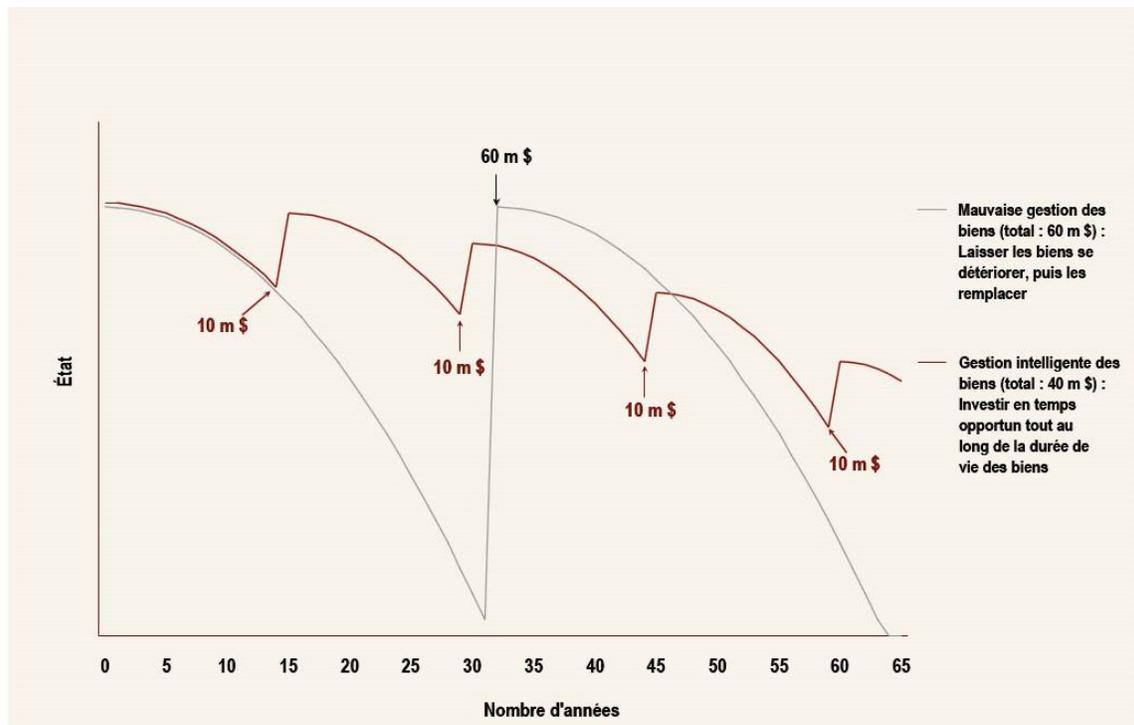


Figure 7 : de petits investissements réalisés en temps opportun se traduisent par des économies (<https://www.ontario.ca/fr/page/construire-ensemble-guide-relatif-lelaboration-des-plans-de-gestion-des-infrastructures-municipales#section-2>)

Pour un immeuble dont la valeur de remplacement courante est de 60 millions de dollars, des investissements réguliers de 10 millions de dollars tous les 15 ans maintiendront l'actif en bon état. Cela représente un total de 40 millions de dollars sur la durée de vie utile typique d'un actif construit.

Tout comme ce qui est arrivé au portefeuille de résidences officielles, les coûts à long-terme sont beaucoup plus élevés lorsqu'il est permis que l'actif se détériore complètement, avant d'investir une fois la valeur de remplacement totale de 60 millions de dollars, puis d'encore une fois laisser l'actif se détériorer complètement au cours du même laps de temps.

La figure 7 montre à quel point un investissement judicieux d'entretien régulier et de recapitalisation permettra aux contribuables d'économiser au fil du temps. L'entretien régulier et la recapitalisation entraîneront des économies totales de 20 millions de dollars sur la durée de vie d'un bien immobilier type d'une valeur de remplacement de 60 millions de dollars.

## 3 Rapport d'évaluation des actifs

---

La section qui suit résume l'état actuel des résidences officielles gérées par la CCN, présente leur historique, l'état actuel des actifs, les investissements récents dans son infrastructure, les risques de défaillance et les investissements proposés dans l'infrastructure pour entretenir ou améliorer l'état de l'actif, et un tableau de bord sommaire.

### 3.1 RIDEAU HALL



#### 3.1.1 Contexte

Rideau Hall est un Lieu historique national du Canada, ainsi que la résidence et le lieu de travail du gouverneur général, et de chaque gouverneur général du Canada depuis 1867, a joué un rôle historique et constitutionnel de premier plan au Canada depuis la Confédération.

Le site de Rideau Hall, d'une superficie de 32 hectares (79 acres), comprend le bâtiment principal d'environ 175 pièces environ couvrant une superficie d'à peu près 8 825 m<sup>2</sup> (95 000 pi<sup>2</sup>), ainsi que 25 dépendances, dont un grand nombre ont une valeur patrimoniale nationale. Le plan du site figure à l'annexe D du présent document.

Le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP) a fait l'examen du bâtiment principal, des dépendances et du terrain en 1986 et 1987. Les éléments suivants ont été désignés éléments du patrimoine « classé » :

- le bâtiment principal, y compris les serres;
- le portail principal et la clôture (partie érigée en 1868);
- les terrains.

Aujourd'hui, Rideau Hall abrite toujours la résidence officielle et le lieu de travail officiel du gouverneur général du Canada. C'est également le lieu de travail de plus de 200 employés du Bureau du secrétaire du gouverneur général (BSGG), la Direction des résidences officielles de la CCN, l'équipe de protection du gouverneur général de la Gendarmerie royale du Canada (GRC) et celle du premier ministre, ainsi que des Governor General's Foot Guards (Forces armées canadiennes).

Recevant annuellement en moyenne 280 000 visites, Rideau Hall est traditionnellement ouvert toute l'année pour des visites et des visites guidées et on y accueille des centaines d'événements et de cérémonies officiels tous les ans et on y reçoit des visites d'État de dirigeants mondiaux du monde entier.

### **3.1.2 Bâtiments auxiliaires reconnus par le BEEFP**

Un certain nombre de bâtiments secondaires à Rideau Hall ont été désignés édifices fédéraux du patrimoine « reconnus » par le BEEFP en raison de leurs liens historiques, de leur conception esthétique, de leur importance comme point de repère ou de leur importance environnementale. Suivent ci-dessous des descriptions brèves de chacune de ces dépendances, accompagnées de photographies historiques et plus récentes visant à montrer comment leur aspect ou leurs fonctions ont évolué au fil du temps.

### 3.1.2.1 Rideau Cottage

Construit en 1866, le Rideau Cottage a servi de résidence au secrétaire du gouverneur général sans interruption jusqu'en octobre 2015. Depuis, il sert de résidence temporaire au premier ministre du Canada et à sa famille. Il a fait l'objet de rénovations majeures en 2012.



### 3.1.2.2 Le Pavillon d'entrée

Construit entre 1864 et 1867, le Pavillon d'entrée de forme octogonale est le premier bâtiment que les visiteurs voient en passant par le portail principal du site de Rideau Hall. Il sert aujourd'hui de bureau administratif pour le personnel du BSGG.



### ***3.1.2.3 La Maison du corps de garde***

Construite en 1939 et rénovée en 2012, cette dépendance est occupée durant l'été par la Garde à pied du Gouverneur général.



### ***3.1.2.4 L'Édifice de l'Écurie***

Construit en 1867, L'Édifice de l'écurie a été restauré en 2003 pour recevoir les bureaux administratifs du BSGG.



### 3.1.2.5 L'Édifice Dôme

Construit en 1877-1878, l'Édifice Dôme servait à l'origine de « gazomètre » pour entreposer le gaz de ville utilisé pour alimenter les luminaires dans la résidence. Il a été restauré en 2013. Les travaux ont inclus l'ajout d'une tour d'ascenseur de trois étages et l'enlèvement de grandes quantités de substances désignées. Il sert aujourd'hui de bureau administratif pour le BSGG.



### 3.1.2.6 La Laiterie

Construit en 1895, La Laiterie a été restaurée en 2016 et déplacée vers la patinoire de Rideau Hall où elle sert de pavillon pour les patineurs l'hiver et de salle de réunion pendant les autres saisons.



### 3.1.3 Historique



Thomas MacKay a construit la villa de pierre en 1838 pour y loger sa famille. Elle constitue maintenant la partie principale de la résidence officielle. MacKay était maçon en pierres et entrepreneur en bâtiment. Il a construit les écluses à l'entrée du canal Rideau ainsi que les moulins des chutes Rideau, d'où vient le nom de Rideau Hall, la résidence officielle des gouverneurs généraux du Canada depuis la Confédération. Des photographies d'époque montrent une villa de pierre de trois étages de forme rectangulaire avec une façade en demi-cercle donnant sur le jardin.

En 1865, le gouvernement canadien a loué cette demeure pour y loger le vicomte Monck, le 21<sup>e</sup> gouverneur général de l'Amérique du Nord britannique, qui est devenu le premier gouverneur général du Canada. La même année, lord Monck y a fait ajouter une longue aile de deux étages et il a aussi fait tracer l'allée majestueuse qui mène à l'avant de la résidence.

En 1868, l'année après la Confédération, le gouvernement du Canada a acheté la propriété (maison et terrain) au coût de 82 000 \$ pour en faire la résidence officielle des gouverneurs généraux du Canada.

À l'époque de lord Dufferin (1872-1878), troisième gouverneur général du Canada, on a construit deux ailes, de part et d'autre de l'entrée principale actuelle, pour y aménager la Salle de bal et la Salle de la Tente. Cette dernière avait été conçue pour

servir à la fois de court de tennis intérieur et de salle de réception. Aujourd'hui, elle est utilisée pour la tenue d'activités officielles et cérémonielles.

En 1899, l'ajout de l'aile Minto à l'arrière a permis d'agrandir l'espace habitable. Le cabinet de travail du gouverneur général, dont les fenêtres ouvrent sur le jardin, a été construit en 1906 pendant le mandat du comte Earl Grey (1904-1911).

De nombreux changements ont été apportés à Rideau Hall au cours du mandat du duc de Connaught (1911-1916). Les travaux de construction du vestibule et de l'entrée principale actuelle ont été achevés en 1913. Les imposantes armoiries royales qui attirent le regard lorsqu'on remonte l'allée compteraient parmi les plus grandes au monde. C'est également en 1913 que l'on a construit le Grand salon et agrandi la Salle à manger. Trouvant les terrains trop sombres, le duc a fait remplacer beaucoup de conifères par des érables et d'autres espèces d'arbres.

Au fil des ans, diverses autres modifications ont été apportées à cette grandiose demeure afin de satisfaire les exigences modernes, notamment en ce qui a trait aux médias et à la sécurité. Le terrain, le bâtiment et l'intérieur de la résidence même ont également évolué pour mieux refléter et renforcer l'identité de Rideau Hall en tant que résidence nationale du Canada.

### 3.1.4 État actuel

La résidence principale a un IEI de 0,07 (catégorie d'état du RBIF = BON) et elle est considérée comme un bâtiment prioritaire, avec un IPB de 77. Étant donné son état actuel et son IPB, il est important que des opérations mineures et des projets d'entretien ainsi que des travaux majeurs de restauration de différents systèmes et secteurs de la résidence principale soient effectués.

