

# Proposition

	<b>N° : 2016-i37f</b>
	<b>Au : Conseil d'administration</b>
	<b>Date : 2016-11-24</b>
<b>Pour : INFORMATION</b>	

## 1. TITRE

Stratégie de restauration des granges

## 2. BUT DE LA PROPOSITION

Présenter au conseil d'administration la stratégie de restauration des granges qui vise à recenser et à évaluer les infrastructures agricoles ayant une importance historique, à mettre en œuvre un programme de cycle de vie des actifs immobilisés et à appuyer la stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture durable ainsi que le Cadre de gestion immobilière.

## 3. AUTORITÉ

Alinéa 3.2.13 des Règlements administratifs de la Commission de la capitale nationale (CCN).

## 4. RECOMMANDATION

S. O.

## 5. CONTEXTE

Un des principaux écarts ou risques identifiés dans le Cadre de gestion immobilière est l'absence d'une stratégie globale pour l'infrastructure agricole de la CCN, c'est-à-dire les granges. Dans le passé, divers rapports ont été présentés au sujet de l'infrastructure des granges (Greenbelt Farmsteads Characterization Study, 2009, Evolution of Farming in the National Capital Greenbelt, 2006-7), mais ils n'offraient pas de solutions pratiques et rentables pour la réparation et la stabilisation des granges. De plus, les granges n'étaient pas priorisées ou cotées en fonction du coût, de leur valeur patrimoniale ou de principes acceptés dans l'industrie.

La Division de la gestion immobilière a établi un partenariat avec le Collège Algonquin (Perth), qui offre un programme spécialisé dans les granges à charpente en bois d'œuvre ou en bois rond, pour inspecter, évaluer et rendre compte de l'état de toutes les granges de la Ceinture de verdure (84 en tout). Chaque rapport présente des recommandations sur la viabilité et l'adaptabilité des bâtiments en vue d'usages agricoles modernes, ainsi qu'un plan de réparation et de restauration sur dix ans comprenant des évaluations de coûts et une liste de priorités. Les rapports recensent aussi les éléments historiques ou patrimoniaux qui peuvent être réutilisés ou associés aux granges appropriées dans le cadre des travaux de restauration, tout en fournissant une évaluation et une cote d'état pour confirmer ou modifier des caractérisations antérieures en vue de déterminer les éléments patrimoniaux ou autres à conserver qui rendent ces granges uniques ou représentatives. Les recommandations sont suffisamment détaillées pour permettre aux entrepreneurs spécialisés en bâtiments à charpente en bois qui seront sélectionnés de les mettre en œuvre.

# Proposition

## 6. ANALYSE DES OPTIONS ET DES RISQUES

Nous avons déterminé que 2,95 M\$ seront nécessaires au cours des dix prochaines années pour réparer, restaurer et préserver l'infrastructure agricole. Le tableau qui suit indique les besoins de financement et les écarts pour les dix prochaines années.

Besoins de financement (en dollars)											
	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	**2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	Total
Financement total du PPI	524 000	500 000	525 000	565 000	-	-	-	-	-	-	2 114 000
Maisons de ferme	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 000 000
Solde du PPI pour les granges	424 000	400 000	425 000	465 000	(100 000)	(100 000)	(100 000)	(100 000)	(100 000)	(100 000)	1 114 000
Granges	600 000	550 000	500 000	475 000	200 000	200 000	150 000	125 000	75 000	75 000	2 950 000
<b>Écart de financement</b>	<b>(176 000)</b>	<b>(150 000)</b>	<b>(75 000)</b>	<b>(10 000)</b>	<b>(300 000)</b>	<b>(300 000)</b>	<b>(250 000)</b>	<b>(225 000)</b>	<b>(175 000)</b>	<b>(175 000)</b>	<b>(1 836 000)</b>

\*\* Les besoins de financement et relatifs à l'infrastructure seront réévalués au 5e exercice.

