

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

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

1. CONTEXTE

5 Le 29 mars 2005, le Distributeur dépose à la Régie une demande visant l'autorisation de
6 réaliser le projet de réhabilitation du 201 Jarry (dossier R-3562-2005). Ce projet
7 d'investissement vise à assurer la pérennité du bâtiment. Il inclut la modification des
8 systèmes mécaniques et électriques du bâtiment, de son enveloppe ainsi que sa mise
9 aux normes. Les travaux, qui ont débuté en août 2005, devaient s'étaler sur une période
10 de six ans pour se terminer en 2010.

11 Initialement, le coût du projet a été établi à 49,1 M\$ composé de 45,6 M\$
12 d'investissements, de 2 M\$ de charges et de 1,5 M\$ de travaux relatifs à trois mesures
13 d'économie d'énergie additionnelles au projet de base. De ces trois mesures, une seule
14 a été retenue par le Distributeur. Ainsi, dans le cadre des suivis administratifs, le
15 Distributeur a informé la Régie qu'il n'intégrerait pas dans le projet un système de
16 chauffage de l'eau chaude domestique à l'énergie solaire¹ (0,2 M\$)² et un système de
17 récupération de chaleur dans la partie garage du bâtiment³ (0,4 M\$)², puisque ces
18 mesures ne répondaient pas à son critère de décision⁴. Seule la mesure de
19 centralisation des commandes de l'éclairage (0,9 M\$)² a donc été intégrée au projet⁵.

20 Le Distributeur bénéficie en outre d'un appui financier, découlant du programme *Appui*
21 *aux initiatives – optimisation énergétique des bâtiments*, volet *bâtiments HQD*, faisant
22 partie de son Plan global en efficacité énergétique (PGEÉ).

¹ Lettre du 27 mars 2006 du Distributeur à la Régie.

² HQD-3, document 1, page 6, du dossier R-3562-2005.

³ Lettre du 26 mars 2007 du Distributeur à la Régie.

⁴ Selon ce critère, la période de récupération sur investissement (PRI) de la mesure doit être inférieure à sa durée de vie ou à celle du bâtiment (25 ans).

⁵ Lettre du 26 mars 2007 du Distributeur à la Régie et pièce HQD-5, document 2.1 du rapport annuel 2009 du Distributeur.

2. SUIVI DU COÛT DES TRAVAUX DE 2010

2.1. Investissements 2010 par catégorie de travaux

1 Les investissements réels en 2010 ont été supérieurs de 1,3 M\$ à ceux estimés pour
 2 s'établir à 6,8 M\$⁶.

3 **TABLEAU 2.1**
 4 **INVESTISSEMENTS EN 2010 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**
 5 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget	Écart Réel - Budget
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	3 103	3 175	(72)
Toiture	-14	405	(419)
Portes et revêtements extérieurs	511	0	511
Chauffage, éclairage et électricité	601	473	128
Ventilation et conditionnement d'air	337	174	163
Plomberie	201	0	201
Système de protection contre l'incendie	43	0	43
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	881	1 030	(149)
Réservoirs (huiles et carburants)	0	0	-
Système de contrôle et régulation numérique	176	17	159
Groupe électrogène de secours	0	139	(139)
Câbles ou fils téléphoniques	0	76	(76)
Câbles ou fils coaxiaux	0	0	-
Travaux clients	0	0	-
Travaux de drainage extérieur	942	0	942
Total	6 781	5 489	1 292

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

⁶ Les montants présentés à la section 2 ne tiennent pas compte de l'appui financier versé dans le cadre du programme *Appui aux initiatives – optimisation énergétique des bâtiments*, volet *bâtiments HQD* du PGEÉ (voir le tableau 4.1 de la section 4).

1 Le tableau 2.2 présente la justification détaillée de l'écart de 1,3 M\$ entre les
2 investissements réalisés et autorisés par catégorie de travaux.

3 Les travaux non planifiés (2 731 k\$) et les conditions de marché moins favorables
4 qu'anticipés (419 k\$) ont contribué dans une plus large mesure au dépassement des
5 investissements prévus en 2010.

6 Les travaux non planifiés de 2010 (2 731 k\$) ont été requis pour assurer la pérennité du
7 201 Jarry, notamment les travaux de correction du nouveau bassin de rétention des
8 eaux pluviales et les travaux de drainage et de conduites fluviales. D'autres travaux se
9 sont avérés nécessaires afin de rendre le bâtiment conforme aux normes actuelles.

10 Par ailleurs, le coût des travaux déjà exécutés dans les phases antérieures (314 k\$),
11 l'annulation de travaux prévus en 2010 (318 k\$), le report de travaux de 2010 à 2011
12 (261 k\$) et l'écart d'estimation de certains travaux (784 k\$) ont contrebalancé en partie
13 l'augmentation des investissements due aux travaux non planifiés.

