

Conseil d'administration

25 janvier 2012

Sujet

Vente du site de CHFA-AM à Edmonton
--

Contexte

Les Services français exploitent actuellement trois services de radio dans le marché d'Edmonton : un service pour Espace musique (FM) et deux services pour la Première Chaîne (FM et AM). Le service FM a été ajouté pour la Première Chaîne en 2006 afin d'améliorer la couverture dans le centre de la ville, là où le service AM est moins fiable.

L'échange des fréquences FM de la Première Chaîne et d'Espace musique donnerait la possibilité à la Première Chaîne d'étendre sa couverture et à la Société de toucher de nouveaux revenus importants en vendant le site AM.

Le site de transmission AM d'origine de la Première Chaîne est situé à Windermere, un nouvel ensemble résidentiel qui a fait augmenter la valeur du site.

CBC/Radio-Canada réalise un contrôle préalable approfondi du site avant de le mettre en vente. En octobre 2011, CBC/Radio-Canada a demandé au CRTC/IC l'autorisation d'échanger ses fréquences. La propriété devrait être mise sur le marché au début de l'année civile 2012.

Information connexe

Voir le document PowerPoint en date du 24 janvier 2012.

Pour décision**Pour information**

s.18(a)

Préparé par

s.18(b)

Nom : Steven Guiton, vice-président et chef des Affaires réglementaires

Date : 15 décembre 2011

s.21(1)(b)

Recommandation de la direction

Sur la recommandation du Comité de l'immobilier -- Que la Société est autorisée à procéder à la vente du site de CHFA-AM à Edmonton conformément aux dispositions énoncées dans la résolution détaillée et
--

Dernière discussion au Conseil

Date :

Décision prise:

Prochaines étapes

Date d'échéance prévue du projet : 30 juin 2012



Vente du site de CHFA-AM à Edmonton

Recommandation d'approbation de projet à l'intention
du Conseil d'administration

Présentée par
Steven Guiton

Vice-président et chef des Affaires réglementaires

Le 25 janvier 2012

Décision requise du Comité de l'immobilier

- Sur la recommandation du Comité de l'immobilier -- Que la Société est autorisée à procéder à la vente du site de CHFA-AM à Edmonton conformément aux dispositions énoncées dans la résolution détaillée et pourvu que le produit net de la vente

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

Vente du site de CHFA-AM à Edmonton

- C'est une occasion de générer des revenus nets
- Les Services français exploitent trois services sur le marché d'Edmonton. La Première Chaîne diffuse depuis le site de CHFA-AM à Edmonton à la fréquence 680 kHz. Le signal de la Première Chaîne est également imbriqué sur la bande FM et diffusé à la fréquence 101,1 MHz FM depuis le toit de l'immeuble de la Banque Canadienne de l'Ouest. Espace musique diffuse à la fréquence 90,1 MHz depuis Sherwood Park.
- L'échange des fréquences FM de la Première Chaîne et d'Espace musique permettrait d'accroître la couverture FM de notre service de radio principal, la Première Chaîne, qui fournit un important contenu local sur le marché d'Edmonton.
- Il résultera de cet échange que la diffusion de la Première Chaîne (CHFA) cessera sur la bande AM, ce qui nous permet de nous départir du site d'émetteur AM et de le mettre en vente.

Comparaison de la couverture après l'échange des fréquences

- La conversion de la Première Chaîne, soit du service AM/FM mixte actuel en un service entièrement FM depuis Sherwood Park, augmenterait la couverture globale du signal, qui passerait de 23 540 auditeurs francophones à 24 645 auditeurs francophones (hausse de 5 %).
-
- Les Services français sont grandement en faveur de cet échange pour deux raisons : (i) les signaux AM sont relativement de mauvaise qualité; et le passage à une diffusion entièrement FM améliorerait la qualité du signal du principal service de radio; et (ii) il augmenterait la couverture du service principal et de l'important contenu local qui s'y rattache pour le marché d'Edmonton.