Un sommaire de l'état des granges présenté dans ces rapports se trouve dans le tableau qui suit.

Plan de restauration des granges												
État	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	Nombre total de granges	Total (en milliers de dollars)
Critique	2	1	1								4	<b>82,0</b>
Mauvais	3	3	2		1						9	<b>391,8</b>
Passable	4	6	3	4	1	1	1				20	<b>1 229,9</b>
Bon	1	8	3	7	9	2			1	1	32	<b>765,8</b>
Très bon ou excellent		1	2	8	2		4	1	1	1	19	<b>481,8</b>
<b>(en milliers de dollars)</b>	<b>600</b>	<b>550</b>	<b>500</b>	<b>475</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>125</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>84</b>	<b>2 951,0</b>

### Risques

Si le financement n'est pas approuvé, des granges qui n'auront pas été réparées risquent de s'effondrer, ce qui pourrait causer des blessures à des locataires de propriétés agricoles ou à des membres du public. De plus, la majorité des granges sont actuellement utilisées par des locataires existants et génèrent des revenus. Si elles ne sont pas réparées, la CCN devra construire ou financer l'établissement de nouvelles structures agricoles, ce qui pourrait perturber de manière importante les activités agricoles.

Pour atténuer les risques, la Division de la gestion immobilière collaborera avec la Division des affaires publiques et le Programme du patrimoine avant de procéder à toute démolition ou rénovation majeure afin d'évaluer l'impact sur la communauté ou le public. De plus, la CCN veillera à ce que les bâtiments restaurés puissent être adaptés aux besoins

# Proposition

changeants en matière d'agriculture. Les granges qui ont une utilisation limitée pour des pratiques agricoles seront adaptée pour des usages agricoles modernes ou des pratiques commerciales.

## 7. LIENS STRATÉGIQUES

La stratégie tient compte du Plan directeur de la Ceinture de verdure, du Cadre de gestion immobilière et de la stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture durable.

## 8. CONSULTATIONS ET COMMUNICATIONS

La Division de la gestion immobilière a consulté les responsables du Programme du patrimoine de la CCN et leur a présenté ses rapports. Le Programme du patrimoine et la Division des communications et des affaires publiques seront consultés avant que les granges ayant une valeur patrimoniale fassent l'objet de quelques travaux que ce soit.

La Division de la gestion immobilière a collaboré avec la Direction de la planification et des communications au sujet de la présente proposition.

## 9. PROCHAINES ÉTAPES

- Obtenir un financement à long terme par l'entremise du Programme pluriannuel des immobilisations et d'une séance de réflexion.
- Présenter une mise à jour annuelle sur la mise en œuvre de la stratégie au Comité de la haute direction.
- Revoir la stratégie cinq ans après la mise en œuvre initiale.
- Collaborer avec la Direction de l'aménagement de la capitale (Patrimoine) pour la réparation ou le démantèlement des infrastructures agricoles.

## 10. LISTE DES ANNEXES

Annexe A : Stratégie de restauration des granges

## 11. AUTEURS DE LA PROPOSITION

Gary Lacey, directeur général, Direction de l'intendance de la capitale (IC)  
Bill Leonard, directeur, Biens immobiliers et installations, IC  
Geoffrey Frigon, chef, Propriétés résidentielles et agricoles, IC  
Yannick Dandurand Manley, gestionnaire de biens, IC  
Patricia Talbot, agente responsable du secteur agricole, IC

# STRATÉGIE DE RESTAURATION DES GRANGES

Présenté au conseil d'administration

par la Direction de l'intendance de la capitale  
Division de la gestion immobilière  
Portefeuille agricole

Auteurs : Gary Lacey, directeur général  
Bill Leonard, directeur, Biens immobiliers et installations  
Geoffrey Frigon, chef, Propriétés résidentielles et agricoles  
Patricia Talbot, agente responsable du secteur agricole  
Yannick Dandurand Manley, gestionnaire de biens

