

# Chapitre 3

## Ministère des Transports et de l'Infrastructure

### Édifice du Centenaire

#### Contenu

Introduction.....	53
Contexte .....	54
Objectif.....	54
Résumé des résultats.....	54
Portée et approche .....	56
Recommandations.....	57
Conclusion.....	67
Annexe I – Images de l'édifice du Centenaire et de la Place Chancery .....	69
Annexe II – Exemples d'équipements mécaniques d'origine dans l'édifice du Centenaire.....	70
Annexe III - Ventilation des locaux occupés et vacants dans l'édifice du Centenaire en 2015.....	71

# Ministère des Transports et de l'Infrastructure

## Édifce du Centenaire

### Introduction

- 3.1** Les infrastructures constituent un facteur clé pour assurer la croissance et la stabilité économiques futures. Le mandat du ministère des Transports et de l'Infrastructure consiste à « contribuer à l'économie et à la qualité de vie, au Nouveau-Brunswick, en fournissant et en maintenant des infrastructures durables (...) »
- 3.2** Plusieurs rapports récents de la vérificatrice générale ont examiné les activités du gouvernement en matière de gestion des infrastructures critiques de la province. Ces rapports ont visé notamment l'entretien des routes, les ponts et les écoles. Certains thèmes ou constats communs sont ressortis de ces rapports, tels que l'approche à court terme du gouvernement quant à la gestion des actifs de longue durée, le manque de planification et d'établissement des budgets pour tenir compte des coûts du cycle de vie complet des actifs, et l'incapacité de rationaliser les actifs non essentiels.
- 3.3** Le rapport final du 28 octobre 2011 du gouvernement intitulé « Projet de renouvellement du gouvernement #8 : Ententes relatives à l'utilisation de l'espace et à la mise en commun » souligne que « [Traduction] dans la plupart des organisations qui utilisent des bureaux, les coûts liés aux surfaces de bureaux représentent typiquement la plus grande dépense après celle des salaires du personnel ». Ce rapport indique également que la superficie totale des surfaces de bureaux du gouvernement n'a pas cessé de s'agrandir dans la province au cours des 44 dernières années.

## Contexte

**3.4** L'édifice du Centenaire, situé au 670, rue King à Fredericton, a été construit en 1966 et a ouvert ses portes pour fêter le centenaire du Canada en 1967. La construction de cet édifice figurait parmi plusieurs projets d'immobilisations achevés à travers le pays en partenariat avec le gouvernement fédéral. À l'époque, on pensait que le nouvel édifice permettrait de « simplifier l'efficacité » du gouvernement. L'édifice se trouve au centre-ville de Fredericton, à côté de l'Assemblée législative. Il a centralisé les fonctions et les ministères du gouvernement qui se trouvaient à proximité de l'Assemblée législative.

**3.5** Nous croyions comprendre que la Place Chancery, qui se trouve au 675, rue King, avait été construite pour remplacer l'édifice du Centenaire ou en permettre la remise à neuf complète. Cependant, après l'ouverture de la Place Chancery, nous avons constaté que l'édifice du Centenaire était toujours occupé en partie par des fonctionnaires et aucune démolition ni remise à neuf de l'immeuble n'avait eu lieu. Vous trouverez des images de l'édifice du Centenaire et de la Place Chancery à l'annexe I.

## Objectif

**3.6** Nos travaux avaient pour objectif de rendre un rapport sur la planification d'infrastructure que le gouvernement envisageait pour l'édifice du Centenaire à Fredericton, les conséquences financières connexes pour les contribuables de la province, et l'état actuel des installations.

## Résumé des résultats

Objectif	
Soumettre un rapport sur la planification d'infrastructure envisagée par le gouvernement pour l'édifice du Centenaire à Fredericton, les conséquences financières connexes pour les contribuables de la province, et l'état actuel de l'installation.	
Questions	Nos constatations
1. <i>Quel est l'état actuel de l'édifice du Centenaire?</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vie utile de l'édifice est déjà révolue, et une remise à neuf majeure ou la démolition s'impose.</li> <li>• Il faudra complètement évacuer les lieux pour permettre une remise à neuf.</li> <li>• En date du mois d'août 2015, l'édifice était toujours occupé en partie, et on n'avait pris aucune décision ferme ni élaboré de plan définitif pour son avenir.</li> </ul>

