



Services des biens immobiliers

Audit de l'optimisation des ressources de 2017

Pourquoi avons-nous effectué cet audit?

- Infrastructure Ontario supervise pour plus de 5 milliards de dollars de biens immobiliers appartenant à des ministères et à des organismes gouvernementaux.
- Les frais d'entretien et d'exploitation ont dépassé 215 millions de dollars en 2017 2017.
- Les hôpitaux ont éprouvé des difficultés avec le volet « entretien » de leurs ententes de diversification des modes de financement et d'approvisionnement (DMFA).

Pourquoi cet audit est-il important?

- Les propriétés gouvernementales que gère Infrastructure Ontario sont utilisées par les 30 ministères et leurs organismes connexes pour planifier et fournir des services publics.
- Les propriétés gouvernementales qui ne sont pas utilisées ou entretenues de manière efficace peuvent entraîner des coûts inutiles pour les contribuables et avoir des répercussions négatives sur la prestation des programmes et des services.

Constatations

- Une meilleure surveillance des gestionnaires pour les projets d'immobilisations s'impose. Infrastructure Ontario n'obtient pas suffisamment de renseignements auprès de ces gestionnaires pour déterminer si le recours à des fournisseurs pour les projets d'immobilisations des ministères et des organismes clients s'effectue de manière concurrentielle et équitable. Les gestionnaires de projet n'ont pas non plus à rendre compte du respect de l'échéancier initial des projets d'immobilisations. Ils peuvent modifier les dates d'échéance en cours de projet, et Infrastructure Ontario ne s'assure pas toujours que ce changement s'appuie sur des raisons valables.
- Infrastructure Ontario utilise des estimations préliminaires pour prioriser les projets d'immobilisations à réaliser. L'organisme nous a indiqué que le coût estimatif initial établi par son système de gestion des actifs est limité puisqu'il ne tient pas compte des coûts additionnels qui pourraient être engagés pour corriger l'état réel du site. Cela pourrait accroître le risque de sélectionner des projets qui ne produisent pas le meilleur rapport coût-avantage puisque les estimations ultérieures et le coût réel des projets tendent à être sensiblement plus élevés que le coût estimatif initial.
- L'entretien différé des immeubles gouvernementaux a plus que doublé les coûts, lesquels sont passés de 420 millions \$ en date du 31 mars 2012 à 862 millions \$ en date du 31 mars 2017. Au cours des six dernières années, l'état moyen des propriétés gouvernementales s'est détérioré, passant d'excellent à presque médiocre d'après les normes sectorielles en vigueur. S'il est effectué rapidement, l'entretien préventif peut se traduire par des économies par l'évitement de réparations futures plus coûteuses.
- Plus de 170 millions de dollars de coûts en locaux à bureaux pourraient être épargnés chaque année si des mesures efficaces étaient prises pour réduire l'espace occupé par les employés du gouvernement pour se conformer à la norme concernant les locaux à bureaux de 2012 de 180 pieds carrés louables par personne, établie par le Ministère de l'Infrastructure. Ni le Ministère ni Infrastructure Ontario n'a fixé de date cible pour la satisfaction de cette norme.
- Infrastructure Ontario a élaboré un plan de dessaisissement en 2016 2017 pour disposer d'immeubles, notamment par vente. Presque 19 millions de dollars ont été dépensés en 2016 2017 pour exploiter et entretenir 812 immeubles vacants sur les 4 838 immeubles du portefeuille. Près de 600 de ces 812 immeubles vacants le sont depuis presque huit ans en moyenne. Infrastructure Ontario n'a pu retracer rapidement depuis quand les 212 autres immeubles sont vacants. Près de 20 immeubles visés par son plan de dessaisissement ont été vendus en 2016 2017.
- Les hôpitaux ont encouru des frais juridiques et d'administration supplémentaires pour administrer le volet « entretien » de leurs ententes de DMFA. Ils nous ont mentionné que ces ententes ne couvrent pas tous les travaux d'entretien que requiert un hôpital. Les hôpitaux ont fait état de litiges en cours avec des entreprises du secteur privé au sujet du caractère raisonnable de certains coûts d'entretien qui n'étaient pas prévus par leurs ententes de DMFA initiales.

Conclusions

- Infrastructure Ontario n'a pas mis en place de systèmes et de procédures efficaces pour surveiller les entreprises avec lesquelles l'organisme passe des marchés pour fournir la plupart des services de réparation des immobilisations et de gestion des propriétés pour les ministères et les organismes gouvernementaux, entretenir les propriétés gouvernementales, améliorer l'utilisation de l'espace à bureaux en temps opportun, et se dessaisir rapidement des propriétés excédentaires.
- Les ententes de DMFA étaient censées couvrir tous les frais d'entretien des hôpitaux. Or, ces derniers sont forcés de consacrer une partie de leur budget de fonctionnement à des coûts d'entretien supplémentaires.
- L'entente conclue entre Infrastructure Ontario et le ministère de l'Infrastructure doit prévoir de meilleures normes de rendement afin d'inciter Infrastructure Ontario à gérer et à entretenir les propriétés gouvernementales de façon plus rentable.

Le rapport est accessible à www.auditor.on.ca