Août 2016

## INTRODUCTION

La Stratégie de restauration des granges a été réalisée avec l'expertise du programme de charpenterie et de menuiserie du Programme du patrimoine du Collège Algonquin à Perth. Elle a permis de recenser et d'évaluer 84 infrastructures agricoles datant du milieu du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle ayant une importance historique, et de mettre en œuvre un programme de cycle de vie des actifs immobilisés. Le plan d'inspection réalisé par le Collège Algonquin prévoit une inspection et une évaluation professionnelles de l'état actuel des granges à charpente en bois d'œuvre ou en bois rond situées dans la Ceinture de verdure. Il fournit des recommandations sur la viabilité et l'adaptabilité des bâtiments en vue d'usages agricoles contemporains. Il comprend également un plan de réparation et de restauration pour les 10 prochaines années. Tous les bâtiments situés dans la Ceinture de verdure qui appartiennent à la Commission de la capitale nationale (CCN) ont été évalués au niveau de la propriété et dans leur ensemble afin de trouver des solutions créatives et économiques. Des investissements de 3 millions de dollars ont été définis pour les 10 prochaines années. Cette approche permet la réutilisation de matériaux historiques ou patrimoniaux qui peuvent être récupérés et servir à la restauration de certaines granges. Les options de réparation et de restauration sont comparées, et des recommandations sont formulées pour établir une liste des priorités. Les recommandations sont suffisamment détaillées pour permettre aux entrepreneurs spécialisés en bâtiments à charpente en bois qui seront sélectionnés de les mettre en œuvre. Le plan d'inspection, aboutit à une évaluation patrimoniale et à une cotation de l'état des bâtiments qui complètent les caractérisations antérieures, et il vise à déterminer les éléments patrimoniaux ou autres à conserver qui rendent ces granges uniques ou représentatives de leur époque. Les infrastructures agricoles importantes sur le plan historique sont définies comme des bâtiments et des structures agricoles à valeur patrimoniale construits dans les années 1960 ou avant, et dans le présent document, on les désigne par le terme « granges historiques ».

## LIEN AVEC LE MANDAT

Les granges historiques sont nécessaires pour mettre en œuvre notre mandat d'améliorer la sécurité alimentaire et la résilience de la capitale nationale, de présenter et de mettre en valeur l'agriculture vivante et le patrimoine rural du Canada, et de veiller à l'intendance environnementale conformément au Plan de la capitale du Canada (2016, en cours d'élaboration), au Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada (2013) et à la stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture durable de la CCN (en cours d'élaboration).

### Stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture durable

#### *Améliorer la sécurité alimentaire et la résilience de la capitale nationale*

Dans une ferme, il faut des dépendances, et les granges historiques peuvent remplir cette fonction principalement pour les fermes qui contribuent à l'approvisionnement alimentaire local et régional. Partout au pays et en Amérique du Nord, des fermes et des collectivités utilisent grandement des granges historiques à des fins agricoles et communautaires modernes. À l'origine, ces granges étaient conçues pour une époque où l'on utilisait la force de travail des animaux ou de très petits tracteurs, ce qui rend la plupart d'entre elles inutilisables pour la majorité des fermes de grande production qui dépendent du marché mondial, mais toujours utiles pour d'autres types d'agriculture. Les granges historiques servent mieux aux fermes qui produisent des aliments destinés au marché local, car elles constituent un élément fort de l'image de ferme, un outil de marketing puissant qui procure au consommateur à la ferme une expérience de valeur ajoutée sur les plans patrimonial et traditionnel. Elles fournissent également des lieux dans les villes et les campagnes où tenir des rassemblements communautaires et des activités, vendre au détail des produits locaux alimentaires et autres, ainsi que des espaces commerciaux, etc. Les fermes qui visent les marchés locaux peuvent aussi être de grandes exploitations, mais la conception et la taille des bâtiments tend à répondre à leurs besoins puisque ces fermes (agriculture communautaire, vente à la ferme, autocueillette, fruits et légumes, créneaux particuliers, etc.) utilisent généralement de la machinerie plus petite que celle qui est utilisée pour la grande culture. Dans certains cas et en fonction de l'utilisation prévue, de l'état des bâtiments et des risques naturels (incendie, effondrement, etc.), il peut également être préférable de construire un nouveau bâtiment en suivant les derniers codes et tendances.

