

Version caviardée

**RÉPONSES D'HYDRO-QUÉBEC DISTRIBUTION  
À LA DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2  
DE LA RÉGIE**



---

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2 CONFIDENTIELLE DE LA RÉGIE DE L'ÉNERGIE (LA RÉGIE) À  
HYDRO-QUÉBEC DANS SES ACTIVITÉS DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ (LE DISTRIBUTEUR)  
RELATIVE À LA DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA DISPOSITION D'UN ACTIF  
(IMMEUBLE SIS AU 140, BOULEVARD CRÉMAZIE OUEST, MONTRÉAL)**

---

1. **Références :**
- (i) Pièce [B-0005](#), p. 8;
  - (ii) Pièce [B-0005](#), p. 10 à 11;
  - (iii) Pièce [B-0005](#), p. 9, 10, 11, 12 et 14.

**Préambule :**

(i) « *Le bail est assorti d'une option de renouvellement de cinq ans.* »

(ii) Concernant les dépenses de réaménagement et relocalisation du Statu quo, le Distributeur mentionne : « *Les frais indiqués à l'année 10 correspondent à ceux que devraient déboursier le Distributeur afin de libérer les locaux à cette date en cas de vente. Ces frais de relocalisation sont basés sur ceux du Projet-vente (avec inflation) et ne sont utilisés que dans l'analyse économique.* »

(iii) Le tableau 2, à la page 10, présente le détail des coûts associés au Projet-vente et au Statu quo.

Le tableau 3, à la page 12, présente une comparaison économique du Projet-vente et du Statu quo.

Le tableau 5, à la page 14, présente un comparatif de l'impact sur les revenus requis du Distributeur du Projet-vente avec le Statu quo.

**Demandes :**

Pour le Projet-vente, la Régie souhaite examiner deux scénarios distincts où [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

1.1 Pour le scénario [REDACTED] veuillez indiquer :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Réponse :**

1  
2

1 [REDACTED]  
2 [REDACTED]  
3 [REDACTED]  
4 [REDACTED]  
5 [REDACTED]  
6 [REDACTED]

1.2 Veuillez intégrer les dépenses de la réponse à la sous-question 4.1 au Projet-vente présenté aux tableaux de la référence (iii).

**Réponse :**

7 **Les frais de relocalisation sont déjà inclus dans le scénario du Projet-vente**  
8 **présenté à la pièce HQD-1, document 1.**

1.3 Veuillez déposer l'analyse économique et l'impact sur les revenus requis du Distributeur d'un scénario [REDACTED]  
[REDACTED]

**Réponse :**

9 **Les tableaux R-1.3 A à C présentent les informations demandées.**

**TABLEAU R-1.3 A : COÛTS ANNUELS DU PROJET-VENTE ET DU STATU QUO (EN K\$)**

Projet-Vente	2018 (3 mois)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 (9 mois)
<b>Revenus</b>											
Valeur immeuble (nette)	27 818	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Revenus de location (nets)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Dépenses</b>											
Loyers à payer	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Pérennité	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Taxes et entretien	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Réaménagement et relocalisation	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Flux monétaires totaux - Vente</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Alternative-Statu quo</b>											
<b>Revenus</b>											
Valeur immeuble (nette)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[REDACTED]
Revenus de location (nets)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Dépenses</b>											
Loyers à payer	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Pérennité	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Taxes et entretien	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Réaménagement et relocalisation	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Flux monétaires totaux - Statu quo</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Flux monétaires différentiels</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**TABLEAU R-1.3 B : COMPARAISON ÉCONOMIQUE DES SOLUTIONS (K\$ ACTUALISÉS)**

	Solution 1	Solution 2
	Hydro-Québec vend l'Immeuble	Hydro-Québec demeure propriétaire de l'Immeuble «Statu quo»
Investissements (-)		
Valeurs résiduelles (+)	-	
Revenus (produit de la vente, location) (+)	27 818	
Charges (exploitation, location) (-)		
Flux monétaire net (VAN)		(4 912)
Coûts globaux actualisés HQD (CGA)		4 912

**TABLEAU R-1.3 C : IMPACT SUR LES REVENUS REQUIS (EN K\$)**

Projet-Vente	2018 (3 mois)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 (9 mois)	Total
Charges d'exploitation												
Loyers à payer												
Autres charges												
Amortissement												
Gain sur disposition												
Taxe municipales et scolaires												
Réaménagement et relocalisation												
Rendement sur la base de tarification												
Capitaux empruntés												
Capitaux propres												
Revenus requis - Vente												
Alternative- Statu quo	2018 (3 mois)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 (9 mois)	Total
Charges d'exploitation												
Charges d'entretien												
Autres charges												
Amortissement												
Taxes municipales	279	1 138	1 181	1 184	1 208	1 232	1 257	1 282	1 308	1 334	1 020	12 403
Autres												
Rendement sur la base de tarification												
Capitaux empruntés												
Capitaux propres												
Revenus autres que ventes d'électricité												
Refacturation des espaces	(885)	(3 553)	(3 693)	(3 789)	(3 935)	(4 035)	(4 193)	(4 284)	(4 368)	(4 451)	(3 405)	(40 578)
Revenus requis - Statu Quo												
Impact revenus requis différentiel												

1.4 Veuillez commenter les résultats de l'analyse économique et l'impact sur les revenus requis de chacun des deux scénarios présentés aux réponses aux sous-questions 4.2 et 4.3.

**Réponse :**

1 [Redacted]  
2 [Redacted]  
3 [Redacted]  
4 [Redacted]  
5 [Redacted]  
6 [Redacted]  
7 [Redacted]  
8 [Redacted]  
9 [Redacted]  
10 [Redacted]  
11 [Redacted]  
12 [Redacted]  
13 [Redacted]  
14 [Redacted]