CRG CONSULTING

CONSEILS CRG

RAPPORT FINAL

ÉTUDE SUR LA RECONVERSION DES PHARES EXCÉDENTAIRES, CANADA

Mars 2011

Préparé pour :

Fisheries and Oceans Canada

Pêches et Océans Canada
Salle 10E262, 10e étage
200, rue Kent
Ottawa (Ontario)
K1A 0E6

Préparé pour :

325-301, rue Moodie
Ottawa (Ontario) K2H 9C4
Tél. : 613-596-2910
Téléc. : 613-820-4718
www.thecrg.com

En association avec :

Colliers INTERNATIONAL

Table des matières

1.0 Résumé 1
- **1.1** Mandat et approche 1
- **1.2** Résultats de recherche 2
  - **1.2.1** Autres vocations éventuelles 2
  - **1.2.2** Modèles de propriété 3
  - **1.2.3** Processus d'aliénation 4
  - **1.2.4** Principaux facteurs de réussite 4
  - **1.2.5** Hiérarchisation du portefeuille 6

2.0 Portée de l'étude et approche 6
- **2.1** Contexte 6
- **2.2** Portée de l'étude et approche 7

3.0 Résultats de recherche 7
- **3.1** Autres usages 8
- **3.2** Modèles de propriété 10
- **3.3** Processus 10
- **3.4** Principaux facteurs de réussite 11

4.0 Hiérarchisation du portefeuille 14

Annexe A : Exemples de projets – au Canada 18

Annexe B : Exemples de projets – à l'étranger 97

Annexe C : La National Historic Lighthouse Preservation Act – Extraits 109

1.0 Résumé

1.1 Mandat et approche

En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux* (2010), des phares peuvent être désignés « biens patrimoniaux ». Cette loi facilite leur vente ou leur transfert.

Le ministère des Pêches et des Océans (MPO) du Canada a déclaré qu'un certain nombre de phares dont il a la garde sont excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la *Loi sur la protection des phares patrimoniaux* (LPPP) et afin de respecter ses obligations en matière de garde, conformément à ses politiques ministérielles et à celles du Conseil du Trésor (CT), le MPO examinera des propositions pour la cession de ses phares excédentaires.

L'adoption de la LPPP devrait accélérer la cession des phares. C'est pourquoi le Ministère cherche à mieux comprendre les conditions favorisant le réaménagement des phares excédentaires pour de nouveaux usages viables, en particulier les usages qui offrent au public un accès continu aux sites. Le présent examen permettra au MPO de mieux évaluer les propositions qu'il recevra pour le transfert de ses phares excédentaires.

L'examen permettra également d'établir les critères qui feront en sorte que les dispositions prises pour assurer un accès continu par le public soient les plus susceptibles de réussir, ainsi que les conditions dans lesquelles les dispositions pour un usage public ne seront éventuellement pas viables.

Le présent examen peut aussi servir à ceux qui cherchent ou qui songent à acquérir des phares excédentaires, en ciblant les conditions et les critères en vertu desquels les nouveaux usages proposés seront vraisemblablement les plus viables et, par ricochet, en déterminant les éléments qui devraient être examinés et pris en compte dans une proposition d'acquisition.

Conformément au cadre de référence du client, la portée de la présente étude était donc de :

- examiner et déterminer les nouvelles vocations éventuelles des phares excédentaires;
- déterminer les conditions dans lesquelles un projet de reconversion qui offre un accès continu aux phares par le public est le plus susceptible de réussir;
- déterminer les conditions dans lesquelles la cession de phares à des fins d'utilisation par le public ne sera probablement pas viable.

Ce mandat a été rempli principalement en cherchant et en examinant des exemples réels ou des études de cas de phares excédentaires qui ont été cédés puis reconvertis au Canada et à l'étranger. Les exemples examinés ont été obtenus dans le cadre de consultations avec des représentants du MPO dans différentes régions du Canada et durant une recherche indépendante menée par l'équipe d'étude composée de CRG Consulting et de Colliers International. Conformément à l'étendue des travaux du client, aucune visite de phare n'a dû être effectuée.

Dans le cadre de la recherche, près de 80 phares qui ont été cédés puis reconvertis avec succès ont été retenus aux fins d'étude. Ces édifices, qui sont pour certains situés au Canada et pour d'autres à l'étranger, constituent une vaste gamme de phares en termes de type, de taille, de

matériaux de construction, d'âge, d'emplacement, de bâtiments auxiliaires, d'excédents de terrain, etc. Le nombre d'exemples et d'établissements examinés est jugé suffisamment grand pour déterminer les principales tendances observées et les principaux thèmes soulevés relativement aux emplois visés, aux structures de propriété et aux critères communs ou aux principaux facteurs de succès.

1.2 Résultats de recherche

1.2.1 Autres vocations éventuelles

Dans le cadre de la présente recherche, de nouvelles vocations éventuelles des phares, qui prévoient et assurent un accès continu aux sites par le public, ont été établies. Ces nouvelles vocations sont le plus souvent de nature touristique ou culturelle/patrimoniale. On trouve de nombreux exemples de phares qui ont été reconvertis en :

- musées;
- centres interactifs/d'interprétation;
- établissements écotouristiques (p. ex. sites observation de baleines /d'oiseaux);
- parcs;
- hébergements touristiques (p. ex. hôtels boutiques, gîtes, auberges de jeunesse et terrains de camping);
- sites pour activités spéciales (p. ex. réunions, réceptions, séances de réflexion d'entreprises et camps de pêche);
- restaurants;
- boutiques de cadeaux;
- établissements de recherche/ d'éducation associés à un établissement d'enseignement postsecondaire ou à un conseil scolaire ou gérés par ceux-ci.

Ces nouvelles vocations sont généralement à prévoir du fait que les phares sont situés au bord de l'eau et, le plus souvent, sur des sites touristiques, bien qu'on en trouve aussi dans des lieux isolés qui ont été reconvertis avec succès, notamment les phares sur des îles, ce qui augmente leur attrait pour certaines utilisations, par exemple, comme hôtels boutiques et destination d'escapade.

Une autre possibilité de reconversion courante des phares, c'est d'en faire des habitations privées. Il existe de nombreux exemples de ce type de reconversion au Canada et à l'étranger, bien qu'au Canada la cessation et la reconversion de phares en habitations privées remontent généralement à avant 1960. Ailleurs dans le monde, il existe plus d'un cas où des phares qui ont été reconvertis en habitations privées ont gardé leur caractère patrimonial. En effet, dans la plupart des pays, on exige que le caractère patrimonial de ces édifices soit conservé, quel que soit l'usage qu'on en fait.

Dans pareils cas, en particulier aux États-Unis, une obligation est comprise dans l'accord d'achat et de vente entre le gouvernement et l'acquéreur particulier pour la protection des caractéristiques patrimoniales du bâtiment, ainsi que pour sa réhabilitation, entre autres, au plan environnemental et structurel. De plus, l'acquéreur est tenu d'accepter l'édifice « sur place et dans l'état » sans assertion, étude ou preuve de diligence raisonnable de la part du vendeur à l'intention de l'acquéreur. Cette disposition vise à réduire les risques éventuels de responsabilité, associés à la vente de ce type de bien immobilier, surtout les biens pour lesquels des mesures d'assainissement de l'environnement doivent être prises ou d'importantes dépenses en immobilisations différées ont été effectuées.

Une autre possibilité, quoique moins courante, c'est d'en faire un établissement où des opérations commerciales de détail sont menées. Pendant un certain temps, la Société canadienne des postes exploitait un bureau de poste dans un phare actif de la Nouvelle-Écosse. On trouve même des exemples de phares ayant été reconvertis en écoles : le Collège Niagara a des locaux dans un ancien phare, et en Floride, un phare a été reconverti en laboratoire maritime. Ces deux exemples sont révélateurs en raison du fait que les établissements scolaires ont conclu un bail à long terme qui prévoit que les activités d'exploitation et d'entretien seront la responsabilité du preneur à bail et non du propriétaire.

1.2.2 Modèles de propriété

La recherche a également révélé une vaste gamme de modèles de propriété, les plus courants étant les ventes inconditionnelles, quoique des phares soient parfois loués aussi en vertu d'un bail à long terme et d'un bail à loyer hypernet.

Au Canada, les phares aliénés sont le plus souvent transférés/vendus à d'autres ordres de gouvernement, par exemple d'autres ministères (tels que Parcs Canada et Affaires indiennes et du Nord Canada), ou à une province ou à une municipalité. Cette démarche est courante dans d'autres pays.

Comme conditions principales de vente ou de transfert, des dispositions sont comprises dans la plupart des cas et des pays pour assurer l'accès aux aires opérationnelles restantes. Des dispositions sont également ajoutées pour garantir le maintien du caractère patrimonial d'un phare. Par exemple, aux États-Unis, un comité d'examen composé de spécialistes dans des domaines connexes évalue toutes les propositions d'aliénation, y compris la conformité aux normes de traitement de propriétés historiques et aux exigences juridiques associées.

En outre, l'acquéreur, le preneur à bail ou le partenaire éventuel est tenu d'accepter le bien immobilier « sur place et dans l'état » après avoir effectué sa propre inspection des lieux et souscrit le projet/fait preuve de diligence raisonnable. De façon générale, aucune assertion ou aucun rapport ou renseignement n'est fourni par le gouvernement sur l'état ou la situation du bien immobilier en question.

Au Canada et ailleurs dans le monde, les transferts sont souvent effectués dans le cadre d'une gestion partagée ou de partenariat avec une municipalité et un groupe communautaire ou une organisation à but non lucratif.

Un bien immobilier peut être transféré directement à une municipalité ou à un groupe communautaire / une organisation à but non lucratif. Ce dernier modèle est courant dans le Canada atlantique où des phares sont transférés à des groupes communautaires ou à des groupes à but non lucratif qui font par la suite des demandes de financement des travaux de réfection et d'exploitation auprès de la municipalité locale, de la province, du gouvernement fédéral (y compris l'Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA)) et (ou) de sources privées (dons de l'industrie, activité de financement, etc.).

Au Canada et à l'étranger, on trouve de nombreux exemples de transferts similaires qui ont donné de bons résultats. Souvent, les phares sont reconvertis en musées ou en sites touristiques connexes, etc.

Un autre modèle de propriété courant est celui du transfert/ de la vente de phares à des particuliers. On trouve plusieurs exemples de ce modèle au Canada et à l'étranger, bien que,

comme cela a déjà été mentionné, au Canada, l'aliénation et la reconversion des phares en habitations privées remontent surtout à avant 1960. Les phares sont alors reconvertis le plus souvent en habitations privées. Il existe aussi plusieurs exemples de reconversion en entreprises du secteur du tourisme privé : hôtels boutiques, auberges de jeunesse, restaurants, etc. On constate par ailleurs que la reconversion aux fins susmentionnées ne se fait pas aux dépens des caractéristiques patrimoniales des phares. Au contraire, les particuliers, poussés par une motivation profonde et disposant des ressources financières nécessaires, sont souvent en mesure de conserver les caractéristiques patrimoniales.

1.2.3 Processus d'aliénation

La recherche a également mis en évidence le besoin d'établir un processus clair et transparent, ce qui est nécessaire pour assurer la réussite d'une initiative d'aliénation individuelle ou à plus grande échelle. Les États-Unis en particulier ont établi des processus d'aliénation des phares excédentaires. Ces processus ont été lancés il y a une dizaine d'années en vertu de la *US National Historic Lighthouse Preservation Act* (2000).

Ces processus, qui sont décrits ci-après, sont similaires à ceux adoptés par le gouvernement canadien pour l'aliénation de ses biens excédentaires. Ils sont fondés sur une approche descendante, selon laquelle les installations à céder doivent d'abord être offertes à des organismes fédéraux, puis à d'autres organisations publiques et enfin au secteur privé.

Aux États-Unis, l'aliénation de phares excédentaires suit un processus qui prévoit la présentation et l'examen d'un plan d'activités détaillé. La principale différence par rapport à l'aliénation de biens immobiliers traditionnels, ce sont les dispositions adoptées pour assurer la préservation des éléments historiques et des caractéristiques uniques des phares, ainsi que l'accès permanent pour tout élément opérationnel.

1.2.4 Principaux facteurs de réussite

En plus de déterminer les nouveaux usages éventuels, la recherche a permis également d'établir des critères courants en vertu desquels les dispositions prises pour assurer un accès permanent par le public sont le plus susceptibles de fournir du succès et, du même coup, les conditions dans lesquelles les aliénations pour usage public ne seront vraisemblablement pas viables. Ces critères, et leur importance relative, peuvent aider le MPO à évaluer son portefeuille et toute proposition qu'il recevra éventuellement pour le transfert de ses phares excédentaires. Cette information peut aussi servir aux personnes qui sont en voie d'acquérir des phares excédentaires ou qui y songent, en établissant les conditions et les critères en vertu desquels les nouveaux usages proposés sont le plus susceptibles d'être viables.

Les critères énoncés ci-après ont été relevés. Ils seront décrits et évalués plus en détail plus loin dans le présent document. Leur importance relative, c'est-à-dire à quel point chacun d'eux est essentiel à la réussite d'un projet de reconversion d'un phare (voir le tableau A1 ci-dessous), est également examinée, quoique, il est important de le souligner, l'importance relative puisse varier d'une situation à l'autre :

- accessibilité – niveau d'accessibilité du phare (facteur jugé comme étant de grande importance);
- proximité – relié à l'accessibilité; à quelle distance se trouve le phare par rapport aux routes, aux centres de population et aux attraits touristiques cumulées (facteur jugé comme étant d'importance moyenne);

- image/profil/valeur symbolique – profil du bien immobilier au sein et au-delà de la communauté, notamment son profil patrimonial (facteurs jugés comme étant de grande importance);
- état – dans quel état est le bien, quelles sont les améliorations qui doivent être apportées, quels sont les travaux d'entretien à effectuer et quels sont les coûts connexes (facteur jugé comme étant d'importance moyenne);
- possibilité de revenu – quelles sont les chances que le nouveau propriétaire génère des recettes pour couvrir les frais d'exploitation et de réfection (facteur jugé comme étant d'importance moyenne) ;
- modèles de propriété/usages – modèle proposé de propriété et usage prévu du phare, notamment les rôles définis, les responsabilités, les engagements financiers, le soutien fourni par des organisations externes, etc. De nombreux modèles de propriété connaissent du succès, et un élément clé de tout modèle est la désignation d'un « champion » c'est-à-dire quelqu'un ou un groupe qui souscrit pleinement au projet de phare (facteur jugé comme étant de grande ou de plus grande importance);
- complexité/risque – à quel point le transfert est-il complexe ou comporte-t-il des risques (facteur jugé comme étant de faible importance);
- fonctionnalité, souplesse et qualité des locaux – à quel point les locaux aménagés sont-ils utiles et utilisables et dans quelle mesure peuvent-ils servir aux fins prévues (facteurs jugés comme étant de faible importance);
- usage éventuel et souplesse du territoire – le territoire est-il assez grand pour d'autres usages éventuels/ futurs (facteurs jugés comme étant de faible importance);
- efficacité opérationnelle – est-ce que le nouveau propriétaire est capable d'accroître l'efficacité opérationnelle du phare (facteur jugé comme étant de faible importance).

De façon générale, ces critères reflètent la capacité de cession/ la facilité de susciter l'intérêt du marché pour un bien précis. Quelques cas de réussite examinés ne répondent pas nécessairement aux critères de grande importance, mais ils montrent l'importance de leur évaluation étant donné la difficulté et le caractère prolongé du processus d'aliénation.

Les éléments susmentionnés sont les facteurs qui devraient être pris en compte et traités dans une proposition d'acquisition.

Tableau A-1 : Critères d'évaluation et importance

Critères	Importance
Accessibilité	Grande
Proximité	Moyenne
Image/profil/valeur symbolique	Grande
État	Moyenne
Possibilité de revenu	Moyenne
Modèles de propriété/usages	***La plus importante***
Complexité/risque	Faible
Fonctionnalité/souplesse/qualité des locaux	Faible
Possibilité /souplesse du territoire	Faible
Efficacité opérationnelle	Faible

La recherche montre que parmi les critères visés, c'est le modèle de propriété / l'usage qui est le critère le plus important. Les autres critères de grande importance sont l'accessibilité ainsi que l'image/le profil/la valeur symbolique, et c'est la force de la combinaison des éléments qui déterminera en grande partie le niveau de réussite éventuelle de toute nouvelle vocation.

1.2.5 Hiérarchisation du portefeuille

Comme autre étape, l'analyse ci-dessus et les principaux critères de réussite relevés peuvent être utilisés par le MPO pour « hiérarchiser » son portefeuille de phares excédentaires. La hiérarchisation est généralement réalisée par le propriétaire du portefeuille qui cherche à évaluer ou à classer ses biens ou à soutenir la prise de décisions stratégiques sur les biens, par exemple lesquels conserver, mettre à niveau et aliéner. Cependant, en ce qui concerne le MPO, la décision de conserver ou d'aliéner un phare dépend avant tout de l'importance au plan de la navigation du bâtiment.

Cette approche repose sur la *contribution de sources de données* pour déterminer les mesures éventuelles à prendre pour un bien ou un portefeuille complet de biens. Cet effort de hiérarchisation permettrait au MPO d'identifier les phares les plus aptes à l'aliénation et à la reconversion de manière à promouvoir un accès continu par le public aux sites et, inversement, les phares les moins aptes à l'aliénation aux fins d'usage par le public.

Le portefeuille du MPO n'a pas été hiérarchisé dans le cadre de ce mandat. Cette hiérarchisation ne peut être réalisée sans une connaissance approfondie des phares excédentaires et de leurs caractéristiques. Les critères d'évaluation et les pondérations forment la base du processus de hiérarchisation. Cette démarche devra être prise en considération et constituer éventuellement une prochaine étape dans le cadre de la gestion par le MPO de son portefeuille de phares excédentaires.

2.0 Portée de l'étude et approche

2.1 Contexte

Le ministère des Pêches et des Océans (MPO) du Canada a déclaré un certain nombre de phares dont il a la garde comme étant excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la LPPP, et afin de respecter ses obligations en matière de garde, conformément aux politiques ministérielles et à celles du Conseil du Trésor (CT), le MPO est disposé à examiner les propositions pour la cession de ses phares excédentaires.

La LPPP est entrée en vigueur le 29 mai 2010, et en plus de faciliter la vente et le transfert des phares patrimoniaux, cette loi a été conçue pour assurer la conservation et la protection de phares. La LPPP devrait permettre d'atteindre ce but de plusieurs façons :

- elle établit un processus de désignation des phares patrimoniaux;
- elle prévoit la tenue de consultations publiques avant la vente des phares patrimoniaux;
- elle exige l'entretien raisonnable des phares après leur transfert et que toutes les modifications qui y sont apportées respectent les normes nationales et internationales de conservation; en effet, un grand nombre des phares excédentaires qui peuvent éventuellement être transférés sont déjà désignés des édifices à valeur patrimoniale par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP).

En plus des responsabilités du MPO en vertu de la LPPP, le Ministère est également tenu de gérer son portefeuille de phares conformément à la Politique sur la gestion des biens immobiliers du Conseil du Trésor. Tel que stipulé dans cette politique, le MPO doit veiller à ce que tout soit fait, dans la mesure du possible, pour trouver une autre vocation convenable pour les édifices patrimoniaux classifiés ou reconnus lorsque ceux-ci sont sous-utilisés ou excédentaires, et ce, en cherchant d'abord à l'intérieur du gouvernement fédéral puis à l'extérieur.

Avant l'adoption de la LPPP, le MPO avait établi une stratégie d'aliénation des phares axée en particulier sur le transfert des biens excédentaires à d'autres ordres de gouvernement, à des municipalités et à des groupes à but non lucratif de la région. Au cours des 15 dernières années, le MPO a transféré de nombreux phares et terrains connexes. Bon nombre de ces biens sont demeurés accessibles au public, et quelques-uns ont même été davantage mis au point pour usages complémentaires. Certains phares ont été vendus à des intérêts privés, qui les ont intégrés à des habitations privées ou qui les ont reconvertis en résidences privées ou en logements saisonniers, quoiqu'au Canada, l'aliénation et la reconversion de phares en habitations privées remontent surtout à avant 1960.

L'adoption de la LPPP devrait accélérer le retranchement des phares. C'est pourquoi le MPO s'efforce de mieux comprendre les conditions dans lesquelles les phares excédentaires peuvent être remis à point à des fins plus viables, en particulier quand on prévoit un accès permanent aux sites pour le public. L'examen aidera le MPO à mieux évaluer les propositions qu'il recevra pour le transfert éventuel de ses phares excédentaires.

2.2 Portée de l'étude et approche

La présente étude vise à examiner et à déterminer les nouvelles vocations éventuelles des phares excédentaires, ainsi que les conditions dans lesquelles ces nouvelles vocations, qui prévoient un accès permanent du public, ont le plus de chance de réussir.

Le mandat a pu être réalisé surtout en relevant et en examinant les exemples ou les études de cas, au Canada et à l'étranger, de nouveaux usages viables et durables des phares, en particulier ceux qui assurent le caractère patrimonial des phares ainsi qu'un accès et une utilisation de façon permanente par le public.

La recherche peut aussi, à l'inverse, aider à déterminer les conditions dans lesquelles les nouvelles vocations qui prévoient un accès du public ne sont pas viables. À ce moment-là, le mieux serait de vendre à des intérêts privés et, comme l'indique la recherche, cette approche ne doit pas être adoptée aux dépens des phares et de leur caractère patrimonial.

Le présent rapport contient les résultats de la recherche, leur analyse et des recommandations particulières. En examinant le rapport et ses résultats, il est important de souligner qu'il repose seulement sur l'information et les suppositions énoncées dans le texte d'accompagnement. CRG Consulting et notre groupe d'étude ont tenté de vérifier l'information dans la mesure du possible en procédant à la vérification des données et en interviewant différents représentants. Cependant, il est impossible de consigner tous les facteurs ou changements qui pourraient survenir dans l'avenir. Si, pour une raison quelconque, d'importants changements qui influent sur l'information et les suppositions énoncées dans le présent rapport surviennent, les résultats devraient être examinés à la lumière de la nouvelle situation et révisés, au besoin. Soulignons à cet égard, et conformément au mandat et à l'énoncé des travaux connexes, qu'aucun site n'a été visité, mais plutôt que les données de recherche ont été compilées à la suite de recherche de données et d'entrevues.

3.0 Résultats de recherche

La portée de l'étude était de mener des recherches et de déterminer les nouvelles vocations éventuelles des phares excédentaires, ainsi que les conditions en vertu desquelles les nouvelles vocations qui donnent au public un accès continu aux sites sont le plus susceptibles de connaître du succès. Pour ce faire, des exemples ou des études de cas au Canada et à l'étranger ont été relevés et examinés.

L'équipe de conseils a relevé et étudié de nombreux exemples de reconversion de phares au Canada et ailleurs dans le monde. Les résultats de la recherche sont résumés ci-dessous. Les enquêtes approfondies (études de cas) sont fournies en annexe : d'une part, les exemples tirés au Canada, et d'autre part, les exemples provenant de l'étranger, notamment les États-Unis, le Royaume-Uni, l'Australie et d'autres endroits dans le monde.