Les locataires de nos propriétés agricoles de la Ceinture de verdure utilisent actuellement la majorité des granges historiques à diverses fins agricoles modernes, par exemple la production d'œufs, le stockage des cultures, le stockage à froid, l'emballage et la transformation, l'entreposage du matériel et de la machinerie, ou comme

boutique, laiterie, marché de créneau, etc. Les granges historiques conviennent bien aux petites fermes modernes qui contribuent à l'alimentation locale et régionale.

***Présenter le patrimoine agricole et rural vivant du Canada et s'adapter aux pratiques contemporaines***

Les granges historiques reflètent la riche histoire et le patrimoine du pays. L'adaptation et l'utilisation continue de ces bâtiments à des fins agricoles et communautaires contemporaines se sont poursuivies de génération en génération. Bien que ces infrastructures soient en train de disparaître du paysage et qu'elles seront bientôt une « espèce menacée », elles sont encore des points de repère communs et typiques du paysage rural canadien. Par leurs caractéristiques architecturales différentes et particulières, les granges sont des témoins de la culture, de l'histoire et des techniques des différents colons européens qui se sont établis dans le pays. Leur structure est composée de poutres et de pièces de dimensions impressionnantes et d'origine noble. Les colons qui les ont construites utilisaient les arbres qu'ils trouvaient sur leur propriété. Les bâtiments qui subsistent donnent une idée du type de vieille forêt qu'on trouvait dans les environs et permettent de constater la taille impressionnante des arbres de l'époque qui est devenue peu commune de nos jours. Ils ont une valeur patrimoniale et historique, et le Collège Algonquin a assigné une cote patrimoniale à chacune des granges, ce qui complétera les cotes d'études antérieures (voir le tableau 1 ci-dessous).

Nous pouvons appliquer des pratiques de pointe pour adapter et utiliser des bâtiments historiques à des fins contemporaines. À l'origine, les granges étaient principalement conçues pour abriter le bétail et entreposer du foin. Bien que l'élevage de bétail demeure une activité courante dans la Ceinture de verdure, les granges peuvent aussi être adaptées à d'autres usages agricoles et communautaires contemporains. Tout dépend de l'utilisation finale et du type d'activités prévues. Voici quelques exemples de stratégies d'adaptation :

- ouvrir les murs extérieurs pour faire de grandes portes laissant passer la machinerie agricole tout en gardant la structure intacte;
- combler les caniveaux et lisser les planchers des granges pour avoir une surface nivelée;
- retirer le plancher du fenil pour avoir un plafond ouvert;
- couvrir le plafond et les murs avec des matériaux comme du contreplaqué pour créer un espace de travail plus propre et isolé;
- construire une chambre froide à l'intérieur de la grange pour entreposer les récoltes;
- utiliser le fenil pour sécher et entreposer des légumes;
- améliorer la ventilation (ajouter un système de ventilation pour le bétail et le séchage des récoltes, etc.)

