



TRANSACTION DE LOCATION À TORONTO

AU :	Comité des infrastructures	
RÉUNION :	23 février 2016	
DE :	Steven Guiton Vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias	Marc Y. Lapierre Directeur général Services immobiliers
DÉCISION RECHERCHÉE :	Approuver la signature d'un bail à long terme avec [redacted] et autoriser les coûts connexes de [redacted]	
ÉTAPES SUIVANTES :	Demander l'approbation du Conseil du Trésor	
DATE :	10 février 2016	



SITUATION GÉNÉRALE

- La *Stratégie 2020* prévoit la réduction, d'ici 2020, de 50 % des 4 millions de pieds carrés qui constituent l'empreinte immobilière totale de la Société.
- Le Centre canadien de radiodiffusion (CCR), un actif de CBC/Radio-Canada à Toronto, a une superficie de 1,5 million de pieds carrés et représente près de 40 % du portefeuille immobilier de la Société.
- Des réductions de personnel et l'adoption de méthodes de production plus modernes ont considérablement diminué les besoins d'espace de la Société dans beaucoup de ses centres, dont le CCR.
- Dans ce contexte, la Société a défini une stratégie d'optimisation du CCR à deux volets :
 - 1) la maximisation des possibilités de location de l'espace excédentaire, et
 - 2) l'exploration des possibilités de refinancement ou de vente de l'immeuble.
- À ce jour, la direction a réussi à louer 300 000 pieds carrés louables (PCL) de l'espace excédentaire disponible dans le CCR.
- Si elle est approuvée par le Conseil, la transaction proposée permettra de louer 195 000 PCL supplémentaires dans le CCR, portant ainsi la superficie totale occupée par des tiers à 500 000 PCL, soit environ 30 % de la superficie de l'immeuble.



A1. CONTEXTE

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

- Grandes lignes de la transaction proposée
 - Location, de 195 000 PCL répartis sur quatre étages du CCR à Toronto.
 - Augmentation du revenu moyen d'environ et réduction des coûts (exploitation et taxes) de pour des avantages supplémentaires totalisant (toutes les valeurs sont indexées).
 -
 -
 -
 -
 -
 - Aux fins de cette location, employés de CBC/Radio-Canada seront déplacés, ce qui permettra d'optimiser l'utilisation de l'espace et les aires de travail dans le CCR.



A1. CONTEXTE

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

- Valorisation de l'espace excédentaire au CCR.
 - Selon le dernier Programme fonctionnel et technique, la superficie louable excédentaire au CCR avoisine 900 000 PCL, dont environ 304 000 PCL sont déjà loués à des tiers (exclusion faite de la transaction proposée).
 -
 -

- La transaction proposée soutient plusieurs éléments de notre stratégie :
 - le Plan stratégique des Services immobiliers, ayant pour objectif de réduire les coûts et de maximiser les revenus;
 - le plan global de revitalisation du CCR;
 - le plan stratégique de la Société, *Un espace pour nous tous* (efficacité et réduction de l'empreinte immobilière); et
 - l'objectif de viabilité financière – la location de la superficie excédentaire générera des revenus à long terme, réduira les coûts d'exploitation et augmentera la valeur de l'immeuble pour d'éventuels acheteurs.



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

- Conditions clés relatives à l'espace
 - Superficie : Environ 195 000 PCL, répartis comme suit :
 - 61 290 PCL au
 - 45 370 PCL au
 - 63 300 PCL au
 - 25 040 PCL au
 - Durée du bail :
 - Dates d'occupation prévues : 154 350 PCL le 1^{er} février 2017
22 000 PCL le 4 avril 2017
18 650 PCL le 30 mai 2017
 - Usage : Administration générale



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

- Conditions clés relatives au loyer
 - Loyer de base :

 - Loyer additionnel :
 - Impôt foncier (estimation pour 2017)
 - Frais d'exploitation (estimation pour 2017)



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

■ Conditions clés additionnelles

- Installation du locataire₍₁₎ :
-
-
- Clauses spéciales :



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

■ Conditions clés relatives aux travaux

■ Travaux du bailleur⁽¹⁾ :

- Portée : a) Rénovation des locaux administratifs de CBC/Radio-Canada (environ 93 000 PCL) qui seront occupés par les employés déplacés de la Société
- b) Modifications apportées à l'espace loué et aux installations techniques de l'immeuble de base

(environ 14 000 PCL)

■ Frais de courtage et frais juridiques :

■ Améliorations locatives :

Aux frais du locataire

(1)



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

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

- Conditions clés relatives aux dépenses projetées



(1) Pour plus de détails, consulter l'annexe B2.



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

- Parmi les avantages clés, notons :
 - Les avantages financiers
 - Revenus bruts moyens de [redacted] en économie de frais d'exploitation pour 195,000 PCL),
 - Taux de rendement interne intéressant [redacted] et
 - Loyer de base conforme aux valeurs de référence du marché
 - Les avantages opérationnels
 - Poursuite du regroupement des activités de CBC/Radio-Canada; et
 - Optimisation de l'espace concordant avec le dernier Programme fonctionnel et technique (PFT).
 - Les avantages stratégiques
 - Alignement sur le plan d'optimisation de l'espace des Services immobiliers;
 - Augmentation de la valeur globale potentielle du CCR; et
 - Harmonisation avec le plan stratégique de la Société, *Un espace pour nous tous* (efficience et réduction de l'empreinte immobilière).



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

- Parmi les répercussions clés, notons :
 - Le déplacement d'environ employés aux et
 - Hausse de l'évaluation du CCR (dans le contexte de sa vente prévue dans la stratégie *Un espace pour nous tous*); et
 - Adaptation, par les Services immobiliers, du contrat de gestion immobilière (impartition à SNC-Lavalin O&M) pour tenir compte de la transformation du CCR en immeuble à locataires multiples.