En tout, près de 80 exemples de phares reconvertis ont été relevés et étudiés. De ce nombre, plus de 60 ont été tirés au Canada et portent sur des phares transférés pour usage privé et des phares transférés pour usage public. Les exemples pris à l'étranger (environ 20) sont tirés notamment des États-Unis, du Royaume-Uni et de l'Australie. Les exemples ont été relevés durant les consultations auprès de représentants régionaux du MPO ainsi que durant une recherche indépendante menée par le groupe d'étude composé de CRG Consulting et de Colliers International. Conformément à l'énoncé des travaux du client, aucune visite de phare n'a été requise.

Un résumé de la recherche et les nouvelles vocations éventuelles des phares sont présentés ci-dessous. Les études de cas et les exemples précis sont présentés en annexe : les exemples canadiens à l'annexe A et les exemples internationaux à l'annexe B.

3.1 Autres usages

Durant la recherche, d'autres vocations éventuelles des phares, qui prévoient et assurent au public un accès continu aux lieux, ont été établies. Ces nouvelles vocations sont le plus souvent de nature touristique ou culturelle/patrimoniale. On trouve de nombreux exemples de phares qui ont été reconvertis en :

- musées;
- centres interactifs/d'interprétation;
- établissements écotouristiques (p. ex sites d'observation de baleines /d'oiseaux);
- parcs;
- hébergements touristiques (p. ex hôtels boutiques, gîtes, auberges de jeunesse et terrains de camping);
- sites pour activités spéciales (p. ex. réunions, réceptions, séances de réflexion d'entreprises et camps de pêche);
- restaurants;
- boutiques de cadeaux;
- établissements de recherche/d'éducation
- autres

Figure 3-1, phare Table Cape en Australie

Ces nouvelles vocations sont généralement à prévoir étant donné que les phares sont situés au bord de l'eau et, le plus souvent, sur des sites touristiques. De nombreux phares reconvertis sont érigés sur des îles, ce qui augmente leur attrait pour certains usages, par exemple, comme hôtels boutiques.

Une autre possibilité courante de reconversion des phares est d'en faire des habitations privées. Il existe de nombreux exemples de ce type de reconversion, au Canada et à l'étranger, bien qu'au Canada l'aliénation et la reconversion de phares en habitations privées remontent en général à avant 1960. Il existe ailleurs dans le monde de nombreux témoignages et cas où les phares qui ont été reconvertis en habitations privées ont gardé leur caractère patrimonial. En effet, dans la plupart des pays, on exige que le caractère patrimonial des phares soit conservé, quel que soit l'usage qu'on en fait. Souvent, les particuliers, poussés par une motivation profonde et disposant des ressources financières nécessaires, sont en mesure d'assurer la conservation des caractéristiques patrimoniales et d'entreprendre les travaux d'entretien différé nécessaires pour remettre en état ces édifices conformément au code actuel du bâtiment. Toutefois, ce type d'engagement formel pourrait avoir une incidence sur le prix du marché et le prix de vente possible d'une propriété.

Figure 3-2, phare Morgan Point, Connecticut

Figure 3-3, phare Thimble Shoals, Virginie

Une autre possibilité, quoique moins courante, c'est d'en faire un établissement où des opérations commerciales de détail sont menées. Pendant un certain temps, la Société canadienne des postes

exploitait un bureau de poste dans un phare actif de la Nouvelle-Écosse. Il existe aussi des exemples de phares qui ont été reconvertis en écoles : le Collège Niagara a des locaux dans un ancien phare.

3.2 Modèles de propriété

La recherche a révélé une vaste gamme de modèles de propriété. Au Canada, les phares aliénés sont le plus souvent transférés ou vendus à d'autres ordres de gouvernement :

- autres ministères fédéraux (par exemple Parcs Canada et AINC);
- provinces;
- municipalités.

Figure 3-4, Fort Point, Nouvelle-Écosse

Dans ce dernier cas, les transferts sont souvent effectués dans le cadre d'une gestion partagée ou d'un partenariat avec un groupe communautaire ou à but non lucratif. Dans ce cas, c'est en général l'organisation communautaire qui est responsable de la gestion et de l'exploitation du phare reconverti. Parfois, les phares sont transférés à des municipalités, parfois ils sont cédés directement à des groupes communautaires /à but non lucratif. Ce dernier modèle est courant dans le Canada atlantique, où les phares sont couramment transférés à des groupes communautaires/groupes à but non lucratif qui font des demandes de financement auprès de la municipalité locale, de la province ou du gouvernement fédéral (y compris l'Agence de promotion économique du Canada atlantique – APECA). Pour ce type de transfert, le MPO tient compte généralement de toutes les questions environnementales.

Un autre modèle courant de propriété est le transfert/ la vente de phares à des particuliers. On trouve plusieurs exemples de ce modèle au Canada et à l'étranger. Les particuliers reconvertissent le plus souvent ces phares en habitations privées.

Les structures de location à long terme et les baux à loyer hypernet, où un groupe communautaire ou encore une organisation à but non lucratif prend part à un projet de partenariat, à titre d'entité exécutant le projet, étaient favorisées (les particuliers préférant les ventes inconditionnelles de propriétés franches).

3.3 Processus

La recherche montre que pour réussir l'aliénation d'un phare, il faut établir des processus clairs et transparents d'aliénation, une démarche jugée nécessaire à la réussite des initiatives individuelles ou à grande échelle d'aliénation.

Figure 3-5 Mullins Point, Nouvelle-Écosse

Les États-Unis ont établi des processus clairs d'aliénation des phares excédentaires. Ces processus ont été lancés il y a une dizaine d'années en vertu de la loi américaine, la *National Historic Lighthouse Preservation Act* (2000). Ces processus sont décrits comme une démarche descendante, selon laquelle les phares doivent être offerts premièrement à d'autres organismes fédéraux, puis à d'autres organisations publiques et enfin au secteur privé.

Aux États-Unis, l'aliénation de phares excédentaires suit un processus qui prévoit la présentation et l'examen d'un plan d'activités détaillé. Ce plan, qui sera évalué par des spécialistes dans les domaines de la gestion des ressources culturelles, de l'histoire maritime, de la préservation ainsi que des parcs et des programmes de loisirs, doit contenir une description des nouvelles utilisations proposées des phares ainsi que :

- un plan de conservation et d'entretien;
- un plan d'utilisation;
- un plan financier;
- un plan de gestion;
- les ententes et les engagements connexes qui comprennent des dispositions visant à assurer la conservation des éléments historiques et le caractère des phares, ainsi que l'accès continu aux éléments opérationnels.

Des extraits clés de la loi américaine National Historic Lighthouse Preservation Act (2000) et les processus associés d'aliénation sont présentés à l'annexe C. Conformément à la LPPP, le MPO a établi des procédures et des exigences similaires, notamment le *Guide de préparation d'un plan d'entreprise en vue de l'acquisition d'un phare excédentaire* (mai 2010).

3.4 Principaux facteurs de réussite

En plus de déterminer les nouvelles vocations éventuelles des phares, la recherche permet également d'établir les principaux critères en vertu desquels les projets d'aliénation qui assurent au public un accès continu aux lieux connaîtront le plus de succès, de même que les conditions faisant en sorte que les projets d'aliénation pour usage public prennent trop de temps ou ne soient pas viables. La connaissance de ces critères et de leur importance relative devrait permettre au MPO de mieux évaluer son portefeuille et de soutenir l'examen des propositions de transfert de phares excédentaires qu'il est susceptible de recevoir. En examinant ces critères, il est important de savoir que l'importance relative d'un critère peut varier d'une situation à l'autre. Quoi qu'il en soit, certains critères sont clairement plus importants que d'autres. Voici les critères déterminés :

- accessibilité – La mesure dans laquelle le phare est accessible. Les régions éloignées telles que les îles sont de par leur nature moins accessibles et les nouvelles vocations éventuelles des phares sont clairement limitées par leur niveau d'accessibilité, bien que l'« éloignement » ne soit pas en soi un facteur négatif. Il existe de nombreux exemples de phares situés dans des régions éloignées, notamment des îles, qui ont été reconvertis avec succès en hôtels boutiques, en destination d'escapade et en habitations privées. Le critère d'accessibilité signifie que le public peut accéder au phare facilement. Pour le MPO, les secteurs opérationnels devraient-ils demeurer, et pour le public, est-ce que des personnes peuvent le visiter et monter jusqu'à l'aire d'éclairage, etc.? La recherche montre que les installations qui offrent au public un accès physique connaissent plus de succès comme établissements touristiques et sur cette base ce critère en question est jugé comme ayant une grande importance pour un nouvel usage public.
- proximité (facteur relié à l'accessibilité) – À quel point le phare est-il proche des routes, des centres de population et des attractions touristiques cumulées? Il existe de nombreux exemples de reconversions réussies qui prévoient l'accès du public, tels que des musées, des centres d'interprétation et d'autres types d'établissements à vocation touristique choisis notamment en raison de leur proximité à d'autres installations connexes. Par contre, les établissements éloignés et les attraits cumulatifs sont moins susceptibles de réussir. Bien que le fait d'être proche d'un centre de population soit idéal, ce n'est pas essentiel, surtout

dans le cas des phares qui sont transférés à d'autres ministères pour de nouveaux usages, par exemple des parcs. De plus, en ce qui concerne les retranchements privés, la proximité à des centres de population peut en fait être une contre-incitation. De ce point de vue, ce critère est jugé d'importance moyenne pour les reconversions à usage public.

- image/notoriété/valeur symbolique – Quelle est la notoriété du bien au sein et au-delà de la communauté, notamment sa réputation patrimoniale? Certains phares sont connus à l'échelle nationale et parfois même à l'échelle internationale. La recherche indique que les édifices les plus connus sont plus susceptibles d'être visés aux fins de transfert; en effet un site qui a une valeur historique aura plus d'attrait pour la collectivité locale, les organisations à but non lucratif et d'autres. De ce point de vue, ce critère est jugé de grande importance pour les reconversions à usage public et privé.
- état – Dans quel état est le bien immobilier, que faut-il pour l'entretenir et quels sont les coûts connexes? Les biens en mauvais état ou qui demandent d'importants travaux de réfection sont moins aptes à de nouvelles vocations viables, à moins que le destinataire du transfert ait accès aux fonds nécessaires pour effectuer les travaux de réfection requis. L'intention du MPO est de transférer les phares dans leur état actuel, c'est-à-dire « sur place et dans l'état ». De plus, comme condition de vente, le MPO ne donnera aucune garantie quant à l'état du bien et ne sera tenu responsable d'aucune réparation subséquente. La diligence raisonnable est alors de mise de la part des acquéreurs éventuels. Cette même approche est employée aux États-Unis, où les acheteurs éventuels sont tenus d'accepter une partie ou la totalité de la responsabilité en ce qui concerne l'état des biens, les travaux de réfection nécessaires et la protection du patrimoine. Tout acquéreur éventuel devra faire preuve de diligence raisonnable. Quoi qu'il en soit, l'état d'une installation peut avoir une grande incidence sur son attrait à des fins d'aliénation ainsi que sur sa valeur marchande. Ce critère est jugé comme étant d'importance moyenne pour les reconversions à usage public.
- Possibilité de revenu – quelle est la probabilité que le nouveau propriétaire puisse générer des recettes pour couvrir les coûts d'exploitation et de réfection? Par exemple, les musées imposent généralement des droits d'entrée. Les hôtels et les restaurants imposent aussi des frais de prestation de services, et les sites qui ont un excédent de terrain ou d'immeubles peuvent éventuellement générer des recettes. Les phares reconvertis qui ont la capacité de générer d'importantes recettes sont plus susceptibles de réussir dans certaines vocations que ceux qui constitueront des sources limitées de revenu, bien que l'importance de ce critère dépendra clairement de l'utilisation visée du phare. Ce critère est jugé comme étant d'importance relativement faible pour les reconversions à usage public.
- modèles de propriété/utilisations – modèle de propriété et utilisation prévue des phares, par exemple, les rôles définis, les responsabilités, les engagements financiers, le soutien fourni par des organisations externes (p. ex., engagements financiers, activités de financement, partage des locaux, publicité, volonté de créer une exposition ou d'autres pièces d'interprétation, aide technique, transport, etc.). Il existe de nombreux modèles de propriété qui connaissent du succès, notamment les baux à long terme, les ventes inconditionnelles et les partenariats conclus entre municipalités et groupes communautaires. On trouve d'ailleurs des exemples positifs pour chaque modèle de propriété. Les modèles en question ont chacun des avantages et des désavantages qui doivent être évalués au cas par cas. Par exemple, le transfert d'un phare à un groupe communautaire est une façon de veiller à ce que des groupes compétents qui possèdent la passion et la vision nécessaires participent directement à l'exploitation du phare reconverti. Toutefois, ces organisations n'ont généralement accès qu'à peu ou pas du tout de fonds. Ce qu'il faut relativement à ces critères, c'est un « champion », c'est-à-dire quelqu'un ou un groupe qui souscrit pleinement au projet et qui est prêt et disposé à y consacrer le temps et les ressources nécessaires. De

ce point de vue, ce critère est jugé comme étant de grande (ou de la plus grande) importance pour les reconversions à usage public et privé.

- complexité/risques – Dans quelle mesure le transfert proposé est-il complexe ou hasardeux? Autrement dit, les biens dont le transfert semble être plus facile seront plus susceptibles d'être acquis que ceux dont le transfert semble être plus complexe ou qui nourrit des intérêts opposés ou encore qui font intervenir de multiples parties intéressées, etc. Il est déjà arrivé que d'éventuels transferts échouent en raison de leur complexité ou des risques qu'ils comportent ainsi que du temps et des coûts qui s'y rattachent. Ces critères tiennent également compte du niveau d'interruption. On peut affirmer à juste titre que tous les transferts comportent dans une certaine mesure un degré de risque et de complexité. De ce point de vue, ce critère est jugé comme étant d'importance relativement faible pour les reconversions à usage public.
- fonctionnalité, souplesse et qualité des locaux – Dans quelle mesure l'espace existant est-il utile et utilisable et peut-il servir à d'autres vocations? Les biens qui offrent un espace de meilleure qualité et plus fonctionnel ou un espace assez souple pour servir à d'autres fins seront par conséquent préférés à ceux n'offrent pas de tels espaces. L'absence de telles caractéristiques peut s'avérer un problème pour les municipalités ou les organisations à but non lucratif, mais peut-être pas pour les autres ministères ou les particuliers qui voient davantage ce qu'ils peuvent apporter au site plutôt que ce que le site peut leur offrir actuellement. De ce point de vue, ce critère est jugé comme étant d'importance relativement faible pour les reconversions à usage public.
- usage éventuel et souplesse du territoire – Le territoire est-il assez grand pour d'autres usages éventuels/ futurs? Les propriétés qui ont un excédent de terrain sont préférées à celles qui n'en ont pas, bien que, encore une fois, l'importance de ces critères dépendra des usages prévus. Ce critère est jugé comme étant d'importance moyenne pour les reconversions à usage public.
- efficacité opérationnelle – Est-ce que le nouveau propriétaire est capable d'accroître l'efficacité opérationnelle du phare? Par exemple, exploiter plusieurs installations sur un même site permettrait de réaliser des économies. Ce critère a une importance relativement faible et par conséquent s'appliquerait seulement dans un nombre limité de situations. De ce point de vue, ce critère est jugé comme étant d'importance relativement faible pour les reconversions à usage public.

4.0 Hiérarchisation du portefeuille

Comme première étape, l'analyse ci-dessus et les principaux facteurs de réussite énoncés pourraient servir au MPO pour « hiérarchiser » son portefeuille de phares excédentaires.

La hiérarchisation est généralement réalisée par le propriétaire du portefeuille, qui cherche à évaluer ou à classer ses biens ou à soutenir la prise de décisions stratégiques sur les biens, à savoir lesquels conserver, mettre à niveau, aliéner, etc. Cette approche repose sur le principe de la *contribution de sources de données* pour déterminer les mesures à prendre éventuellement pour un bien immobilier ou un portefeuille complet de biens.

Les critères utilisés pour l'évaluation du processus d'hiérarchisation sont généralement définis dans le cadre d'un processus de consultation. Ils comprennent souvent des éléments tels que le rendement financier, la valeur stratégique, la valeur sociale, etc. Chaque critère d'un bien est classé et noté, ce qui permet d'obtenir un « score » et, par la suite, un « rang » pour chaque propriété. Les critères peuvent être pondérés au besoin, par exemple, lorsque le rendement financier est jugé comme étant plus important que la valeur stratégique. Pour améliorer davantage le processus de hiérarchisation, un indicateur optionnel de portefeuille peut être adopté. Cette optique d'analyse du portefeuille facilite le rajustement du « rang » du bien immobilier.

En fin de compte, le processus de hiérarchisation a lieu au niveau des biens immobiliers. Un « score » est obtenu pour chaque bien (1 à 10 ou à peu près). Les scores obtenus sont par la suite utilisés pour hiérarchiser les biens et le portefeuille. Les biens qui ont un score supérieur à un certain seuil sont alors classés dans le premier ou principal niveau (niveau 1) et ainsi de suite (en général pas plus de 4 niveaux). Pour chaque niveau donné, des seuils de rendement et des mesures d'intervention sont généralement prévus. Les biens immobiliers des niveaux les plus élevés sont généralement ceux qui affichent le plus grand rendement, et donc ceux qui devraient être conservés. Par contre, les biens immobiliers affectés aux niveaux les plus faibles sont souvent réservés à l'aliénation.

Le processus de hiérarchisation permet au MPO d'évaluer son portefeuille de phares excédentaires de sorte à pouvoir cibler ceux qui sont les plus susceptibles après leur aliénation et leur reconversion d'assurer au public un accès continu aux édifices (c.-à-d. ceux qui ont obtenu les scores les plus élevés et qui sont classés au niveau 1) et, inversement, ceux qui sont les moins susceptibles d'offrir un accès continu au public (c.-à-d. ceux qui ont obtenu les scores les plus faibles et qui sont classés au niveau 4). Évidemment, la décision de conserver ou d'aliéner un phare dépend avant tout de l'importance au plan de la navigation de l'installation. La hiérarchisation s'appliquerait alors seulement aux biens qui sont jugés excédentaires et considérés aux fins d'aliénation.

Les critères d'évaluation utilisés pour hiérarchiser les biens du portefeuille du MPO différeraient donc de ceux utilisés par un propriétaire de portefeuille pour prendre des décisions stratégiques sur ses biens. Les critères pourraient comprendre les principaux facteurs de réussite indiqués ci-haut. Cette démarche est mise en évidence dans le tableau ci-dessous.

La hiérarchisation des biens du portefeuille du MPO ne peut se faire sans une connaissance approfondie des phares excédentaires et de leurs caractéristiques. Le tableau ci-dessous explique le concept de hiérarchisation au sein du MPO et relativement aux phares excédentaires :

Tel que mentionné, les phares peuvent être évalués à l'aide des différents critères (principaux facteurs de réussite), dont les scores peuvent être pondérés au besoin. Dans l'ensemble, et une fois tous les différents scores de critère calculés et leur pondération réalisée, chaque phare

excédentaire peut être classé dans un niveau donné, soit du niveau 1 (dont le transfert est le plus viable) au niveau 4 (dont le transfert est le moins viable). Des options et des mesures à prendre pourraient être également prévues pour les différents niveaux, que le MPO pourrait examiner plus longuement.

Tableau 4.1 Hiérarchisation du portefeuille – Approche					
Critères	**Description**	**Importance du critère (faible à grande)**	**Évaluation du critère (faible : 1; moyenne : 2 ou 3 grande : 4 ou 5)**	**Score attribué au bien (1 à 10)**	**Score pondéré (évaluation du critère x note attribuée au bien)**
Accessibilité	Accessibilité aux visiteurs et à la circulation de véhicules. Les biens immobiliers qui sont accessibles au public connaissent plus de succès en tant qu'établissement touristiques	Grande	5	À déterminer	À déterminer
Proximité	Proximité aux routes, aux centres de population et aux attractions touristiques cumulées. Relation entre le bien immobilier et les usages environnants et les autres biens immobiliers adjacents.	Moyenne	3	À déterminer	À déterminer
Image / notoriété / valeur symbolique	L'importance du phare pour la communauté, notamment sa réputation patrimoniale. Caractéristiques uniques et importance historique du bien immobilier.	Grande	5	À déterminer	À déterminer
État	État du bien immobilier. Les biens en mauvais état sont moins susceptibles d'être choisis pour des projets de reconversion viables, à moins que le destinataire du transfert ait accès aux fonds nécessaires pour effectuer des travaux de réfection	Moyenne	3	À déterminer	À déterminer
Possibilité de revenu	Capacité de générer des recettes pour couvrir les coûts d'exploitation et de réfection. La compatibilité du bien immobilier avec les activités de génération de recettes proposées. Les biens immobiliers capables de générer d'importantes recettes sont plus susceptibles de connaître du succès que ceux qui constituent des sources limitées de revenu.	Moyenne	3	À déterminer	À déterminer
Modèle de propriété	Modèle proposé de propriété et usage prévu du phare. Rôles définis, responsabilités, engagements financiers, soutien fourni par des organisations externes (p. ex., engagements financiers, activités de financement, partage des locaux, publicité, volonté de créer une exposition ou d'autres pièces d'interprétation, aide technique, transport, etc.)	Grande	5	À déterminer	À déterminer
Complexité/risque	Complexité et risques associés au transfert éventuel. Conformité des nouveaux usages proposés aux valeurs historiques ou architecturales de la propriété.	Faible	1	À déterminer	À déterminer
Fonctionnalité, souplesse et qualité des locaux	La mesure dans laquelle les locaux existants sont utiles et utilisables et peuvent servir à d'autres vocations	Faible	1	À déterminer	À déterminer

Souplesse /possibilités du site	Le territoire est il assez grand pour d'autres usages éventuels/ futurs? Les propriétés qui ont un excédent de terrain sont préférées à celles qui n'en ont pas.	Faible	1	À déterminer	À déterminer
Efficacité opérationnelle	Est-ce que le nouveau propriétaire est capable d'accroître l'efficacité opérationnelle du phare?	Faible	1	À déterminer	À déterminer
			Évaluation générale		**0,0 %**

Annexe A : Exemples de projets – au Canada

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Cape Forchu / Yarmouth / Nouvelle-Écosse / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Municipalité de Yarmouth – Friends of Yarmouth Light Society (Société des amis du phare de Yarmouth)
Nom du principal contact	Denise Nickerson
Numéro de téléphone du principal contact	902-742-7159
Adresse électronique du principal contact	yarlighthouse@eastlink.ca
Nom du contact secondaire	Trudy LeBlanc
Numéro de téléphone du contact secondaire	902-742-7159
Adresse électronique du contact secondaire	trudy@district.yarmouth.ns.ca

