

Ce document demeure toujours valide, mais devra être revu et mis à jour. Veuillez communiquer avec le Conseiller de la direction du Conseiller de la direction du Propriétaire-investisseur au (613) 736-2195 pour toute question portant sur son contenu.

GBI : 8.22 SERVICES D'ALIMENTATION

DATE 28/02/95

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES IMMOBILIERS

SERVICES DE GESTION DES LOCAUX À BUREAUX

VOLUME 8 - GESTION DES BIENS

[English](#)

RÉSUMÉ :

La présente politique souligne une approche uniforme pour la prestation de services d'alimentation par les Biens immobiliers, en qualité de responsable de la garde, dans les installations appartenant à l'État ou louées par celui-ci.

ÉNONCÉ DE LA POLITIQUE :

Depuis le 2 juin 1993, la Direction générale des biens immobiliers est autorisée à prendre toutes les décisions nécessaires concernant la prestation de services d'alimentation dans les immeubles dont elle a la garde, sauf en ce qui concerne l'Association récréative de la Fonction publique (Centre RA) d'Ottawa et de Hull et l'Institut national canadien pour les aveugles (INCA) à l'extérieur d'Ottawa. (Nota : les parties ont convenu mutuellement que l'INCA ne jouira plus de traitement préférentiel au Québec et en Ontario). (Voir les documents de référence.) Ces décisions doivent être fondées sur les besoins opérationnels des locataires pour appuyer l'exécution des programmes gouvernementaux et sur les offres du marché; elles doivent aussi être axées, dans la mesure du possible, sur le rendement optimum du capital investi grâce aux possibilités d'affaires.

APPLICATION :

À l'exception des biens gérés par la Direction de la Cité parlementaire, la présente politique s'applique à tous les biens dont la Direction générale des biens immobiliers assure la garde, y compris les installations louées, au besoin, lorsque le bail le permet.

AUTORISATION :

La présente politique est établie avec l'autorisation du sous-ministre adjoint, Biens immobiliers.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE :

Dans le chapitre 4 (Recettes) du volume portant sur la gestion des biens immobiliers du Manuel du Conseil du Trésor, les ministères gardiens doivent chercher à tirer des recettes des biens immobiliers qu'ils administrent aux fins des programmes et faire en sorte que les recettes reflètent la valeur marchande de ces biens.

Dans le chapitre 7 (Utilisation des installations) du même volume, on y précise que les ministères gardiens doivent assurer, dans leurs installations, un milieu de travail sûr, sain et productif dans le minimum d'espace fonctionnel exigé et répondre aux besoins opérationnels des utilisateurs de l'installation. Le chapitre 7 souligne également que les principes qui s'appliquent aux biens immobiliers s'appliquent aussi aux installations d'alimentation et autres

équipements se trouvant dans ces biens immobiliers, soit :

- le principe de la valeur marchande;
- le principe selon lequel on limite les avoirs immobiliers à ceux qui sont nécessaires pour appuyer directement les programmes du gouvernement;
- le principe visant à rechercher les occasions de produire des recettes.

Dans sa lettre de décision du 24 juin 1993, le Conseil du Trésor fait observer que dans l'approbation du chapitre 7, il est fait mention que les paragraphes 2 et 3 de la délibération n° 517521 du 7 novembre 1957 du Conseil du Trésor sur l'exploitation des cafétérias par TPC à l'intérieur et à l'extérieur de la région d'Ottawa-Hull demeurent en vigueur. (Voir l'annexe A pour une copie de ces deux paragraphes.)

La directive n° 820213 du Conseil du Trésor datée du 29 juin 1993 fournit aux propriétaires d'immeubles et aux entrepreneurs immobiliers les directives et l'aide nécessaires concernant l'application des modifications apportées aux lois et règlements de l'Ontario touchant le travail et qui portent sur les autorisations en matière de marchés du gouvernement fédéral. La directive ne vise que les marchés fédéraux de certains services immobiliers, lorsque les installations sont situées en Ontario.

DÉFINITIONS :

Services d'alimentation : tout type de services d'alimentation ou de restauration fourni dans les immeubles appartenant à l'État ou loués par celui-ci. La présente politique ne s'applique pas aux magasins d'alimentation loués sur une base commerciale.

Cafétéria : local qui possède tout l'équipement requis pour servir des repas complets, chauds ou froids, et d'autres aliments que l'on vend dans un restaurant commercial ordinaire, ainsi que des tables et des chaises pour les clients de même que les installations requises pour laver la vaisselle, pour l'entretien et l'entreposage.