s.18(b)
s.21(1)(b)

Contrôle

- La phase 1 des évaluations environnementales du site est en cours.
- L'évaluation des matières dangereuses est en cours pour les deux pylônes et le bâtiment.
- Une évaluation de la présence d'espèces en péril réalisée en 2007 sur le site actuel n'a révélé aucun aspect préoccupant.
- CBC/Radio-Canada démolira tous ses bâtiments sur le site et procédera elle-même à la décontamination.
- La libération des droits autochtones pour le site existant est en cours.
- L'acheteur dispose de 90 jours pour effectuer son propre contrôle préalable.

Principales conditions et modalités de la convention d'achat-vente

-
- Dépôt :
 - Dépôt initial : 5 %, payable à la signature de la convention d'achat-vente.
 - Dépôt additionnel : 5 %, payable à l'échéance de la période de contrôle préalable.
- Si l'acheteur ne procède pas à la transaction, CBC/Radio-Canada conserve le dépôt.
- Période de contrôle préalable : 90 jours à compter de la signature de la convention.
- Conclusion : 30 jours après la fin de la période de contrôle préalable. CBC/Radio-Canada doit assurer la libre possession.
- Le site est vendu sur place et dans l'état – CBC/Radio-Canada ne fournit pas de déclaration ni de garantie à l'égard du site, y compris en ce qui concerne le zonage, l'adaptation à un usage particulier, etc.
- Conditions préalables : la transaction est assujettie à l'approbation du Conseil du Trésor, et à l'approbation du CRTC et d'IC pour que le changement de fréquences puisse avoir lieu (mais pas pour la vente du site).

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)

Sommaire financier

-
- Compte tenu du développement résidentiel qui a lieu dans le secteur, la valeur du terrain a augmenté depuis son évaluation.
- On a estimé que le coût du démantèlement des installations du site d'émetteur AM s'élevait à s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
- On réservera une somme de 50 k\$ sur le produit de la vente pour les Communications afin d'informer les auditoires de la cessation de la diffusion du signal AM et du changement de fréquences.
- Le coût de la vente du terrain comprend une commission de 2,5 % et des frais juridiques externes de 10 k\$ (estimatifs).
- Comme il s'agit d'une transaction on doit obtenir l'approbation préalable du Conseil du Trésor pour pouvoir vendre le site de CHFA-AM.

Ensemble résidentiel de Windermere (170th Street SW et Ellerslie Road)



Jalons

- Sept. 2011 – Présentation d'une demande de propositions à quatre courtiers en immobilier commercial de la région d'Edmonton.
- Oct. 2011 – Présentation d'une demande de changement de fréquences auprès du CRTC et d'IC.
- Nov. 2011 – Choix du courtier Avison Young en raison de la qualité de sa proposition de marketing et des frais de commission.
- Janv. 2012 – Approbation du Conseil.
- Janv. 2012 – Inscription de la propriété à vendre.
- Févr. 2012 – Évaluation et choix d'un acheteur.
- Févr. 2012 – Établissement d'une convention d'achat-vente.
- Mars 2012 – Approbation du Conseil du Trésor.
- Mai 2012 – Démolition des installations de CHFA.
- Juin 2012 – Conclusion de la vente.

Risques

-
- Le risque que la vente du terrain ne soit pas conclue après la période de contrôle préalable de l'acheteur est atténué par le fait qu'il existe d'autres offres acceptables.

s.18(b)
s.21(1)(b)

RÉSOLUTION

VENTE DU SITE DE TRANSMISSION AM D'EDMONTON ET RÉINSTALLATION DES SERVICES DE TRANSMISSION FM

s.18(a)

s.18(b)

s.21(1)(b)

ATTENDU QUE :

