

**DEMANDE D'AUTORISATION**

**Projet d'acquisition des terrains et édifices  
des bureaux d'affaires de la Montérégie,  
de l'Est de Montréal et des Laurentides**

**Février 2003**

## **TABLE DES MATIÈRES**

### INTRODUCTION

### 1. OBJECTIFS VISÉS PAR LES PROJETS

### 2. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

### 3. PLAN D'IMMOBILISATIONS

#### 3.1 Acquisition et plan d'immobilisations

### 4. DESCRIPTION DES PROJETS

#### 4.1 Projets des bureaux d'affaires de la Montérégie et des Laurentides

- 4.1.1 Localisation
- 4.1.2 Implantation
- 4.1.3 Description des édifices
- 4.1.4 Étapes de réalisation

#### 4.2 Projet du bureau d'affaires de l'Est de Montréal

- 4.2.1 Localisation
- 4.2.2 Implantation
- 4.2.3 Description de l'édifice
- 4.2.4 Étapes de réalisation

### 5. ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

- 5.1 Étude de faisabilité économique du projet et hypothèses
- 5.2 Analyse de l'étude comparative

### 6. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS

### 7. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL

### ANNEXES

1    INTRODUCTION

2  
3    Dans le cadre de la régionalisation de ses activités d'exploitation, de l'amélioration de la qualité de service  
4    et d'une recherche constante du meilleur coût de service possible, le présent document décrit un plan  
5    d'immobilisations visant l'acquisition ou la construction de trois (3) des bureaux d'affaires de SCGM.

6  
7    Le coût de chacun de ces projets est estimé à plus de 1,5 million de dollars. Le présent document vise à  
8    préciser les raisons justifiant l'achat, la construction, le cas échéant, et l'aménagement des immeubles  
9    regroupant le personnel affecté aux bureaux d'affaires de la Montérégie, de l'Est de Montréal et des  
10   Laurentides.

11  
12   Le Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie (« le  
13   Règlement ») a été adopté conformément à l'article 73 de la Loi sur la Régie de l'énergie. En vertu du  
14   paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 1 du Règlement, pour SCGM, une autorisation de la Régie de l'énergie est  
15   requis pour acquérir, construire ou disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz  
16   naturel dont le coût est de 1,5 million de dollars ou plus.

17  
18   SCGM s'adresse à la Régie afin d'obtenir l'autorisation requise. Cette demande est accompagnée des  
19   renseignements suivants :

- 20       ▪ Les objectifs visés, la description, la justification des projets ainsi que les autres solutions  
21       envisagées;
- 22       ▪ Les coûts, l'étude de faisabilité économique des projets et l'impact sur les tarifs;
- 23       ▪ La liste des autorisations requises;
- 24       ▪ L'impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel.

1 **1. OBJECTIFS VISÉS PAR LES PROJETS**

2  
3 Les objectifs visés par les projets d'investissement sont :

- 4     ▪ Un contrôle serré des coûts d'opération;
- 5     ▪ La correction d'aménagements déficients ou non adaptés;
- 6     ▪ L'augmentation de l'efficacité opérationnelle des bureaux d'affaires par une localisation plus
- 7         stratégique et l'amélioration de la visibilité de l'entreprise auprès des clientèles existantes et
- 8         potentielles.

9  
10 SCGM cherche constamment à contrôler ses coûts d'opération tout en maintenant une qualité de service

11 élevée et en assurant la sécurité du réseau de distribution. Le présent document démontre que les

12 besoins opérationnels actuels justifient plusieurs changements et que l'entreprise a un avantage

13 monétaire à acquérir les terrains et immeubles de ses places d'affaires plutôt que d'en demeurer

14 locataire. La diminution prévisible des coûts associés à ce scénario apparaît comme une opportunité qui

15 profitera directement à notre clientèle.

16  
17 La régionalisation de nos opérations et les mouvements de main-d'œuvre qui y sont associés, l'évolution

18 de nos processus, de nos systèmes et outils de travail impliquent également une révision de nos besoins

19 en terme d'aménagement afin d'être en mesure de maintenir et d'améliorer notre efficacité

20 opérationnelle.

21  
22 L'entreprise s'engage résolument dans une démarche de plus en plus commerçante et désire se

23 rapprocher de ses clients. L'augmentation de la visibilité de l'entreprise auprès des clientèles existantes et

24 potentielles devient donc un objectif d'importance.

25  
26 Le plan d'immobilisations déposé considère l'ensemble de ces éléments et favorise l'atteinte des objectifs

27 identifiés.

1 2. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

2  
3 Les sites et édifices actuels de la Montérégie, de l'Est de Montréal et des Laurentides ont été évalués en  
4 fonction des objectifs identifiés à la section précédente.

5  
6 La première étape d'analyse consiste à calculer les superficies requises en fonction de la récente  
7 régionalisation des activités et de comparer celles-ci aux aires présentement occupées.