Tableau 1 : Cotes et définitions du système d'évaluation du Collège Algonquin

Cote	Définition
Élevée	Possède une ou plusieurs caractéristiques d'une structure rare, ancienne ou autrement exemplaire. Cela comprend les techniques de charpenterie et de construction, la finition extérieure, les fenêtres, les portes, les éléments architecturaux, les ornements ou d'autres caractéristiques. La valeur patrimoniale peut aussi être considérée comme élevée pour les structures qui se trouvent en des endroits célèbres et très visibles du public, c'est-à-dire qu'elles sont des points de repère locaux.
Modérée	Possède une ou plusieurs caractéristiques d'une structure rare, ancienne ou autrement exemplaire. Cela comprend les techniques de charpenterie et de construction, la finition extérieure, les fenêtres, les portes, les éléments architecturaux, les ornements ou d'autres caractéristiques. Les structures qui sont considérées comme ayant une valeur patrimoniale modérée peuvent avoir des caractéristiques plus communes, plus récentes ou moins exemplaires d'un type particulier de grange ou de caractéristiques.
Faible	La structure peut être d'un type très commun, récente ou détériorée au point où elle est devenue irréparable ou une combinaison de ces caractéristiques. Les structures telles que les bâtiments secondaires (remises d'entreposage et à machinerie, etc.) peuvent également être considérées comme ayant peu de valeur patrimoniale, sauf si elles présentent des caractéristiques particulières. En général, les structures considérées comme ayant peu de valeur patrimoniale datent du milieu du 20 <sup>e</sup> siècle ou de plus récemment encore, ou elles sont tellement dégradées qu'elles sont totalement irrécupérables, c'est-à-dire partiellement ou totalement effondrées.

### *Intendance environnementale*

Les infrastructures agricoles peuvent également faire partie de l'intendance environnementale des exploitations agricoles. La préservation de la structure historique présente des avantages environnementaux. La plupart des granges historiques sont entièrement fabriquées à partir de bois, et le bois est constitué d'environ 50 % de carbone à poids sec. Utiliser et rénover les granges historiques au lieu de les démolir et les remplacer par de nouvelles constructions réduit notre empreinte de dioxyde de carbone et contribue à atténuer les effets des changements climatiques. Entretien des granges utilisées et remettre en état celles qui peuvent l'être en récupérant et en réutilisant les matériaux patrimoniaux historiques des granges qui seront démantelées réduira l'empreinte de carbone du portefeuille et réduira la quantité de déchets à enfouir. Le bois qui a servi à construire les anciennes granges est aujourd'hui rare sur le marché, car on en trouve peu de dimension et de qualité comparables. On attend rarement que les arbres cultivés commercialement atteignent leur pleine maturité et leur taille optimale. Ainsi, réutiliser le bois récupéré pour restaurer les granges de la Ceinture de verdure nous permet de disposer de plus grandes planches ainsi que de bois de caractère par rapport aux nouveaux matériaux en bois. Remodeler un vieux bâtiment est plus écologique qu'en construire un nouveau et plus économique pour une qualité équivalente. Investir dans une infrastructure existante est souvent moins coûteux pour les agriculteurs que de construire un nouveau bâtiment. La réutilisation des vieux bâtiments donne des résultats immédiats dans la lutte contre les changements climatiques.



## EXEMPLES CONCRETS

### Utilisations agricoles modernes

#### 1) La Ferme d'Orléans, Ceinture de verdure, Ottawa



Caveau à légumes au 1399, St-Joseph, Ceinture de verdure.

Photo : courtoisie de La Ferme d'Orléans

### Étude de cas

La Ferme d'Orléans est une exploitation de fruits et légumes située à Orléans et gérée par la même famille depuis plus de cinquante ans. La personne qui exploite actuellement la ferme est le fils du locataire initial. Une troisième génération est prête à prendre le relais. On y trouve un verger de pommiers centenaire créé par une congrégation religieuse et encore accessible pour la cueillette de pommes par la communauté.

La ferme utilise les granges historiques pour entreposer la machinerie et le matériel. Les récoltes sont entreposées dans un caveau à légumes construit en 1937 en utilisant des pierres récupérées de l'ancienne laiterie qui avait été détruite dans un incendie. Les granges, conçues à l'origine pour le bétail et le stockage du foin, ont été adaptées pour accueillir une exploitation de fruits et légumes en installant des portes plus grandes pour laisser passer la machinerie agricole et le matériel. On a également comblé les caniveaux et lissé le plancher pour y faire une chambre froide.