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le principal contact n'était pas là durant le transfert. Le deuxième contact a fourni des renseignements à ce sujet.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage que l'on fait actuellement du bien immobilier ainsi que les autres usages éventuels qui ont été envisagés.	Attraction touristique. L'ancienne maison du gardien abrite maintenant un musée, un atelier d'artisanat et un casse-croûte / salon de thé. Une aire de pique-nique et un parc de stationnement

		ont également été aménagés à l'intention des visiteurs.
3	Quelle est la structure de propriété employée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Municipalité de Yarmouth est propriétaire du site et le loue à la Société des amis du phare de Yarmouth pour la somme de 1 $. La Société est l'exploitant du site.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Une des forces est son grand attrait au plan photographique pour les visiteurs de la Nouvelle-Écosse. Ses faiblesses sont sa dépendance du tourisme et le fait qu'il soit situé sur une petite île qui est difficile d'accès. Autrefois, deux bateaux transportaient des touristes au site. En raison de la situation économique dans le sud (Maine) et du manque d'appui de la part du nouveau gouvernement provincial, qui ne fournit pas de subventions aux entreprises de visites guidées, le tourisme a diminué.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	La reconversion du phare n'a posé aucun défi. L'idée de créer une salle de thé est venue à la suite de la reconversion d'autres phares. L'atelier d'artisanat est donné à bail afin de couvrir une partie des frais d'exploitation. Les articles vendus sont donnés en consignation par les résidents locaux, et une partie des recettes de vente sert à couvrir partiellement les coûts d'exploitation.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Les résidents locaux ont toujours apporté leur appui. Le site et son importance sont reconnus. Les objets exposés au musée ont été donnés par d'autres musées de la région. Nous nous sommes associés à cinq autres musées pour payer une commission de participation en vue d'obtenir des subventions auprès du ministère du Patrimoine.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Inscription à titre de propriétaire auprès de la Municipalité de Yarmouth. La Société s'occupe des coûts et des activités quotidiennes d'exploitation tandis que la Municipalité assume les frais plus importants.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	En 2006, une salle de thé a été établie dans une des maisons du gardien. La boutique de cadeaux et le musée ont été ouverts dans l'autre maison de gardien et sont exploités depuis la prise de possession du site en 1996. Tous les travaux de rénovation doivent être approuvés par le bureau du développement; les licences et permis nécessaires ont été obtenus.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Oui, l'APECA et le fonds fédéral de stimulation (2,7M $). Aucun financement réel de la part de la province à part la fourniture de stagiaires.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-	Oui, la Garde côtière a dû fermer le site en 2000 en raison de la

	elles été soulevées?	présence de peinture au plomb. La Municipalité de Yarmouth est intervenue par la suite, a pris le contrôle du site et a payé les coûts d'élimination de la peinture au plomb.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Ne sais pas
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Ne sais pas
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Ne sais pas
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Grâce au loyer perçu pour la boutique de cadeaux, à une partie des recettes de la vente des cadeaux, aux cotisations et aux dons. Différents programmes de subvention sont disponibles et ont contribué à l'installation de belvédères et de panneaux d'interprétation. Il faut constamment faire preuve d'originalité pour réussir à amasser des fonds. En hiver, quand le site est fermé, il faut faire preuve de créativité pour obtenir des fonds supplémentaires, par exemple, en organisant des ventes de mets domestiques ou des ventes-débarras.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Grâce au loyer perçu pour la location de la boutique de cadeaux, à une partie des recettes de la vente des cadeaux, aux dons, aux cotisations, aux campagnes de financement et aux recettes des ventes générées par le salon de thé.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Une entente de 10 ans a été a conclue; elle est maintenant terminée. Le système marqueur actif du phare est entretenu par le service des travaux publics de la Municipalité de Yarmouth.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun, le seul défi posé est celui de réunir des fonds.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	En organisant différentes activités : festival du homard, journée de mise à l'eau des casiers (1re journée de pêche du homard), festival de la mer (en été 150 bateaux passent devant le phare), activités de planification et télédiffusion par CTV-Atlantique, ainsi qu'à l'aide des médias sociaux, p. ex. Facebook, Twitter.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Information sur le site Web : www.capeforchulight.com Phare affiché sur le fond de brochures municipales. Annonce de publicité provinciale dans le guide touristique *Du rêve à l'aventure* – Renseignements touristiques.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Dalhousie Wharf / Charlo / Nouveau-Brunswick / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	John Audet
Nom du principal contact	John Audet
Numéro de téléphone du principal contact	1-506-684-3400
Adresse électronique du principal contact	
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	En 1960, John Audet a présenté une soumission avec dépôt pour acquérir le phare. Sa soumission a été acceptée par l'État et autorisée à la satisfaction des ingénieurs. Monsieur Audet a par la suite pris des dispositions pour envoyer par camion la petite tour sur son terrain.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	À l'origine, l'ouvrage servait de remise. En été, il servait de maisonnette et plus tard de resserre de jardin. Le phare est actuellement vide. Monsieur Audet aimerait que la communauté de Charlo prenne en charge le bâtiment avec indemnisation des frais engagés au cours des années. La communauté s'est montrée intéressée à acquérir le phare et le réinstallerait sur une plage appartenant à la municipalité.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	John Audet en est le propriétaire privé.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Les frais d'entretien se sont élevés à près de 20 000 $ au fil des années.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Le phare servait autrefois uniquement à la famille propriétaire à des fins personnelles.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Elle est fructueuse, à part les coûts d'entretien engagés et le fait de devoir céder le phare à quelqu'un d'autre. Monsieur Audet a maintenant 90 ans et aimerait qu'un groupe lui fasse une offre raisonnable pour le phare et reconnaisse les efforts déployés par sa famille pour entretenir le bâtiment.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Tous les coûts sont assumés par M. Audet.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Des améliorations ont été apportées au phare : une nouvelle plate-forme, de nouveaux cadres et nouvelles fenêtres, un nouveau toit en cuivre massif fixé avec une substance, de nouveaux escaliers et un nouveau plancher. La structure a été retirée de son emplacement à l'aide d'élévateurs à fourche, et des blocs en béton ont été installés sous le phare.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Non
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non

11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Non
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Non
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Entretenu par M. Audet au coût d'environ 20 000 $.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Tous les coûts déboursés.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Aucune entente. Appartient au même propriétaire depuis 1960. Ce n'est que récemment qu'un représentant d'un groupe de défense du patrimoine a rencontré M. Audet pour lui fournir des renseignements sur une possibilité de financement. Cette offre a toutefois été reportée en raison de changement de gouvernement.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Pas pour le moment. Monsieur Audet aimerait céder le bâtiment au village pour attirer des visiteurs. Il aimerait recouvrer les coûts d'entretien pris en charge au fil des années et que les efforts qu'il a déployés pour préserver la propriété depuis 1960 soient reconnus.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non disponible

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Île Flowerpot / Tobermory / Ontario http://www.brucecoastlighthouses.com/flowerpot.cfm
Propriétaire / exploitant actuel	Parcs Canada
Nom du principal contact	George Fenn
Numéro de téléphone du principal contact	905-639-6139
Adresse électronique du principal contact	george.fenn@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Warren Ford (LPPP)
Numéro de téléphone du contact secondaire	403-292-5165
Adresse électronique du contact secondaire	warren.ford@dfo-mpo.gc.ca

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Tout à bien été. Bonne relation avec Parcs Canada. Pour faciliter le processus, la Garde côtière canadienne (GCC) a dû déclarer le phare « excédentaire » par rapport à ses besoins. Des directeurs du MPO et de Parcs Canada ont signé le protocole d'entente qui a été examiné et approuvé par les services juridiques des deux ministères.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Le phare a été construit à Castle Bluff en 1897. Quatre ans plus tard, une maison de gardien a été construite au bord de la mer. En 1969, le phare a été remplacé par une tour en acier automatisée. Afin de préserver l'histoire maritime de l'île, les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five ont restauré les principaux bâtiments. En 1969, le phare a été éloigné de la falaise et remplacé par une tour en acier, qui sert toujours de balise sur le site. Préoccupés par la détérioration de la station de phare, les Amis de Fathom Five et la GCC en sont venus à une entente en 1995, en vertu de laquelle les Amis prendraient le contrôle des travaux d'entretien et de remise en état, qui ont commencé en 1996. Le nettoyage général, l'application d'une nouvelle peinture, la pose de nouveaux bardeaux sur le toit, l'entretien du jardin et du gazon, l'amélioration des sentiers, la signalisation et l'utilisation d'une toilette à compostage sont tous des projets réalisés par des bénévoles spécialisés. La maison centenaire du gardien du phare est ouverte aux visiteurs. On y trouve des boissons fraîches et des cadeaux souvenirs. La station de phare Flowerpot est accessible seulement par bateau à partir de Tobermory. Le départ se fait à partir du port Little Tub. Des frais d'utilisation sont perçus sur l'île par Parcs Canada.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Parcs Canada assume la responsabilité du parc en entier; les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five accepte d'entretenir les installations à titre bénévole et réunit des fonds nécessaires en donnant à bail les immeubles, et en exploitant le musée. L'entreprise Blue Heron Cruises emmène des visiteurs à l'île à partir de Tobermory.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Le modèle actuel de propriété/d'exploitation fonctionne bien.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Le MPO a dû complètement restaurer le territoire avant que Parcs Canada décide de prendre en charge le site. Le MPO a dû conserver un environnement de parc national en permanence, ce qui a rendu difficile le travail de restauration.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Le dessaisissement a réalisé il y a 2 à 3 ans, et est réputé une réussite.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Entretenu par les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five. Parcs Canada peut éventuellement payer le matériel, et une demande d'aide financière peut être présentée à la Fondation Trillium de la province. Le MPO n'intervient plus.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five exploite deux (2) maisons sur le site : l'une à titre de musée et l'autre pour les besoins des bénévoles qui travaillent sur le site.

9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five a l'appui de Parcs Canada et de la Fondation Trillium de l'Ontario.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Quelques problèmes soulevés par des hydrocarbures, de la peinture au plomb et un dépotoir utilisé autrefois par les gardiens de phare.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Le MPO a réalisé une évaluation des risques particuliers au site. Parcs Canada voulait un nettoyage complet du site, y compris le retrait du dépotoir. C'est ce que le MPO a fait à la satisfaction de Parcs Canada au coût de près de 175 000 $.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Le dessaisissement a été assuré par un protocole d'entente signé entre le MPO et Parcs Canada, qui précise qui fait quoi. Le protocole comprend également des dispositions de paiement versé en remplacement d'impôts (PERI) pour la propriété.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Les Premières nations ont été avisées du transfert, qui ne constitue toutefois pas un problème étant donné qu'il a lieu d'un ministère fédéral à un autre.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five effectue les travaux d'entretien quotidiens sous la direction de Parcs Canada. Les Amis du Parc a signé avec Parcs Canada un protocole distinct qui précise les rôles et les responsabilités.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Les Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five génère des recettes grâce aux droits d'entrée exigés et aux dons reçus. Parcs Canada se charge des principaux frais d'entretien et d'immobilisation.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada (MPO) ou la Garde côtière canadienne (GCC))? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	L'accès au site est pris en compte dans le protocole d'entente conclu avec Parcs Canada. La Garde côtière canadienne entretient le phare, le panneau solaire et les batteries au besoin. Parcs Canada exige un préavis pour les grands travaux.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	L'île a été gazettée dans les années 1930 et est maintenant sous la responsabilité de Parcs Canada.

18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Un programme d'accueil de la station de phare, lancé en 1998, offre aux bénévoles des Amis du Parc marin national du Canada Fathom Five une expérience unique du métier de gardien de phare en leur permettant de vivre quelques jours à la station et d'exécuter des tâches de gardien pour 100 $ par jour pour un groupe de quatre. Des visites guidées et des activités spéciales sont également organisées pour les visiteurs du phare, qui sont plus 10 000 par année à se présenter. Un programme de gardien de phare débutant est lancé plusieurs fois par semaine en juillet et en août. L'anniversaire du phare Flowerpot est célébré tous les ans le troisième samedi de juillet. Le présent site s'inscrit également dans le programme de visite guidée des phares de la province et est promu sur le site Web de la province.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non disponible

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Phare Head Harbour, appelé aussi phare d'East / Quaddy / Nouveau-Brunswick
Propriétaire / exploitant actuel	Amis de la Station du phare de Head Harbour www.campobello.com/lighthouse
Nom du principal contact	John Ford (MPO)
Numéro de téléphone du principal contact	902-426-6054
Adresse électronique du principal contact	john.ford@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Dianne Lejeune (MPO)
Numéro de téléphone du contact secondaire	902-426-3900
Adresse électronique du contact secondaire	Dianne.LeJeune@dfo-mpo.gc.ca

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées

1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le contact n'a pas participé au processus initial de transfert, mais croit que le processus a été une réussite. Le contact secondaire mentionne que les Amis de la Station du phare de Head Harbour, sous la direction de Terry Green (retraité), ont été très proactifs et qu'ils se sont concentrés sur le transfert, ont assisté à de nombreuses séances d'information et ont satisfait à toutes les exigences. Le transfert s'est avéré un long processus étalé sur plusieurs années.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Exploité par les Amis de la Station du phare de Head Harbour sur une base saisonnière. Bien que située en eau canadienne, la station de phare est plus facilement accessible par les États-Unis, voir www.campobello.com/lighthouse.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Appartient et est exploité par les Amis de la Station du phare de Head Harbour. Étant donné que le phare est toujours actif, la Garde côtière canadienne continue à y avoir accès à titre d'aide à la navigation. Les Amis de la Station du phare de Head Harbour ont deux adresses postales, une à Wilson's Beach, au Nouveau-Brunswick et l'autre à Lubec, au Maine.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Le modèle actuel de propriété marche en fait très bien.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Le MPO a mené d'importantes consultations auprès de la collectivité pour obtenir son appui pour l'organisation / la vision de l'usage futur de la propriété. À l'origine, différents intérêts locaux opposés devaient être conciliés. Un représentant du MPO était toujours présent à un certain nombre de réunions publiques / privées pour donner un aperçu du processus de dessaisissement et des conditions générales de l'entente de vente nécessaire. Aucun autre défi et aucune occasion saisie ne sont connus.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Il s'agit d'une grande réussite en raison de l'intérêt que porte la collectivité au projet.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Les Amis de la Station du phare de Head Harbour assument tous les coûts d'entretien et de réfection. La Garde côtière canadienne ne prend en charge que les coûts associés aux aides à la navigation dont la consommation en électricité est mesurée à l'aide d'un compteur distinct.

8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	La station comprend maintenant un centre d'interprétation et 5 autres structures : la tour du phare (1829); le logement adjacent; une station avertisseuse de brume (1914-1915); un atelier (1914-1915) et un remise à bateaux (1947). Ces immeubles ont été soumis à Transports Canada aux fins d'examen du Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine. Les nouveaux propriétaires s'efforcent de conserver les caractéristiques essentielles du site. Étant donné son statut de lieu d'intérêt, l'Association du phare de la baie de Chesepeak a récemment passé du temps sur place pour peindre, installer un escalier, remplacer et vitrer les fenêtres et effectuer d'autres travaux de restauration. Outre les travaux d'entretien réguliers (peinture, réparations pour la durée utile du phare, etc.), aucun projet de développement du site n'a été réalisé quand le MPO en était propriétaire.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Le MPO assumait les coûts de réparation des dommages causés à l'environnement (voir ci-dessous). N'est pas au courant d'autres fonds versés. Avant le dessaisissement, le MPO s'alliait avec le groupe et la Province du Nouveau-Brunswick pour faire reconnaître le site comme « lieu désigné » en vertu des lois provinciales sur le patrimoine. Semble-t-il que sa reconnaissance comme lieu désigné accroîtrait les occasions de financement du site; toutefois, le MPO ne sait pas si l'organisation destinataire a fait une demande / n'a aucun dossier d'une telle demande d'aide. Par la suite, les Amis de la Station du phare de Head Harbour a reçu une aide au dessaisissement du site en vertu du programme « Provinces Built Heritage Works Program » pour le remboursement du matériel utilisé pour entretenir les installations, à condition que les travaux soient réalisés conformément aux Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada; voir la question 15.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	En mars 2000, Jacques Whitford a effectué une évaluation environnementale du site qui a permis de soulever un certain nombre de problèmes : présence de peinture au plomb et d'amiante et pollution du sol. À la onzième heure, une fuite a été découverte dans le réservoir de mazout de chauffage qui se trouve dans le sous-sol, ce qui a causé une contamination du sol. La situation a été réglée.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Des mesures de remise en état ont été appliquées par l'entremise de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) avant le dessaisissement, ce qui a coûté près de 15 000 $ au MPO. Pour toute question environnementale, contactez Tasha Andrews (902-426-9908) ou Joanne Nause (902-426-6726) du bureau régional du MPO.

12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Il a été établi par mesure administrative que tous les sites de 40 ans ou plus seront soumis à une évaluation du Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP). Le phare Head Harbour a été désigné site patrimonial par le gouvernement fédéral, et l'énoncé de valeur patrimoniale aurait été fourni au groupe, ainsi que toute autre ligne directrice / pratique exemplaire fédérale de conservation d'un site par l'entremise de Parcs Canada. Le MPO encourage les organisations à demander des avis professionnels lorsqu'elles ont des questions sur d'autres domaines reliés à l'exploitation future du site. Une analyse de rentabilisation détaillée a, semble-t-il, été élaborée par les Amis de la Station du phare de Head Harbour. Le transfert de propriété a eu lieu il y a 5 ou 6 ans. La convention d'achat est déposée sur le site intranet.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Aucun problème de titre foncier. Les titres fonciers sont normalement examinés en profondeur et des mesures correctives sont prises au besoin avant le dessaisissement. De plus, avant la fin du dessaisissement, tous les ordres de gouvernement doivent signifier leur intérêt (autres ministères fédéraux, province, municipalité).
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Site géré par les Amis de la Station du phare de Head Harbour. Le MPO est responsable de l'entretien des aides à la navigation.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Les Amis de la Station du phare de Head Harbour assure l'entretien et l'amélioration des installations grâce aux dons reçus, aux cotisations et aux frais d'admission imposés et aux recettes générées par la vente de cartes géographiques et par l'organisation d'activités spéciales telles que les « Journées du phare » qui ont lieu en août. À titre d'impératifs économiques, les Amis de la Station du phare de Head Harbour offre des emplois pour étudiants et des emplois à long terme pour assurer des emplois durables pour plusieurs résidents de l'île et produire d'importantes retombées économiques pour le secteur local des affaires. Une aide financière de l'ordre de 12 000 $ a été fournie aux Amis de la Station du phare de Head Harbour en vertu du programme « Provinces Built Heritage Works » pour le remboursement du matériel utilisé à condition que les travaux soient réalisés conformément aux Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada.

16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	L'accès nécessaire pour entretenir les aides à la navigation était assuré dans l'entente originale de dessaisissement. En général, la Garde côtière canadienne (GCC) se rend au site seulement quand un problème survient, et il ne semble pas y avoir de travaux d'entretien réguliers prévus pour les aides à la navigation. Les Amis de la Station du phare de Head Harbour avise la GCC quand le phare est éteint. La GCC a installé un compteur distinct de consommation électrique des aides à la navigation.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	La principale préoccupation de la GCC est la viabilité du groupe qui souhaite prendre en main le site. Parcs Canada exige la présentation d'un plan d'activités détaillé en vue de l'examen prévu par la *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*. La GCC s'occupe plutôt des aides à la navigation. Si un jour les Amis de la Station du phare de Head Harbour vend le terrain, la Couronne sera remboursée la valeur marchande estimative au moment du transfert initial. Si l'exploitant souhaite affecter le site à un nouvel usage, il devra obtenir l'approbation du Ministre ou le territoire sera retourné à la Couronne.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Les Amis de la Station du phare de Head Harbour a pour énoncé de mission de préserver, de protéger et de promouvoir les valeurs culturelle et historique de la station de façon à ce que tout le monde puisse en profiter. Comme sous-activité, l'organisation offre des services d'intervention d'urgence pour le sauvetage de mammifères marins coincés dans la région de la baie de Fundy. Le site comporte plusieurs caractéristiques qui attirent des visiteurs, notamment l'allégation selon laquelle il s'agirait de la station de phare la plus photographiée au monde; sa valeur historique, notamment le fait qu'il s'agit d'une des plus anciennes tours en bois du Canada (érigé en 18290) et que l'île Campobello était l'ancienne résidence d'été du président américain Franklin D. Roosevelt. Le « chalet familial » est aujourd'hui le centre d'attraction du parc international Roosevelt Campobello établi en 1964.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Le MPO tenait à jour des rapports qui lui permettaient de respecter leurs obligations en matière d'aliénation selon le principe de diligence raisonnable (environnement, titre ancestral, patrimoine, etc.). Ces documents étaient partagés, au besoin, avec l'organisation destinataire. En général, le MPO ne fournit pas ou ne conserve pas d'information en matière de marketing, de tourisme, etc.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Île Hope / Ontario http://lighthouse.boatnerd.com/gallery /huron/Hope Island.htm
Propriétaire / exploitant actuel	AADNC / Société de préservation des phares de la Huronie / Premières nations?
Nom du principal contact	George Fenn (MPO)
Numéro de téléphone du principal contact	905-639-6139
Adresse électronique du principal contact	george.fenn@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Warren Ford (LPPP)
Numéro de téléphone du contact secondaire	403-292-5165
Adresse électronique du contact secondaire	warren.ford@dfo-mpo.gc.ca

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Les 100 acres en question ont été prises de la réserve des Premières nations de la région dans les années 1800. Le MPO veut retourner la terre à Affaires autochtones et Développement du Nord Canada (AADNC) à titre d' « expansion de la réserve » et restaurer la

		propriété conformément aux normes ministérielles.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Construit en 1884, le phare de l'île Hope faisait partie d'une série de phares alignés pour assurer la sécurité des grands couloirs de navigation de grains et autres produits entre les États-Unis et les ports du Lac Supérieur et les élévateurs et les industries du comté Simcoe-Nord. Aujourd'hui en état de délabrement, la tour en pointe de forme carrée en bois mesure 45 pieds et est reliée à une maison d'un étage et demi. Le phare a été automatisé en 1988 après 104 ans d'activité continue par un gardien du phare. Le phare original n'est plus actif et a été remplacé par une tour de phare en acier. Le site revêt une grande importance dans la région, car c'est une des dernières stations de phare à conserver tous ses bâtiments originaux (phare, 1884, corne de brume, 1904, 2 maisons distinctes de gardien, remise à génératrice et remise à bateaux, 1884).
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Société de préservation des phares de la Huronie (SPPH) est prête à lancer un important projet de restauration du phare original ainsi que du terrain. Le public n'a pas accès au phare pour l'instant.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	La SPPH veut prendre le contrôle du bâtiment original, mais cela entre en conflit avec les intérêts du groupe des Premières nations qui souhaite utiliser le site à d'autres fins. Le MPO n'est pas impliqué dans ce dossier.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Le MPO, qui ne veut plus être dans le portrait, veut transférer le site à un autre ministère fédéral, en l'occurrence AADNC. La seule question en litige semble être le quai qui a été construit sur un plan d'eau provincial. Le MPO a depuis acheté le présent plan d'eau auprès de la Province, ce qui devrait faciliter le transfert.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Travail en cours. Le MPO s'adressera de nouveau à AADNC maintenant que le site est nettoyé et que la question relative au plan d'eau est réglée. Il reste encore à négocier un protocole d'entente. La GCC devrait normalement continuer à avoir accès aux aides à la navigation.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	À déterminer.

