

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

NO : R-4051-2018

HYDRO-QUÉBEC, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Loi sur Hydro-Québec* (L.R.Q. c. H-5) ayant son siège social au 75, René-Lévesque Ouest, dans la cité et district de Montréal, province de Québec

Demanderesse

**DEMANDE D'AUTORISATION DU DISTRIBUTEUR
POUR LA DISPOSITION D'UN ACTIF (IMMEUBLE SIS AU 140, BOULEVARD
CRÉMAZIE OUEST, MONTRÉAL)**

[Articles 31(5°) et 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie* (RLRQ c. R-6.01) et articles 1, 2 et 3 du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie* (2001) 133 G.O. II, 6165 (n° 36, 05/09/02)]

**AU SOUTIEN DE SA DEMANDE, LA DEMANDERESSE EXPOSE
RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

INTRODUCTION

1. Elle est une entreprise dont les activités de distribution d'électricité sont assujetties à la juridiction de la Régie de l'énergie (la « Régie ») dans la mesure prévue à la *Loi sur la Régie de l'énergie* (la « Loi »).
2. Hydro-Québec dans ses activités de distribution d'électricité (le « Distributeur ») est tenu, en vertu de la Loi, de distribuer l'électricité à toute personne qui le demande dans le territoire où s'exerce son droit exclusif de distribution.
3. En vertu de l'article 73 de la Loi, le Distributeur doit obtenir l'autorisation de la Régie, aux conditions et dans les cas déterminés au *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie* (le « Règlement »), pour acquérir, construire ou disposer d'immeubles ou d'actifs destinés à la distribution d'électricité.

4. En vertu du sous-paragraphe 1^o b) de l'article 1 du Règlement, le Distributeur doit obtenir une autorisation de la Régie pour disposer des immeubles ou des actifs destinés à la distribution d'électricité et dont le coût est de 10 millions de dollars et plus.
5. Le Distributeur demande à la Régie l'autorisation pour la disposition d'un actif consistant en l'immeuble sis au 140, boul. Crémazie Ouest à Montréal (l'Immeuble), tel qu'il appert de la pièce HQD-1, document 1.
6. La preuve déposée au soutien de la demande inclut tous les renseignements exigés par le Règlement tel qu'il appert notamment du tableau de concordance (Tableau 1) de la pièce HQD-1, document 1, produite au dossier.

CONTEXTE

7. L'Immeuble est intégré à la base de tarification du Distributeur, celui-ci en étant le principal utilisateur.
8. Le Distributeur a diminué de près de 2000 ses ETC sur la période 2008-2017, découlant de ses efforts d'efficience. Il en résulte une modification quant aux besoins du Distributeur en termes d'espaces de bureaux.
9. Le Centre de services partagés (CSP), dont l'une des missions est la gestion du patrimoine immobilier d'Hydro-Québec, a entrepris des efforts considérables afin de poursuivre l'optimisation de l'occupation des bâtiments administratifs d'Hydro-Québec.
10. Le CSP a ainsi examiné la possibilité de se départir de l'Immeuble, dans le cadre d'une stratégie visant à maximiser sa valeur.
11. Ainsi, les efforts d'efficience du Distributeur jumelés à l'exercice d'optimisation des espaces de bureaux mènent à la conclusion que l'Immeuble est un actif qui n'est plus nécessaire à la poursuite des activités du Distributeur.

LA VENTE DE L'IMMEUBLE

12. Une firme spécialisée en évaluation immobilière a été mandatée afin d'établir la valeur marchande de l'Immeuble. Celle-ci est estimée à 31 M\$ en considérant la signature, par Hydro-Québec, d'un bail d'une durée de cinq ans avec une option de renouvellement de 5 ans.
13. Afin de maintenir une qualité satisfaisante de confort pour les occupants, des travaux estimés à 2,5 M\$ devront être réalisés par le nouvel acquéreur, ce qui ramène la valeur marchande à 28.5 M\$.
14. 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 en fonction d'une occupation de 5 ans sur une superficie de 100 % de la superficie totale de l'immeuble la première année et 75 % pour les années subséquentes. Ce bail permet, d'une part, de maximiser la valeur de l'immeuble et d'autre part, d'optimiser l'occupation des bâtiments d'Hydro-Québec sur l'Île de Montréal.
16. La vente de l'immeuble est conditionnelle à l'obtention de l'autorisation de la Régie.

