

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

- Un scénario sans renouvellement
- Un scénario avec renouvellement du bail pour les années 6 à 10.

1.1 Pour le scénario Projet-vente sans renouvellement, veuillez indiquer :

- l'endroit où seront relocalisés les employés du Distributeur uniquement;
- les dépenses associées aux nouveaux locaux où ces employés seront relocalisés.

**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 Projet-vente avec renouvellement, selon le format des tableaux de la référence (iii), en prenant les mêmes hypothèses de taux d'occupation que dans le scénario Statu quo pour les années six à 10.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus de location (nets)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dépenses</b>											
Loyers à payer	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Péremité	[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>											
2018 (3 mois)											
<b>Revenus</b>											
Valeur immeuble (nette)	[REDACTED]	[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]
Péremité	[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)**

	<b>Solution 1</b>	<b>Solution 2</b>
	<i>Hydro-Québec vend l'Immeuble dans une transaction de type cession-bail avec renouvellement</i>	<i>Hydro-Québec demeure propriétaire de l'Immeuble «Statu quo»</i>
<b>Investissements (-)</b>	████████	████████
<b>Valeurs résiduelles (+)</b>	-	████████
<b>Revenus (produit de la vente, location) (+)</b>	27 818	████████
<b>Charges (exploitation, location) (-)</b>	████████	████████
<b>Flux monétaire net (VAN)</b>	████████	(4 912)
<b>Coûts globaux actualisés HQD (CGA)</b>	████████	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 (9mois)	Total
Charges d'exploitation	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Loyers à payer	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Autres charges	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Amortissement	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Gain sur disposition	(8 039)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8 039)
Taxes municipales et sociales	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Réaménagement et relocalisation	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Rendement sur la base de tarification	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Capitaux empruntés	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Capitaux propres	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
<b>Revenus requis - Vente</b>	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Alternative- Statu quo	2018 (3 mois)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 (9mois)	Total
Charges d'exploitation	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Charges d'entretien	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Autres charges	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Amortissement	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Taxes municipales	279	1 138	1 101	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	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
Rétrocession des espaces	(885)	(3 553)	(3 693)	(3 789)	(3 935)	(4 035)	(4 193)	(4 284)	(4 386)	(4 461)	(3 405)	(40 578)
<b>Revenus requis - Statu Quo</b>	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████
<b>Impact revenus requis différentiel</b>	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████	████████

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]