Coin-repas : salle dans laquelle se trouvent des tables et des chaises, où les employés peuvent manger la nourriture qu'ils y ont apportée. Il peut s'y trouver des machines à café, des fours à micro-ondes, etc., fournis et entretenus par le locataire ou les employés.

Convention de services : accord juridique conclu par écrit entre un exploitant de services d'alimentation et la Direction générale des biens immobiliers.

RESPONSABILITÉ :

La responsabilité en ce qui concerne la conformité à la présente politique incombe au directeur régional, Biens immobiliers.

RENSEIGNEMENTS SUR LA POLITIQUE

ENTENTES EN VIGUEUR

Les régions doivent, à la discrétion du directeur régional, Biens immobiliers, informer les locataires et les exploitants des services d'alimentation, qui ont conclu des ententes avec la Direction générale des biens immobiliers pour la prestation de services d'alimentation, de la politique de la Direction générale d'exiger des loyers qui tiennent compte des prix du marché ou d'exiger un loyer dont le prix est fondé sur le montant des ventes ou des profits réalisés et de recouvrer les coûts d'exploitation associés. Les appels de déclarations d'intérêt ou les appels de propositions doivent avoir pris fin au moins six mois avant la fin de l'entente en vigueur. Les régions devraient cependant prendre en

considération l'effet qu'entraîne la fin de l'entente pour les exploitants des services d'alimentation, lorsqu'il s'agit d'ententes à long terme et, au besoin, prendre des dispositions concernant leur retrait.

NOUVELLES ENTENTES

Emplacement et type de services d'alimentation

En général, on ne doit installer des cafétérias dans les immeubles publics que lorsque les opérations du locataire l'exigent (par exemple opérations 24 heures sur 24 ou lorsqu'il n'y a aucun service de restauration dans un rayon de 500 mètres de l'immeuble) ou lorsque, dans le cadre de la stratégie de marketing de la Direction générale des biens immobiliers, il est déterminé que c'est nécessaire.

La décision de fournir des services d'alimentation doit être fondée sur leur utilisation prévue et sur une analyse coûts-avantages ou sur les besoins opérationnels. La Direction générale des biens immobiliers, en qualité de responsable de la garde, ainsi que le locataire doivent décider du type de locaux requis en se fondant sur les besoins du locataire et les locaux disponibles localement. Il faut déterminer dès le début des négociations les besoins du locataire en matière de locaux pour les services d'alimentation afin d'éviter de devoir modifier les plans quant à la superficie de plancher ainsi que des dépenses non prévues au budget, et pour pouvoir disposer de suffisamment de temps pour les appels d'offres et l'organisation des opérations.

Les **coins-repas** doivent être situés dans les locaux utilisables du locataire, et l'on doit en tenir compte dans la formulation des normes régissant les aires fonctionnelles, ministère par ministère.

Distributeurs automatiques : lorsque la demande le justifie, des distributeurs automatiques peuvent être installés en application d'une convention de services conclue entre la Direction générale des biens immobiliers et le fournisseur du distributeur automatique. Une telle entente ne doit pas cependant faire obstacle à d'autres ententes conclues pour la prestation de services d'alimentation dans l'immeuble, et toute dépense engagée par la Direction générale des biens immobiliers doit être recouvrable.

Sous réserve de ce qui précède, lorsqu'il est avantageux de le faire, et sous réserve de l'approbation du directeur régional, Biens immobiliers, des installations d'alimentation peuvent faire partie intégrante de l'installation pour attirer de nouveaux locataires.

Dans la mesure du possible et sous réserve de l'observation des règlements en matière d'accessibilité, les cafétérias devraient être situées de façon à obtenir une utilisation optimale ainsi qu'un rendement optimal du capital investi.

Appels de déclarations d'intérêt et appels de propositions

Toutes les nouvelles conventions de services doivent faire l'objet d'appels de déclarations d'intérêt ou d'appels de propositions afin de permettre à la Direction générale des biens immobiliers de louer les installations au meilleur exploitant du secteur privé, qui aura le rendement le plus élevé tout en fournissant un service de qualité. Le choix final de l'exploitant doit être effectué par la Direction générale des biens immobiliers, de concert avec le locataire, en vue de répondre aux exigences opérationnelles de ce locataire; mais la Direction générale des biens immobiliers prend la décision finale à cet égard.

