

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

1. INTRODUCTION

1 Dans la décision D-2005-103 concernant la demande d'autorisation pour réaliser
2 le projet de réhabilitation de l'immeuble sis au 201 rue Jarry Ouest à Montréal (le
3 « 201 Jarry »), la Régie demande au Distributeur de déposer un rapport de suivi
4 du coût des travaux dans le cadre de son rapport annuel. Ce document constitue
5 le troisième 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. Il inclut la
9 modification des systèmes mécaniques et électriques du bâtiment, de son
10 enveloppe ainsi que sa mise aux normes. Les travaux, qui ont débuté en août
11 2005, sont étalés sur une période de six 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\$¹. Le Distributeur devrait
14 bénéficier d'une aide financière d'environ 2,5 M\$, découlant du programme *Appui*
15 *aux 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 un système de chauffage de l'eau chaude domestique à l'énergie solaire²
20 et un système de récupération de chaleur dans la partie garage du bâtiment³,
21 puisque ces mesures ne répondaient pas à son critère de décision⁴.

¹ HQD-3, document 1, page 6 du dossier R-3562-2005.

² Lettre du 27 mars 2006.

³ Lettre du 26 mars 2007.

⁴ 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 2007

3.1. Investissements 2007 par catégorie de travaux

1 Les investissements réels en 2007 ont été supérieurs à ceux estimés de 0,2 M\$
2 pour s'établir à 9,5 M\$⁵.

3 **TABLEAU 3.1**
4 **INVESTISSEMENTS EN 2007 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget autorisé	Écart
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	3 633	1 468	+ 2 165
Toiture	0	0	0
Portes et revêtements extérieurs	1 270	1 743	- 473
Chauffage, éclairage et électricité	2 580	4 186	- 1 606
Ventilation et conditionnement d'air	1 112	1 114	- 2
Plomberie	361	62	+ 299
Système de protection contre l'incendie	142	93	+ 49
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	0	0	0
Réservoirs (huiles et carburants)	0	0	0
Système de contrôle et régulation numérique	274	163	+ 111
Groupe électrogène de secours	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	76	- 76
Câbles ou fils coaxiaux	0	28	- 28
Mobilier de bureau	0	400	- 400
Travaux clients	180	0	+ 180
Total	9 552	9 333	+ 219

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

⁵ Les montants présentés à la section 3 ne tiennent pas compte de l'appui financier versé dans le cadre du programme *Appui aux initiatives – optimisation énergétique des bâtiments* (voir section 4).

1 Le tableau 3.2 présente le détail de l'écart entre les investissements réalisés et
2 autorisés par catégorie de travaux de 219 k\$.

3 Les travaux non planifiés (1 946 k\$), le devancement de travaux (1 086 k\$), les
4 études et des coûts de coordination non planifiés (100 k\$) et les travaux prévus
5 dans les phases antérieures (2005 et 2006) exécutés en 2007 (94 k\$) ont
6 contribué à augmenter les investissements en 2007.

7 Par ailleurs, les conditions de marché favorables, le coût des travaux inférieur à
8 la prévision et la provision pour imprévus non utilisée (1 298 k\$), les travaux déjà
9 exécutés dans les phases antérieures (1 133 k\$) et le report ou l'annulation de
10 travaux prévus en 2007 (576 k\$) ont contrebalancé en partie l'augmentation des
11 investissements de 2007.

12

1

TABLEAU 3.2 : JUSTIFICATION DES ÉCARTS EN 2007 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX (EN MILLIERS DE DOLLARS)