8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Le vieux phare a été retiré du terrain et une nouvelle tour de phare a été installée par la GCC. La SPPH devrait remplacer le phare sur l'ancienne fondation.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Ne s'applique pas dans le cas présent.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Le MPO devait obligatoirement remettre le site en état en prévision du transfert à AADNC.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Le MPO a dépensé près de 1 M$ pour nettoyer le site.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Ne s'applique pas dans le cas présent. Le transfert serait géré en vertu d'un protocole d'entente interministériel.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Le MPO a construit un quai sur un plan d'eau provincial. Le MPO a acheté le plan d'eau en prévision du transfert de propriété à AADNC.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	À déterminer
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	À déterminer
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Le protocole d'entente conclu avec AADNC comprendra des clauses indiquant que le MPO doit assurer un accès à la tour de phare.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	À déterminer

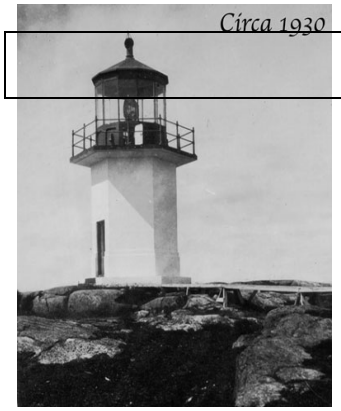
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	À déterminer

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non facilement disponible

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Île du Corossol, Sept-Îles, Québec
Propriétaire / exploitant actuel	Affaires autochtones et Développement du Nord Canada
Nom du principal contact	Donald Moffet (MPO)
Numéro de téléphone du principal contact	418-648-7497
Adresse électronique du principal contact	donald.moffet@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	



ÎLE DU COROSSOL

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le contact a participé directement au transfert. Ce transfert de nature interministérielle visait à l'origine à régler les revendications territoriales des Autochtones et, éventuellement, à développer le site à des fins touristiques. Le site n'a toutefois pas été développé comme prévu, et est maintenant dans un état de délabrement. Accès restreint à l'île.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Le site appartient à AADNC. L'île fait partie de l'archipel de Sept-Îles. Le phare est une tour de phare octogonal abandonnée en 1985 puis remplacée par une tour claire-voie. Les installations ne servent plus d'aide à la Navigation et sont dans un état de délabrement. Le phare est accessible par voie maritime seulement; de plus l'accès à l'île est restreint. L'île est un refuge d'oiseaux migrateurs officiel.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Le site a été transféré à AADNC en 2000 et le MPO n'est au courant d'aucun autre projet de développement du site.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	L'île fait l'objet d'une revendication territoriale des Autochtones et AADNC en a rapidement pris le contrôle afin de régler la situation.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	AADNC a pris le contrôle de la propriété afin de régler les revendications territoriales des Autochtones. L'île est également connue comme un refuge d'oiseaux migrateurs. Un projet de développement du site à des fins touristiques est prévu, mais aucun travail de développement n'a encore commencé.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Le transfert du présent site n'est pas réputé une réussite étant donné qu'aucun travail de développement n'a encore eu lieu. À l'heure actuelle, l'accès au site est restreint. Les structures sur l'île sont dans un état de délabrement et sont jugées peu sûres. Les problèmes liés à l'environnement ont été résolus au cours des dernières années par AADNC et le MPO.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Il s'agit d'un transfert interministériel. Les détails financiers du transfert ne sont pas connus.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Le site n'a ni été développé ou entretenu. Il est dans un état de délabrement et est jugé dangereux.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Aucune connaissance de fonds fournis pour le développement du site.

10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Les questions liées à l'environnement n'ont pas été traitées adéquatement durant le transfert. Le site était contaminé avec du plomb, du mercure et des produits pétroliers. Les mesures de réparation des dommages causés à l'environnement ont été financées et appliquées au cours des dernières années par le MPO. Toutes les questions litigieuses concernant le présent site sont résolues.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Les mesures de réparation des dommages causés à l'environnement ont été déterminées durant le transfert, mais elles ont été appliquées seulement au cours des dernières années par le MPO.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Aucune connaissance de services professionnels fournis pour l'étude du développement du site.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	La propriété fait l'objet de revendications territoriales autochtones.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	AADNC est actuellement responsable du site.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Aucun projet de développement n'a été lancé sur le site à ce jour.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Les aides à la navigation ne sont plus utilisés sur le site.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	AADNC gère à l'heure actuelle le dossier des revendications territoriales autochtones.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Site aux grandes potentialités de développement à des fins touristiques. Aucune connaissance d'une initiative de développement du site.

Indice	Demande de renseignements	

1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Toute documentation reliée au transfert de la propriété serait normalement conservée dans les archives d'AADNC.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Phare du passage Letete /Greens Point / Nouveau-Brunswick
Propriétaire / exploitant actuel	Association du phare de Greens Point
Nom du principal contact	John Ford, MPO
Numéro de téléphone du principal contact	902-426-6054
Adresse électronique du principal contact	john.ford@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Tasha Andrews (contact en matière d'environnement)
Numéro de téléphone du contact secondaire	902-426-9908
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Aucun problème de dessaisissement.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Après avoir été entièrement automatisé en 1996, le phare de Green Point a été officiellement mis en service le 8 septembre 1999, quoique le système avertisseur de brume continue d'être utilisé. La propriété et la station ont été transférées à l'Association en juillet 2008. L'ancienne station de surveillance de la Garde côtière a été rénovée en un joli petit chalet qui peut être loué sur une base hebdomadaire par les membres du public. La maison du gardien a été reconvertie en un centre d'interprétation/musée/aquarium où sont exposés différents objets de la région. La GCC continue de se servir de la corne de brume et de l'équipement de communication. L'accès à la corne de brume est prévu dans les conditions de transfert. Locaux offerts par processus de cession-bail à l'Association, aux fins d'entreposage de l'équipement de communication.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Le phare est entretenu par l'Association du phare de Green's Point, une organisation à but non lucratif composée de membres de la communauté. L'Association a pour but de préserver le phare situé au passage Letete en raison de sa valeur historique. Le groupe a pour mandat d'ouvrir l'accès au public et de créer une installation scolaire. Peut être membre toute personne qui souhaite préserver le site, assurer l'accès par le public et voir le développement du Marine and Coastal Interpertive Center (Centre d'interprétation du milieu marin et côtier). Pour connaître l'histoire du phare, voir http://www.lighthousefriends.com/light.asp?ID=1024
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Le modèle actuel de propriété fonctionne très bien.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	À la suite de la fuite de renseignements sur le licenciement prévu du phare de Green's Point en 1995, des citoyens inquiets ont formé l'Association du phare de Green's Point pour conserver la station en tant qu'installation scolaire et récréative. Une réunion informationnelle a été organisée dans la maison du gardien le 10 novembre 1996, et appuyée par un nombre croissant de personnes, une entente d'utilisation de la propriété a été signée entre l'association et la Garde côtière canadienne le 4 décembre 1996. Le juillet suivant, un centre d'interprétation du milieu marin et côtier, qui présente des expositions sur le phare, la faune et la flore côtières et les industries navales locales, a été ouvert dans la maison du gardien.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Le résultat obtenu est jugé fructueux.

7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	L'Association du phare de Green's Point assume tous les coûts d'entretien et de réfection. Ce qui est la norme pour tous les dessaisissements dans la région.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	L'Association s'est concentrée sur la reconversion des installations existantes aux fins prévues. Elle a pris en main et maintenu tout autre projet de développement des biens immobiliers.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Le MPO n'est pas au courant de pareille aide.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Sol contaminé aux métaux et aux hydrocarbures. Niveaux de contamination qui dépassent les limites prévues pour les zones résidentielles, mais pas pour les zones commerciales. Étant donné le sol et le couvert herbacé, aucun danger n'a été signalé.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Le MPO n'a pris aucune mesure de remise en état. La propriété a été transférée avec divulgation complète du problème de contamination au destinataire.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	L'Association du phare de Green's Point a préparé une analyse de rentabilisation dans le cadre du processus de dessaisissement. On ne sait pas si une aide professionnelle a été reçue à cet égard.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Aucune
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	L'Association est responsable de la gestion quotidienne du site.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Il s'agit d'une organisation à but non lucratif qui fournit des reçus officiels aux fins de l'impôt pour les cotisations et les dons. Droit d'adhésion pour famille, 20 $, pour une personne, 15 $, et pour entreprise, 30 $. Des dons sont aussi acceptés. Le chalet peut être loué pour 500 $ (CAN) par semaine.

16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	L'accès à la corne de brume est assuré dans les conditions de dessaisissement. Une partie du territoire transféré à l'Association du phare de Green's Point a été retournée par processus de cession-bail aux fins d'entreposage de l'équipement de communication du MPO/ de la GCC. L'accès aux fins d'entretien de l'équipement n'a jamais été un problème.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	L'intérêt et la participation dans la région étaient essentiels pour réussir. Dans certains cas, c'est l'association locale qui demande au MPO la permission de prendre le contrôle du phare; à d'autres moments, c'est le MPO qui s'adresse à la municipalité pour savoir si une personne ou un groupe de la région est intéressé à prendre le contrôle d'une installation.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	La publicité du phare est faite dans les brochures et sur le site Web provincial (http://www.promotingnewbrunswick.nb.ca/). Le présent phare est également compris dans le guide touristique de Quoddy Loop Tour.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Le MPO n'a rien de facilement accessible dans la région. L'Association devrait s'avérer plus utile à cet égard.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Long Point / île Twillingate / Terre-Neuve-et-Labrador http://www.twillingate.com/toseedo/lighthouses/
Propriétaire / exploitant actuel	Ville de Crow Head
Nom du principal contact	Taryn Dutton
Numéro de téléphone du principal contact	709-772-0621
Adresse électronique du principal contact	taryn.dutton@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Albert Lineham (ret.)
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le MPO a cédé des terres et des immeubles excédentaires à la Municipalité de Crow Head, y compris un logement individuel, exploité actuellement à titre de boutique de cadeaux, et un logement double relié au phare, qui est désigné un patrimoine. Le MPO a conservé le phare, le bâtiment d'équipement, l'immeuble de bureaux et le droit d'accès au site aux fins d'entretien des aides à la navigation.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Construit en 1876, le phare de Long Point est établi à Crow Head, sur l'île Twillingate. Il est une des grandes destinations touristiques depuis des décennies et un des lieux d'intérêt les plus photographiés sur la côte nord-est de Terre-Neuve-et-Labrador. Situé à plus de 300 pieds au-dessus du niveau de la mer, le site sert de point d'observation à des milliers de visiteurs qui se présentent chaque année pour admirer la vue panoramique de l'océan Atlantique et éventuellement des icebergs, des baleines, des phoques et des oiseaux de mer. Le Centre du phare de Long Point offre aux visiteurs des expositions d'art visuel visant à mieux faire comprendre ce qui sous-tend notre identité et notre sentiment de réussite, à savoir la chasse, le piégeage et la pêche traditionnels.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Twillingate Island Tourism Association (TITA) (Association du tourisme sur l'île de Twillingate) promeut le tourisme sur l'île Twillingate. Une entente a été conclue entre la TITA et la Ville pour l'exploitation d'un logement double à titre de studio d'artiste et, éventuellement, d'un restaurant de prestige. La TITA rénove actuellement l'immeuble pour le reconvertir en studio d'artiste.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Semble bien marcher même si les entreprises de la région s'opposent à l'idée du restaurant.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	L'utilisation éventuelle du site continue de se heurter à une opposition.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Dans les faits, une réussite, bien que son plein potentiel ne soit pas encore réalisé.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	La TITA a obtenu une aide financière auprès de l'Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA) et de la Province. Toutefois, aucun détail à ce sujet n'est connu. Aucune aide financière de la part de la Municipalité n'a été reçue.

8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Aucune participation du MPO. La TITA a apporté des améliorations à la propriété contiguë, notamment des sentiers de promenade, des aires de stationnement et d'observation, avec l'approbation de la Ville de Crow Head
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	La TITA a obtenu une aide financière auprès de l'APECA et de la Province. Toutefois, aucun détail à ce sujet n'est connu. Aucune aide financière de la part de la Municipalité n'a été reçue.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	De petits problèmes de contamination à la peinture au plomb, aux hydrocarbures et aux métaux.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Le MPO a mis en œuvre toutes les mesures de remise en état par l'entremise de TPSGC. Il a également fait déplacer une tour VHF pour améliorer le site
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	La Ville de Crow Head avait demandé au MPO de prendre le contrôle de la maison de gardien adjacente au phare. Aucune aide extérieure n'a été nécessaire dans le cadre du processus de dessaisissement.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Aucune, sauf que le MPO doit établir un titre documentaire.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	La Municipalité de Crow Head gère le site en étroite collaboration avec la TITA.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Le MPO a établi une entente générale de servitude pour tous les immeubles qu'il possède et l'entretien des aides à la navigation.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun invoqué!
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Le phare de Long Point est promu sur le site Web provincial du tourisme et constitue un grand attrait touristique dans la province. Long Point est régulièrement inscrit aux programmes d'entreprises de visites guidées, telles que McCarty's Party.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Peu dans les dossiers à l'exception d'un plan de Landwash Enterprises, les exploitants initiaux de la boutique de cadeaux.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	L'Orignal, feux d'alignement antérieur et postérieur / L'Orignal / Ontario, Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Terrain de camping À la Rochelle
Nom du principal contact	M. Daniel Brisebois
Numéro de téléphone du principal contact	613-295-1451
Adresse électronique du principal contact	
Nom du contact secondaire	Mme Lili St-Gelé
Numéro de téléphone du contact secondaire	613-675-2277
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Les deux phares sont situés sur le terrain de M. Brisebois et ont été vendus aux propriétaires du terrain (qui étaient à l'époque les parents de M. Brisebois). Pour autant que puisse s'en souvenir M. Brisebois, le transfert des phares s'est fait sans heurts

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Le même usage qu'à l'origine, aucune autre utilisation n'a été envisagée.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Propriétaires privés. Exploités par M. Brisebois et Mme St-Gelé. Ils sont responsables du bon fonctionnement et de l'entretien des deux phares.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Ne s'applique pas.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Parmi les principaux défis, mentionnons les obligations financières et attirer sans le vouloir le public sur un terrain privé. Aucune occasion n'a pu être saisie étant donné que les phares ne sont pas ouverts au public.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Le résultat obtenu était attendu et positif.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Les propriétaires assument la responsabilité financière des phares et payent les coûts nécessaires.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Oui, une maison a été construite entre les deux phares. Le nouveau bâtiment est conforme aux règlements de zonage.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Non
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Non
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Non

13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	La question ne se pose pas étant donné que les deux phares sont gérés par les propriétaires.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Les phares ne génèrent aucune recette. Tous les coûts sont pris en charge par les propriétaires.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Ne s'applique pas.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Ne s'applique pas.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Ne s'applique pas.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non disponible.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Port Dalhousie - Feu d'alignement postérieur (intérieur) / Port Dalhousie - Ville de St. Catherines / Ontario / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Ville de St. Catherines / Collège Niagara
Nom du principal contact	Shirley Tomovic
Numéro de téléphone du principal contact	905-735-2211, poste 7521
Adresse électronique du principal contact	stomovic@niagarac.on.ca
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions		Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.		Le Collège Niagara n'a pas participé au processus de transfert.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Salle de classe pour l'école de voile du Collège Niagara. Collège provincial.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Ville de St. Catherines en est propriétaire. Le Collège Niagara a conclu une entente d'utilisation du phare à titre d'invité et paie des frais annuels.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Parfait pour des activités scolaires. Belles possibilités offertes aux étudiants.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Aucun défi. Offre à des étudiants l'occasion d'apprendre dans une atmosphère unique. Accès facile à un emplacement hors campus. Capacité d'accueillir 8 étudiants.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle ou non fruit?	Oui, et la démarche suivie actuellement porte fruit depuis plus de 20 ans.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Le Collège paye des frais annuels à la Ville de St. Catherines, qui prend soin de la propriété. Les Amis du phare ont peint le phare par le passé.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Non
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Aucune connaissance d'autres fonds fournis. Le Collège est une activité non financée qui dépend des droits de scolarité.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Non
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Ne sais

13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Le Collège apprécie la collaboration de la Ville pour répondre aux besoins des habitants de la région de Niagara.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Ne s'applique pas.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Ne s'applique pas.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Dépliant publicitaire sur le voile et site Web du Collège pour promouvoir le site comme emplacement extérieur.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Site Web du Collège Niagara : http://www.niagaracollege.ca/content/ContinuingEducation/SailingSchool.**aspx**

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Port Medway / Port Medway / Nouvelle-Écosse / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Municipalité de Queens
Nom du principal contact	Jill Cruikshank
Numéro de téléphone du principal contact	1-800-655-5741
Adresse électronique du principal contact	jcruikshank@regionofqueens.com
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le groupe communautaire a lancé le projet et la Municipalité de Queens a acheté le parc de poissons avec le phare en 2001. Des mesures de remise en état ont dû être prises pour déplacer/soulever le mur à un niveau plus élevé.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas	Il a été décidé dès le départ que le site serait transformé en parc.

	échéant.	
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Municipalité est propriétaire du site. Le groupe communautaire exploite le parc.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	La responsabilité et le coût de l'entretien de la propriété. Fardeau pour l'ordre de gouvernement inférieur.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	À l'origine, le groupe communautaire et la Municipalité se sont battus pour le contrôle du site. À la fin, la Municipalité en est devenue propriétaire.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Une réussite autre que les coûts permanents.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	La Municipalité assume les coûts d'assurance, de services publics et d'entretien
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Oui, plusieurs travaux de développement. L'ancienne usine de transformation du poisson a été retirée à l'exception d'un immeuble qui sert à présenter des expositions d'art et des tournois de tennis de table ainsi qu'à répondre aux besoins du parc de jardin. Aménagement de paysage étendu. Conformité aux règlements de zonage.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Financement des trois ordres de gouvernement et de l'association communautaire.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Mesures de restauration prises durant le processus de développement du parc pour accroître la rupture du film d'eau et ainsi protéger la propriété contre les effets de l'océan.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Aucune connaissance d'une telle démarche durant l'étape de la proposition. Les services d'une entreprise professionnelle ont été retenus pour réaliser la conception du site.

13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Aucune question soulevée à ce sujet.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	La Municipalité assume les coûts.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Ne s'applique pas.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	La force de l'océan est le principal risque. Deux ans après l'ouverture du parc, la tempête Juan blanc s'est déchaînée sur le parc, a inondé le paysage et a déplacé d'immenses roches. Le groupe communautaire a contribué aux efforts de restauration.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Inscription sur le site du tourisme, panneaux routiers, brochure sur une visite guidée du phare et association à des activités côtières de promotion du site.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Oui, envoi par courriel de la documentation de marketing et d'autres documents.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Pointe Presqu'île / Brighton / Ontario / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Parcs Ontario - Province de l'Ontario
Nom du principal contact	Tom Mates
Numéro de téléphone du principal contact	1-613-475-4324, poste 226
Adresse électronique du principal contact	tom.mates@ontario.ca
Nom du contact secondaire	Amis du parc Presqu'île
Numéro de téléphone du contact secondaire	1-613-475-1688
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	En 1954, par décret à la Province de l'Ontario.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Patrimoine culturel. Le phare sert toujours d'aide à la navigation. Le parc est un site historique et une icône de la municipalité locale de Brighton.

3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La Province de l'Ontario est propriétaire du parc. Les Amis du parc de la Presqu'île appuie les recherches du parc.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Les faiblesses sont le coût de l'exploitation de la propriété. La province est responsable de la conservation du phare. La Garde côtière continue d'utiliser la propriété comme aide à la navigation.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Le site doit obligatoirement être utilisé à titre de patrimoine culturel. Il fait partie du grand centre d'interprétation des Grands Lacs.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Une réussite autre que les coûts permanents.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	La Province assume les coûts d'entretien et de réfection.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	L'extérieur de l'ancien chalet du gardien a été restauré et son intérieur a été modernisé. Sert de centre d'interprétation historique du patrimoine marin.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Non, seulement la province.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	L'immeuble en pierre a été entouré de 2x4 et a reçu de nouveaux bardeaux.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Pas avant le dessaisissement. En 1991, les services d'une société d'experts-conseils ont été retenus pour examiner les différents usages éventuels de la propriété.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non

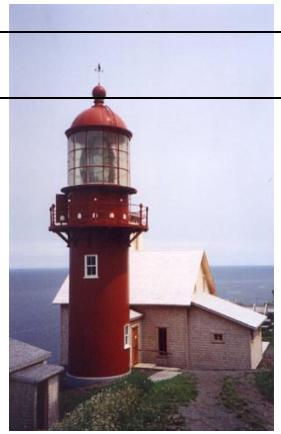
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Besoin de fonds (300 000 $) pour retirer et remplacer les bardeaux décolorés.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Le système des parcs de l'Ontario. Les frais imposés servent à financer tous les parcs provinciaux. Aucun fonds spécial pour l'entretien du phare.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Il existe dans l'entente une clause qui assure à la Garde côtière l'accès au phare. Pas d'entente antérieure.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Défis financiers de l'entretien du phare.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Stratégie de Parcs Ontario mise en place depuis plus de 100 ans. Parc promu sur le site Web de Parcs Ontario avec l'histoire du phare; panneaux sur la route 401.

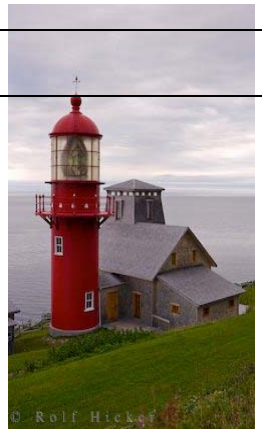
Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	À l'exception du site Web, les documents ne sont disponibles qu'en version papier.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Pointe à la Renommée / Anse à Valleau / Gaspésie / Québec
Propriétaire / exploitant actuel	Municipalité de Gaspé / Comité local de développement de l'Anse à Valleau
Nom du principal contact	Donald Moffet (MPO)
Numéro de téléphone du principal contact	418-648-7497
Adresse électronique du principal contact	donald.moffet@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	





Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions		Réponses ouvertes détaillées

1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Le contact a participé directement au processus de transfert de la propriété et estime que le processus a été une réussite. Le Comité local de développement (CLD) de l'Anse à Valleau, sous la direction de Claudine Poirier, est très proactif et prend des dispositions pour faire du présent site un grand centre d'attraction touristique. Le processus de transfert a toutefois été long et s'est étiré sur plusieurs années.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	La Municipalité de Gaspé est propriétaire du site, qui est cependant exploité et entretenu par le Comité local de développement de l'Anse à Valleau. La station de phare est accessible en empruntant une chaussée en gravier qui s'étend sur 5 km à partir de la route principale (route 132). Le site est ouvert au public de juin à octobre. Il comprend une tour de phare, une maison de gardien du phare et quelques autres immeubles illustrant la vie au début des années 1900. En été, des guides sont disponibles pour accompagner les touristes.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	La propriété appartient à la Municipalité de Gaspé et le site est exploité et entretenu par le Comité local de développement (CLD) de l'Anse à Valleau, une corporation à but non lucratif et le seul responsable de la gestion et du développement de l'installation à titre d'attraction touristique. Le site ne sert plus d'aide à la navigation. La corporation est formée de bénévoles et est très bien organisée. Elle engage dans le cadre d'un programme d'emplois d'été pour étudiants des guides qui accompagneront les touristes dans le musée et les autres immeubles sur place. Des activités communautaires y sont également organisées en été.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Le modèle actuel de propriété fonctionne bien. La corporation assume seule toutes les dépenses et est en mesure d'assurer la viabilité de l'exploitation à l'aide de subventions, d'activités communautaires de financement, des droits d'entrée et d'autres programmes de financement. La corporation est continuellement à la recherche de nouvelles sources de financement pour améliorer le site et le rendre plus attrayant.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	La corporation a travaillé avec acharnement pour convaincre la GCC de transférer la propriété à la Municipalité pour un prix minime à condition que la corporation finance le déménagement du phare de Québec à son emplacement original. La corporation a également reconstruit les habitations du site selon les plans originaux. Elle est continuellement à la recherche de nouvelles subventions et mène des activités de financement pour développer davantage le site à titre d'attraction touristique.

