

**PROJET DE RÉHABILITATION
DU 201 JARRY OUEST, MONTRÉAL**

1. INTRODUCTION

1 Conformément à la décision D-2005-103 concernant la demande d'autorisation
2 pour réaliser le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 201 rue Jarry Ouest à
3 Montréal (le « 201 Jarry »), la Régie demande au Distributeur de déposer un
4 rapport de suivi du coût des travaux dans le cadre de son rapport annuel. Ce
5 document constitue le deuxième suivi annuel.

2. CONTEXTE

6 Le 29 mars 2005, le Distributeur dépose à la Régie une demande visant
7 l'autorisation de réaliser le projet de réhabilitation du 201 Jarry (R-3562-2005).
8 Ce projet d'investissement vise à assurer la pérennité du bâtiment et inclut la
9 modification des systèmes mécaniques et électriques, de son enveloppe ainsi
10 que sa mise aux normes. Les travaux, qui ont débuté en août 2005, sont étalés
11 sur une période de six (6) ans.

12 Le coût total du projet est estimé à 49,1 M\$, incluant les mesures d'économie
13 d'énergie additionnelles au projet de base de 1,5 M\$. Le Distributeur bénéficiera
14 d'une aide financière d'environ 2,5 M\$, découlant du programme *Appui aux*
15 *initiatives – optimisation énergétique des bâtiments*, faisant partie de ses
16 programmes en efficacité énergétique.

17 Dans le cadre de suivis administratifs relatifs aux mesures d'économie d'énergie
18 additionnelles, le Distributeur informait la Régie qu'il n'intégrera pas dans le
19 projet de réhabilitation du 201 Jarry, un système de chauffage de l'eau chaude
20 domestique à l'énergie solaire¹ et un système de récupération de chaleur dans la
21 partie garage du bâtiment², puisque ces mesures ne répondaient pas à son
22 critère de décision³.

¹ Lettre du 27 mars 2006 concernant le suivi de la décision D-2005-103 relatif à la demande d'autorisation pour réaliser le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 201, rue Jarry Ouest, à Montréal.

² Lettre du 26 mars 2007.

³ Selon ce critère, la période de retour sur investissement (PRI) de la mesure doit être inférieure à sa durée de vie ou à celle du bâtiment (25 ans).

3. SUIVI DU COÛT DES TRAVAUX AU 31 DÉCEMBRE 2006

3.1. Investissements 2006 par catégorie de travaux

1 Les investissements réels en 2006 ont été inférieurs à ceux estimés de 2,6 M\$
2 pour s'établir à 6,8 M\$.

3 **TABLEAU 3.1**
4 **INVESTISSEMENTS EN 2006 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget	Écart
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	2 604	2 304	+ 300
Toiture	0	0	0
Portes et revêtements extérieurs	829	144	+ 685
Chauffage, éclairage et électricité	1 418	2 681	- 1 263
Ventilation et conditionnement d'air	1 285	2 954	- 1 669
Plomberie	97	0	+ 97
Système de protection contre l'incendie	15	119	- 104
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	0	0	0
Réservoirs (huiles et carburants)	109	0	+ 109
Système de contrôle et régulation numérique	396	697	- 301
Groupe électrogène de secours	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	76	- 76
Câbles ou fils coaxiaux	0	0	0
Mobilier de bureau	0	400	- 400
Total	6 753	9 375	- 2 622

6
7 Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

8 Tel que présenté dans le tableau 3.2, le report de travaux (693 k\$), les travaux
9 prévus en 2006 exécutés en 2005 (81 k\$), le coût de contrats plus faibles que
10 prévus (1 204 k\$), le niveau du coût des travaux inférieur à la prévision et la
11 provision pour imprévus non utilisée ont contribué à diminuer les investissements
12 en 2006 (2 331 k\$).

1
2
3

TABLEAU 3.2
JUSTIFICATION DES ÉCARTS EN 2006 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX
(EN MILLIERS DE DOLLARS)

Description	Écart	Études et coordination additionnelles	Travaux exécutés dans phase antérieure	Travaux reportés dans phase ultérieure	Travaux retardés exécutés en 2006	Travaux devancés	Travaux ajoutés	Travaux annulés	Conditions de marché ¹	Erreur d'estimation ²	Justification des principaux écarts
Éléments de la structure (plafonds, murs etc.)	+ 300,0	66,0		-241,0	131,0	439,0	90,5			-185,5	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de nettoyage de la structure (vice 201) et de la guérite (vice 400) reportés Devancement de travaux relatifs au montage et au secteur Banque d'appareillage majeure (BAM) Travaux divers sur la structure non planifiés (nouveaux vices 1410 à 1414)
Toiture	0,0										
Portes et revêtements extérieurs	+ 685,0	56,0				409,0				220,0	<ul style="list-style-type: none"> Devancement de travaux : portes de garages (vice 104) et travaux connexes (vice 107)
Chauffage, éclairage et électricité	- 1 263,0	46,0			90,0	48,0	13,8		-400,0	-1 060,8	<ul style="list-style-type: none"> Devancement de travaux électriques divers dans le secteur BAM (vices 1101 à 1103) Travaux d'entretien de l'artère 12 kV non planifiés
Ventilation et conditionnement d'air	- 1 669,0	63,0			5,0	43,0			-600,0	-1 180,0	<ul style="list-style-type: none"> Devancement de travaux de ventilation du secteur BAM (vice 900)
Plomberie	+ 97,0				58,0	8,0				31,0	
Système de protection contre l'incendie	- 104,0		-81,0		6,0	4,0				-33,0	<ul style="list-style-type: none"> Installation en 2005 de nouveaux gicleurs - mise aux normes dans le bâtiment (vice 800)
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	0,0										
Réservoirs (huiles et carburants)	+ 109,0						84,8			24,2	<ul style="list-style-type: none"> Travaux non planifiés du système de récupération des huiles minérales commencés en 2005
Système de contrôle et régulation numérique	- 301,0	12,0			14,0				-204,0	-123,0	
Groupe électrogène de secours	0,0										
Câbles ou fils téléphoniques	- 76,0			-52,0						-24,0	<ul style="list-style-type: none"> Budget des télécommunication non utilisé
Câbles ou fils coaxiaux	0,0										
Mobilier de bureau	- 400,0			-400,0							<ul style="list-style-type: none"> Achat du mobilier reporté en 2007
Total	- 2 622,0	243,0	-81,0	-693,0	304,0	951,0	189,1	0,0	-1 204,0	-2 331,1	