8  
9 Le calcul des surfaces de plancher nécessaires est basé sur les éléments suivants :

10     ▪ Le nombre total d'employés associés aux bureaux d'affaires

11         Ce nombre a une influence directe sur l'évaluation des besoins en terme de stationnement, salles  
12         de réunion, cafétéria, salles de toilette, vestiaires, etc. Le nombre d'employés cité correspond au  
13         plan de main-d'œuvre de l'année en cours;

14     ▪ Le nombre d'employés de bureau et de cadres

15         Des normes précises sont appliquées au niveau des surfaces octroyées à chaque employé  
16         (54 pieds carrés pour un employé de bureau et 108 pieds carrés pour chaque membre du  
17         personnel cadre). Les données que nous utilisons sont conformes aux standards de l'industrie. Les  
18         besoins des employés 'cols bleus' sont considérés à l'item précédent;

19     ▪ Les besoins spécifiques

20         Le bureau de l'Est a des besoins supplémentaires en espace afin d'inclure des fonctions  
21         particulières (membres de la direction, etc.);

22     ▪ Les besoins futurs

23         Un pourcentage de 15 % est ajouté aux superficies calculées afin de considérer les besoins  
24         ponctuels (traitement des pointes) ainsi que ceux reliés à l'évolution des niveaux d'activité et du  
25         développement des affaires dans le temps.

26  
27 En tenant compte de ces facteurs nous présentons le tableau explicatif suivant :

1  
2

**CALCUL DES SUPERFICIES REQUISES DE BÂTIMENT**

Bureau d'affaires	Nombre d'employés						Superficies requises												Superficie retenue
	Heures	Bureau	Cadre	Vente (rep)	Cadre ventes	Total	Services de base (pieds carrés)						Surfaces de bureaux et aires de circulation			Besoins spécifiques	Besoins futurs	Superficie théorique requise	
							Garage	Magasin	Salles de toilette et vestiaire	Salles polyvalentes et cafétéria	Autres	Sous-total 1	Surface de bureaux	Aires de circulation	Sous-total 2	Sous-total 3	Sous-total 4	(1+2+3+4) (pi. carrés)	
											(1)	(2)	(3)	(4)					
<b>Montréal</b>	24	16	5	5	2	52	1 215	957	1 012	1 550	1 414	6 148	1 890	2 411	4 301	0	1 567	<b>12 017</b>	<b>12 000</b>
<b>Est de Montréal</b>	51	17	11	6	1	86	2 156	993	1 115	2 013	1 726	8 003	2 538	3 459	5 997	988	2 248	<b>17 236</b>	<b>17 320</b>
<b>Laurentides</b>	20	12	4	7	2	45	1 215	957	1 012	1 550	1 414	6 148	1 674	2 347	4 021	0	1 525	<b>11 694</b>	<b>12 000</b>

**HYPOTHÈSES**

Surface de bureau alloué par poste 'Employé de bureau': 54 pieds carrés  
 Surface de bureau alloué par poste cadre: 108 pieds carrés  
 Pourcentage d'aire de circulation alloué par poste de travail: 30%  
 Pourcentage prévu pour les besoins futurs: 15%

1 Notes sur le tableau :

- 2     ▪ La colonne 'Autres' sous 'Services de base' inclut les espaces pour la papeterie, la photocopie,  
3       l'archivage, le rangement, le vestibule d'entrée, les télécommunications;
- 4     ▪ Les besoins spécifiques incluent :
  - 5       ▪ la présence de personnel de la direction dans le bureau de l'Est - une superficie de 300 pieds  
6       carrés est alors ajoutée; et
  - 7       ▪ le respect d'une exigence de la réglementation municipale qui a nécessité l'addition de  
8       688 pieds carrés au bureau de l'Est de Montréal;
- 9     ▪ La dernière colonne du tableau ('Superficie retenue') présente une légère variation par rapport au  
10    résultat théorique calculé ('Superficie théorique requise'). Cette différence est justifiée par des  
11    considérations pratiques (implantation, uniformité entre les bâtiments, etc.).

12  
13 Les données 'Superficie retenue' seront utilisées dans les tableaux et calculs subséquents.

14  
15 Les résultats obtenus nous permettent de compléter l'évaluation de la situation actuelle des trois bureaux  
16 d'affaires. Le tableau suivant résume cet état.

**ÉVALUATION DE LA SITUATION ACTUELLE**

Bureau d'affaires	Critères d'évaluation				
	Superficie occupée (pc)	Superficie requise (pc)	Espace disponible (efficacité opérationnelle)	Emplacement et visibilité	Fonctionnalité et aménagement des locaux
Montréal	7 400	12 000	Non conforme	Non conforme	Non conforme
Est de Montréal	17 320	17 320	Conforme	Conforme	Conforme
Laurentides	7 500	12 000	Non conforme	Conforme	Non conforme

19  
20  
21 Notes sur le tableau :

- 22     ▪ Espace disponible : Espace intérieur requis pour l'ensemble des employés de bureau et du  
23    personnel cadre ainsi que les besoins spécifiques des employés 'cols bleus' tel que calculé au  
24    tableau 'Calcul des superficies requises de bâtiment';

- 1       ▪ Emplacement et visibilité : Emplacement évalué en fonction de la position géographique, de  
2       l'accès rapide aux axes routiers et de la visibilité de l'entreprise auprès de sa clientèle ainsi que  
3       des possibilités de développement futur;
- 4       ▪ Fonctionnalité et aménagement des locaux : Qualité de l'agencement intérieur du bâtiment, de la  
5       flexibilité et de la réponse adéquate aux besoins opérationnels évolutifs (inclut également les  
6       éléments de chauffage, ventilation, etc.).

7

8 L'examen du tableau permet de conclure que seul le bureau de l'Est de Montréal répond aux trois critères  
9 énoncés. Ceci s'explique par le fait que, bien que nous en soyons locataire, l'édifice a été construit  
10 récemment (2002) selon nos spécifications et besoins.

