



Chambre des communes
CANADA

Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires

OGGO • NUMÉRO 006 • 2^e SESSION • 39^e LÉGISLATURE

TÉMOIGNAGES

Le mercredi 5 décembre 2007

—
Présidente

L'honorable Diane Marleau

Aussi disponible sur le site Web du Parlement du Canada à l'adresse suivante :

<http://www.parl.gc.ca>

Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires

Le mercredi 5 décembre 2007

• (1540)

[Traduction]

La présidente (L'hon. Diane Marleau (Sudbury, Lib.)): Je déclare la séance ouverte.

Je souhaite la bienvenue à nos invités. Nous accueillons M. Michael McCracken, d'Inforetrica, et Patricia Ducharme, la vice-présidente exécutive nationale de l'Alliance de la Fonction publique du Canada.

Vous avez tous deux déjà comparu devant le comité. Je vais vous laisser décider de l'ordre de vos interventions. Je vous laisserai cinq à dix minutes pour vos observations, et ensuite nous vous poserons des questions.

Je dois préciser pour les membres du comité que nous parlons de la transaction immobilière qui a eu lieu il n'y a pas trop longtemps et de la vente de certains immeubles fédéraux.

Monsieur, madame, je vous laisse la parole.

Mme Patricia Ducharme (vice-présidente exécutive nationale, Alliance de la Fonction publique du Canada): Merci, madame la présidente et membres du comité.

Je suis heureuse de me présenter devant le comité au nom de l'Alliance de la Fonction publique du Canada et je vous remercie de nous en donner l'occasion. Je suis accompagnée cet après-midi, comme l'a dit madame la présidente, de Mike McCracken, le président-directeur général d'Inforetrica. Son entreprise canadienne de propriété privée se spécialise dans la recherche en économie quantitative.

L'AFPC a commandé à l'entreprise de M. McCracken une analyse de la phase un du projet immobilier. Il n'est pas un secret que nous sommes d'avis que la cession-bail de plusieurs immeubles appartenant à la population canadienne était un mauvais marché pour les citoyens et les citoyennes du pays. M. McCracken a également conclu que c'était un marché désastreux pour les contribuables.

Dans un moment, il fera pour vous un survol de son analyse, mais permettez-moi d'abord de passer brièvement en revue certaines de nos préoccupations concernant la cession-bail du premier lot d'immeubles. Comme il n'existe pratiquement aucun détail sur la phase deux du projet immobilier, il est difficile de faire des commentaires sur le sujet. Nous pouvons seulement examiner les récentes transactions et faire des hypothèses sur ce que pourrait comporter cette deuxième phase du projet.

Nos préoccupations reposent sur la conviction que la vente de ces actifs équivaut à la privatisation de l'espace public. Étant donné que la population canadienne est littéralement bombardée à chaque instant de messages commerciaux, d'images et de valeurs commerciales, la perte de tout espace public est un enjeu sérieux.

Essentiellement, ces immeubles sont l'infrastructure des services publics que les membres de l'AFPC livrent à la population

canadienne. Nous estimons que la vente de ces immeubles diminue davantage le rôle et le leadership du gouvernement canadien dans nos collectivités et soutient l'idée qu'un gouvernement moins interventionniste est un meilleur gouvernement.

Les immeubles en question appartiennent à la population canadienne. Votre comité, qui représente la population, s'est opposé avec raison au caractère secret de la vente des immeubles par le gouvernement. Votre appel à un moratoire sur la vente était tout à fait approprié et perspicace, étant donné l'injonction de la Cour fédérale relative à l'opposition de la bande de Musqueam concernant ses revendications territoriales non résolues.

L'information demandée par votre comité n'a pas été divulguée. La population canadienne a été tenue dans l'ignorance concernant les plans de vente de nos immeubles par le gouvernement. Certains détails liés à la vente ont été révélés depuis, mais pas tous, après l'annonce de la transaction. Si l'on souhaite louer un bon comportement, alors le gouvernement mérite qu'on le félicite pour le peu de publicité entourant ces ventes. Toutefois, certains documents clés, dont le bail Larco, n'ont pas été divulgués.

De fait, les détails les plus importants, les vrais chiffres inscrits dans un prospectus préparé pour les soumissionnaires sous forme de note de service dite d'« information confidentielle » demeurent toujours secrets. Cette note de service d'information confidentielle comprend une description de chaque immeuble. Elle fournit les détails utiles à un soumissionnaire potentiel pour préparer une offre d'achat. Elle comprend un relevé du revenu net d'exploitation. On y décrit les dépenses d'exploitation, les impôts, les frais de gestion, les revenus qu'engendre le stationnement et autres renseignements du même genre. On y trouve aussi un tableau détaillé des améliorations apportées aux immobilisations que devront payer les nouveaux propriétaires.

Sans les détails précisés dans la note de service d'information confidentielle, il est impossible d'évaluer convenablement la vente. Je suppose que Travaux publics a probablement retenu ce document confidentiel et ne l'a même pas remis aux membres du gouvernement faisant partie de votre comité.

De vagues assurances qu'il s'agit d'une bonne affaire ne suffisent pas. Lorsque vous verrez les chiffres, je crois que vous conclurez, tout comme Inforetrica, que les contribuables ont payé cher cette transaction.

Vous vous demandez peut-être « Comment peut-elle affirmer une telle chose ? ». À vrai dire, l'AFPC a obtenu une copie de la lettre de service d'information confidentielle. On nous a remis ce document à condition de le garder secret. C'est pourquoi, à moins que le ministre de Travaux Publics Canada ne nous libère de cette promesse, nous ne pouvons vous remettre ce document. Nous pouvons toutefois vous faire part de l'analyse du document et pour ce faire, je cède maintenant la parole à Mike.

M. Michael McCracken (président et chef de la direction, Informetrica): Merci Patty.

Le document que je vous ai remis n'est qu'un résumé de ce dont je vais vous parler. Si vous avez d'autres questions, nous essaierons d'y répondre au fur et à mesure.

En gros, le marché porte sur la cession d'immeubles en échange de liquidités, et les nouveaux propriétaires s'engagent à faire certaines améliorations aux immeubles, pas toutes mais celles qui sont publiées dans un échéancier que les bailleurs se sont fait dire qu'ils devraient respecter. Ces travaux représentent environ 60 à 70 p. 100 des dépenses en capital connues et prévues. Cela varie d'un immeuble à l'autre.

Le gouvernement, en même temps, s'engage à verser un loyer pour les locaux pendant 25 ans, indexé à 2 p. 100, bien qu'on ne sache pas clairement si c'est 2 p. 100 du PIB, ce qui pourrait être différent, et il a une option de renouvellement pour une période de deux à dix ans au taux du marché à ce moment-là. Mais nous partons ici d'une série de montants des baux. Il est intéressant de souligner, selon un examen des ébauches antérieures de ces documents, que les montants de loyer par pied carré dans le document final semblent avoir augmenté en moyenne d'environ 2 \$ par pied carré pour les locaux sur lesquels les gens ont finalement fait une soumission.

Le locataire, soit le gouvernement, dans le cadre de la démarche de location, est censé payer tous les coûts d'exploitation et tous les coûts d'immobilisations non spécifiés comme étant la responsabilité du bailleur. Alors c'est encore le gouvernement qui assume le risque — et une grande part de la discussion sur le sujet, en général, portait sur le transfert du risque — de dépassement des coûts d'exploitation et le risque de besoins additionnels en capital.

Il y a une option, au bout des 25 années, aussi, qui permet au gouvernement de renoncer aux édifices et ne pas continuer de les louer au taux du marché ou de continuer de les louer. Il peut aussi acheter les immeubles à la fin de cette période. Tout cela est fait sur la base de la valeur du loyer à la fin de la période. Donc, c'est la valeur indexée sur 25 ans divisée par ce qu'on appelle le taux de capitalisation. Ce taux est précisé dans le bail. Il n'a pas été rendu public. Nous avons fait l'hypothèse qu'il semble être de l'ordre de 6 p. 100 mais certains des autres documents et commentaires qui ont été diffusés sont fondés sur des chiffres nettement plus élevés et si c'est le cas, bien entendu, cela aurait une incidence sur le coût des exercices ultérieurs.

Il y a diverses manières de voir les choses. On peut, par exemple, partir de ce qui arrive dans la première année, soit en 2008, disons. Pour l'édifice Hays, le gouvernement assumait auparavant 5 millions de dollars nets en coûts d'exploitation, et tirait un revenu net de stationnement. Il paiera maintenant 20 millions, ce qui est le montant du loyer, et il perdra le stationnement entre-temps, etc.

Nous avons fait l'examen des sept propriétés. À l'origine, il portait sur neuf propriétés, mais les deux immeubles de Vancouver ont été soustraits de cette présentation, puisque leur vente est encore incertaine. Je pense que c'est la meilleure description qu'on puisse donner de la situation pour l'instant. Avec certaines des récentes revendications sur certains immeubles d'Ottawa, l'incertitude pourrait s'accroître avec le temps aussi, si d'autres y voient une occasion de mettre de l'avant leurs exigences ou besoins.

Cet écart se creusera avec le temps comparativement à ce qu'on voit ici pour la première année. À cause de l'indexation, les coûts d'exploitation qu'assume le locataire, selon nous dans les deux cas, avant et après, seraient les mêmes. Là encore, on peut se demander si ce sera le cas ou non.

Sans la vente, le gouvernement devait assumer un coût en capital d'environ 105 millions sur la période de 25 ans pour ce qui devait être fait au plan des grandes réparations. Le bailleur a signalé sa volonté d'accepter 70 millions de ces frais, ou environ 68 p. 100 au total. Cela varie de 50 à 90 p. 100 ou 50 à 89 p. 100, selon l'immeuble auquel on s'intéresse.

• (1545)

La seule chose dont j'aimerais m'assurer que vous vous rappeliez, c'est que ces chiffres sont pour les coûts en capital indiqués dans l'annexe. Tout ce qui n'est pas indiqué devra être exécuté par le gouvernement à titre de locataire, comme ce serait le cas s'il en était toujours propriétaire, alors nous n'avons pas essayé de signaler cela dans l'analyse comme un élément différentiel.

Ce que nous appelons la valeur nette actuelle de cette portion du bailleur — autrement dit, le montant qu'on devrait mettre de côté pour financer tous ces changements aujourd'hui — est de l'ordre de 54 millions de dollars. C'est donc la valeur de cet élément particulier.

En résumé, les chiffres entourant ces projets, pour les sept immeubles, le revenu dans ce que nous appelons cette valeur nette actuelle, est d'environ 1,2 milliard de dollars. Il y a une valeur résiduelle sur les immeubles au moment où il y a cette possibilité d'option, dans 25 ans. Nous l'estimons à environ 522 millions de dollars. Le capital qui est fourni par le bailleur constitue une réduction de 54 millions de dollars des coûts pour le gouvernement. Le total est de 1,7 milliard de dollars. Le prix de vente, aussi près qu'on puisse le déterminer, est de 1,4 milliard de dollars pour les sept immeubles. Cela représente une perte pour le contribuable d'environ 366 millions, je le répète, en valeur nette actuelle d'aujourd'hui.

Cette perte, bien entendu, porte sur une période de 25 ans. Nous n'avons compté que 25 ans parce qu'après 25 ans, les arrangements sont tels que le loyer est fonction de la valeur du marché à ce moment-là, et on considérerait normalement que la valeur du marché serait celle qui représenterait l'équilibre entre la valeur des immeubles et les paiements pour l'utilisation de ces immeubles, mais c'est pendant les 25 premières années que le montant du bail est fixe et qu'il y a cette clause d'indexation qui est intégrée.

Ainsi avez-vous au moins une idée des chiffres. Je pense que l'impression générale est que les paiements sont généreux. Les risques sont encore assumés par le locataire, en termes de coûts nets d'exploitation et de coûts additionnels en capital. Le fait que les chiffres qui sont ressortis de certaines des études déposées, — particulièrement une étude de la Deutsche Bank aussi bien que des études de la Banque de Montréal — semblent tellement faibles, vient de la notion que la valeur résiduelle de ces immeubles est généralement très faible, à tel point qu'on se demande pourquoi ils se sont donnés la peine d'y assigner un chiffre.

Bien entendu, s'il est vrai qu'ils valent tellement peu, on pourrait supposer que le gouvernement trouverait avantageux de les racheter à faible prix et de rétablir la situation à ce qu'elle est aujourd'hui. Par contre, ce que nous pensons, c'est que la valeur de ces immeubles, s'ils sont bien entretenus, comme ils devraient l'être, sera nettement supérieure à ce qui était indiqué dans ces autres études. Cela hausserait nettement la valeur de cette transaction, parce que non seulement on s'engage à assumer ces coûts de loyer pendant 25 ans en tant que gouvernement, mais on dit « nous allons aussi renoncer à tout droit que nous pouvons avoir sur cet immeuble en vous les transférant plutôt que de le garder ».

Je vais rendre la parole à Patty qui fera les observations de clôture.

Mme Patricia Ducharme: Aviez-vous parlé de l'efficacité du secteur privé?

M. Michael McCracken: Je le pourrais.

Permettez-moi de parler d'un enjeu qui a fait surface. Il y a une des choses qui a été affirmée, et c'est que le secteur privé, s'il exploitait ces immeubles, pourrait réaliser un gain de 20 p. 100 sur les coûts d'exploitation. Nous n'en avons trouvé aucune preuve. Nous avons demandé à voir une étude de DPW qui, en principe, portait sur les questions, qui date de quelques années, mais nous devrions comprendre — ou du moins, à ce que je comprends de la situation actuelle — que le secteur privé est déjà chargé à contrat, dans la plupart des cas, d'assurer l'entretien continu de ces immeubles. Alors on peut se demander où ces fournisseurs de service ont caché leurs gains, parce que ces coûts d'exploitation que nous voyons sont censés représenter les coûts d'exploitation réels de l'immeuble.

