

**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 septième 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 solaire<sup>1</sup> (0,2 M\$)<sup>2</sup> et un système de  
17 récupération de chaleur dans la partie garage du bâtiment<sup>3</sup> (0,4 M\$)<sup>2</sup>, puisque ces  
18 mesures ne répondaient pas à son critère de décision<sup>4</sup>. Seule la mesure de  
19 centralisation des commandes de l'éclairage (0,9 M\$)<sup>2</sup> a donc été intégrée au projet<sup>5</sup>.

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).

---

<sup>1</sup> Lettre du 27 mars 2006 du Distributeur à la Régie.

<sup>2</sup> HQD-3, document 1, page 6, du dossier R-3562-2005.

<sup>3</sup> Lettre du 26 mars 2007 du Distributeur à la Régie.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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 2011

2.1. Investissements 2011 par catégorie de travaux

1 Les investissements réels en 2011 ont été de 3,2 M\$<sup>6</sup>. La majorité de ces  
 2 investissements provient de travaux prévus dans les années antérieures et reportés en  
 3 2011.

4 **TABLEAU 2.1**  
 5 **INVESTISSEMENTS EN 2011 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**  
 6 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Travaux 2011	Travaux effectués
Eléments de la structure (plafonds, murs, etc.)	406	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux de cloison coupe-feu du garage (vice 301) *</li> <li>• Enlèvement de matériaux contenant de l'amiante (vice 203) *</li> </ul>
Toiture	0	
Portes et revêtements extérieurs	106	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacement d'une porte articulée et d'une porte coupe-feu (vice 202) *</li> <li>• Travaux non planifiés de maçonnerie</li> </ul>
Chauffage, éclairage et électricité	950	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacement non prévu de l'entrée électrique principale (conversion du bâtiment au 25 kV)</li> <li>• Travaux électriques requis suite à la reconstruction du plafond de l'entrepôt de pneus et de l'atelier de soudure (vice 301) *</li> <li>• Travaux d'éclairage divers (vice 1103)</li> </ul>
Ventilation et conditionnement d'air	415	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux non planifiés (mise aux normes) : évacuateurs au toit local des bonbonnes et quais réception/expédition du magasin *</li> <li>• Travaux de ventilation requis suite à la reconstruction du plafond de l'entrepôt de pneus et de l'atelier de soudure (vice 301) *</li> </ul>
Plomberie	(45)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit pour travaux encourus : réseau extérieur au réservoir intérieur</li> </ul>
Système de protection contre l'incendie	0	
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	1 160	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux de pavage (vice 1309) et de réfection de pavage (vices 1301 et 1302) *</li> <li>• Trottoir et bordures (vice 1318) et cour arrière (vice 1307)</li> </ul>
Système de contrôle et régulation numérique	85	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux ajoutés du système de contrôle</li> </ul>
Groupe électrogène de secours	0	
Câbles ou fils téléphoniques	0	
Câbles ou fils coaxiaux	0	
Travaux clients	230	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût additionnel pour la sécurité du chantier</li> </ul>
Travaux de drainage extérieur	(75)	
<b>Total</b>	<b>3 232</b>	

7  
 8 \* : Travaux non terminés en 2011 et qui seront complétés en 2012.  
 9 Note : La somme des données peut être différente des totaux en raison des arrondis.

<sup>6</sup> 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.

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

1 En excluant l'appui financier de 3 145 k\$ reçu dans le cadre du PGEÉ de 2005 à 2009,  
2 le coût des travaux du 201 Jarry s'établit à 49 028 k\$ au 31 décembre 2011, soit  
3 3 463 k\$ de plus que les investissements prévus de 45 565 k\$ au plan directeur<sup>7</sup>. Après  
4 appui financier, le coût des investissements s'établit à 45 883 k\$ au 31 décembre 2011.  
5 Tel que présenté au tableau 3.1, les écarts défavorables entre les investissements réels  
6 et prévus proviennent surtout de travaux non planifiés des catégories « Éléments de la  
7 structure » (+ 3 100 k\$), « Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement »  
8 (+ 1 155 k\$), « Toiture » (+ 1 068 k\$) et de travaux non planifiés au plan directeur  
9 (réservoirs, travaux clients, travaux de drainage extérieur, mesure de centralisation des  
10 commandes de l'éclairage et changement de l'alimentation électrique principale). Ils sont  
11 compensés principalement par un écart favorable dans la catégorie « Ventilation et  
12 conditionnement d'air » (- 2 517 k\$).

---

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

1  
2  
3

**TABLEAU 3.1**  
**INVESTISSEMENTS 2005-2011 PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX**  
**(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réel		Budget	Écart Réel - Budget
	2011	Total		
Éléments de la structure	406	19 838	16 738	3 100
Toiture		1 473	405	1 068
Portes et revêtements extérieurs	106	3 921	4 737	(816)
Chauffage, éclairage et électricité	950	8 643	8 670	(26)
Ventilation et conditionnement d'air	415	5 404	7 921	(2 517)
Plomberie	(45)	1 996	1 688	308
Système de protection contre l'incendie		1 135	1 495	(360)
Chemins, rues, trottoirs et parcs de stationnement	1 160	2 185	1 030	1 155
Réservoirs (huiles et carburants)		722	0	722
Système de contrôle et régulation numérique	85	1 339	1 478	(139)
Groupe électrogène de secours		603	139	464
Câbles ou fils téléphoniques		0	380	(380)
Câbles ou fils coaxiaux		0	84	(84)
Travaux clients	230	901	0	901
Travaux de drainage extérieur	(75)	867	0	867
Mobilier		0	800	(800)
<b>Total</b>	<b>3 232</b>	<b>49 028</b>	<b>45 565</b>	<b>3 463</b>

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.

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 2011 et la réserve pour imprévus est  
4 requise pour combler cet écart défavorable.

5 **TABLEAU 3.2**  
6 **INVESTISSEMENTS 2005-2011 PAR CATÉGORIE DE DÉPENSES**  
7 **(EN MILLIERS DE DOLLARS)**

Description	Réal		Budget	Écart Réal - Budget
	2011	Total		
Coût des travaux	2 293	35 549	31 445	4 104
Gérance de projet	627	7 417	4 541	2 876
Honoraires professionnels	267	4 630	2 912	1 718
Réserve pour imprévus	0	0	5 166	(5 166)
Frais d'emprunts capitalisés	47	1 433	1 502	(69)
<b>Total</b>	<b>3 232</b>	<b>49 028</b>	<b>45 565</b>	<b>3 463</b>

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 2012 pour un montant prévu de 3,7 M\$. Il s'agit  
13 principalement des travaux non planifiés au plan directeur tel que le remplacement de  
14 l'entrée électrique principale. Cette prévision concerne également des travaux faisant  
15 partie du plan directeur mais qui n'ont pu être réalisés complètement en 2011, tels que  
16 des travaux d'asphaltage et d'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante et  
17 l'installation de cloisons coupe-feu et de portes. En tenant compte de la marge de  
18 manœuvre additionnelle provenant de l'appui financier du PGEÉ, le Distributeur prévoit  
19 un dépassement de 4,0 M\$ du coût total des investissements prévus au plan directeur.