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

■ Parmi les risques clés, notons :

Défaut d'obtenir l'approbation du Conseil du Trésor	Mesures d'atténuation
<ul style="list-style-type: none">▪ Perte de revenus potentiels et diminution de la valeur de vente du CCR, le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none">▪▪
Livraison du projet (travaux du bailleur)	Mesures d'atténuation
<ul style="list-style-type: none">▪ Capacité de l'équipe de gestion du projet de livrer le projet dans les délais et les limites du budget	<ul style="list-style-type: none">▪▪ Remettre en question toutes les modifications à la portée des travaux à l'étape de la conception▪ Approbation de la charte du projet par toutes les parties intéressées à toutes les étapes▪ Passation de contrats d'approvisionnement à forfait▪ Gestion rigoureuse du fonds pour éventualité



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

■ Parmi les risques clés, notons :

Interruption des activités	Mesures d'atténuation
<ul style="list-style-type: none"> ■ Interruption des activités relatives aux composantes médias et à l'immeuble pendant la construction ■ Augmentation de la population de l'immeuble 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réunions régulières de suivi du projet avec les entrepreneurs (rajustement et révision des échéanciers) ■ Surveillance exercée pour s'assurer de l'application rigoureuse des règles et règlements de l'immeuble ■ Mise à profit de l'expérience acquise dans une transaction importante antérieure
<ul style="list-style-type: none"> ■ Utilisation de l'espace par le locataire compatible avec les activités de CBC/Radio-Canada 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Usage de bureaux n'interfère pas avec les activités de CBC/Radio-Canada (p. ex. le bruit). ■ Expression des attentes de la Société le plus tôt possible dans le projet ■ Détermination et évaluation des points de discorde, et négociation de solutions
<ul style="list-style-type: none"> ■ Activités du locataire pouvant interférer avec les activités de CBC/Radio-Canada 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Accès distinct aux locaux ■ Inclusion dans le bail des règles et règlements de l'immeuble (accès, horaires de travail, niveau de bruit)



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

- Parmi les risques clés, notons :

Risque lié au locataire	Mesures d'atténuation
<ul style="list-style-type: none">■ Insolvabilité/faillite	<ul style="list-style-type: none">■■■■



A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

- Le statu quo n'est pas une option, puisque la location est l'un des éléments de la stratégie établie par CBC/Radio-Canada pour le Centre canadien de radiodiffusion.



A5. CRITÈRES DE RÉUSSITE

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

- Approbation de la transaction par le locataire et le bailleur, en l'occurrence CBC/Radio-Canada (approbation de son Conseil d'administration et du Conseil du Trésor du Canada).
- Exécution des travaux du locateur conformément à l'étendue, au budget et au calendrier du projet.
 - Rénovation d'environ 302 000 PCL
 - Coût total maximum du projet fixé à (aménagements, frais de courtage et frais juridiques)
 - Mise de l'espace à la disposition du locataire en temps opportun
- Un rapport d'étape sera présenté au Comité des infrastructures dans le cadre de la mise à jour annuelle du Plan directeur des Services immobiliers.



A6. RÉOLUTION

s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration d'approuver la proposition de location à de locaux situés au Centre canadien de radiodiffusion, ainsi que les coûts de projets qui y sont associés.



B. ANNEXES

1. Sommaire financier (1 page)
2. (1 page)
3. Plans d'étage (8 pages)



B1. SOMMAIRE FINANCIER

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

(en milliers de dollars)

26 janvier 2016

	Notes	Scénario A (Bail initial)	Scénario A (Option de renouvellement)	Scénario A (TOTAL)
Description				
Loyer de base				
Locaux loués (superficie louable)				
Coûts du projet				
Coûts du projet - immobilier				
Frais de courtage, frais juridiques et autres frais de transaction				
Coûts du projet				
Flux de trésorerie (durée du projet + durée du bail)				
Coûts du projet (voir section ci-dessus)				
Loyer de base				
Loyer additionnel				
Économies des paiements tenant lieu d'impôt foncier				
Flux de trésorerie jusqu'à la fin du bail initial				
Taux de rentabilité interne				
Période de récupération				
Valeurs actualisées nettes				
Flux de trésorerie net				
Flux de trésorerie annuel moyen				



B2.

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)



B3. SUPERFICIE LOUÉE AU [REDACTED]

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE

SUPERFICIE PROPOSÉE
AU LOCATAIRE
61 290 PCL





B3. SUPERFICIE LOUÉE AU [REDACTED]

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE

SUPERFICIE PROPOSÉE
AU LOCATAIRE
45 370 PCL





B3. SUPERFICIE LOUÉE AU [REDACTED]

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE

SUPERFICIE PROPOSÉE
AU LOCATAIRE
63 327 PCL



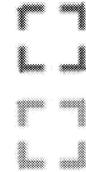


B3. SUPERFICIE LOUÉE AU [REDACTED]

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE

SUPERFICIE PROPOSÉE
AU LOCATAIRE
25 040 PCL





B3.

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE



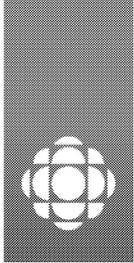


B3.

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE





B3.

s.16(2)
s.17
s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(b)

LÉGENDE





B3. COUPE TRANSVERSALE

s.18(b)
s.20(1)(b)



Superficie
déjà louée



Superficie
occupée par CBC

John
Street

Simcoe
Park

Connexion
existante
vers
l'immeuble
de la
CSPAAT

Coupe transversale de l'immeuble (vers le nord à partir de Front Street)