● (1550)

Le deuxième problème, toutefois, c'est que si, en fait, leur expertise, etc. leur permet de réaliser ces gains, je suggérerais qu'on intègre ces facteurs à vos estimations. Alors pourquoi ne pas assumer vous-mêmes la responsabilité des coûts d'exploitation — et ceux-ci n'en sont pas. C'est un loyer super net, le net signifiant que tout ce qu'ils peuvent encore laisser à la charge du gouvernement, ils le laisseront. Mais si on pense vraiment qu'on peut exploiter l'immeuble pour 20 p. 100 de moins, on devrait proposer un loyer brut; alors on ferait la preuve des économies qu'on peut réaliser, parce que ces économies seraient pour nous.

Dans ce cas-ci, chaque incitatif que je vois incite le propriétaire à augmenter les coûts d'exploitation, à les faire assumer aux locataires, à préserver la valeur de l'actif qui lui appartiendra immédiatement, et à augmenter la valeur qu'aura l'immeuble dans 25, 35 ou 45 ans. Oh, oui, en passant, il y a aussi le droit de gestion qui est un pourcentage des coûts d'exploitation. Tout cela me porterait à demander comment les frais pourraient être inférieurs dans cette situation.

Voilà pour les coûts d'exploitation. Et comme je l'ai dit, nous n'avons pas vu cette étude selon laquelle il y aura 20 p. 100 de gains d'efficacité par rapport à la situation actuelle.

Merci.

● (1555)

[Français]

Mme Patricia Ducharme: Certains d'entre vous savent peut-être que la compagnie qui a acheté cet immeuble fédéral, Larco Investments Ltd., planifie de démolir l'un des immeubles de Vancouver dont l'architecture est d'une importance considérable. L'immeuble Graham House a été conçu en 1963 par l'architecte canadien de renom, Arthur Erickson. Cet immeuble a lancé sa carrière et fait maintenant partie de la liste des immeubles de première importance sur les plans culturel et historique. La perspective de la démolition de l'immeuble Graham House a soulevé la controverse pendant des semaines et provoqué à Vancouver le prononcé de plaidoyers de clémence.

Larco Investments Ltd. a réagi par le silence le plus complet et s'est contenté d'envoyer ses avocats chercher un permis de démolition. Une telle attitude cavalière ne fait qu'augmenter nos craintes face à la tendance troublante du gouvernement à garder le secret, surtout lorsqu'il s'agit de la protection d'édifices patrimoniaux dont plusieurs font partie de la deuxième phase du projet immobilier.

Le temps de présentation qui nous est alloué nous empêche d'examiner à fond toutes nos préoccupations. J'espère que nous

pourrons parler plus tard, pendant la réunion, de celles que nous avons dû mettre de côté.

Nous serons heureux de répondre à vos questions.

[Traduction]

La présidente: Merci beaucoup.

En passant, nous étions censés entendre le ministre Fortier lundi, mais il a été pris dans la tempête de neige et n'a pas pu venir à Ottawa de Montréal. Cela m'étonne un peu. Je suis moi-même venue de Sudbury, mais je suppose que nous sommes plus endurcis là d'où je viens.

Monsieur Holland.

M. Mark Holland (Ajax—Pickering, Lib.): Merci, madame la présidente.

Je remercie les témoins de nous accorder de leur temps et d'être ici aujourd'hui.

Il est évident que toute cette affaire présente divers éléments troublants, et je suppose que je pourrais commencer avec cette question du secret, parce que cela complique beaucoup l'obtention de réponses. S'il y a une chose qu'on sait au sujet du secret, c'est qu'on ne fait pas souvent des pieds et des mains pour cacher une bonne affaire. Alors, on ne peut que se demander pourquoi on a tant fait des pieds et des mains pour éviter que votre organisation et ce comité puissent obtenir des faits et des renseignements.

Je vais présenter une motion pour demander que la note de service d'information confidentielle soit distribuée aux membres du comité. Il est difficile de creuser cette question sans elle, mais on peut dire sans se tromper que la tendance au secret persiste, que vous n'avez pas reçu de renseignements additionnels volontairement de la part du ministre, et tout ce qui vous vient semble vous parvenir de la part de gens qui estiment que vous devriez recevoir cette information, par opposition au besoin de transparence que manifeste le ministre.

● (1600)

Mme Patricia Ducharme: Je vous remercie de votre question.

Des renseignements ont été publiés une fois que la vente a été annoncée. L'étude de la Banque de Montréal et de RBC sur l'immobilier, et l'étude de la Deutsche Bank ont été rendues publiques et accessibles. Cependant, d'autres documents, comme la note de service d'information confidentielle et le bail lui-même ne sont toujours pas publics à ce jour.

M. Mark Holland: Je vois, et le problème c'est que l'information nécessaire pour correctement évaluer la valeur de ce marché est retenue.

Aussi, nous ne savons pas ce qui arrive aux deux immeubles de Vancouver que le gouvernement avait prévu de vendre, mais à cause d'une injonction de la cour, ils ont été retirés du marché. Nous ne savons pas quelles sont les intentions du gouvernement au sujet de ces deux immeubles pour l'instant.

Mme Patricia Ducharme: J'ai appris qu'ils ne faisaient plus partie du lot. Cependant, j'ai rencontré des représentants de la bande de Musqueam la semaine dernière, et ils m'ont dit que la Cour fédérale fait appel de l'injonction accordée à la bande de Musqueam.

M. Mark Holland: Ce qui nous préoccupe aussi... Vous avez parlé de la deuxième phase. Comme même lors de la première phase on n'a pas jugé tellement nécessaire de consulter les Premières nations ou de se préoccuper du patrimoine... La rumeur circule que 31 immeubles sont visés pour la deuxième phase, dont bon nombre sont des immeubles du patrimoine national. Je me demande si vous pourriez parler des inquiétudes que cela suscite.

Mme Patricia Ducharme: L'étude de la Banque de Montréal et la RBC qui a été diffusée en novembre — elle est datée du 14 novembre 2006, bien que ce ne soit pas la date à laquelle elle a été publiée — comporte la liste précise d'immeubles désignés comme des édifices du district parlementaire et du boulevard de la Confédération; l'édifice Lester B. Pearson; Bibliothèque et Archives Canada; l'édifice Wellington, les pavillons Sussex, Bytown et Rideau; les édifices commémoratifs de l'Est et de l'Ouest; et l'édifice Lorne.

M. Mark Holland: Peut-être la phase trois portera-t-elle sur l'édifice de l'Ouest.

J'aimerais que nous passions rapidement à M. McCracken.

Il est évident que les chiffres racontent l'histoire d'un marché mal mené et sont très inquiétants, je pense, pour tout contribuable qui se donne la peine d'y regarder. Il y a deux ou trois choses que j'aimerais creuser avec vous, pour comprendre comment vous en êtes arrivé à ces chiffres.

L'une des choses que vous avez abordées, dans ce rapport que vous avez fait pour l'AFPC, était un taux d'escompte. Vous avez appliqué le taux d'escompte de 4,5 p. 100, tandis que la Deutsche Bank utilise un taux d'escompte de 9 p. 100. J'aimerais que vous m'expliquiez pourquoi, et en quoi cela peut influencer sur les chiffres.

M. Michael McCracken: D'accord.

La première chose, c'est que nous n'avons reçu aucune indication de ce qu'ils utilisaient, alors nous avons employé ce que nous pensions être le taux approprié, ce qui était le coût de l'emprunt pour le gouvernement fédéral à ce moment-là. Alors la plus grande partie du travail que nous avons fait pendant la première ronde de nos démarches de soutien du groupe était fondée sur un taux de 4 p. 100. Nous en avons essayé plusieurs, tout de même, soit 4,5, 5 p. 100, etc.

Nous avons ensuite répété le travail après qu'ils aient publié certaines de leurs études, parce qu'à un endroit, il était stipulé que le bailleur était censé appliquer 4,7 p. 100. Alors nous avons dit « Voyons à quoi cela ressemble avec ceci, et si nous pouvons obtenir le genre de chiffres qu'ils obtiennent. ». Mais alors, ce que l'on constate, c'est que ce taux n'est appliqué comme escompte que sur les montants de loyer versés, et que des taux beaucoup plus élevés sont appliqués à d'autres fins — en particulier, pour essayer d'attribuer un chiffre à la valeur résiduelle de la propriété après 25 ans.

La Deutsche Bank a suggéré que l'escompte qui devrait être appliquée est l'actuel taux de 9 p. 100, ce qui en fait enlève toute valeur à n'importe quelle analyse qui est faite. Ils n'expliquent pas d'où ils tirent ce taux, bien que c'est un chiffre que tout promoteur immobilier voudrait sans aucun doute obtenir sur n'importe quelle transaction.

L'autre modalité, ou l'autre chiffre qui apparaît est un taux d'escompte de 6 p. 100, qui est fondé sur l'évaluation de l'immeuble. Il est fondé sur l'expérience du secteur privé, sur une longue période, de propriétés qui n'ont pas toujours été occupées en permanence par les locataires, lesquels ne payaient pas nécessairement toujours le loyer, alors il y a un escompte sur la valeur de l'immeuble. Quand on

essaie d'acheter un immeuble, on se dit « Quel est le montant le plus bas auquel je puisse m'attendre? Combien cela fait s'il est divisé par — disons, 0,06 par rapport à 0,045 ou 0,047? » Dans ce cas, cela aurait l'effet net de réduire cette valeur résiduelle ou la valeur de l'immeuble de façon plus générale.

Je le répète, on n'est pas clairement sûrs que, dans ce cas-ci, il faudrait appliquer ce type de taux d'escompte, pour deux raisons. L'une est qu'à en croire la banque centrale, nous sommes dans une nouvelle conjoncture d'inflation de 2 p. 100 ou moins. L'expérience du passé, des années 1980 et du début des années 1990, de taux d'inflation nettement plus élevés aurait pu colorer votre vision de ce que pourrait être le taux d'escompte approprié à appliquer.

L'autre chose, dans toute cette transaction, dont on ne parle pas à toutes les occasions comme, selon nous, ce devrait être le cas, c'est qu'il s'agit ici du gouvernement. C'est un gouvernement qui peut emprunter des fonds à un taux inférieur à celui que paierait n'importe qui d'autre au Canada. Alors, nous avons été frappés que ceci puisse vraiment être le seul choix.

S'ils vendent ceci, dans le but avoué de faire de l'argent, de recueillir 1,4 milliard de dollars, pourquoi ne pas aller tout simplement emprunter 1,4 milliard de dollars? Qu'est-ce que cela coûterait? Actuellement, un tel emprunt coûterait entre 4 et 5 p. 100, selon les modalités et la nature de la structure de l'entente que vous auriez. Pourquoi voudriez-vous vendre votre actif, quand quelqu'un d'autre doit emprunter de l'argent à 6 ou 9 p. 100 pour pouvoir vous l'acheter?

Le taux d'escompte dans les transactions d'un gouvernement m'apparaît comme nécessitant un traitement spécial, parce qu'il est spécial. Il est en mesure de fournir ce financement et cet emprunt sans risque, bien au-delà des capacités de toute autre personne de l'autre côté de la transaction.

● (1605)

[Français]

La présidente: Merci.

Oui.

[Traduction]

M. Chris Warkentin (Peace River, PCC): À titre d'information, pourriez-vous nous dire si le ministre vous a remis, ou a remis au greffier des documents aujourd'hui? Je pense que M. Holland en a demandé.

La présidente: Je crois qu'ils nous ont remis plusieurs copies: le rapport de la Banque de Montréal, il y a plusieurs choses ici — des documents que nous avons déjà, soit dit en passant. Ce que nous n'avons pas, c'est la partie sur Larco.

Est-ce qu'ils sont en voie d'être traduits?

M. Philippe Le Goff (attaché de recherche auprès du comité): Oui.

La présidente: Donc nous avons ces documents, et ils sont en train d'être traduits en français.

M. Chris Warkentin: Alors la note de service d'information confidentielle a été intégrée au document?

La présidente: Nous avons l'entente de Larco Investments pour l'achat des neuf édifices, les baux que le gouvernement du Canada a signé avec Larco Investments, les détails du financement que Larco a négocié pour acheter les sept immeubles vendus par le gouvernement fédéral dans la première phase de son plan immobilier, et ils sont accessibles au public.

M. Chris Warkentin: Les analystes confirment qu'en fait, la note d'information confidentielle était dans la trousse d'information.

M. Michael McCracken: Je n'ai pas entendu. Dites-vous qu'elle y était?

La présidente: Non, je n'ai pas vu cela, mais — non, ce document date d'un an. C'est la RBC, et le document vient d'être publié, mais c'est l'étude sur...

M. Guy Beaumier (attaché de recherche auprès du comité): C'est la note d'information confidentielle.

M. Chris Warkentin: Pourrions-nous seulement...

La présidente: Oui, absolument.

M. Chris Warkentin: C'est ici la note d'information confidentielle. Parfait. Merci, je l'apprécie.

[Français]

La présidente: Madame Bourgeois, c'est à vous.

Mme Diane Bourgeois (Terrebonne—Blainville, BQ): Merci, madame la présidente.

Madame Ducharme, monsieur McCracken, bonjour.

J'ai beaucoup de questions brèves. Je tâcherai d'être cohérente, parce que le dossier est quand même assez compliqué. J'aimerais parler des nations autochtones qui ont demandé des injonctions, notamment la bande de Musqueam.

Ma question s'adresse à M. McCracken.

Trouvez-vous normal que trois banques n'aient pas soulevé la question des titres de propriété avant d'émettre leur rapport? Est-ce normal?

[Traduction]

M. Michael McCracken: Je dirais simplement que si elles l'avaient acheté pour leur propre compte, elles auraient vérifié, en faisant preuve de diligence raisonnable, s'il y avait une revendication légitime, mais aucune ne l'achetait pour son propre compte. Elles achetaient... En fait, dans le cas de la Banque Royale et de la Banque de Montréal, elles ne pouvaient pas participer à l'entente.

À mon avis, quand il s'agit des droits de propriété, les gens qui possèdent ces droits auraient cherché l'avis du ministère de la Justice, par exemple, pour savoir si c'était à eux de vendre, et c'est exactement pourquoi ils soulèvent cette question auprès de la Cour fédérale, en disant « Nous avons été là, nous avons fait ceci, nous avons regardé cela. » Toutefois, comme vous le savez, cette affaire sera réglée devant les tribunaux et ce n'est pas nécessairement à un banquier de tirer la chose au clair. Nous ne pouvons pas le faire avec les meilleurs cerveaux du pays au sein du gouvernement.