## Résumé des résultats – (suite)

2. <i>A-t-on élaboré un plan complet, et ce plan s'aligne-t-il sur une stratégie globale?</i>	Oui, depuis 2004, le ministère des Transports et de l'Infrastructure a rédigé plusieurs options pour l'édifice du Centenaire, et a proposé notamment une stratégie globale pour les surfaces de bureaux du gouvernement provincial pour Fredericton.	
3. <i>Le Ministère a-t-il pris en considération une politique d'économie (dans l'ensemble, optimiser les coûts pour épargner de l'argent)?</i>	Oui, une partie de la stratégie proposée de 2010-2011 concernait des moyens de consolider les surfaces de bureaux et d'épargner de l'argent à long terme.	
4. <i>A-t-on présenté toutes les options, c'est-à-dire l'option et le coût éventuel de remettre la décision à plus tard, et a-t-on fait une recommandation?</i>	Non, les divers scénarios envisagés ne comprenaient pas l'option du statu quo, c'est-à-dire de ne rien faire ou les risques financiers possibles si on remettait une décision à plus tard.	
5. <i>Quelles sont les mesures ou décisions qui ont été prises?</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une décision est prise en 2007 que la Ville de Fredericton construira la Place Chancery. En 2011, un nouvel immeuble de bureaux (Place-Chancery) a été acheté. On a abandonné l'idée de locaux temporaires pour privilégier un déménagement permanent.</li> <li>• En 2013, l'édifice du Centenaire a été vidé en partie.</li> <li>• En 2014, l'édifice du Centenaire a servi d'emplacement temporaire pour une nouvelle clinique de santé au centre-ville.</li> <li>• En 2015, aucune décision finale sur l'avenir de l'édifice du Centenaire n'a été prise.</li> </ul>	
6. <i>Est-ce que la décision et l'engagement de construire, puis d'acheter la Place Chancery comprenaient une décision et un engagement à l'égard de l'édifice du Centenaire?</i>	Non, pendant tout le processus, le Ministère a toujours favorisé l'approche d'obtenir l'approbation pour une « prochaine étape » à court terme.	
7. <i>Quelle en a été l'incidence financière?</i>	Coût en capital de la Place Chancery	54 millions de dollars
	Coût en capital estimatif de remettre à neuf l'édifice du Centenaire	60 millions de dollars
	Coûts d'exploitation de l'édifice du Centenaire	1 million de dollars par année
	Coût d'option de laisser des locaux vacants	3,2 millions de dollars par année
	Coût de la rénovation pour héberger temporairement la clinique de santé	218 000 dollars
	Économies estimatives sur une vie utile de 40 ans après la rénovation de l'édifice du Centenaire (pas encore atteint)	176 millions de dollars sur 40 ans

## Résumé des résultats – (suite)

8. <i>Pourquoi a-t-on décidé de ne pas vider l'édifice du Centenaire complètement?</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Place Chancery n'avait pas assez de locaux pour tous les occupants de l'édifice du Centenaire.</li> <li>• Le Ministère n'a pas reçu les fonds nécessaires (2,4 millions de dollars) pour les frais de réinstallation et de rénovation de locaux convenables pour accommoder le personnel ne s'étant pas déplacé à la Place Chancery.</li> </ul>
9. <i>Pourquoi a-t-on permis à de nouveaux occupants de s'installer dans l'édifice du Centenaire alors qu'il devait être évacué?</i>	Parce que l'édifice du Centenaire était toujours occupé en partie et qu'il n'y avait aucun plan définitif ni échéancier pour son avenir. Il était donc logique d'accueillir ces nouveaux occupants pour répondre aux besoins urgents du gouvernement provincial en matière de locaux au centre-ville de Fredericton.
10. <i>Quelles ont été les autres incidences de l'exploitation continue de l'édifice du Centenaire?</i>	Une plus grande superficie totale des surfaces de bureaux et la poursuite de l'exploitation d'un édifice inefficace à l'encontre même du plan d'action sur les changements climatiques du gouvernement.
<b>Conclusion</b>	
- Le gouvernement n'a pas suivi de plan d'infrastructure à long terme en ce qui regarde sa gestion des surfaces de bureaux.	
- Le gouvernement a mis l'accent sur des décisions à court terme.	
- Il y a eu neuf ans d'indécision du gouvernement quant à l'avenir de l'édifice du Centenaire qui continue de coûter des millions de dollars aux contribuables.	

## Portée et approche

**3.7** Au cours de la réalisation de nos travaux, nous avons :

- réalisé des entrevues avec le personnel du Ministère;
- inspecté le site lors de visites des lieux;
- examiné la documentation interne du Ministère ainsi que les décisions du gouvernement concernant la gestion de l'infrastructure de l'édifice du Centenaire.

**3.8** Nous n'avons pas audité les plans ni l'analyse financière du Ministère. Notre but était de nous assurer que les plans et l'analyse existaient et avaient été préparés selon des normes raisonnables. Quant à la collecte des renseignements concernant l'état de l'édifice et de ses composants, nous nous sommes fiés aux informations fournies par des représentants du Ministère à partir de leurs connaissances techniques, y compris des rapports préparés par des experts tiers.

**3.9** Certains renseignements financiers et statistiques que

contient le présent chapitre ont été compilés à partir d'informations fournies par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Ils n'ont fait l'objet d'aucun audit ni d'aucune autre vérification. Les lecteurs sont avertis que ces renseignements financiers et statistiques peuvent ne pas convenir à leurs fins.

**3.10** Nous avons achevé nos travaux en août 2015. Nous n'avons pas effectué un audit de performance normalisé avec critères et objectifs d'audit dans ce cas-ci, car notre examen se limitait uniquement à l'édifice du Centenaire. Nous avons plutôt cherché à obtenir des réponses à une série de questions concernant la gestion des immobilisations de l'édifice du Centenaire. Les réponses que nous avons obtenues sont présentées dans les sections suivantes.