6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Le projet est jugé une réussite étant donné l'intérêt et le niveau de participation qu'il suscite au sein de la communauté.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	La corporation assume tous les coûts d'exploitation, d'entretien et de réfection. Ces coûts sont couverts grâce aux subventions obtenues, aux activités de financement menées et aux programmes de financement gouvernementaux offerts.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	La station comprend aujourd'hui la tour de phare, une habitation adjacente et quelques autres immeubles reconvertis en musée et en centre d'interprétation du début des années 1900. La tour de phare, un ouvrage unique en acier, a été démontée par la GCC après avoir été déclarée excédentaire à la fin des années 1980, puis entreposée dans un hangar à Québec. La corporation s'est arrangée pour que le phare soit retourné à son emplacement original en 1997 puis restauré dans son état initial. Elle a aussi fait reconstruire l'habitation et les immeubles contigus. Le site constitue un centre d'intérêt sur la « Route des phares » en Gaspésie. La corporation prévoit continuer d'améliorer le site de façon à en faire un vrai village patrimonial, en fonction de la disponibilité des fonds nécessaires.
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	La GCC a assumé tous les coûts de réparation des dommages causés à l'environnement quand le site a été transféré à la Municipalité. La corporation a obtenu les fonds nécessaires offerts dans le cadre de différents programmes pour déménager la tour de phare à son site original et pour procéder à la reconstruction de l'habitation. La Corporation souhaite obtenir des fonds de programmes d'emplois d'été pour étudiants en vue d'embaucher des guides pour l'été et doit mener des activités de financement de même que chercher des subventions pour poursuivre les travaux de développement. Aucune connaissance de quelconque autre fonds reçu.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Une évaluation environnementale du site a été réalisée et des mesures de réparation de dommages ont été mises en œuvre par la GCC avant que le site soit transféré à la Municipalité en 1997.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Les mesures de réparation des dommages causés à l'environnement ont été financées et appliquées par la GCC avant le dessaisissement en 1997.

12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Les services d'une société professionnelle ont été retenus pour déménager le phare de Québec au site prévu, puis, une fois sur place, pour le rassembler. Toute documentation reliée à l'énoncé du patrimoine (semble-t-il que le site ne soit pas reconnu), analyse de rentabilisation ou convention d'achat-vente relève du Comité local de développement de l'Anse à Valleau.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Aucun problème de titre foncier. La propriété a été transférée à la Municipalité, qui a par la suite demandé à la Corporation d'en assumer la gestion.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Le site est géré et entretenu exclusivement par le Comité local de développement de l'Anse à Valleau, une organisation à but non lucratif. La corporation a pour sources de financement les recettes qu'elle génère, les subventions obtenues en vertu de différents programmes et les fonds amassés lors de campagnes de financement. Les aides à la navigation ne sont plus utilisées sur ce site.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	La corporation est en mesure d'entretenir et de rénover les installations grâce aux dons reçus, aux droits d'entrée imposés, à la vente de souvenirs et aux activités spéciales de financement menées. La corporation est gérée par des bénévoles et profite du programme d'emplois d'été pour étudiants pour engager des étudiants comme guides durant la saison touristique.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Les aides à la navigation ne sont plus en service sur le site.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Le transfert de propriété à la Municipalité de Gaspé était la principale motivation qui a poussé le Comité local de développement de l'Anse à Valleau à entamer son projet de rénovation de la station de phare et à ouvrir le site au public aux fins de tourisme.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Le CLD de l'Anse à Valleau est membre d'un vaste réseau connu sous le nom de « Corporation des gestionnaires de phares de l'estuaire et du golfe Saint-Laurent », qui promeut la « route des phares » de la Gaspésie. Le site possède plusieurs caractéristiques qui attirent des visiteurs, notamment le fait qu'il s'agirait de la première station radio maritime à être installée en Amérique du Nord, par Marconi en 1904, et aussi le fait qu'il soit une tour de phare unique entièrement faite d'acier et un site représentant la vie au début des années 1900 à la Pointe à la Renommée.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Toute documentation reliée au dessaisissement de la propriété serait classée dans les archives du MPO. Toute information en matière de marketing, de tourisme ou d'opérations doit normalement être obtenue auprès de la corporation qui gère l'installation. Claudine Poirier, 418-269-3310, gère actuellement la corporation. Voir aussi www.routedesphares.qc.ca

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Rose Blanche / Terre-Neuve-et-Labrador http://www.roseblanchelighthouse.com
Propriétaire / exploitant actuel	Rose Blanche Lighthouse Inc.
Nom du principal contact	Taryn Dutton
Numéro de téléphone du principal contact	709-772-0621
Adresse électronique du principal contact	taryn.dutton@dfo-mpo.gc.ca
Nom du contact secondaire	Albert Linehan (ret.)
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions		Réponses ouvertes détaillées

1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Il s'agit du seul phare en granit dans le Canada atlantique. Il est reconnu comme ouvrage patrimonial. En 1988, la Southwest Development Association (Association du développement du Sud-Ouest) a demandé au MPO de prendre possession du site, qui était à l'époque en état de délabrement. La propriété a par la suite été transférée à la Ville de Rose Blanche, qui a ensuite demandé à Rose Blanche Lighthouse Inc. de se charger de l'exploitation du site. Le MPO a rétabli le feu et continue d'utiliser des panneaux solaires et des batteries pour le faire fonctionner.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Situé dans la ville pittoresque de Rose Blanche, à environ 45 km en voiture de Port aux Basques, le long de la route 470. Construit en 1871 avec le granit extrait de la carrière située à proximité. Restauré en 1999 et agrémenté de meubles de style 19e siècle et d'antiquités locales, le phare est une destination incontournable pour les amateurs de phares. Il est ouvert au public sur une base saisonnière.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Phare actif exploité sur une base saisonnière par Rose Blanche Lighthouse Inc. au nom de la Ville de Rose Blanche.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Perçu comme une grande réussite. Le site attire des milliers de touristes tous les ans.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Il n'y a aucune trace documentaire pour la présente propriété, qui a été prise en main par le gouvernement fédéral dans le cadre de la confédération. Pour faciliter le transfert, le MPO a renoncé à tout droit pour la propriété et la Ville a fait une demande d'octroi du titre de la propriété auprès de la Province.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Perçue comme une très grande réussite.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Le MPO continue d'exploiter le phare. L'entretien du phare et du terrain est assuré par Rose Blanche Lighthouse Inc.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Parmi les améliorations apportées, mentionnons un centre d'interprétation, une scène de spectacle, un marché aux puces local et des zones de distribution d'objets d'artisanat, des sentiers de promenade, une terrasse et des aires d'observation. Aucun conflit avec les règlements locaux. Au bout de la route, à environ 1 km du phare, se trouve un gîte touristique.

9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Fonds versés par différents organismes gouvernementaux, notamment l'APECA, la Province et la Ville. Le MPO n'est au courant d'aucune disposition en matière de financement semblable. La GCC a donné le phare à la Ville. Pour faire en sorte que la Ville se qualifie pour un certain nombre de crédits, la propriété a été louée à l'origine à la Ville par la MPO pour une période de 10 ans. Semble-t-il que l'appui provincial aux différentes associations de développement a progressivement été éliminé.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Aucune. La propriété était dans un état de délabrement au moment du transfert.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Aucun. L'association de développement a demandé au MPO de prendre le contrôle de ce qui était à l'époque des ruines.
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	La Southwest Development Association (aujourd'hui abolie), sous la direction de Rita Anderson, avait préparé toute la documentation nécessaire. Aucun consultant n'a pris part à la démarche. Rita est partie à la retraite lorsque la province a mis un terme au financement des associations de développement.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Aucune, la ville a appuyé le transfert.
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Site géré par Rose Blanche Lighthouse Inc., qui rend compte, en quelque sorte, à la Ville de Rose Blanche.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	L'entreprise Rose Blanche Lighthouse Inc. impose un prix d'entrée au site. Les visites guidées sont financées dans le cadre d'un programme provincial. Les bénévoles s'occupent d'une grande partie de l'entretien du site.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Entente accordant à la GCC un accès libre au phare et à l'équipement connexe. Toutefois, c'est la Ville qui possède le titre juridique du bien-fonds.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun mentionné.

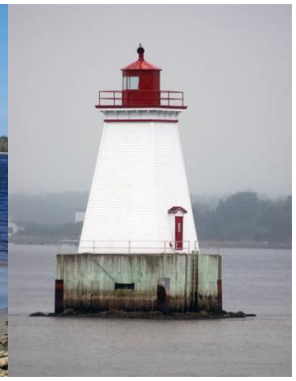
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Plan provincial de publicité ainsi que efforts de marketing déployés par la Ville, notamment brochures distribuées à grande échelle pour attirer des touristes.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Taryn fera parvenir par l'entremise du MPO à Ottawa toute documentation facilement accessible qui n'est pas de nature délicate. La documentation risque d'être limitée!

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Sandy Point / Shelburne / Nouvelle-Écosse / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Sandy Point Recreation Group (groupe des loisirs communautaires de Sandy Point)
Nom du principal contact	Bernice Goodick
Numéro de téléphone du principal contact	902-875-2919
Adresse électronique du principal contact	
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	



Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions	Réponses ouvertes détaillées
1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	À l'origine, le site devait être transféré au Atlantic Lighthouse Council (Conseil des phares de l'Atlantique) au nom du groupe des loisirs communautaires de Sandy Point. Cette tentative n'a pas marché et le groupe a dû débourser 2 500 $ pour acquérir la propriété. La base du phare a été renforcée et d'autres améliorations ont été apportées au coût de 110 000 $.

2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Attraction touristique. Le vestibule sert à la célébration de mariages, à des festivals de homard, etc. Le feu reste allumé par commodité. Une propriété adjacente a été achetée auprès de la municipalité et un nouveau vestibule y a été construit. Un autre terrain a été acheté puis déboisé pour y créer un parc de stationnement.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Les citoyens de Sandy Point sont propriétaires du site dont le fonctionnement est assuré par des bénévoles.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Les forces sont la capacité d'organiser des festivals et d'attirer des touristes. Les faiblesses sont que l'épuisement rapide des bénévoles et la nécessité d'en recruter d'autres. Les jeunes sont moins intéressés par ce genre d'activité.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Question sur la propriété qui concerne Atlantic Lighthouse Council.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Très fructueuse. Il existe de nombreuses subventions disponibles pour venir en aide aux groupes communautaires.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	Le groupe des loisirs communautaires de Sandy Point a son propre compte financier par le biais d'une fiducie pour couvrir les coûts d'entretien et de réfection.
8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Seulement sur les propriétés adjacentes qui ont été achetées pour aménager le vestibule et le parc de stationnement. Les règlements de zonage ont été suivis et les approbations requises ont été obtenues auprès de la Municipalité.

9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	En 2008, l'Agence de promotion économique du Canada atlantique a investi 38 274 $, le ministère du Développement économique et rural de la Nouvelle-Écosse a contribué 20 000 $, la Municipalité du District de Shelburne a fait don de 10 000 $ et la Société de préservation des phares de la Nouvelle-Écosse a versé 6 600 $ pour restaurer le phare de Sandy Point et en faire un site plus attrayant pour les touristes. Ce même été, la base du phare a été renforcée, la tour a reçu un nouveau parement, un escalier menant jusqu'au sommet de la base a été ajouté et des panneaux d'interprétation ont été installés. Le reste des coûts a été couvert grâce à des entreprises privées, des dons de particuliers et des activités de financement. Une plaque du tracé du phare située dans le vestibule sert à amasser des dons, et le nom des personnes ayant fait des dons y est inscrit en fonction du montant donné.
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Quelques préoccupations ont été soulevées et des tests ont été réalisés pour s'assurer qu'il n'y a pas d'amiante ou de contamination de l'environnement.
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Non
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Non, le groupe a entrepris avec courage le projet.
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Le groupe est au courant des besoins en matière d'entretien et y répond à mesure qu'ils se présentent.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Dons et activités de financement.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Ne s'applique pas.

17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	La responsabilité et le coût de l'assurance sont les plus grands défis. Trente à quarante bénévoles avec un noyau de dix personnes pour veiller à la sécurité et au bon fonctionnement du site.
18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Brochures et Internet. Un extrait vidéo de l'histoire du phare est présenté sur Internet. Statut de patrimoine provincial octroyé. Statut de patrimoine fédéral visé.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non disponible.

Modèle de collecte de données - Étude sur la reconversion des phares excédentaires

Information Section A – Coordonnées

Site / ville/ province / pays	Wilmot Bluff / Lower Lincoln / Nouveau-Brunswick / Canada
Propriétaire / exploitant actuel	Gerald et Jo Gilles
Nom du principal contact	Gerald et Jo Gilles
Numéro de téléphone du principal contact	1-506-446-6815
Adresse électronique du principal contact	
Nom du contact secondaire	
Numéro de téléphone du contact secondaire	
Adresse électronique du contact secondaire	

Section B – Principaux thèmes

Pêches et Océans Canada (MPO) a déclaré un certain nombre de phares au Canada excédentaires par rapport à ses besoins opérationnels. En vertu de la nouvelle *Loi sur la protection des phares patrimoniaux*, un phare peut être désigné « phare patrimonial ». Cette loi facilite la vente et le transfert des phares patrimoniaux à des fins publiques. Nous menons au nom du MPO une recherche auprès de différentes organisations sur leur expérience du dessaisissement d'éléments d'actif et, en particulier, les usages mis en œuvre après le dessaisissement.

Indice	Questions		Réponses ouvertes détaillées

1	Veuillez décrire brièvement votre expérience du transfert de propriété.	Clarence Gillies était le dernier gardien du présent phare, fonction qu'il a occupée de 1949 à 1967. Quand le phare a été mis hors service, M. Gillies a demandé de l'acheter, mais le gouvernement voulait plutôt que la tour soit déménagée. Quoi qu'il en soit, en juin 1969, le phare a été vendu au prix de 604 $ au beau-fils de M. Gillies, B. Napier Simpson, qui avait l'intention de le sectionner en trois parties puis de l'expédier en Ontario. Ce projet s'est avéré trop dispendieux et, après six mois, le gouvernement a menacé d'intenter une action en justice contre lui, car l'entente conclue était de soit déménager le phare ou de réduire sa hauteur de 15 pieds pour éviter de confondre les marins (ce qui a mené au retrait de la lanterne). À la fin, le gouvernement a accepté que le phare demeure en place. Monsieur Napier a vendu la tour à sa belle-mère, qui a par la suite vendu la propriété à son fils, Gerald Gillies. En février 1970, le surintendant des phares a inspecté le site et a déterminé que Gerald Gillies pouvait garder le phare à son emplacement original à condition que le site soit gardé en bon état.
2	Veuillez décrire brièvement l'usage actuel du bien immobilier et les autres usages éventuels qui ont été envisagés, le cas échéant.	Entreposage. Aucun autre usage éventuel n'a été envisagé étant donné que le phare est installé sur le terrain familial.
3	Quelle est la structure de propriété utilisée pour exploiter le bien immobilier? Qui sont les participants et à quel titre participent-ils?	Gerald Gillies en est le propriétaire privé.
4	Quelles sont les forces / les faiblesses du modèle actuel de propriété?	Structure très bien bâtie qui a besoin d'une nouvelle couche de peinture une fois toutes les quelques années.
5	Quels étaient quelques-uns des défis (tant ceux qui ont été relevés que ceux qui ne l'ont pas été) avec lesquels l'organisation a dû composer dans le cadre de l'établissement du nouvel usage de la propriété, ainsi que les occasions qui ont été saisies?	Ne sert qu'à des fins personnelles.
6	Le résultat obtenu était-il attendu et la démarche suivie porte-t-elle fruit ou non?	Oui, de bons résultats ont été produits aux fins prévues.
7	Quels sont les détails financiers (p. ex. qui paie les frais d'entretien et de réfection)?	La famille assume les coûts d'entretien.

8	Est-ce que d'autres travaux de développement ont été entrepris sur le terrain pour améliorer le site? Si oui, sont-ils conformes aux règlements de zonage et ont-ils été approuvés par l'autorité municipale compétente?	Non
9	Est-ce que des fonds ont été obtenus auprès d'autres organisations (p. ex. Agence de promotion économique du Canada atlantique (APECA), le gouvernement provincial, l'administration municipale et d'autres organisations non gouvernementales)? Si oui, lesquelles et quels étaient les montants versés?	Non
10	Des préoccupations relatives à l'environnement et au site ont-elles été soulevées?	Non
11	Avant le dessaisissement, est-ce que des travaux de restauration ont dû être exécutés? Si oui, ont-ils pris fin avant le dessaisissement ou est-ce que des fonds ont dû être versés pour veiller à ce que la restauration se fasse en temps opportun?	Non
12	Durant la préparation de la demande de dessaisissement, a-t-on fait appel à un bureau professionnel pour déterminer les coûts associés à la préservation et au développement futur du site?	Non
13	Des questions de compétence ont-elles été soulevées lors du transfert de propriété?	Non
14	Comment les besoins permanents en gestion sont-ils traités en vue d'assurer la réussite de la démarche suivie actuellement?	Aucun besoin en matière de gestion. Le site appartient à la famille depuis plus de 58 ans.
15	Comment l'autonomie financière du site est-elle assurée de façon à générer suffisamment de revenu pour compenser les coûts d'exploitation à long terme?	Ne s'applique pas.
16	Quelles sont les ententes conclues avec le destinataire du transfert (p. ex. Pêches et Océans Canada ou la Garde côtière canadienne)? Faut-il un accès aux aides à la navigation? Est-ce que le personnel doit accéder au site fréquemment et a-t-il une incidence sur l'usage actuel du site?	Aucune entente. La famille en est propriétaire depuis 1952.
17	Quels étaient quelques-uns des risques et des défis avec lesquels l'organisation a dû composer ainsi que les stratégies qu'elle a dû adopter pour réduire et gérer ces risques et défis?	Aucun

18	Comment l'organisation s'y prend-elle pour attirer des visiteurs ou des clients au site? Traitez également des liens éventuels avec les campagnes provinciales et communautaires de marketing visant les touristes et les résidents de la région.	Elle n'attire pas de visiteurs en raison des questions liées à la responsabilité.

Indice	Demande de renseignements	
1	Pouvez-vous nous fournir de la documentation (p. ex. plans d'affaires, rapports, documents de marketing) à soumettre au MPO dans le cadre de notre recherche?	Non disponible.

Anciens phares du MPO cédés à des intérêts privés					
Phare	**Emplacement**	**Propriétaire/ usage actuels**	**Ouvert au public**	**Remarques**	**Photos**
Pointe Midland, feu d'alignement antérieur	Midland (Ontario)	Propriété privée	Non	Tour en bois à section carrée pyramidale s'élevant à une hauteur de 14,5 m (48 pi). Comprend une lanterne et une galerie. De couleur blanche avec boiserie en rouge. Décorée également d'une rayure verticale en rouge le long de ligne d'alignement. Ouvrage situé au bout de la route de la pointe Midland, au nord de Midland. Site et tour fermés. On peut toutefois apercevoir le phare de la route, à travers des arbres.	
Pointe Midland, feu d'alignement postérieur	Midland (Ontario)	Gîte Beacon Shore Bed and Breakfast	Non	Tour en bois haute de 8,5 m (28 pi), à section carrée pyramidale, surmontée d'une lanterne et d'une galerie. De couleur blanche avec boiserie en rouge. Décorée également d'une rayure verticale en rouge le long de la ligne d'alignement. Ouvrage situé au bout de la route de la pointe Midland, au nord de Midland. Phare aujourd'hui érigé devant un gîte-auberge. Site ouvert aux invités. Tour fermée.	
Pointe Corbeil	Baie Batchawana (Ontario)	Habitation privée	Non	Le terrain sur lequel repose le présent phare a été acheté en 1873 auprès du ministère indien. Le gouvernement avait reconnu son obligation de restituer le terrain, en tant que réserve indienne, au ministère en 1967. Le terrain entourant le phare (50 acres) ainsi qu'une autre parcelle (115 acres) ont été mis à l'écart à titre de réserves indiennes pour la bande de Batchawana. Le chef héréditaire Edward James Sayers a été le premier à s'installer dans la structure abandonnée en 1972. Le chef héréditaire	

				Joe Tom Sayers y vit aujourd'hui depuis 1995.	
Pointe Coppermine	Baie Hibbard (Ontario)	Propriété privée	Terrain seulement	Après avoir été abandonné dans les années 1960, le présent phare a été déplacé près de la route 17 par un résident local. Le phare a été annexé à un restaurant. Ce restaurant n'est aujourd'hui plus en activité, mais le phare subsiste toujours, quoique dans un état de délabrement.	
Île Tomahawk	Morson (Ontario)	Musée	Oui, mais sur rendez-vous seulement de mai à septembre	Après avoir été vendu à des intérêts privés en 1963, le présent phare a été déplacé, remis en état et reconverti en musée situé sur la route du phare dans le village de Morson.	
L'Orignal, feu d'alignement antérieur	L'Orignal (Ontario)	Terrain de camping À La Rochelle	Terrain seulement	Les phares d'alignement sont érigés sur un terrain de camping privé de la pointe, juste à l'ouest du village L'Orignal. Il n'y a aucune zone d'accès public. Toutefois, il est toujours possible de demander poliment la permission d'accéder au terrain pour voir les tours.	
L'Orignal, feu d'alignement postérieur	L'Orignal (Ontario)	Terrain de camping À La Rochelle	Terrain seulement	Les tours de feu d'alignement sont situées sur le terrain de camping À La Rochelle sur la pointe juste à l'ouest du village L'Orignal. Il n'y a aucune zone d'accès public. Toutefois, on peut toujours demander poliment la permission d'accéder au terrain pour mieux voir les tours.	

Dickinson Landing	Morrisburg (Ontario)	Commission des parcs du Saint-Laurent	Terrain seulement	Dickinson Landing est l'un des dix petits villages longeant le Saint-Laurent, près de Cornwall, qui ont été inondés durant la construction de la Voie maritime du Saint-Laurent. La Commission des parcs du Saint-Laurent a retiré un grand nombre d'immeubles historiques de ces villages, y compris le présent phare, pour les réinstaller dans un parc du patrimoine près de Morrisburg, appelé Upper Canada Village. Le parc comprend un court canal le long de la rive, et à l'extrémité ouest de ce canal se trouvait le phare. Propriétaire : le phare appartient à la Commission des parcs du Saint-Laurent et est géré par le parc du patrimoine Upper Canada Village. Le terrain est ouvert au public. Toutefois, la tour en bois de 7 m (23 pi) à section carrée pyramidale avec lanterne et galerie ne l'est pas. Le phare est peint en banc et le toit de la lanterne, en gris.	
Pointe Salmon	Cherry Valley (Ontario)	Terrain de camping Salmon Point	Non	Le présent phare est situé sur un terrain de camping privé. Il est donné à bail à titre de bien locatif avec accès restreint au terrain.	