Lorsque les directives du Conseil du Trésor l'exigent, les conventions de services visant les cafétérias doivent être offertes au Centre RA ou à l'INCA avant de lancer les appels de déclarations d'intérêt. À la discrétion du directeur régional, Biens immobiliers, les régions sont libres de négocier toutes les modalités avec l'entrepreneur, c'est-à-dire le loyer, l'équipement et le paiement des installations; il ne faut cependant pas oublier que si le Centre RA ou l'INCA ne désire pas changer les pratiques existantes, il faudra soumettre au Conseil du Trésor une présentation visant à demander une exemption à l'égard du traitement préférentiel. La présentation doit préciser les raisons autres que financières et utiliser comme motifs des critères qui ont surtout trait à l'emplacement, lorsqu'on le juge à propos. Si l'une ou l'autre organisation devait renoncer à sa priorité, il faut alors obtenir une confirmation écrite à cet effet.

Au besoin, on peut retenir les services de la Direction générale de l'immobilier ou, exceptionnellement, d'une société de consultants réputée en matière de services d'alimentation pour la gestion du projet. Les responsabilités du gestionnaire de projet pourraient être les suivantes : recherches, analyses coûts-avantages, préparation des documents relatifs à la proposition, liaison avec les intervenants potentiels, prestation de conseils à la Direction générale des biens immobiliers sur le processus d'évaluation et préparation de la convention finale de services négociée avec l'exploitant. Les honoraires concernant les services du gestionnaire de projet doivent généralement être calculés en utilisant un taux quotidien, un taux fixe ou un pourcentage des recettes potentielles.

Recettes

Les recettes doivent être fondées sur un pourcentage des ventes et des profits que l'on demande à l'exploitant pour les locaux utilisés pour la cuisine ou l'aire de service, en n'oubliant pas que le pourcentage doit être comparable à celui demandé dans la région ou par le secteur privé local, et il doit correspondre à l'utilisation optimale des locaux. Au besoin, (p. ex. loyers peu élevés, régions rurales), et à la discrétion du directeur régional, Biens immobiliers, on pourra exiger des pourcentages moins élevés; cependant, il faudra que la Direction générale des biens immobiliers récupère de l'exploitant au moins tous les coûts associés à l'immeuble, notamment : le loyer, le chauffage, l'éclairage, l'enlèvement des ordures et le nettoyage en ce qui concerne les locaux utilisés pour la cuisine ou l'aire de service.

Contrôle financier

Il faut indiquer dans la convention que la Direction générale des biens immobiliers est autorisée à examiner périodiquement les états financiers de l'exploitant et/ou du sous-traitant des services d'alimentation, afin d'exercer un contrôle sur ses ventes et ses dépenses.

Équipement

L'exploitant des services d'alimentation est tenu de fournir tout l'équipement de la cuisine, de l'aire de service et de l'aire de repas et d'en assurer l'entretien sauf si une analyse coûts-avantages montre qu'il serait possible de maximiser le service aux locataires si la Direction générale des biens immobiliers était le responsable de l'équipement précité. La Direction générale des biens immobiliers doit fournir les raccordements aux services publics et, lorsque cela est faisable, des compteurs distincts pour la cuisine d'une installation d'alimentation. La Direction générale doit s'occuper de toute modification ou de tout réaménagement exigé par l'exploitant, à moins que ce soit précisé autrement dans la convention de services. Les modifications ou les travaux de réaménagement sont à la charge de l'exploitant.

Mobilier

Le mobilier de l'aire de repas d'une cafétéria doit être fourni par la Direction générale des biens immobiliers, car cela fait partie de l'aménagement. Les meubles du coin-repas doivent être fournis par le locataire. Ils doivent être faciles à transporter afin que le locataire puisse utiliser l'aire de repas à d'autres fins, par exemple pour des réunions ou des activités spéciales.

Normes en matière de santé

Les normes sanitaires et celles qui régissent la qualité des aliments doivent être conformes aux exigences du ministère de la Santé, dont les représentants seront autorisés à inspecter en tout temps les installations d'alimentation. Il faut informer les bureaux régionaux du ministère de la Santé de la date d'ouverture de toute nouvelle installation d'alimentation de sorte qu'on puisse prendre les dispositions nécessaires pour que soient effectuées les inspections sanitaires. Il incombe à la Direction générale des biens immobiliers, en qualité de responsable de la garde, de mettre en application les recommandations présentées dans un rapport d'inspection du ministère de la Santé, portant, notamment, sur des changements à apporter à la charpente de l'immeuble, le remplacement de pièces d'équipement appartenant à l'État, les exigences concernant les travaux de peinture, le nettoyage des plafonds et des murs ainsi que sur le tapis de l'aire de repas. Lorsqu'il est indiqué dans le rapport d'inspection du ministère de la santé que l'application des recommandations qui y sont présentées incombe à l'exploitant, la Direction générale des biens immobiliers doit veiller à ce que l'exploitant exécute les mesures recommandées dans une période raisonnable.

