Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada
Treasury Board of Canada Secretariat
Canada

Directive sur la vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires

Publié : le 22 déc. 2015

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada,
représentée par le président du Conseil du Trésor, 2015

Publié par le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada
90 rue Elgin, Ottawa, Ontario, K1A 0R5, Canada

No de catalogue BT73-8/2015F-PDF
ISBN : 978-0-660-09708-4

Ce document est disponible sur Canada.ca, le site Web du gouvernement du Canada.

Ce document est disponible en médias substituts sur demande.

Nota : Pour ne pas alourdir le texte français, le masculin est utilisé
pour désigner tant les hommes que les femmes.

Also available in English under the title: Directive on the Sale or Transfer of Surplus Real Property

Directive sur la vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires

1. Date d'entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur le 1er novembre 2006.

2. Application

La présente directive s'applique à tous les ministères au sens de l'article 2 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, à moins que certaines lois ou certains règlements aient préséance.

3. Contexte

La *Politique sur la gestion des biens immobiliers* du Conseil du Trésor définit les attentes en matière de rendement liées à la gestion des biens immobiliers durant leur cycle de vie, y compris les obligations associées à la phase d'aliénation. Selon cette politique, les administrateurs généraux doivent s'assurer que l'aliénation desdits biens par le biais d'une vente ou d'un transfert se déroule conformément aux dispositions de la présente directive.

Les exigences de la politique selon lesquelles il y a lieu d'évaluer le rendement des biens immobiliers du point de vue de leur fonctionnalité et utilisation sont particulièrement importantes dans le contexte de la vente ou du transfert des biens immobiliers et dans le contexte de l'élaboration de stratégies d'aliénation. Ces stratégies qui reposent en partie sur les conclusions de l'évaluation de rendement incluront des plans d'aliénation ou de délaissement de biens immobiliers qui ne sont plus nécessaires aux fins d'exécution des programmes et qui, par conséquent, ne seront pas conservés par les gardiens ni occupés par les locataires.

La présente directive porte uniquement sur les obligations des gardiens de se défaire de biens immobiliers excédentaires au moyen de leur vente ou transfert. Les autres formes d'aliénation, notamment les servitudes, les baux et les permis sont décrits dans le *Guide de la gestion des biens immobiliers*, au même titre que les renonciations de biens immobiliers par leurs locataires, les démolitions et les autres activités associées à la phase d'aliénation.

Les biens immobiliers excédentaires sont vendus ou transférés selon un processus établi en fonction des caractéristiques propres aux biens dont il est question, c'est-à-dire, qu'il s'agisse d'un bien courant ou stratégique. Les biens immobiliers excédentaires courants sont généralement des biens ou des portefeuilles de biens de moindre valeur qui peuvent être facilement vendus sans investissement important. Ces biens sont habituellement vendus « en l'état » sur le marché libre par le gardien, par son mandataire (Travaux publics et Services gouvernementaux Canada) ou par une entreprise privée.

Les biens immobiliers excédentaires stratégiques sont des biens ou des portefeuilles de biens dont la valeur peut être accrue de manière significative ou qui sont d'une importance névralgique sur le plan politique - ou une combinaison de ces facteurs. En raison de l'aura de complexité entourant ces biens, il peut s'avérer nécessaire d'innover et de recourir à une approche de gestion englobante pour les mettre sur le marché. Ces biens excédentaires font l'objet d'un processus d'aliénation stratégique qu'assure la Société immobilière du Canada CLC limitée, l'agent d'aliénation du gouvernement.

4. Définitions

Aliénation (*Disposal*)
: Transaction dont le résultat est le dessaisissement d'un bien immobilier de l'inventaire d'un ministère par vente, location, échange, don, servitude, le transfert de la gestion de biens immobiliers à un autre ministère ou à une société d'État mandataire ou le transfert de la gestion et de la maîtrise d'un bien immobilier à la Couronne provinciale.

Biens immobiliers excédentaires (*Surplus real property*)
: Biens immobiliers qui ne sont plus nécessaires à l'appui de programmes d'un ministère.

