

D É C I S I O N

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

D-2018-132

R-4051-2018

19 septembre 2018

PRÉSENTE :

Sylvie Durand

Régisseur

Hydro-Québec

Demanderesse

Décision finale

Demande d'autorisation d'Hydro-Québec dans ses activités de distribution d'électricité (le Distributeur) pour la disposition d'un actif (Immeuble sis au 140, boulevard Crémazie Ouest, Montréal)

1. DEMANDE

[1] Le 28 juin 2018, Hydro-Québec dans ses activités de distribution d'électricité (le Distributeur) dépose à la Régie de l'énergie (la Régie) une demande afin d'obtenir son autorisation pour disposer d'un immeuble situé au 140, boulevard Crémazie Ouest, à Montréal (le Projet-vente ou la Demande). Le Distributeur demande également à la Régie de rendre une ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de certaines informations.

[2] Le 20 juillet 2018, la Régie publie un avis aux personnes intéressées sur son site internet, dans lequel elle indique procéder à l'étude du présent dossier par voie de consultation et fixe au 9 août 2018 l'échéance pour le dépôt des commentaires des personnes intéressées. La Régie n'a reçu aucun commentaire à cette date.

[3] Le 31 juillet 2018, la Régie transmet sa demande de renseignements (DDR) n° 1 et sa DDR n° 2 sous pli confidentiel. Le 6 août 2018, le Distributeur répond à ces deux DDR.

[4] Le 17 août 2018, la Régie transmet au Distributeur sa DDR n° 3, accompagnée de sa DDR n° 4 sous pli confidentiel. Le 22 août 2018, le Distributeur répond à ces deux DDR.

[5] Le 18 septembre 2018, le Distributeur dépose une lettre dans laquelle il signifie à la Régie qu'il souhaite compléter l'affirmation solennelle relativement à la demande de confidentialité produite dans le cadre du dossier. En conséquence, il demande à la Régie de rendre une décision sur sa demande d'autorisation du Projet et de reporter sa décision sur la demande de traitement confidentiel de certaines informations¹.

[6] La présente décision porte sur la disposition de l'immeuble situé au 140, boulevard Crémazie Ouest, à Montréal (l'Immeuble).

¹ Pièce [B-0018](#).

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

[7] La Demande est présentée en vertu de l'article 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*² (la Loi) et du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie*³.

[8] En vertu de l'article 73 de la Loi, le Distributeur doit obtenir une autorisation spécifique de la Régie, aux conditions et dans les cas qu'elle fixe par règlement, notamment pour acquérir, construire ou disposer des immeubles ou des actifs destinés à la distribution d'électricité lorsque le coût global d'un projet est égal ou supérieur à 10 M\$.

3. CONTEXTE

[9] Le Distributeur a procédé à une réduction de ses effectifs d'un peu plus de 2 000 employés à temps complet au cours des dix dernières années. Ainsi, les efforts d'efficience du Distributeur, conjugués à l'optimisation des espaces de bureau par le Centre de services partagés, ont amené ce dernier à identifier l'Immeuble comme étant un actif qui n'est plus nécessaire à la poursuite des activités d'Hydro-Québec.

[10] En tant que principal utilisateur de l'Immeuble, le Distributeur intègre cet actif dans sa base de tarification et assume les dépenses afférentes à la propriété du bâtiment.

4. OBJECTIFS, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PROJET

[11] Le Projet-vente vise à saisir une opportunité de disposer d'un actif devenu excédentaire, considérant la conjoncture favorable du marché immobilier, tout en maximisant sa valeur par la conclusion d'une transaction de type cession-bail.

² [RLRQ, c. R-6.01.](#)

³ [RLRQ, c. R-6.01, r. 2.](#)

[12] La présente demande vise la disposition de l'Immeuble à sa juste valeur marchande.

[13] Le groupe Altus, spécialisé en évaluation immobilière, a été mandaté pour établir la valeur marchande la plus probable de l'Immeuble. Celle-ci est estimée à 31 M\$, et ce, en considérant qu'Hydro-Québec signe un bail d'une durée de cinq ans dont les loyers sont conformes aux tendances du marché pour ce secteur de Montréal.

[14] Afin de maintenir une qualité satisfaisante de confort pour les occupants, le Distributeur estime que des travaux estimés à 2,5 M\$ devront être réalisés par le nouvel acquéreur. Dans cette perspective, Hydro-Québec a accepté une offre d'achat au montant de 28 M\$.

[15] La vente de l'Immeuble est une transaction de type cession-bail selon les paramètres suivants :

- Signature d'un bail pour un terme de 5 ans. Celui-ci prévoit la pleine occupation des espaces à bureaux pour la première année et une occupation de 75 % des espaces à bureaux pour les années 2 à 5.
- Le bail est assorti d'une option de renouvellement de cinq ans.
- Une clause de sous-location est prévue au bail.

[16] Selon le Distributeur, la stratégie de mise en vente, qui comporte une garantie de revenu de location offerte par Hydro-Québec, permet de maximiser le prix de vente de l'immeuble⁴.