•(1610)

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Tout cela nous a coûté un peu plus d'un million de dollars, et ces banques nous présentent ce problème. Elles ne l'ont pas vu.

[Traduction]

M. Michael McCracken: Larco, c'est-à-dire l'acheteur, aurait été très sensible à cette question, selon moi, et cela aurait fait partie de la diligence raisonnable dont ils auraient...

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Aussi...

[Traduction]

M. Michael McCracken: ... fait preuve en s'engageant à verser certaines sommes d'argent, en particulier s'ils vivent à Vancouver.

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Madame Ducharme, je m'excuse de vous bousculer un peu, mais nous n'avons pas beaucoup de temps.

Madame Ducharme, vous dites que vous avez rencontré des gens de la communauté autochtone. Si on se fie aux documents remis par le ministre et les conférences de presse qu'il a données, il semble que c'est suite à sa rencontre avec les communautés que le ministre lui-même, ou le ministère, aurait avisé les communautés de cette difficulté relative à leurs terres ancestrales.

Est-ce bien ce que les communautés vous ont dit?

[Traduction]

Mme Patricia Ducharme: Oui, la communauté m'a dit ce qu'elle a affirmé devant le tribunal, c'est-à-dire que le gouvernement fédéral n'avait pas consulté la nation Musqueam avant de procéder à la vente des immeubles, et j'ai appris la semaine dernière seulement que le gouvernement fédéral interjetait appel de l'injonction accordée par la Cour fédérale.

[Français]

Mme Diane Bourgeois: C'est bien.

Monsieur McCracken, j'ai en main un document qui provient de l'Alliance de la Fonction publique du Canada. Vous avez d'ailleurs probablement participé à sa rédaction. On peut y lire que les locataires sont responsables de tous les frais d'entretien et d'exploitation, des impôts fonciers et des améliorations des immobilisations non précisées dans la liste.

Pouvez-vous me donner des exemples d'améliorations des immobilisations non précisées?

[Traduction]

M. Michael McCracken: Le coût des immobilisations non précisées est ce qui cause des cauchemars à tous les propriétaires de maison. Tout à coup, un toit se met à couler alors qu'on pensait qu'il était en bon état, et si ce n'était pas précisé dans les améliorations des immobilisations, vous, le locataire, en êtes responsable. Des fissures apparaissent dans quelques piliers. Ce problème n'avait pas été identifié au début. Vous êtes responsable de cela parce que vous êtes le locataire, le gouvernement.

Alors, vous voyez, ce pourrait être n'importe quoi, et l'immeuble ne vous appartient pas. Vous ne faites que l'occuper, mais vous êtes néanmoins responsable de tous les coûts d'immobilisations, sauf ceux qui figurent dans cette liste. Ce sont habituellement des choses comme la réparation des garages et si vous en savez quelque chose, tous les 10 ou 20 ans, vous devez creuser, enlever la corrosion et remettre les choses en place. Ces coûts sont donc prévisibles. Mais il n'y avait rien ici, aucune phrase fourre-tout disant « et tout le reste ». Bien au contraire, il a été prévu dans le bail que tout le reste relevait de la responsabilité du gouvernement, pour autant que l'on sache.

[Français]

Mme Diane Bourgeois: J'espère que vous aurez le temps de répondre à ma dernière question, qui porte sur un rapport provisoire. J'y ai trouvé une petite phrase que je ne peux me faire expliquer. Peut-être pourriez-vous le faire; écoutez-la bien. On dit qu'afin de minimiser le risque politique, il doit y avoir une mobilisation qui comprendra la participation par TPSGC à l'évaluation à la hausse des propriétés de réaménagement dans toutes les transactions mises en oeuvre.

D'après vous, que veut dire cette phrase?

•(1615)

[Traduction]

M. Michael McCracken: Nous n'avons pas très bien compris la traduction. L'interprète pourrait peut-être s'essayer de nouveau, ou voulez-vous redire cela?

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Je vais la relire. On dit qu'afin de minimiser le risque politique, il doit y avoir une mobilisation qui comprendra la participation par TPSGC à l'évaluation à la hausse des propriétés de réaménagement dans toutes les transactions mises en oeuvre.

Je vous pose la question parce que j'ai vainement cherché quelqu'un pour me l'expliquer, et comme vous êtes un expert, je me dis que vous pourriez peut-être me dire ce que cela signifie.

[Traduction]

M. Michael McCracken: Citez-vous un document du gouvernement?

[Français]

Mme Diane Bourgeois: C'est un document qui provient du gouvernement, oui.

[Traduction]

M. Michael McCracken: À mon avis, et ce n'est que mon interprétation personnelle, la valeur de la propriété a fait l'objet de toute une polémique au début, et si vous vous en souvenez, le *Globe and Mail* a publié des estimations de la valeur des propriétés.

Si vous regardez les documents qui ont circulé, comme l'étude de la Banque de Montréal et de la Banque royale, vous verrez que les chiffres se rapprochent de ceux du *Globe and Mail*, et ils sont probablement à l'origine de l'article du journal. Mais le gouvernement voulait évidemment montrer qu'il faisait une bonne affaire et qu'il faisait plus d'argent que ce qui avait été prévu au départ.

Alors ce qu'ils ont fait, c'était un très simple ajustement, ce qui est peut-être la meilleure façon de dire les choses. Je ne dirais pas que c'était une ruse. Le prix du loyer a été révisé à la hausse d'environ 2 \$ le pied carré dans toutes les immeubles entre le moment où l'appel d'offres a été lancé et les études préliminaires sur lesquelles ont été fondées les études de la Banque royale et de la Banque de Montréal et les fuites au *Globe and Mail*, etc.

Ils étaient donc déjà déterminés à faire mieux, parce qu'ils disaient « Nous allons vous donner plus d'argent, et vous devriez payer davantage. Nous allons vous donner 2 \$ le pied carré de plus pendant 25 ans. Cela a une certaine valeur pour vous, n'est-ce pas? » Évidemment que oui, et c'est pourquoi les prix proposés dans les soumissions étaient égaux ou légèrement supérieurs à ceux qui avaient paru dans ces premiers articles. Mais dans l'intervalle, la valeur du bail avait augmenté de 2 \$ le pied carré, en moyenne.

Je n'ai pas ces documents ici, mais nous avons ces deux colonnes de baux, les sommes dans les deux documents différents. Si vous ne les avez pas dans les documents qui vous ont été remis, nous serions ravis de vous les fournir. Je crois que nous pouvons faire cela.

[Français]

La présidente: Merci.

Mme Diane Bourgeois: Madame la présidente, ...

La présidente: Vous avez fini, madame Bourgeois.

[Traduction]

M. Michael McCracken: C'est terminé? D'accord.

[Français]

La présidente: Monsieur Kramp, c'est à vous.

[Traduction]

M. Daryl Kramp (Prince Edward—Hastings, PCC): Bienvenue à nos invités.

J'ai quelques questions seulement, monsieur McCracken. Combien d'employés avez-vous affectés à cette évaluation?

M. Michael McCracken: Cette évaluation? Il y avait moi et une autre personne. Il y avait donc deux personnes.

M. Daryl Kramp: Quelle expertise professionnelle avez-vous ou l'autre personne a-t-elle pour fournir une analyse aussi complète et exacte?

M. Michael McCracken: Eh bien, ce sont surtout des mathématiques que nous avons apprises à l'université, en économie et ailleurs. J'ai une maîtrise en économie, entre autres, et je compte environ 35 ans d'expérience. Quant à l'autre personne, elle détient un baccalauréat en économie, et j'ai supervisé son travail. C'est là d'où vient l'expertise.

M. Daryl Kramp: Merci. Je vous ai demandé vos impressions, parce que quelques membres du comité n'étaient pas ici durant les évaluations précédentes que nous avons eues, lorsque nous avons entendu une multitude de témoins, dont beaucoup étaient du calibre du professeur James McKellar et d'autres comme lui.

Permettez-moi de vous lire son curriculum vitae: M. James McKellar, professeur en biens immobiliers et directeur des études, Programme des biens immobiliers, à la Schuler School of Business de l'Université York; a récemment publié un livre sur la gestion des biens publics dans différents pays, en vue d'aider certains pays émergents parmi les plus avancés à traiter cet aspect de la chose publique. Il agit aussi comme conseiller auprès d'un groupe appelé Congrès national des cadres en immobilier public, qui compte 30 membres, soit dix de chaque palier de gouvernement. Et ainsi de suite.

Nous avons entendu de nombreux témoins comme lui, du calibre de cet homme, qui ont proposé au gouvernement une évaluation indépendante de cela. Votre rapport contredit leurs avis professionnels. Se sont-ils tous trompés?

•(1620)

M. Michael McCracken: Je ne sais pas s'ils ont vu les chiffres détaillés. S'ils les ont vus et ont conclu que c'était une bonne affaire, alors vous avez deux groupes de personnes qui ont des opinions différentes.

Est-ce ce professeur dont vous parlez, monsieur McKellar?

M. Daryl Kramp: Oui, c'était l'un des nombreux témoins que nous avons entendus.

M. Michael McCracken: Voici une citation du...

Mme Patricia Ducharme: Du 1^{er} mai.

M. Michael McCracken: ... 1^{er} mai:

Est-ce une approche judicieuse pour le gouvernement? La réponse est à la fois oui et non. Il faut connaître les détails. Ce pourrait être une bonne affaire. Ce pourrait être une mauvaise. Je ne connais pas les détails. Je pourrais cependant dire que ce qui fait la distinction entre toutes ces affaires dans le secteur public et dans le secteur privé sont les deux variables auxquelles n'est pas confronté le secteur privé. La perception du public est l'une de ces variables.

C'est ce qu'il a dit, et cela me paraît être une affirmation très pertinente. Les détails ont toujours leur importance.

M. Daryl Kramp: C'est vrai, mais je pourrais vous donner de nombreux autres exemples.

M. Michael McCracken: Bien sûr.

M. Daryl Kramp: Il dit:

Le temps est-il bien choisi pour vendre? Il ne pourrait être plus propice. Je ne crois pas que les prix de l'immobilier aient jamais été aussi ridiculement élevés. L'immobilier est entré aujourd'hui dans la classe d'actifs légitimes. Il produit beaucoup de recettes, ce qui le rend très intéressant sur le marché. Je ne dis pas que ce soit une raison pour vendre, je dis seulement que le marché est très sain aujourd'hui.

Et ainsi de suite.

Nous pourrions nous renvoyer la balle encore. Je n'essaie certainement pas de vous discréditer. Ne le prenez pas personnellement.

M. Michael McCracken: Je ne suis pas préoccupé personnellement, monsieur.

M. Daryl Kramp: Je le sais. Vous avez de nombreuses années d'expérience.

M. Michael McCracken: Oui.

M. Daryl Kramp: Cependant, avez-vous lu le rapport de la Deutsche Bank?

M. Michael McCracken: Était-ce la Deutsche Bank?

M. Daryl Kramp: Oui.

M. Michael McCracken: Oui, je l'ai lu. Je suis ravi que vous en parliez. L'avez-vous tous reçu?

La présidente: Oui, nous en avons demandé la traduction, je crois.

Non? Nous ne l'avons pas fait?

Mais on me dit que beaucoup de données ont été rayées.

M. Michael McCracken: Il y en a quelques-uns derrière.

J'aimerais attirer votre attention — vous n'avez pas à regarder cela maintenant, mais c'est seulement pour le compte rendu — à la page 27 de l'étude. On y parle des paiements de loyer, d'après lesquels on détermine la valeur totale et le flux de trésorerie qu'ils prévoient soustraire. Ils utilisent ces données dans leurs calculs un peu plus loin dans le rapport, à la page 31.

Ce que je tiens à vous dire, toutefois, c'est que ce tableau est erroné. Il comporte des erreurs stupides. Je ne sais pas comment elles

ont échappé à leur contrôle interne, mais peu importe qui a fait cela, ce ne sont pas les professionnels dont vous avez parlé, comme le professeur McKellar.

M. Daryl Kramp: Très bien; si vous affirmez que le rapport de la Deutsche Bank est erroné, j'accepte votre opinion, sous réserve de vérification évidemment, et nous pourrions rappeler les porte-parole de la Deutsche Bank pour tirer la chose au clair.

M. Michael McCracken: Oui, cela ne ferait pas de tort.

M. Daryl Kramp: Outre leur rapport, il y a des centaines de pages de rapports et d'évaluations portant maintenant sur ce dossier.

Une autre chose. Vous avez dit que les immeubles pourraient valoir même beaucoup plus que ce que croient les soumissionnaires. Je crois comprendre que... Combien y avait-il de soumissionnaires? Le savez-vous?

M. Michael McCracken: Je crois qu'il y en avait 11 ou 13, dans cet ordre de grandeur, dans l'analyse finale.

M. Daryl Kramp: Si cet immeuble vaut beaucoup plus, quelqu'un va vouloir payer davantage, ne croyez-vous pas?

M. Michael McCracken: Je ne serais pas surpris, si vous aviez accès à tous les documents d'appels d'offres, de trouver des valeurs résiduelles supérieures chez certains soumissionnaires.

Le dossier est tel que Larco a probablement été le soumissionnaire le plus offrant. Nous ne le savons pas, mais nous...

M. Daryl Kramp: Je crois comprendre que c'était un processus du « plus haut soumissionnaire » et c'est Larco qui a présenté l'offre la plus élevée. Mais nous pourrions certainement leur poser la question lorsqu'ils seront ici.

M. Michael McCracken: C'est peut-être qu'ils étaient prêts à prendre tous les immeubles, ce qui a joué en leur faveur également, parce qu'il en coûte au gouvernement environ 10 \$ pour faire un chèque.

M. Daryl Kramp: Quelle était la portée de votre étude?

M. Michael McCracken: C'était de prendre les chiffres disponibles et de faire une analyse comme si nous achetions ou vendions la propriété, du point de vue du gouvernement.