11

12 Les sites de la Montérégie et des Laurentides ne sont pas conformes en termes de superficies  
13 disponibles, de fonctionnalité et d'aménagement des locaux. De plus, le site du bureau d'affaires de la  
14 Montérégie, isolé dans un secteur industriel, n'a pas une localisation qui répond à notre objectif de  
15 visibilité.

16

17 SCGM doit donc obligatoirement apporter rapidement des corrections. Le tableau de la page suivante  
18 (SCÉNARIO 1 : SITUATION CORRIGÉE DANS UN CONTEXTE DE LOCATION) simule les impacts  
19 monétaires de telles corrections dans un contexte de location.

20

1  
2

**SCÉNARIO 1 : SITUATION CORRIGÉE DANS UN CONTEXTE DE LOCATION**

Bureau d'affaires	Identification des corrections requises		Situation actuelle (location)				Situation corrigée (location)			
			Superficie du bâtiment	Coût des loyers actuels (incluant les frais d'exploitation)			Superficie requise du bâtiment	Coûts prévisibles des loyers après correction (incluant les frais d'exploitation)		
	espace intérieur	emplacement		pi ca	\$/pi ca	\$/mois		\$/an	pi ca	\$/pi ca
Montérégie	Augmentation de la superficie	Relocalisation	7 400	15,86 \$	9 780 \$	117 364 \$	12 000	17,50 \$	17 500 \$	210 000 \$
Est de Montréal	Aucun changement	Aucun changement	17 320	18,00 \$	25 980 \$	311 760 \$	17 320	18,00 \$	25 980 \$	311 760 \$
Laurentides	Augmentation de la superficie	Relocalisation	7 500	15,30 \$	9 563 \$	114 750 \$	12 000	15,30 \$	15 300 \$	183 600 \$
<b>Total</b>			<b>32 220</b>			<b>543 874 \$</b>	<b>41 320</b>			<b>705 360 \$</b>

→ Différence de 161 486 \$ ←

1 Selon ce scénario, et sur la base d'hypothèses validées par une firme experte en immobilier, la mise à  
2 niveau des bureaux identifiés implique une augmentation prévisible des coûts annuels de location de  
3 l'ordre de 251 869 \$. Ces coûts annuels sont ceux que l'entreprise aura inévitablement à assumer au  
4 cours des prochaines années.

5  
6 Toutefois dans le but de réduire l'augmentation du coût de service à la clientèle, nous préconisons un  
7 scénario alternatif prévoyant l'acquisition des terrains et immeubles de ces mêmes bureaux. Ce scénario  
8 permet de limiter les dépenses prévisibles et de réduire les coûts annuels d'opération basés sur une  
9 location.

1 **3. PLAN D'IMMOBILISATIONS**

2  
3 **3.1 Acquisition et plan d'immobilisations**

4  
5 Plusieurs facteurs suggèrent que, compte tenu de nos objectifs, l'acquisition d'un terrain et d'un édifice  
6 représente une alternative intéressante à la location. Parmi ceux-ci nous retenons que :

- 7  
8     ▪ Un scénario d'acquisition peut impliquer des coûts annuels d'opération moindres qu'une situation  
9       de location;
- 10     ▪ L'acquisition d'un nouvel édifice dans un secteur à développement fait l'objet d'une plus value très  
11       intéressante; au terme d'une période de vingt (20) ans l'entreprise bénéficiera d'un capital fort  
12       intéressant justifié par la valeur réelle des édifices et terrains à ce moment;
- 13     ▪ L'acquisition d'un édifice représente une situation plus stable que sa location et la gestion des  
14       améliorations locatives nécessaires dans le temps est facilitée dans une situation de propriétaire  
15       occupant.

16  
17 Il faut également noter que SCGM possède l'expertise et la structure requise pour gérer des propriétés.  
18 L'entreprise est déjà propriétaire de son siège social du 1717, rue du Havre à Montréal et de plusieurs  
19 bâtiments connexes et en gère l'entretien.

20  
21 Le tableau 'SCÉNARIO 2 : SITUATION CORRIGÉE ET ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES'  
22 dresse les coûts des investissements envisagés. Le scénario inclut les coûts d'acquisition des terrains et  
23 immeubles, de construction le cas échéant, d'honoraires professionnels, d'améliorations locatives et de  
24 mobilier.

1  
2  
3

**SCÉNARIO 2 : SITUATION CORRIGÉE DANS UN CONTEXTE D'ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES**

Bureau d'affaires	Situation corrigée (acquisition)									Améliorations locatives	Mobilier	Grand total	
	Superficie requise de terrain		Coût du terrain		Superficie requise du bâtiment		Coût de construction du bâtiment						Total (terrain, construction, honoraires)
	pi ca	\$/pi ca	total	pi ca	\$/pi ca	s-total	Honoraires	Total					
Montérégie	77 000	3,90 \$	300 000 \$	12 000	74 \$	888 000 \$	88 800 \$	976 800 \$	<b>1 276 800 \$</b>	840 000 \$	360 000 \$	2 476 800 \$	
Est de Montréal	88 000	7,95 \$	700 000 \$	17 320	NA	NA	NA	NA	<b>2 088 245 \$</b>	NA	NA	2 088 245 \$	
Laurentides	106 600	1,75 \$	186 550 \$	12 000	68 \$	816 000 \$	81 600 \$	897 600 \$	<b>1 084 150 \$</b>	840 000 \$	360 000 \$	2 284 150 \$	
<b>Total</b>	<b>271 600</b>		1 186 550 \$	<b>41 320</b>		1 704 000 \$	170 400 \$	1 874 400 \$	<b>4 449 195 \$</b>	1 680 000 \$	720 000 \$	6 849 195 \$	