1

TABLEAU 2.2 : JUSTIFICATION DES ÉCARTS EN 2010 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX (EN MILLIERS DE DOLLARS)⁽³⁾

Description	Écart	Travaux exécutés dans phases antérieures	Travaux reportés en 2011	Travaux retardés exécutés en 2010	Travaux ajoutés	Travaux annulés	Conditions de marché ¹	Écart d'estimation ²	Justification des principaux écarts
Éléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	- 72,0	-4,0		-215,0	474,0	-208,0	318,0	-437,0	<ul style="list-style-type: none"> • Remboursement de frais encourus pour des travaux effectués dans les phases antérieures • Travaux ajoutés : métaux ouvrés, béton, dalle, dispositif anti-refoulement et autres travaux divers (insonorisation, peinture, escalier, etc.) • Travaux de nettoyage de la structure du garage annulés • Optimisation du concept et surestimation des coûts
Toiture	- 419,0	-222,0						-197,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux exécutés en 2008 et en 2009 (vice 105) • Budget excédentaire réaffecté aux éléments de super structure
Portes et revêtements extérieurs	+ 511,0				559,0		-39,0	-9,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise aux normes non planifiés (portes et fenêtres, issues, cloisonnements de la réception)
Chauffage, éclairage et électricité	+ 128,0				205,0		26,0	-103,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux non planifiés de contrôle d'éclairage dans la zone industrielle et d'éclairage • Écarts d'estimation sur les travaux ajoutés
Ventilation et conditionnement d'air	+ 163,0				130,0		75,0	-42,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux non planifiés pour les salles conférences et bureaux
Plomberie	+ 201,0				6,0		29,0	166,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux non planifiés (ajout de robinet) • Budget excédentaire réaffecté aux éléments de super structure
Système de protection contre l'incendie	+ 43,0				52,0		-9,0		<ul style="list-style-type: none"> • Protection incendie ajoutée dans bureaux et étages
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	- 149,0	-8,0	-65,0	33,5		-34,0	69,5	-145,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de pavage reportés en 2011 (vices 1308 et 1309) • Optimisation des coûts et transfert aux travaux de drainage extérieur
Système de contrôle et régulation numérique	+ 159,0		-46,0		138,0		8,0	59,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de 2010 finalisés en 2011 • Travaux ajoutés de régulation (vice 1000)
Groupe électrogène de secours	- 139,0	-80,0				-21,0		-38,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux exécutés en 2009 (vice 702) • Travaux annulés (vice 1313)
Câbles ou fils téléphoniques	- 76,0					-55,0		-21,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux annulés au profit d'un projet de réfection plus large
Travaux de drainage extérieur	+ 942,0		-150,0		1 167,0		-58,0	-17,0	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux non planifiés (travaux de drainage et conduites pluviales, bassin de rétention) • Travaux du bassin de rétention reportés
Total	+ 1 292,0	-314,0	-261,0	-181,5	2 731,0	-318,0	419,5	-784,0	

2

3 Note 1 : Conditions de marché : Augmentation des coûts résultants de prix de soumissions moins favorables que prévus.

4 Note 2 : Écart d'estimation : Écart dans l'estimation des coûts des travaux.

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

2.2. Investissements 2010 par catégorie de dépenses

1 L'augmentation des investissements de 2010 provient de toutes les catégories de
 2 dépenses. L'écart défavorable entre les investissements réalisés et ceux budgétés est
 3 compensé en partie par la réserve prévue de 2010.

4 **TABLEAU 2.3**
 5 **INVESTISSEMENTS EN 2010 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**
 6 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget	Écart Réel - Budget	Justifications des écarts
Coût des travaux	4 870	3 991	879	• Se référer aux justifications des principaux écarts du tableau 2.2
Gérance de projet	1 156	462	694	• Besoin additionnel de coordination dû à l'ajout de travaux
Honoraires professionnels	568	375	193	• Ingénierie supplémentaire pour ajout de travaux et services supplémentaires au chantier
Réserve pour imprévus	0	483	(483)	• Réserve utilisée : montant inclus dans les coûts des travaux, la gérance de projet et les honoraires professionnels
Frais d'emprunts capitalisés	187	179	8	• Ajout de travaux
Total	6 782	5 490	1 292	

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

3. SUIVI DES INVESTISSEMENTS ET DE L'ÉCHÉANCIER DU PROJET

9 En excluant l'appui financier de 3 145 k\$ reçu dans le cadre du PGEÉ (voir la section 4),
 10 le coût des travaux du 201 Jarry s'établit à 45 796 k\$ au 31 décembre 2010, soit 231 k\$
 11 de plus que les investissements prévus de 45 565 k\$ au plan directeur⁷. Après appui
 12 financier, le coût des investissements s'établit à 42 651 k\$ au 31 décembre 2010.

