

**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 (ci-  
3 après le « 201 Jarry »), la Régie demande au Distributeur de déposer un rapport  
4 de suivi du coût des travaux dans le cadre de son rapport annuel. Ce document  
5 constitue le quatrième 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 (dossier  
8 R-3562-2005). Ce projet d'investissement vise à assurer la pérennité du  
9 bâtiment. Il inclut la modification des systèmes mécaniques et électriques du  
10 bâtiment, de son enveloppe ainsi que sa mise aux normes. Les travaux, qui ont  
11 débuté en août 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\$<sup>1</sup>. 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, volet bâtiments HQD*,  
16 faisant partie de son Plan global en efficacité énergétique (PGEÉ).

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 solaire<sup>2</sup>  
20 et un système de récupération de chaleur dans la partie garage du bâtiment<sup>3</sup>,  
21 puisque ces mesures ne répondaient pas à son critère de décision<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> HQD-3, document 1, page 6, du dossier R-3562-2005.

<sup>2</sup> Lettre du 27 mars 2006.

<sup>3</sup> Lettre du 26 mars 2007.

<sup>4</sup> 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 DE 2008

#### 3.1. Investissements 2008 par catégorie de travaux

1 Les investissements réels en 2008 ont été inférieurs à ceux estimés de 0,4 M\$  
2 pour s'établir à 8,0 M\$<sup>5</sup>.

3 **TABLEAU 3.1**  
4 **INVESTISSEMENTS EN 2008 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**  
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget autorisé	Écart
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	2 855	4 122	- 1 267
Toiture	1 310	0	+ 1 310
Portes et revêtements extérieurs	494	1 265	- 771
Chauffage, éclairage et électricité	1 366	609	+ 757
Ventilation et conditionnement d'air	1 059	1 694	- 635
Plomberie	322	345	- 23
Système de protection contre l'incendie	116	67	+ 49
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	0	0	0
Réservoirs (huiles et carburants)	0	0	0
Système de contrôle et régulation numérique	248	193	+ 55
Groupe électrogène de secours	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	76	- 76
Câbles ou fils coaxiaux	0	28	- 28
Travaux clients	264	0	+ 264
<b>Total</b>	<b>8 034</b>	<b>8 399</b>	<b>- 365</b>

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

<sup>5</sup> 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*, volet *bâtiments HQD* (voir la 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 365 k\$.

3 Les travaux (2 457 k\$), les études et les coûts de coordination (100 k\$) non  
4 planifiés, les travaux prévus dans les phases antérieures (2005, 2006 ou 2007)  
5 exécutés en 2008 (456 k\$) et le devancement de travaux (273 k\$) ont contribué  
6 à augmenter les investissements en 2008.

7 Par ailleurs, les travaux déjà exécutés dans les phases antérieures (1 124 k\$) et  
8 le report (215 k\$) ou l'annulation de travaux prévus en 2008 (1 216 k\$), et les  
9 conditions de marché favorables, le coût des travaux inférieur à la prévision et la  
10 provision pour imprévus non utilisée (1 096 k\$) ont contrebalancé l'augmentation  
11 des investissements de 2008.