1 Notes sur le tableau :

2 Les estimations de coûts sont basées sur les hypothèses suivantes :

- 3
- 4     ▪ Le coût d'achat des terrains est basé sur la valeur actuelle des sites ou secteurs envisagés. Ces  
5       montants ont été validés par une firme experte en immobilier;
  - 6     ▪ L'acquisition du terrain comprend principalement le coût du terrain lui-même, l'évaluation  
7       environnementale ainsi que la préparation d'implantation et le nettoyage si requis;
  - 8     ▪ Le coût de construction des bâtiments est estimé à 68 \$/pi<sup>2</sup> pour le bureau des Laurentides et à  
9       74 \$/pi<sup>2</sup> pour celui de la Montérégie. Cette différence s'explique par des exigences municipales au  
10      niveau des matériaux de parement extérieur;
  - 11    ▪ La construction de l'édifice comprend l'érection de la structure, les divers travaux mécaniques et  
12      électriques, l'aménagement du terrain et du stationnement incluant le pavage, l'éclairage  
13      extérieur, etc.;
  - 14    ▪ Les honoraires professionnels représentent 10 % du coût de construction du bâtiment et incluent  
15      également les dépenses fixes connexes comme la taxe de mutation. Ces honoraires comprennent  
16      principalement les frais d'ingénieurs conseils, d'arpentage, les frais d'architecture, les frais de  
17      surveillance des chantiers de même que les frais légaux (recherche de titres, notariat);
  - 18    ▪ Basé sur les coûts réels encourus lors de la construction du bureau de l'Est de Montréal, nous  
19      avons fixé les coûts des améliorations locatives et du mobilier respectivement à 70 \$/pi<sup>2</sup> et  
20      30 \$/pi<sup>2</sup>. Ces coûts ne sont pas considérés pour le bureau de l'Est puisque ces immobilisations ont  
21      été déjà considérées au budget 2001-2002;
  - 22    ▪ Les améliorations locatives incluent tous les travaux d'aménagement intérieur nécessaire pour  
23      rendre les locaux fonctionnels à l'usage auxquels ils sont destinés. L'entreprise a récemment revu  
24      ses normes d'aménagement afin d'optimiser les espaces disponibles, favoriser l'efficacité  
25      opérationnelle, améliorer l'environnement de travail et ainsi se donner une grande flexibilité face à  
26      des besoins évolutifs;
  - 27    ▪ La rubrique 'mobilier' inclut tout l'ameublement requis au personnel œuvrant dans le bâtiment;
  - 28    ▪ La superficie requise de terrain du bureau des Laurentides est plus élevée que celle des deux  
29      autres bureaux à cause de la géométrie du site envisagé.

1 En tenant compte de plusieurs facteurs (évaluation de la situation présente, conditions reliées aux baux  
2 actuels, répartition des immobilisations dans le temps, etc.), nous avons effectué une ventilation des  
3 coûts et proposons le plan d'immobilisations suivant :

4  
5 **PLAN D'IMMOBILISATIONS**

6

Bureau d'affaires et éléments d'immobilisation	Exercice financier		Total
	2002-2003	2003-2004	
<b>Montérégie</b>			
Acquisition	1 276 800 \$		1 276 800 \$
Améliorations locatives	840 000 \$		840 000 \$
Mobilier	360 000 \$		360 000 \$
<b>Est de Montréal</b>			
Acquisition	2 088 245 \$		2 088 245 \$
Améliorations locatives			
Mobilier			
<b>Laurentides</b>			
Acquisition	186 550 \$	897 600 \$	1 084 150 \$
Améliorations locatives		840 000 \$	840 000 \$
Mobilier		360 000 \$	360 000 \$
<b>Total</b>	<b>4 751 595 \$</b>	<b>2 097 600 \$</b>	<b>6 849 195 \$</b>

7  
8  
9 Le coût total estimé des différents projets s'élève à 6,85 millions de dollars. Ce montant représente  
10 l'évaluation la plus juste possible des coûts que SCGM aura à payer pour l'acquisition et l'aménagement  
11 des édifices.

1 **4. DESCRIPTION DES PROJETS**

2  
3 **4.1 Projets des bureaux d'affaires de la Montérégie et des Laurentides**

4  
5 Les projets d'immobilisations de chacun des deux (2) bureaux mentionnés en rubrique incluent la  
6 relocalisation, l'acquisition d'un terrain, la construction d'un édifice, la réalisation des améliorations  
7 locatives ainsi que l'acquisition de mobilier.

8  
9 **4.1.1 Localisation**

10 Les localisations envisagées répondront tant à nos exigences opérationnelles (couverture  
11 névralgique du territoire, accès rapide aux grands axes routiers, gestion de la sécurité) qu'à nos  
12 exigences pour actualiser notre approche commerciale (plus grande visibilité). Le terrain du futur  
13 bureau de la Montérégie est situé à Longueuil dans l'arrondissement Brossard. Le site est de forme  
14 rectangulaire et est borné au nord par le boulevard Lapinière et au sud par l'autoroute 10. Le site à  
15 l'étude pour le bureau des Laurentides est également de forme rectangulaire et se trouve sur la rue  
16 Michèle-Bohec à Blainville. Les annexes 1 et 2 présentent la localisation future des bureaux.

