



DÉMÉNAGEMENT DE LA STATION DE CALGARY

AU :	Comité des infrastructures/Conseil d'administration
RÉUNION :	Le 24 novembre 2015
DE :	Steven Guiton, vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias
DÉCISION RECHERCHÉE :	Approbation du déménagement de la station de Calgary, y compris la vente de la propriété actuelle appartenant à la Société et la signature d'un bail à long terme pour des locaux de dimensions appropriées.
PROCHAINES ÉTAPES :	Mener à terme les négociations avec le propriétaire des locaux sélectionnés et adjuger les contrats pour les travaux d'aménagement. À plus long terme, obtenir du Conseil du Trésor l'autorisation de mettre en vente la propriété de Calgary.
DATE :	Le 6 novembre 2015



A1. CONTEXTE

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

- La station de Calgary occupe actuellement un immeuble de deux étages appartenant à CBC/Radio-Canada qui est situé sur les rives de la rivière Bow légèrement au nord du centre-ville de Calgary.
- Cet édifice a été érigé en 1958 et a ensuite été agrandi en 1976 et en 1983.
- La superficie totale de l'immeuble est d'environ 62 300 pieds carrés louables (PCL). La station de Calgary a besoin de locaux d'une superficie totale de 17 000 PCL, soit plus ou moins 25 % de la superficie dont la Société est actuellement propriétaire.
-
- Cet immeuble a été désigné par les Services immobiliers (SI) comme étant un des éléments d'actif dont la Société devrait se départir.



A1. CONTEXTE

- Proposition des Services immobiliers (SI) et des Services anglais (SA)
 - Vendre l'immeuble actuel de Calgary, pour les raisons suivantes :
 - Ces locaux ont une superficie presque quatre fois supérieure aux besoins
 - Les locaux actuels ne sont pas adaptés à nos activités modernes de production multimédia et se prêtent mal à la création d'un milieu de travail axé sur la collaboration
 - Déménager la station dans des locaux loués de dimensions appropriées, pour les raisons suivantes :
 - La superficie des étages permet de regrouper tous les services de la salle de rédaction
 - Le déménagement permet la modernisation de l'infrastructure technique
 - L'emplacement procure une plus grande visibilité et un potentiel accru de valorisation de la marque
 - Les vues non obstruées facilitent la transmission hertzienne
 - L'emplacement est bien desservi par les transports collectifs
 - L'emplacement offre un nombre suffisant d'espaces de stationnement



A1. CONTEXTE

- Par conséquent, il est proposé d'effectuer les transactions suivantes :
 - Signer un bail de longue durée (10 ans + une option de renouvellement de 5 ans) avec Veteran's Way Limited Partnership (le propriétaire) pour la prise à bail de locaux d'une superficie totale approximative de 16 834 PCL situés au 1000, Veteran's Place NW à Calgary.
 - Vendre la propriété actuelle et utiliser le produit de cette vente pour contrebalancer les coûts de la réinstallation.



A1. CONTEXTE

- Cette transaction est conforme :
 - Au plan stratégique de la Société *Un espace pour nous tous*
 - Maintien d'une présence locale
 - Réduction de l'empreinte immobilière
 - Modernisation et réduction de l'infrastructure technologique
 - Rentabilité
 - Au plan stratégique des Services immobiliers
 - Réduction des coûts
 - Environnement de travail stimulant
 - Transfert des risques
 - Optimisation des produits d'exploitation
 - À la stratégie des médias
 - Regroupement de la salle de rédaction



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

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

Principaux paramètres financiers : vente de l'immeuble et coûts du projet

- Estimation du produit de la vente de l'installation existante
- Estimation des coûts du projet
 - Services immobiliers
 - Coûts techniques/de l'équipement

Total

■

■



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

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

Paramètres financiers clés : bail proposé

- Rez-de-chaussée (14 234 PCL)
 - Loyer de base
Années 1 à 3
Années 4 à 7
Années 8 à 10
 - Loyer additionnel (indexé annuellement)
Impôt foncier
Dépenses d'exploitation₁
- Salle des serveurs au 2^e étage (1 100 PCL)
 - Loyer de base
Années 1 à 10
 - Loyer additionnel (indexé annuellement)
Impôt foncier
Dépenses d'exploitation₁
- Locaux d'entreposage au sous-sol (1 500 PCL)
 - Loyer brut seulement
Années 1 à 10

1



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Principaux avantages

- Réduit l'empreinte immobilière de 45 466 PCL (une diminution de 73 % à Calgary)
-
-
-
- Modernisation d'une station régionale vieillissante et de son infrastructure technique, mise à niveau aux plus récentes normes de production de la station et simplification de la mise en œuvre de la stratégie de la Société accordant la priorité au numérique
- Application de certaines des pratiques exemplaires d'aménagement des locaux pour offrir aux employés un environnement de travail stimulant
- Transfert du risque immobilier au propriétaire
- Évitement des risques associés au déficit d'entretien des biens d'une valeur



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Répercussions clés

- Déménagement des installations
- Travaux de construction
- Modernisation de l'infrastructure technique
- Coût total du projet de