**Recommandations 3.11** La pièce 3.1 présente un sommaire de nos recommandations.

## Pièce 3.1 – Sommaire des recommandations

Recommandation	Réponse du Ministère	Date cible de la mise en œuvre
<p><b>3.57</b> Afin de faciliter une décision du gouvernement quant à l'avenir de l'édifrice du Centenaire, nous recommandons que le Ministère soumette au gouvernement une analyse mise à jour des coûts des options potentielles pour l'installation, y compris l'option de ne rien faire.</p>	<p><i>Après la présentation d'un MCE en septembre 2015, on a demandé au Ministère de revenir devant le Conseil de gestion pour lui faire part d'options à jour pour l'Édifrice du Centenaire. Le Ministère collabore avec le ministère des Finances à la préparation de ces options qui seront présentées au Conseil de gestion au plus tard le 31 décembre 2015.</i></p>	<p>31 décembre 2015</p>
<p><b>3.58</b> Nous recommandons également que le Ministère applique un moratoire sur de nouvelles modifications ainsi que sur de nouveaux aménagements et occupants dans l'édifrice du Centenaire jusqu'à ce qu'une décision soit prise sur l'avenir de l'édifrice.</p>	<p><i>Ce moratoire est appliqué depuis le début de 2015.</i></p>	<p>Mesure mise en œuvre</p>
<p><b>3.59</b> En outre, nous recommandons que le Ministère mette en œuvre immédiatement l'option retenue par le gouvernement pour l'installation.</p>	<p><i>Prière de se reporter à la réponse à la recommandation 3.57. Cet automne, le Ministère inclut dans son projet de budget d'immobilisations des fonds pour finir de vider l'Édifrice du Centenaire et commencer les travaux associés à l'option retenue.</i></p>	<p>En attente de l'approbation du budget d'immobilisations de 2016-17</p>
<p><b>3.60</b> Nous recommandons qu'une autorité centrale unique au sein du gouvernement soit chargée d'exercer un contrôle sur la fourniture et la gestion de toutes les surfaces de bureaux du gouvernement, avec le mandat et l'autorité d'appliquer pleinement l'allocation des surfaces de bureau et les politiques d'acquisition.</p>	<p><i>Le Ministère accepte la recommandation et entend présenter des recommandations au Conseil de gestion d'ici le 31 mars 2016 afin de renforcer la Politique d'attribution des locaux qui figurent dans le Système de Manuel d'administration et d'autoriser le MTI à les faire appliquer intégralement.</i></p>	<p>MCE d'ici le 31 mars 2016</p>
<p><b>3.61</b> Nous recommandons que pour tout projet d'infrastructure à venir, le Ministère demande au gouvernement une approbation globale, portant notamment sur tout déclassement et toute disposition ou démolition d'infrastructures excédentaires, au lieu de continuer de recourir à un processus d'approbation fragmenté qui ne soit pas justifié par l'analyse de rentabilité originale.</p>	<p><i>La Politique de cession de biens réels (AD-6204) qui figure dans le Système de Manuel d'administration a été présentée au Conseil de gestion, qui l'a approuvée. La politique modifiée est assortie d'une disposition visant à réduire les coûts de possession associés à la cession de ces actifs au moyen d'un outil de détermination du seuil de rentabilité permettant de déterminer l'approche optimale à adopter pour les biens excédentaires comprenant un ou plusieurs bâtiments. Les coûts de cession d'actifs excédentaires sont maintenant également inclus dans le projet de budget d'immobilisations lorsque des mesures de remplacement sont recommandées.</i></p>	<p>Partiellement mis en œuvre</p>

### *Quel est l'état de l'édifice du Centenaire?*

- 3.12** Dans son état actuel, l'édifice du Centenaire a franchi la fin de sa vie utile. Une rénovation complète s'impose si on veut que l'édifice serve de lieu sûr et sécuritaire pour les fonctionnaires.
- 3.13** Au mois d'août 2015, on a constaté les défauts suivants dans l'édifice du Centenaire :
- L'immeuble contient des quantités importantes d'amiante. L'amiante qui reste ne représente pas de danger immédiat pour les occupants si on la laisse telle quelle. On ne peut pas enlever l'amiante pendant que l'immeuble est occupé parce que cela entraînerait un risque sérieux pour la santé du personnel;
  - La vie utile des systèmes mécaniques est déjà révolue, et il y a un risque que ces systèmes tombent en panne, entraînant des réparations d'urgence dispendieuses ou un déplacement des occupants à la dernière minute, ce qui coûterait cher également. Beaucoup de ces systèmes font partie des équipements d'origine (voir l'annexe II);
  - On avait remplacé le système de refroidissement et la chaudière, mais ces deux éléments sont de nouveau à la fin de leur vie utile et doivent être remplacés encore une fois;
  - L'édifice n'est pas écoénergétique. On constate des fuites d'air et d'eau dans le mur extérieur. Il en résulte une condensation et des dégâts d'eau sur les appuis de fenêtre intérieurs;
  - L'édifice du Centenaire ne répond pas aux normes actuelles du code du bâtiment. Cette situation ne constitue pas une menace immédiate pour les occupants qui restent, mais comme c'est le cas pour beaucoup de vieux immeubles, toute rénovation devrait être accompagnée par une mise à niveau de l'édifice du Centenaire afin de respecter les normes actuelles du code du bâtiment. Un tel travail devrait comprendre une mise à niveau des systèmes de sécurité des personnes, ce qui comprend le système des gicleurs, ainsi que des modifications à la structure portante de l'immeuble.
- 3.14** L'édifice du Centenaire est toujours ouvert et occupé en partie (à 32 %; voir l'annexe III). Cependant, il faudra une évacuation complète des lieux avant d'effectuer les rénovations

qui s'imposent.