Nous avons cherché à déterminer s'il s'agissait d'une bonne affaire en tenant compte des coûts et des avantages pour le gouvernement. Feriez-vous de l'argent en agissant ainsi? C'est essentiellement la question à laquelle nous répondons. La conclusion que nous en avons tirée est non, à moins d'obtenir près de 2 milliards de dollars pour ces neuf immeubles. Mais si vous obtenez 1,7 ou 1,6 milliard de dollars...

M. Daryl Kramp: Présumez-vous que le gouvernement, à la fin de cette période, les rachèterait ou non? Avez-vous présumé dans un sens ou l'autre?

•(1625)

M. Michael McCracken: S'il faisait quoi?

M. Daryl Kramp: Avez-vous présumé qu'à la fin de la période du bail, le gouvernement rachèterait les immeubles et quelles seraient les modalités, ou qu'il ne les rachèterait pas? Êtes-vous arrivés à une conclusion?

M. Michael McCracken: Nous avons établi une valeur résiduelle, en présumant que le gouvernement exercerait son option de rachat à ce prix, en fonction des formules contenues dans le bail.

M. Daryl Kramp: Et sinon?

M. Michael McCracken: Sinon, les immeubles, évidemment, ne lui appartiendraient pas après cette période de 25 ans. Il reste alors à savoir ce qui se passera après cette période.

M. Daryl Kramp: Mais croyez-vous que l'exploitation des propriétés publiques par le gouvernement est la seule façon de faire les choses?

M. Michael McCracken: C'est certainement une tradition importante que nous avons établie au Canada, en particulier si vous dites que nous avons besoin de cet immeuble pendant encore 25 ans au moins et que nous sommes prêts à conclure un contrat de location à cet égard.

S'il se départait de l'immeuble, ce serait une autre histoire.

M. Daryl Kramp: Savez-vous que Travaux publics loue 43 p. 100 de ses immeubles maintenant?

M. Michael McCracken: Je sais que le ministère loue beaucoup d'immeubles, oui.

M. Daryl Kramp: Quarante-trois pourcent?

M. Michael McCracken: Oui, cela me semble exact.

M. Daryl Kramp: Si je comprends bien, cette transaction ferait grimper ce pourcentage considérablement., à 47 p. 100.

Je n'ai pas d'autre question.

The Chair: Merci.

Monsieur Angus.

M. Michael McCracken: C'est la première phase dont vous parlez, et non la deuxième — de 43 à 47 p. 100? Seulement ces sept immeubles, ou les neuf?

M. Daryl Kramp: J'aurais une dernière question, si j'ai 30 secondes.

La présidente: Vous avez vraiment dépassé votre temps.

M. Charlie Angus (Timmins—Baie James, NPD): Merci, madame la présidente.

J'ai présenté une motion au greffier — parce que je crois que les détails sont très importants — pour que nous demandions au ministre de nous communiquer tous les documents pertinents liés aux notes confidentielles. Ces documents incluraient les dépenses d'exploitation, les taxes, les frais de gestion ainsi que le programme détaillé d'amélioration des immobilisations. J'ai remis la motion au greffier. Je voulais vous le mentionner.

J'aimerais revenir à la question de mon collègue, parce qu'il s'agit d'une question importante, à mon avis — qu'allons-nous faire après la période de 25 ans? Je ne crois pas que nous ayons besoin d'un professeur pour nous dire que c'est un moment propice pour vendre — c'est évidemment un bon moment. Mais s'il faut racheter l'immeuble?

Comme je n'ai pas vu de plan pour se débarrasser de la fonction publique dans 25 ans, j'aimerais parler de ce qui arrivera à l'issue de cette entente. Je pense qu'on est en train de jouer un petit jeu comptable complexe. Le gouvernement actuel verra son bilan annuel faire un bond prodigieux et pourra dire qu'il gère bien nos avoirs — il aura amorti la perte pour les contribuables sur la période de 25 ans — jusqu'au moment où d'importants immeubles en milieu

urbain ne se trouvent plus entre nos mains et que nous ayons à trouver un endroit pour loger notre main-d'oeuvre.

Je ne sais pas si vous vous êtes penchés sur la question dans le cadre de votre étude, mais si on revenait en 1982 et qu'on regardait la valeur des immeubles du gouvernement fédéral dans les grands marchés urbains comme Calgary, Toronto, Montréal et Vancouver, on verrait que la valeur de ces immeubles en 2007 est probablement cinq à dix fois plus élevée qu'elle ne l'était en 1982.

Avez-vous examiné les coûts réels, la valeur des immeubles, à la lumière des 25 dernières années, et ce que nous pourrions prévoir dans les 25 ans?

M. Michael McCracken: Cela ne faisait pas partie de notre mandat, alors nous ne pouvons pas nous prononcer sur cette question des immeubles du gouvernement. Nous savons bien sûr ce qui s'est passé. Mais rappelez-vous que nos prévisions, du moins pour les 25 prochaines années, ne montrent pas un taux d'inflation aussi rapide que celui de la fin des années 70 et du début des années 80, qui a contribué à l'escalade des prix des immeubles non résidentiels.

Mais qui sait ce que nous réserve l'avenir? Je crois qu'il faudrait établir plusieurs scénarios différents pour avoir un guide sur ce qui se produit.

M. Charlie Angus: Ce qui me préoccupe, c'est que je regarde en arrière, en 1982, il y a 25 ans de cela. Prenons, par exemple, les prix de l'immobilier à Toronto. Le monde n'est vraiment plus le même.

À moins de mettre un chiffre, peu importe lequel, sur l'endroit où nous allons loger les milliers de fonctionnaires dans ces régions urbaines, c'est tout un prix de consolation qui nous attend au bout du compte.

N'aurait-il pas été raisonnable pour quelqu'un qui essaie de convaincre le contribuable, le gouvernement, de mettre un juste prix sur ce que nous allons devoir payer à la fin de cette période de 25 ans?

M. Michael McCracken: Cela ferait certainement partie de l'analyse globale qu'a faite, je suppose, le ministère des Travaux publics ou le ministère des Finances, qui seraient responsables de ce type de transaction à long terme, mais nous ne l'avons pas fait. Dans un sens, ce n'est pas au syndicat de se préoccuper de ce qui arrivera dans 25 ans. Il se préoccupe de la perte des immeubles maintenant et dans la deuxième phase, et c'est ce qui l'occupe.

• (1630)

M. Charlie Angus: Vous avez évalué qu'au cours de la première année d'exploitation, les coûts de l'immeuble Harry-Hays, à Calgary, passeront de 5 à 20 millions de dollars, et ceux de la Place du Canada, de 7,2 à 22 millions de dollars. Prévoyez-vous que ce sera une seule augmentation massive, ou est-ce que cela fera partie des coûts continus que devra assumer le contribuable canadien?

M. Michael McCracken: Non, je dois préciser qu'il s'agit des coûts annuels...

M. Charlie Angus: Ce sont les coûts annuels?

M. Michael McCracken: ... pour la première année, et qui vont se répéter. Il y a aussi l'augmentation considérable du loyer, ce qui fait qu'au bout de cinq ans, vous vous retrouvez à payer bien davantage. N'oubliez pas que si vous êtes propriétaire de l'édifice, vous n'avez pas à assumer une telle augmentation. Mais dans la situation actuelle, il faut payer le loyer additionnel.

Vos frais d'exploitation sont les mêmes dans les deux cas. La seule différence à ce chapitre, c'est que si vous êtes propriétaire, vous conservez les bénéfiques nets de votre stationnement, alors que c'est le bailleur qui les empoche si vous êtes locataire.

M. Charlie Angus: D'accord. Nous renonçons à toutes les possibilités de bénéfices pouvant être appliqués en contrepartie des coûts de ces édifices. Pour l'immeuble Harry Hays, nos coûts ont quadruplé dès la première année d'application des nouvelles modalités, mais vous nous dites que le locataire demeure tout de même responsable des fuites dans le toit et des fissures dans la fondation?

M. Michael McCracken: À moins que cela ne soit clairement spécifié dans les dispositions établies, c'est effectivement le cas. C'est ce qu'on appelle un bail triple net: il est net des frais d'exploitation, net des coûts des services publics, et net des frais d'immobilisation, sauf indication contraire.

M. Charlie Angus: D'accord. Mais dans le monde réel, qui est-ce qui va aller s'engager de la sorte à moins d'être un rustre naïf qui n'a jamais lu un contrat?

M. Michael McCracken: C'est une question de prix.

M. Charlie Angus: Je ne vois aucun avantage à céder des biens immobiliers de premier ordre en milieu urbain à une firme d'investissement qui est protégée sur tous les plans, alors que c'est le contribuable qui continue à en assumer les coûts.

M. Michael McCracken: Il ne faut pas oublier qu'à l'an zéro de la transaction, vous recevez une grosse somme d'argent; vous pouvez toucher, par exemple, 1,4 milliard de dollars. Cette somme ne va pas au ministère des Travaux publics ni aux différents ministères présents dans les immeubles; elle va au gouvernement. Elle sert donc de compensation pour tous ces coûts. Quant à savoir si c'est une solution valable, je laisse à Travaux publics le soin de vous répondre.

M. Charlie Angus: Madame Ducharme, j'aimerais vous poser une question concernant l'injonction de la bande de Musqueam.

J'ai travaillé pendant plusieurs années pour un conseil tribal et je sais d'expérience qu'il n'est pas facile pour une première nation d'obtenir une injonction judiciaire afin d'arrêter une transaction. Il faut d'abord et avant tout établir une trace écrite très détaillée des communications avec le gouvernement pour bien montrer qu'il a été mis au fait des préoccupations soulevées à toutes les étapes du processus. Pour quelles raisons le processus en question a-t-il pu suivre son cours à toutes fins utiles jusqu'à la semaine de la vente avant que le gouvernement ne se rende compte tout à coup qu'il avait fait complètement fausse route, ce qui l'a obligé à retirer ces deux édifices de la transaction?

Mme Patricia Ducharme: Je ne peux pas vraiment vous répondre à ce sujet. Je ne peux pas vous expliquer les raisons pour lesquelles le gouvernement n'a pas consulté les Musqueam. Cette première nation a formulé depuis longtemps ses revendications territoriales relativement aux terrains de l'agglomération de Vancouver et du centre-ville. Ce fut un véritable choc pour moi de constater qu'aucune consultation n'avait été menée avant de mettre ces édifices sur le marché.

M. Charlie Angus: Est-ce que les représentants de la bande de Musqueam vous ont fait part des efforts qu'ils ont déployés pour porter leurs préoccupations à l'attention du gouvernement fédéral avant d'en être réduits à prendre cette mesure exceptionnelle qui les amène maintenant devant la Cour fédérale?

Mme Patricia Ducharme: Non. Nous avons simplement discuté de la situation lorsque j'ai rencontré ces représentants.

M. Charlie Angus: D'accord. Merci beaucoup.

La présidente: Avant d'aller plus loin, je crois que vous avez déposé une motion. Voulez-vous que nous en débattions dès maintenant?

M. Charlie Angus: Oui, je suis certes disposé à la présenter, car je crois qu'elle concerne directement la discussion que nous avons actuellement.

La présidente: Oui, en effet.

M. Charlie Angus: Voulez-vous que j'en fasse lecture?

La présidente: Oui, s'il vous plaît.

M. Charlie Angus: Je propose que le comité demande au ministre des Travaux publics de divulguer sur-le-champ au comité les notes confidentielles concernant la vente d'immeubles fédéraux à des soumissionnaires, lesquelles font état des dépenses d'exploitation, des taxes, des frais de gestion, des revenus de stationnement et du programme détaillé d'amélioration des immobilisations.

• (1635)

La présidente: Je crois que nous avons déjà ces renseignements en partie, si ce n'est en totalité. On nous a remis un certain nombre de documents et d'autres sont en cours de traduction.

Monsieur Holland.

M. Mark Holland: Madame la présidente, pendant que vous essayez de déterminer ce qui a pu nous être remis ou non, je peux vous dire que je trouve la situation aberrante. Aussi longtemps après la transaction, voilà que nous reprenons nos travaux sur cette question, après que nous ayons presque dû quémander l'information, et nous n'obtenons les renseignements que le jour même de la réunion, alors que nous aimerions bien être mieux en mesure de questionner les témoins. Nous ne savons même pas si nous avons obtenu ce qu'il nous faut, et une partie des documents sont en cours de traduction.

C'est une façon de faire incroyablement improductive, d'autant plus que les faits en question se sont déroulés il y a un bon moment déjà. C'est très problématique. En toute franchise, cela ressemble encore à des tactiques d'obstruction de la part du gouvernement.

La présidente: M. Warkentin, puis Mme Bourgeois.

M. Chris Warkentin: Madame la présidente, je vous remercie d'avoir indiqué que nous avions déjà ces renseignements. Je voulais seulement abonder dans le même sens. En fait, je ne crois pas qu'il y ait très longtemps que M. Holland a demandé cette information. Les renseignements ont été fournis dans le cadre de nos efforts pour nous montrer totalement transparents dans ce dossier. Bien évidemment, il y avait certains éléments qui ne pouvaient pas nécessairement être divulgués avant que la transaction ne soit conclue, mais tout est là.

Nous appuyons donc pleinement les efforts de M. Angus pour obtenir l'information. Il lui suffit d'ouvrir le dossier qu'il a en main et il y trouvera les renseignements demandés.

[Français]

La présidente: Madame Bourgeois.

Mme Diane Bourgeois: Madame la présidente, j'ai remis les documents à mon adjoint, qui les a étudiés attentivement. Il m'a dit qu'on n'y trouvait pas ce que demande M. Angus. Alors, je suis d'avis qu'on devrait soumettre la proposition de M. Angus au vote immédiatement. Je demande le vote.

La présidente: En fait, ce n'est pas la même chose.

Mme Diane Bourgeois: En effet, c'est de la foutaise.

Je demande le vote, madame la présidente.

[Traduction]

La présidente: D'accord.

M. Harold Albrecht (Kitchener—Conestoga, PCC): Madame la présidente, comment pouvons-nous voter intelligemment au sujet d'une motion qui n'a été présentée que verbalement? Nous n'en avons pas de copie en main. Il y a tant de questions sans réponse.