Interdiction de fumer

Conformément à la politique du Conseil du Trésor, il est interdit de fumer dans les cafétérias ou dans les coins-repas utilisés comme installations d'alimentation par les employés du gouvernement. Les ministères locataires ont la responsabilité d'exercer un contrôle à cet égard lorsque leurs employés utilisent ces endroits. Pour plus de renseignements sur l'interdiction de fumer dans les lieux de travail, veuillez vous reporter au chapitre 1.17 du volume 1 et aux chapitres 2.16 et 2.17 du volume 5 du manuel de la Direction générale des biens immobiliers.

Alcool

Il n'est pas permis de servir ou de consommer des boissons alcoolisées dans les installations d'alimentation exploitées pour les employés du gouvernement fédéral, sauf pour des activités spéciales pour lesquelles il faut obtenir les permis appropriés.

Assurance

L'exploitant doit tenir l'État indemne de toute responsabilité et présenter une preuve indiquant qu'il a souscrit à une assurance-responsabilité. La convention de services doit comprendre une clause à cet effet.

Conventions de services

Les modalités des conventions de services conclues avec les exploitants des services d'alimentation doivent être examinées et approuvées par le ministère de la Justice. Dans ces conventions, il faut veiller à ce que l'État soit suffisamment protégé et qu'il y ait uniformité dans l'application de la politique. La durée d'une convention peut varier, mais on doit tenir compte des investissements de l'exploitant et de l'État, des possibilités qu'offre l'emplacement de produire des recettes ainsi que du coût de la demande de propositions. La convention doit comprendre une disposition prévoyant la résiliation de celle-ci en cas du non-respect de l'une ou l'autre des obligations qui y sont incluses. Les conventions doivent être signées par le responsable indiqué dans le répertoire des autorisations.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR :

La présente politique entre en vigueur immédiatement.

DATE DE RÉVISION :

La présente politique sera révisée au plus tard le 31 décembre 1996.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS :

Les demandes de renseignements concernant la présente politique doivent être acheminées au directeur, Gestion des biens, Direction générale des biens immobiliers, administration centrale, au numéro (613) 736-2181.

On peut obtenir des documents d'appel d'offres généraux et la convention de services de la Direction de la location, Services de l'immobilier. Les demandes de renseignements concernant ces documents doivent être adressées au directeur, Direction de la location, Services de l'immobilier, administration centrale, au numéro (613) 736-2659.

Reg L. Evans, Q.C. (cr)
Assistant Deputy Minister/Sous-ministre adjoint
Real Property/Biens immobiliers

ANNEXE A

Cet énoncé est une traduction d'un extrait d'une lettre de M. A.W. Clayton, directeur exécutif du Conseil du Trésor, envoyée au sous-ministre des Travaux publics le 24 juin 1993.

« Les politiques annulées sont les suivantes...Chapitre 130 du MPA et circulaires connexes concernant les installations de restauration. On note dans la présentation qu'il n'y a pas de politique précise dans ce chapitre qui, à l'instar du Chapitre 120, concerne TPC de façon presque exclusive. L'approbation du CT mentionne spécifiquement que les paragraphes 2 et 3 de la délibération CT517521 de novembre 1957 concernant l'exploitation par TPC de cafétérias à Ottawa/Hull et à l'extérieur demeure en vigueur. Pour modifier cette pratique de quelque façon que ce soit, le ministre des Travaux publics doit soumettre une présentation. »

LES PARAGRAPHES 2 ET 3 DE CT517521 SONT LES SUIVANTS :

2. Conformément à la pratique actuelle, les cafétérias qui seront aménagées à l'avenir dans les immeubles publics d'Ottawa et Hull seront exploitées par l'Association récréative de la fonction publique d'Ottawa.
3. À l'extérieur d'Ottawa, les cafétérias qui seront aménagées dans les immeubles publics seront exploitées soit par
 - a. l'Institut national canadien pour les aveugles ou
 - b. par une association d'employés reconnue.

L'exploitant sera choisi par le Conseil du Trésor après réception d'un rapport du sous-ministre des Travaux publics.

[[Documents en vigueur](#)] [[English](#)]