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Risques clés

Réputation	Mesures d'atténuation
<ul style="list-style-type: none">▪ Risque de réputation en cas de mauvais gestion du processus	<ul style="list-style-type: none">▪ Adhésion stricte aux règles régissant les approvisionnements▪ Succès des projets antérieurs de déménagement de stations de taille similaire (Rimouski, Halifax, Moncton)



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Risques clés



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Risques clés



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Risques clés



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

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

Risques clés



A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

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

Statu quo

Avantages

- Aucun

Inconvénients

- Aucune intégration média et problèmes fonctionnels non résolus
- Perte d'efficacité associée à un excédent de locaux appréciable
-
- Coût total d'occupation plus élevé
- Perte du produit de la vente de l'immeuble
- Maintien du risque immobilier (risque de locataire, risque lié à l'actif et risque de marché)
- Contraire à la stratégie des Services immobiliers



A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

Cession-bail de l'immeuble et réaménagement de locaux de dimensions appropriées

Avantages

- Élimination du déficit lié à l'entretien et mise en place d'une solution d'aménagement efficace des lieux de travail
- Optimisation du site existant
- Regroupement et modernisation des activités médias

Inconvénients

- L'investissement requis est de 15 % supérieur à celui nécessaire pour le déménagement dans de nouveaux locaux parce que certaines contraintes de l'immeuble actuel empêchent la location d'une superficie inférieure à 22 147 PCL tandis que la superficie nécessaire est de 16 834 PCL.
- Les perturbations pendant les travaux de construction et de démolition suscitent un doute sur la faisabilité de cette option.
- Les travaux de construction qu'exigeraient les autres nouveaux locataires auraient vraisemblablement des répercussions sur les activités de CBC/Radio-Canada et entraîneraient des perturbations.



A5. CRITÈRES DE RÉUSSITE

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

Gouvernance et exécution

- La vente de la propriété devra être autorisée par le Conseil du Trésor au cours des prochaines années.
- La signature du bail de longue durée doit être approuvée par le Conseil d'administration.
- Respect de la portée autorisée : diminution de la superficie de 62 300 PCL à environ 17 000 PCL de locaux aménagés de manière à répondre à toutes les exigences fonctionnelles.
- Respect de l'échéancier : début 2017 (livraison des nouveaux locaux)₁.
- Respect du budget :

¹ Voir annexe B, « Échéancier du projet » pour plus de détails.

² Voir annexe C, « Sommaire financier » pour plus de détails.



A6. RÉOLUTION

Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration, à l'égard du projet de conclusion d'un bail avec Veteran's Way Project Ltd., en sa capacité de commandité de la société en commandite Veteran's Way Limited Partnership (le « propriétaire »), pour la prise à bail de locaux situés au 1000, Veteran's Place NW à Calgary (« l'immeuble ») :

1. d'approuver le bail, sous réserve que ses modalités et conditions soient substantiellement similaires à celles décrites dans les documents distribués;
2. d'approuver toutes les dépenses et ententes (y compris celles liées aux honoraires pour services de courtage et aux coûts des travaux d'aménagement payables par le locataire dans l'immeuble) nécessaires à l'application de la présente résolution;
3. d'autoriser le président-directeur général ou le vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias, ainsi que le vice-président principal et chef de la direction financière, ou leurs remplaçants, à signer toutes les ententes nécessaires à l'application de la présente résolution.



ANNEXE A –



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





ANNEXE B – ÉCHÉANCIER DU PROJET

- Date de début du projet : Décembre 2015
- Date d'achèvement substantiel de l'immeuble : Septembre 2016
- Date de livraison des installations techniques : Avril 2017
-

Calgary
SOMMAIRE DU MODÈLE FINANCIER
(en milliers de dollars)
3 novembre 2015

	Notes
Locaux loués (superficie louable)	
Coûts du projet	
Coûts du projet - SI	
Coûts du projet - Technologie	
Coûts du projet	
Flux de trésorerie	
Coûts du projet	
Produit de la vente de l'immeuble actuel	1
Commissions et frais juridiques	
Incitation à prise de bail	2
Revenus locatifs et de stationnement	
Loyer de base	3
Coûts de fonctionnement, impôt foncier, stationnement et aménagements	3
Dépenses en immobilisations futures - Technologie	
Dépenses en immobilisations futures - Immobilier	
Mouvements de trésorerie jusqu'en 2032	
Valeur actualisée nette	
Écart de la VAN par rapport à la situation actuelle	
Écart de la VAN (%) par rapport à la situation actuelle	
Écart relatif aux coûts de fonctionnement (c.-à-d., effet budgétaire sur 15 ans)	
Effet sur le budget d'exploitation annuel	
Effet sur le budget d'exploitation annuel (2020-2021)	
Écart des coûts d'exploitation des SI par rapport à la situation actuelle (2020-2021)	
Période de stabilisation avec mesure de remédiation de l'IEI sur 5 ans (coûts non budgétés)	
Période de stabilisation - Tous les coûts du projet (effet positif sur le budget)	
Notes	
1) Nous demanderons l'approbation du CT pour procéder à la vente du terrain et de l'immeuble dans les années à venir.	