12

**1 TABLEAU 3.2 : JUSTIFICATION DES ÉCARTS EN 2008 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX (EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Écart	Études et coordination additionnelles	Travaux exécutés dans phases antérieures	Travaux reportés dans phases ultérieures	Travaux retardés exécutés en 2008	Travaux devancés	Travaux ajoutés	Travaux annulés	Conditions de marché <sup>1</sup>	Écart d'estimation <sup>2</sup>	Justification des principaux écarts
Eléments de la structure (plafonds, murs etc.)	- 1 267,0	49,0	-993,0	-165,0	209,0		1 016,0	-631,0	-75,0	-677,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux relatifs à la peinture époxy dans l'entrepôt-magasin (vice 202) et aux issues de l'étage (vice 302) déjà effectués</li> <li>Annulation des travaux connexes en électromécanique (vice 200) à cause de la réalisation simultanée du projet d'optimisation en 2008</li> <li>Travaux divers non planifiés : travaux d'ignifugation, réfection du hall d'entrée, corridors, et blocs sanitaires, travaux pour assurer la pérennité de l'entrepôt-magasin, l'atelier et l'entrepôt dépannage, etc.</li> </ul>
Toiture	+ 1 310,0					273,0	706,0		74,0	257,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devancement de travaux relatifs au bassin inversé (vice 105)</li> <li>Travaux de toiture non planifiés</li> </ul>
Portes et revêtements extérieurs	- 771,0	15,0		-50,0	88,0		320,0	-279,0	-269,0	-596,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux non planifiés relatifs aux portes de garage</li> <li>Travaux de maçonnerie moins importants que prévus (vice 100)</li> </ul>
Chauffage, éclairage et électricité	+ 757,0	7,0			122,0		140,0		72,0	416,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux électriques divers déjà réalisés ou non planifiés</li> </ul>
Ventilation et conditionnement d'air	- 635,0	20,0	-131,0		9,0			-236,0	-45,0	-252,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation des humidificateurs (vice 900) déjà réalisée</li> <li>Partie distribution des systèmes CVAC partiellement réalisés antérieurement (vice 900)</li> </ul>
Plomberie	- 23,0	5,0			13,0		41,0		-38,0	-44,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux divers déjà réalisés ou non planifiés</li> </ul>
Système de protection contre l'incendie	+ 49,0	1,0			-11,0				12,0	47,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provision de 11 k\$ reçue pour coûts revus à la baisse de travaux réalisés antérieurement</li> </ul>
Système de contrôle et régulation numérique	+ 55,0	3,0			1,0		51,0				<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux divers non planifiés</li> </ul>
Câbles ou fils téléphoniques	- 76,0							-51,0		-25,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion des travaux à l'interne</li> </ul>
Câbles ou fils coaxiaux	- 28,0							-19,0		-9,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestion des travaux à l'interne</li> </ul>
Travaux clients	+ 264,0				25,0		183,0			56,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux connexes non planifiés</li> </ul>
<b>Total</b>	<b>- 365,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-1 124,0</b>	<b>-215,0</b>	<b>456,0</b>	<b>273,0</b>	<b>2 457,0</b>	<b>-1 216,0</b>	<b>-269,0</b>	<b>-827,0</b>	

3 Note 1 : Conditions de marché : Diminution des coûts résultants de prix de soumissions favorables.

4 Note 2 : Écart d'estimation : Écart dans l'estimation des coûts des travaux ou non utilisation de la réserve pour imprévus.

5 Note 3 : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

### 3.2. Investissements 2008 par catégorie de dépenses

1 L'augmentation des investissements de 2008 provient de toutes les catégories de  
2 dépenses. Par ailleurs, la réserve pour imprévus n'a pas été requise en 2008.

3 **TABLEAU 3.3**  
4 **INVESTISSEMENTS EN 2008 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**  
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget autorisé	Écart	Justifications des écarts
Coût des travaux	5 752	5 673	+ 79	• Se référer aux explications du tableau 3.2
Gérance de projet	1 305	850	+ 455	• Besoin de coordination additionnel dû à l'aménagement des bureaux à l'ajout de travaux de pérennité.
Honoraires professionnels	735	542	+ 193	• Ingénierie supplémentaire pour ajouts de contenu et services supplémentaires au chantier.
Réserve pour imprévus	0	1 060	- 1 060	• Réserve non utilisée.
Frais d'emprunts capitalisés	244	274	- 31	• Dépenses plus importantes que prévues en 2008 et retard de livraison de la phase 2007
<b>Total</b>	<b>8 034</b>	<b>8 399</b>	<b>- 365</b>	

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 2005-2008. Il s'établit à 29,3 M\$ au  
10 31 décembre 2008, soit 3,2 M\$ de moins que prévu pour cette période.

11 Tel que présenté au tableau 3.4, les écarts entre les investissements réels et  
12 prévus proviennent surtout des catégories de travaux « Toiture » (+ 1 310 k\$),  
13 « Chauffage, éclairage et électricité » (- 2 058 k\$) et « Ventilation et  
14 conditionnement d'air » (- 2 338 k\$). Dans le cas de ces deux dernières  
15 catégories, les écarts sont principalement attribuables aux prix des soumissions  
16 pour les travaux favorables au Distributeur et au coût de certains travaux

1 inférieurs à la prévision<sup>6</sup>. Par ailleurs, l'ajout de travaux relatifs à la « Toiture » en  
2 2008 explique les coûts réels excédant ceux prévus.