4

- 5 Note 1 : Conditions de marché : Diminution des coûts résultants de prix de soumissions favorables.
6 Note 2 : Erreur d'estimation : Erreur dans l'estimation des coûts des travaux ou non utilisation de la réserve pour imprévus.
7 Note 3 : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

1 Par ailleurs, le devancement de travaux (951 k\$), le retard de l'entrepreneur dans
2 l'exécution des travaux prévus en 2005 (304 k\$), les études et des coûts de
3 coordination non planifiés relatifs à la demande d'approbation du projet de
4 réhabilitation (243 k\$) et les travaux non planifiés (189 k\$) ont contrebalancé en
5 partie la réduction des investissements prévus en 2006.

3.2. Investissements 2006 par catégorie de dépenses

6 Les études et les coûts de coordination non planifiés relatifs à la demande
7 d'approbation du projet de réhabilitation, de même que les coûts de surveillance
8 au chantier ont contribué à augmenter les investissements prévus en 2006, alors
9 que le coût des travaux a eu l'effet inverse. Par ailleurs, la réserve pour imprévus
10 n'a pas été requise en 2006.

11 **TABLEAU 3.3**
12 **INVESTISSEMENTS EN 2006 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**
13 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget	Écart	Justifications des écarts
Coût des travaux	4 453	6 518	- 2 065	• Se référer aux explications du tableau 3.2
Gérance de projet	1 346	846	+ 500	• Ajout d'un agent de prévention / appels d'offres multiples à gérer • Coordination et études additionnelles pour la préparation du suivi
Honoraires professionnels	764	571	+ 193	• Révision du mandat d'ingénierie pour 2007- support additionnel au chantier.
Réserve pour imprévus	0	1 132	- 1 132	• Réserve non utilisée.
Frais d'emprunts capitalisés	190	308	- 118	• Dépenses moins importantes que prévues.
Total	6 753	9 375	- 2 622	

14
15 Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

3.3. Investissements totaux

1 Le coût des travaux du 201 Jarry reste à l'intérieur du budget en investissement
2 autorisé pour la période 2005-2006. Le coût des travaux réalisés s'établit à
3 11,8 M\$ au 31 décembre 2006, soit 3,5 M\$ de moins que prévus pour 2005 et
4 2006.

5 Tel que présenté au tableau 3.4, les écarts entre les investissements réels et
6 prévus proviennent surtout des catégories de travaux « Chauffage, éclairage et
7 électricité » et « Ventilation et conditionnement d'air ». Ils sont principalement
8 attribuables aux prix des soumissions pour les travaux et du coût de certains
9 travaux (provision pour imprévus non utilisée ou surévaluation initiale du coût des
10 travaux) moins élevés que prévus⁴.

11 **TABLEAU 3.4**
12 **INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**
13 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réal			Budget	Écart Réal-budget
	2005	2006	Total	2005-2006	
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	2 763	2 604	5 367	5 437	- 70
Toiture	0	0	0	0	0
Portes et revêtements extérieurs	7	829	836	418	+ 418
Chauffage, éclairage et électricité	164	1 418	1 582	2 791	- 1 209
Ventilation et conditionnement d'air	178	1 285	1 463	3 164	- 1 701
Plomberie	529	97	626	1 016	- 390
Système de protection contre l'incendie	736	15	751	1 267	- 516
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	21	0	21	0	+ 21
Réservoirs (huiles et carburants)	613	109	722	0	+ 722
Système de contrôle et régulation numérique	0	396	396	697	- 301
Groupe électrogène de secours	0	0	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	0	0	76	- 76
Câbles ou fils coaxiaux	0	0	0	0	0
Mobilier de bureau	0	0	0	400	- 400
Total	5 011	6 753	11 764	15 265	- 3 501

14

15

Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

⁴ Voir les justifications au tableau 3.2 du présent suivi et au tableau 2 du suivi 2005 (HQD-6, document 2.2).

1 Sous l'aspect des catégories de dépenses (tableau 3.5), l'écart entre les
2 investissements réels et prévus provient de la réserve pour imprévus non
3 utilisée, du coût des travaux et, par conséquent, des frais d'emprunts capitalisés.

4
5
6

TABLEAU 3.5
INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES
(EN MILLIERS DE DOLLARS)

Description	Réal			Budget	Écart
	2005	2006	Total	2005-2006	Réal-budget
Coût des travaux	3 315	4 453	7 768	10 388	- 2 620
Gérance de projet	912	1 346	2 258	1 546	+ 712
Honoraires professionnels	724	764	1 488	945	+ 543
Réserve pour imprévus	0	0	0	1 874	- 1 874
Frais d'emprunts capitalisés	61	190	251	513	- 262
Total	5 012	6 753	11 765	15 266	- 3 501

7
8

Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.