17  
18 **4.1.2 Implantation**

19 Physiquement, chacun des projets comprend le choix d'un terrain d'une superficie permettant  
20 l'implantation adéquate de l'édifice en conformité avec les normes et règlements en vigueur. Cette  
21 implantation offre une réponse adéquate aux besoins de stationnement des employés, visiteurs et à  
22 l'ensemble de nos camions reliés à l'exploitation de nos réseaux de distribution. À titre d'exemple,  
23 nous joignons à l'annexe 3 le plan d'implantation du bureau de la Montérégie (avant-projet).

24  
25 **4.1.3 Description des édifices**

26 Tous les nouveaux bâtiments seront de facture semblable. Ces édifices seront construits selon les  
27 normes de construction en vigueur; il s'agira d'édifices de qualité mais qui demeureront sobres.  
28 Chaque immeuble sera composé d'une structure métallique reposant sur une dalle de béton. La  
29 composition des façades inclura des matériaux durables, de qualité et de faible entretien. De plus la  
30 gestion efficace de l'énergie sera assurée par l'utilisation d'appareils au gaz naturel de haute  
31 efficacité et le bâtiment sera doté d'une isolation thermique supérieure.

32 Hormis les locaux de travail de type bureaux et garage/entrepôt, ces édifices incluront une salle de  
33 conférence ainsi qu'une salle à manger.

1 Les nouveaux bâtiments présenteront une image uniforme de l'entreprise et nous souhaitons que  
2 tant la clientèle existante que potentielle puisse reconnaître facilement la présence de SCGM dans  
3 divers milieux.

4  
5 **FACADE TYPE DES NOUVEAUX BÂTIMENTS**  
6



7  
8 **4.1.4 Étapes de réalisation**

9 Conformément au plan présenté à la section 3, SCGM projette acquérir les terrains et immeubles au  
10 cours des années 2003 et 2004.

11  
12 Chaque projet est indépendant des autres mais inclut les grandes étapes suivantes :

- 13 ▪ Définition des besoins;
- 14 ▪ Engagement des professionnels (gestionnaire de projet, architecte, ingénieur...);
- 15 ▪ Recherche de site;
- 16 ▪ Acquisition du terrain;
- 17 ▪ Appel d'offres;
- 18 ▪ Construction du bâtiment;
- 19 ▪ Aménagement du bâtiment.

1  
2 Toutefois, ayant comme objectif une correction rapide de la situation actuelle et une prise de  
3 possession des nouveaux locaux de la Montérégie pour juin 2003, SCGM propose de suivre les  
4 étapes suivantes :

- 5  
6       ▪ Achat du terrain (février 2003);  
7       ▪ Engagement des professionnels et préparation des plans et devis pour construction (février  
8       2003);  
9       ▪ Engagement des exécutants (février 2003);  
10       ▪ Réalisation des travaux (mars à juin 2003);  
11       ▪ Prise de possession (juin 2003).

12  
13 Dans le cadre de ce scénario, SCGM agira dès le début de la démarche à titre de propriétaire. Basée  
14 sur la rentabilité démontrée du scénario d'acquisition, sur la nécessité de réagir rapidement dans ce  
15 dossier afin de répondre aux besoins opérationnels et sur l'hypothèse d'une éventuelle autorisation  
16 par la Régie, cette approche présente les avantages suivants :

- 17  
18       ▪ Le début des travaux en mars permet une prise de possession en cours d'été et ne vient pas en  
19       conflit avec la période intensive de nos activités d'exploitation;  
20       ▪ L'élimination des coûts reliés à la préparation de documents légaux (bail avec option d'achat) et  
21       droits de mutation associés à un scénario de location transformé par la suite en acquisition;  
22       ▪ La réduction des délais globaux.

23  
24 Dans l'éventualité où la Régie n'autoriserait pas cette acquisition, SCGM vendra le terrain et l'édifice  
25 de la Montérégie. Considérant son éventuel engagement envers l'acheteur à titre de locataire pour  
26 une durée minimale de 15 ans, l'emplacement, la qualité des installations et le portrait financier  
27 présentés à la section 5, SCGM est convaincue que cette vente ne présentera aucun problème.

#### 28 29 4.2 Projet du bureau d'affaires de l'Est de Montréal

30  
31 Le projet d'immobilisation du bureau d'affaires de l'Est consiste en l'acquisition du terrain et de  
32 l'immeuble présentement loué au 11401, rue L.J. Forget de l'arrondissement Anjou. Il a été érigé en 2002  
33 selon nos exigences et besoins opérationnels présents et prévus; il est pleinement fonctionnel et répond

1 à nos besoins de régionalisation et de vision commerçante. Ce projet d'acquisition est planifié à l'exercice  
2 budgétaire 2002-2003 et les coûts reliés sont estimés à environ 2 millions de dollars.

3  
4 4.2.1 Localisation

5 L'édifice du bureau de l'Est est situé tout juste au sud du boulevard Henri-Bourassa. L'immeuble est  
6 sis à la périphérie d'un parc industriel; la bâtisse voisine à l'intersection d'Henri-Bourassa étant  
7 située dans le secteur commercial.