RIDEAU HALL	ANNÉE CONST.	SUPERF. (M2)	ED (000 \$)	VRC (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
<b>Résidence principale</b>	1838	9,468	31,078	454,464	0,07	77
<b>Le Pavillon d'entrée</b>	1867	187	402	3,179	0,13	62
<b>Serre cérémoniale</b>	1923	285	308	1,625	0,19	57
<b>Rideau Cottage</b>	1867	931	188	15,827	0,01	52
<b>15 et 17, rue Lisgar</b>	1912	300	510	5,100	0,1	50
<b>9 et 11, rue Lisgar</b>	1867	303	1,056	5,151	0,21	48
<b>Centre des visiteurs</b>	1864	306	132	5,202	0,03	43
<b>Bureau d'administration de la CCN – En construction</b>	2020	2,013	-	8,875	0	42
<b>Station de taxi</b>	1940	32	104	544	0,19	41
<b>Serre tropicale n° 2</b>	1925	110	279	933	0,3	40

<b>Pavillon de tennis</b>	1929	38	89	323	0,28	38
<b>Installation de chauffage central</b>	1973	284	207	3,124	0,07	38
<b>L'Édifice de l'Écurie</b>	1864	962	204	10,582	0,02	37
<b>La Laiterie (Pavillon de patinage)</b>	1894	80	7	1,120	0,01	37
<b>La Maison du corps de garde</b>	1939	56	25	952	0,03	35
<b>L'Édifice Dôme</b>	1877	424	88	4,664	0,02	34
<b>Garage de la voiture de fonction – Nouveau 2017</b>	1911	550	25	7,700	0	34
<b>Local technique des serres</b>	1910	70	64	770	0,08	33
<b>Salle des pompes de Rideau Hall (baie du gouverneur)</b>	1980	11	31	120	0,26	30
<b>Serres de production 3 et 4</b>	1938	288	391	1,642	0,24	30
<b>Serres de production 5, 6 et 7</b>	1938	372	363	2,120	0,17	30
<b>Serre de production 8</b>	1980	35	29	197	0,15	30
<b>Chambre froide</b>	1960	465	127	488	0,26	28
<b>Caveau à racines</b>	1910	126	60	718	0,08	28
<b>Hangar à bois</b>	1950	19	31	53	0,58	23
<b>Remise à outils de Rideau Hall</b>	2000	10	9	11	0,85	15

**Tableau 3 : Résumé de l'état actuel des actifs de Rideau Hall**

### 3.1.5 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports d'état des actifs, tant pour l'actif que pour les terrains, ont été menés à bien et plusieurs améliorations ont été apportées.

Des projets comme le remplacement des installations de climatisation et des chaudières à vapeur centrales, des améliorations à l'enveloppe de bâtiment, le remplacement de toits et des travaux de réhabilitation et d'adaptation à une nouvelle vocation pour les actifs patrimoniaux ont été achevés dans le cadre de ce programme de rénovations. Des inspections ont aussi été menées pour assurer la fiabilité des lieux, par exemple, en 2013, une étude réalisée par un tiers a permis d'évaluer le réseau souterrain de conduites d'eau qui a été jugé en bon état et dont la valeur de remplacement a été estimée à 982 000 \$ (2013).

Vous trouverez ci-dessous une liste plus complète des activités de réhabilitation entreprises depuis 2005 sur l'immeuble principal, les bâtiments auxiliaires et les terrains.

Élément de l'actif	Principaux projets de réhabilitation
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de la <b>façade avant</b> (restauration de la façade de pierre de l'<b>aile Mappin</b>)</li> <li>• Réhabilitation de l'enveloppe extérieure – noyau de mur (Salle de bal, Salle de la Tente)</li> <li>• Réhabilitation des toits – Aile Mappin, Salle de la Tente, Salle de bal (nouveaux toits de cuivre avec revêtement isolant, câbles chauffants, gouttières et colonne descendante)</li> <li>• <b>Salle à manger</b> – Remplacement du toit</li> <li>• <b>Entrée Princesse Anne</b> – Remplacement du toit</li> <li>• <b>Édifice de l'administration</b> – Remplacement du toit</li> <li>• <b>Terrasse des ambassadeurs</b> – Hydrofugation de la fondation</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salle de bal et aile Mappin</b> – Climatisation (installation d'un nouveau système central)</li> <li>• <b>Aile des bureaux administratifs</b> (contrôles du chauffe-eau)</li> <li>• Remplacement des buses de gicleurs d'incendie, correction de défaillances du système</li> <li>• <b>Aile de réception</b> (Remplacement du ventilo-convecteur)</li> <li>• Système géothermique de chauffage et de climatisation (remplacement de refroidisseurs aérorefrigérés)</li> <li>• <b>Cuisine principale</b> (remplacement de marmite à vapeur, d'autocuiseur à convection et des boîtes à graisse)</li> <li>• Ascenseur pour personnes handicapées (mise à niveau de la commande)</li> <li>• Remise en service des systèmes CVC</li> <li>• Remplacement du poste de garde du système de protection-incendie</li> <li>• Remplacement de la valve principale du défendeur de vapeur</li> <li>• Mise à niveau du système immotique Siemens</li> <li>• Mise à niveau du système de chauffe-eau domestique</li> <li>• <b>Aile Monck</b> – CVC du grenier (rallonge de la conduite de glycol géothermique)</li> <li>• Remplacement des conduites souterraines de glycol près de l'entrée PA</li> <li>• Conversion du système de chauffage de valeur à eau chaude</li> </ul>

<p>Architecture intérieure</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aires privées</b> – Mises à niveau (mise à niveau cycle de vie des salles de bain, nouvelle cuisinette, revêtements de planchers et éléments intérieurs)</li> <li>• <b>Salle de bal</b> – Stabilisation du plâtre et remplacement de la lumière pour les médias</li> <li>• <b>Salle de la Tente</b> – Réhabilitation intérieure (nouveaux tissus, système de détection et extinction d’incendie, système de sonorisation)</li> <li>• <b>Grenier de l’aile Monck</b> – Enlèvement de matières dangereuses</li> <li>• <b>Entrée principale</b> – Mains courantes</li> <li>• <b>Aile Mappin et aile Monck</b> – Projet de coupe-feu</li> <li>• <b>Buanderie principale</b> (Remplacement d’appareils commerciaux)</li> <li>• <b>Cafétéria</b> – Réhabilitation</li> <li>• <b>Aile Monck</b> – Sous-sol (enlèvement de matières dangereuses, coulage d’une dalle, travaux de maçonnerie)</li> <li>• <b>Office</b> – Matériel de cuisine (remplacement de matériel)</li> <li>• <b>Aile Monck</b> – Salle de bain du 2<sup>e</sup> étage (agrandissement et réhabilitation de dispositifs et de revêtements)</li> <li>• <b>Édifice de l’administration</b> – Restauration de la salle de bain du personnel</li> </ul>
<p>Bâtiments auxiliaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réhabilitation de Rideau Cottage</b> Mises à niveau importantes de l’enveloppe extérieure, des revêtements intérieurs et des systèmes mécaniques et électriques</li> <li>• <b>Édifice de l’Écurie</b> Remplacement de la tuyauterie du service d’eau potable Remise en service du système CVC Conversion du système de chauffage à la vapeur à un système à l’eau chaude</li> <li>• <b>Édifice du Dôme</b> – Réhabilitation complète et rallonge</li> <li>• <b>Édifice la Laiterie</b> – Réhabilitation en Pavillon d’hiver</li> <li>• <b>Système de chauffage central</b> Remplacement du panneau électrique principal Conversion du système de chauffage à la vapeur à un système à l’eau chaude Remplacement de la porte-forte</li> <li>• <b>Serres d’exposition</b> Restauration patrimoniale complète de la serre 2 et mise à niveau de cycle de vie de la serre n° 1 Conversion du système de chauffage à la vapeur à un système à l’eau chaude</li> <li>• <b>Serres 3, 4, 5, et 6</b> Remplacement des panneaux de ventilation latéraux Enlèvement et remplacement d’un panneau de table en amiante Conversion du système de chauffage à la vapeur à un système à l’eau chaude</li> <li>• <b>Centre des visiteurs</b> – Réhabilitation des enveloppes extérieure et intérieure (toit, restauration de la fenestration, planchers, des systèmes de chauffage et de climatisation, salles de bain)</li> <li>• <b>Maison du corps de garde</b> Enveloppe extérieure au complet, systèmes électriques et mécaniques, aménagement intérieur</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salle technique de la pompe à chaleur géothermique</b> Nouvelle construction faisant partie de l'agrandissement de la maison du Corps de garde pour loger le matériel géothermique mécanique et électrique</li> <li>• <b>Dépôt de glace, garage de la CCN, gestion des terrains de la CCN</b> Démolition d'actifs dans le cadre de la phase 1 du réaménagement de la zone de travail</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôture de périmètre Restauration de petites sections le long de Rideau Gate, de la rue Thomas et d'une section le long de l'avenue Princess</li> <li>• Groupe électrogène d'urgence (remplacement du réservoir de diesel et mises à niveau de l'installation)</li> <li>• Paysagement de l'avant-cour (y compris la fontaine Terry Fox)</li> <li>• Réalignement des égouts sanitaires</li> </ul>

**Tableau 4 : Projets de construction exécutés sur les actifs de Rideau Hall**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses au cours des dix dernières années sur l'ensemble du site, y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATION (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	2 132 608	6 653 482	8 786 090
2011-2012	1 697 993	4 152 507	5 850 500
2012-2013	1 639 796	6 180 109	7 819 905
2013-2014	2 205 134	4 142 349	6 347 483
2014-2015	1 891 026	1 739 287	3 630 313
2015-2016	2 507 491	5 492 012	7 999 503
2016-2017	1 804 731	9 663 652	11 468 383
2017-2018	1 395 329	6 031 564	7 426 893
2018-2019	1 661 876	2 157 344	3 819 220
<b>2019-2020</b>	1 676 383	2 356 882	4 033 265
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>18 612 367</b>	<b>48 569 188</b>	<b>67 181 555</b>

**Tableau 5 : Historique des dépenses à Rideau Hall**

### 3.1.6 Investissements proposés en entretien différé

Les investissements proposés dans l'actif pour les dix prochaines années sont regroupés en fonction du type d'actif. Généralement, il est proposé de mettre à profit les fonds en immobilisation et les fonds de fonctionnement et entretien (F et E) pour améliorer les actifs qui sont dans un état moyen à faible.

Les projets d'immobilisations et F et E comprennent :

- études et mises à niveau en accessibilité universelle;
- améliorations de l'enveloppe extérieure y compris le remplacement de fenêtres de bois et des réparations aux briques, blocs et stucco;
- travaux sur la fondation et les socles;
- remplacement de la toiture en cuivre;
- remplacement du toit membranaire;
- remplacement des revêtements de planchers;
- remplacement d'un monte-charge et d'un ascenseur;
- remplacement du matériel de traitement d'air de l'office;
- remplacement du matériel de traitement d'air de la Salle de la Tente;
- mises à niveau du système immotique;
- remplacement du filage et des panneaux électriques et des dispositifs d'éclairage;
- remplacement du système d'alarme-incendie;
- remplacement du revêtement de sol en bois dur.

### **3.1.7 Résumé**

Le tableau de bord qui suit souligne l'écart de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On prend aussi connaissance du déficit d'entretien différé et de l'historique des investissements uniquement pour la résidence principale.