Description	Écart	Études et coordination additionnelles	Travaux exécutés dans phases antérieures	Travaux reportés dans phase ultérieure	Travaux retardés exécutés en 2007	Travaux devancés	Travaux ajoutés	Travaux annulés	Conditions de marché ¹	Écart d'estimation ²	Justification des principaux écarts
Éléments de la structure (plafonds, murs etc.)	+ 2 165,0	16,0	-37,0	-105,0	17,0	959,0	1 215,0		75,0	25,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux d'enlèvement de l'amiante déjà effectués (vice 203) Travaux de nettoyage de la structure (vice 201) reportés Devancement de travaux relatifs à la peinture époxy dans l'entrepôt-magasin (vice 202) et aux issues de l'étage (vice 302) Travaux divers non planifiés : travaux d'ignifugation, nouvel escalier, nouveaux blocs sanitaires, mur de maçonnerie pour l'imprimerie, etc.
Portes et revêtements extérieurs	- 473,0	19,0	-652,0				131,0		344,0	-315,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux relatifs aux portes de garages (vice 104) et travaux connexes (vice 107) déjà réalisés Travaux non planifiés relatifs aux portes de garage
Chauffage, éclairage et électricité	- 1 606,0	51,0	-226,0				183,0		-573,0	-1 041,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux électriques divers dans le secteur Banque d'appareillage majeure - BAM (vices 1101 à 1103) déjà réalisés Travaux d'entretien de l'entrée électrique et autres travaux divers non planifiés
Ventilation et conditionnement d'air	- 2,0	12,0	-178,0			127,0	12,0			25,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de chauffage dans le secteur BAM (vice 900) déjà réalisés
Plomberie	+ 299,0		-12,0		77,0		50,0		128,0	56,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux dans le secteur BAM déjà réalisés et travaux prévus dans les phases antérieures réalisées (vice 600) Travaux non planifiés de l'infrastructure de la chambre climatique et autres travaux divers
Système de protection contre l'incendie	+ 49,0		-28,0				10,0			67,0	<ul style="list-style-type: none"> Installation de nouveaux gicleurs - mise aux normes dans le bâtiment (vice 800) déjà réalisée
Système de contrôle et régulation numérique	+ 111,0	2,0					162,0		-25,0	-28,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux non planifiés dans la zone bureaux et autres travaux divers
Câbles ou fils téléphoniques	- 76,0							-52,0		-24,0	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des travaux à l'interne
Câbles ou fils coaxiaux	- 28,0							-19,0		-9,0	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des travaux à l'interne
Mobilier de bureau	- 400,0							-400,0			<ul style="list-style-type: none"> Coûts retranchés du projet de pérennité
Travaux clients	+ 180,0						183,0			-3,0	<ul style="list-style-type: none"> Travaux effectués par le CSP ou soutien technique du CSP liés à la pérennité du bâtiment
Total	+ 219,0	100,0	-1 133,0	-105,0	94,0	1 086,0	1 946,0	-471,0	-51,0	-1 247,0	

2

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

3.2. Investissements 2007 par catégorie de dépenses

1 L'augmentation des investissements de 2007 provient de toutes les catégories de
2 dépenses. Par ailleurs, la réserve pour imprévus n'a pas été requise en 2007.

3 **TABLEAU 3.3**
4 **INVESTISSEMENTS EN 2007 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget autorisé	Écart	Justifications des écarts
Coût des travaux	7 408	6 463	+ 945	• Se référer aux explications du tableau 3.2
Gérance de projet	974	856	+ 118	• Besoin de coordination additionnel relié à l'aménagement des bureaux.
Honoraires professionnels	692	583	+ 109	• Besoin d'ingénierie additionnel pour ajouts de contenu et services supplémentaires au chantier.
Réserve pour imprévus	0	1 127	- 1 127	• Réserve non utilisée.
Frais d'emprunts capitalisés	479	304	+ 175	• Dépenses plus importantes que prévues et retard de livraison de la phase 2006
Total	9 552	9 333	+ 219	

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

3.3. Investissements totaux

8 Le coût des travaux du 201 Jarry demeure à l'intérieur du budget en
9 investissement autorisé pour la période 2005-2007. Il s'établit à 21,3 M\$ au
10 31 décembre 2007, soit 3,3 M\$ de moins que prévu pour cette période.

1
2
3

TABLEAU 3.4
INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX
(EN MILLIERS DE DOLLARS)

Description	Réal				Budget autorisé	Écart
	2005	2006	2007	Total	2005-2007	Réal-budget
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	2 763	2 604	3 633	9 000	6 905	+ 2 095
Toiture	0	0	0	0	0	0
Portes et revêtements extérieurs	7	829	1 270	2 106	2 161	- 55
Chauffage, éclairage et électricité	164	1 418	2 580	4 162	6 977	- 2 815
Ventilation et conditionnement d'air	178	1 285	1 112	2 575	4 278	- 1 703
Plomberie	529	97	361	987	1 078	- 91
Système de protection contre l'incendie	736	15	142	893	1 360	- 467
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	21	0	0	21	0	+ 21
Réservoirs (huiles et carburants)	613	109	0	722	0	+ 722
Système de contrôle et régulation numérique	0	396	274	670	860	- 190
Groupe électrogène de secours	0	0	0	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	0	0	0	76	- 76
Câbles ou fils coaxiaux	0	0	0	0	104	- 104
Mobilier de bureau	0	0	0	0	800	- 800
Travaux clients	0	0	180	180	0	+ 180
Total	5 011	6 753	9 552	21 316	24 599	- 3 283