- A. CBC/Radio-Canada (la « **Société** ») est propriétaire d'un site de transmission AM d'environ 61 acres dans la Ville d'Edmonton (Alberta) (le « **site d'Edmonton** »);
- B. Le site d'Edmonton est actuellement utilisé pour transmettre le signal AM de la Première Chaîne (CHFA 680 AM);
- C. La Première Chaîne émet également à la fréquence FM 101,1 MHz depuis la tour de la Banque Canadienne de l'Ouest à Edmonton (Alberta) (le « site de la Banque Canadienne de l'Ouest »), et Espace musique émet à la fréquence FM 90,1 MHz depuis le site de Sherwood Park à Edmonton (Alberta) (le « site de Sherwood Park »);
- D. La réinstallation des services de transmission de la Première Chaîne au site de Sherwood Park pour diffusion sur la bande FM uniquement, ainsi que des services d'Espace musique au site de la Banque Canadienne de l'Ouest permettra d'améliorer la qualité du signal et la couverture de la Première Chaîne, tout en diminuant de façon minime la couverture et la qualité du signal d'Espace musique.
- E. La direction a établi qu'il était dans le meilleur intérêt de la Société de fermer les services de transmission AM de la Première Chaîne et de céder le site d'Edmonton afin de réaliser un gain financier;
- F.
- G. Ce projet de réinstallation nécessite le déclassement et la vente du site d'Edmonton, le tout en l'espace de six mois environ;
- H. En vertu de la *Loi sur la radiodiffusion*, la Société doit obtenir l'autorisation du gouverneur en conseil pour vendre le site d'Edmonton.

IL EST RÉSOLU QUE :

(Approbation du projet) La Société est par la présente autorisée à procéder à la vente du site d'Edmonton (le « **projet** »), qui comprend le déclassement et la cession du site d'Edmonton (les « **transactions** »), sous réserve des conditions suivantes :

- (a) que le gouverneur en conseil donne son approbation au projet;
- (b) que le CRTC approuve l'échange des fréquences FM de la Première Chaîne et d'Espace musique;
- (c) qu'il soit attesté qu'il n'existe aucun droit autochtone rattaché au site d'Edmonton;

(d) et que la Société ne soit pas autrement empêchée de conserver pour son usage le produit de la vente du site d'Edmonton (les « **conditions** »).

(Approbation de la négociation des documents relatifs aux transactions) La Société est par la présente autorisée à négocier et à signer tous les documents auxiliaires nécessaires pour donner effet aux transactions (ci-après « les **documents relatifs aux transactions** »), sous réserve seulement des conditions et des autres modalités dont la Société et l'acheteur ont raisonnablement convenu.

(Approbation de la signature de la présentation au Conseil du Trésor et des documents relatifs aux transactions) Le président-directeur général ou le vice-président et chef des Affaires réglementaires, et la vice-présidente et chef de la direction financière, ou leur délégué respectif, sont par la présente autorisés, pour CBC/Radio-Canada et en son nom, (i) à signer et à délivrer les documents relatifs aux transactions, (ii) à signer et à soumettre toute présentation au Conseil du Trésor nécessaire pour obtenir le décret requis, et (iii) au besoin, à signer et à présenter toute demande au Conseil du Trésor pour qu'il autorise la Société à conserver pour son usage le produit de la vente, et ce, même au-delà de tout seuil de report annuel que la Société doit normalement respecter en vertu des politiques du Conseil du Trésor.

(Autre pouvoir) Le vice-président et chef des Affaires réglementaires, la vice-présidente et chef de la direction financière ou la vice-présidente, Services immobiliers, Services juridiques et avocate-conseil, ou leur délégué respectif, est par la présente autorisé, pour CBC/Radio-Canada et en son nom, à prendre toutes les mesures, à signer, sous le sceau de CBC/Radio-Canada ou autrement, tous les instruments et documents, ainsi qu'à livrer tous les instruments, documents et articles qui sont nécessaires, souhaitables ou convenables pour donner effet à la résolution qui précède.