8  
9 La proximité des axes routiers (routes 25 et 40, boulevard Henri-Bourassa) rend le site très  
10 avantageux dans la gestion de nos opérations et nous donne une bonne visibilité.

11 (voir Annexe 4 'Plan de localisation du Bureau de l'Est de Montréal')

12  
13 4.2.2 Implantation

14 Le projet de l'Est de Montréal comprend un terrain de 88 000 pieds carrés permettant une  
15 implantation adéquate du bâtiments, des accès et des stationnements requis pour les employés, les  
16 visiteurs et l'ensemble de nos camions reliés à l'exploitation de nos réseaux de distribution. L'édifice  
17 de 17 320 pieds carrés inclut une mezzanine et un garage pouvant accueillir quatre véhicules  
18 d'intervention d'urgence.

19 (voir Annexe 6 'Plan d'implantation du bureau de l'Est de Montréal')

20  
21 4.2.3 Description de l'édifice

22 De construction très récente (2002), il s'agit d'une structure métallique reposant sur une dalle de  
23 béton. Les futurs bureaux d'affaires décrits à la section 4.1 s'inspireront fortement de ce bâtiment et  
24 ceci nous permettra de réaliser des économies sur la préparation des plans et devis.

**FACADE DU BUREAU DE L'EST DE MONTRÉAL**



(voir Annexe 7 'Plan d'aménagement du bureau de l'Est de Montréal')

**4.2.4 Étapes de réalisation**

Conformément à son plan d'immobilisations, SCGM projette acquérir l'immeuble du bureau de l'Est au cours de l'exercice budgétaire 2003 au coût total de 2 088 245 \$. Une entente prise avec le propriétaire actuel nous garantit ce coût d'achat jusqu'au 30 septembre 2003. Les coûts de location défrayés à partir de la date d'occupation jusqu'à l'acquisition sont déduits du coût d'acquisition. Les portions entretien, conciergerie et taxes ne peuvent, quant à elle, être déduites. Cet achat permettra la réalisation d'économies appréciables dès les premières années (réf. section 5).

1 5. ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

2  
3 5.1 Étude de faisabilité économique du projet et hypothèses

4  
5 Nous retrouvons en annexe une analyse comparative des coûts d'acquisition et de location pour chacun  
6 des trois (3) projets d'immobilisation.

7 (Voir Annexe 8 et suivantes : Impact sur le coût de service, acquisition versus location)

8  
9 L'étude comparative des coûts tient compte des hypothèses suivantes :

- 10     ▪ Le coût en capital prospectif avant impôt est de 9,44 %;
- 11     ▪ Le taux de taxe sur le capital est de 0,60 %;
- 12     ▪ L'amortissement est calculé au taux de 2,87 % par an;
- 13     ▪ Le coût de construction de l'édifice est estimé à 68 \$/pi<sup>2</sup> pour le bureau des Laurentides et de  
14       74 \$/pi<sup>2</sup> pour celui de la Montérégie. Ce coût est basé à la fois sur le coût réel de construction du  
15       bureau d'affaires de l'Est de Montréal érigé en 2002 et à une évaluation faite par des experts du  
16       domaine immobilier;
- 17     ▪ À des fins comparatives entre les scénarios d'acquisition et de location, nous excluons les coûts  
18       d'énergie (chauffage et éclairage) que nous déboursions déjà à titre de locataire;
- 19     ▪ Les montants des taxes foncières sont calculés en fonction des taux applicables dans chacune des  
20       municipalités concernées pour l'année 2003. Ces taux sont haussés de 2 % par année;
- 21     ▪ Les frais d'exploitation sont estimés à 3,00 \$/pi<sup>2</sup> de bâtiment. Ces frais incluent les coûts encourus  
22       afin de protéger, entretenir et réparer les édifices et terrains. Une hausse de 2 % par année est  
23       considérée;
- 24     ▪ Les coûts des loyers sont établis à la fois sur la base des baux en vigueur et sur ceux qui seront  
25       nécessaires à la suite des corrections qu'amèneront une nouvelle localisation de certains sites;
- 26     ▪ Les coûts des améliorations locatives et du mobilier ne sont pas inclus dans l'analyse comparative  
27       puisque'ils se retrouvent dans les deux scénarios considérés (acquisition et location);
- 28     ▪ Des coûts d'entretien majeur (10 % de la valeur initiale du bâtiment) sont inclus à la quinzième  
29       année de vie du bâtiment. Ces dépenses sont capitalisables;
- 30     ▪ Un gain lors de la disposition de l'immeuble à la vingtième année simule une composition de  
31       patrimoine dont la valeur est basée sur le coût d'acquisition augmentée du même pourcentage  
32       que l'évolution du coût des loyers.

- 1 Le tableau de la page suivante 'Investissement pour l'ensemble des bureaux d'affaires' résume ces
- 2 projets et compare les coûts de location et d'acquisition tout en précisant l'impact sur les tarifs.