[17] Le Distributeur indique que la vente de l'Immeuble est conditionnelle à l'obtention de l'autorisation de la Régie dans un délai de 120 jours, suivant la fin de la période de vérification diligente. La vérification diligente a pris fin de 8 mai 2018. Le délai de 120 jours peut être prolongé une seule fois pour une période de 30 jours additionnels⁵.

⁴ Pièce [B-0005](#), p. 9.

⁵ Pièces [B-0001](#) et [B-0002](#).

4.1 DONNÉES ET ANALYSE ÉCONOMIQUE

[18] L'Immeuble a été construit en 1964. Il a été acquis par Hydro-Québec en 1991 au prix de 21 M\$. L'Immeuble est un édifice à bureaux de classe B de 12 étages. On y retrouve 220 617 pieds carrés d'espaces à bureaux, 1 316 pieds carrés d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée, 30 espaces de stationnement intérieurs et 23 espaces de stationnement extérieurs⁶.

[19] L'immeuble affiche présentement un taux d'inoccupation de 30 % et les espaces vacants sont répartis dans l'ensemble du bâtiment. Le Distributeur prévoit engager des coûts de réaménagement en 2018 afin d'optimiser les espaces et ainsi libérer trois des douze étages occupés par Hydro-Québec⁷.

[20] Au soutien de l'analyse économique et du calcul de l'impact sur le revenu requis, le Distributeur compare deux scénarios : le scénario Projet-vente et le scénario Statu quo. Dans le scénario Projet-vente, le réaménagement en 2018 vise à réduire le coût de location des années 2 à 5, tandis que dans le scénario Statu quo, le réaménagement vise à louer les espaces libérés à des tiers et ainsi maximiser les revenus de location⁸.

[21] Le scénario Projet-vente prévoit les coûts associés à la relocalisation graduelle des effectifs du Distributeur vers d'autres locaux vacants situés dans d'autres bâtiments administratifs lui appartenant, incluant l'aménagement de ces derniers⁹.

[22] Le scénario Statu quo présume d'une vente de l'Immeuble à l'année 10 ainsi que la réalisation d'une d'optimisation des espaces afin de libérer les locaux à cette même année. Cette hypothèse permet de réduire à 10 ans la durée de l'analyse financière¹⁰.

[23] Le Distributeur présente une analyse économique pour les deux scénarios. Selon les hypothèses propres à chacun des scénarios, le Distributeur soumet que le scénario Projet-vente entraîne un gain économique de 10,9 M\$ en valeur actuelle nette comparativement au scénario Statu quo, en raison principalement d'économies en travaux de pérennité futurs, d'une réduction des coûts liés aux espaces inoccupés et de la

⁶ Pièce [B-0005](#), p. 7.

⁷ Pièce [B-0005](#), p. 7 et 10.

⁸ Pièce [B-0005](#), p. 10.

⁹ Pièce [B-0010](#), p. 8.

¹⁰ Pièces [B-0005](#), p. 9, 10 et 11, et [B-0010](#), p. 7.

réalisation immédiate du produit de la vente de l'Immeuble (valeur actuelle supérieure à une vente dans 10 ans)¹¹.

4.2 TRAITEMENT DU GAIN ET IMPACT SUR LE REVENU REQUIS

[24] Le Distributeur indique qu'un gain de 17,6 M\$¹² sera réalisé à la suite de la disposition de l'Immeuble.

[25] Il précise qu'en vertu des principes comptables généralement reconnus des États-Unis, la transaction de type cession-bail pour la disposition de l'Immeuble sera comptabilisée selon les dispositions de la norme ASC 840 *Leases*. Ainsi, selon cette norme, à la conclusion de la vente, un montant de 8 M\$ serait reconnu en 2018 à titre de gain sur disposition. Le gain résiduel au montant de 9,6 M\$ serait, quant à lui, reporté et amorti sur la durée initiale du bail, soit cinq ans, proportionnellement à la charge de location¹³.

[26] Cependant, à compter du 1^{er} janvier 2019, la norme ASC 842 *Leases* remplacera les exigences de comptabilisation des contrats de location de l'ASC 840. Cette nouvelle norme exige de comptabiliser la totalité du gain lors de la vente. Ainsi, le gain résiduel reporté, au montant de 9,6 M\$, serait comptabilisé à titre d'ajustement aux bénéfices non répartis au 1^{er} janvier 2019 plutôt que d'être amorti. À cet effet, le Distributeur mentionne qu'il présente les nouvelles exigences de l'ASC 842, dont les modalités d'application spécifiques aux transactions de type cession-bail, dans la pièce sur les conventions, méthodes et pratiques comptables du dossier tarifaire 2019-2020¹⁴.

[27] En réponse à la DDR n° 3, le Distributeur indique que l'utilisation d'un compte de report pour y comptabiliser le gain irait à l'encontre du traitement comptable édicté par les normes ASC 840 et ASC 842. De plus, il fait valoir que dans le nouveau cadre du mécanisme de réglementation incitative (MRI), l'ajustement aux bénéfices non répartis ne peut dorénavant faire l'objet d'un traitement réglementaire spécifique s'il ne rencontre pas le seuil retenu par la Régie pour les exclusions de 15 M\$¹⁵.

