

# D É C I S I O N

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

---

D-2019-077

R-4051-2018

8 juillet 2019

---

**PRÉSENTE :**

Sylvie Durand

Régisseur

---

**Hydro-Québec**

Demanderesse

---

**Décision sur la confidentialité**

*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, l'Immeuble).

[2] Le Distributeur demande également à la Régie de rendre une ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de certaines informations contenues à la pièce B-0004, dont il dépose également une version caviardée<sup>1</sup>. Au soutien de cette demande, le Distributeur joint une affirmation solennelle de Madame Sylvie Bélanger<sup>2</sup>, d'Hydro-Québec.

[3] Durant la période du 3 août au 23 août 2018, le Distributeur répond aux demandes de renseignements de la Régie. Il dépose notamment, sous pli confidentiel, les pièces B-0009, B-0011, B-0012 et B-0017 ainsi que, sous la cote B-0010, une version caviardée de la pièce B-0012<sup>3</sup>.

[4] Le 19 septembre 2018, la Régie rend sa décision D-2018-132 par laquelle elle autorise le projet. Elle réserve cependant sa décision sur la demande d'ordonnance de traitement confidentiel, à la suite d'une correspondance du Distributeur indiquant qu'il souhaite compléter l'affirmation solennelle déposée au soutien de cette demande<sup>4</sup>.

[5] Par la suite, le Distributeur dépose les documents supplémentaires suivants au soutien de sa demande d'ordonnance :

- le 30 janvier 2019 : les affirmations solennelles de Monsieur Sylvain Leclair, du Groupe Altus, et de madame France McCutcheon, d'Hydro-Québec<sup>5</sup>;

---

<sup>1</sup> Pièces [B-0002](#), paragraphes 20-21 et conclusions, B-0004 (confidentielle) et [B-0005](#).

<sup>2</sup> Le Distributeur dépose deux affirmations solennelles de Madame Bélanger, datées du 28 juin 2018, l'une au soutien de la demande d'autorisation du projet (pièce [B-0002](#)), la seconde au soutien de la demande d'ordonnance de traitement confidentiel. Cette dernière affirmation n'est alors déposée que dans sa version papier.

<sup>3</sup> Pièces B-0009 (confidentielle), B-0011 (confidentielle), B-0012 (confidentielle), B-0017 (confidentielle) et [B-0010](#).

<sup>4</sup> Pièce [B-0018](#).

<sup>5</sup> Pièces [B-0020](#) et [B-0021](#).

- le 4 février 2019 : la version électronique de l'affirmation solennelle précitée de Madame Sylvie Bélanger<sup>6</sup>;
- le 20 mars 2019 : une affirmation solennelle supplémentaire de madame France McCutcheon<sup>7</sup>;
- le 21 mars 2019 : une affirmation solennelle supplémentaire de Monsieur Sylvain Leclair<sup>8</sup>.

[6] Par ailleurs, le 20 mars 2019, le Distributeur rend publiques certaines informations jusqu'alors déposées sous pli confidentiel, par le dépôt des pièces B-0026 et B-0027, constituant respectivement une version révisée des pièces B-0005 et B-0010, et par le dépôt des pièces B-0028 et B-0029, soit une version caviardée des pièces B-0011 et B-0017.

[7] Enfin, le 30 mai 2019, le Distributeur rend publiques davantage d'informations, par le dépôt des pièces B-0034, B-0035, B-0036 et B-0037<sup>9</sup>, constituant respectivement une version révisée des pièces B-0026, B-0027, B-0028 et B-0029.

[8] La présente décision porte sur la demande d'ordonnance de traitement confidentiel du Distributeur ainsi que celle du Groupe Altus formulée aux affirmations solennelles de Monsieur Leclair.

## 2. CADRE JURIDIQUE

[9] En vertu de l'article 30 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*<sup>10</sup> (la Loi), la Régie peut interdire ou restreindre la divulgation, la publication ou la diffusion de renseignements ou de documents qu'elle indique, si le respect de leur caractère confidentiel ou l'intérêt public le requiert.

