

Version caviardée

**RÉPONSES D'HYDRO-QUÉBEC DISTRIBUTION  
À LA DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 4  
DE LA RÉGIE**



---

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 4 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-0010](#), p. 7;
  - (ii) Pièce [B-0010](#), p. 8;
  - (ii) Pièce [B-0004](#), p. 10 et 11;
  - (iii) Pièce [B-0004](#), p. 5.

**Préambule :**

(i) « La valeur résiduelle estimée est égale à sa valeur de revente nette des frais de relocalisation et de la commission liée à la vente ». [nous soulignons]

(ii) « 5.1 Veuillez présenter le détail de l'ensemble des investissements prévus sur la période de dix ans pour le Projet-vente et le Statu quo (référence (i)).

[...]

*Pour le statu quo, les frais de réaménagement en dollars courants de 2017, sont de 0,9 M\$ aux charges et de 0,9 M\$ aux investissements. On retrouve les charges, en dollars indexés, à la ligne "Autres" du tableau 5 de la pièce HQD-1, document 1. En ce qui a trait aux charges d'amortissement relatives aux frais de réaménagement, ils sont en moyenne de 82 k\$ par année et sont inclus à la ligne "Amortissement" du tableau 5. »*

(iii) Le tableau 2 présente le détail des coûts associés au Projet-vente et au Statu quo. Pour le scénario Statu quo, un montant de [REDACTÉ] de valeur de l'immeuble (nette) est présenté en 2018, les dépenses de pérennité totalisent [REDACTÉ] pour la période 2018-2028 et les dépenses de réaménagement et relocalisation en 2027 et 2028 totalisent [REDACTÉ] soit [REDACTÉ] en 2027 plus [REDACTÉ] en 2028.

Aux pages 10 et 11, le Distributeur indique : « Dans le scénario du statu quo, le réaménagement en 2018 vise également à libérer trois étages afin de louer ces espaces à des tiers et ainsi maximiser les revenus de location. 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. »

(iv) « La valeur nette comptable de l'actif [...] au 1<sup>er</sup> octobre, date prévue de la conclusion de la vente, est de 10,2 M\$. »

Le tableau 5, à la page 14, présente un comparatif de l'impact sur les revenus requis du Distributeur du scénario Projet-vente avec le scénario Statu quo. Pour le scénario Statu quo, le total de l'amortissement sur la période 2018-2028 s'élève à 13 128 k\$.

**Demandes :**

1.1 La Régie constate qu'en fonction des informations mentionnées en préambule, la valeur résiduelle devrait s'établir à (2 028 k\$), soit 10 800 k\$ de valeur comptable nette au 1<sup>er</sup> octobre 2018 (référence (iv)), plus 0,9 M\$ d'investissements (référence (ii)), moins 13 128 k\$ d'amortissement (référence (iv)). Elle note également que la valeur de revente, nette des frais de relocalisation et de la commission liée à la vente (valeur de revente nette), devrait s'établir à [REDACTED] soit la valeur de l'immeuble (nette) de [REDACTED], moins les dépenses de réaménagement et relocalisation de [REDACTED] (référence (iii)).

Veillez concilier les montants de (2 028 k\$) de valeur résiduelle et de [REDACTED] de valeur de revente nette avec l'affirmation de la référence (i) selon laquelle les deux montants devraient être égaux.

1.2 Dans la mesure où les montants de valeur résiduelle et de valeur de revente nette ne sont pas égaux, veuillez présenter le tableau de l'impact sur les revenus requis (référence (iv)) en incluant le gain ou la perte sur la disposition de l'immeuble à l'année dix du scénario Statu quo. Veuillez commenter les résultats.

1.3 Dans l'éventualité où, dans le scénario Statu quo, les investissements totaux prévus dans l'immeuble sis au 140, boul. Crémazie O sont différents de ceux présentés à la référence (ii), veuillez ventiler par année et par actif l'ensemble des investissements prévus pour Projet-vente et le Statu quo.

**Réponse 1.1 :**

1 **La référence (i) a trait à la valeur résiduelle économique, utilisée dans le cadre**  
2 **de l'analyse de la valeur actuelle nette du scénario Statu quo. Celle-ci n'est pas**  
3 **tenue de correspondre à la valeur résiduelle comptable de l'immeuble, soit le**  
4 **coût historique moins l'amortissement cumulé. La valeur résiduelle**  
5 **économique(i) correspond à l'estimé de la valeur de revente de l'immeuble à la**  
6 **fin des dix années de projection, nette des frais de vente et de relocalisation qui**  
7 **seraient à déboursier en cas de vente. Cette valeur permet, d'un point de vue**  
8 **économique, de comparer sur une même base le scénario de statu quo et celui**  
9 **de vente.**

10 [REDACTED]  
11 [REDACTED]  
12 [REDACTED]  
13 [REDACTED]  
14 [REDACTED]  
15 [REDACTED]  
16 [REDACTED]  
17 [REDACTED]  
18 [REDACTED]

1  
2

**Réponse 1.2 :**

3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15

Procéder à une analyse de l'impact sur les revenus requis de l'année dix d'une vente de l'immeuble présuppose que celui-ci sera vendu à la fin de la période de projection bien qu'il ne s'agisse pas d'un scénario retenu par le Distributeur. L'utilisation de la valeur marchande estimée de l'immeuble comme valeur résiduelle dans une analyse économique est une méthode qui permet de limiter la longueur des projections, mais ne suppose pas pour autant que la vente aura lieu.

Une analyse de l'impact des revenus requis selon un nouveau scénario de vente de l'immeuble dans dix ans impliquerait de nouvelles hypothèses relatives au bail que signerait le Distributeur avec l'acheteur dans le cadre de cette vente. Or, le Distributeur ne dispose pas d'hypothèses pour un tel scénario. Le gain qui en découlerait serait également tributaire de ces dernières.

**Réponse 1.3 :**

16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Comme mentionné en réponse à la question 1.1, la référence (ii) omet les investissements prévus en pérennité. De plus, les investissements estimés pour les frais de relocalisation utilisés dans l'analyse économique du Statu quo aux années 9 et 10 n'ont pas d'impact sur la projection du revenu requis car ceux-ci ne sont utilisés que dans le but d'établir une valeur résiduelle économique.

[Redacted]

[Redacted]

Le tableau R-1.3 présente les investissements capitalisables prévus dans les deux scénarios.

<sup>1</sup> Pièce B-004, Tableau 5, page 14

**TABLEAU R-1.3 :**  
**INVESTISSEMENTS CAPITALISABLES DU PROJET-VENTE ET DU STATU-QUO**

Projet-Vente	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Investissement - réaménagement	229	686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915
Investissement - relocalisation												
<b>Total</b>												
Alternative-Statu quo	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Investissement - réaménagement	229	686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	915
Investissement - pérennité (incl. intérêts capitalisés)												
<b>Revenus requis - Statu Quo</b>												