Grange à charpente en bois d'œuvre au 1399, St-Joseph, Ceinture de verdure. Photo : courtoisie de La Ferme d'Orléans

## Utilisation communautaire moderne

### 1) La Ferme Moore, Terrains urbains du Québec, Gatineau



Deuxième étage de L'Écurie en 2004, La Ferme Moore

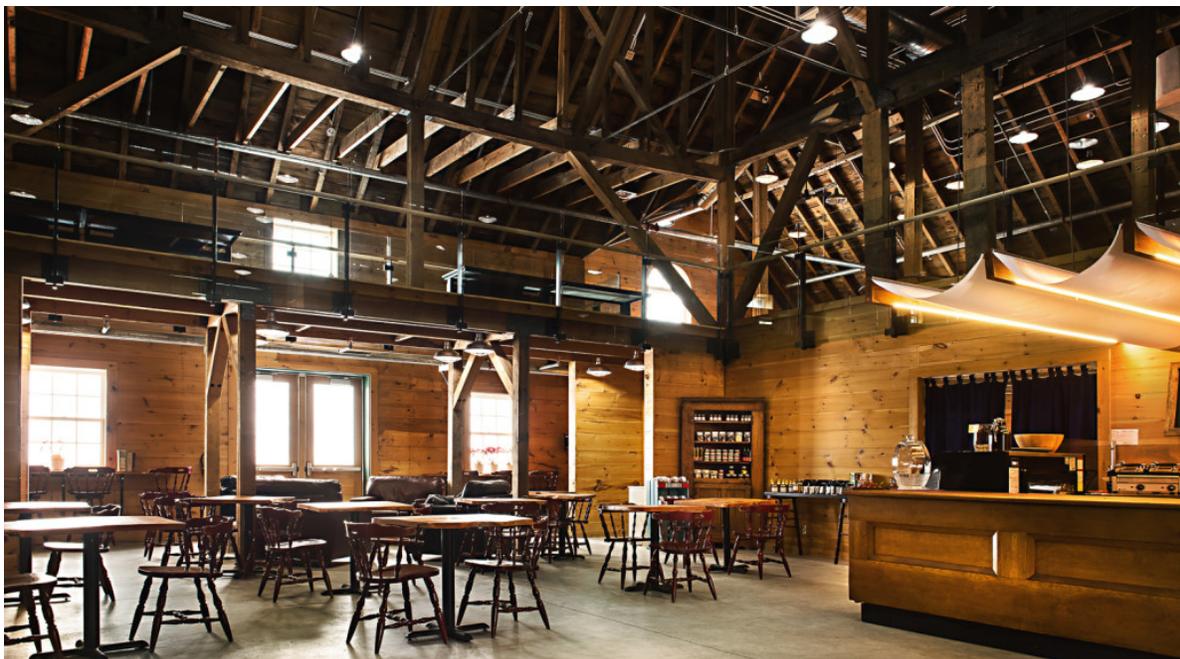


Premier étage de L'Écurie en 2004, La Ferme Moore

## Étude de cas

La Ferme Moore accueille depuis 2015 le Centre d'écologie et d'agriculture urbaine de Gatineau. Cette ferme communautaire en milieu urbain combine la production de fruits et légumes biologiques variés, l'apiculture urbaine, des jardins communautaires et des activités de formation et de découverte environnementale, écologique et agricole.

La Ferme compte plusieurs bâtiments historiques, dont le bâtiment principal appelé L'Écurie, qui est une grange. Celle-ci a été construite en 1910 et servait à l'origine de ferme équestre. Elle a été rénovée en 2011 par la CCN et est maintenant destinée à un usage communautaire. À l'origine, les stalles à chevaux se trouvaient au premier étage et le foin était entreposé au deuxième étage. On a adapté la grange en ouvrant le bâtiment en son centre et en mettant en valeur les hauts plafonds et les poutres apparentes pour donner un effet cathédral; les stalles ont été enlevées et les divisions refaites pour permettre une nouvelle utilisation.