---

<sup>6</sup> Pièce [B-0022](#).

<sup>7</sup> Pièce [B-0024](#).

<sup>8</sup> Pièce [B-0031](#).

<sup>9</sup> Pièce [B-0037](#). La Régie note que la pièce B-0037 apporte effectivement des révisions en date du 30 mai 2019, bien que la date de révision qui y est indiquée soit la même que celle indiquée à la pièce B-0029 qu'elle remplace.

<sup>10</sup> [RLRQ c. R-6.01](#).

### **3. DEMANDE DE TRAITEMENT CONFIDENTIEL**

[10] À la suite du dépôt des versions révisées précitées de documents par le Distributeur, sa demande d'ordonnance de traitement confidentiel vise en définitive les pièces et les renseignements suivants :

- la pièce B-0004 et les renseignements qu'elle contient, caviardés à la pièce B-0034;
- la pièce B-0009 et les renseignements qu'elle contient;
- la pièce B-0011 et les renseignements qu'elle contient, caviardés à la pièce B-0036;
- la pièce B-0012 et les renseignements qu'elle contient, caviardés à la pièce B-0035; et
- la pièce B-0017 et les renseignements qu'elle contient, caviardés à la pièce B-0037.

[11] La demande est fondée sur des considérations relatives, d'une part, à la stratégie immobilière d'Hydro-Québec et, d'autre part, à la stratégie du Groupe Altus pour évaluer la valeur marchande de l'Immeuble.

#### **3.1 STRATÉGIE D'HYDRO-QUÉBEC EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE**

[12] Le Distributeur demande initialement à la Régie de rendre une ordonnance de traitement confidentiel, en vertu de l'article 30 de la Loi, et d'interdire la divulgation, la publication et la diffusion, pour une durée de 10 ans, des informations suivantes

- celles contenues à la pièce B-0004, caviardées à la pièce B-0005;
- celles contenues à la pièce B-0011;
- celles contenues à la pièce B-0012, caviardées à la pièce B-0010;
- celles contenues à la pièce B-0017.

[13] Au soutien de cette demande, le Distributeur dépose l'affirmation solennelle de madame Sylvie Bélanger, directrice - Propriétés Immobilières à la Direction principale Centre de services partagés, pour la division Innovation, équipement et services partagés

de Hydro-Québec<sup>11</sup> et deux affirmations solennelles de madame France McCutcheon, chef – Valorisation et expertise foncière à la direction principale du Centre de services partagés, pour la division Hydro-Québec Innovation, équipement et services partagés de Hydro-Québec<sup>12</sup>.

[14] À l'égard de la pièce B-0004, Madame Bélanger mentionne que la preuve fait état d'informations sensibles concernant la stratégie commerciale du Distributeur relative à la vente de l'Immeuble, notamment en ce qui a trait au plan de pérennité du bâtiment et les coûts estimés qu'Hydro-Québec pourrait devoir déboursier si elle demeurerait propriétaire dans le cadre du scénario de statu quo. D'autre part, certaines informations ont trait à la manière dont Hydro-Québec entend se prévaloir des possibilités offertes par le bail dans le cadre de l'option de cession-bail. Madame Bélanger ajoute ce qui suit concernant les informations visées par la demande d'ordonnance, caviardées à la pièce B-0005 :

*«24. Or, les informations caviardées font état d'informations au cœur de la stratégie commerciale d'Hydro-Québec en matière immobilière et leur divulgation serait susceptible de nuire au déploiement de la stratégie d'Hydro-Québec à l'occasion de transactions immobilières futures.*

*25. La divulgation de telles informations irait également à l'encontre de l'intérêt public puisqu'elle serait susceptible de nuire à la possibilité pour Hydro-Québec de profiter de conditions optimales à l'occasion de telles transactions. »*

[15] En ce qui concerne les informations contenues aux pièces B-0011 et B-0017 ainsi qu'à celles contenues à la pièce B-0012, caviardées à la pièce B-0010, madame McCutcheon réitère les motifs précités soumis par Madame Bélanger et précise ce qui suit :

*« 22. Les réponses aux questions [de la Régie à la pièce A-0007] concernent effectivement des indications quant à la manière dont Hydro-Québec est susceptible de se prévaloir des possibilités offertes par le bail.*

---

<sup>11</sup> Pièce [B-0022](#).