4
5

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

6
7
8
9
10
11
12
13
14

Tel que présenté au tableau 3.4, les écarts entre les investissements réels et prévus proviennent surtout des catégories de travaux « Éléments de la structure » (+ 2 095 k\$), « Chauffage, éclairage et électricité » (- 2 815 k\$) et « Ventilation et conditionnement d'air » (- 1 703 k\$). Dans le cas des catégories « Chauffage, éclairage et électricité » et « Ventilation et conditionnement d'air », les écarts sont principalement attribuables aux conditions de marché favorables, aux coûts des travaux inférieurs à la prévision et à la provision pour imprévus non utilisée⁶. Par ailleurs, le devancement et l'ajout de travaux relatifs aux « Éléments de la structure » expliquent les coûts réels excédant ceux prévus.

⁶ Voir les justifications au tableau 3.2 du suivi 2006 (HQD-5, document 2.1) et au tableau 2 du suivi 2005 (HQD-6, document 2.2).

1 Par ailleurs, le Distributeur avait prévu des investissements de l'ordre de 800 k\$
 2 pour l'achat de mobilier de bureau et de cloisons dans son projet initial⁷. Or, les
 3 coûts encourus ont plutôt été imputés aux charges d'exploitation du Distributeur.
 4 En regard des catégories de dépenses (tableau 3.5), l'écart entre les
 5 investissements réels et prévus provient de la réserve pour imprévus non
 6 utilisée, du coût des travaux moindre et de leurs conséquences sur les frais
 7 d'emprunts capitalisés.

8 **TABLEAU 3.5**
 9 **INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**
 10 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réal				Budget autorisé	Écart
	2005	2006	2007	Total	2005-2007	Réal-budget
Coût des travaux	3 315	4 453	7 408	15 175	16 851	- 1 676
Gérance de projet	912	1 346	974	3 231	2 402	+ 829
Honoraires professionnels	724	764	692	2 180	1 528	+ 652
Réserve pour imprévus	0	0	0	0	3 001	- 3 001
Frais d'emprunts capitalisés	61	190	479	730	817	- 87
Total	5 012	6 752	9 552	21 316	24 599	- 3 283

11
 12 Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

⁷ Pour plus de détails, voir la pièce HQD-1, document 1, page 24 du dossier R-3562-2005.

4. CONSOMMATION EN ÉLECTRICITÉ

1 Afin de mesurer la diminution de la consommation électrique attribuable aux
 2 travaux de pérennité, le Distributeur a modélisé la consommation d'énergie du
 3 bâtiment en 2006. En comparant la consommation initiale (avant le début du
 4 projet) avec celle obtenue de la modélisation qui inclut les travaux effectués en
 5 2006, le Distributeur estime la diminution de la consommation électrique à la fin
 6 de l'année 2006 à 9,9 GWh. Les économies d'énergie admissibles au
 7 programme *Appui aux initiatives – optimisation énergétique des bâtiments* du
 8 Distributeur sont de 6,6 GWh, tel que présentées au tableau 4.1. L'aide
 9 financière reçue cumulative au 31 décembre 2007 est de 1,4 M\$, dont 887 k\$ en
 10 2007⁸.

11 Il faudra cependant attendre la fin des travaux afin de déterminer la diminution
 12 totale de la consommation électrique au 201 Jarry et l'aide financière globale
 13 attribuables aux travaux de pérennité.

14 **TABLEAU 4.1**
 15 **RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ET AIDE FINANCIÈRE**

Année	Aide financière (k\$)	Année des travaux	Réduction de la consommation		Économie d'énergie admissible	
			(GWh annuel)	(GWh cumulatif)	(GWh annuel)	(GWh cumulatif)
2006	565	2006	9,9	9,9	3,3	3,3
2007	887	2006			3,3	6,6
Total	1 452		9,9		6,6	

16
 17

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

⁸ Tel que mentionné à la pièce HQD-3, document 1 du dossier R-3562-2005, l'appui financier versé au Distributeur correspond au montant minimum entre le coût unitaire des dépenses admissibles et un montant en ¢/kWh économisé maximal estimé à environ 22 ¢/kWh. Ce dernier montant est réévalué chaque année selon le budget disponible du programme.