¹¹ Pièce [B-0005](#), p. 9 à 12.

¹² Pièce [B-0005](#), p. 13 et 14.

¹³ Pièce [B-0005](#), p. 13 et 14.

¹⁴ Pièce [B-0005](#), p. 14.

¹⁵ Pièce [B-0015](#), p. 3.

[28] Le Distributeur présente un comparatif de l'impact sur ses revenus requis du scénario Projet-vente avec le scénario Statu quo, basé notamment sur le coût en capital prospectif autorisé dans la décision D-2018-025¹⁶. L'impact sur les revenus requis est déterminé en tenant compte de l'application de la norme ASC 842 à compter du 1^{er} janvier 2019. Selon les hypothèses propres aux deux scénarios, le Distributeur soumet que le scénario Projet-vente réduit son revenu requis de 17,5 M\$ par rapport au scénario Statu quo sur la période 2018-2028, en raison principalement du produit de la disposition et du retrait de l'actif de la base de tarification¹⁷.

4.3 IMPACT SUR LA QUALITÉ DU SERVICE DE DISTRIBUTION

[29] Aucun impact sur la qualité de prestation du service de distribution n'est prévu par le Distributeur¹⁸.

5. OPINION DE LA RÉGIE

[30] La Régie retient que le Distributeur, en tant que principal utilisateur de l'Immeuble, intègre cet actif dans sa base de tarification et assume les dépenses afférentes à la propriété du bâtiment.

[31] La Régie retient également que les efforts d'efficience du Distributeur, dont la réduction d'effectifs, conjugués à l'optimisation des espaces de bureau par le Centre des services partagés, ont amené ce dernier à identifier l'Immeuble comme étant un actif qui n'est plus nécessaire à la poursuite des activités d'Hydro-Québec.

[32] De plus, la Régie constate que l'offre d'achat au montant de 28 M\$ est très près de la valeur marchande de l'Immeuble.

¹⁶ Dossier R-4011-2017, décision [D-2018-025](#), p. 51.

¹⁷ Pièce [B-0005](#), p. 12 à 15.

¹⁸ Pièce [B-0005](#), p. 16.

[33] Selon les hypothèses retenues par le Distributeur dans son analyse économique, la Régie note que le scénario Projet-vente génère un gain économique de 10,9 M\$ par rapport au scénario Statu quo.

[34] La Régie se déclare satisfaite des justifications économiques motivant le scénario de Projet-vente et, en conséquence, elle autorise le Distributeur à disposer de l'Immeuble, selon le Projet-vente tel que décrit dans la preuve soumise par le Distributeur.

[35] Par ailleurs, l'impact sur les revenus requis serait de 17,5 M\$ sur la période 2018-2028 en tenant compte des hypothèses retenues par le Distributeur. Cependant, la Régie note que l'impact sur les revenus requis est largement tributaire du traitement réglementaire du gain de disposition d'actif.

[36] Concernant le traitement réglementaire du gain, la Régie note que le Distributeur présente, dans le cadre du dossier tarifaire 2019-2020, les changements de règles comptables quant aux modalités d'application spécifiques aux transactions de type cession-bail. Elle note également l'implantation récente du nouveau cadre du MRI pour les années 2018 à 2021¹⁹. La Régie est donc d'avis que le traitement réglementaire du gain doit être examiné dans le cadre d'un dossier tarifaire.

[37] En conséquence, la Régie ordonne au Distributeur de créer un compte d'écarts et de reports provisoire, hors base de tarification, dans lequel sera comptabilisée la totalité du gain associé à la disposition de l'Immeuble.

[38] Enfin, la Régie demande au Distributeur de déposer, dans le cadre de son prochain rapport annuel, un suivi des données financières liées à la transaction du Projet-vente, dont le calcul détaillé du gain sur disposition de l'Immeuble.

[39] Par ailleurs, à la suite de la demande du Distributeur dans sa correspondance du 18 septembre 2018, **la Régie réserve sa décision sur la demande d'ordonnance de traitement confidentiel de certaines informations.**

¹⁹ Dossiers R-3897-2014 Phase 1, décision [D-2017-043](#), et R-4011-2017, décision [D-2018-067](#).

[40] **Pour ces motifs,**

La Régie de l'énergie :

ACCUEILLE en partie la demande du Distributeur;

AUTORISE le Distributeur à disposer de l'Immeuble, tel que décrit dans la présente décision;

ORDONNE au Distributeur de créer un compte d'écart et de reports provisoire, hors base de tarification, dans lequel sera comptabilisée la totalité du gain associé à la disposition de l'Immeuble;

DEMANDE au Distributeur de déposer, dans le cadre de son prochain rapport annuel, un suivi des données financières liées à la transaction du Projet-vente;

RÉSERVE sa décision sur la demande d'ordonnance de traitement confidentiel de certaines informations du Distributeur.

Sylvie Durand

Régisseur

Hydro-Québec représentée par M^e Simon Turmel.