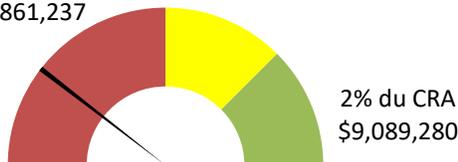
## RIDEAU HALL - ÉDIFICE PRINCIPAL

ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1838	IEI :	0.07	Moyen	ENTRETIEN DIFFÉRÉ :	\$ 31.08 M
SURFACE (m2) :	9,468	IPA :	77	(HAUTE)	CRA :	\$ 454.46 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b>		
Y-a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan de gestion des actifs est à l'étude.</li> <li>- Plan d'intervention d'urgence en place.</li> <li>- Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un plan de cycle de vie.</li> <li>- Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.</li> </ul>
<b>Préservation du patrimoine</b>		
Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont préservées?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques patrimoniales sont préservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Système de l'édifice</b>		
Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaudières à eau chaude remplacés 2015.</li> <li>- Installation géothermique en 2013.</li> <li>- Électricité et plomberie en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement de la tuyauterie et du système électrique lors de la prochaine rénovation.</li> </ul>
<b>Accessibilité universelle</b>		
Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les contraintes pour l'accès universelle comprennent les rampes et les ascenseurs non conformes qui mènent aux entrées et niveaux supérieurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finaliser l'étude de faisabilité.</li> </ul>
<b>Opération</b>		
L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édifice est opérationnel.</li> <li>- L'édifice est disponible selon les ententes négociées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les travaux lorsque l'édifice est disponible</li> </ul>
<b>Protection incendie</b>		
L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Première phase du remplacement du système d'extinction d'incendie en cours.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le remplacement du système.</li> </ul>
<b>Continuité des opérations</b>		
L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeur d'électricité?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Système d'appoint est en place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Mobilier adéquat</b>		
La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les biens sont-ils entretenus et inspectés régulièrement?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La résidence est meublée et son contenu géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la fourniture et l'entretien régulier du mobilier.</li> </ul>

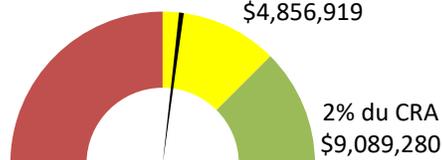
### Investissements

Moyenne décennale  
en F&E  
\$1,861,237



**Moyenne décennale  
en F&E**

Moyenne décennale  
en capital  
\$4,856,919



**Moyenne décennale  
en capital**

## 3.2 24, PROMENADE SUSSEX



### 3.2.1 Contexte

La résidence principale au 24, promenade Sussex a été construite en 1867 et elle a été désignée édifice fédéral du patrimoine « classé » par le BEEFP. La superficie du site est de 2,15 hectares et comprend une résidence principale de 34 pièces couvrant une superficie d'environ 1 010 m<sup>2</sup> (environ 11 000 pi<sup>2</sup>), une autre petite résidence au 10, promenade Sussex, ayant servi à l'origine de remise et de maison de gardien (aujourd'hui, un détachement de la GRC), un pavillon de piscine et deux postes de garde de la GRC.

La résidence principale n'est pas occupée actuellement par le premier ministre du Canada qui réside temporairement dans le Rideau Cottage sur les terrains de Rideau Hall. Toutefois, les lieux de travail des employés de maison sont toujours hébergés au 24, promenade Sussex. Lorsqu'il est pleinement opérationnel, le site devrait abriter un détachement permanent de la GRC, ainsi que le personnel opérationnel.

### 3.2.2 Historique



Construite en 1866-1868 par Joseph Currier, un magnat de l'industrie du bois et membre du premier Parlement du Dominion, l'édifice principal au 24, promenade Sussex était à l'origine une agréable villa de style néogothique. En 1870, une salle de bal y a été aménagée pour recevoir le futur duc de Connaught. En 1902, la propriété a été vendue à William Cameron Edwards, un autre manufacturier de bois d'œuvre.

En 1943, le gouvernement a entrepris une procédure d'expropriation qui a duré jusqu'en 1946 en raison de la forte objection du propriétaire de l'époque, le sénateur Gordon C. Edwards.

À la fin de 1949, le gouvernement a décidé de convertir la maison pour en faire la résidence du premier ministre. Pour la rendre appropriée à cette fonction, les architectes ont enlevé les ornements victoriens, démoli la tour sur la façade ouest et abaissé quelques-uns des murs extérieurs afin de régulariser l'effet de masse de l'architecture de la maison. En outre, sa fenestration a été complètement modifiée et la taille apparente a été presque doublée, rendant la maison originale méconnaissable. Le résultat laisse supposer que les architectes voulaient créer une maison de style géorgien.

La nouvelle maison a été achevée et Louis St-Laurent s'y est installé à contrecœur en 1951.

### 3.2.3 État actuel

La résidence principale a un IEI de 0,91 (cote RBIF = CRITIQUE) et est considérée comme actif hautement prioritaire avec une note IPA de 97. Vu son état et son IPA actuels, il est recommandé de procéder à une réfection majeure de la résidence principale.

24, PROMENADE SUSSEX	ANNÉE CONST.	SUPERF. (M2)	ED (000 \$)	VRC (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
<b>Résidence principale</b>	1867	1 672	36 644	40 128	0,91	97
<b>Maison du gardien</b>	1867	304	2 122	6 388	0,59	82
<b>Pavillon de la piscine</b>	1975	325	5 709	7 800	0,73	44
<b>Guérite est</b>	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
<b>Guérite ouest</b>	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.

**Tableau 6 : Résumé de l'état actuel des bâtiments au 24, prom. Sussex**

Il y a actuellement de nombreux problèmes à résoudre au sein des installations, y compris les interventions programmatiques, les systèmes de bâtiments et la sécurité.

La résidence du 24, promenade Sussex n'a pas été construite dans le but d'en faire une véritable résidence officielle, bien qu'elle soit divisée en des appartements privés, des locaux pour bureaux et une partie pour les fonctions officielles; seulement 20 % de l'espace comprend des appartements désignés comme « privés » pour le premier ministre et sa famille. Les zones désignées pour les fonctions « d'État » ou « officielles » ne sont pas appropriées à des fins officielles, tant sur le plan de la disposition que de l'état des lieux. Par exemple, il n'y a pas d'entrée ni de toilettes à accessibilité universelle, la cuisine n'est pas appropriée pour les réceptions officielles et la salle à manger est trop grande pour une famille et trop petite pour les dîners d'État ou officiels.

Les installations techniques au 24, promenade Sussex sont sur le point de tomber en panne ou le sont déjà et elles doivent être remplacées. L'âge et l'état des systèmes électriques présentent un danger d'incendie et les systèmes de plomberie font régulièrement défaut. Comme il n'y a pas de système de climatisation permanent, des climatiseurs de fenêtre sont installés dans chaque pièce l'été, ce qui pose un problème de sécurité, tout en étant perturbateur et coûteux. Les travaux de réparation et d'amélioration sont rendus compliqués par la présence d'amiante, de plomb et de moisissures dans de nombreux revêtements intérieurs.

De plus, le contexte des menaces dans le monde a grandement changé depuis la dernière rénovation majeure en 1951 et, à ce titre, la GRC a recommandé un certain nombre d'améliorations de la sécurité.

### 3.2.4 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports de l'état des actifs tant pour l'actif que les terrains ont été produits et de nombreuses mises à niveau ont été effectués.

Des projets comme la stabilisation de l'escarpement, des réparations du système électrique et du toit et des ajouts décoratifs ponctuels dans les espaces servant à des réceptions officielles ont été achevés dans le cadre de ce programme. Vous trouverez ci-dessous une liste plus complète des travaux de réhabilitation entrepris depuis 2005 à l'immeuble principal, aux bâtiments auxiliaires et aux terrains.

ÉLÉMENT DE L'ACTIF	PRINCIPAUX PROJETS DE RÉHABILITATION
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fenêtres de la salle familiale (remplacement)</li> <li>Stabilisation de la maçonnerie</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation des cheminées</li> <li>Divers projets d'amélioration des systèmes mécaniques et électriques</li> </ul>
Architecture intérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cloisonnement coupe-feu de la chaufferie et des escaliers est et ouest</li> <li>3<sup>e</sup> étage des quartiers privés (renouvellement cycle de vie des revêtements, y compris revêtements de sol, peinture, dispositifs d'éclairage)</li> <li>Enlèvement de matières dangereuses mineures</li> </ul>
Bâtiments auxiliaires	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>10, promenade Sussex</b> Déplacement du compteur de GN Remplacement de l'appareil de chauffage</li> <li><b>Annexe de la piscine</b> Déshumidification de la piscine Remplacement du générateur de vapeur du sauna</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilisation de l'escarpement</li> <li>Réhabilitation du groupe électrogène d'urgence</li> <li>Mises à niveau mineures de la passerelle de l'escarpement</li> </ul>

**Tableau 7 : Projets de construction aux actifs du 24, promenade Sussex**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses des dix dernières années sur l'ensemble du site, y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATIONS (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	219 183	410 574	629 757
2011-2012	203 380	345 919	549 299
2012-2013	323 096	661 506*	984 602
2013-2014	236 667	1 453 122*	1 689 789
2014-2015	200 859	15 711	216 570
2015-2016	272 303	0	272 303
2016-2017	546 828	6 632	553 460
2017-2018	299 278	0	299 278
2018-2019	145 505	0	145 505
<b>2019-2020</b>	84 148	0	84 148
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>2 531 274</b>	<b>2 893 464</b>	<b>5 424 711</b>

\* 95 % des dépenses d'immobilisations pour ces années ont été consacrées à l'amélioration de l'infrastructure.

**Tableau 8 : Historique des dépenses au 24, promenade Sussex**

### 3.2.5 Réfection majeure nécessaire

Le 24, promenade Sussex n'a pas fait l'objet d'investissements substantiels depuis 60 ans et exige des réparations importantes et urgentes. Tous les actifs du site nécessitent des interventions et réfections majeures.

Le fait d'aller de l'avant avec les travaux de construction sur la résidence principale exigerait d'abord la réduction du volume de matières dangereuses, y compris l'amiante, le plomb et les moisissures, puis un examen de la possibilité de conserver certaines caractéristiques patrimoniales. Au minimum, les améliorations de l'enveloppe de bâtiment, le remplacement intégral des systèmes mécaniques et électriques, la construction d'entrées et de toilettes d'accessibilité universelle, l'aménagement d'espaces pour les dîners et événements officiels et d'autres espaces pour la tenue de fonctions d'État et officielles, sont nécessaires.

Le pavillon de la piscine nécessite aussi une nouvelle enveloppe de bâtiment (murs, fenêtres, portes, toit et puits de lumière). L'enveloppe de bâtiment actuelle est en train de pourrir et atteinte de moisissure en raison du fort taux d'humidité à l'intérieur.

La maison du gardien (10, promenade Sussex) est également dans un état « critique » et doit faire l'objet d'une réfection majeure.

### 3.2.6 Résumé

Le tableau de bord qui suit illustre les écarts de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On y trouve aussi les données sur le déficit d'entretien différé et l'historique des investissements consentis uniquement pour la résidence principale.