**3.15** Pour répondre à des préoccupations et des plaintes concernant la qualité de l'air intérieur, on a effectué des évaluations de la qualité de l'air. Les essais effectués en 2013, et encore en 2015, ont indiqué que la qualité de l'air répondait à des normes acceptables.

**3.16** L'édifice du Centenaire est chauffé à partir d'une installation de chauffage à la vapeur centralisée adjacente à l'immeuble. Cette installation de chauffage utilise une chaudière alimentée à l'huile avec réservoirs de stockage souterrains. Ce qui complique davantage la situation, c'est que plusieurs autres immeubles se servent du système de chauffage de l'édifice du Centenaire pour assurer leur propre chauffage à la vapeur. Ces autres immeubles comprennent notamment la Galerie d'art Beaverbrook, l'hôtel Crowne Plaza et l'édifice de l'Assemblée législative. Pour sa part, l'hôtel Crowne Plaza paie ou rembourse le Ministère pour l'usage qu'il en fait.

**3.17** L'édifice du Centenaire se trouve dans le secteur protégé B du champ de captage de la ville de Fredericton. Par conséquent, il y a des restrictions sur les réservoirs de stockage d'huile souterrains. La province a bénéficié d'une exemption et doit continuer à demander cette exemption tant que l'édifice du Centenaire possède les réservoirs de stockage d'huile souterrains.

***A-t-on élaboré un plan complet, et ce plan s'aligne-t-il sur une stratégie globale?***

**3.18** Oui. Au cours des dix dernières années, de nombreux rapports, documents d'information et notes de service ainsi que plusieurs versions d'un plan ont été produits.

**3.19** Les points suivants résument les thèmes principaux de ces documents :

- l'édifice du Centenaire est arrivé à la fin de sa vie utile;
- une décision sur la question à savoir s'il faut remettre à neuf l'édifice ou plutôt le démolir s'impose;
- il faut que l'édifice soit évacué complètement que l'on décide de le démolir ou de le remettre à neuf;
- on peut réaliser des économies de coût net en remplaçant les surfaces de bureaux louées du secteur privé par des surfaces de bureaux dont le gouvernement est propriétaire.

**3.20** Nous avons étudié des documents indiquant que le Ministère avait commencé à planifier et avait avisé le

gouvernement des enjeux dès 2004.

**3.21** Pendant la planification initiale entre 2004 et 2006, on a fait une analyse des surfaces de bureaux disponibles à Fredericton. On a trouvé qu'il n'y avait pas un nombre suffisant de surfaces de bureaux à louer disponibles pour accueillir tous les occupants de l'édifice du Centenaire. On a fait la recommandation qu'un nouvel immeuble de bureaux soit construit ou acheté en partenariat avec le projet de développement du palais des congrès de la ville. Ce nouvel immeuble de bureaux devait servir de lieu temporaire pour accueillir le personnel de l'édifice du Centenaire pendant que ce dernier était remis à neuf.

**3.22** En 2006, on a présenté au gouvernement un plan de haut niveau assorti d'options. On y proposait notamment un échéancier :

- 2006-2008 – construire un nouvel immeuble;
- 2008 – évacuer l'édifice du Centenaire;
- 2008-2010 – remettre à neuf l'édifice du Centenaire;
- 2010 – déménager les occupants dans l'édifice du Centenaire, car les baux des surfaces de bureaux du secteur privé étaient venus à expiration à Fredericton.

**3.23** Cependant, le plan et l'échéancier n'ont pas été adoptés, et la décision a été remise à plus tard.

**3.24** Le gouvernement n'a pas adopté de stratégie globale pour les surfaces de bureaux dans la ville de Fredericton, malgré le fait que le Ministère a présenté une ébauche de politique en 2010. Cette ébauche comprenait des objectifs spécifiques pour la construction de la Place Chancery et pour l'évacuation de l'édifice du Centenaire, ainsi qu'un plan pour réduire le coût global des surfaces de bureaux du gouvernement. Dans la stratégie, on cherchait aussi à s'occuper de plusieurs enjeux que le Ministère affrontait, notamment :

- une infrastructure vieillissante et des exigences de maintenance des immobilisations reportées;
- utilisation des lieux appartenant au gouvernement par des organisations non gouvernementales ou sans but lucratif;
- cession de propriétés excédentaires;
- besoins futurs du gouvernement en matière de surfaces de bureaux;
- pour les surfaces de bureaux du gouvernement, soit une politique d'acquisition, soit une politique de location;

- le développement durable.

**3.25** La stratégie n'a pas été adoptée par le gouvernement. Dernièrement, on a présenté une stratégie quinquennale mise à jour, mais le gouvernement l'a modifiée pour se concentrer sur les travaux à court terme (période d'une année).