Old Cut	Long Point (Ontario)	Habitation privée	Non	Le présent phare marquait autrefois la présence d'un canal ou d'un «passage » à travers la pointe Long. Le passage s'est graduellement rempli et le phare a été mis hors service. Le trafic maritime avait par ailleurs connu une importante baisse. Tous ces facteurs ont mené à la mise hors de service du phare Cut Light en 1916. En 1918, la lanterne qui avait auparavant été retirée a été vendue. Le phare a changé de propriétaires à plusieurs reprises depuis sa mise hors de service. Le premier propriétaire avait reconverti le phare en chalet. Le troisième louait le chalet à 1 000 $ par mois dans les années 1960. Le phare a de nouveau été vendu en 1968. L'un des nouveaux propriétaires a par la suite remplacé la lanterne par une nouvelle structure supérieure. Le bâtiment ne ressemblait désormais plus à un phare, mais à une tour de fort. En 1999, le phare était encore sur le marché. La lanterne originale a été retirée et remplacée par une structure tout à fait différente. En 1999-2000, le phare a été complètement rénové et a retrouvé son apparence originale de 1879. Le phare sert aujourd'hui de résidence.	

Leamington	Leamington (Ontario)	Communauté d'appartenance - Lighthouse Club Ltd.	Non	Sur la rive ouest du lac Érié, dans la ville de Leamington, en Ontario, se trouve une communauté d'appartenance appelée Lighthouse Club, axée sur la famille. Elle regroupe 64 chalets modestes appartenant à des générations de familles depuis la fin des années 1940. Le club est géré par un ensemble de règles adoptés par vote par les propriétaires de chalets. Les coûts des services publics, les taxes, les frais d'entretien paysagiste et les dépenses engagées par le club sont couverts à l'aide des droits de chalet prélevés annuellement. Le point d'ancrage du paysage du club est le phare qui se dresse sur le sommet de la colline avec vue sur les chalets. Fonctionnel mais inactif, le phare est maintenant transformé en toilettes pour les membres du club; un pavillon a été bâti juste à côté.	
Woody Point	Amherst Shore (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Barnes Point, également connu sous le nom de Woody Point, est situé le long de la rive est du bassin de Cumberland, juste au sud de Sackville, en Nouveau-Brunswick. En 1912, John A. Lea de Sackville a été embauché pour construire au coût de 983 $ une tour carrée en bois de dix-sept pieds, avec parois pentées et lanterne carrée en bois. Après avoir été déclassé par la Garde côtière en 1976, la tour a été vendue et réinstallée à Amherst Shore près de Coldspring Head en Nouvelle Écosse, où elle a subi d'importantes modifications de façon à pouvoir être annexée à une résidence d'été près d'Amherst Shore.	

Pugwash	Pugwash (Nouvelle-Écosse)	Propriété privée	Non	En 1871, le phare Pugwash a été établi à la pointe Fishing à l'entrée du port Pugwash à l'embouchure de la rivière Pugwash. John B. Reed s'est vu accorder un contrat de 1 195 $ pour la construction du phare sous forme d'« école » avec une tour carrée s'élevant à une extrémité du toit à deux versants du bâtiment rectangulaire. Ce style de phare est peu courant au Canada, mais est assez répandu aux États-Unis. La pointe de terre étroite sur laquelle se dresse le phare est soumise régulièrement à de l'érosion et des inondations. Un revêtement en pierre a été installé le long de la rive en 1878, et différentes mesures ont dû être prises à quelques années d'intervalle pour que la pointe soit protégée contre l'érosion. Une plate-forme de la galerie a été bâtie en 1880 au haut de la tour pour y installer une plus grande lanterne offrant une optique plus puissante. Autour de 1960, une nouvelle tour comprenant une structure supérieure fermée et des structures inférieures à claire-voie a été construite sur la pointe. L'ancien phare Pugwash a été vendu à la famille Mundle, qui l'a déménagé sur sa ferme à proximité. Le nouveau phare appartient toujours à la Garde côtière canadienne.	

Pointe Mullins, feu d'alignement postérieur	North Wallace (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Le phare original existe encore, mais il a été déplacé. Son design est unique dans les provinces de l'Atlantique, bien qu'on en trouve quelques modèles du genre dans la baie Georgienne de l'Ontario (phare d'alignement postérieur de l'île Jones et phare d'alignement postérieur de Snug Harbour). Le phare de pointe Mullins, qui est aujourd'hui une résidence privée, est désigné « structure patrimoniale ». En 1965, les phares d'alignement en bois ont été laissés sans surveillance été après que les phares en bois ont été remplacés par des tours à ossature métallique. Monsieur et madame John Sproul ont acheté l'ensemble logement/tour et l'ont déménagé à près de 1,5 km le long de la rive par rapport à son emplacement initiale. Le phare de la pointe Mullins tient toujours lieu de résidence privée. La présente tour a été construite en 1965 et sert à d'aide active à la navigation.	
Port de Wallace, feu d'alignement postérieur	Malagash Point (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Deux feux d'alignement établis sur la pointe Macfarlane, dans le port de Wallace, sur le côté sud du détroit de Northumberland, ont été mis en service le 20 octobre 1904. Les édifices ont été érigés par John D. Reid de Head Wallace Bay, en Nouvelle-Écosse. Le prix prévu au contrat était de 2 400 $. En 1986, quarante et une personnes ont signé une pétition pour l'enlèvement du feuillage cachant le phare d'alignement postérieur du port Wallace de façon à le rendre plus visible aux navires qui s'approchent et à éviter que les bateaux s'échouent comme	

				cause, mais le propriétaire du terrain concerné s'est montré peu obligeant. Au lieu de s'engager dans un litige, la Garde côtière a préféré reconvertir le phare d'alignement antérieur en feu à secteur en 1990.	
				La lanterne en forme carrée de la tour a été retirée puis remplacée par une autre de forme rectangulaire pour accueillir un nouvel éclairage. De plus, la rayure verticale en rouge sur le côté de la tour blanche tourné vers la mer a été remplacée par deux rayures horizontales en rouge. Subséquemment, la tour a été modifiée de façon à ne contenir qu'une seule bande horizontale en rouge. En mars 1995, la tour d'alignement postérieur a été vendue à Graham Long, qui a divisé le bâtiment en trois pièces et envoyé les différentes parties à la pointe Malagash, où la tour a été réassemblée puis reconvertie en résidence de vacances d'été.	
Pointe Black Rock	Bras D'Or (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Le présent phare a été vendu en 1979 après avoir été remplacé par une nouvelle structure. Il a été déplacé à une centaine de verges plus loin puis reconverti en habitation privée. La nouvelle tour a été construite en 1978. Elle appartient à la Garde côtière canadienne.	

Pointe Munroe	Bras D'Or (Nouvelle-Écosse)	Immeuble locatif	Invités seulement	Situé sur la baie St. Ann près de la rivière North et le Cabot Trail au cap Breton, en Nouvelle-Écosse, le phare de la pointe Munroe et le chalet locatif adjacent sont situés à seulement 45 minutes de Sydney et à 60 minutes de l'aéroport le plus proche. L'année dernière, les propriétaires du site, Gordon et Ingrid Boutilier, ont décidé de louer leur chalet sur une base hebdomadaire pour supporter les coûts de lutte contre l'érosion et d'entretien. Le chalet avait été agrandi avant que les Boutilier ne l'acquièrent; le vieux belvédère a dû alors être enlevé. Vendu à un médecin suisse.	
Promontoire Owl's	Ship Harbour (Nouvelle-Écosse)	Chalet	Non	Le phare s'élève sur la tête à l'entrée extérieure du port Ship sur la rive est. La lanterne comprend un bâtiment en bois blanc surmonté d'un toit rouge. Entre 1966 et 1970, il a été remplacé par une tour à claire-voie avec marque de jour lattée en blanc. Le phare serait aujourd'hui un chalet d'été.	
Promontoire Medway	Medway Harbour (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Le premier phare du promontoire Medway était une lanterne fixée sur le toit de la maison du gardien de phare. L'immeuble subsiste toujours. Il a été vendu à un particulier qui l'a déménagé par la suite au sommet de la colline. Le toit du phare ne contient plus de lanterne. Phare inactif depuis 1966. Maison à deux étages du gardien. La lanterne, autrefois fixée sur le toit, a été remplacée par une salle d'observation carrée. Phare déplacé en 1980 juste en face du phare actif; sert de résidence privée. Situé sur la route Long Cove sur le côté oust de l'entrée du port Medway.	

Rivière Salmon	Pubnico-Ouest (Nouvelle-Écosse)	La Lighthouse de Pombcoup - atelier d'artisanat	Oui	Le présent phare était situé à l'origine sur un brise-lame de la rivière Salmon près de Yarmouth. Il a été mis hors service puis, dans les années 1980, l'ouvrage a été déménagé à Pubnico-Ouest, où il a été intégré à un atelier d'artisanat. Les visiteurs peuvent visiter la base du phare, mais pas l'intérieur de la lanterne.	
Rivière Bass	Burntcoat Head (Nouvelle-Écosse)	Habitation privée	Non	Le phare Bass River a été mis hors service autour de 1992 puis vendu en 1994. Un bâtiment sans étage a été bâti et intégré à la base de la tour; il sert de chalet d'été.	
Quai de Dalhousie	Charlo (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	En 1960, John Audet a acheté le phare déclassé du quai de Dalhousie après avoir vu une annonce dans un magasin local. Étant donné qu'il avait besoin d'un hangar d'entreposage, John a offert 25 $ pour le phare; son offre a été acceptée. Les travailleurs qui ont démonté le quai ont offert également d'enlever le phare de ses supports. John Audet a par la suite pris des dispositions pour que la plus petite tour soit envoyée par camion sur sa propriété. En 2002, le garde-corps autour de la galerie était toujours en place, ainsi qu'une échelle en métal montant vers le haut à l'extérieur de la tour. Le phare a été maintenu en excellent état au fil des années. M. Audet a même fait installer des escaliers à l'intérieur de l'immeuble. Il a l'intention de faire don un jour du phare à la communauté de Charlo. Pour ce faire, il a obtenu une lentille moderne auprès de la	

				Garde côtière canadienne en 2009, et a installé un support de montage dans la lanterne.	
Pointe Belledune	Seaside (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	Le présent phare a été déménagé en juin 2002 à SeaSide, une communauté située à près de 22 milles à l'ouest de Belledune. Charles Stewart a acheté la tour et l'a séparée en trois parties, qui ont été envoyées à Seaside. À la place de la tour en bois qui demande un entretien régulier, la Garde côtière a érigé une tour à claire-voie carrée à la pointe Belledune pour servir de port. Charles Stewart prévoyait réassembler la tour sur la partie orientée vers la baie de sa propriété en 2003 puis ouvrir l'accès au public. Toutefois, en 2009, les différentes pièces n'avaient toujours pas été restaurées.	
Plage Grants, feu d'alignement antérieur	Lower Newcastle (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	Le phare d'alignement antérieur de la plage Grants a été acheté en 1972 puis muté de son emplacement près de la route principale à un endroit plus proche de la berge du fleuve et près d'une belle maison historique de 1825. Aujourd'hui, le phare repose sur un genre de parc où il est maintenu en assez bon état.	
Plage Grants, feu d'alignement postérieur	Lower Newcastle (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	Autour de 2007, le phare d'alignement postérieur de la plage Grants a été déplacé à près de 8 km (5 milles) à l'est de son emplacement initial, soit un champ adjacent au 339 sur le côté nord de la route 11. La tour repose aujourd'hui en plein champ sur la rive de la rivière Miramichi, paradoxalement près de l'ancien emplacement des phares d'alignement de la pointe Oak. En 2009, les propriétaires actuels étaient sur le point de rénover la maison sur la	

				propriété et prévoyaient peindre le phare durant l'été.	
Battures Grand Dune, feu d'alignement antérieur	Burnt Church (Nouveau-Brunswick)	Habitation privée	Non	Après avoir été remplacé par une tour à claire-voie, le présent phare a été déménagé à son emplacement actuel, où il sert de résidence privée. L'alignement postérieur était et est encore une tour à claire-voie. Après sa mise hors service, le phare a été déménagé à Burnt Church. Il a été modifié : un nouvel ajout été intégré au phare. Situé à Bayview Drive à une courte distance à l'est de la route Church River à Burnt Church.	
Pointe Pecks	Rockport (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	Le présent phare était à l'origine situé à la pointe Ward puis a été déménagé à la pointe Pecks en 1908. Le phare appartient actuellement à Ken Tower, dont le père avait acheté puis réinstallé, au cours de l'hiver sur la glace de l'année, la tour et les autres bâtiments, de la pointe Pecks à leur emplacement actuel. Ken a installé des bardages de vinyle sur la tour pour mieux l'entretenir et la garder, ainsi que l'ensemble de la propriété, en parfaite condition. La maison du gardien de phare est adjacente à la propriété; elle appartient à sa sœur. Le vieil hangar d'équipement est situé entre les deux terrains.	
The Cedars	Long Reach (Nouveau-Brunswick)	Kingston Peninsula Heritage	Terrain seulement	Le phare Cedars a été mis hors service en mai 1994. En 1996, Peninsula Heritage a entamé des démarches pour se porter acquéreur du bâtiment fédéral. Il a fallu neuf ans, mais en 2005, le phare a finalement été cédé au groupe. Toutefois, la tour ne constitue pas une priorité pour l'organisation, qui ne saisit pas les potentialités du projet. Bien que	

				des doutes persistent encore quant à l'avenir du phare, un sentier menant au phare a été aménagé en 2008 pour rendre le site à l'écart accessible au public par voie terrestre pour la première fois de son histoire.	
Falaise Wilmot	Lower Lincoln (Nouveau-Brunswick)	Propriété privée	Non	Clarence Gillies était le denier gardien du phare, un poste qu'il a occupé de 1949 à 1967. Quand le phare a été mis hors service, il s'est dit intéressé à l'acheter, mais le gouvernement voulait plutôt que la tour soit déménagée. En juin 1969, le phare a été vendu au prix de 604 $ au gendre de Clarence Gillies, soit B. Napier Simpson, qui prévoyait le diviser en trois sections pour le déménager en Ontario. Le projet s'est avéré trop coûteux et, après six mois, le gouvernement a menacé de lancer une action en justice pour non respect de l'entente conclue, à savoir le retrait total du phare ou sa réduction de 15 pi en vue d'éviter que les marins soient confondus (la raison du retrait de la lanterne). Madame Gillies, dont le mari était déjà décédé à l'époque, était très contrariée à l'idée que le phare soit démoli ou souillé. Elle a été en mesure à la fin de convaincre le gouvernement de maintenir en place le phare. Napier Simpson a par la suite cédé la tour à sa belle-mère qui, a à son tour, a cédé l'ouvrage à son fils, Gerald Gillies. En février 1970, le surintendant de phares a inspecté le site et a conclu que Gerald Gillies pouvait garder le phare intact à son emplacement original à condition qu'il soit maintenu en bon état. Gerald Gillies et sa femme Jo maintiennent le phare en assez bon état en y effectuant des travaux d'entretien	

				chaque année. Bien que certaines parties de la tour aient besoin d'une couche de peinture, le terrain entourant le phare est toujours entretenu à la manière d'un parc.	
Pointe Bonaventure	Bonaventure (Québec)	Propriété privée	Non	Le présent phare a été dressé en 1902 près de la Pointe de l'Échouerie. Il a été déménagé à Pointe Bonaventure en 1907. Le phare est situé sur un terrain privé. On peut l'apercevoir de la route 132 à quelques milles à l'est de la ville de Bonaventure.	
Cap Tryon	Cap Tryon (Île-du-Prince-Édouard)	Habitation privée	Non	Le présent phare a été déplacé de son emplacement original après avoir été remplacé en 1969 par un nouveau phare. Après la mise hors service du phare original Cape Tryon, il a été déménagé à une courte distance de la route Cape, où il été abandonné pendant quelques années. Vers 1964, une famille de Montréal, au Québec, a acheté le phare puis l'a déménagé à quelques kilomètres à l'ouest de leur propriété à Sea View. Ron et Alberta Somers ont acheté le phare et l'ont déménagé à son emplacement actuel à Park Corner, où ils le restaurent avec soin pour le reconvertir en chalet d'été. Fait intéressant, les Somers ont des liens de parenté avec deux anciens gardiens de phare affectés à Cape Tryon : le grand-oncle de Ron, James Graham, et l'arrière-arrière grand-père d'Alberta, le capitaine William Bell, le premier gardien du phare.	

Georgetown, feu d'alignement antérieur	Lower Montague (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Le présent phare a été remplacé par une nouvelle tour en 1969. Le phare situé à la pointe St. Andrew a été complètement détruit par un feu en octobre 1894; une nouvelle tour a été construite l'année suivante. Le phare historique de 1895 appartient à des intérêts privés et comprend un petit appartement. Le phare d'alignement postérieur est maintenant décoré d'une bande verticale rouge sur le côté tourné vers la mer.	
Pointe Douse, feu d'alignement antérieur	Rivière Murray (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Après leur mise hors service, les phares d'alignement de la pointe Douse ont été vendus à des intérêts privés puis déménagés. Les phares ont été achetés par la famille Boul dans les années 1980 et déménagés à Murray River, où ils sont laissés dans un état de délabrement graduel.	
Pointe Douse, feu d'alignement postérieur	Rivière Murray (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Le phare d'alignement de la pointe Douse était coordonné avec le phare d'alignement du quai Brush afin de mieux guider les navires vers la rivière Orwell. Une bande noire a été peinte sur l'arrière de la tour au début des années 1920. Après leur mise hors service, les tours de la pointe Douse ont été vendues à des intérêts privés puis déménagées. Elles reposent aujourd'hui sur une route de campagne près de la rivière Murray, sur l'Île-du-Prince-Édouard.	

Quai de Brush	Rivière Vernon (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Les phares d'alignement du quai de Brush ont été érigés en 1899. On ne connaît pas l'état du feu d'alignement postérieur qui les accompagne. L'alignement du quai de Brush était coordonné avec celui du phare de la pointe Douse afin de guider les navires vers la rivière Orwell. La tour de feu d'alignement antérieur est détenue aujourd'hui par des intérêts privés; elle a été déplacée à environ un demi-mille à l'est.	
Summerside, feu d'alignement antérieur	Pointe McCallum's (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Le présent phare a été remplacé en 1961 par une tour à claire-voie. Il a été réinstallé sur un terrain privé à la pointe MacCallum, de l'autre côté du port Summerside. La tour en bois de feu d'alignement antérieur était en service jusqu'à son remplacement par la tour à claire-voie en 1961. La famille Clark a par la suite déménagé la tour à la pointe MacCallum, où il sert de centre d'attraction d'un parc. Cependant, le plan prévu n'a pas marché, et la tour a été de nouveau déplacée à une courte distance plus loin et intégrée à un chalet dans les années 1990. Le phare d'alignement postérieur Summerside est encore aujourd'hui en service et est désormais orné d'une bande verticale sur le côté de l'ouvrage qui est orienté vers la mer.	

Miminegash, feu d'alignement postérieur	Kildare (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	Aujourd'hui, une paire de tours à claire-voie servent à marquer l'entrée de l'étang Miminegash. Le vieux phare en bois Miminegash, d'alignement postérieur, a été réinstallé à l'extrémité nord-ouest de l'Île-du-Prince-Édouard, sur un terrain d'un chalet privé près de Kildare. La tour était auparavant située dans le village de Miminegash, sur la côte ouest de l'île, à environ 10 milles à l'ouest de Kildare.	
Northport, feu d'alignement postérieur	Northport (Île-du-Prince-Édouard)	Propriété privée	Non	L'ancien phare d'alignement postérieur mesure environ 13 mètres (43 pieds) de haut. C'est une tour en bois à section carrée pyramidale composée d'une lanterne et d'une galerie. Après sa mise hors service, le phare a été vendu, déménagé et intégré à une habitation privée de deux étages située au bout de la rue Carol à Alberton. Son ancien feu d'alignement antérieur est devenu le feu d'alignement postérieur de Northport.	

Annexe B : Exemples de projets – à l'étranger

1.0 Sommaire général des études de cas et des résultats d'autres recherches

Le type d'entente dépendra de l'usage proposé et des caractéristiques particulières au site en question. Des ententes sont conclues surtout pour les phares encore en service, les plus courantes étant :

- les ententes de partenariat;
- les baux tous frais compris;
- les baux de gestion partagée;
- les contrats de licence d'accès public;
- les ententes de gestion de l'accès public.

2.0 Études de cas au Royaume-Uni

Trinity House est l'organisme responsable des différentes aides à la navigation, allant des phares aux balises radar, en Angleterre, dans le pays de Galles et dans les îles Anglo-Normandes. C'est un organisme public non ministériel et une organisation caritative voués à la promotion de la sécurité, du bien-être et de la formation des marins. L'organisme est financé par les droits de phare perçus auprès des navires commerciaux qui entrent dans les ports du Royaume-Uni. Depuis des années, Trinity House vend des phares excédentaires. L'organisme ne compte aujourd'hui qu'environ 70 phares.

2.1 Le phare St. Mary's

Le phare St. Mary's est situé aux abords de Whitley Bay, à environ 15 kilomètres au nord-est de Newcastle upon Tyne. Depuis plus de quatre cents ans, un phare occupe cet emplacement, celui actuellement en place ayant été construit en 1898. Le présent phare a été mis hors service en 1984 par Trinity House, puis a été acheté au nom de la communauté locale par le North Tyneside Council (Conseil de North Tyneside), les aides financière et opérationnelle étant gérées par la fiducie R.W. Mann Trust. Cette fiducie a été créée pour gérer l'édifice. Toutefois, l'acquisition du phare a été prise en main par le conseil de façon à pouvoir être admissible aux subventions gouvernementales en tant qu'aide financière à l'achat. En 1990, des bénévoles ont fondé l'organisme Friends of St. Mary's Island (Amis de l'île St. Mary's), qui réunit des fonds pour assurer l'avenir du phare et de sa réserve naturelle. En 2002, le groupe a obtenu le statut d'organisme de bienfaisance.

Le St. Mary's est accessible, en période de basse mer, par un petit pont-jetée reliant le site à un parc de stationnement sur la partie continentale. Les visiteurs peuvent monter les 137 marches à l'intérieur de la lanterne. Le site comprend aussi un musée et un centre d'information qui présentent l'histoire du phare et du milieu maritime local. La petite mais non moins importante réserve naturelle que constitue le terrain sur lequel repose le phare comprend des mares rocheuses, une plage, des étangs d'eau douce et un pâturage au sommet d'une falaise. Une vaste gamme de faunes et de flores marines y trouvent leur habitat, et on peut y apercevoir de spectaculaires vols d'oiseaux marins régionaux et migrateurs. Un café a également été aménagé sur place.

On trouve sur le terrain trois grands bâtiments, dont le phare. Ces bâtiments sont tous faits de pierre et de mortier. Leur entretien est financé surtout grâce aux activités caritatives des Amis de l'île St. Mary's, mais aussi grâce aux droits de membre perçus, aux ventes réalisées sur place dans le café et aux frais d'admission imposés, ainsi qu'aux dons effectués. Étant donné la valeur historique du site et compte tenu du fait qu'il soit situé à proximité d'une importante agglomération urbaine, le phare reçoit un grand nombre de visiteurs en été. Cependant, étant donné qu'il s'agit d'une organisation caritative exploitant une propriété qui coûte cher à entretenir, elle compte énormément sur des subventions du patrimoine pour suppléer la contribution du North Tyneside Council.