<sup>12</sup> Pièces [B-0021](#) et [B-0024](#).

*23. Les réponses aux questions [de la Régie à la pièce A-0011] concernent le plan de pérennité du bâtiment et l'estimation des travaux à réaliser qui n'avaient pas à être fournis à l'acheteur dans le cadre de négociations. »<sup>13</sup>.*

[16] Par ailleurs, Madame McCutcheon confirme que l'ordonnance demandée devrait être effective pour une durée d'application de 10 ans.

[17] Or, tel que mentionné précédemment, le Distributeur a, par la suite, rendu publiques certaines des informations visées par ces affirmations solennelles, de sorte que ces informations devenues publiques ne sont donc plus visées par sa demande d'ordonnance.

[18] Il en est ainsi, notamment, des informations relatives à la commission que le Distributeur a versé à la firme de courtage JLL <sup>14</sup> et de certaines informations relatives à l'amortissement et à la valeur résiduelle estimée dans le cas du scénario de statu quo, caviardées aux pièces B-0005<sup>15</sup>, A-0011<sup>16</sup> et B-0017 et rendues publiques par les pièces B-0029<sup>17</sup> et B-0037<sup>18</sup>. À l'égard de ces dernières, **la Régie verse au dossier public la pièce A-0014**, soit une version révisée de la pièce A-0011, afin que les mêmes informations soient rendues publiques<sup>19</sup>.

[19] Cela dit, en ce qui concerne les informations qui demeurent caviardées aux pièces A-0007, A-0014, B-0034, B-0035, B-0036 et B-0037, la Régie est d'avis que les motifs invoqués par Mesdames Bélanger et McCutcheon ayant trait à la pertinence de protéger la stratégie commerciale du Distributeur relative à la vente de l'Immeuble justifient l'octroi d'une ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de ces informations pour une durée de 10 ans.

[20] **En conséquence, la Régie accueille cette demande du Distributeur et interdit la divulgation, la publication et la diffusion des pièces A-0006, A-0010, B-0004, B-0011, B-0012 et B-0017 ainsi que des renseignements qu'elles contiennent,**

---

<sup>13</sup> Pièce [B-0021](#), paragraphes 21 à 23.

<sup>14</sup> Pièces [B-0027](#) et [B-0035](#), réponse 2.3, initialement visée par la demande d'ordonnance (pièces [B-0007](#), [B-0010](#) et [B-0021](#), paragraphes 18 à 20).

<sup>15</sup> Pièce [B-0005](#), page 14, Tableau 5.

<sup>16</sup> Pièce [A-0011](#), préambule (iv) et question 1.1.

<sup>17</sup> Pièce [B-0029](#), question 1.1.

<sup>18</sup> Pièce [B-0037](#), préambule (iv) et question 1.1.

<sup>19</sup> Pièce A-0014, préambule (iv) et question 1.1.

**caviardés respectivement aux pièces A-0007, A-0014, B-0034, B-0036, B-0035, et B-0037 pour une durée de 10 ans à compter de la date de la présente décision.**

### **3.2 RAPPORT DU GROUPE ALTUS**

[21] À la demande de la Régie, le Distributeur a déposé la pièce B-0009, soit le rapport du Groupe Altus relatif à la valeur marchande de l'Immeuble (le Rapport). Le Distributeur demande à la Régie de rendre une ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de cette pièce<sup>20</sup>.

[22] Au soutien de cette demande, le Distributeur a déposé les affirmations solennelles précitées de Madame France McCutcheon<sup>21</sup> et deux affirmations solennelles de Monsieur Sylvain Leclair, Vice-président directeur, Québec, du Groupe Altus limitée<sup>22</sup>.