L'Écurie en 2016, La Ferme Moore, 670, chemin Alexandre-Taché, Gatineau (Québec). Photo : gracieuseté du Centre d'écologie et d'agriculture urbaine de Gatineau

## Annexe : Extraits du Plan et des politiques de la CCN

- 1) Le Plan de la capitale du Canada (2016, en cours d'élaboration) vise à favoriser la sécurité alimentaire et la résilience tout en mettant en valeur l'héritage agricole du Canada :  
« S'appuyant sur la situation unique de terres agricoles protégées au centre d'une agglomération urbaine, la CCN sera un chef de file par sa contribution à la sécurité alimentaire et la résilience à l'échelle régionale en soutenant la production locale. La CCN célébrera le legs agricole vivant du Canada en rehaussant la richesse du patrimoine et de l'histoire rurale de la région tout en adoptant une production agricole moderne, diversifiée, viable et durable. »

- 2) Le Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada (2013) vise à accroître la contribution à l'alimentation locale, à diversifier les activités agricoles et à en accroître la visibilité tout en encourageant une agriculture à la fois moderne, durable et viable et enracinée dans l'histoire canadienne.

### Buts

- « Encourager une agriculture à la fois moderne, diversifiée, durable et viable et enracinée dans l'histoire canadienne. »
- « Soutenir les fermiers de la Ceinture de verdure et agir en partenaire avec eux afin de protéger les actifs agricoles [...] »
- « Recruter des personnes passionnées et possédant les connaissances nécessaires pour accroître la diversité et la visibilité de l'agriculture dans la Ceinture de verdure ainsi que son apport aux expériences alimentaires et agricoles locales, entraînant une plus grande pertinence pour la communauté. »

### Objectifs principaux

- « Présenter la Ceinture de verdure comme un exemple vivant du patrimoine agricole du Canada. »
- « Soutenir les exploitations agricoles productives de la Ceinture de verdure qui contribuent à l'approvisionnement alimentaire local et régional. »
- « Améliorer la visibilité du secteur des fermes de la Ceinture et aider les visiteurs à apprécier la production agricole et le patrimoine rural de la région. »

La politique sur les ressources culturelles définit la ferme patrimoniale comme la principale ressource culturelle de la Ceinture de verdure et reconnaît les particularités paysagères et les structures créées par l'homme, ainsi que le maintien et la promotion du patrimoine culturel rural pour fournir aux générations actuelles et futures un lien avec l'histoire humaine dans la région de la capitale. Elle vise également à promouvoir activement, en partenariat avec d'autres, les caractéristiques distinctes et la pertinence du patrimoine culturel de la Ceinture de verdure qui nous relie à notre passé.

- 3) Stratégie en matière d'alimentation et d'agriculture durable de la CCN (en cours d'élaboration)  
Quatre grands concepts stratégiques : résilience, durabilité, diversité ainsi que visibilité et connectivité
  - Préserver et améliorer les fermes patrimoniales et leurs dépendances pour les utiliser autant que possible dans une exploitation agricole moderne et mettre en valeur le patrimoine agricole tout en adoptant des pratiques modernes pour les générations actuelles et futures.
  - Améliorer la visibilité du secteur des fermes de la Ceinture et aider les visiteurs à apprécier la production agricole et le patrimoine rural de la région par ses produits, ses fermes et ses paysages ruraux protégés, son patrimoine bâti et sa riche histoire.
  - Établir et mettre en œuvre un plan d'interprétation sur la meilleure façon de présenter le secteur agricole et d'en améliorer la visibilité, de tisser des liens entre les Canadiens des régions rurales et urbaines, de souligner l'origine des aliments, de mener les activités de marketing et de promotion de l'image de marque, de faire connaître l'histoire, le patrimoine agricole, etc.