## 24, SUSSEX - RÉSIDENCE PRINCIPALE

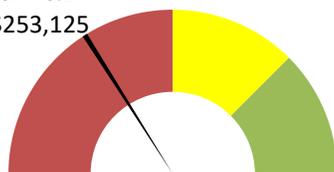
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1867	IEI :	0.91	Critique	ENTRETIEN DIFFÉRÉ:	\$ 36.64 M
SURFACE (m2) :	1,672	IPA :	97	(PRIORITÉ TRÈS HAUTE)	CRA :	\$ 40.13 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b>		
Y a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan de gestion des actifs est à l'étude.</li> <li>- Plan d'intervention d'urgence en place.</li> <li>- Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un plan de cycle de vie.</li> <li>- Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.</li> </ul>
<b>Préservation du patrimoine</b>		
Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont préservées?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques patrimoniales intérieurs sont préservées, mais l'enveloppe de l'édifice se détériore..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La recapitalisation de l'édifice devra inclure une évaluation de la conservation du patrimoine.</li> </ul>
<b>Système de l'édifice</b>		
Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaudières à eau chaude en fin de cycle de vie.</li> <li>- Pas de système de ventilation ou de climatisation pour les espaces occupés.</li> <li>- Électricité et plomberie en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La recapitalisation de la résidence inclura la modernisation électrique complète et le remplacement des systèmes mécaniques</li> </ul>
<b>Accessibilité universelle</b>		
Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les contraintes pour l'accès universelle comprennent la l'avant et l'aval de l'édifice, l'ascenseur, le niveau des employés, les salles de bain, et les chambres à coucher.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de recapitalisation inclura une étude de faisabilité sur l'accessibilité universelle..</li> </ul>
<b>Opération</b>		
L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édifice ne peut fonctionner comme résidence.</li> <li>- L'édifice est disponible selon les ententes négociées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un projet de recapitalisation est requis pour cet édifice.</li> </ul>
<b>Protection incendie</b>		
L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de système d'extinction d'incendie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de recapitalisation inclura la mise à jour du système de détection à incendie et l'ajout d'un système de protection à incendie.</li> </ul>
<b>Continuité des opérations</b>		
L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeur d'électricité?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Système d'appoint est en place.</li> <li>- Groupe électrogène en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'entretien régulier et remplacer l'unité lors de la recapitalisation de l'édifice.</li> </ul>
<b>Mobilier adéquat</b>		
La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les biens sont-ils entretenus et inspectés régulièrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moment, la résidence n'est pas meublée. Son contenu est géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer le bon entretien du mobilier en entrepôt, et ce jusqu'à la fin du projet et du retour des résidents.</li> </ul>

### Investissements

Moyenne décennale

en F&E  
\$253,125



2% du CRA  
\$802,560

**Moyenne décennale  
en F&E**

Moyenne décennale

en capital  
\$88,476



2% du CRA  
\$802,560

**Moyenne décennale  
en capital**

### 3.3 LAC MOUSSEAU



#### 3.3.1 Contexte

La zone principale du Lac Mousseau (connu en anglais comme Harrington Lake) comprend 5,4 hectares (13 acres) de terrain, une résidence principale de 16 pièces couvrant une superficie d'environ 771 m<sup>2</sup> (8 300 pi<sup>2</sup>), en plus de dix dépendances. Située à l'intérieur des frontières du Parc de la Gatineau, dans le Pontiac, au Québec, la résidence principale a été désignée édifice fédéral du patrimoine « reconnu » par le BEEFP.

Le site est destiné à l'utilisation par le premier ministre et sa famille tout au long de l'année, à des fins tant officielles que privées.

Il n'est pas ouvert au public.

### 3.3.2 Historique



La résidence principale au Lac Mousseau est une maison de campagne typique du style néocolonial des années 1920.

En 1951, environ deux tiers de la propriété appartenaient au Lcol Cameron Edwards qui avait fait l'acquisition de terrains pendant plusieurs années autour d'une propriété centrale avec l'intention de devenir propriétaire-cultivateur. Il a construit la résidence principale en 1925 comme sa maison de campagne et maison de ferme. La grange en béton préfabriqué construite en 1929 témoigne aussi de son intention de pratiquer l'agriculture. Elle sert maintenant d'entrepôt.

Le dernier tiers de la propriété a été acheté de l'honorable William Herridge qui en était propriétaire depuis le début des années 1920. Jusqu'à son décès en 1961, il jouissait du droit d'utiliser une cabane en bois rond habitable l'hiver (qui sert maintenant de relais sur la piste de ski de fond dans le parc de la Gatineau), un chalet d'été (maintenant la Villa supérieure des invités) et une remise à bateaux (qui a été démolie en 2018).

La propriété a été achetée en 1951 dans le cadre du programme fédéral de développement du parc de la Gatineau. Le 6 juin 1959, elle est devenue la résidence d'été officielle du premier ministre du Canada.

### 3.3.3 État actuel

La résidence principale a un IPA de 66 et est donc considérée comme un actif hautement prioritaire. Elle subit actuellement un projet important de restauration de l'enveloppe de l'édifice, qui comprend le remplacement des fenêtres, l'ajout d'isolation des parois, la reconstruction de la maçonnerie de deux cheminées, des mises à niveau aux systèmes CVC et de détection d'incendie, des améliorations à l'aile de service. Le projet devrait être achevé à l'été 2021.

La résidence a été réévaluée avant le début du projet et un IEI de 0,07 a été calculé (catégorie d'état du RBIF = « FAIBLE »). Suivant l'achèvement du projet, la résidence devrait se voir accorder l'état « MOYEN » puisque d'importants travaux intérieurs supplémentaires ont été reportés, de même que d'autres investissements comme la rénovation complète des revêtements intérieurs, du système électrique, du système de plomberie et de chauffage et de distribution de l'eau chaude, qui seraient requis pour atteindre l'état « BON ».

LAC MOUSSEAU – HARRINGTON LAKE	ANNÉE CONST.	SUPER. (m2)	ED (000 \$)	CRV (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
Résidence principale	1925	771	1 157	16 195	0,07	66
Villa supérieure des invités	1925	85	372	935	0,40	63
Grange pour bovins et chevaux	1900	177	245	1 503	0,16	55
Garage de la voiture de fonction	1980	38	56	217	0,26	45
Garage et atelier	1925	77	98	216	0,45	35
Laiterie	1900	34	36	95	0,38	35
Vestiaire	1960	23	82	133	0,61	33
Abri de la génératrice	1980	18	7	154	0,05	30
Remise à outils	1960	19	26	53	0,49	30
Abri de la pompe	1970	30	32	85	0,38	30
Maison de ferme	2019	450	0	2 700	0,00	15

Tableau 9 : Sommaire de l'état actuel des bâtiments au Lac Mousseau

Avant le projet en cours, les derniers travaux de construction importants ont été entrepris en 2005 et consistaient d'améliorations mineures au système électrique, à l'installation d'un système de gicleurs, à la réfection du toit et à la restauration du solarium. En raison de contraintes de budget et de temps, plusieurs défaillances ont dû être différées et n'ont pas été achevées.

### 3.3.4 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports de l'état des actifs tant pour l'actif que les terrains ont été produits et de nombreuses mises à niveau ont été effectuées.

Des projets comme le remplacement de la fosse septique, la réhabilitation de la berge, une mise à niveau des systèmes de traitement de l'eau potable, des réparations mineures du système électrique et du toit et des ajouts décoratifs ponctuels dans les espaces servant à des réceptions officielles et d'État ont été achevés dans le cadre de ce programme de rénovation. Vous trouverez ci-dessous une liste plus complète des travaux de réhabilitation entrepris depuis 2005 à l'immeuble principal, aux bâtiments auxiliaires et aux terrains.

ÉLÉMENTS DE L'ACTIF	PRINCIPAUX PROJETS DE RÉHABILITATION
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacement du toit et des gouttières (bardeaux de cèdre, câbles chauffants, gouttières et colonnes descendantes en cuivre)</li> <li>• Hydrofugation de certaines sections de la fondation</li> <li>• Réhabilitation des porches</li> <li>• Design de réhabilitation de l'enveloppe extérieure (restauration des fenêtres, murs et isolation, hydrofugation de la fondation)</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation des cheminées</li> <li>• Remplacement mineur du câblage électrique (remis à neuf partout dans l'immeuble principal)</li> <li>• Installation d'un système de détection et d'extinction d'incendie</li> <li>• Mise à niveau du système de traitement d'eau potable</li> </ul>
Architecture intérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouveaux escaliers de secours (du 2<sup>e</sup> étage vers l'extérieur)</li> <li>• Mises à jour de la décoration des quartiers privés et des espaces de cérémonies officielles</li> <li>• Remplacement du solarium</li> <li>• Stratégie d'AU (recherche en profondeur)</li> </ul>
Bâtiments auxiliaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étude sur les dépendances (recherche sur l'état des deux pavillons d'invités, le pavillon du personnel et les granges d'entreposage)</li> <li>• Démolition de la Villa inférieure des invités en raison de son instabilité et pour des raisons de santé et sécurité</li> <li>• Réhabilitation de la maison du gardien en maison de ferme</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service de distribution électrique enfoui (mise à niveau de la distribution sur le site)</li> <li>• Mise à niveau des rampes d'AU et de l'aménagement paysager</li> <li>• Remplacement de la génératrice d'urgence</li> <li>• Réhabilitation de la berge (remise à l'état naturel de la berge, réhabilitation des quais et passerelles, des patios et du secteur de la plage)</li> <li>• Remplacement de l'organe de dérivation de la fosse septique</li> <li>• Remplacement du réservoir de la fosse septique (comprenant la séparation de l'adoucisseur d'eau du lavage à contre-courant des installations sanitaires)</li> </ul>

**Tableau 10 : Projets de construction réalisés aux actifs du lac Mousseau**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses des dix dernières années sur l'ensemble du site y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATIONS (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	161 269	173 505	334 774
2011-2012	187 725	312 610	500 335
2012-2013	181 554	415 035	596 589
2013-2014	109 337	186 957	296 294
2014-2015	224 225	2 154	226 379
2015-2016	243 650	-	243 650
2016-2017	290 854	137 000	427 854
2017-2018	251 128	373 832	624 960
2018-2019	74 934	1 349 528	1 424 462
<b>2019-2020</b>	147 098	3 416 196	3 563 294
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>1 871 774</b>	<b>6 366 817</b>	<b>8 238 591</b>

**Tableau 11 : Historique des dépenses en immobilisations et en F et E au lac Mousseau**  
**Le tableau ne comprend pas les améliorations à la sécurité de la GRC**

### 3.3.5 Investissements proposés en entretien différé

La résidence principale subit actuellement un projet de restauration important qui comprend une réhabilitation complète de l'enveloppe du bâtiment, diverses mises à jour de certains des systèmes de la résidence, et des à l'aile de service. Le projet devrait être achevé à l'été 2021.

Suivant ce projet, la résidence principale devrait se voir accorder l'état « Moyen ». Des investissements en capital supplémentaires seront requis pour terminer le remplacement de divers revêtements intérieurs en mauvais état, en plus du système électrique, la plomberie et le système de distribution et de chauffage d'eau.

Il restera encore à mettre à niveau l'accessibilité universelle de la résidence principale.

En raison de son état « Critique », la maison du gardien a été démantelée, et reconstruite en maison de ferme à un nouvel emplacement sur le terrain. L'actif comprend de nombreuses commodités modernes et a l'accessibilité universelle au rez-de-chaussée. Semblablement, la Villa inférieure des invités était aussi en état « Critique ». Face à la détérioration du bâtiment et aux options limitées pour sa réhabilitation, la Villa a été démolie en 2018.

### 3.3.6 Résumé

Le tableau de bord qui suit illustre les écarts de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On y trouve aussi les données sur le déficit d'entretien différé et l'historique des investissements consentis uniquement pour la résidence principale seulement.