1  
2

**INVESTISSEMENTS POUR LES BUREAUX DE LA MONTÉRÉGIE, DE L'EST DE MONTRÉAL ET DES LAURENTIDES**

Investissements pour les bureaux de la Montérégie, de l'Est de Montréal et des Laurentides

Impact sur le coût de service

Analyses marginales (acquisition versus location)

Coût en capital prospectif avant impôt 9,44%  
Taux de taxe sur le capital 0,61%  
Total 10,05%

IMPACT SUR LE COÛT DE SERVICE																	
An	Investissement	Base de tarification début	Base de tarification fin	Base de tarification moyenne	Amort.	Rendement incluant impôt	A Coût de service	B Coûts d'opération compris dans le loyer	C Taxes	D Total A+B+C	E Loyer annuel	=E-D	Différence annuelle	Gain lors de la disposition	Différence annuelle après disposition	Valeur actuelle	Année
						10,05%											
1	3 551 595 \$	3 551 595 \$	3 551 595 \$	3 551 595 \$	0 \$	356 935 \$	256 695 \$	87 960 \$	43 934 \$	488 810 \$	521 760 \$	32 950 \$	0 \$	0 \$	32 950 \$	30 108 \$	2003
2	897 600 \$	4 449 195 \$	4 384 820 \$	4 417 010 \$	64 308 \$	448 910 \$	308 278 \$	126 439 \$	58 542 \$	693 259 \$	714 020 \$	20 761 \$	0 \$	0 \$	20 761 \$	47 442 \$	2004
3	0 \$	4 394 626 \$	4 294 697 \$	4 339 762 \$	90 129 \$	436 146 \$	526 276 \$	128 968 \$	59 712 \$	714 956 \$	714 020 \$	-936 \$	0 \$	0 \$	-936 \$	46 728 \$	2005
4	0 \$	4 294 697 \$	4 204 567 \$	4 249 632 \$	90 129 \$	427 088 \$	517 218 \$	131 547 \$	60 907 \$	709 672 \$	714 020 \$	4 348 \$	0 \$	0 \$	4 348 \$	49 759 \$	2006
5	0 \$	4 204 567 \$	4 114 436 \$	4 159 503 \$	90 129 \$	418 030 \$	508 359 \$	134 178 \$	62 125 \$	704 663 \$	714 020 \$	9 557 \$	0 \$	0 \$	9 557 \$	55 847 \$	2007
6	0 \$	4 114 436 \$	4 024 306 \$	4 069 373 \$	90 129 \$	408 972 \$	499 101 \$	136 862 \$	63 367 \$	699 331 \$	714 020 \$	14 689 \$	0 \$	0 \$	14 689 \$	64 336 \$	2008
7	0 \$	4 024 306 \$	3 934 179 \$	3 979 244 \$	90 129 \$	399 914 \$	490 043 \$	139 599 \$	64 635 \$	694 277 \$	714 020 \$	19 743 \$	0 \$	0 \$	19 743 \$	74 896 \$	2009
8	0 \$	3 934 179 \$	3 844 049 \$	3 889 114 \$	90 129 \$	390 856 \$	480 985 \$	142 391 \$	65 927 \$	689 304 \$	714 020 \$	24 716 \$	0 \$	0 \$	24 716 \$	86 906 \$	2010
9	0 \$	3 844 049 \$	3 753 920 \$	3 798 985 \$	90 129 \$	381 798 \$	471 927 \$	145 239 \$	67 246 \$	684 412 \$	714 020 \$	29 608 \$	0 \$	0 \$	29 608 \$	100 053 \$	2011
10	0 \$	3 753 920 \$	3 663 790 \$	3 708 855 \$	90 129 \$	372 740 \$	462 869 \$	148 144 \$	68 591 \$	679 604 \$	714 020 \$	34 416 \$	0 \$	0 \$	34 416 \$	114 017 \$	2012
11	0 \$	3 663 790 \$	3 573 661 \$	3 618 726 \$	90 129 \$	363 682 \$	453 811 \$	151 107 \$	69 963 \$	674 881 \$	753 360 \$	78 479 \$	0 \$	0 \$	78 479 \$	143 119 \$	2013
12	0 \$	3 573 661 \$	3 483 531 \$	3 528 596 \$	90 129 \$	354 624 \$	444 753 \$	154 129 \$	71 362 \$	670 244 \$	753 360 \$	83 136 \$	0 \$	0 \$	83 136 \$	171 282 \$	2014
13	0 \$	3 483 531 \$	3 393 402 \$	3 438 467 \$	90 129 \$	345 566 \$	435 695 \$	157 211 \$	72 789 \$	665 696 \$	753 360 \$	87 664 \$	0 \$	0 \$	87 664 \$	198 423 \$	2015
14	106 600 \$	3 500 002 \$	3 409 873 \$	3 454 937 \$	90 129 \$	347 221 \$	437 351 \$	160 355 \$	74 245 \$	671 951 \$	753 360 \$	81 409 \$	0 \$	0 \$	81 409 \$	221 454 \$	2016
15	170 400 \$	3 580 273 \$	3 490 144 \$	3 535 208 \$	90 129 \$	355 135 \$	449 324 \$	163 563 \$	75 730 \$	697 616 \$	753 360 \$	55 744 \$	0 \$	0 \$	55 744 \$	238 450 \$	2017
16	0 \$	3 487 084 \$	3 386 954 \$	3 438 044 \$	98 079 \$	345 523 \$	443 603 \$	166 834 \$	77 244 \$	687 681 \$	785 422 \$	97 741 \$	0 \$	0 \$	97 741 \$	261 531 \$	2018
17	0 \$	3 389 004 \$	3 290 925 \$	3 339 965 \$	98 079 \$	335 666 \$	433 746 \$	170 171 \$	78 789 \$	682 706 \$	785 422 \$	102 716 \$	0 \$	0 \$	102 716 \$	283 695 \$	2019
18	0 \$	3 290 925 \$	3 192 845 \$	3 241 885 \$	98 079 \$	325 809 \$	423 689 \$	173 574 \$	80 265 \$	677 926 \$	785 422 \$	107 594 \$	0 \$	0 \$	107 594 \$	304 909 \$	2020
19	0 \$	3 192 845 \$	3 094 766 \$	3 143 806 \$	98 079 \$	315 952 \$	414 032 \$	177 043 \$	81 972 \$	673 050 \$	785 422 \$	112 372 \$	0 \$	0 \$	112 372 \$	325 154 \$	2021
20	0 \$	3 094 766 \$	2 996 687 \$	3 045 726 \$	98 079 \$	306 096 \$	404 175 \$	180 585 \$	83 612 \$	668 373 \$	785 422 \$	117 049 \$	2 156 429 \$	2 273 476 \$	699 410 \$		2022