CONCLUSION

17. Considérant la nature de la demande et l'article 25 de la Loi, le Distributeur prie la Régie d'appliquer le processus de consultation à la présente demande.
18. Tel que mentionné précédemment, 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 additionnels.
19. En ces circonstances, le Distributeur souhaite que la décision de la Régie à l'égard de la présente demande soit rendue au plus tard le 3 septembre 2018.
20. Une version non caviardée de la pièce HQD-1, document 1, est déposée sous pli confidentiel pour les raisons détaillées à l'affirmation solennelle d'un représentant d'Hydro-Québec. Le Distributeur demande ainsi à la Régie de se prévaloir des dispositions de l'article 30 de la Loi pour rendre une ordonnance interdisant la divulgation, la publication et la diffusion des informations confidentielles. Le Distributeur demande également à ce que cette ordonnance soit rendue pour une durée de 10 ans.
21. La pratique mise en place par la Régie depuis de nombreuses années permet aux participants de consulter les documents confidentiels en souscrivant à un engagement de confidentialité en faveur du Distributeur. Ce dernier propose que cette pratique soit rendue disponible aux intervenants reconnus dans ce dossier, dans la mesure où il ne s'agit pas de l'acheteur ou de toute personne liée à celui-ci.
22. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA RÉGIE :

ACCUEILLIR la présente demande;

ACCORDER au Distributeur l'autorisation requise en vertu de l'article 73 de la Loi afin de pouvoir disposer de l'immeuble situé au 140, boulevard Crémazie Ouest à Montréal, conformément à la preuve soumise à l'appui de la présente demande;

RENDRE une ordonnance de confidentialité pour une durée de 10 ans et

INTERDIRE la divulgation, la publication ou la diffusion des informations de nature confidentielle contenues à la pièce HQD-1, document 1.

Montréal, le 28 juin 2018

(s) Affaires juridiques Hydro-Québec

Affaires juridiques Hydro-Québec
(Me Simon Turmel)

AFFIRMATION SOLENNELLE

Je, soussignée, **SYLVIE BÉLANGER**, directrice - Propriétés Immobilières à la Direction principale Centre de services partagés pour la division Hydro-Québec Innovation, équipement et services partagés, au 600, rue Fullum, ville de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. La demande d'autorisation pour la disposition d'un actif dans le présent dossier a été préparée sous ma supervision et mon contrôle ;
2. J'ai une connaissance personnelle des faits allégués dans la présente demande ;
3. Tous les faits allégués dans ladite demande d'autorisation sont vrais.

Et j'ai signé à Montréal, Québec,
le 28 juin 2018

(s) Sylvie Bélanger

SYLVIE BÉLANGER

Déclaré solennellement devant moi,
à Montréal, Québec, le 28 juin 2018

(s) Hélène Lacoste

Hélène Lacoste #208746
Commissaire à l'assermentation pour
tous les districts judiciaires du Québec

AFFIRMATION SOLENNELLE

Je, soussigné, **MARTIN MORISSETTE**, chef - Analyse et gestion des risques à la direction principale Risques et ingénierie financière du groupe Direction financière et du risque à l'Édifice Jean-Lesage, 75, boul. René-Lévesque Ouest, 16^e étage, ville de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. La demande d'autorisation pour la disposition d'un actif dans le présent dossier a été préparée en partie sous ma supervision et mon contrôle ;
2. J'ai une connaissance personnelle des faits allégués dans la présente demande relatifs à l'analyse économique et financière du projet;
3. Tous les faits allégués dans ladite demande d'autorisation sont vrais.

Et j'ai signé à Montréal, Québec,
le 28 juin 2018

(s) Martin Morissette

MARTIN MORISSETTE

Déclaré solennellement devant moi,
à Montréal, Québec, le 28 juin 2018

(s) Hélène Lacoste

Hélène Lacoste #208746
Commissaire à l'assermentation pour
tous les districts judiciaires du Québec

AFFIRMATION SOLENNELLE

Je, soussignés, **STÉPHANIE CARON**, chef – Affaires réglementaires de la division Hydro-Québec Distribution, Édifice Jean-Lesage, 75, boul. René-Lévesque Ouest, 22^e étage, en la ville de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. La demande d'autorisation pour la disposition d'un actif dans le présent dossier a été préparée en partie sous ma supervision et mon contrôle ;
2. J'ai une connaissance personnelle des faits relatifs à la réglementation d'Hydro-Québec Distribution allégués dans la présente demande ;
3. Tous les faits relatifs à la réglementation du Distributeur allégués dans ladite demande d'autorisation sont vrais.

Et j'ai signé à Montréal, Québec,
le 28 juin 2018

(s) Stéphanie Caron

STÉPHANIE CARON

Déclaré solennellement devant moi,
à Montréal, Québec, le 28 juin 2018

(s) Hélène Lacoste

Hélène Lacoste #208746
Commissaire à l'assermentation pour
tous les districts judiciaires du Québec