

## **L'enjeu : Vendre les immeubles fédéraux pour les louer par la suite**

---

En février dernier, le gouvernement conservateur annonçait son intention de vendre des immeubles de premier ordre appartenant à la population canadienne, puis de les louer. Le 1<sup>er</sup> mai, neuf immeubles étaient mis en vente dans le cadre d'un projet-pilote dont la deuxième vague pourrait viser 40 autres immeubles. Ces neuf immeubles, situés à Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa et Montréal, sont parmi les plus modernes et les mieux entretenus que possède le gouvernement.

Ottawa a d'abord octroyé un contrat aux sociétés immobilières BMO Capital Markets et RBC Capital Markets pour qu'elles déterminent si la vente des immeubles était une bonne affaire pour le gouvernement et, si telle était leur conclusion, pour qu'elles s'en occupent. Comme on pouvait s'y attendre, les sociétés immobilières ont recommandé la vente des immeubles et se sont occupées du processus d'appel d'offres, qui a pris fin le 12 juin. Une recommandation concernant la vente sera soumise au Cabinet dans les 60 jours.

Les immeubles seront vendus parce que le gouvernement conservateur refuse d'investir dans leur entretien et croit fermement que l'État ne devrait pas posséder de biens immobiliers.

### **Pourquoi est-ce un enjeu?**

Le projet de cession-bail du gouvernement est un exemple concret de partenariat public-privé (PPP). Il a été prouvé que ce genre d'initiative ne sert pas les intérêts des contribuables. Voici pourquoi ce projet est une bien mauvaise affaire pour la population canadienne.



Ce projet est lacunaire sur le plan de la responsabilité; on ne rend aucun compte au public canadien, au Parlement ni aux travailleuses et aux travailleurs du secteur public qui gèrent et entretiennent ces immeubles actuellement. Le gouvernement a refusé de révéler tout renseignement concernant la recommandation de vente. Les entreprises qui ont été chargées de faire une recommandation profitent de la vente. Sans obtenir de renseignements sur l'étude initiale qui a été effectuée, il est impossible de savoir s'il existe un conflit d'intérêts, mais tout porte à croire que ce soit le cas. Le Parlement a été privé de tous les renseignements qui lui permettraient d'évaluer le bien-fondé de ce projet.

Le projet de cession-bail est insensé. Combien de gens se laisseraient facilement convaincre de vendre leur maison afin d'avoir les moyens de la rénover? S'ils n'avaient pas l'argent nécessaire pour faire les rénovations, ils pourraient l'emprunter parce qu'ils auraient leur propriété à offrir en garantie. Ces immeubles appartiennent à la population canadienne.

Selon les normes internationales comptables, le gouvernement serait tenu d'enregistrer les transactions cession-bail comme des éléments de passif et non d'actif. Le projet de vente ne tient pas compte du rapport d'étape 2006 de la Vérificatrice générale qui demande au gouvernement de s'assurer que les mécanismes de financement favorisent l'adoption de la solution la plus économique qui répond aux besoins à long terme en matière de locaux. Cela ne devrait pas poser de problème à un gouvernement qui gère un budget excédentaire.

## ***L'enjeu :* Vendre les immeubles fédéraux pour les louer par la suite**

---

De toute façon, le gouvernement fédéral peut contracter un emprunt à un meilleur taux que toute autre personne ou organisation. Par conséquent, les Canadiennes et les Canadiens ont tout à fait le droit de poser des questions au sujet de cette vente. Par ailleurs, il n'est pas surprenant que l'annonce initiale de ce projet ait été reçue avec un immense scepticisme autant par le public que par beaucoup d'hommes et de femmes politiques.

Les gestionnaires de biens immobiliers de la fonction publique s'entendent pour dire que, à long terme, le projet de cession-bail coûtera plus cher aux contribuables, si ce n'est beaucoup plus cher, selon les conditions de la vente. Tout indique que ce seront encore les deniers publics qui serviront à payer les frais liés à la plomberie, aux fenêtres, à l'électricité, au chauffage, à la ventilation et à d'autres travaux d'entretien à l'intérieur des immeubles, alors que les propriétaires privés ne s'occuperont que de l'enveloppe des bâtiments. Le gouvernement garantit également la location intégrale des immeubles pour toute la durée du bail de 25 ans. Les nouveaux propriétaires ne risquent donc absolument rien; la rentabilité de leurs investissements est assurée.

Les immeubles visés par l'offre initiale sont en excellente condition. Si les coûts d'entretien étaient la véritable raison de la vente, rien ne justifie la vente d'immeubles de premier ordre. Même si le gouvernement prétend le contraire, le personnel de la Direction des services immobiliers de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) est composé d'experts reconnus dans leur domaine. L'entretien inadéquat des immeubles est le résultat d'un sous-financement constant de la part du gouvernement, non d'un manque de compétence. L'initiative découle de la conviction profonde du gouvernement qu'il ne devrait pas posséder de biens immobiliers plutôt que d'une analyse à long terme de l'intérêt public.

Les Canadiennes et les Canadiens s'attendent que le gouvernement fédéral soit un modèle pour les secteurs public et privé en ce qui concerne la construction et l'entretien d'immeubles écologiques. Malheureusement, le projet de cession-bail pourrait obliger le public à payer les coûts de réaménagement d'immeubles qui ne leur appartiennent même plus. Si l'enveloppe des immeubles doit être rénovée selon l'évolution des technologies environnementales, il pourrait y avoir augmentation des coûts pour des contrats additionnels.

Même si pour l'instant il ne semble pas que ce projet ait des répercussions directes sur les emplois des membres de l'AFPC, la situation pourrait changer si d'autres immeubles sont vendus. En matière de partenariats public-privé, on constate que la maximisation des profits pour les partenaires privés passe par la diminution des salaires et des avantages de la main-d'œuvre, une tendance qui en fin de compte contribue à la croissance de l'inégalité et de l'insécurité économiques.

### **Prise de position des candidats et des partis politiques**

**Posez les questions suivantes à votre députée ou député et aux candidates et candidats aux élections :**

## *L'enjeu :* **Vendre les immeubles fédéraux pour les louer par la suite**

---

Prendrez-vous des mesures pour :

- stopper le projet de cession-bail sans délai;
- faire en sorte que tous les détails du projet soient portés à la connaissance du Parlement et du public canadien, y compris le rapport recommandant le projet de cession-bail et tous les paiements versés aux banquiers privés qui profitent de cette transaction;
- appuyer la demande qu'a faite l'AFPC de confier à la Vérificatrice générale du Canada l'examen par un tiers, y compris une analyse des coûts et des avantages du projet de cession-bail et de présenter un rapport public?

Si votre parti est porté au pouvoir, s'engagera-t-il à investir dans l'entretien, la réfection et la conversion au « vert » de tous les immeubles fédéraux, notamment en accordant à TPSGC des ressources financières suffisantes pour la dotation et la formation?