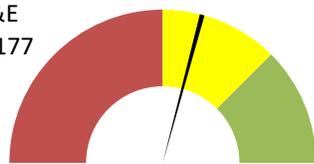
## LAC MOUSSEAU - RÉSIDENCE PRINCIPALE

ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1925	IEI :	0.07	Moyen	ENTRETIEN DIFFÉRÉ: \$	1.16	M
SURFACE (m2) :	771	IPA :	66	(PRIORITÉ HAUTE)	CRA :	\$	16.20 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b>		
Y a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan de gestion des actifs est à l'étude.</li> <li>- Plan d'intervention d'urgence en place.</li> <li>- Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un plan de cycle de vie.</li> <li>- Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.</li> </ul>
<b>Préservation du patrimoine</b>		
Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont préservées?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques patrimoniales sont préservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Système de l'édifice</b>		
Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Système CVAC a été mis à jour et est en bonne condition</li> <li>- Les systèmes électriques, de plomberie, tuyauterie pour le chauffage ainsi que la finition des murs et planchers sont en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhabilitation des systèmes principaux et de la finitions des murs et planchers.</li> <li>- Projet de la réfection électrique.</li> </ul>
<b>Accessibilité universelle</b>		
Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Multiple contraintes d'accès universelle avec l'édifice et les terrains.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude de faisabilité.</li> </ul>
<b>Opération</b>		
L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édifice est opérationnel.</li> <li>- L'édifice est disponible selon les ententes négociées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les travaux lorsque l'édifice est disponible</li> </ul>
<b>Protection incendie</b>		
L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les systèmes de détection et de protection à incendie ont été mis-à-jour et sont en bonne condition.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuer les travaux de E&amp;E nécessaires.</li> <li>- Installation de réservoirs d'eau souterrains à venir.</li> </ul>
<b>Continuité des opérations</b>		
L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeur d'électricité?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Système d'appoint est en place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Mobilier adéquat</b>		
La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les biens sont-ils entretenus et inspectés régulièrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La résidence est meublée et son contenu géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la fourniture et l'entretien régulier du mobilier.</li> </ul>

## Investissements

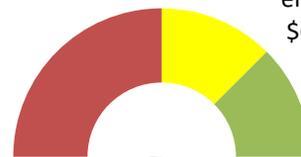
Moyenne décennale  
en F&E  
\$187,177



2% du CRA  
\$323,904

**Moyenne décennale  
en F&E**

Moyenne décennale  
en capital  
\$636,682



2% du CRA  
\$323,904

**Moyenne décennale  
en capital**

### 3.4 STORNOWAY



#### 3.4.1 Contexte

Située au 541, avenue Acacia à Ottawa en Ontario, Stornoway a été désignée édifice fédéral du patrimoine « reconnu » par le BEEFP. La maison a été construite en 1913. La propriété a un terrain de plus de 0,42 hectare (un acre), un bâtiment principal de 19 pièces principales, de couloirs et de toilettes couvrant une superficie d'environ 883 m<sup>2</sup> (9 500 pi<sup>2</sup>). Elle comprend également un édifice secondaire faisant office de garage pour deux voitures avec un loft au 2<sup>e</sup> étage et une toilette.

Le chef de l'Opposition officielle et sa famille habitent actuellement la résidence principale qui est divisée en deux espaces, soit des aires privées et une partie pour les fonctions d'État ou officielles. Les aires réservées aux fonctions d'État se trouvent aux premier et troisième étages, alors que les aires privées se trouvent au deuxième étage et comprennent principalement des chambres à coucher et des salles de bain. La résidence sert surtout de résidence privée, bien qu'on y organise à l'occasion des réceptions officielles.

La résidence n'est pas ouverte au public.

### 3.4.2 Historique



Stornoway a été construite à l'origine pour un épicier d'Ottawa en 1913-1914. La résidence a été conçue par Allen Keefer, un architecte renommé de l'époque. En 1923, elle a été achetée par M. et M<sup>me</sup> Irvine Perley-Robertson qui l'ont louée à la princesse héritière Juliana des Pays-Bas durant la Seconde Guerre mondiale.

À la fin des années 1940, une fiducie a été créée, financée par des contributions du public, pour acheter et voir au bon fonctionnement de la résidence. Elle a été entretenue à titre privé pour les chefs de l'Opposition officielle jusqu'en 1970 lorsque le gouvernement du Canada en a fait l'acquisition et Travaux publics Canada en a assuré l'entretien.

Il s'agit d'une maison de deux étages et demi avec des murs revêtus de stuc. Elle est de forme rectangulaire avec une petite aile en forme de « L » à l'arrière, coiffée d'un toit en bâtière avec des pignons à pan coupé. La façade principale est plus ou moins symétrique avec une porte centrale à laquelle un porche d'entrée a été ajouté en 1983.

La maison est aménagée en forme de roue à partir d'une grande pièce centrale avec un escalier et elle est située derrière une haie épaisse typique du quartier Rockcliffe. En plus de la salle à déjeuner et de la salle familiale, la maison contient une salle de séjour et une salle à manger pour les réceptions.

Depuis 1987, des plans d'aménagement du bâtiment et du terrain, basés sur des rapports sur l'état des biens, ont été élaborés et plusieurs rénovations ont été effectuées, parmi lesquelles l'installation d'un système de chaudières à haute efficacité et d'un système d'éclairage périmétrique, la peinture des murs extérieurs, le remplacement du toit et des réparations mineures de la fondation et quelques travaux à des fins décoratives dans les aires réservées aux fonctions officielles.

### 3.4.3 État actuel

La résidence principale a un IEI de 0,08 (Cote RBIF = MOYEN) et est considérée comme un actif prioritaire avec une cote IPA de 63.

STORNOWAY	ANNÉE CONST.	SUPERF. (M2)	ED (000 \$)	VRC (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
<b>Résidence principale</b>	1913	879	1 252	14 941	0,08	63
<b>Garage</b>	1914	101	154	861	0,18	40

**Tableau 12 : Résumé de l'état actuel des actifs de Stornoway**

La résidence principale exige un entretien régulier et constant. Il y a actuellement de nombreux problèmes auxquels il faudrait s'attaquer, y compris l'enveloppe de bâtiment, le système d'alarme-incendie, les systèmes électriques et de chauffage et de refroidissement. Les problèmes d'accessibilité universelle de la rampe de l'entrée principale qui ne respecte pas la norme de design universel d'aménagement à accès facile, les escaliers qui conduisent aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, et l'escalier d'entrée du solarium.

Stornoway sert de résidence et l'actif est doté des systèmes de chauffage et de climatisation adéquats qui satisfont à la Directive sur la santé et la sécurité au travail des employés de la fonction publique. Toutefois, l'actif n'est pas doté d'un système de climatisation central, il y a des climatiseurs pour fenêtres dans chaque pièce qui servent l'été, ce qui est perturbateur, inefficace et coûteux.

L'âge et l'état des panneaux électriques secondaires et de leur câblage font en sorte qu'ils devraient être mis à niveau, et le système de plomberie a connu de nombreuses pannes au cours des dernières années. Les réparations ou les mises à niveau sont compliquées par la présence d'amiante dans bon nombre de revêtements intérieurs.

### 3.4.4 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports sur l'état des immeubles tant pour l'actif que pour les terrains ont été préparés, et plusieurs mises à niveau ont été effectuées.

Des projets comme l'installation d'un système de chaudières à haut rendement et d'éclairage du périmètre, l'adaptation à l'accessibilité universelle du cabinet de toilette du rez-de-chaussée, la peinture extérieure, des réparations mineures et à la fondation, des travaux de réhabilitation du garage, le remplacement du toit et le rejointoiement et les réparations à la cheminée, et quelques ajouts décoratifs aux espaces de fonctions d'État ou officielles ont été achevés dans la foulée de ce programme d'entretien. Vous trouverez ci-dessous une liste plus détaillée des travaux de réhabilitation entrepris depuis 2005 à l'immeuble principal, aux bâtiments auxiliaires et aux terrains.

ÉLÉMENTS DE L'ACTIF	PROJETS DE RÉHABILITATION MAJEURS
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de l'escalier de l'entrée avant</li> <li>• Gestion de l'eau de ruissellement de la façade avant</li> <li>• Remplacement du patio de la cour arrière</li> <li>• Peinture extérieure</li> <li>• Remplacement du toit et rejointoiement et réparations à la cheminée</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacement CVC de la cuisine (refroidissement d'eau à passage unique et unité de condensation DX)</li> <li>• Tracé détaillé des circuits électriques</li> <li>• Remplacement des chaudières de chauffage</li> <li>• Remplacement du commutateur électrique principal</li> <li>• Remplacement du panneau électrique extérieur</li> </ul>
Architecture intérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stratégie AU (recherche et inspection complètes)</li> <li>• Conversion AU de toilette (rez-de-chaussée)</li> <li>• Réparation d'un mur de la buanderie au sous-sol</li> </ul>
Bâtiments auxiliaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de l'enveloppe de bâtiment du garage (mise à jour CDV de l'enveloppe et de l'extérieur)</li> <li>• Remplacement du toit du garage</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à niveau de la fausse de tirage</li> <li>• Revêtement en asphalte</li> <li>• Éclairage extérieur</li> </ul>

**Tableau 13 : Résumé de l'état actuel des actifs de Stornoway**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses des dix dernières années sur l'ensemble du site y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATIONS (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	86 230	-	86 230
2011-2012	116 785	149 533	266 318
2012-2013	101 021	189 843	290 864
2013-2014	105 983	59 950	165 933
2014-2015	54 715	17 838	72 553
2015-2016	75 577	147 381	222 958
2016-2017	71 378	0	71 378
2017-2018	89 037	0	89 037
2018-2019	45 665	84 511	130 0176
<b>2019-2020</b>	38 663	2 297	40 960
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>785 054</b>	<b>651 353</b>	<b>1 436 407</b>

**Tableau 14 : Historique des dépenses à Stornoway**

### 3.4.5 Investissements proposés en entretien différé

Les investissements proposés dans l'actif pour les dix prochaines années sont regroupés en fonction du type d'actif. Généralement, il est proposé de mettre à profit les fonds en immobilisation et les fonds F et E pour améliorer les actifs qui sont dans un état moyen à faible.

Les projets d'immobilisations et de F et E comprennent :

- études et mises à niveau AU;
- remplacement des panneaux et câblage électriques;
- mises à niveau du système d'alarme-incendie;
- remplacement du revêtement de sol en bois dur.

### 3.4.6 Résumé

Le tableau de bord qui suit illustre les écarts de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On y trouve aussi les données sur le déficit d'entretien différé et l'historique des investissements consentis uniquement pour la résidence principale.