***Le Ministère a-t-il pris en considération une politique d'économie (afin d'optimiser les coûts et épargner de l'argent globalement)?***

**3.26** Oui, le Ministère a cherché à plusieurs reprises à trouver un meilleur rapport coût-efficience en essayant de coordonner et de consolider les besoins en surfaces de bureaux à Fredericton et en déterminant l'allocation des locaux dont il est propriétaire ou locataire qui ait le meilleur coût-efficience.

**3.27** En 2010-2011 on a préparé une analyse de rentabilité globale concernant l'avenir de l'édifice du Centenaire et les surfaces de bureaux loués à Fredericton.

**3.28** Cette analyse a étudié les conséquences financières de six lignes de conduite potentielles depuis la démolition de l'édifice du Centenaire jusqu'à sa remise à neuf complète. L'analyse a présenté notamment des économies de coûts nets potentielles grâce à la consolidation de certaines surfaces louées dans de nouveaux locaux construits ou rénovés et dont le gouvernement est propriétaire.

**3.29** L'option d'analyse de rentabilité qui a prédit le plus haut bénéfice financier net était de rénover complètement l'édifice du Centenaire, puis de déménager les bureaux gouvernementaux hors des vieux édifices résidentiels convertis et d'autres locaux loués au centre-ville de Fredericton et de les réinstaller dans l'édifice du Centenaire nouvellement rénové. L'analyse de rentabilité a prévu des économies de 176 millions de dollars sur la vie utile de 40 ans de l'édifice du Centenaire remis à neuf.

**3.30** Les retards dans la construction de la Place Chancery et dans le déménagement des occupants de l'édifice du Centenaire, ainsi que le manque de décision définitive de la part du gouvernement, ont fait qu'aucune des économies projetées n'a été réalisée jusqu'à présent. Dans le plan, les échéances étaient cruciales, et les délais de construction et d'achèvement avaient été conçus au départ pour coïncider avec la date d'expiration naturelle des surfaces de bureaux loués au secteur privé. Parce qu'on n'a pas respecté les échéances du plan original, ces baux ont été reconduits et la fenêtre de possibilités pour ces économies projetées s'est refermée.

***Est-ce que le coût d'option des retards a été pris en compte?***

- 3.31** Non. Les plans présentés au gouvernement au cours des dix dernières années concernaient l'avenir de l'édifice du Centenaire et les surfaces de bureaux du gouvernement à Fredericton. Aucun des plans n'a analysé les risques et les coûts d'option de l'option « de ne rien faire ». Celle-ci a été en fait l'option retenue en raison de l'indécision du gouvernement.
- 3.32** Plus l'édifice du Centenaire continuera d'être occupé sans une remise à neuf, plus grande sera la probabilité qu'un système critique de l'édifice va faillir. Par exemple, la défaillance d'un composant du groupe de traitement de l'air, qui est nécessaire à la fois pour le chauffage et le refroidissement, entraînerait soit des réparations d'urgence très chères, soit un déplacement d'urgence du personnel, ce qui coûterait aussi très cher. Une telle réparation n'aurait plus de valeur résiduelle lorsque l'immeuble sera remis à neuf ou démoli par la suite.
- 3.33** De plus, une partie du rez-de-chaussée de l'édifice du Centenaire a été rénovée afin de servir de lieu temporaire pour la nouvelle clinique de santé du centre-ville de Fredericton, à un coût de 218 000 \$. Si l'édifice du Centenaire est remis à neuf, ou quand la clinique de santé déménage à son nouvel emplacement en 2016, les coûts de rénovation de 218 000 \$ seront des coûts irrécupérables ayant peu ou pas de valeur future.

***Quelles sont les mesures ou décisions qui ont été prises?***

- 3.34** À la fin de l'année 2007, le gouvernement a pris la décision finale de faire construire un nouvel immeuble de bureaux en partenariat avec la Ville de Fredericton. Cet immeuble, appelé Place Chancery, faisait partie du développement du palais des congrès au centre-ville. Le gouvernement devait louer l'immeuble avec une option de l'acheter à la Ville, et l'immeuble devait servir de lieu temporaire pour permettre l'évacuation de l'édifice du Centenaire.
- 3.35** Cependant, le Ministère n'a pas obtenu en même temps l'approbation d'un plan d'immobilisations à long terme pour les travaux sur le chantier de l'édifice du Centenaire. En conséquence, aucune décision finale n'a été prise concernant l'avenir de l'édifice du Centenaire, malgré le fait qu'on avait

fait un engagement de capital pour la Place Chancery.

- 3.36** En 2010, le gouvernement a confirmé que « [Traduction] la Place Chancery serait conçue comme lieu temporaire jusqu'à l'achèvement de la remise à neuf de l'édifice du Centenaire. » Cette déclaration a laissé entendre qu'on avait pris la décision de remettre à neuf l'édifice du Centenaire, bien que le Ministère n'ait pu trouver de dossier ou de référence pour une telle décision.
- 3.37** Par la suite, le gouvernement a décidé que le personnel à être déplacé à la Place Chancery depuis l'édifice du Centenaire y resterait en permanence. Ce changement de plan après que l'immeuble a été achevé en grande partie entraînait d'autres retards dans l'achèvement de la Place Chancery.
- 3.38** En mars 2011, le gouvernement a décidé d'acheter la Place Chancery.
- 3.39** En 2013, on a ouvert la Place Chancery, permettant une évacuation partielle de l'édifice du Centenaire.
- 3.40** En 2014, une clinique de santé du centre-ville a ouvert ses portes au rez-de-chaussée de l'édifice du Centenaire.
- 3.41** En 2015, le gouvernement a autorisé la somme de 2,4 millions de dollars sur deux ans pour les coûts de déménagement et pour les rénovations aux espaces gouvernementaux vacants et sous-utilisés afin de permettre aux occupants qui restaient (à l'exclusion de la clinique de santé) d'évacuer l'édifice du Centenaire. La clinique de santé était exclue du 2,4 millions car il existe un plan distinct pour le déménagement de la clinique à son emplacement permanent dans un édifice nouvellement construit.
- 3.42** Cependant, en août 2015, au moment où nous avons achevé notre travail, aucune décision finale n'avait été prise sur l'avenir de l'édifice du Centenaire.

