

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, 1^{er} étage, ville de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

I. Introduction

1. J'occupe les fonctions de directrice - Propriétés Immobilières à la direction principale Centre de services partagés et ce, depuis le 31 juillet 2017.
2. Cette direction relève de la division Hydro-Québec Innovation, équipement et services partagés.
3. Cette direction est notamment responsable de l'ensemble des transactions immobilières à Hydro-Québec.
4. Dans le cadre de l'exercice de mes fonctions de directrice - Propriétés Immobilières, j'ai été la gestionnaire responsable de la transaction faisant l'objet de la présente demande d'autorisation.

II. Objet de la demande de confidentialité

5. Dans le cadre de la présente demande d'autorisation pour la disposition d'un actif, Hydro-Québec a produit auprès de la Régie une preuve documentaire complète déposée comme pièce HQD-1, document 1, laquelle comprend l'ensemble des renseignements demandés dans le cadre réglementaire applicable.
6. Le Distributeur étant le principal utilisateur de l'immeuble situé au 140, boulevard Crémazie Ouest à Montréal (l'Immeuble), celui-ci est donc intégré à sa base de tarification.
7. En conséquence de cette intégration à sa base de tarification, en conformité avec l'article 73 de la Loi sur la régie de l'énergie (LRÉ), le Distributeur se doit donc obtenir l'autorisation de la Régie afin de disposer de celui-ci.
8. La preuve du Distributeur au soutien de la demande d'autorisation tient compte des informations devant être présentées suivant la LRÉ et le *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie* (le Règlement).
9. Ainsi, suivant le Règlement, le Distributeur dans sa preuve doit notamment faire état des objectifs visés par le projet, la description de celui-ci et doit donc justifier celui-ci, notamment au niveau des coûts.

10. La preuve du Distributeur fait donc état d'informations sensibles ayant trait à la stratégie commerciale du Distributeur relative à la vente de l'immeuble.
11. De façon plus précise et pour les motifs énoncés ci-après, Hydro-Québec demande à la Régie de rendre une ordonnance de confidentialité, d'une durée de 10 ans, pour les extraits suivants du document HQD-1, document 1 :
 - Tableaux 2, 3 et 5 ;
 - Une partie de la section *Optimisation des espaces*.
12. Dans le cadre de la présente demande, Hydro-Québec demande à la Régie de se prévaloir de l'article 30 de la LRÉ afin d'interdire la divulgation, la publication ou la diffusion des Informations confidentielles.

III. Motifs au soutien de la demande de confidentialité

13. Comme expliqué à la pièce HQD-1, document 1, Hydro-Québec a procédé à la mise en vente de l'immeuble et ce afin d'optimiser l'occupation de ses bâtiments administratifs.
14. Le tableau 2 de la pièce HQD-1, document 1, présente les coûts annuels du Projet ainsi que ceux du statu quo. Le tableau 3 présente la comparaison économique du Projet et du statu quo. Le tableau 5 présente quant à lui l'impact sur les revenus requis.
15. Quant à la section Optimisation des espaces, elle fournit des indications quant à la manière dont Hydro-Québec entend se prévaloir des possibilités offertes par le bail.
16. Parmi les coûts considérés pour l'option du statu quo, il y a ceux qu'Hydro-Québec pourrait devoir déboursier dans la mesure où il demeurerait propriétaire de l'immeuble.
17. Ces coûts ont été établis suivant une évaluation de la part d'Hydro-Québec de l'état de l'immeuble et des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires.
18. L'acheteur est un acteur important sur la scène du marché immobilier de Montréal. À ce titre, celui-ci possède les ressources qualifiées afin de confirmer si la transaction correspond à ses attentes en termes d'objectifs. L'acheteur a eu l'occasion d'effectuer toutes les inspections nécessaires avant la conclusion de la transaction notamment dans le cadre de la vérification diligente.
19. Le plan de pérennité du bâtiment et l'estimation des travaux à réaliser d'Hydro-Québec n'avaient pas à être fournis à l'acheteur dans le cadre des négociations.

20. Pour un même immeuble, chaque propriétaire foncier établit des coûts de pérennité différents, en fonction principalement des obligations légales ainsi que de son plan d'affaires. Pour assurer la pérennité de ses immeubles, Hydro-Québec prévoit ses travaux selon une planification qui lui est propre et, la divulgation de celle-ci peut conduire à des interprétations hors contexte pouvant ne pas correspondre à la vision et la planification d'un autre propriétaire foncier.
21. La transaction de type cession-bail comprend la signature d'un bail pour un terme de 5 ans. Celui-ci prévoit la pleine occupation des espaces à bureaux (100 %) pour la première année et une occupation de 75 % des espaces à bureaux pour les années 2 à 5. Il est également assorti d'une option de renouvellement de cinq ans et d'une clause de sous-location.
22. Suite à la transaction, Hydro-Québec deviendra locataire de l'acheteur. Une relation locataire-locateur harmonieuse devra être maintenue afin que chaque partie puisse apprécier les avantages de la transaction.
23. Au surplus, il est envisageable qu'Hydro-Québec ait dans le futur à transiger de nouveau avec cet acheteur.
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.

IV. Conclusions

26. Les informations de la nature des Informations confidentielles sont par ailleurs considérées et traitées comme confidentielles par Hydro-Québec dans le cours normal de ses activités et seules les personnes ayant besoin de connaître ces informations pour leur travail y ont accès.
27. Hydro-Québec soutient qu'il est donc dans l'intérêt public de rendre une ordonnance de confidentialité interdisant la divulgation, la publication ainsi que la diffusion de l'Information confidentielle.
28. En les circonstances, Hydro-Québec demande à la Régie de rendre une ordonnance de confidentialité soit rendue pour une durée de 10 ans.

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


SYLVIE BÉLANGER

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



Hélène Lacoste #208746

Commissaire à l'assermentation pour
tous les districts judiciaires du Québec