En bref, même si dans le cadre de la reconversion adaptée de l'établissement, des dispositions ont été prises pour que les travaux d'entretien et de rénovation de la propriété soient assurés par une fiducie caritative, il faut encore beaucoup compter sur des sources de financement externe pour entretenir la propriété, étant donné que les sources de revenu sur place sont insuffisantes.

2.2 Le phare-hôtel de Corsewall, Écosse

Le phare de Corsewall est situé à l'écart sur la côte ouest de l'Écosse, à près de quinze kilomètres au nord de la ville de Stranraer, à deux heures de route en voiture au sud de Glasgow. Situé dans la campagne écossaise, face à la mer d'Irlande et à l'Irlande du Nord, cette propriété reconvertie en hôtel semble une adaptation naturelle de son usage original, à savoir aide à la navigation, à l'entrée du port Stranraer.

Construit en 1817, le phare Corsewall a été automatisé en 1994 et est géré à distance, à partir d'Edinburgh, par le Northern Lighthouse Board. L'ancienne habitation du gardien et le terrain ont été vendus et sont maintenant devenus l'hôtel Corsewall Lighthouse, le seul phare-hôtel de luxe quatre étoiles au Royaume-Uni.

L'hôtel est une petite exploitation saisonnière dont les principales activités opérationnelles semblent générer suffisamment de fonds pour prendre en charge les coûts de fonctionnement; il n'aurait pas besoin de recourir à des subventions ou à des dons pour fonctionner. L'hôtel et son restaurant sont très prisés. Des chambres à louer sont offertes à un tarif minimal de 180 $ CAN la nuitée. La région accueille beaucoup de touristes attirés par son caractère pittoresque et en raison du fait qu'elle permet un accès facile à Glasgow et à la partie sud de l'Écosse. Le phare et l'hôtel (ancienne habitation du gardien) sont faits de pierre et de mortier.

2.3 Le phare de Clare Island

Le premier phare de Clare Island, situé sur la côte nord-ouest de l'île Clare, a été construit à l'origine en 1806, puis a été remplacé par un deuxième phare plus grand en 1818. Clare Island est une île éloignée située près de la côte ouest de l'Irlande. Un service quotidien de traversier assure l'accès à l'île, caractérisée par un milieu principalement rural et agrémentée de quelques maisons de ferme et entreprises entourant le port principal, dans le sud-est de l'île. On trouve aussi sur l'île une petite école primaire dont les élèves iront toutefois poursuivre les études secondaires sur le territoire

irlandais principal. Galway, qui se trouve à environ deux heures et demie de route en voiture de là, est la ville la plus proche.

Le phare de Clare Island a été mis hors service en 1965, vendu à des intérêts privés et remplacé par le phare d'Achillbeg Island. Le site compte deux tours de phares, une résidence principale et diverses constructions accolées. Au fil des années, plusieurs propriétaires se sont succédé et, pendant un certain temps, le site comprenait un gîte touristique très prisé. Au fil du temps, la résidence a été agrandie et rénovée conformément aux normes les plus rigoureuses, avec notamment un nouveau système de chauffage du toit et d'autres commodités modernes.

En 2008, un médecin allemand a acheté le site comme cadeau d'anniversaire à sa femme. Mis sur le marché à l'origine à 2,1 millions d'euros, le site n'a trouvé aucun acheteur pendant des mois jusqu'à ce que le prix soit baissé à 500 000 euros. Plusieurs acheteurs éventuels se sont alors manifestés. Le propriétaire a vendu la propriété au plus offrant, soit au prix définitif de 1,05 million d'euros. Le site sert aujourd'hui de résidence privée.

3.0 Études de cas aux États-Unis

La Garde côtière américaine construit et entretient des phares aux États-Unis depuis 1939. Les systèmes GPS et l'automatisation des outils de navigation rendent de nombreux phares obsolètes. La *National Lighthouse Preservation Act* de 2000 (NLPA) établit un processus de cession des stations de phare historiques appartenant au gouvernement américain à de nouveaux intendants compétents. La *NLPA* est une modification de la National Historic Preservation Act de 1966. Elle établit un processus à étapes multiples auquel participe la Garde côtière américaine (United States Coast Guard (USCG)), l'Administration des services généraux (General Services Administration (GSA)) et le Service national des parcs (National Park Service (NPS)).

La première étape consiste à déterminer les biens qui ne sont pas des nécessités de service – une tâche qui revient à l'USCG – et à les désigner « structures historiques ». Par la suite, la GSA annoncera qu'il est possible de faire une demande d'acquisition des structures. Les organisations à but non lucratif et (ou) historiques peuvent alors présenter une demande de transaction de propriété. Quand une demande est acceptée, le phare est transféré au demandeur, à condition que les exigences pour la conservation du site et l'assurance de l'accès par le public soient respectées. Les agences d'État vouées au patrimoine historique étudient les demandes, tout comme le NPS. Les entités admissibles ont alors droit d'inspecter le site lors d'une visite des lieux. Le secrétaire américain de l'Intérieur recommande finalement une demande de transfert.

Si aucun intendant n'est identifié durant le processus de demande de transfert sans frais, la GSA procédera à une vente aux enchères publiques en ligne des phares. L'organisme établit un service d'enregistrement par dépôt pour les soumissionnaires intéressés, avec mise à prix de départ et accroissement minimal de soumission. Une date de « fermeture provisoire » est de plus fixée pour chaque vente aux enchères, ce qui signifie que si une nouvelle soumission est présentée dans les 24 heures suivant la date de fermeture provisoire, la vente aux enchères se poursuivra. La GSA travaille en étroite collaboration avec des agents de protection des monuments historiques pour veiller à ce que des exigences soient mises en place pour protéger les biens durant l'étape du transfert.

3.1 Le phare de Point Arena, Californie – organisation à but non lucratif

Le phare de Point Arena est situé à environ 200 kilomètres au nord de San Francisco en empruntant la route 101. Le premier phare a été construit en 1870 puis a été remplacé par l'édifice actuel, qui a été bâti avec de l'acier et du béton en 1907 après qu'un tremblement de terre ait détruit la structure originale. Point Arena Lighthouse Keepers (gardiens du phare de la pointe), une organisation à but non lucratif, a acquis le site, situé dans la réserve naturelle Arena Rock Marine, en 1984 en vertu d'un bail immobilier de 25 ans avec la Garde côtière et le département du Transport. En 2000, la propriété a été cédée à l'organisation, qui a su préserver le site et lui donner une valeur éducative dans le cadre de la reconversion de l'édifice.

Les visites quotidiennes, les boutiques de cadeaux et les droits de membre sont des sources de financement nécessaire pour conserver le site, améliorer les installations et mener des activités éducatives. La location des habitations de gardiens qui vivent sur place, à titre de résidences de vacances, est une autre source de revenu. En dépit d'efforts soutenus, l'organisation à but non lucratif dépend toujours énormément de fonds de subvention et de dons pour entretenir de façon active le site. Le California Cultural & Historic Endowment et un fonds de dotation créé spécialement pour le présent phare fournissent également des fonds. Étant donné son éloignement et le fait que la côte nord-ouest de la Californie se trouve à environ une demi-heure en voiture à l'extérieur de la route 101, les utilisations / visites touristiques sont principalement de nature saisonnière.

3.2 Le phare de Thimble Shoals – particulier

Le phare de Thimble Shoal est situé dans la baie Chesapeake, à environ quatre milles de la terre, dans le principal chenal de navigation entre Newport Beach et Norfolk, Virginia. Le secteur sert surtout à la circulation maritime commerciale et navale ainsi qu'à la navigation de plaisance.

Le phare, de type « bougie d'allumage », est accessible seulement par bateau. Il a été mis en vente aux enchères en août 2005. En vertu des exigences réglementaires en place, la Garde côtière américaine est tenue de transférer le site à une organisation à but non lucratif compétente qui en assurera la gestion permanente. Après une vaste démarche, aucune organisation n'a été trouvée; une vente aux enchères du phare a alors été menée en ligne. Les soumissionnaires intéressés ont dû verser un dépôt de 5 000 $ à l'Administration des services généraux et ont été autorisés à visiter le phare à des dates fixes. Étant donné les importants travaux d'entretien différé dont a besoin le site, les acquéreurs éventuels du phare ont dû accepter le site « sur place et dans l'état ».

Dans l'avis d'appel d'offres, il est indiqué que le phare devra être entretenu conformément aux normes de restauration du secrétaire de l'Intérieur, que les droits d'entrée et de sortie continueront d'être accordés à la Garde côtière afin d'exploiter, de réparer ou de déplacer les aides à la navigation situées sur le site et que de la peinture et de l'amiante à base de plomb sont éventuellement présents au phare. Peter Jurewicz a déposé la proposition gagnante de 65 000 $ dans l'intention de restaurer la structure et de la reconvertir en résidence de vacances familiales.

3.3 Le phare de Point Morgan – particulier

Le phare de Point Morgan est situé dans la ville de Noank, au Connecticut, à environ 80 kilomètres au sud-ouest de Providence. Le phare est érigé dans le détroit de Fishers Island, au Connecticut, depuis 1868. Après avoir été remplacé par un phare automatique à l'est en 1919, le phare a été vendu à une entité privée. En 1991, après avoir lu une annonce dans le Wall Street Journal, Jason Pilalas a acheté le phare et la terre avoisinante pour la somme de 1,29 million de dollars avec l'intention de rénover le site et de le transformer en résidence de vacances. Il a entrepris de redonner à l'édifice son apparence originale et de reconvertir l'intérieur en surface habitable confortable. Une nouvelle salle de lanterne a été ajoutée pour remplacer celle détruite il y a des décennies. On estime à plus d'un million de dollars le coût total des améliorations apportées à l'ouvrage. Le phare et la terre avoisinante sont maintenant fermés au public, bien que la structure continue à être bien entretenue et constitue toujours un important point d'intérêt visuel pour ceux qui entrent au port.

3.4 Le phare-hôtel de Pigeon Point

Situé à 50 milles au sud de San Francisco, le phare de Pigeon Point, vieux de 140 ans, est toujours une aide active à la navigation de la Garde côtière. Le phare et la terre avoisinante sont préservés à titre de station de phare de Pigeon Point d'un parc historique d'État. Le phare a été désigné « monument historique de la Californie ».

Un hôtel fondé dans les anciens quartiers restaurés du gardien du phare offre des chambres au bord de la mer. Les invités peuvent dormir dans des chambres à plusieurs lits (de 23 à 25 $) ou dans des chambres privées (de 59 à 111 $). L'hôtel est surtout achalandé durant la saison de migration des baleines, quand les invités peuvent observer les baleines de leurs fenêtres.

Chaque novembre, des milliers de visiteurs viennent assister à l'illumination annuelle de la lentille Fresnel (lentille originale) dans le cadre de la célébration d'une journée de l'anniversaire de la première illumination de la lentille. Lancée par le Golden Gate Council de Hostelling International USA il y a plus de dix ans, l'activité est si appréciée que le département des parcs d'État de la Californie fait maintenant figure de maître de cérémonie en invitant la Garde côtière américaine à allumer la lentille. La collectivité locale et des organismes voués à la protection de l'environnement prennent également part aux célébrations.

Le phare-hôtel de Pigeon Point est exploité par le Golden Gate Council de Hostelling International, une association mutuelle à but non lucratif, avec la collaboration du département des Parcs et des loisirs de la Californie et de la Garde côtière des États-Unis. En 1960, la Garde côtière américaine a bâti quatre maisons de trois chambres à proximité du phare. Aujourd'hui, grâce aux efforts de Hostelling International, ces structures peuvent loger jusqu'à 50 clients de tous âges. Depuis près d'une décennie, les visites dans la tour du phare ne sont plus permises étant donné l'état de détérioration de la structure. Une subvention a récemment été affectée pour la réalisation des réparations nécessaires.

3.5 Le phare de Cedar Key, laboratoire maritime de Seahorse Key

Le phare de Cedar Key est situé sur la petite île de Seahorse Key, à environ 180 kilomètres au nord-ouest d'Orlando, en Floride. En 1929, le refuge faunique national Cedar Key a été créé en transformant trois des cayes en sanctuaires d'oiseaux. En 1936, Seahorse Key a été intégré au refuge faunique. Construit en 1854, le phare est aujourd'hui inscrit dans le registre américain des lieux historiques. En 1951, le département américain de l'Intérieur avait loué le phare à l'Université de la Floride, qui s'en est servi comme annexe de son laboratoire maritime Seahorse Key Marine.

L'île est un lieu important pour les scientifiques, qui peuvent y étudier l'organisation écologique dans des conditions simplifiées. Le refuge sert beaucoup aux activités d'initiation du public à l'environnement, telles que des ateliers et des visites de groupes scolaires. Le phare a été reconverti en dortoir de six chambres et vingt-six lits superposables. Un laboratoire a été aménagé sur place, ainsi que d'autres installations auxiliaires. L'Université de la Floride utilise la station expérimentale pour offrir un appui soutenu et mener des recherches sur des sujets reliés aux côtes et au milieu marin.

3.6 Tillamook Rock, Oregon - cimetière

Construit en 1881, le phare de Tillamook Rock est situé sur un rocher dans l'océan Pacifique au large de la côte de l'Oregon. Surnommé Terrible Tilly (le terrible Tilly), le phare s'était avéré un cauchemar pour les gardiens et les travailleurs à l'entretien; il était constamment endommagé par les débris voltigeant durant les tempêtes. Faire la navette vers le rocher était également très difficile. Encore aujourd'hui, l'accès au site est très limité, le déplacement par hélicoptère étant désormais le seul moyen d'atteindre le rocher. Le phare a été mis hors service en 1957, et vendu à un particulier.

Le phare a été vendu de nouveau en 1980 à des promoteurs immobiliers qui ont fait de l'ouvrage le columbarium « Eternity at Sea ». On peut demander que ses cendres soient placées à l'intérieur du phare, pour 1 000 à 5 000 $. Après avoir soumis en retard des documents, les propriétaires du phare ont perdu leur permis d'exploitation du columbarium en 1999. En 2005, une nouvelle demande de permis a été rejetée pour motifs de dossiers douteux et d'entreposage inadéquat des urnes. L'entreprise Eternity at Sea prévoit toujours amasser des fonds supplémentaires pour construire des niches dans la structure pour y entreposer quelque 300 000 urnes. On estime à environ 30 le nombre d'urnes ayant été placées à ce jour dans le phare. Le site fait maintenant partie du refuge faunique national d'Oregon Islands et est inscrit dans le registre national des lieux historiques.

3.7 Le phare Beaver Island – école

Le phare Beaver est situé dans le sud de Beaver Island, au Michigan, à environ 140 kilomètres au sud-est de Sault Ste. Marie. La tour actuelle, haute de 46 pieds, a été construite en 1858 pour remplacer la tour précédente bâtie en 1852. D'autres immeubles sont également installés sur le site, notamment une habitation des gardiens du phare annexée et celle des gardiens adjoints. La station de signaux de brume a été construite en 1915. En 1962, elle a été mise hors service et déclarée excédentaire à la suite de la construction d'une tour de radiophare à proximité.

En 1975, le district scolaire Charlevoix Public Schools a acheté le phare et la terre avoisinante de 64 acres pour la somme totale d'un dollar. Au cours des années suivantes, le phare a subi une détérioration et une destruction causées par des actes de vandalisme. La rénovation du phare a commencé quand le district scolaire a lancé un programme de formation en alternance (études-travail d'été) pour les jeunes défavorisés. Le programme prévoit plusieurs étapes de rénovation du site en détresse. L'école-phare est aujourd'hui une sorte de pensionnat de niveau secondaire offrant à des élèves âgés de 16 à 21 ans la possibilité de retourner à l'école, de changer l'environnement et d'acquérir de nouvelles perspectives sur l'éducation et la vie. Un calendrier scolaire rigoureux de 7 jours par semaine axé sur l'acquisition d'une expérience de travail et les loisirs a été établi. La tour est désignée monument national historique; des visites sans guide y sont permises tous les jours.

3.8 Le phare St. Augustine – musée, librairie, théâtre

Le phare St Augustine est situé à l'extrémité nord de l'île Anastasia, près de St. Augustine, en Floride (une banlieue de Jacksonville). La tour originale était le premier phare de la Floride, en 1824. Toutefois, en 1870, la tour était menacée par l'érosion des plages; on a alors entrepris la construction d'une nouvelle tour qui a été achevée en 1874. Deux ans plus tard, une maison de gardien du phare en brique a été ajoutée au site. L'habitation a été occupée par un gardien de phare jusqu'en 1955, quand la tour a été automatisée.

En 1980, un groupe de femmes du Junior Service League de St. Augustine a lancé une campagne de quinze ans pour restaurer la maison du gardien et la tour, qui ont été détruits par un feu en 1970. Subséquemment, le phare a été ajouté au registre national des lieux historiques grâce aux efforts du groupe. La maison a été ouverte à titre de musée en 1988. En 1993, la tour a également été ouverte aux visiteurs. La Garde côtière a installé sur le site des casernes et un garage, qui sont encore en service. Le site sert aussi de station météorologique pour la National Oceanic and Atmospheric Administration (Administration océanique et atmosphérique nationale).

En 2002, la Garde côtière américaine, par l'entremise de l'Administration des services généraux, a cédé par acte formaliste la tour à St. Augustine Lighthouse Museum Inc. C'était la première fois qu'un phare avait été cédé à une organisation à but non lucratif en vertu de la *National Lighthouse Preservation Act* de 2000.
On trouve dans le musée des objets façonnés, et les invités peuvent monter les 219 marches menant au sommet de la tour. Un programme de gardien invité est également offert. Il comprend un

stage de trois jours sur place dans la station de phare et la possibilité d'observer au travail des employés du musée.

En outre, le phare et musée de St. Augustine offre un programme d'archéologie sous-marine, le Lighthouse Archaeological Maritime Program (LAMP), axé sur l'étude, l'analyse, la conservation et l'interprétation des ressources culturelles submergées de St. Augustine et dans le nord-est de la Floride. Le LAMP est le seul programme mené par un établissement de recherche maritime permis dans la région connue sous l'appellation de réserve de St. Augustine. Le site contient des objets façonnés par des gens de mer, et le groupe est déterminé à poursuivre la recherche et les efforts de préservation du patrimoine maritime. Le LAMP a également joué un rôle capital dans la création du premier programme d'archéologie sous-marine intégré à un système d'écoles publiques. Plus de 54 000 enfants d'âge scolaire ont visité le site dans le cadre de camps d'été, de visites guidées et d'autres types de programmes.

3.9 Le phare de Newport News Middle Ground

Le phare de Newport News Middle Ground est situé à Hampton Roads, en Virginie, tout près du phare Thimble Shoals (susmentionné). Bâti en 1891, le phare repose sur une fondation sur puits bétonnés haute de 58 pieds et comprend cinq niveaux et trois chambres. La station a été automatisée en 1954. La structure s'est détériorée par suite de défaut d'entretien.

En 2005, le phare Newport News Middle Ground a été vendu aux enchères en ligne par l'Administration des services généraux après qu'aucun gouvernement ou groupe à but non lucratif admissible n'ait offert d'assurer l'intendance du site. Il a été vendu pour la modique somme de 31 000 $ du fait de ses défectuosités de structure et de son mauvais état. Bien qu'il ait été vendu aux enchères, il sert toujours d'aide active à la navigation, et les propriétaires sont tenus d'offrir un accès sécuritaire à la Garde côtière pour la mise en marche du phare à feu. L'acquéreur, Robert Gonsoulin, a rénové la structure en y installant un nouveau système électrique et de nouvelles toilettes et en apportant d'autres améliorations à la propriété, qui sert, à lui et à sa famille, de résidence de vacances.

4.0 Études de cas en Australie

Les phares fédéraux de l'Australie sont exploités par la Régie australienne de la sécurité maritime. Après l'automatisation de nombreux phares, la Régie a cédé un grand nombre de sites à des autorités et à des organisations locales et gouvernementales, principalement le Service des Parcs et de la Faune de chaque État. Il arrive aussi parfois que des autorités portuaires locales soient propriétaires de phares.

Les phares protégés par le Service des Parcs et de la Faune ont souvent une valeur historique, et l'organisme vise à assurer l'accès et l'appréciation par le public de ces sites. Au moyen d'une reconversion adaptée, l'organisme cherche à accroître les possibilités de tourisme offertes éventuellement par les sites de phares, les recettes servant à soutenir la gestion de la conservation. Le Service des Parcs et de la Faune peut également conclure des contrats de location pour transférer la gestion et l'entretien aux parties intéressées, tout en demeurant propriétaire des sites historiques.

4.1 Le phare de Smokey Cape – gîte touristique / chalets

Le phare de Smokey Cape est situé tout juste à l'extérieur de la ville de South West Rocks, Nouvelle-Galles du Sud, à environ 380 kilomètres au nord de Sydney. Assis sur une colline dans le parc national Hat Head, le phare historique de Smokey Cape est le phare le plus surélevé sur la côte est de l'Australie.

Exploité par la Régie australienne de la sécurité maritime, le phare a été automatisé en 1988. Il sert encore aujourd'hui d'aide active à la navigation. En 1998, Smokey Cape était le premier phare du Service des Parcs et de la Faune à offrir des visites guidées. Le terrain sert aussi de site du Bureau de météorologie de l'Australie, qui recueille des données statistiques sur le climat depuis 1939.

Le Service national des Parcs et de la Faune de Nouvelle-Galles du Sud loue le phare et les terrains avoisinants à un exploitant d'entreprise touristique privée. L'habitation principale du gardien du phare a été restaurée et reconvertie en gîte touristique à deux chambres. Les deux habitations de gardien adjoint ont quant à elles été reconverties en chalets autonomes pouvant accueillir jusqu'à six personnes.

4.2 Le phare de Table Cape – ferme de tulipes

Table Cape est un volcan éteint situé près de Wynyard, sur la côte nord de la Tasmanie. La région a été colonisée et développée par l'entreprise Van Diemens Land dans les années 1820. Après plusieurs accidents maritimes, un phare y a été construit en 1888 le long des trois habitations de gardien. En 1920, le phare a été automatisé.
La terre agricole entourant le phare appartient à la même famille depuis 1910, et en 1984 elle a été reconvertie en ferme de tulipes. L'exploitation agricole se spécialise aujourd'hui dans la production de fleurs et de bulbes de tulipe, de lis et d'iris. Elle est une des plus importantes productrices de bulbes en Australie et forme la toile de fond du festival annuel de tulipes de Wynyard, attirant des milliers de visiteurs chaque année.
La Régie australienne de la sécurité maritime n'a pas voulu ouvrir l'accès au public jusqu'en 2010 quand, après des années de lobbying, elle a finalement accepté de louer le phare, reconnu comme un patrimoine, à un exploitant d'entreprise touristique tiers. Une subvention de 185 000 $ versée par le Département des Ressources, de l'énergie et du tourisme de l'Australie (Commonwealth Department of Resources, Energy and Tourism) a permis d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires de la tour. Le phare de Table Cape est aujourd'hui le seul phare en marche ouvert au public en Tasmanie.