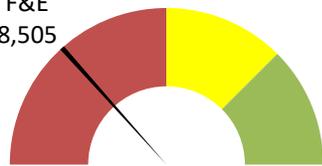
## STORNOWAY - ÉDIFICE PRINCIPAL

ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1913	IEI :	0.08	Moyen	ENTRETIEN DIFFÉRÉ : \$	1.25	M
SURFACE (m2) :	879	IPA :	63	(PRIORITÉ HAUTE)	CRA :	\$	14.94 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b>		
Y a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan de gestion des actifs est à l'étude.</li> <li>- Plan d'intervention d'urgence en place.</li> <li>- Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un plan de cycle de vie.</li> <li>- Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.</li> </ul>
<b>Préservation du patrimoine</b>		
Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont préservées?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques patrimoniales sont préservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Système de l'édifice</b>		
Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaudières à eau chaude remplacées 2015.</li> <li>- Pas de système de ventilation ou de climatisation pour les espaces occupés.</li> <li>- Électricité et plomberie en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement des systèmes principaux.</li> <li>- Ajout de systèmes de climatisation et ventilation</li> </ul>
<b>Accessibilité universelle</b>		
Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les contraintes pour l'accès universelle comprennent la rampe à l'avant de l'édifice, l'accès au 2ième et 3ième étage, ainsi que les marches pour accéder au solarium.</li> <li>- Salle de toilette accessible au rez-de chaussé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude de faisabilité.</li> </ul>
<b>Opération</b>		
L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édifice est opérationnel.</li> <li>- L'édifice est disponible selon les ententes négociées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les travaux lorsque l'édifice est disponible</li> </ul>
<b>Protection incendie</b>		
L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de système d'extinction d'incendie.</li> <li>- System de détection désuet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'un système d'extinction d'incendie</li> </ul>
<b>Continuité des opérations</b>		
L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeure d'électricité?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun système d'urgence est en place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude de faisabilité pour l'installation d'un système électrique d'appoint.</li> </ul>
<b>Mobilier adéquat</b>		
La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La résidence est meublée et son contenu géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la fourniture et l'entretien régulier du mobilier.</li> </ul>

### Investissements

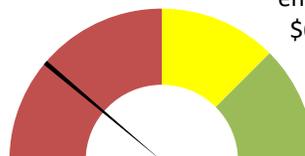
Moyenne décennale  
en F&E  
\$78,505



**Moyenne décennale  
en F&E**

2% du CRA  
\$298,826

Moyenne décennale  
en capital  
\$65,135



**Moyenne décennale  
en capital**

2% du CRA  
\$298,826

### 3.5 LA FERME



#### 3.5.1 Contexte

La propriété connue comme « La Ferme » est située au 15, chemin Barnes à Chelsea au Québec. Elle comprend un terrain plus de 1,74 hectare (4 acres), un bâtiment principal – une ancienne maison de ferme – de 11 pièces couvrant une superficie d'environ 465 m<sup>2</sup> (5 000 pi<sup>2</sup>), ainsi que sept dépendances.

En juin 1985, la maison de ferme et la grange ont été désignées édifices du patrimoine « reconnu » par le BEEFP. On reconnaît aujourd'hui l'importance historique de certains aménagements intérieurs, dont les boiseries et le plâtre décoratif conçus personnellement par le premier ministre William Lyon Mackenzie King. Quelques-uns des biens personnels de Mackenzie King sont toujours dans la maison. Par exemple, on peut voir dans la salle à manger la table en acajou Willingdon qui lui a été offerte par le gouverneur général du Canada, le vicomte Willingdon, en 1931.

La résidence principale est habitée actuellement par le président de la Chambre des communes et sa famille. Elle est divisée en espaces privés et officiels. Les espaces d'État sont situés dans l'ensemble au premier étage et les espaces privés qui comprennent surtout des chambres à coucher et des salles de bain sont situés au

deuxième étage. La maison sert essentiellement de résidence privée, bien que des réceptions officielles y sont organisées à l'occasion.

La résidence n'est pas ouverte au public.

### **3.5.2 Historique**

La maison d'origine de la ferme a été construite en 1891 par les frères Fleury. Elle était typique des propriétés des colons de l'époque dans la région de Gatineau, soit une maison simple d'un étage et demi à ossature de bois avec des pignons et des fenêtres en baie faisant face au sud. Comme la plupart des maisons de l'époque, il n'y avait ni chauffage central ni plomberie.

Le premier ministre William Lyon Mackenzie King a acheté la maison, ainsi que le terrain de 3,22 km (2 milles) qui s'étend entre les chemins Mountain et Barns, le 12 avril 1927 pour 4 000 \$. En 1935, M. Mackenzie King a converti la maison pour en faire une résidence habitable à longueur d'année. Il a effectué des rénovations relativement modestes consistant dans l'ajout de deux ailes en forme de L – une dans la partie sud pour les salles de séjour et de réception et l'une dans la partie est pour une cuisine et les quartiers des domestiques. Le caractère, les matériaux et les proportions du bâtiment d'origine sont restés intacts.

La ferme est devenue l'une des résidences préférées du premier ministre Mackenzie King et il y a dirigé la plupart des affaires de la nation durant les 15 dernières années de sa vie. Il a légué cette propriété étendue au gouvernement du Canada à son décès en 1950.

Apparemment, la ferme a été offerte comme résidence au premier ministre Louis St-Laurent et au chef de l'Opposition officielle, M. George Drew, mais ni l'un ni l'autre n'en a voulu. En 1954, elle a été louée à l'honorable L. René Beaudoin, le président de la Chambre des communes de l'époque, pour une somme de 350 \$ par an. La pratique de location de la ferme au président de la Chambre comme résidence d'été s'est poursuivie jusqu'aux années 1970.

### **3.5.3 État actuel**

La résidence principale a un IEI de 0,17 (cote RBIF = FAIBLE) et est considérée comme un actif hautement prioritaire avec un IPA de 61. Vu son état actuel, le travail consiste en un entretien régulier et constant.

LA FERME - KINGSMERE	ANNÉE CONST.	SUPERF. (M2)	ED (000 \$)	VRC (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
<b>Résidence principale</b>	1891	464	1340	7896	0,17	61
<b>Actif récréatif</b>	1891	66	332	561	0,59	47
<b>Abri de génératrice</b>		15	19	86	0,23	33
<b>Grange d'entreposage</b>	1891	80	35	680	0,05	28
<b>Pavillon de jardin</b>		15	11	86	0,13	23
<b>Système d'irrigation - abri de la pompe</b>		10	4	85	0,05	22
<b>Remise à bois</b>	1891	25	83	143	0,58	18
<b>Garage</b>	2005	48	50	271	0,18	15

**Tableau 15 : Résumé de l'état actuel des actifs de La Ferme**

Il y a actuellement de nombreux problèmes qui doivent être réglés dans la résidence, y compris l'enveloppe de bâtiment, l'alarme-incendie et les systèmes électriques. Les problèmes d'accessibilité universelle comprennent l'escalier qui conduit au 2<sup>e</sup> étage et les marches d'entrée vers le solarium.

La Ferme sert de résidence et l'actif est doté des systèmes de chauffage et de climatisation adéquats et conformes à la Directive sur la santé et la sécurité au travail des employés de la fonction publique.

L'âge et l'état des panneaux électriques secondaires et de leur câblage font en sorte qu'ils devraient être mis à niveau, et le système de plomberie a connu de nombreuses pannes au cours des dernières années. Les réparations ou les mises à niveau sont compliquées par la présence d'amiante dans bon nombre de revêtements intérieurs.

### 3.5.4 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports sur l'état des immeubles tant pour l'actif que pour les terrains ont été préparés, et plusieurs mises à niveau ont été effectuées.

Des projets comme le remplacement de la fosse septique, la réhabilitation des fenêtres, la mise à niveau des systèmes de traitement d'eau potable, la réparation du toit et des ajouts décoratifs aux espaces d'État ont été faits dans la foulée de ce programme de rénovation. Vous trouverez ci-dessous une liste plus détaillée des travaux de réhabilitation entrepris depuis 2005 à l'immeuble principal, aux bâtiments auxiliaires et aux terrains.

ÉLÉMENTS DE L'ACTIF	PRINCIPAUX PROJETS DE RÉHABILITATION
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation des fenêtres (toutes les fenêtres, contre-fenêtres et moustiquaires)</li> <li>Remplacement du toit</li> <li>Bardage extérieur et porte du garde-manger</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eau potable (mise à niveau de l'approvisionnement de la maison depuis le puits)</li> <li>Mise à niveau CVC (remplacement du vieil appareil de chauffage et des humidificateurs par des systèmes à haut rendement)</li> <li>Remplacement du conduit sanitaire du sous-sol</li> <li>Tracé détaillé des conduits électriques</li> <li>Réservoir du système d'extinction des incendies et remplacement de la pompe</li> </ul>
Architecture intérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise en état du revêtement en bois dur du rez-de-chaussée</li> <li>Réhabilitation des 4 cheminées</li> <li>Conversion AU de la salle de toilette (rez-de-chaussée)</li> </ul>
Bâtiments auxiliaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grange   Stabilisation (nouvelle fondation, nouvelles portes, réhabilitation du mur de revêtement)</li> <li>Garage   Peinture extérieure</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation du mur en pierres sèches</li> <li>Réhabilitation de la terrasse (restauration du patio en dalles)</li> <li>Pompe de puis (remplacement des pompes 1 et 2)</li> <li>Remplacement du champ d'épuration</li> <li>Déclassement du réservoir à carburant souterrain</li> <li>Nouveaux câblages souterrains sous la hampe de drapeau   2 500 \$</li> </ul>

**Tableau 16 : Projets de construction réalisés aux actifs de la Ferme**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses des dix dernières années sur l'ensemble du site, y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATIONS (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	99 803	-	99 803
2011-2012	199 339	460 367	659 706
2012-2013	116 102	61 106	177 208
2013-2014	154 651	89 911	244 562
2014-2015	246 336	173	246 509
2015-2016	96 391	0	96 391
2016-2017	75 371	0	75 371
2017-2018	80 690	3 679	84 369
2018-2019	67 725	190 937	258 662
<b>2019-2020</b>	115 357	0	115 357
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>1 251 765</b>	<b>806 173</b>	<b>2 057 938</b>

## Tableau 17 : Historique des dépenses à La Ferme

### 3.5.5 Investissements proposés en entretien différé

Les investissements proposés dans l'actif pour les dix prochaines années sont regroupés en fonction du type d'actif. Généralement, il est proposé de mettre à profit les fonds en immobilisation et les fonds F et E pour améliorer les actifs qui sont dans un état MOYEN à FAIBLE.

Les projets d'immobilisations et de F et E comprennent :

- études et mises à niveau AU;
- remplacement de certains éléments de la couverture du toit;
- remplacement de la fondation, réparation des murs extérieurs;
- remplacement du porche;
- remplacement de l'équipement de climatisation;
- remplacement des systèmes et du câblage électrique;
- mises à niveau du système d'alarme-incendie;
- remplacement du revêtement de sol en bois dur.

### 3.5.6 Résumé

Le tableau de bord qui suit illustre les écarts de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On y trouve aussi les données sur le déficit d'entretien différé et l'historique des investissements consentis uniquement pour la résidence principale.

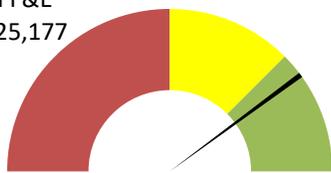
## LA FERME - ÉDIFICE PRINCIPAL

ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1891	IEI :	0.17	Pauvre	ENTRETIEN DIFFÉRÉ: \$	1.34	M
SURFACE (m2) :	464	IPA :	61	(PRIORITÉ HAUTE)	CRA :	\$	7.90 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b>		
Y-a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan de gestion des actifs est à l'étude.</li> <li>- Plan d'intervention d'urgence en place.</li> <li>- Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un plan de cycle de vie.</li> <li>- Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.</li> </ul>
<b>Préservation du patrimoine</b>		
Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques patrimoniales sont préservées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune</li> </ul>
<b>Système de l'édifice</b>		
Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trois fouraises ont récemment été remplacées</li> <li>- Électricité et plomberie en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement de la tuyauterie et du système électrique lors de la prochaine rénovation.</li> </ul>
<b>Accessibilité universelle</b>		
Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les contraintes pour l'accès universelle comprennent l'accès au 2ième étage, ainsi que les marches pour accéder au solarium.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude de faisabilité.</li> </ul>
<b>Opération</b>		
L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édifice est opérationnel.</li> <li>- L'édifice est disponible selon les ententes négociées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les travaux lorsque l'édifice est disponible</li> </ul>
<b>Protection incendie</b>		
L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le système d'extinction d'incendie au grenier nécessite un remplacement pour limiter les problèmes de gel. Le problème est traité avec une maintenance régulière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacer le système d'extinction d'incendie du grenier.</li> </ul>
<b>Continuité des opérations</b>		
L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeur d'électricité?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Système d'urgence est en place mais en fin de cycle de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude de faisabilité pour l'installation d'un système électrique d'appoint.</li> </ul>
<b>Mobilier adéquat</b>		
La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les biens sont-ils entretenus et inspectés régulièrement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La résidence est meublée et son contenu géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la fourniture et l'entretien régulier du mobilier.</li> </ul>

### Investissements

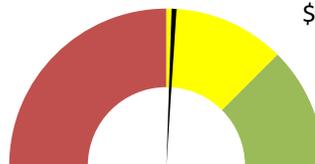
Moyenne décennale  
en F&E  
\$125,177



2% du CRA  
\$157,916

**Moyenne décennale  
en F&E**

Moyenne décennale  
en capital  
\$80,617



2% du CRA  
\$157,916

**Moyenne décennale  
en capital**

### 3.6 7, RIDEAU GATE



#### 3.6.1 Contexte

Le 7, Rideau Gate se situe entre le 24, promenade Sussex et Rideau Hall. Le bâtiment a été désigné édifice fédéral du patrimoine « reconnu » par le BEEFP. Le terrain s'étend sur un peu plus de 0,2 hectare (0,49 acre) et le bâtiment principal couvre une superficie d'environ 797,6 m<sup>2</sup> (8 566 pi<sup>2</sup>).

