

AFFIRMATION SOLENNELLE

Je, soussigné, Sylvain Leclair, Vice-président directeur, Québec pour Groupe Altus limitée, au 1600-1100 boulevard René-Lévesque O., ville de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

I. Introduction

1. J'occupe les fonctions de Vice-président directeur, Québec pour Groupe Altus limitée, depuis le 1^{er} avril 2010.
2. Groupe Altus est une firme spécialisée, notamment, en évaluation immobilière mais offrant également un éventail de services à ses clients.
3. Le 28 janvier 2019, j'ai signé une affirmation solennelle au soutien de la demande de confidentialité pour le Rapport d'analyse préparé par Groupe Altus pour Hydro-Québec (le Rapport), lequel rapport a été déposé à la Régie en réponse à la question 1.1 de sa demande de renseignements n° 1.
4. Je réitère l'ensemble des motifs mentionnés à cette affirmation solennelle et désire apporter les précisions additionnelles suivantes au soutien de la demande de confidentialité formulée pour le Rapport.
5. Les informations sensibles contenues au Rapport ou utilisées aux fins de celui-ci sont de différentes natures.

Intrants provenant d'Hydro-Québec

6. Parmi les informations sensibles apparaissant au Rapport ou pouvant être déduites de celui-ci, les différentes hypothèses qui nous ont été transmises par notre cliente Hydro-Québec.
7. Dans le Rapport, figurent des scénarios et des informations relatifs à l'occupation de l'immeuble par Hydro-Québec, qui ont un impact direct sur la valeur marchande de l'immeuble.
8. Dans le Rapport, figurent également différentes hypothèses fournies par Hydro-Québec quant à sa stratégie commerciale relativement à l'utilisation de l'immeuble.
9. Parmi ces informations, figurent les loyers des locataires commerciaux de l'immeuble.
10. Il s'agit d'informations que nous traitons de façon confidentielle dans le cours normal de nos activités. Le maintien de cette confidentialité dans le cours normal de nos activités et l'expectative de la part des clients quant aux efforts pour assurer une telle confidentialité sont des éléments importants pour la réputation de notre compagnie.

11. De plus, ces informations contenues au Rapport ont été utilisées aux fins de déterminer la valeur marchande de l'immeuble. Or, il s'agit d'informations sensibles n'ayant pas à être transmises à l'acheteur de l'immeuble. Nous rappelons que l'acheteur est un acteur important sur la scène du marché immobilier montréalais et que celui-ci a eu l'occasion d'effectuer toutes les vérifications qu'il estimait nécessaire afin d'évaluer la valeur qu'il accordait à l'immeuble.

Données utilisées par Altus aux fins de la détermination de la valeur marchande

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.
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 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 donnée d'Altus.

20. Or, le choix des propriétés comparables qui ont été utilisées aux fins les coûts 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.

Conclusion

21. Le Rapport contient des informations sensibles provenant de notre cliente Hydro-Québec, laquelle nous devons garder confidentielle.
22. Le Rapport fait également état de la stratégie utilisée par Altus aux fins d'établir la valeur marchande de l'immeuble. Cette stratégie consiste notamment quant aux choix des comparables utilisés afin de déterminer la valeur du loyer ainsi qu'à la sélection des comparables utilisés aux fins de la détermination de la valeur marchande de l'immeuble.
23. Il s'agit d'informations stratégiques n'ayant pas à être portées à la connaissance de l'acheteur.
24. La structure du rapport fait en sorte que c'est l'entièreté du rapport qui doit être gardé confidentiel.
25. Groupe Altus est disposé à ce que l'ordonnance de confidentialité soit pour une durée de 10 ans.
26. En les circonstances, il est demandé à la Régie de rendre une ordonnance de confidentialité pour le Rapport et son contenu, pour une durée de 10 ans.

Et j'ai signé à Montréal, Québec,
le 21 mars 2019



Sylvain Leclair

Déclaré solennellement devant moi,
à Montréal, Québec, le 21 janvier 2019



Jean-Bernard Parenteau
Notaire, district judiciaire de Montréal