### *Quelle en a été l'incidence financière?*

- 3.43** Depuis plus de deux ans, le gouvernement a été le propriétaire de deux grands immeubles de bureaux au centre-ville de Fredericton et les a exploités. Cette situation n'a pas été accompagnée d'une réduction de la quantité de locaux loués au secteur privé afin de compenser l'augmentation des frais d'exploitation des immeubles ou d'une réduction du coût en capital du nouvel édifice. Il y a eu une diminution de 300 000\$, ou 23 %, aux frais d'exploitation annuels de l'édifice

du Centenaire, les apportant à un million de dollars (à l'exclusion des coûts de mazout d'installation de chauffage de 442 000\$ reliés au chauffage de la Galerie d'art, de la Législature et du Crowne Plaza).

- 3.44** Les surfaces de bureaux vacants dans l'édifice du Centenaire ont une valeur marchande d'environ 3,2 millions de dollars par an, selon le coût des surfaces de bureaux privées louées par le gouvernement. Au cours des deux ans depuis l'évacuation partielle de l'édifice du Centenaire, l'indécision du gouvernement a coûté aux contribuables 6,4 millions de dollars en économies sacrifiées.
- 3.45** Le coût d'immobilisation de la Place Chancery était autorisé au départ à 39 millions de dollars, plus 5 millions de dollars pour les coûts d'aménagement, soit 44 millions de dollars au total. En raison du changement d'usage et des retards dans l'achèvement de la construction de l'immeuble, les coûts d'aménagement capitalisés réels étaient de 14,6 millions de dollars, ce qui a fait monter le coût d'immobilisation total à 53,6 millions de dollars.
- 3.46** D'autres retards dans la prise de décision risquent d'augmenter encore le coût de la remise à neuf complète de l'édifice du Centenaire, qui est estimé actuellement à 60 millions de dollars. Ces augmentations ont été entraînées par des modifications au code du bâtiment et par des hausses du coût de la main-d'œuvre et des matériaux.

#### *Pourquoi n'a-t-on pas complètement évacué l'immeuble?*

- 3.47** L'immeuble de bureaux de remplacement, la Place Chancery, est plus petit que l'édifice du Centenaire, n'ayant que 140 000 pieds carrés. On devait compenser cette lacune en partie en demandant aux ministères de réduire leurs exigences en matière de locaux, en supprimant une cafétéria ainsi que de nombreuses salles de réunions et une tribune des journalistes. On devait combler le reste de la différence en obtenant d'autres emplacements pour les occupants qui resteraient et n'iraient pas à la Place Chancery. Tout cela était connu à l'avance et le Ministère a élaboré des plans en conséquence.
- 3.48** Cependant, jusqu'à 2015, le Ministère n'avait pas reçu le financement nécessaire (2,4 millions de dollars) pour rénover des locaux de rechange et déménager les occupants qui restaient et ne pouvaient pas être accueillis à la Place Chancery.

***Pourquoi a-t-on permis à de nouveaux occupants de s'installer dans l'édifice du Centenaire alors qu'il était prévu de l'évacuer?***

- 3.49** Parce que l'édifice du Centenaire était encore occupé en partie et on n'avait établi aucun plan ni échancier définitif pour son avenir, l'immeuble est devenu le choix logique pour répondre à des besoins urgents du gouvernement provincial en locaux au centre-ville de Fredericton.
- 3.50** Par exemple, peu après le déménagement à la Place Chancery, le gouvernement cherchait un lieu temporaire au centre-ville de Fredericton pour y installer une clinique de santé. L'édifice du Centenaire avait des locaux vacants et était contrôlé par le gouvernement qui en était le propriétaire; il représentait donc l'option la plus opportune. En conséquence, une partie du rez-de-chaussée de l'édifice du Centenaire a été réaménagée à un coût de 218 000 \$ afin de servir de lieu temporaire pour la nouvelle Clinique de santé du centre-ville. Cette décision a été prise au niveau interministériel et ne relevait pas exclusivement du ministère des Transports et de l'Infrastructure.
- 3.51** Nous constatons que le Ministère est responsable des surfaces de bureaux du gouvernement, mais n'a pas de contrôle sur ceux-ci. Le Ministère élabore des stratégies, et on lui demande de gérer l'infrastructure pour en assurer l'efficience et réduire les coûts, mais le Ministère n'a pas l'autorité pour faire respecter ces stratégies. Un problème récurrent qu'affronte le Ministère concerne des groupes ou ministères qui déménagent dans des locaux vacants créés par la rationalisation, à l'encontre des plans du Ministère.
- 3.52** Une observation semblable a été soulevée dans le rapport de 2011 sur l'utilisation des locaux et les accords de partage. On y a fait la recommandation relative à la gouvernance que « [Traduction] la structure de gouvernance devrait déterminer clairement une organisation unique qui serait responsable de la gestion des locaux utilisés par la province du Nouveau-Brunswick ». On ajoutait que cette organisation responsable devrait être dotée des pouvoirs et des outils nécessaires pour assurer le respect du plan global du gouvernement en ce qui concerne l'utilisation des locaux.