[23] Il en ressort que le Groupe Altus présente également une demande d'ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de la pièce B-0009 et que le Distributeur et le Groupe Altus invoquent, chacun, des motifs qui leur sont propres au soutien d'une telle demande, tel qu'il appert des extraits ci-après de ces affirmations solennelles.

[24] Dans son affirmation solennelle du 30 janvier 2019, monsieur Leclair soumet, notamment, ce qui suit :

*« 2. Groupe Altus est une firme spécialisée, notamment, en évaluation immobilière.*

*[...]*

*7. Le Rapport analyse l'Immeuble et fournit une opinion sur la valeur marchande de celui-ci, en fonction d'hypothèses fournies par Hydro-Québec et suivant différentes méthodes d'évaluation.*

*[...]*

*12. Le Rapport contient notamment des informations sensibles relativement aux différentes hypothèses ayant servi à la détermination de la valeur marchande de l'immeuble, en fonction des différentes approches d'évaluation.*

---

<sup>20</sup> Pièces [B-0007](#), [B-0019](#), [B-0023](#) et [B-0030](#).

<sup>21</sup> Pièces [B-0021](#) et [B-0024](#).

<sup>22</sup> Pièces [B-0020](#) et [B-0031](#).



*13. Le Rapport contient également des informations sensibles relativement au prix des loyers des locataires commerciaux de l'immeuble.*

*14. Le Rapport fait, de plus, état d'informations sensibles ayant trait à la stratégie commerciale d'Hydro-Québec relative à la vente de l'Immeuble ainsi qu'à sa stratégie commerciale en matière immobilière.*

[...]

*16. La divulgation de telles informations irait [...] à l'encontre de l'intérêt public puisqu'elle serait susceptible de nuire à [...] Hydro-Québec, en [la] privant de la possibilité de profiter de conditions optimales à l'occasion de telles transactions.*

[...]

*18. Les informations de la nature des informations confidentielles identifiées à la présente affirmation solennelle sont par ailleurs considérées et traitées comme confidentielles par Groupe Altus dans le cours normal de ses activités et systématiquement seulement communiquées au client.*

*19. Rendre le Rapport public serait également de nature à nuire aux relations entre le client d'Altus, Hydro-Québec, et l'acheteur de l'Immeuble d'autant plus qu'Hydro-Québec est dorénavant locataire de l'immeuble.*

*20. À cet effet, Altus rappelle que l'acheteur est par ailleurs un acteur important sur la scène du marché immobilier montréalais. À ce titre, il possède les ressources qualifiées afin d'évaluer la transaction. L'acheteur n'a pas à connaître les différentes hypothèses utilisées par Altus et Hydro-Québec relativement à l'évaluation de l'Immeuble »<sup>23</sup>.*

[25] Dans son affirmation solennelle du 21 mars 2019, Monsieur Leclair apporte des précisions additionnelles relatives aux intrants provenant d'Hydro-Québec et aux données utilisées par Altus aux fins de la détermination de la valeur marchande de l'Immeuble. En ce qui a trait plus particulièrement au préjudice que le Groupe Altus pourrait subir si le Rapport était rendu public, Monsieur Leclair énonce ce qui suit :

*« 12. Aux fins de l'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble Altus a utilisé différentes méthodes tel qu'il appert au Rapport. Ces méthodes nécessitent l'utilisation de données sensibles, tirées des banques de données d'Altus.*

*13. Les informations contenues dans les banques de données d'Altus concernant les baux proviennent des clients d'Altus et sont fournies à Altus en considération qu'elles ne soient pas rendues publiques et qu'Altus prenne toutes les mesures nécessaires afin de protéger ces informations.*

---

<sup>23</sup> Pièce [B-0020](#).

14. Ces banques de données constituent un actif inestimable pour Altus dans le cours normal de ses activités et si, suite à la publication de ces données, certains clients devaient être réticents à fournir ces informations, les dommages pour Altus seraient considérables.