3 **TABLEAU 3.4**  
4 **INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**  
5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel					Budget autorisé	Écart
	2005	2006	2007	2008	Total	2005-2008	Réel-budget
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	2 763	2 604	3 633	2 855	11 855	11 027	+ 828
Toiture	0	0	0	1 310	1 310	0	+ 1 310
Portes et revêtements extérieurs	7	829	1 270	494	2 600	3 426	- 826
Chauffage, éclairage et électricité	164	1 418	2 580	1 366	5 528	7 586	- 2 058
Ventilation et conditionnement d'air	178	1 285	1 112	1 059	3 634	5 972	- 2 338
Plomberie	529	97	361	322	1 309	1 423	- 114
Système de protection contre l'incendie	736	15	142	116	1 009	1 427	- 418
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	21	0	0	0	21	0	+ 21
Réservoirs (huiles et carburants)	613	109	0	0	722	0	+ 722
Système de contrôle et régulation numérique	0	396	274	248	918	1 053	- 135
Groupe électrogène de secours	0	0	0	0	0	0	0
Câbles ou fils téléphoniques	0	0	0	0	0	152	- 152
Câbles ou fils coaxiaux	0	0	0	0	0	132	- 132
Travaux clients	0	0	180	264	444	0	+ 444
Mobilier	0	0	0	0	0	400	- 400
<b>Total</b>	<b>5 011</b>	<b>6 753</b>	<b>9 552</b>	<b>8 034</b>	<b>29 350</b>	<b>32 597</b>	<b>- 3 247</b>

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

8 Tel que mentionné dans le suivi annuel 2007, le Distributeur avait prévu des  
9 investissements de l'ordre de 800 k\$ pour l'achat de mobilier de bureau et de  
10 cloisons dans son projet initial<sup>7</sup>. Or, les coûts encourus ont plutôt été imputés aux  
11 charges d'exploitation du Distributeur.

<sup>6</sup> Voir les justifications au tableau 3.2 des suivis 2006 et 2007 (HQD-5, document 2.1) et au tableau 2 du suivi 2005 (HQD-6, document 2.2).

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



1 En regard 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 moindre que prévu et de leurs conséquences sur les  
4 frais d'emprunts capitalisés. Les frais de gérance de projet plus élevés que  
5 prévus viennent réduire l'écart favorable pour la période 2005 à 2008.

6 **TABLEAU 3.5**  
7 **INVESTISSEMENTS PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**  
8 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel					Budget autorisé	Écart Réel-budget
	2005	2006	2007	2008	Total	2005-2008	
Coût des travaux	3 315	4 453	7 408	5 752	20 928	22 124	- 1 196
Gérance de projet	912	1 346	974	1 305	4 537	3 252	+ 1 285
Honoraires professionnels	724	764	692	735	2 914	2 070	+ 844
Réserve pour imprévus	0	0	0	0	0	4 061	- 4 061
Frais d'emprunts capitalisés	61	190	479	244	973	1 091	- 118
<b>Total</b>	<b>5 012</b>	<b>6 753</b>	<b>9 552</b>	<b>8 034</b>	<b>29 351</b>	<b>32 598</b>	<b>- 3 247</b>

9  
10 Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

#### 4. CONSOMMATION EN ÉLECTRICITÉ

11 Les économies d'énergie admissibles au programme *Appui aux initiatives –*  
12 *optimisation énergétique des bâtiments* du Distributeur en 2008 sont de  
13 1,9 GWh, pour un total de 8,5 GWh au 31 décembre 2008, tel que présentées au  
14 tableau 4.1. L'appui financier reçu cumulatif au 31 décembre 2008 est de 2,9 M\$,  
15 dont 1,4 M\$ en 2008. Il faudra cependant attendre la fin des travaux afin de  
16 déterminer les économies d'énergie électrique totales et l'appui financier global  
17 attribuables aux travaux de pérennité du 201 Jarry.

1  
2

**TABLEAU 4.1**  
**ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET APPUI FINANCIER REÇU**

Année	Appui financier k\$	Économies d'énergie admissibles	
		(GWh annuel)	(GWh cumulatif)
2005	0		
2006	585	3,3	3,3
2007	867	3,3	6,6
2008	1 443	1,9	8,5
<b>Total</b>	<b>2 895</b>	<b>8,5</b>	

3  
4  
5  
6

Notes : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.  
La répartition de l'appui financier entre les années 2006 et 2007 a été corrigée par rapport au suivi annuel 2007.