



# DÉMÉNAGEMENT DE LA STATION DE CALGARY

<b>AU :</b>	<b>Comité des infrastructures/Conseil d'administration</b>
<b>RÉUNION :</b>	Le 24 novembre 2015
<b>DE :</b>	Steven Guiton, vice-président principal, Infrastructure et Services technologiques médias
<b>DÉCISION RECHERCHÉE :</b>	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.
<b>PROCHAINES ÉTAPES :</b>	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.
<b>DATE :</b>	Le 6 novembre 2015



## A1. CONTEXTE

- 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'exploitation<sub>1</sub>
- Salle des serveurs au 2<sup>e</sup> étage (1 100 PCL)
  - Loyer de base  
Années 1 à 10
  - Loyer additionnel (indexé annuellement)  
Impôt foncier  
Dépenses d'exploitation<sub>1</sub>
- 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"><li>▪ Risque de réputation en cas de mauvais gestion du processus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adhésion stricte aux règles régissant les approvisionnements</li><li>▪ Succès des projets antérieurs de déménagement de stations de taille similaire (Rimouski, Halifax, Moncton)</li></ul>



# 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)<sup>1</sup>.
- Respect du budget :

<sup>1</sup> Voir annexe B, « Échéancier du projet » pour plus de détails.

<sup>2</sup> 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
<b>Locaux loués (superficie louable)</b>	
<b>Coûts du projet</b>	
Coûts du projet - SI	
Coûts du projet - Technologie	
<b>Coûts du projet</b>	
<b>Flux de trésorerie</b>	
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	
<b>Mouvements de trésorerie jusqu'en 2032</b>	
<b>Valeur actualisée nette</b>	
<b>Écart de la VAN par rapport à la situation actuelle</b>	
<b>Écart de la VAN (%) par rapport à la situation actuelle</b>	
<b>Écart relatif aux coûts de fonctionnement (c.-à-d., effet budgétaire sur 15 ans)</b>	
<b>Effet sur le budget d'exploitation annuel</b>	
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)	
<b>Période de stabilisation - Tous les coûts du projet (effet positif sur le budget)</b>	
<b>Notes</b>	
1) Nous demanderons l'approbation du CT pour procéder à la vente du terrain et de l'immeuble dans les années à venir.	