Entente (*Agreement*)
: Instrument, tel que les accords d'occupation et les protocoles d'entente, qui, même s'il n'a pas force exécutoire, crée un lien entre le gardien et le locataire en conférant certains droits et certaines obligations à l'égard du bien immobilier de la part des parties respectives comme s'il s'agissait d'un instrument exécutoire.

Fins publiques (*Public purpose*)
: Pour les ministères et sociétés d'État mandataires relevant du gouvernement fédéral, ce terme désigne les besoins en programmes et pour les provinces et les municipalités, généralement les routes, services d'utilité publics et parcs, mais peut inclure d'autres fins publiques qui visent le « bien commun » de tous les citoyens sans être de nature commerciale.

Gardien (*Custodian*)
: Ministère dont le ministre assure la gestion des biens immobiliers fédéraux pour ce ministère.

Locataire (*Tenant*)
: Ministère occupant un bien immobilier fédéral dont la gestion est assurée par le ministre d'un autre ministère.

Valeur marchande (*Market value*)
: Prix de vente le plus probable qu'aurait une propriété dans un marché libre et concurrentiel à une date précise, suivant toutes les conditions nécessaires à une vente juste, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux avec prudence et de manière avisée,

en supposant que le prix n'est pas indûment stimulé.

5. Objet

La vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires peut présenter un risque plus élevé que les activités relatives aux autres phases du cycle de vie de la gestion des biens immobiliers, en raison de la sensibilité ou de la valeur associée à plusieurs des propriétés, des nombreux intérêts variés des intervenants, et de l'importance de la coopération horizontale. La présente directive a pour but de traiter des questions soulevées et de faire en sorte que les ventes ou les transferts de biens immobiliers excédentaires :

- se fassent dans une perspective pangouvernementale;
- soient efficientes, équitables et transparents;
- garantissent la meilleure valeur possible pour le contribuable canadien;
- tiennent compte des intérêts des collectivités, incluant les communautés en situation de langue officielle minoritaire et des autres paliers gouvernementaux;
- respectent toutes les obligations juridiques à l'égard des groupes autochtones.

Cette directive est émise conformément aux paragraphes 7(1), 9(1.1), et 9(2) de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et au paragraphe 16(4) de la *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux*.

6. Exigences de la directive

6.1 Les gardiens doivent conclure la vente ou le transfert des propriétés dans les trois ans suivant la déclaration formelle du bien immobilier comme exdédentaire par rapport aux exigences du programme. La contrepartie reçue pour la propriété doit être justifiée en relation avec la valeur marchande établie conformément aux Normes d'évaluation et d'estimation des biens immobiliers du Conseil du Trésor.

6.2 Les gardiens doivent classer les biens immobiliers excédentaires comme étant des biens courants ou des biens stratégiques. Tous les biens immobiliers excédentaires sont considérés comme étant courants, sauf dans les cas suivants, où ils sont caractérisés comme étant stratégiques :

a. la taille ou valeur du bien, ou du portefeuille de biens, est assez importante pour nuire aux marchés locaux si son intégration n'est pas gérée comme il se doit;
b. la valeur du bien, ou des biens d'un portefeuille peut être accrue de façon significative (par exemple, au moyen d'une subdivision, d'un rezonage, d'un investissement ou d'une opération de mise en valeur avant la vente);
c. un partenariat avec un autre ordre de gouvernement, le secteur privé ou une autre partie peut constituer le meilleur mécanisme pour obtenir soit la valeur inhérente du bien ou du portefeuille de biens donné, soit le meilleur résultat pour le gouvernement au-delà du rendement financier;
d. des questions délicates sur le plan politique existent, y compris la possibilité d'un gain important pour un tiers plutôt qu'un gain exclusif pour le gouvernement.

6.3 Les gardiens doivent faire participer le Secrétariat du Conseil du Trésor à l'identification finale des biens immobiliers stratégiques excédentaires au Canada qui pourraient être vendus par le biais de la Société immobilière du Canada CLC limitée. Ils doivent établir un processus de gestion efficace des questions horizontales liées à leur aliénation et en faire part aux instances concernées.