***Quelles ont été les autres incidences de l'exploitation continue de l'édifice du Centenaire?***

- 3.53** En faisant construire un nouvel immeuble et en manquant de faire quoi que ce soit pour l'ancien édifice, le Ministère ne

respecte pas certaines parties de son engagement pris dans le cadre de son plan d'action pour lutter contre le changement climatique. Par exemple :

- le gouvernement s'est engagé à faire respecter les normes en matière de locaux en vue de réduire l'encombrement du gouvernement en ce qui concerne ses besoins locaux globaux et installations connexes;
- Le gouvernement s'est aussi engagé à remplacer le mazout par des carburants plus propres comme le gaz naturel ou l'énergie renouvelable pour chauffer les édifices du secteur public. Or, l'édifice du Centenaire est toujours chauffé par un système de chauffage à l'huile.

## Conclusion

- 3.54** Le gouvernement n'a pas suivi un plan de gestion des infrastructures à long terme pour ses surfaces de bureaux.
- 3.55** Une analyse de rentabilité a été élaborée pour justifier des dépenses en immobilisations et rationaliser les actifs et coût de bail connexes. Cependant, le gouvernement a manqué de mettre en œuvre complètement un plan à long terme, et a plutôt mis l'accent sur des décisions à court terme.
- 3.56** Il y a eu neuf ans d'indécision du gouvernement au sujet de l'avenir de l'édifice du Centenaire, qui continue de coûter des millions de dollars aux contribuables.

## Recommandations

- 3.57** Afin de faciliter une décision du gouvernement quant à l'avenir de l'édifice du Centenaire, nous recommandons que le Ministère soumette au gouvernement une analyse mise à jour des coûts des options potentielles pour l'installation, y compris l'option de ne rien faire.
- 3.58** Nous recommandons également que le Ministère applique un moratoire sur de nouvelles modifications ainsi que sur de nouveaux aménagements et occupants dans l'édifice du Centenaire jusqu'à ce qu'une décision soit prise sur l'avenir de l'édifice.
- 3.59** En outre, nous recommandons que le Ministère mette en œuvre immédiatement l'option retenue par le gouvernement pour l'installation.
- 3.60** Nous recommandons qu'une autorité centrale unique au sein du gouvernement soit chargée d'exercer un contrôle sur la fourniture et la gestion de toutes les surfaces de bureaux du gouvernement, avec le mandat et l'autorité d'appliquer pleinement l'allocation des surfaces de bureau et les politiques d'acquisition.

**3.61 Nous recommandons que pour tout projet d'infrastructure à venir, le Ministère demande au gouvernement une approbation globale portant notamment sur tout déclassement et toute disposition ou démolition des infrastructures excédentaires, au lieu de continuer de recourir à un processus d'approbation fragmenté qui ne soit pas justifié par l'analyse de rentabilité originale.**