M. Chris Warkentin: S'ils prétendent que ce n'est pas l'information voulue, alors qu'est-ce qu'ils cherchent exactement?

La présidente: Il faut d'abord préciser que nous n'avons pas absolument tout. Nous n'avons pas les documents de Larco.

À qui le tour? Monsieur Angus.

M. Charlie Angus: M. Warkentin nous dit que l'information est là; je veux bien, mais j'ai demandé des éléments très précis qui ne nous ont pas été fournis. Nous n'en saurons pas plus avant notre départ et nous allons encore perdre du temps précieuse.

Si tous les renseignements sont déjà là, alors il n'y aurait aucun inconvénient à adopter ma motion et tout le monde serait heureux. Mais s'il manque certains éléments, ma motion fournira au comité l'occasion de les obtenir de manière à ce que nous ne perdions pas plus de temps, car nous nous rapprochons du congé des Fêtes. J'aimerais donc que ma motion soit portée aux voix.

La présidente: M. Kramp, puis M. Warkentin.

M. Daryl Kramp: Je n'ai aucun problème à fournir de l'information. Si nous avons ce qui figure...

Je ne sais pas quels renseignements ont été produits. Il semble qu'ils aient été déposés devant notre greffier mais que, pour une raison ou une autre, on n'a pas réussi à les faire traduire à temps pour la réunion d'aujourd'hui. Je ne sais pas du tout pourquoi.

Je m'inquiète surtout du fait que des démarches judiciaires ont été entreprises — il y a actuellement une injonction. Si les informations que nous avons en main peuvent influencer sur ce processus judiciaire, nous ne devrions en discuter qu'à huis clos. Je ne pourrais pas vous l'affirmer, car je n'ai pas pris connaissance de ces renseignements. Mais j'estime qu'il serait préférable que nous nous montrions excessivement prudents. Si nous nous contentions de déposer automatiquement l'information pouvant se retrouver devant un tribunal judiciaire et si nous commençons à discuter de certains de ces renseignements ici ou si nous les rendions publics, je pense que nous rendrions un mauvais service au gouvernement du Canada, peu importe le parti au pouvoir.

La présidente: M. Warkentin, puis Mme Bourgeois.

M. Chris Warkentin: Je suis d'accord pour que l'on mette la motion aux voix. Il me semble que les renseignements demandés sont déjà au dossier. Alors, je suis tout à fait disposé à voter en faveur de cette motion. Je demande le vote.

[Français]

La présidente: Madame Bourgeois.

Mme Diane Bourgeois: Madame la présidente, les documents que nous avons en notre possession nous avaient déjà été remis par M. McGrath. Ils avaient été demandés le 2 avril 2004. Il s'agit de trois études qui démontrent clairement que Travaux publics Canada n'avait pas la possibilité de donner des informations claires à BMO et à RBC. Or, c'est sur ces informations que BMO et RBC se sont fondées pour faire leur rapport au ministre. Nous avons ces études depuis un bon moment déjà, et ce n'est pas ce que M. Angus demande.

J'ai demandé le vote sur la proposition de M. Angus, et je voudrais qu'on passe aux actes, madame la présidente.

[Traduction]

La présidente: Je vais maintenant mettre la motion aux voix.

M. Chris Warkentin: Pourrais-je seulement demander quelques éclaircissements à nos analystes?

La présidente: Oui, allez-y.

• (1640)

M. Chris Warkentin: Quelles sont exactement les informations demandées? On me dit qu'il est question d'une note confidentielle.

Je voudrais seulement que vous m'expliquiez, monsieur Angus, parce que d'après ce que je puis comprendre, nous avons déjà en main les renseignements que vous souhaitez obtenir. Si vous ne savez pas ce que vous demandez, je peux comprendre, car je ne sais pas moi-même ce que je demanderais exactement si j'avais toute une pile de documents devant moi.

M. Charlie Angus: Je sais ce que j'ai demandé; mais je ne sais pas ce que j'ai reçu. C'est la raison pour laquelle je voudrais que l'on mette ma motion aux voix.

M. Chris Warkentin: Et qu'est-ce que vous demandez?

M. Charlie Angus: Je vais vous lire la motion de nouveau. Il s'agit des « notes confidentielles... à des soumissionnaires, lesquelles font état des dépenses d'exploitation, des taxes, des frais de gestion, des revenus de stationnement et du programme détaillé d'amélioration des immobilisations ». Est-ce que tous ces renseignements sont déjà au dossier?

M. Chris Warkentin: C'est juste ici. C'est la pièce jointe numéro un. Ça commence avec cette pièce jointe.

La présidente: Comme je le disais tout à l'heure, il y a d'autres éléments dont on fait actuellement la traduction. Il y a notamment l'entente conclue avec Larco Investments pour l'acquisition de neuf actifs du gouvernement fédéral dans le cadre de la phase un, les baux signés par Larco Investments et le gouvernement du Canada, et les détails du financement négocié par Larco pour l'achat de sept biens immobiliers fédéraux dans le cadre de la phase un.

Nous aurons tous copie de ces documents une fois qu'ils auront été traduits, mais si vous êtes à la recherche d'autres documents, vous pouvez aussi en faire la demande.

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Madame la présidente, on peut adopter la proposition. Si on nous fournit les documents deux fois, ce sera sans conséquences. Au moins, on sera assurés qu'une proposition a été adoptée.

J'ai demandé le vote.

[Traduction]

M. Chris Warkentin: Pour que tout soit bien clair, pourriez-vous lire aux fins du compte rendu la lettre envoyée par le ministre pour indiquer quels renseignements ont été fournis? Tous les membres pourraient ainsi mieux savoir ce que nous avons obtenu exactement.

La présidente: Pour sauver du temps, nous pouvons dire que la lettre a été lue dans les deux langues officielles. Nous l'avons ici et nous allons nous assurer qu'elle soit portée au compte rendu. Je suis persuadée que je peux le faire pendant que les gens consultent leurs notes.

M. Chris Warkentin: Fournissez-leur donc une copie de la lettre, car l'opposition semble demander des choses qui ont déjà été fournies.

La présidente: Ils ont déjà une copie en main.

Tous ceux qui sont d'accord pour que nous obtenions toute l'information, quelle que soit la motion exacte...?

M. Chris Warkentin: M. Angus pourrait-il faire lecture de sa motion aux fins du compte rendu?

M. Charlie Angus: Je viens de la lire, il y a à peine une minute.

La présidente: Je disais seulement que tous étaient pour l'essentiel favorables à cette motion.

(La motion est adoptée.)

La présidente: Nous allons poursuivre nos questions.

À vous la parole, monsieur Silva.

M. Mario Silva (Davenport, Lib.): Merci, madame la présidente.

Je veux préciser d'entrée de jeu que je n'ai pas encore eu l'occasion d'exprimer publiquement mon point de vue au sujet de cette vente, car je fais mes débuts au sein de ce comité. Je peux vous affirmer très clairement que je n'y suis pas favorable; j'ai de sérieuses réserves quant au mode de fonctionnement, tant pour la phase en cours que pour celle qui la suivra et pour le développement.

J'ai des questions pour nos témoins que je remercie pour leur exposé.

Il y a toujours ce mythe qui veut que lorsque l'on vend des actifs, on se retrouve d'une manière ou d'une autre à faire une utilisation plus judicieuse des fonds publics. On cite souvent comme exemple les banques qui vendent leurs biens immobiliers pour les louer par la suite.

Vous avez indiqué que ce sont les détails qui font foi de tout et je suis tout à fait d'accord avec vous. Cependant, nous ne connaissons pas toujours très clairement la teneur de ces détails. Pourquoi persiste-t-on à croire ainsi qu'en vendant ces actifs pour les louer par la suite, on se retrouve gagnant en matière d'optimisation de ces ressources? Je ne parle pas nécessairement seulement de la vente qui nous intéresse, car cela semble être une règle générale. À la lumière de vos 35 années d'expérience, pourriez-vous nous expliquer pourquoi ce mythe n'est pas toujours conforme à la réalité?

M. Michael McCracken: Comme l'heure avance, je vais essayer d'être bref.

Si l'acheteur peut prendre possession du bien et en faire quelque chose qui n'aurait pas été réalisé en l'absence d'une transaction, et si la nouvelle utilisation ainsi faite de ce bien constitue une contribution favorable pour la ville où l'acheteur se trouve ou bien pour les entreprises qu'il exploite, alors on peut affirmer que la transaction est valable. Il est d'ailleurs possible que le locataire de l'édifice, qui en était auparavant le propriétaire, ne voulait pas

apporter un tel changement avant de vendre. Le nouveau propriétaire peut le faire et l'ancien peut conserver ses locaux au même endroit.

On peut voir un très bon exemple de situations semblables dans de nombreuses grandes villes où les emprises aériennes de certains édifices ont été vendues. Des entrepreneurs ont agrandi un édifice par le haut, ou en ont construit un nouveau sur l'emprise aérienne surplombant les voies ferrées, ce qui permet aux trains de continuer à circuler en-dessous. Comme le CN n'aurait jamais construit d'édifice au-dessus de sa voie ferrée, on optimise ainsi l'utilisation des terrains en question.

Dans le dossier qui nous intéresse, il n'y a pas eu à ma connaissance de propositions visant à modifier la configuration des édifices vendus. Le même locataire occupe les mêmes locaux pour une période de 25 ans. Il n'y a donc pas nécessairement de possibilités d'innovation ou de changement, lesquelles se sont caractérisées dans le passé par le regroupement d'un certain nombre d'actifs ou la création de nouvelles structures de grande envergure. Ce n'est pas ce qui semble vouloir se produire en l'espèce. Il est toutefois possible que l'on n'en sache rien parce qu'on préfère nous garder dans l'ignorance, et que les entrepreneurs qui ont acquis tous ces biens nous révéleront un jour leur plan d'ensemble. C'est de bonne guerre car il est dans l'intérêt de ces gens de ne pas divulguer leurs intentions s'ils souhaitent acquérir d'autres actifs dans le cadre de ce même plan de développement.

L'autre raison possible est un manque de fonds. Une organisation propriétaire d'un édifice qui n'est plus en mesure d'emprunter auprès des banques peut se dire: « La vente ne serait-elle pas la solution? Nous avons un acheteur intéressé. Peut-être souhaite-t-il obtenir le terrain pour éventuellement en faire quelque chose. Peut-être pourrions-nous nous entendre pour louer les locaux à bon marché et ainsi profiter de financement pour poursuivre nos activités. Et de toute manière, nous ne sommes pas des entrepreneurs immobiliers. » C'est l'autre argument qui est souvent invoqué en pareil cas.

On peut s'imaginer que certains gouvernements risquent de se retrouver dans une telle position. D'ailleurs, certaines provinces ont frôlé la faillite dans les années 30. Si elles avaient été aussi innovatrices que nous le sommes du point de vue financier, peut-être auraient-elles eu l'occasion de vendre une partie de leurs actifs immobiliers pour les louer par la suite. Mais d'une manière générale, le gouvernement fédéral ne semble pas actuellement aux prises avec un problème de manque de liquidités. Il ne fait aucun doute que les antécédents budgétaires enregistrés depuis bon nombre d'années nous portent à croire que cette transaction ne visait pas à contrer des difficultés financières majeures. La transaction ne permet pas non plus d'emprunter à un taux d'intérêt nettement inférieur et nul n'a indiqué que cette vente visait un but particulier. Pas question de nous dire ce qu'on entend faire des 1,4 milliard de dollars obtenus. Cette somme va seulement aller grossir les recettes générales pour être saupoudrée sous forme de diminutions d'impôt ou d'autres mesures fiscales, ou être utilisée ultérieurement pour réduire la dette. Selon moi, il ne ressort donc pas de cette transaction une telle volonté d'innover, un tel appel à l'imagination pour l'utilisation des sommes obtenues. C'est pourtant ce qu'on souhaiterait y retrouver.

Les gens vendent et achètent des biens immobiliers. Il n'y a rien d'extraordinaire là-dedans. C'est un marché énorme et de telles transactions sont conclues quotidiennement. Dans le cas qui nous intéresse, il y a lieu de se demander pourquoi on a procédé ainsi alors que la valeur obtenue semble plutôt réduite. C'est tout ce que nous voudrions savoir.

•(1645)

M. Mario Silva: Cela ne concerne pas vraiment l'immobilier, mais je peux vous faire un bref rappel historique. Lorsque j'étais conseiller municipal à Toronto, il y a également eu une transaction prévoyant la cession-bail de nos ordinateurs qui a donné lieu à des rapports enthousiastes indiquant à quel point il était avantageux pour la ville de procéder ainsi en raison de ses problèmes de liquidités. Finalement, la transaction a débouché sur le scandale MFP qui nous a coûté des millions de dollars. Je m'interroge donc toujours sur la véracité de ces rapports qui vantent les mérites de la cession-bail d'actifs qui nous appartenaient au départ.

Merci.

[Français]

La présidente: Monsieur Nadeau.

M. Richard Nadeau (Gatineau, BQ): Merci, madame la présidente.

Bonjour, madame Ducharme et monsieur McCracken.

Je me demandais, compte tenu des propos que l'on a entendus plus tôt, s'il était possible que la *Deutsche Bank* ait reçu de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada des chiffres erronés pour l'analyse de ces achats potentiels.

[Traduction]

M. Michael McCracken: Je ne constate aucune indication en ce sens. Je vois seulement les preuves d'une négligence dans l'établissement du chiffré, car on ne s'est pas assuré que les données concordent vraiment. Si je me fie aux données de base qui ont été fournies, il ne me semble toutefois pas que les chiffres utilisés étaient inexacts.

Je crois simplement que leur manière de procéder n'était pas adéquate du point de vue technique ou analytique. Ce n'est pas suffisant pour affirmer que tout le document est à mettre à la poubelle, mais c'est assez pour s'interroger sur les problèmes sous-jacents.

•(1650)

[Français]

M. Richard Nadeau: On a cité plus tôt les propos d'un expert qui a comparé à savoir que les autorités publiques ne seraient pas de bons gestionnaires d'immeubles. Ça me pose problème, compte tenu que l'État canadien est propriétaire d'environ 4 600 immeubles.