4.3 Le phare Lodge, Flagstaff Hill

Flagstaff Hill a une vue sur la baie Lady à Warrnambool, Victoria, à environ 180 kilomètres à l'ouest de Melbourne. On trouve sur le terrain deux phares actifs qui sont tous deux inscrits sur la liste des inventaires du patrimoine d'État : les phares Lady Bay Upper et Lady Bay Lower.
Le village maritime de Flagstaff Hill a été fondé autour des phares et est exploité à titre d'attraction historique et de musée; elle abrite une collection d'artefacts d'épave et maritimes. La ville de Warrnambool a loué le site auprès du Service national des Parcs et de la Faune, y compris les phares, pour en faire un musée en 1974. Aujourd'hui, les phares sont ouverts au public, qui peut monter jusqu'au sommet des tours.
Le Lighthouse Lodge, qui se trouve dans le village maritime Flagstaff Hill, est le plus récent phare-auberge à ouvrir ses portes au public. Les invités peuvent demeurer dans les habitations originales du gardien du phare, qui ont été rénovées. On y a aménagé trois chambres. Le village offre diverses commodités, telles qu'une boutique de cadeaux, un restaurant, un salon de thé et des salles de conférence.

4.4 Le phare de Cape Don – camp de pêche

Le phare de Cape Don est situé sur la péninsule de Cobourg, à environ 360 kilomètres au nord-est de Darwin. Construit en 1971 par le gouvernement du Commonwealth pour marquer le passage entre la péninsule et l'île de Melville, la station de phare a été érigée dans le parc national de Gurig. La Régie australienne de la sécurité maritime exploite le phare, qui a été automatisé en 1983, et les chalets ont été cédés à la Northern Territory Conservation Commission (Commission de la conservation du territoire du nord). Le reste du site est exploité par les autorités du parc national de Garig. On peut accéder au site par voie aérienne, par bateau et par quatre roues motrices durant la saison sèche.

Bien que la tour soit fermée au public, les habitations du gardien du phare servent aujourd'hui de camp de pêche de Cape Don. Les installations ont été louées auprès de la Northern Territory Conservation Commission. Doté de locaux modernes, le gîte comprend 5 grandes chambres, un coin repas et un coin salon. Les invités viennent pratiquer une vaste gamme d'activités de pêche sportive offertes à Cape Don, bien que le gîte ait établi une politique rigoureuse de remise à l'eau des captures.

5.0 À l'étranger / autres études de cas

5.1 Le phare de l'île de Susac, Croatie

L'île de Susac est située au sud de l'île de Hvar, en Croatie, dans la mer Adriatique. C'est une île privée qui peut être louée; le phare sert d'hébergement. Le phare de Susac, un immeuble en pierre comprenant deux appartements à quatre chambres, a été bâti en 1878 dans le sud de l'île. On trouve un poste à quai où amarrer les bateaux, qui constituent le seul moyen d'accès. Les seuls habitants de l'île sont les gardiens du phare. Ils fournissent des repas aux invités. Le caractère éloigné du phare est un important attrait du site, pour lequel les visiteurs sont prêts à payer environ 400 euros par semaine pour y séjourner.

Annexe C : La National Historic Lighthouse Preservation Act – Extraits

Service national des parcs

PROGRAMME DU PATRIMOINE MARITIME

La National Historic Lighthouse Preservation Act (NHLPA) de 2000

Retour à NHLPA – Page principale
Retour à Patrimoine maritime

Aperçu du programme de la NHLPA

Biens excédentaires du gouvernement et avis de disponibilité
Une fois qu'un organisme fédéral détermine qu'une station de phare historique est excédentaire par rapport à ses besoins, la General Services Administration (Administration des services généraux (GSA)) émet un « avis de disponibilité » du bien immobilier en question. Une fois l'avis émis, toute entité admissible intéressée à acquérir une station de phare doit présenter 1) une lettre d'intérêt à la GSA ainsi qu'une 2) copie de cette lettre au State Historic Preservation Office (Bureau d'État pour la protection des monuments historiques (SHPO)) dans l'État où se trouve la station de phare, dans les soixante (60) jours suivant la date d'émission de l'avis de disponibilité. La lettre d'intérêt doit comprendre :

- le nom de la station de phare
- le nom de l'entité admissible
- le point de contact, le titre, l'adresse, le ou les numéros de téléphone et l'adresse électronique de l'entité admissible
- les organismes à but non lucratif doivent fournir une copie de leurs statuts constitutifs certifiés par l'État

La GSA enverra une liste d'entités admissibles fondée sur l'information fournie dans ces lettres au National Parks Services (Service national des parcs (NPS)).

Application de la NHLPA et journées « portes ouvertes »
Le NPS enverra une demande aux entités qui ont présenté une lettre détaillée d'intérêt, selon la recommandation de la GSA. Les entités admissibles auront alors l'occasion d'inspecter le site en question lors d'une journée « portes ouvertes », à la date déterminée par la GSA et par la Garde côtière américaine. Une fois remplie, la demande doit être présentée au NPS dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception de la demande.

Processus d'examen du programme de la NHLPA
Le Comité d'examen du NPS est composé d'au moins :

- un spécialiste de la gestion des ressources culturelles;
- un spécialiste de l'histoire et (ou) de la protection maritime;
- un spécialiste des programmes de parcs et de loisirs.

Le comité d'examen du NPS évaluera les demandes notamment pour vérifier l'intégralité des demandes; le rendement passé, la capacité d'atteindre les objectifs de la NHLPA, la conformité aux normes du Secrétaire de l'Intérieur en matière de traitement des propriétés historiques (36 CFR 68) et, plus important encore, la conformité aux exigences juridiques de la NHLPA et de la *National Historic Preservation Act* (Loi américaine sur la protection des monuments historiques), dont la NHLPA est une modification. La demande est le seul document examiné par le comité d'examen du NPS quand vient le temps de déterminer les conditions dans lesquelles le demandeur gérera le bien immobilier. Une fois acceptée, la demande devient le principal document de planification de la station de phare. De plus, on fournira au SHPO de l'État dans lequel la station de phare est enregistrée des copies de toutes les demandes présentées pour avis. À la fin du processus d'évaluation, le comité d'examen du NPS présentera sa recommandation au directeur du Service national des parcs, qui, pour sa part, présentera une recommandation au Secrétaire de l'Intérieur. S'il y a plusieurs

demandeurs pour une seule station de phare, les demandeurs dont la demande a été rejetée auront l'occasion de demander un examen de l'évaluation et de la recommandation.

Transfert des stations de phare en vertu de la NHLPA

Le Secrétariat de l'Intérieur avisera l'administrateur de la GSA qui est le demandeur recommandé, et la GSA remplira l'acte formaliste de transfert de l'acquéreur choisi. Si, à la fin du processus de demande en vertu de la NHLPA, aucun intendant acceptable n'est trouvé, la propriété sera mise en vente par le biais d'un processus d'appel à la concurrence ou d'une vente aux enchères. Les phares à vendre seront affichées à http://propertydisposal.gsa.gov.

Service national des parcs

PROGRAMME DU PATRIMOINE MARITIME

La National Historic Lighthouse Preservation Act (NHLPA) de 2000

Retour à NHLPA – Page principale
Retour à Patrimoine maritime

Critères de demandes en vertu de la NHLPA

Le Service national des parcs enverra une trousse de demande du programme national de protection des phares historiques aux entités admissibles une fois jugées qualifiées par l'Administration des services généraux. Voici un exemple de ce qui peut être exigé d'un acquéreur éventuel. **Sachez que la présente information est fournie à titre de référence seulement sous réserve de modifications. C'est pourquoi il est déconseillé de remplir une demande de station de phare historique avant de recevoir une lettre explicative et une trousse de demande officielle de la part du Service national des parcs.**

PAGE DE TITRE
Doit contenir :

- le nom de l'organisme demandeur et du représentant
- le nom du destinataire éventuel du transfert (si différent de l'organisme demandeur)
- l'adresse municipale de l'organisme demandeur : rue, ville, État, code postal
- le numéro de téléphone durant le jour de l'organisme demandeur et (ou) de son représentant
- l'adresse postale (si différente de l'adresse municipale)
- le nom de la station de phare historique et le numéro de contrôle de la GSA
- l'adresse municipale de la propriété : rue, ville, État, code postal

RÉSUMÉ
Veuillez indiquer sommairement sur **une page** les objectifs généraux du projet et décrire l'usage prévu et les plans d'avenir du phare. Dites également pourquoi le demandeur devrait pouvoir acquérir le bien immobilier.

DESCRIPTION DU SITE ET DOCUMENTATION PERTINENTE
N'incluez pas d'articles de journaux, etc. comme moyen de transmission de l'information. Ils ne seront pas lus à ce titre. Vous pouvez les joindre, mais en tant qu'annexes pour montrer l'importance et l'intérêt local du phare ainsi que la participation de la communauté.

- Fournissez une description physique de la station de phare historique visée, notamment les caractéristiques définitoires des immeubles et des structures historiques et les principales entités géographiques naturelles (topographie, couverture végétale, plans d'eau et autres particularités naturelles). Le texte doit indiquer les caractéristiques culturelles et naturelles du site, notamment les structures et les immeubles historiques, les caractéristiques ou les sites archéologiques et le paysage général.
- Traitez de la valeur historique du site en question (p. ex. qualité de l'exécution, matériaux, réputation, rôle et milieu environnant). Si la propriété est inscrite dans le registre national des sites historiques, ne répétez pas l'information qui s'y trouve, faites plutôt un renvoi à celle-ci.
- Indiquez où seront situés les principaux chemins d'accès, notamment sur le site, ainsi que les parcs de stationnement publics, le cas échéant.
- Décrivez la relation entre le site et l'utilisation des lieux et les propriétés adjacentes.

Documentation pertinente :

- une carte ou un plan de situation;

- des photos de l'extérieur et de l'intérieur de chaque structure et de l'environnement général du site en question tout en consignant adéquatement les espaces et les caractéristiques indiqués dans la « description de la propriété » et dans le « plan de conservation et d'entretien ». Ces photos ne doivent pas nécessairement être prises par des maîtres photographes, mais elles doivent être claires (en couleurs ou en noir et blanc) et en format 35 mm (épreuves photographiques). Vous pouvez soumettre des photos numériques SEULEMENT si elles sont développées par un laboratoire professionnel. Les photos polaroid et numériques autres que celles développées dans un laboratoire professionnel ne seront pas acceptables étant donné leur instabilité au plan de l'archivage. Une carte du site (p. ex. un dessin à main levée ou un double d'un dessin existant) indiquant le sens des photos s'avérera utile;
- une copie du formulaire de registre national des lieux historiques ou du document de détermination de l'admissibilité.

PLAN DIRECTEUR DE LA STATION DE PHARE HISTORIQUE

a. Plan de conservation et d'entretien
Fournir les plans de conservation et d'entretien de la station de phare historique sous forme graphique et narrative. Il n'est pas nécessaire de fournir des plans détaillés et les spécifications, mais il doit être clair que le demandeur est entièrement conscient de l'existence de secteurs d'importance historique et qu'il prendra des mesures pour réduire autant que possible l'incidence de tout travail proposé sur ces secteurs.

Conservation :

- Décrivez les travaux de réparation, de réfection, de restauration ou de conservation prévus pour chaque immeuble /structure historique et élément paysager du site, y compris l'incidence des nouveaux services publics, des mesures d'accès aux personnes handicapées, des stationnements ou de toute autre modification apportée.
- En ce qui concerne les sites archéologiques, décrivez les mesures de sécurité et d'entretien prévues pour stabiliser le site, maîtriser la croissance végétale ou éviter tout dommage.
- Décrivez comment les matières dangereuses comprises notamment dans la peinture au plomb et l'amiante seront gérés. Toute mesure de remise en état devra être conforme aux règlements de l'État.
- Indiquez le calendrier et les jalons prévus du projet de conservation progressive ainsi que le coût estimatif de chaque jalon.
- Fournissez des **résumés** de tout document pertinent utilisé pour élaborer des plans tels que des rapports de structures historiques et des études techniques. (Le NPS peut exiger qu'on lui fournisse les rapports intégraux à une date ultérieure.)
- Décrivez l'expérience de la préparation de plans de conservation au présent site ou à d'autres sites semblables gérés par votre équipe.

Entretien :

- Décrivez le plan d'entretien cyclique de l'environnement naturel et de l'environnement aménagé.
- Décrivez l'expérience de l'élaboration de plans d'entretien au présent site ou à d'autres sites similaires gérés par votre équipe.

b. Plan d'utilisation
Décrivez en détail l'utilisation prévue de la station de phare historique.

- Décrivez l'utilisation prévue (aux fins informatives, récréatives, culturelles et (ou) comme parc) et indiquer comment le plan prévu sera mis en œuvre. Dites quand la station de phare historique devrait normalement être ouverte au public.
- Montrez le caractère adéquat du site aux fins proposées et la compatibilité des activités génératrices de recettes proposées et du caractère historique ou architectural du site.
- Indiquez comment l'utilisation proposée sera conforme aux lois et règlements fédéraux et de l'état à sur l'accessibilité.
- Établissez la différence entre les activités visant le public et les activités génératrices de recettes.

- Déterminez toute partie du site à accès défendu ou restreint au public, telle que les aires connexes et les zones contrôlées par la Garde côtière américaine.
- Comparez l'utilisation prévue du site et les travaux effectués dans le passé par votre organisation.

c. Plan financier

Montrez que le demandeur a la capacité financière d'acquérir, de développer, d'entretenir et d'exploiter la station de phare historique aux fins proposées.

- Indiquez les actifs actuels et le flux net de trésorerie. **Déterminez les revenus** qui devraient être tirés des différentes sources, y compris les activités de financement, les subventions particulières, le jumelage de fonds en espèces et en nature avec des montants précis en dollars. **Indiquez les coûts prévus** de réparation, de remise en état, d'entretien récurrent, d'assurance ainsi que d'administration et d'exploitation de la station de phare historique, tel qu'indiqué dans le plan de conservation et d'entretien.
- Fournissez soit des états financiers vérifiés ou des états financiers examinés par un expert-comptable diplômé pour les trois (3) dernières années.
- Fournissez des sommaires budgétaires pour les cinq (5) prochaines années, indiquant les coûts de conservation ainsi que de fonctionnement et d'entretien permanents nécessaires pour ramener le phare à un état optimal et le conserver dans cet état.
- Indiquez tout capital déjà investi dan les activités d'exploitation et d'entretien, de conservation ou d'éducation au présent site ou à tout autre site historique.

d. Plan de gestion

Fournissez un plan de gestion qui prend en compte la structure organisationnelle, l'histoire et la capacité d'intendance ainsi que les procédures administratives.

- Décrivez la structure organisationnelle. Si vous soumettez une demande conjointe (p. ex., un groupe d'organisations formant un partenariat en vue de gérer la station de phare), décrivez comment chaque organisation contribuera aux efforts, comment les organisations collaboreront et s'uniront pour prendre des décisions et quelle organisation sera propriétaire du phare. En ce qui concerne les demandes conjointes, chaque partenaire devra fournir un document dans lequel il précisera son rôle, ses responsabilités et ses engagements financiers. Les organisations nouvellement constituées peuvent ne pas posséder les connaissances et l'expérience nécessaires pour être de bons candidats et devraient donc envisager la possibilité de nouer un partenariat avec un organisme établi qui possède les compétences spécialisées permettant de combler les lacunes que connaît la nouvelle organisation.
- Si le demandeur détient actuellement un permis ou un bail pour la station de phare historique auprès de la Garde côtière américaine, veuillez fournir une copie du certificat ou de l'attestation d'assurance. Si le demandeur ne détient pas de permis ou de bail, veuillez alors fournir une copie de l'estimation de l'assurance de la propriété.
- Fournissez aussi des lettres d'appui provenant d'organisations externes. Soulignons que les lettres doivent préciser le type d'appui fourni (p. ex., assistance technique, engagements financiers, partage de locaux, publicité, volonté de créer une exposition ou tout autre matériel d'interprétation, campagne de financement, transport, etc.). Ces lettres doivent provenir d'organisations offrant une aide précise au demandeur ou aux codemandeurs.

De plus, les corporations à but non lucratif doivent :

- fournir la preuve de leur statut d'organisme à but non lucratif au sein de l'État;
- présenter les règlements administratifs corporatifs;
- fournir le nom et le titre des dirigeants de la personne morale;
- donner une description du plan de succession;
- indiquer le nombre de membres existants – NE fournissez PAS de liste des membres.

ENTENTE DE FAIT

Une entente de fait accompagnera la trousse de demande. Elle devra être lue et signée par le demandeur et soumise avec les autres documents de la demande.

RÉSOLUTION/CERTIFICAT D'AUTORISATION À ACQUÉRIR LA PROPRIÉTÉ
Le demandeur doit soumettre une copie certifiée conforme d'une résolution, d'un certificat d'autorisation ou de tout autre document public similaire émis par son organisme dirigeant, qui indique son désir et sa capacité d'acquérir le bien fédéral excédentaire, et qui désigne la personne autorisée par la loi à faire une demande pour la propriété en question. Un exemple est fourni dans la trousse de demande. Ce document doit être traité séparément et joint seulement à la fin de la demande, une fois celle-ci remplie. La résolution ou le certificat d'acquisition de la propriété doit contenir les éléments suivants :

a. la mention que la demande vise à acquérir la propriété en vertu des dispositions de la *National Historic Lighthouse Preservation Act* (16 U.S.C. § 470w-7) et des procédures promulguées ci-dessous;
b. le nom, l'emplacement, la superficie et le numéro de contrôle de l'Administration des services généraux, le cas échéant, du site visé;
c. l'autorisation d'acquérir la propriété à des fins exclusives (éducation, parcs, loisirs, conservation culturelle ou historique pour le grand public).
d. un certificat indiquant que le demandeur est autorisé, disposé et capable d'assumer la responsabilité du développement, de l'entretien et de l'exploitation de la propriété.
e. la nomination par titre d'un représentant autorisé relativement à tout ce qui concerne le transfert de propriété.
f. un certificat attestant que le demandeur est disposé et autorisé à payer les frais administratifs découlant du transfert.

ANALYSE DES INCIDENCES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT
En vertu de la *National Environmental Policy Act* de 1969 (NEPA) (P.L.91-190), une analyse des effets probables du projet proposé sur l'environnement devra obligatoirement être réalisée. Le demandeur devra fournir de l'information en réponse au questionnaire sur l'environnement qui se trouve à la fin de la trousse de demande. Il devra fournir aussi de l'information qui indique clairement qu'il est conscient de tous les effets sur l'environnement, nommés dans le questionnaire.

Le traitement des demandes sera reporté en attendant la réception de cette information, étant donné que l'évaluation obligatoire de l'impact sur l'environnement de quelconque projet ne peut être entamée sans que les données exigées du demandeur ne soient auparavant fournies. Soulignons toutefois que la conformité à ces procédures ne supprime pas pour autant le besoin de se conformer aux exigences étatiques et locales applicables à l'analyse et à l'utilisation de l'environnement. La GSA examinera l'information fournie et déterminera si l'analyse est acceptable. S'il est nécessaire d'élaborer d'autres documents, le demandeur peut être appelé à soumettre de la documentation supplémentaire à la GSA afin de préparer une évaluation environnementale ou un énoncé d'incidences environnementales.

Fournissez une explication des effets probables sur l'environnement du programme proposé d'utilisation et de conservation exécuté dans chacun des 12 domaines importants. L'environnement doit être perçu comme le domaine où le projet proposé aura à la fois une incidence et une utilité. L'incidence probable au plan environnemental du projet sur le site en question et la collectivité avoisinante, à court et à moyen terme doit être mise en relief. La présente section devrait contenir une brève description générale de la géographie de la région, de la faune, de la qualité de l'eau et de l'air, de la population locale et des utilisateurs éventuels du service à fournir, de l'économie locale ainsi que de toute préoccupation actuelle concernant l'environnement.

1. Veuillez décrire la propriété précise qui sera directement touchée relativement à son utilisation actuelle et à l'utilisation proposée. Si le terrain est dans un état naturel, veuillez fournir une brève description de la végétation et de la faune locales.
2. Décrivez le milieu environnant. S'agit-il d'une zone résidentielle, industrielle, agricole, etc.? Est-ce que la propriété se trouve dans une région rurale, urbaine ou suburbaine? La région a-t-elle été officiellement aménagée en zones à des fins précises? Veuillez fournir une carte de la zone immédiate du site, couvrant environ un mille carré.
3. Si la mesure d'intervention proposée est mise en œuvre sur une plaine inondable ou a une incidence sur une plaine inondable, veuillez énumérer toutes les restrictions pertinentes (avec citations) à l'utilisation des terres en vertu des lois et règlements fédéraux, étatiques et locaux et toute mesure d'intervention proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.

4. Est-ce que la mesure d'intervention proposée aura une incidence directe ou indirecte sur une zone humide? Veuillez nommer tout règlement fédéral, étatique ou local pertinent sur les zones humides ainsi que toute mesure d'intervention proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.
5. La mesure proposée aura-t-elle un effet direct ou indirect sur quelconque espèce en voie de disparition désignée par le Fédéral ou l'État? Dans l'affirmative, veuillez décrire toute incidence et mesure d'intervention proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.
6. Peut-on prévoir de façon raisonnable que l'activité proposée aura un effet direct ou indirect sur les ressources naturelles, l'utilisation des terres ou l'usage des eaux dans une zone côtière? Dans l'affirmative, décrivez comment le demandeur se conformera aux politiques exécutoires et obligatoires de l'État visant la zone côtière. Veuillez décrire toute incidence ainsi que toute mesure d'intervention proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.
7. Environ combien de visiteurs se rendront dans la région quotidiennement durant la période d'ouverture du site? Environ combien de véhicules circuleront dans la région sur une base quotidienne durant la période d'ouverture? La circulation routière augmentera-t-elle dans la zone environnante à la suite de la reconversion de la propriété?

8. Quelle sera la quantité d'eau consommée par le demandeur au cours d'une journée ordinaire sur la propriété? Quel système assurera l'approvisionnement en eau (nom et adresse du système)? Quelle sera la quantité d'eaux usées produites par le demandeur sur une base quotidienne? Ces eaux usées seront-elles récupérées par une installation d'assainissement? Dans l'affirmative, veuillez fournir le nom et l'adresse du système.

9. Est-ce que l'utilisation proposée du site nécessite l'utilisation, l'entreposage, la libération et (ou) l'élimination de substances toxiques, dangereuses ou radioactives, ou encore que des personnes soient exposées à ces substances? Dans l'affirmative, veuillez décrire les activités connexes proposées.
10. Est-ce que l'utilisation proposée du site détruira un site archéologique connu ou éventuel ou en limitera l'accès? Dans l'affirmative, veuillez décrire toute incidence ainsi que toute mesure proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.
11. Est-ce que l'utilisation proposée du site enfreint une loi fédérale, tribale, étatique ou locale en matière d'environnement, d'odeurs, de santé publique et de bruit ou exige une dérogation? Dans l'affirmative, veuillez décrire toute incidence ainsi que toute mesure proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles.
12. Est-ce que l'utilisation proposée du site enfreint une loi fédérale, tribale, étatique ou locale en matière de pollution du sol, de l'air ou de l'eau ou d'utilisation des terres? Dans l'affirmative, veuillez décrire toute incidence ainsi que toute mesure proposée par le demandeur pour réduire les effets négatifs prévisibles. Veuillez inclure le nom du préparateur, ainsi que ses qualifications et ses coordonnées, notamment son adresse postale, son numéro de téléphone, son numéro de télécopieur et son adresse électronique.