6.4 Avant de chercher à déterminer s'il y a de l'intérêt à l'égard des biens immobiliers excédentaires, les gardiens doivent s'assurer qu'ils peuvent fournir aux parties intéressées suffisamment d'information, à tout le moins au sujet des aspects suivants, afin de leur permettre de prendre une décision informée dans les délais prévus :

a. analyse du risque juridique concernant le titre, y compris s'il y a un devoir de consulter avec les groupes autochtones;
b. l'état environnemental et physique du bien immobilier;
c. constatations dans le domaine archéologique et patrimonial;
d. risques pour l'habitat faunique;
e. valeur marchande du bien immobilier.

6.5 Les gardiens doivent officiellement établir le niveau d'intérêt à l'égard des biens immobiliers excédentaires au Canada en fournissant simultanément aux ministères fédéraux, aux sociétés d'État mandataires et aux gouvernements provinciaux et municipaux la possibilité :

a. d'acquérir des biens immobiliers excédentaires courants utilisés à des fins publiques selon l'ordre mentionné précédemment, avant qu'ils soient mis en vente sur le marché libre;
b. de préciser leur intérêt lié à des fins publiques envers les biens excédentaires stratégiques en vue de leur prise en considération équitable par le gardien durant l'élaboration de la stratégie d'aliénation.

6.6 Les gardiens doivent permettre aux organisations prioritaires ou aux autres parties intéressées 30 jours pour faire part de leur intérêt et une période additionnelle de 90 jours pour confirmer par écrit la nature et l'importance de leur intérêt, tout en fournissant un engagement financier. Les gardiens doivent consentir à une période additionnelle de 120 jours à Affaires indiennes et du Nord Canada pour lui permettre de fournir une confirmation écrite si le bien immobilier est acquis en vue de régler une revendication territoriale globale.

6.7 Dans le cas d'une vente ou d'un transfert à des fins publiques :

a. Les gardiens doivent faire en sorte que leur administrateur général soit convaincu que l'acquéreur a prouvé que le bien immobilier excédentaire qui fait l'objet de la transaction sera utilisé à des fins publiques, conformément à leurs plans à long terme, et que l'aliénation de ce bien - par vente ou transfert - constitue pour le gouvernement dans son ensemble la meilleure voie possible sur le plan immobilier, si l'on considère la valeur marchande du bien immobilier excédentaire à la lumière de son utilisation optimale.
b. La contrepartie reçue pour la propriété doit être basée sur la valeur marchande pour un usage public continu, conformément aux Normes d'évaluation et d'estimation des biens immobiliers du Conseil du Trésor. La variance entre les valeurs devrait être considérée dans les conditions de la vente lorsque cela est approprié.
c. Lorsqu'il existe ou pourrait exister une possibilité pour l'organisation faisant l'acquisition du bien immobilier excédentaire à des fins publiques d'effectuer un rezonage et de revendre les biens immobiliers contre des profits, les gardiens doivent inclure des clauses restrictives appropriées dans les actes de cession pour assurer le respect de l'intention originale de la vente ou du transfert.

6.8 Les gardiens doivent élaborer une stratégie d'aliénation équilibrée pour les biens immobiliers excédentaires stratégiques qui est appuyée par une évaluation exhaustive des intérêts du gouvernement fédéral et des autres intervenants (incluant ceux des communautés en situation de langue officielle minoritaire), d'une analyse du risque juridique et de considérations stratégiques financières. Ils doivent également effectuer une analyse de rentabilisation qui est appuyée par une évaluation conforme à la Norme sur l'établissement de rapports sur les biens immobiliers du Conseil du Trésor et par un plan d'activités fourni par la Société immobilière du Canada CLC limitée.

6.9 Lorsque le bien immobilier est contaminé et que l'acquéreur prend des mesures d'assainissement, les gardiens doivent s'assurer qu'elles seront prises dans un délai raisonnable.