S'agit-il d'une catastrophe annoncée ou d'un désaveu du travail des fonctionnaires en matière de gestion d'immeubles? Est-ce une affirmation qui se tient?

[Traduction]

Mme Patricia Ducharme: Monsieur Nadeau, je suis en train de regarder les bleus du témoignage présenté par M. McKellar devant le comité le 1^{er} mai dernier. Je pense qu'on discutait à ce moment-là du rôle du gouvernement fédéral comme gestionnaire des édifices fédéraux. Dans son témoignage, il a dit que « la règle générale veut qu'un gouvernement prévoit entre 2 et 3 p. 100 de dépenses annuelles en immobilisations d'un actif pour un réinvestissement annuel ». Il parlait alors de toute la question de la recapitalisation de nos actifs immobiliers.

Plus loin dans son témoignage, on peut lire: « Par ailleurs, si vous me demandez si Travaux publics n'a pas été à la hauteur de la tâche, je vous répondrai de manière détournée en vous disant que le ministère n'a jamais eu les fonds nécessaires pour faire du bon travail. Autrement dit, je me souviens qu'il n'y a pas si longtemps... ».

J'en conclus donc que Travaux publics n'a jamais eu les fonds voulus pour faire le nécessaire. Je pense qu'il nous suffit de regarder la Bibliothèque du Parlement pour voir ce que Travaux publics peut réaliser lorsqu'il bénéficie d'un financement adéquat. De toute évidence, le ministère peut produire d'excellents résultats en matière de gestion et d'entretien des biens immobiliers. Je crois que nous en avons un exemple de tout premier ordre ici même sur la colline.

[Français]

M. Richard Nadeau: Merci beaucoup.

L'étude d'Informetrica indique qu'on va payer quatre fois plus pour ces édifices sur une période de 25 ans. Pourriez-vous nous expliquer davantage ce que vous entendez par là?

[Traduction]

M. Michael McCracken: C'est simplement un outil pour essayer d'aider les gens à comprendre ce qui se passe, c'est-à-dire qu'il y a des coûts à assumer pour un bail de 25 ans. Si on ne fait qu'accumuler ces coûts sans escompte, ils deviennent un multiple des montants initiaux. C'est bien sûr justement en raison de l'imprécision de tels relevés, que nous sommes obligés d'utiliser la valeur actuelle nette pour procéder à l'analyse. Il y a une énorme différence entre un dollar que vous devez payer maintenant et un dollar que vous aurez à payer dans cinq, dix ou 25 ans.

C'est la raison pour laquelle on s'efforce d'analyser la situation en fonction d'une base commune de données et de valeurs en fixant arbitrairement une date, comme le moment présent. C'est un simple processus mathématique, si vous voulez. Mais je pense qu'il faut seulement en conclure que vous aurez un grand nombre de chèques à émettre, bien davantage que si vous étiez propriétaire de l'édifice. N'oubliez pas qu'il y a des coûts de transaction associés au paiement de votre loyer et aux moyens à mettre en oeuvre pour évaluer l'optimisation au fur et à mesure. Le gouvernement doit également consacrer des ressources à la gestion des baux lorsque des sommes de cet ordre sont en jeu.

Le processus nécessitera donc des ressources additionnelles au sein du gouvernement. Je dirais que les investissements requis peuvent varier selon les estimations, mais les frais de gestion exigés par les locataires sont certes de l'ordre de 3 p. 100, 4 p. 100, 5 p. 100, voire davantage.

•(1655)

La présidente: Nous allons passer à M. Albrecht.

M. Harold Albrecht: Merci, madame la présidente.

J'aimerais seulement revenir sur l'une des remarques faites par Mme Ducharme durant sa déclaration d'ouverture.

À la page 2 de votre allocution, vous dites que l'AFPC a commandé à l'entreprise de Mike une analyse de la phase un du projet. Avez-vous reçu des propositions d'autres entreprises en vue d'effectuer une étude pour votre groupe?

Mme Patricia Ducharme: En fait, nous n'avons pas sollicité de propositions. Nous avons cherché des entreprises qui nous semblaient avoir la capacité et l'expertise nécessaires pour faire le travail; c'est là que nous avons retenu l'entreprise de Mike.

M. Harold Albrecht: Êtes-vous prête à révéler le coût de l'étude à l'AFPC?

Mme Patricia Ducharme: Certainement.

Quel en était le coût?

M. Michael McCracken: Je tente de m'en rappeler. Je pense qu'il était de 10 000 \$; ce n'était pas énorme.

Mme Patricia Ducharme: Ce n'était certainement pas 1,2 million de dollars.

M. Harold Albrecht: Pourriez-vous nous dire, monsieur McCracken, depuis combien de temps existe votre entreprise, Informetrica?

M. Michael McCracken: Seulement depuis décembre 1972. Nous avons commencé à rémunérer les gens le 1^{er} janvier 1973. D'ici la fin du mois, il y aura donc 34 ou 35 ans qu'elle existe.

M. Harold Albrecht: À la page 3 de votre allocution, au sixième paragraphe, vous dites ceci: « Sans les détails précisés dans la note de service “ Information confidentielle ”, il est impossible d'évaluer convenablement la vente ». Or, nous avons ici une évaluation qui est censée souligner le fait que le gouvernement a conclu un mauvais marché.

Alors comment pouvons-nous, en toute honnêteté, accepter cette évaluation, quand vous avez dit vous-même qu'il était impossible d'évaluer la vente sans disposer de cette information?

Mme Patricia Ducharme: Nous avons remis à M. McCracken la note de service « Information confidentielle », et lui avons demandé d'analyser ce document. Il connaissait donc les détails.

M. Harold Albrecht: Cela va à l'encontre de ce que vous avez dit plus tard dans vos remarques, à savoir: « On nous a remis ce document à condition de le garder secret ».

Mme Patricia Ducharme: On nous a demandé de le garder confidentiel, et c'est ce que nous avons fait. Monsieur McCracken a travaillé pour nous en vertu d'un serment de confidentialité, et le document n'a été communiqué à aucune autre partie. À aucun moment nous n'avons prétendu que nous n'analyserions pas les documents. En tant que syndicat du secteur public qui croit en le gouvernement du Canada, nous pensions qu'il nous incombait de faire une analyse pour déterminer si c'était réellement une bonne affaire pour les Canadiens.

M. Harold Albrecht: Pour ce qui est de toute la question d'en arriver à une valeur réaliste, qu'il s'agisse de biens immobiliers ou de quoi que ce soit d'autre, je dirais que j'ai assisté à suffisamment d'enchères pour savoir qu'un enchérisseur fera monter les enchères jusqu'à ce qu'il juge que ça ne vaut plus la peine pour lui. Maintenant, la personne qui vend pourrait établir un prix de départ théorique et, si on ne l'atteignait pas, elle ne vendrait pas la propriété.

Mon argument est simple: si l'on avait reçu les propositions de onze soumissionnaires concernant ces propriétés — et je crois que bien des enchérisseurs s'estimeraient heureux d'avoir deux ou trois enchérisseurs, alors imaginez onze —, qu'on avait ce genre de concurrence et qu'on avait obtenu cette valeur pour les immeubles qu'on a vendus, il me semble plutôt hypothétique de déclarer, après coup, qu'on aurait dû en recevoir plus. Je ne comprends pas. Vous allez devoir m'éclairer.

M. Michael McCracken: Je ne connais pas la réponse à cette question. J'évaluerais la nature des 11 soumissions reçues en tâchant de comprendre combien d'entre elles concernaient toutes les propriétés, ou encore une seule, et s'il pouvait y avoir de multiples offres pour une seule propriété, simplement pour savoir à quel point il y avait effectivement le type de concurrence que vous alléguiez qu'il y avait.

Quand il y a 11 soumissionnaires pour l'acquisition d'un bien, il ne s'agit pas nécessairement d'un contexte concurrentiel. Rappelez-vous — particulièrement si vous avez un gouvernement qui tente d'établir un dossier des antécédents des soumissionnaires, avec une phase un et une phase deux subséquente — que certains pourraient

jeter un coup d'oeil au contenu de l'appel d'offres et présenter une soumission en se disant « Si j'ai de la chance, tant mieux; sinon, tant pis ». Donc, j'ignore combien il y avait de soumissionnaires sérieux dans ce groupe. Évidemment, il y en avait au moins un.

On peut penser, cependant, que c'est ce qu'il a été possible d'obtenir. La question devient alors: de quelle diligence raisonnable le gouvernement a-t-il fait preuve pour établir son prix minimum? Je pense que dans le cadre de notre travail, mon approche a consisté à me demander ce que, du point de vue du gouvernement, on pouvait espérer obtenir de cette transaction. Et c'est là où nous avons échoué.

● (1700)

M. Harold Albrecht: Je pense que cette étude a été faite par BMO et Scotiabank, ou une quelconque autre entreprise qui s'en est chargée.

M. Michael McCracken: Oui, cette étude m'a posé certains problèmes, comme je vous l'ai dit, et le travail fait ensuite par la Deutsche Bank ainsi que l'étude précédente de BMO-Royal sont fondés sur un prix inférieur au prix négocié final.

M. Harold Albrecht: Finalement, comme la question est liée à la bande Musqueam, on m'a informé que des discussions étaient en cours avec ce groupe, discussions qu'on a lancées dès mars 2007. Il y a certainement eu de la communication, et on a tenu au moins une réunion avec ce groupe, alors encore une fois, j'ai de la difficulté à accepter l'allégation selon laquelle il n'y a pas eu de consultation.

Je siège également au Comité des affaires autochtones, et nous sommes souvent aux prises avec ce problème de la consultation adéquate. On ne m'a jamais expliqué de façon satisfaisante, à mes yeux, en quoi consistait une consultation adéquate.

Nous pouvons consulter tant et plus, mais à un moment donné, il faut prendre une décision. Encore une fois, j'aimerais que vous m'expliquiez si, à votre avis, la consultation adéquate implique une entente au sujet de la proposition, ou qu'à un certain moment, on prenne une décision.

Mme Patricia Ducharme: Eh bien, monsieur, je vous dirais que ce n'est pas mon opinion qui compte, mais celle d'un juge de la Cour fédérale, qui a accordé une injonction. Si un juge de la Cour fédérale a déterminé qu'aucune consultation n'avait eu lieu et a accordé cette injonction, je suis bien à l'aise avec sa décision éclairée.

M. Harold Albrecht: Malgré le fait que des documents attestent qu'il y a eu des réunions et de la communication?

Mme Patricia Ducharme: J'ose croire que les représentants du ministère de la Justice ont présenté ces documents au juge de la Cour fédérale.

La présidente: Les libéraux ont-ils des questions à poser? Et les conservateurs?

M. Chris Warkentin: Certainement; j'en serais heureux.

La présidente: Monsieur Warkentin.

M. Chris Warkentin: Monsieur McCracken, j'ai pensé prendre un peu de temps pour vous interroger sur Informetrica. Est-ce bien là le nom de votre entreprise?

M. Michael McCracken: Informetrica. Du mot « inform », puis « etrica » ou encore, « infor » et « metrica », selon ce qui vous paraît le plus facile.

M. Chris Warkentin: Nous en apprenons constamment sur ces nouvelles entreprises.

M. Michael McCracken: Elle est toute jeune.

M. Chris Warkentin: J'arrive tout juste du secteur immobilier, et je n'avais jamais entendu parler de votre entreprise auparavant.

J'aimerais que vous nous parliez brièvement d'autres études sur l'immobilier dont vous vous êtes occupé, et qui seraient semblables à celle-ci.

M. Michael McCracken: Le meilleur exemple de ce type d'étude est probablement une étude sur les avantages et les coûts.

M. Chris Warkentin: Je parle précisément des enquêtes sur les biens immobiliers de cette nature, de ce type.

M. Michael McCracken: Au sujet de la valeur d'un édifice? Non, pour le moment, je ne peux vous indiquer d'autres études concernant des transactions immobilières.

M. Chris Warkentin: Très bien. De toute évidence, vous devez posséder une certaine expertise dans d'autres domaines.

J'aimerais savoir si vous avez déjà considéré les conclusions de la Deutsche Bank, de BMO ou de RBC défectueuses dans le cadre d'un quelconque autre projet que vous avez réalisé.

M. Michael McCracken: De façon générale, je tiens en haute estime ces institutions dans le domaine de l'analyse macroéconomique et dans d'autres domaines où nous examinons ce qui est présenté, et je connais des gens dans chacune d'elles.

M. Chris Warkentin: Ces institutions effectuent régulièrement ce type d'analyse, une analyse de l'immobilier. Votre entreprise ne se livre pas à ce type d'activité, mais c'est leur cas; elles sont expertes dans le domaine. Ce que vous leur reprochez, ce serait donc, étant donné le grand nombre d'études qu'elles font, d'avoir été simplement négligentes dans le cas de celle-ci en particulier.

M. Michael McCracken: Je ne pense pas qu'il s'agisse tellement de leur expérience dans le domaine de l'immobilier. On dirait qu'elles ne savent pas comment utiliser Excel. Il s'agit de calculs assez élémentaires.

M. Chris Warkentin: Il s'agit donc simplement d'une erreur sur une feuille de calcul électronique.

M. Michael McCracken: Une erreur qu'on a perpétuée, oui. Ce que je veux dire, c'est qu'on s'attendrait à ce qu'un groupe professionnel qui facture plusieurs centaines de milliers de dollars évite de telles choses, c'est tout.

M. Chris Warkentin: D'accord; Deutsche Bank, BMO et RBC ont donc toutes le même...

M. Michael McCracken: En ce qui a trait à BMO et RBC, ce qui pose problème avec ces deux institutions, ce sont les hypothèses qu'elles font relativement au coût de l'argent pour le gouvernement, la façon dont elles déterminent la valeur actualisée, et tous ces domaines qui laissent place à une diversité d'opinions, je dirais. Vous pourriez leur demander combien d'études elles ont réalisé sur la vente et les achats d'immeubles par le gouvernement; je crois que vous verriez qu'il s'agit d'un nombre très réduit également.