La principale vocation de cette résidence officielle au 7, Rideau Gate est une résidence des visiteurs officiels.

La résidence n'est pas ouverte au public.

### 3.6.2 Historique



Conçue par l'architecte Alan Keefer, cette maison privée de 790 m<sup>2</sup> a été construite en 1862. Le gouvernement en a fait l'acquisition en 1966 pour y loger les dignitaires en visite officielle. Cette maison à l'architecture victorienne a été restaurée et rénovée en 1989 pour qu'elle retrouve ses caractéristiques historiques et pour moderniser les installations pour les invités.

Pendant les 70 premières années, la maison a conservé son style victorien. En 1947, les propriétaires l'ont modernisé en enlevant les vérandas et en remplaçant entièrement le décor victorien sombre de l'intérieur. Le dernier propriétaire a fait enlever la passerelle sur le toit, ajouter des volets à l'extérieur et construire un solarium du côté est et une aile nouvelle du côté ouest.

En 1988, la responsabilité de l'ensemble des résidences officielles dans la région de la capitale nationale a été confiée à la CCN qui a entièrement restauré et remeublé la maison avec l'aide du Fonds Canadiana qui sollicite des contributions financières ainsi que des dons d'objets d'art et de meubles du patrimoine. Aujourd'hui, le

caractère et l'esprit d'origine de cette vieille maison historique ont été recréés en bonne partie. Aussi, grâce à la générosité des anciens propriétaires, plusieurs objets patrimoniaux sont revenus au 7, Rideau Gate. La maison a été décorée et meublée pour que les visiteurs et invités y vivent une expérience typiquement canadienne.

### 3.6.3 État actuel

La résidence principale a un IEI de 0,1 (note RBIF = MOYEN) et est considérée comme un actif hautement prioritaire avec une note IPA de 52. Vu son état actuel, le travail consiste en un entretien régulier et constant.

7, RIDEAU GATE	ANNÉE CONST.	SUPERF. (M2)	ED (000 \$)	VRC (000 \$)	IEI (ED/VRC)	IPA
<b>Résidence principale</b>	1862	798	1 410	13 564	0,10	52

**Tableau 18 : Résumé de l'état actuel du 7, Rideau Gate**

Il y aurait actuellement de nombreux problèmes à régler dans la résidence sur le plan de l'accessibilité universelle, l'enveloppe de bâtiment et particulièrement les fenêtres, l'alarme-incendie et les systèmes de chauffage.

Par exemple, les problèmes d'accessibilité universelle viennent de ce qu'un visiteur devrait franchir deux (2) marches à l'entrée principale, une marche pour l'accès au solarium, et qu'il est nécessaire d'emprunter des escaliers pour avoir accès aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. De plus, la seule salle de toilette pour les visiteurs est située sous l'escalier principal, et n'a pas d'accessibilité universelle. Pour satisfaire les exigences imposées aux installations qui peuvent accueillir des visiteurs, l'entrée principale devrait faire l'objet de modifications, et la salle de toilette devrait être accessible par un passage dégagé d'au moins 920 mm de largeur.

Comme le 7, Rideau Gate sert principalement à accueillir pour une nuitée des dignitaires de passage, il faudrait envisager l'aménagement d'une chambre à coucher universellement accessible au rez-de-chaussée et un accès sans obstacle au deuxième niveau.

Le 7, Rideau Gate est doté de systèmes de chauffage et de climatisation adéquats et conformes à la Directive sur la santé et la sécurité au travail des employés de la fonction publique. L'actif a récemment fait l'objet d'une mise à niveau avec l'installation d'un système de climatisation central. L'actif n'était pas doté d'un système de climatisation central, il y avait des climatiseurs pour fenêtres dans chaque pièce qui servent l'été, ce qui était perturbateur, inefficace et coûteux. L'âge et l'état de la chaudière à eau chaude et de ses accessoires donnent à penser que ces systèmes devraient être mis à niveau. Au cours des dernières années, le système de plomberie a connu de nombreuses défaillances. Les réparations et les mises à niveau sont compliquées en raison de la présence d'amiante dans certains revêtements intérieurs.

En général, l'actif n'est pas occupé en permanence, mais fréquemment utilisé par Affaires mondiales Canada pour différents événements et différentes fonctions. Entre les séjours par des dignitaires de passage, il sert souvent au gouvernement qui y tient des dîners, des soupers et des réunions. Ceci ne laisse que peu d'occasions tout au long de l'année pour y effectuer des travaux et exige de discuter avec les partenaires fédéraux lorsqu'il s'agit de réaliser d'importantes réparations.

### 3.6.4 Historique des investissements

Depuis 1988, des plans d'aménagement reposant sur des rapports d'état des actifs, tant pour l'actif que pour les terrains, ont été menés à bien et plusieurs améliorations ont été apportées.

Des projets comme le remplacement et la rénovation de la cuisine commerciale, l'installation de la climatisation et l'hydrofugation de la fondation ont été effectués dans la foulée de ce programme de rénovation. Vous trouverez ci-dessous une liste détaillée des travaux de réhabilitation entrepris depuis 2005 sur l'immeuble principal, les bâtiments auxiliaires et les terrains.

ÉLÉMENTS DE L'ACTIF	PRINCIPAUX PROJETS DE RÉHABILITATION
Systèmes extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hydrofugation et drainage de la fondation (mur nord-est)</li> <li>Réparation du mortier du mur extérieur du solarium et réparation et remplacement des escaliers</li> <li>Remplacement de la rampe de toit</li> </ul>
Systèmes mécaniques et électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mises à niveau CVC</li> <li>Mises à niveau des systèmes de chauffe-eau</li> <li>Installation d'un système central de climatisation</li> <li>Remplacement du chauffe-eau domestique</li> </ul>
Architecture intérieure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation de la cuisine (nouveau revêtement de sol, nouvelle cuisinière au gaz, mise à niveau de la ventilation, nouveaux comptoirs, rafraîchissement de la peinture)</li> <li>Remplacement des deux portes extérieures du solarium</li> <li>Installation d'armoires en acier inoxydable</li> <li>Mise à niveau de l'espace d'entreposage au sous-sol</li> </ul>
Bâtiments auxiliaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>
Infrastructure et terrains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à niveau de l'aménagement paysager (réhabilitation du patio principal)</li> </ul>

**Tableau 19 : Projets de construction réalisés au 7, Rideau Gate**

Vous trouverez ci-dessous l'historique des dépenses des dix dernières années sur l'ensemble du site, y compris les dépendances, les terrains et l'infrastructure.

EXERCICE FINANCIER	FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN (\$)	IMMOBILISATIONS (\$)	TOTAL (\$)
2010-2011	55 258	-	55 258
2011-2012	58 386	-	58 386
2012-2013	93 786	89 063	182 849
2013-2014	91 130	122 770	213 900
2014-2015	66 813	500 110	566 923
2015-2016	52 498	18 565	71 063
2016-2017	79 717	3 108	82 825
2017-2018	59 899	0	59 899
2018-2019	30 617	0	30 617
<b>2019-2020</b>	70 759	0	70 759
<b>TOTAL (\$)</b>	<b>698 730</b>	<b>733 616</b>	<b>1 392 479</b>

**Tableau 20 : Historique des dépenses au 7, Rideau Gate**

### 3.6.5 Investissements proposés en entretien différé

Les investissements proposés dans l'actif pour les dix prochaines années sont regroupés en fonction du type d'actif. Généralement, il est proposé de mettre à profit les fonds en immobilisation et les fonds F et E pour améliorer les actifs qui sont dans un état moyen à faible.

Les projets d'immobilisations et F et E comprennent :

- études et mises à niveau de l'AU;
- remplacement des fenêtres patrimoniales;
- remplacement des surfaces recouvertes de moquettes;
- remplacement de la chaudière à eau chaude et des pompes;
- remplacement du chauffe-eau domestique;
- remplacement du système d'alarme-incendie;
- réparation des systèmes de réchauffage du toit;
- mises à niveau du système d'éclairage et d'alarme-incendie;
- ajout d'un groupe électrogène d'urgence.

### 3.6.6 Résumé

Le tableau de bord qui suit souligne l'écart de rendement entre les principes de gestion de la CCN et l'état actuel de la résidence principale. On prend aussi connaissance du déficit d'entretien différé et de l'historique des investissements uniquement pour la résidence principale.

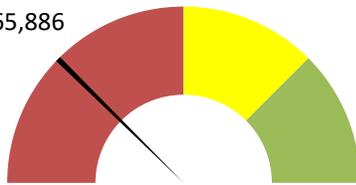
## 7, RIDEAU GATE - ÉDIFICE PRINCIPAL

ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1862	IEI :	0.10	Moyen	ENTRETIEN DIFFÉRÉ: \$	1.41	M
SURFACE (m2) :	798	API :	52	(PRIORITÉ HAUTE)	CRA :	\$	13.56 M

Principes de gestion	État actuel	Prochaines étapes
<b>Planification</b> Y-a-t-il un plan de cycle de vie en place pour la résidence? Un plan d'intervention d'urgence? Plan d'entretien ou d'investissement en capital?	- Un plan de gestion des actifs est à l'étude. - Plan d'intervention d'urgence en place. - Plan d'investissement en capital quinquenal. Plan d'entretien annuel.	- Développer un plan de cycle de vie. - Intégration des investissements en capital et d'entretien dans le plan de cycle de vie.
<b>Préservation du patrimoine</b> Est-ce que les caractéristiques patrimoniales de l'édifice, tel que défini par le BEEFP, sont préservées?	- Les caractéristiques patrimoniales sont préservées.	- Aucune
<b>Système de l'édifice</b> Les systèmes mécaniques et électriques de l'édifice ont-ils été mis à jour?	- Système de ventilation et de climatisation installé en 2014. - Chaudières à eau chaude remplacées - Électricité et plomberie en fin de cycle de vie.	- Remplacement de la tuyauterie et du système électrique lors de la prochaine rénovation.
<b>Accessibilité universelle</b> Rendre accessible l'ensemble des résidences et des terrains.	- Les contraintes pour l'accès universelle comprennent l'avant de l'édifice, le solarium, la salle de bain du 1er étage, ainsi que l'accès au niveaux supérieurs.	- Étude de faisabilité.
<b>Opération</b> L'édifice est-il opérationnel et disponible en tout temps?	- L'édifice est opérationnel. - L'édifice est disponible selon les ententes négociées.	- Poursuivre les travaux lorsque l'édifice est disponible
<b>Protection incendie</b> L'édifice dispose-t-il de systèmes de détection et d'extinction incendie?	- Pas de système d'extinction d'incendie.	- Construire le système d'extinction d'incendie déjà conçu
<b>Continuité des opérations</b> L'édifice possède-t-il les systèmes requis pour être opérationnel lors d'un panne majeur d'électricité?	- Aucun système d'urgence est en place.	- Étude de faisabilité pour l'installation d'un système électrique d'appoint.
<b>Mobilier adéquat</b> La résidence est-elle meublée et suffisamment bien équipée en tout temps? Y a-t-il un inventaire du contenu de la maison? Les biens sont-ils entretenus et inspectés régulièrement	- La résidence est meublée et son contenu géré et entretenu par le group de Design intérieur de la CCN.	- Poursuivre la fourniture et l'entretien régulier du mobilier.