6.10 Pour être admissibles aux produits nets de la vente ou du transfert de biens immobiliers excédentaires, les gardiens doivent :

a. avoir un plan d'investissement approuvé;
b. réinvestir le produit net dans des biens immobiliers, conformément à leur plan d'investissement approuvé en bonne et due forme;
c. satisfaire aux exigences de rapport selon la Norme sur l'établissement de rapports sur les biens immobiliers du Conseil du Trésor.

Nota : L'accès aux produits nets se fait par l'intermédiaire du processus de gestion des dépenses.

7. Responsabilités d'autres organisations

7.1 La Société immobilière du Canada CLC limitée (CLC) est une société d'État fédérale qui n'agit pas en qualité d'agent et est chargée de l'aliénation ordonnée à valeur commerciale de certains biens immobiliers fédéraux au Canada. Une vente à CLC suit le *processus d'aliénation stratégique* établi par le Secrétariat du Conseil du Trésor.

7.2 Le ministère de la Justice Canada (MJC), en vertu de la *Loi sur le ministère de la Justice* et de la *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux*, fait fonction de conseiller juridique des ministères pour le transfert de divers biens immobiliers en s'assurant que tous les facteurs juridiques du transfert ont été pris en compte; effectue la recherche de titre sur un bien donné ainsi qu'une évaluation pour déterminer si l'aliénation d'un terrain peut exercer des effets nuisibles sur les droits éventuels ou les droits fermes des Autochtones ou sur les droits issus des traités et si un droit de consulter a été mis en place; présente de l'information sur tout litige s'y rattachant; prépare des instruments, des contrats et d'autres documents, y compris l'approbation de leur forme et du contenu juridique; offre des conseils juridiques et des opinions sur les questions relatives aux biens immobiliers et aux transactions; s'occupe d'un dépôt de documents.

7.3 Le ministère des Affaires indiennes et du Nord Canada (AINC) présente tous les renseignements disponibles sur certains biens fédéraux excédentaires, dont la question de savoir s'ils se trouvent dans un secteur visé par un traité de cession de bien-fonds ou une revendication territoriale globale réglée ou s'il y a des négociations entourant des revendications ou des discussions en vue d'en arriver à un arrangement à l'amiable; si le bien fait l'objet d'autres revendications ou s'il y a des indications d'utilisation ou d'occupation actuelle ou historique par un ou plusieurs groupes autochtones.

8. Références

Principale législation

- *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*, 1999
- *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*
- *Loi sur les espèces en péril*
- *Loi sur les immeubles fédéraux et les biens réels fédéraux*
- *Loi sur les langues officielles*
- *Loi sur les lieux et monuments historiques*
- *Règlement sur les biens immobiliers fédéraux*

Politiques du Conseil du Trésor

- Politique sur la gestion des biens immobiliers fédéraux
- Politique sur la gestion des projets

- Politique sur le plan d'investissement à long terme
- Politique sur les services communs

Directives et normes du Conseil du Trésor

- Manuel du Programme de coordination de l'image de marque
- Norme d'accès facile aux biens immobiliers fédéraux
- Normes de comptabilité
- Norme d'évaluation et d'estimation relative aux biens immobiliers fédéraux
- Normes de sécurité
- Norme sur l'établissement de rapports sur les biens immobiliers fédéraux

Orientation et outils

- Avis de pratiques exemplaires concernant les considérations environnementales dans les opérations immobilières
- Guide de la gestion des biens immobiliers
- Guide environnemental pour les gestionnaires immobiliers fédéraux
- Lignes directrices concernant les évaluations de sécurité
- Outil d'apprentissage électronique sur la *Politique d'aliénation des biens immobiliers excédentaires*

9. Demandes de renseignements

Veuillez adresser vos demandes de renseignements concernant le présent instrument de politique à l'unité organisationnelle de votre ministère responsable de la question. Pour obtenir l'interprétation du présent instrument de politique, l'unité organisationnelle responsable de la question doit communiquer avec : Demandes de renseignements du public du SCT.