13 Tel que présenté au tableau 3.1, les écarts défavorables entre les investissements réels
 14 et prévus proviennent surtout de travaux non planifiés des catégories « Éléments de la
 15 structure » (+ 2 694 k\$), « Toiture » (+ 1 068 k\$) et de travaux non planifiés au plan
 16 directeur (réservoirs, travaux clients, travaux de drainage extérieur et mesure de
 17 centralisation des commandes de l'éclairage). Ils sont compensés principalement par un
 18 écart favorable dans la catégorie « Ventilation et conditionnement d'air » (- 2 932 k\$).

⁷ Tableau 4.4 de la pièce HQD-1, document 1, page 27 du dossier R-3562-2005.

1
2
3

TABLEAU 3.1
INVESTISSEMENTS 2005-2010 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX
(EN MILLIERS DE DOLLARS)

Description	Réel	Budget	Écart Réel - Budget
Éléments de la structure	19 432	16 738	2 694
Toiture	1 473	405	1 068
Portes et revêtements extérieurs	3 815	4 737	(922)
Chauffage, éclairage et électricité	7 693	8 670	(976)
Ventilation et conditionnement d'air	4 989	7 921	(2 932)
Plomberie	2 041	1 688	353
Système de protection contre l'incendie	1 135	1 495	(360)
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	1 025	1 030	(5)
Réservoirs (huiles et carburants)	722	0	722
Système de contrôle et régulation numérique	1 254	1 478	(224)
Groupe électrogène de secours	603	139	464
Câbles ou fils téléphoniques	0	380	(380)
Câbles ou fils coaxiaux	0	84	(84)
Travaux clients	671	0	671
Travaux de drainage extérieur	942	0	942
Mobilier	0	800	(800)
Total	45 796	45 565	231

4
5
6
7

Notes : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.
Les montants présentés ne tiennent pas compte de l'appui financier de 3 145 k\$ versé dans le cadre du PGEE (voir section 4).

1 En regard des catégories de dépenses (tableau 3.2), le coût des travaux, le coût de
2 gérance de projet et les honoraires professionnels sont supérieurs aux investissements
3 prévus au plan directeur pour la période 2005 à 2010 et la réserve pour imprévus est
4 requise pour combler cet écart défavorable.

5 **TABLEAU 3.2**
6 **INVESTISSEMENTS 2005-2010 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**
7 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel	Budget	Écart Réel - Budget
Coût des travaux	33 256	31 445	1 812
Gérance de projet	6 790	4 541	2 250
Honoraires professionnels	4 364	2 912	1 452
Réserve pour imprévus	0	5 166	(5 166)
Frais d'emprunts capitalisés	1 387	1 502	(116)
Total	45 796	45 565	231

8
9 Notes : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.
10 Les montants présentés ne tiennent pas compte de l'appui financier de 3 145 k\$ versé
11 dans le cadre du PGEÉ.

12 Certains travaux se poursuivront en 2011 pour un montant prévu de 3,3 M\$. Il s'agit
13 principalement de travaux faisant partie du plan directeur mais qui n'ont pu être réalisés
14 dans les années antérieures, tels que des travaux de correction au bassin de rétention
15 et d'asphaltage, le remplacement de systèmes mécaniques et l'installation de coupe-feu
16 et de portes. En tenant compte de la marge de manœuvre additionnelle provenant de
17 l'appui financier du PGEÉ, le Distributeur prévoit un dépassement du coût des
18 investissements prévus au plan directeur de 0,4 M\$.

4. CONSOMMATION EN ÉLECTRICITÉ

1 Les économies d'énergie totales du projet admissibles au programme *Appui aux*
 2 *initiatives – optimisation énergétique des bâtiments* du PGEÉ du Distributeur sont de
 3 10,3 GWh, tel que présentées au tableau 4.1. L'appui financier global reçu est de
 4 3 145 k\$.

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

Année	Appui financier (k\$)	Économies d'énergie admissibles	
		(GWh annuel)	(GWh cumulatif)
2005	-		
2006	565	3,3	3,3
2007	887	3,3	6,6
2008	1 443	1,9	8,5
2009 ¹	250	1,8	10,3
Total	3 145	10,3	

7
 8 Note 1 : Ajustements effectués aux données de 2009 suite aux validations
 9 techniques réalisées en 2010.