## Annexe I : Images de l'édifice du Centenaire et de la Place Chancery

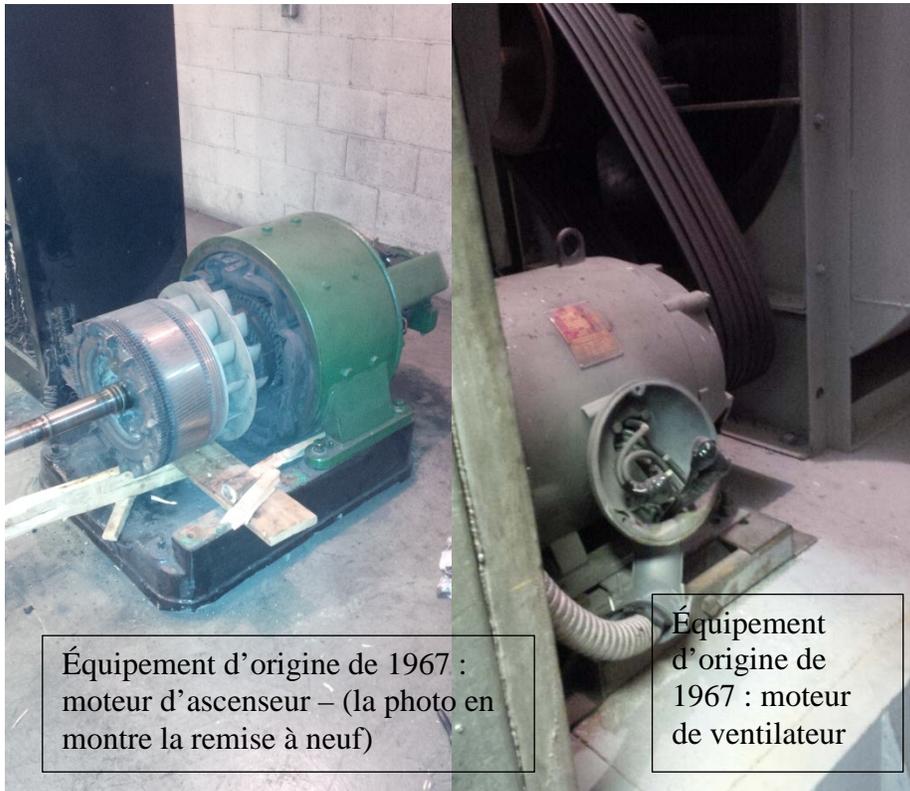


*L'édifice du Centenaire*



*La Place Chancery*

## Annexe II : Exemples d'équipements mécaniques d'origine dans l'édifice du Centenaire



Équipement d'origine de 1967 :  
moteur d'ascenseur – (la photo en  
montre la remise à neuf)

Équipement  
d'origine de  
1967 : moteur  
de ventilateur

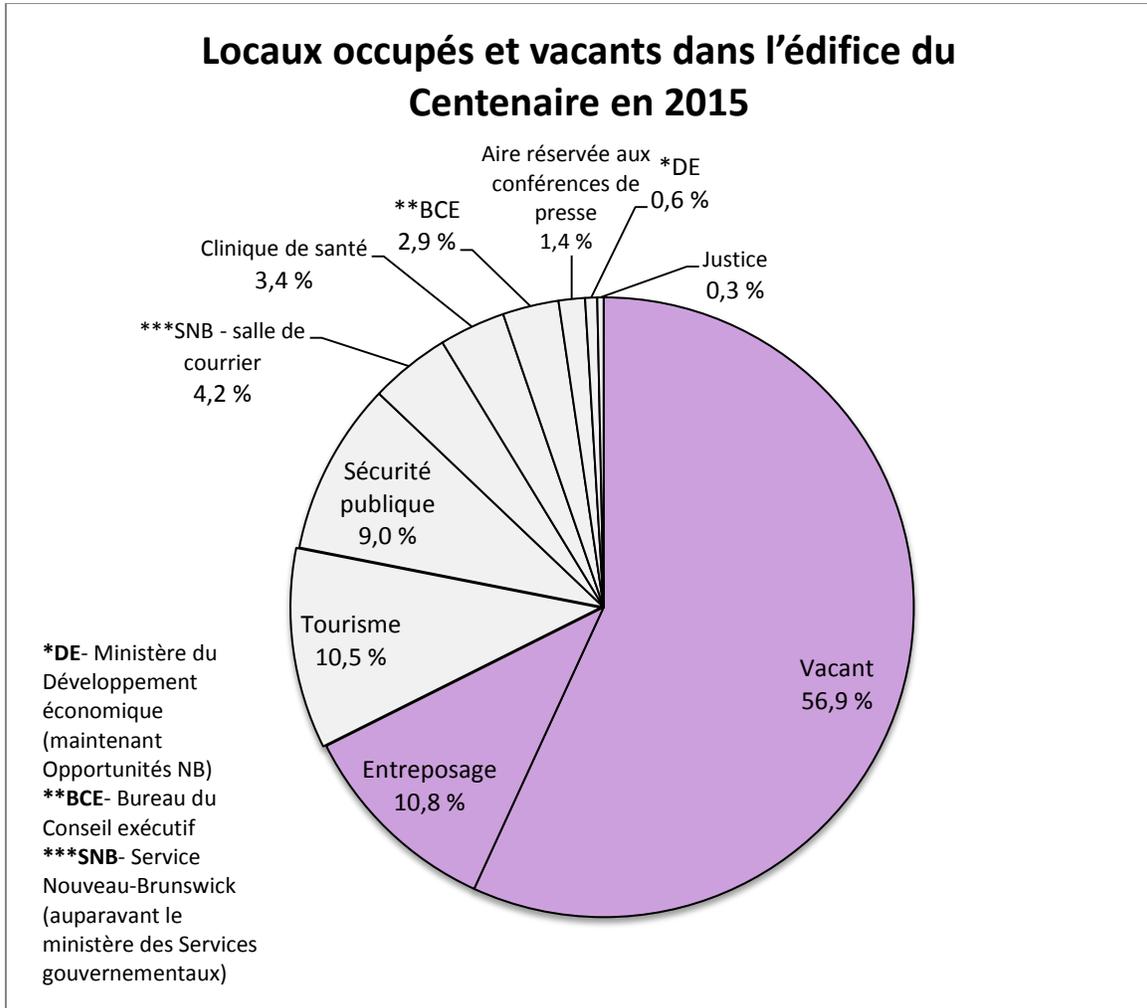


Équipement d'origine de  
1967 : récipient sous  
pression pour l'eau chaude  
à la fin de sa vie utile



Équipement d'origine de  
1967 : générateur de  
réserve pour le chauffage et  
l'éclairage

### Annexe III : Ventilation des locaux occupés et vacants dans l'édifice du Centenaire en 2015



Source: Pièce préparée par le VGNB à partir des plans d'aménagement de l'édifice du Centenaire du ministère des Transports et de l'Infrastructure.