• (1705)

M. Chris Warkentin: Mais supérieur à zéro?

M. Michael McCracken: Possiblement.

M. Chris Warkentin: Oui. Vous parlez d'hypothèses, et vous nous avez en fait révélé que votre rapport reposait sur un nombre significatif d'hypothèses, car on ne vous avait pas fourni toute l'information. Pourriez-vous déposer auprès de notre comité la liste complète des hypothèses que vous avez formulées dans votre rapport? Pourriez-vous mettre cette liste à notre disposition?

M. Michael McCracken: Je crois que si l'on dépose notre rapport et qu'il est divulgué, si nous avons une autorisation de publier de la part du ministre, rien ne nous empêche de les laisser voir s'il y a des erreurs dans nos feuilles de calcul.

Mme Patricia Ducharme: Oui, absolument.

M. Chris Warkentin: Non. Ce qui m'intéresse particulièrement, comprenez-moi bien, ce sont les hypothèses que vous avez formulées sur la base d'une information qui, dans les faits, ne vous a pas été révélée. J'aimerais que vous nous fournissiez la liste complète de toutes ces hypothèses que vous avez faites.

M. Michael McCracken: Je ne suis pas certain que je serais en mesure de relever quoi que ce soit. Nous avons tenté d'évaluer les chiffres tels qu'ils apparaissaient dans l'étude.

M. Chris Warkentin: Au cours de votre témoignage, vous avez déclaré que là où vous n'aviez pas pu trouver l'information exacte, vous aviez formulé des hypothèses. J'aimerais que vous nous fournissiez un relevé complet de toutes ces hypothèses, jusqu'à la dernière, y compris votre présomption que le gouvernement rachèterait les propriétés.

Ces autres entreprises qui ont effectué l'analyse ont divulgué la totalité des renseignements. Il est évident que vous ne disposiez pas de toute l'information. Donc, pourriez-vous fournir à notre comité cette liste des hypothèses que vous avez faites dans votre rapport? Seriez-vous prêt à le faire?

M. Michael McCracken: C'est certainement réalisable. Je pense que nous l'avons fait dans notre rapport à l'AFPC. Nous avons préparé deux rapports de ce type — ou plutôt trois, je crois. À mesure que de nouveaux renseignements devenaient disponibles, nous les commentions, mais le document original vous donnerait une idée des hypothèses que nous formulons, en ce qui a trait à la valeur résiduelle, par exemple.

M. Chris Warkentin: Je verrai à ce que vous respectiez votre promesse.

M. Michael McCracken: Si vous voulez me demander des comptes, c'est bien, mais je suis très conscient que nous voulons nous assurer de ne pas enfreindre une quelconque entente de confidentialité.

M. Chris Warkentin: S'il s'agit de suppositions de votre part, il n'y aura aucun problème relativement à la confidentialité, car elles seront de votre cru.

M. Michael McCracken: Vous aimeriez seulement avoir une liste de 20 hypothèses isolées?

M. Chris Warkentin: Je veux seulement les isoler du reste des informations. Voilà ce qui m'intéresse.

M. Michael McCracken: C'est facile. Tant que je n'ai pas à faire allusion à l'objet de ces hypothèses, je peux vous en remettre 20.

M. Chris Warkentin: Non. Cela devra porter sur le fondement de vos hypothèses.

M. Michael McCracken: D'accord. Nous tâcherons de faire ainsi. Si c'est possible de le faire sans violer l'entente sur la confidentialité, je peux vous donner une longue liste de renseignements à examiner.

J'aimerais seulement que vous me donniez l'assurance qu'il le lira, messieurs, pour qu'il y ait une certaine symétrie dans la discussion si je prends le temps de préparer ce document.

M. Chris Warkentin: Avez-vous une ACM pour chacune des propriétés?

M. Michael McCracken: Pardonnez-moi?

M. Chris Warkentin: Avez-vous une ACM pour chacune des propriétés?

M. Michael McCracken: Je ne comprends pas votre jargon. Je suis désolé.

M. Chris Warkentin: Avez-vous une ACM pour chacune des propriétés?

M. Michael McCracken: Ai-je une ACM pour chacune des propriétés?

M. Chris Warkentin: Vous ne connaissez pas le...

M. Michael McCracken: Je ne connais pas votre jargon.

M. Chris Warkentin: Très bien. Une ACM est une analyse comparative de marché. C'est une chose que connaît tout courtier en immeubles qui a suivi un cours sur l'immobilier, et une notion que chacun connaît dans le milieu de l'immobilier, tout comme quiconque a déjà acheté une maison.

Avez-vous une analyse comparative de marché pour chacun des édifices? Combien avez-vous reçu pour chacun d'entre eux?

M. Michael McCracken: On ne nous a pas demandé de faire une évaluation indépendante de chacune des propriétés, mais d'examiner les études qui avaient été faites et de demander quelle pouvait être l'assertion relative à l'évaluation.

Nous avons examiné les études...

M. Chris Warkentin: Alors vous...

M. Michael McCracken: Laissez-moi finir ma réponse.

La présidente: Je vous en prie.

M. Chris Warkentin: Puis-je avoir un peu plus de temps, alors?

La présidente: Vous avez déjà eu du temps supplémentaire. Laissez-le répondre à la question, puis nous passerons à l'intervenant suivant.

M. Michael McCracken: Et je serai bref.

J'ai certainement jeté un coup d'oeil, à titre de documentation d'information complémentaire, au matériel qui a été fourni.

M. Chris Warkentin: Je vous pose une question précise. Avez-vous déjà établi une valeur pour chacun des édifices?

M. Michael McCracken: Oui.

M. Chris Warkentin: La seule façon d'y arriver est d'effectuer une analyse comparative de marché.

• (1710)

M. Michael McCracken: Non, je ne suis pas d'accord avec vous. Il y a d'autres moyens d'établir une valeur, y compris l'évaluation utilisée dans le cadre des études elles-mêmes.

M. Chris Warkentin: Tout courtier en immeubles, s'il cherche à évaluer la valeur d'une propriété, arrivera avec une analyse comparative de marché. C'est la première leçon qu'apprennent tous les courtiers. Je suis très intrigué par le fait que rien de la sorte n'a été effectué dans votre rapport.

M. Michael McCracken: Si vous pensez pouvoir obtenir une ACM pour neuf propriétés puis remettre ces analyses au client pour moins de 10 000 \$, bienvenue dans le milieu.

M. Chris Warkentin: D'accord. Vous me dites donc que vous n'aviez pas assez de ressources pour effectuer une bonne...

La présidente: Merci, monsieur Warkentin. Vous avez largement dépassé votre temps.

Nous allons écouter Mme Bourgeois.

[Français]

Mme Diane Bourgeois: Merci, madame la présidente.

Je veux simplement faire un commentaire et poser deux questions à M. McCracken.

Je vais faire ce commentaire pour le bénéfice de tout le monde. Il faut être prudent lorsqu'on essaie parfois de miner la crédibilité des gens qui viennent témoigner.

Un document qu'on a reçu aujourd'hui nous dit que Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, TPSGC, et le groupe CB Richard Ellis ne sont pas en mesure de faire une évaluation des immeubles. Cela avait été demandé par M. McGrath. D'ailleurs, ils n'étaient pas en mesure de le faire en 2004, parce que personne à TPSGC n'avait les compétences pour le faire, et les documents que possédait TPSGC étaient complètement erronés. Vous pourrez lire cela dans le document.

Mes questions s'adressent à M. McCracken. Dans un document provenant de la BMO et de la RBC, on dit que TPSGC a déclaré que son coût de mise en oeuvre des dépenses en immobilisation est supérieur à celui du secteur privé parce que le lourd processus d'autorisation interne demande beaucoup de temps. On dit aussi que ce plus, les normes internes conduisent souvent à l'imposition de spécifications trop contraignantes par rapport au secteur privé, ce qui entraîne une exécution sous-optimale.

Cela signifie donc qu'au gouvernement, les normes sont tellement élevées que même, si je comprends bien, le privé ne répondrait pas à ces normes.

Vous devez avoir vu ce genre de chose. Pouvez-vous me dire si c'est normal dans le milieu où vous évoluez? Ensuite, est-il normal, sous prétexte de vouloir protéger les transactions futures, qu'on n'ait pas les informations concernant les transactions qui ont eu lieu dans le cas des sept immeubles?

[Traduction]

M. Michael McCracken: Pour répondre à votre première question, encore une fois, je ne voudrais pas me présenter comme un expert de l'entretien d'une maison ou d'une propriété, mais évidemment, quand on compare des estimations de coûts pour un service, on doit s'assurer de comparer des pommes avec des pommes. Il me semble évident que les coûts vont être différents si la norme que le gouvernement s'impose pour l'entretien ou le ménage est supérieure à celle qui prévaut dans le secteur privé, comme ils le prétendent: là est la difficulté. Si coût diffère, ce peut être à cause du choix de normes différentes. Si l'on veut établir des comparaisons ou tirer des conclusions de tout cela, je pense que vous avez bien raison, qu'il vaut mieux savoir que ce qu'on achète, c'est du pain de la veille plutôt que du pain frais, pour faire une analogie.

Pour le reste, je ne suis pas certain d'avoir bien compris votre question. Quoi qu'il en soit, quand on participe à des marchés, même si les économistes s'attendent à ce qu'on ait toujours accès à l'information voulue et à ce que tout le monde puisse prendre des décisions éclairées, les acteurs des marchés essaient nécessairement de retenir l'information qu'ils ont. La valeur de ces renseignements est utilisée à répétition dans des transactions ultérieures. Bref, tout incite non pas à être transparent, mais plutôt à garder jalousement ses renseignements. C'est la règle générale sur les marchés et c'est la raison pour laquelle il y a des cadres réglementaires, pour que cette tendance ne persiste pas.

• (1715)

La présidente: Merci.

Monsieur Angus.

M. Charlie Angus: Merci, madame la présidente.

Dans la ville de Mme Marleau, le gouvernement fédéral loue un édifice. Mon collègue, M. Kramp, affirme qu'environ 40 p. 100 des édifices sont loués. La location consiste essentiellement à ce qu'une entreprise offre de fournir un immeuble au gouvernement fédéral, puis à ce qu'ils payent l'immeuble ensemble pour que les fonctionnaires fédéraux puissent y emménager. Dans une telle location, le propriétaire de l'immeuble prend un risque considérable et en échange, il est assez raisonnable qu'il s'attende à obtenir une garantie de location de 25 ou 15 ans avant d'investir autant.

Madame Ducharme, quand le gouvernement loue plusieurs immeubles et que les propriétaires assument la responsabilité pour lui, la situation est-elle très différente de la norme d'autres ententes de location qu'a le gouvernement fédéral?

Mme Patricia Ducharme: Oui, c'est différent, et ce, pour une multitude de raisons. Le concept du transfert de risque, quand la propriété est transférée dans un grand centre urbain, s'il y a le moindre risque de mouvement à la baisse des économies de Calgary, Vancouver, Montréal ou Toronto... Ce n'est pas comme quand quelqu'un construit un immeuble dans une assez petite ville afin de fournir des locaux à des travailleurs et qu'il a besoin d'une garantie de revenus. Dans ce cas-ci, franchement, les contribuables canadiens vont verser 2,6 milliards de dollars à Larco Investments au cours des 25 prochaines années. Cela paralyse les gouvernements futurs dans leurs priorités, et le risque tombe à zéro quand on paie moins de la moitié de ce qu'on doit recevoir sur 25 ans et qu'il y a une clause d'indexation de 10 p. 100 tous les cinq ans. Je dirais donc que c'est très différent.

M. Charlie Angus: Merci.

Monsieur McCracken, je me suis demandé comment vous aviez fait vos calculs quand j'ai vu les extraits originaux de l'étude d'Informetrica. Je pense encore à l'intérêt que présente l'immeuble Harry Hays, dont les coûts sont passés de cinq à 20 millions par année. Je regarde l'information qui se dégage de l'étude de BMO Capital Markets, et tout porte à croire qu'immédiatement, dès la première année, le loyer brut sera de 20 millions de dollars et les revenus de stationnement potentiels, d'environ 1,2 million de dollars. Nous avons des chiffres très précis, jusqu'aux coûts du ménage et aux coûts par pied carré.

Comme les coûts vont être multipliés par quatre dès le départ pour l'édifice Hays, je n'ai pas l'impression qu'il y a d'autres coûts qui vont être facturés en plus de ceux-ci. À votre connaissance, y a-t-il d'autres coûts qui vont frapper ces immeubles en plus de l'augmentation énorme dont fait déjà état le rapport de BMO?

M. Michael McCracken: À ma connaissance, les coûts d'exploitation ne paraissent nulle part ou on estime qu'ils restent les mêmes. Donc d'une certaine façon, sauf si l'on croit que les coûts de d'exploitation vont changer selon le propriétaire, il n'y aura pas de fluctuation. Ils précisent à quels coûts d'immobilisation ils s'attendent. Ils ne se penchent que sur les plus importants. Larco affirme ensuite que ce sont les coûts qu'il va assumer.

Dans le cas de l'édifice Hays, Larco affirme qu'il va assumer la responsabilité de 16,1 millions de dollars sur les 21,7 millions prévus parmi les coûts d'immobilisation. Larco va donc assumer 74 p. 100 des coûts prévus, mais tous les coûts d'immobilisation imprévus seront absorbés par le locataire, par le gouvernement. C'est là tout

l'inconnu, si l'on veut, ou le risque. S'ils choisissent d'administrer l'immeuble d'une façon qui fait augmenter les coûts d'exploitation, c'est le gouvernement qui va en être responsable aussi.

Ils ont deux incitatifs à le faire. Le premier, c'est que les frais d'administration sont liés aux coûts d'exploitation et le deuxième, que tout ce qui améliore la valeur à long terme de cet édifice va être à leur avantage.

• (1720)

M. Charlie Angus: Enfin, je vois que cette étude porte sur des immeubles situés sur l'avenue Jasper à Edmonton, les boulevards René-Lévesque et Dorchester à Montréal, la rue Sparks à Ottawa, la rue Yonge à Toronto, ainsi que les rues Burrard et Hastings Ouest à Vancouver. Évidemment, celui-là est un peu du gaspillage. Ce sont tous d'excellents immeubles en milieu urbain. Les chiffres mentionnés dans cette offre sont extrêmement précis, comme je l'ai déjà dit, jusqu'au coût du ménage par pied carré.