15. Altus a ainsi utilisé de l'information provenant de sa base de données relativement à différents immeubles, afin d'estimer un loyer de base approprié pour les fins du bail.

16. Le choix des loyers utilisés à même la base de données, à des fins de comparaison, constitue une information sensible et stratégique. Ces choix influent directement le loyer fixé pour les fins de la transaction et in fine, constitue[nt] un intrant pour les fins de la fixation de la valeur marchande de l'immeuble.

17. Altus a également eu recours, afin de déterminer la valeur marchande, de données tirées de sa banque de données relative aux ventes. Bien que cette banque de données contienne certaines informations provenant du bureau de la publicité des droits, la majorité des informations (par exemple les détails physiques des immeubles, les analyses de rendement immobilier) proviennent des clients d'Altus et sont traitées de façon confidentielles.

18. Le choix des propriétés comparables qui ont été utilisées aux fins d'évaluer la valeur marchande de l'Immeuble constitue une information stratégique importante devant être gardée confidentielle puisqu'il s'agit d'un élément important utilisé aux fins de la fixation de la valeur de l'immeuble.

19. Les coûts associés à l'exploitation de l'immeuble ont également été estimés à partir de données tirées d'une banque de données d'Altus.

20. Or, le choix des propriétés comparables qui ont été utilisées aux fins les coûts [sic] associés à l'exploitation de l'immeuble constitue une information stratégique importante devant être gardée confidentielle puisqu'il s'agit d'un élément important utilisé aux fins de la fixation de la valeur de l'immeuble »<sup>24</sup>.

[26] En conclusion, Monsieur Leclair soumet que la structure du Rapport fait en sorte que c'est son entièreté qui doit être gardé confidentiel.

[27] Pour sa part, madame McCutcheon invoque, pour le compte du Distributeur, des motifs convergents avec ceux de Monsieur Leclair et ceux précédemment cités de madame Bélanger<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Pièce [B-0031](#).

<sup>25</sup> Pièce [B-0021](#), paragraphes 7 à 15.

[28] Par ailleurs, Monsieur Leclair et Madame McCutcheon précisent que le Groupe Altus et le Distributeur demandent tous deux que l'ordonnance sollicitée à l'égard de la pièce B-0009 soit émise pour une durée de 10 ans.

[29] La Régie juge que les motifs invoqués par Monsieur Leclair, en ce qui a trait à la pertinence de protéger les méthodes et la stratégie utilisées par Altus pour évaluer la valeur marchande de l'Immeuble, ainsi que ceux invoqués par lui et par madame McCutcheon, en ce qui a trait à la pertinence de protéger la stratégie commerciale du Distributeur relative à la vente de l'Immeuble, justifient leur demande respective d'ordonnance de traitement confidentiel à l'égard de la pièce B-0009.

**[30] En conséquence, la Régie accueille les demandes d'ordonnance du Distributeur et du Groupe Altus et interdit la divulgation, la publication et la diffusion de la pièce B-0009 pour une durée de 10 ans à compter de la date de la présente décision.**

[31] **Pour ces motifs,**

### La Régie de l'énergie :

**VERSE** au dossier public la pièce A-0014;

**ACCUEILLE** la demande d'ordonnance de traitement confidentiel du Distributeur; telle que modifiée par la divulgation publique de certaines des informations originellement visées, ainsi que la demande d'ordonnance de traitement confidentiel du Groupe Altus;

**INTERDIT**, pour une durée de 10 ans, la divulgation, la publication et la diffusion des pièces A-0006, A-0010, B-0004, B-0011, B-0012 et B-0017 ainsi que des renseignements qu'elles contiennent, caviardés respectivement aux pièces A-0007, A-0014, B-0034, B-0036, B-0035 et B-0037;

**INTERDIT**, pour une durée de 10 ans, la divulgation, la publication et la diffusion de la pièce B-0009 ainsi que des renseignements qu'elle contient.

Sylvie Durand

Régisseur

Hydro-Québec représentée par M<sup>e</sup> Simon Turmel.