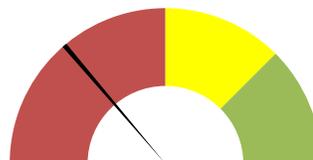
### Investissements

Moyenne décennale  
en F&E  
\$65,886



**Moyenne décennale  
en F&E**

Moyenne décennale  
en capital  
\$73,362



**Moyenne décennale  
en capital**

## 4 Résumé et prochaines étapes

---

Dans le monde entier et dans l'ensemble du Canada, d'autres instances publiques ont été confrontées à des défis semblables et le sont encore avec l'entretien différé de l'infrastructure bâtie et du patrimoine bâti en raison de leur sous-financement. La situation n'est pas unique, sauf que de nombreux actifs dans le portefeuille des résidences officielles, sous l'intendance fiduciaire de la Commission de la capitale nationale, ont atteint un point critique.

Les résidences officielles dans la région de la capitale nationale ne sont pas dotées de la plupart des commodités modernes typiques que beaucoup d'entre nous tiennent pour acquis et ne répondent pas aux normes actuelles en matière d'habitabilité. Néanmoins, elles sont la toile de fond de notre histoire collective, et en elles vivent les récits de générations de dirigeants qui ont contribué à façonner le Canada, ce qui fait d'elles des trésors nationaux, des actifs du patrimoine que nous pouvons adapter pour aider les dirigeants d'aujourd'hui dans leurs fonctions officielles et pour fournir un foyer sécuritaire pour leurs ménages pendant qu'ils sont en fonction. Pour s'acquitter avec réussite de son mandat, comprendre l'état véritable de ces actifs permet à la Commission de la capitale nationale (CCN) de prendre des décisions stratégiques nécessaires. Il s'agit entre autres d'investir dans les immeubles hautement prioritaires, d'harmoniser son portefeuille à sa mission principale, et de réévaluer certains bâtiments auxiliaires pour harmoniser le tout avec ses objectifs à long terme.

La CCN reçoit 66 millions de dollars en crédits de fonctionnement continus et 23 millions de dollars en crédits parlementaires allant aux dépenses en immobilisations. En ayant seulement 3 millions de dollars en capital consacré aux résidences officielles, le budget annuel de la CCN nettement insuffisant, et ce, depuis des décennies. De plus, à cause de l'âge, de l'état et de l'importance patrimoniale des résidences officielles, les investissements nécessaires pour ces propriétés représentent une partie disproportionnée des ressources déjà limitées dont elle dispose.

Le rapport de 2018 a indiqué clairement qu'à défaut d'un financement approprié et viable, le déficit d'entretien différé ne ferait que continuer de croître, et que de plus en plus d'actifs ressembleront au 24, promenade Sussex. Tel que projeté, même avec la démolition et la restauration des actifs dont l'état est le plus critique du portefeuille, l'entretien différé du portefeuille a continué d'augmenter et l'IEI a empiré.

Une injection ponctuelle de financement de 175 millions de dollars sur dix ans pour aborder le déficit d'entretien différé, soutenir l'accessibilité universelle et les investissements durables en viabilité et une augmentation des crédits à 26,1 millions de dollars fournirait une source de fonds durable qui pourrait être utilisée pour conserver le patrimoine bâti d'intérêt national sous la gestion de la CCN.

Par contre, le financement n'est pas le seul besoin. Un accès prévisible et élargi aux bâtiments constitue la clé. Sans une source de financement durable et un accès aux résidences permettant d'effectuer des réparations, des travaux d'entretien et des immobilisations d'amélioration des actifs, la CCN sera incapable de s'acquitter de son mandat en ce qui a trait aux résidences officielles.

## Annexe A – Dirigeants officiels et résidents des résidences officielles

### Rideau Hall

1867-1868	Le vicomte Monck
1868-1872	Lord Lisgar
1872-1878	Le comte de Dufferin
1878-1883	Le marquis de Lorne
1883-1888	Le marquis de Lansdowne
1888-1893	Lord Stanley
1893-1898	Le comte d'Aberdeen
1898-1904	Le comte de Minto
1904-1911	Le comte Grey
1911-1916	Le duc de Connaught
1916-1921	Le duc de Devonshire
1921-1926	Lord Byng de Vimy
1926-1931	Le vicomte Willingdon
1931-1935	Le comte de Bessborough
1935-1940	Lord Tweedsmuir
1940-1946	Le comte d'Athlone
1946-1952	Le vicomte Alexander
1952-1959	Le très honorable Charles Vincent Massey
1959-1967	Général le très honorable Georges Philias Vanier
1967-1974	Le très honorable Roland Michener
1974-1979	Le très honorable Jules Léger
1979-1984	Le très honorable Edward Scheyer
1984-1990	La très honorable Jeanne Sauvé
1990-1995	Le très honorable Ramon John Hnatyshyn
1995-1999	Le très honorable Roméo LeBlanc
1999-2005	La très honorable Adrienne Clarkson
2005-2010	La très honorable Michaël Jean
2010-2017	Le très honorable David Johnston
2017-présentement	Vacant

### 24, promenade Sussex

1950-1957	Louis St-Laurent
1957-1963	John Diefenbaker
1963-1968	Lester B. Pearson
1968-1979	Pierre Trudeau
1979-1980	Joe Clark
1980-1984	Pierre Trudeau
1984	John Turner
1984-1993	Brian Mulroney
1993-1993	Kim Campbell
1993-2003	Jean Chrétien
2003-2006	Paul Martin
2006-2015	Stephen Harper
2015-présentement	Justin Trudeau**

\*\*Habite présentement à Rideau Cottage

### **Lac Mousseau**

1950-1957	Louis St-Laurent
1957-1963	John Diefenbaker
1963-1968	Lester B. Pearson
1968-1979	Pierre Trudeau
1979-1980	Joe Clark
1980-1984	Pierre Trudeau
1984	John Turner
1984-1993	Brian Mulroney
1993-1993	Kim Campbell
1993-2003	Jean Chrétien
2003-2006	Paul Martin
2006-2015	Stephen Harper
2015-présentement	Justin Trudeau

### **Stornoway**

1950-1956	George Drew
1956-1957	John George Diefenbaker
1958-1963	Lester B. Pearson
1963-1967	John George Diefenbaker
1967-1976	Robert Stanfield
1976-1979	Joe Clark
1979-1980	Pierre Elliott Trudeau
1980-1983	Joe Clark
1983-1984	Brian Mulroney
1984-1990	John Napier Turner
1990-1993	Jean Chrétien
1993-1996	Lucien Bouchard
1997-2000	Preston Manning
2000-2001	Stockwell Day
2001-2002	John Reynolds
2002-2006	Stephen Harper
2006-2008	Stéphane Dion
2008-2011	Michael Ignatieff
2011-2011	Jack Layton
2011-2012	Nycole Turmel
2012-2015	Thomas Mulcair
2015-2017	Rona Ambrose
2017-2020	Andrew Scheer
2020-présentement	Erin O'Toole

## **La Ferme**

1953-1957	Louis-René Beaudoin
1957-1962	Roland Michener
1962-1963	Marcel Lambert
1963-1966	Alan Macnaughton
1966-1974	Lucien Lamoureux
1974-1979	James Alexander Jerome
1980-1984	Jeanne Sauvé
1984-1986	John William Bosley
1986-1994	John Allen Fraser
1994-2001	Gilbert Parent
2001-2011	Peter Miliken
2011-2015	Andrew Scheer
2015-2019	Geoff Regan
2019-présentement	Anthony Rota

## **7. Rideau Gate**

L'objectif de la fourniture de la résidence au 7, Rideau Gate est de créer « un second chez soi » pour les dignitaires en visite dans un environnement d'élégance et de confort. Un nombre de gouverneurs généraux habitent au 7, Rideau Gate avant le début de leur mandat officiel à titre de gouverneur général.

Invités notables :

- La princesse Margriet des Pays-Bas
- Le président palestinien Mahmoud Abbas
- Leurs Majestés le Roi Hussein et la Reine Noor de Jordan
- Son Altesse le prince Aga Kha
- Le prince Takamado et la princesse Takamado du Japon
- La princesse Astrid et le prince Lorenz de Belgique
- Le général Perez, président du Pakistan
- Le président Hamid Karzai d'Afghanistan
- La princesse Sarah Ferguson d'Angleterre
- Le président d'Israël Shimon Peres

## Annexe B – Principes de gestion des résidences officielles

- Toutes les résidences sont divisées en deux parties : les aires publiques et les aires privées (qui ont chacune leurs lignes directrices en matière de décor et de dépenses).
- Tous les terrains sont divisés en zones paysagères distinctes (pour lesquelles il y a des lignes directrices en matière d'utilisation, d'entretien et d'intervention).
- Le décor des aires publiques doit être maintenu pour une génération avant qu'une nouvelle décoration des lieux puisse se produire.
- Les caractéristiques patrimoniales des propriétés, définies par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP), doivent être préservées.
- Il existe, pour chacune des résidences, un plan qui couvre les stratégies privilégiées en matière d'aménagement des bâtiments, des terrains et des infrastructures.
- Il existe, pour chacune des résidences, un plan du cycle de vie.
- Il existe, pour chacune des résidences, un plan d'intervention en cas d'urgence.
- Toutes les résidences doivent être opérationnelles en tout temps (à moins d'arrangements particuliers).
- Toutes les résidences et tous les terrains doivent être universellement accessibles (lignes directrices sur l'accès par l'entrée principale et à l'étage réservé aux invités).
- Toutes les installations techniques des bâtiments doivent être aménagées aux normes actuelles.
- Toutes les résidences doivent être équipées de systèmes d'alarme et d'extinction des incendies (permettant l'évacuation des occupants et la protection des biens).
- Toutes les résidences doivent être équipées de systèmes de secours capable de prendre le relais en cas de panne des systèmes principaux (p. ex. sources d'alimentation en énergie de secours capables de répondre aux besoins en matière de santé, de sécurité et de fonctionnement en cas de panne de courant).
- Toutes les résidences sont équipées et meublées en tout temps.
- Le contenu de toutes les résidences doit être inventorié, inspecté et entretenu régulièrement.
- Bien que des mesures doivent être prises dans toutes les résidences pour protéger les collections et ameublements patrimoniaux, on ne peut pas les assujettir aux normes applicables aux musées.
- Les résidences sont gérées selon des pratiques respectueuses de l'environnement.

***Source : Les résidences officielles dans la région de la capitale nationale, Programme de la gestion du cycle de vie 1999-2009***