Il y a en outre d'autres coûts d'immobilisation que le gouvernement devra s'engager à absorber pour protéger la vente. Vous avez dit qu'il allait accepter... Est-ce bien 5 millions de dollars immédiatement qu'il va accepter d'assumer en coûts d'immobilisation pour l'édifice Harry Hays? Connaissez-vous le total des coûts d'immobilisation qui vont s'ajouter à tout ce que le gouvernement a accepté pour rendre la vente de ces excellents immeubles urbains plus alléchante?

M. Michael McCracken: N'oubliez pas qu'ils ont estimé qu'ils devraient absorber ces coûts de toute façon et qu'ils évaluent le total des coûts à environ 105 millions de dollars pour ces sept propriétés. Le bailleur a accepté d'absorber environ 71,7 millions de dollars en tout. La différence, c'est que le gouvernement doit encore s'attendre à environ 34 millions de dollars.

Mme Patricia Ducharme: J'aimerais ajouter une chose. Je viens d'obtenir un document de mon collègue: le Budget supplémentaire des dépenses du Conseil du Trésor du Canada pour l'exercice de 2007-2008. À la page 272, on mentionne les nouveaux grands projets d'immobilisations: Calgary — réparations et modernisation de l'immeuble de base, Immeuble Harry Hays, 5^e étage, 6 347 000 \$. Il y a ensuite les coûts supplémentaires des locaux et des avoirs fédéraux à la Skyline Plaza. Les coûts supplémentaires sont assez élevés, mais je ne crois pas qu'ils paraissent ici, étant donné que ce document est sorti après la documentation d'origine.

La présidente: Merci, monsieur Angus.

Monsieur Holland, je vais vous donner très peu de temps, après quoi nous allons écouter M. Kramp.

M. Mark Holland: Merci, madame la présidente.

En bout de ligne, je pense que nous devons nous préoccuper surtout de la véracité des renseignements qui nous sont présentés et nous demander si c'est une bonne affaire. C'est ce que nous devons tirer au clair.

Le problème que je vois, c'est que nous passons beaucoup de temps à parler de choses qui me paraissent absolument sans importance. Nous vous avons demandé depuis combien de temps votre société existe. Nous avons évalué votre curriculum vitae. Nous avons fait une multitude de choses qui ne nous aident pas du tout, à mon avis.

Je peux vous dire que j'ai beaucoup de respect pour certaines des sociétés mentionnées. En fait, j'ai travaillé personnellement pour certaines d'entre elles, mais je sais aussi que les grandes entreprises ne sont pas infaillibles et qu'elles font souvent des erreurs.

Je trouve très ironique de vous indisposer comme témoin, monsieur McCracken, de vous demander de nous donner des renseignements, alors que vous nous dites, si je vous ai bien compris, que si vous ne pouvez pas nous en fournir, c'est parce que le gouvernement ne veut pas qu'ils soient rendus publics. On vous indispose en vous demandant certains renseignements, alors qu'il vous défend de nous les donner, ce qui semble assez ironique. J'aimerais savoir si vous seriez prêt à nous fournir toute l'information si le gouvernement vous garantissait qu'il allait vous laisser partager ces renseignements avec nous.

M. Michael McCracken: Sans aucun doute. Je tiens aussi à mentionner que dès la première fois où j'ai présenté ce rapport, il y a longtemps — il faisait soleil —, nous avons dit que nous serions ravis de passer en revue avec les gens de TPSGC les tableaux préparés, cellule par cellule. J'étais tout disposé à le faire, parce que j'ai tout intérêt à m'assurer que nous n'avons pas fait d'erreur. Ce sont toutefois des gens occupés, et ils ont choisi de ne pas accepter notre offre. Le syndicat l'a cependant offert, et je l'ai appuyé, j'ai dit que je le ferais dès qu'ils seraient prêts. Nous sommes tout à fait prêts à ce que l'information soit rendue accessible. Si nous avons fait une erreur, nous serons les premiers à l'admettre.

M. Mark Holland: J'espère qu'ils vont accepter votre offre, parce que je pense que cela vaudrait la peine.

Pour revenir aux consultations avec les premières nations, j'ai des inquiétudes et je me demande si vous les partagez. Un juge de la Cour fédérale a statué qu'il n'y avait pas eu de consultation. Vous avez répliqué qu'il y aurait eu une rencontre, ce qui signifie qu'il y aurait eu des consultations. Je conviens que la consultation peut prendre plusieurs formes, mais vous avez dit qu'il y a eu au moins une rencontre. Ce n'est probablement pas le cas.

Je suis inquiet parce que si le gouvernement est d'avis que la décision du juge de la Cour fédérale sur les consultations avec les premières nations ne s'applique pas et qu'il continue de prétendre avoir mené les consultations voulues, je me demande si pour les propriétés visées par la phase deux, nous nous exposons aux mêmes risques d'injonctions et d'autres problèmes plus tard, surtout que parmi ces propriétés, il y en a qui sont touchées par des groupes des premières nations.

• (1725)

Mme Patricia Ducharme: C'est vrai.

M. Mark Holland: Merci, madame la présidente.

La présidente: Soit dit en passant, je tiens à préciser que le ministre a affirmé que ces deux-là n'iraient pas plus loin pour l'instant. Je pense que c'est écrit sur son site Web.

Une voix: Pour l'instant.

La présidente: Pour l'instant. Peut-être qu'elles n'iront pas plus loin du tout, qui sait?

M. Chris Warkentin: Je pense que vous avez raison, parce que tous les députés l'ont sans doute entendu dans les médias. Même si le gouvernement essaie de dresser un portrait différent de la situation, le bruit court beaucoup qu'il n'y aura pas de deuxième phase. Je vous remercie donc de le préciser. Nous vous en sommes reconnaissants.

La présidente: Monsieur Kramp.

M. Daryl Kramp: Madame la présidente, j'aimerais déposer une motion à la lumière des conversations que nous venons d'avoir.

Puis-je vous mettre un peu en contexte? Nous avons reçu beaucoup de témoins à ce comité sur cette question; en fait, je ne sais même pas combien nous en avons entendus. Malheureusement, les députés qui sont ici aujourd'hui n'ont pas tous pu participer à toutes ces discussions, à ces pourparlers, à ces questions et réponses. J'exhorterais donc les membres du comité à faire tout en leur pouvoir pour bien lire les transcriptions et se rafraîchir la mémoire sur les commentaires, observations et témoignages entendus.

Il est normal d'avoir des divergences d'opinion. Je le comprends et le respecte tout à fait. C'est la nature des comités: il y a des opinions, des demandes et des réflexions divergentes. Tout cela abonde ici, et c'est la nature même de la démocratie et du gouvernement. J'estime formidable d'avoir le luxe de pouvoir avoir une opinion différente.

Je m'inquiète toutefois de ce qu'a dit M. McCracken, que nous pourrions avoir de mauvais renseignements. Je suis d'accord avec les réflexions de M. Holland sur cette question, que nous devons avoir accès aux renseignements exacts.

Ainsi, j'aimerais proposer cette motion: que ce comité invite des représentants de la Deutsche Bank, de la BMO et de la BRC à répondre aux allégations de M. McCracken.

[Français]

La présidente: Madame Bourgeois.

Mme Diane Bourgeois: Madame la présidente, je vais voter contre cette proposition. D'abord, nous avons reçu les deux banques, ainsi que la Deutsche Bank. Enfin, on n'a peut-être pas reçu la Deutsche Bank, mais on est tous capables d'aller dans l'Internet, de lire les rapports des comités, et de chercher tous les documents et les procès-verbaux de tout ce qui s'est dit en réunion.

Ensuite, je pense que nous ne ferions pas tant de demandes et que nous ne poserions peut-être pas autant de questions si le ministre avait eu la gentillesse et le savoir-vivre de déposer ici les documents et de respecter le moratoire que nous avons demandé.

Je vous rappellerai qu'à l'époque, en juin, on avait toutes les informations. On a demandé un moratoire, et le ministre, peu importe le respect qu'il aurait dû avoir pour nous et notre comité, a continué.

Pour toutes ces raisons, je vais voter contre la proposition et je vais inviter mes collègues à faire de même, madame la présidente.

[Traduction]

La présidente: Monsieur Kramp.

M. Daryl Kramp: J'aimerais réagir aux propos de Mme Bourgeois.

Elle parle du ministre. Nous parlons des affirmations qui ont été faites ici, des affirmations dont il faut vérifier l'exactitude. On a allégué que nous avions un problème avec l'information. Nous ne pouvons pas nous permettre d'avoir de faux renseignements, d'où qu'ils proviennent, qu'ils proviennent du gouvernement, d'une seconde ou d'une tierce partie. Nous devons tirer la situation au clair.

Des voix: Demandez le vote.

• (1730)

La présidente: Tant que les gens vont me demander la parole pour s'exprimer sur la motion, je vais la leur donner.

Monsieur Holland, puis monsieur Angus.

M. Mark Holland: Je vais être très bref, parce que je sais que nous n'avons plus de temps.

Comme il risque de n'y avoir qu'une seule réunion du comité de plus avant Noël, il serait peut-être plus productif de demander à M. McCracken de donner suite à son offre de prendre le temps de s'asseoir avec les fonctionnaires pour passer en revue les chiffres ligne par ligne et de vous permettre d'évaluer la véracité des renseignements qu'il a présentés. Je le propose parce que même si nous adoptons cette motion, nous risquons de ne pas pouvoir faire quoi que ce soit avant février. Vous pourriez ensuite faire part au comité de vos préoccupations et des renseignements que vous estimez inexacts parmi ceux que nous a fournis M. McCracken. Je pense que nous parviendrions à nos fins.

Il ne me semble toutefois pas logique d'adopter cette motion et de n'en faire le suivi qu'en février, au mieux. Je pense que la meilleure solution serait que nous obligeons M. McCracken à respecter son offre.

La présidente: Monsieur Holland, la motion ne porte que sur la Deutsche Bank, la BMO et la RBC.

M. Mark Holland: Je ne fais que préciser qu'il ne nous reste qu'une réunion.

La présidente: Monsieur Angus.

M. Charlie Angus: Excusez-moi, monsieur Warkentin et monsieur Kramp, c'est moi qui ai la parole.

Je vous remercie, il n'y a pas de problème.

Je pense que cette motion est intéressante. De toute évidence, nous devons aller au fond des choses. Compte tenu du temps que nous avons, j'aimerais bien avoir l'occasion d'interroger le ministre. Il connaît assez bien ces renseignements. Il devrait être en mesure d'en attester l'exactitude. S'il nous reste des questions après, je ne vois absolument aucun problème à inviter des représentants des banques à venir comparaître. J'aimerais beaucoup entendre le ministre, et je pense qu'il connaît bien les faits. Donc si nous l'invitons à comparaître, nous pourrions l'interroger, puis faire le suivi voulu.

La présidente: Je pense que le ministre va comparaître lundi.

M. Chris Warkentin: Faisons comparaître les banques après.

La présidente: Voulez-vous retirer votre motion ou voulez-vous que nous votions?

M. Daryl Kramp: Nous allons la maintenir. J'accepte l'idée de M. Angus. Je pense que c'est une bonne solution provisoire, mais ces allégations ne sont pas moins sérieuses. Il faut nous en occuper.

La présidente: Je pense que M. McCracken veut dire une chose avant que nous levions la séance.

M. Michael McCracken: Très rapidement.

L'allégation de faux renseignements portait exclusivement sur l'étude de la Deutsche Bank publiée le 24 juillet 2007 et plus précisément, sur la page 27. Encore une fois, ce serait pour moi un plaisir d'en discuter avec les fonctionnaires ou d'autres personnes, simplement pour montrer pourquoi je pense qu'ils se trompent.

La présidente: Merci beaucoup.

Je vais maintenant mettre un terme à la séance.

M. Chris Warkentin: Demandez le vote.

La présidente: Je demande le vote.

Il semble y avoir égalité.

Selon le greffier, je devrais laisser la discussion se poursuivre, donc je devrais voter contre.

M. Chris Warkentin: Vous votez contre? Vous votez pour, afin que nous puissions poursuivre la discussion avec les témoins.

Une voix: Absolument.

M. Chris Warkentin: Nous allons mettre la question aux voix.

La présidente: Il est écrit qu'on peut y revenir. Je ne sais pas si la question demeure ouverte. Je ne le pense pas. Je pense que vous auriez mieux fait de me donner la version anglaise. Nous la comprenons mieux.

Voici la règle:

Par convention, il [le président] vote normalement de manière à maintenir le statu quo ou, lorsqu'il n'est plus possible de discuter la question, pour la laisser ouverte à des discussions plus poussées au comité ou lors de travaux subséquents à la Chambre. Lorsqu'il y a égalité des voix touchant un appel d'une décision du président, la tradition veut que celui-ci ne vote pas, mais déclare la décision maintenue.

Dans ce cas-ci, je pense que je dois voter en faveur de cette motion, et c'est ce que je fais.

(La motion est adoptée.)

• (1735)

La présidente: Nous allons convoquer au moins les représentants de la Deutsche Bank et demander au ministre d'être ici lundi. Nous pouvons toujours changer... peu importe.

La séance est levée.

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

Published under the authority of the Speaker of the House of Commons

Aussi disponible sur le site Web du Parlement du Canada à l'adresse suivante :

Also available on the Parliament of Canada Web Site at the following address:

<http://www.parl.gc.ca>

Le Président de la Chambre des communes accorde, par la présente, l'autorisation de reproduire la totalité ou une partie de ce document à des fins éducatives et à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé de journal. Toute reproduction de ce document à des fins commerciales ou autres nécessite l'obtention au préalable d'une autorisation écrite du Président.

The Speaker of the House hereby grants permission to reproduce this document, in whole or in part, for use in schools and for other purposes such as private study, research, criticism, review or newspaper summary. Any commercial or other use or reproduction of this publication requires the express prior written authorization of the Speaker of the House of Commons.