3

1 5.2 Analyse de l'étude comparative

2

3 L'analyse du tableau permet de constater que :

- 4     ▪ Dès la première année, l'acquisition des immeubles a un impact à la baisse sur les tarifs de la
- 5         clientèle par rapport au scénario de location;
- 6     ▪ Sur un horizon de 20 ans, l'acquisition des terrains et immeubles aura permis de dégager une
- 7         valeur actuelle de près de 700 000 \$ après 20 ans.

1 6. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS

2

3 Outre l'autorisation de la Régie, les autorisations requises pour la construction des bureaux d'affaires de  
4 la Montérégie et des Laurentides sont les suivantes :

5

6     ▪ Permis de construction de la ville (Blainville et Longueuil, arrondissement Brossard);

7     ▪ Certificat de localisation (lotissement du terrain).

1 7. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE  
2 DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL

3  
4 Tel que mentionné précédemment, les objectifs visés par les projets d'acquisition, de construction le cas  
5 échéant, et d'aménagement de trois (3) de nos bureaux d'affaires sont :

- 6 ▪ Un contrôle serré des coûts d'opération;
- 7 ▪ La correction d'aménagements déficients ou non adaptés;
- 8 ▪ L'augmentation de l'efficacité opérationnelle des bureaux d'affaires par une localisation plus  
9 stratégique et l'amélioration de la visibilité de l'entreprise auprès des clientèles existantes et  
10 potentielles.

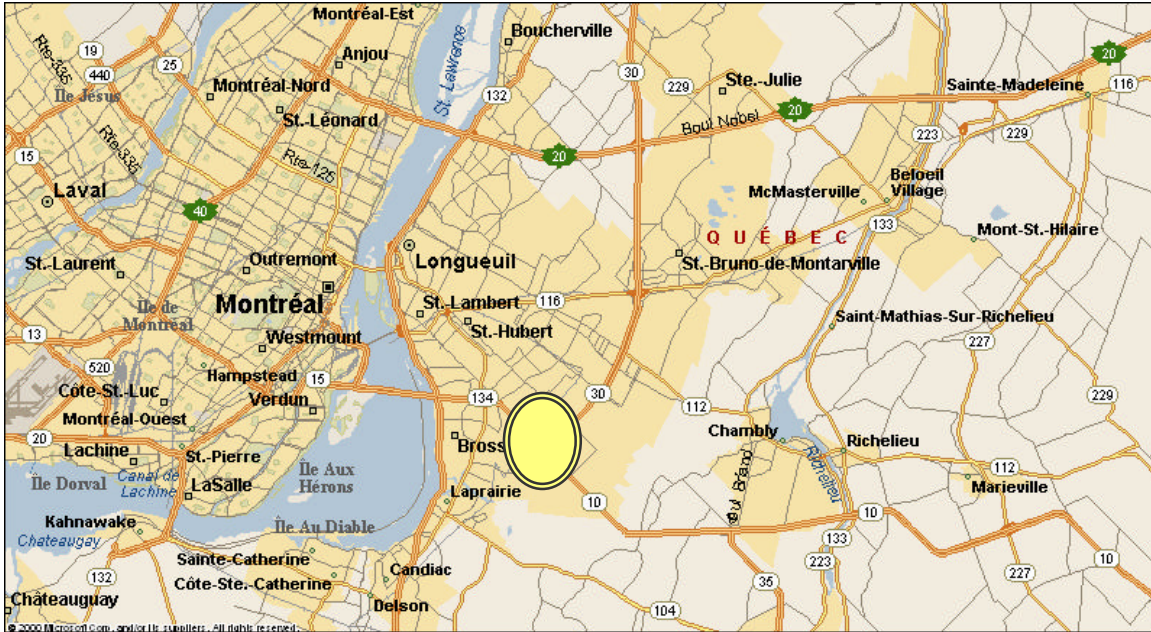
11  
12 L'atteinte des objectifs mentionnés aura un impact positif direct sur la qualité de prestation du service de  
13 distribution de gaz naturel.

14  
15 Notre orientation commerçante met l'emphasis sur l'importance d'acquérir de nouveaux clients et de  
16 construire une relation d'affaires forte auprès de nos clients existants. Dans un scénario de relocalisation  
17 et d'acquisition de nos places d'affaires, les bureaux régionaux seront en meilleure position pour jouer  
18 pleinement le rôle qu'on attend d'eux. La relocalisation des bureaux permettra également la poursuite de  
19 nos efforts afin d'assurer une couverture rapide et efficace des urgences.

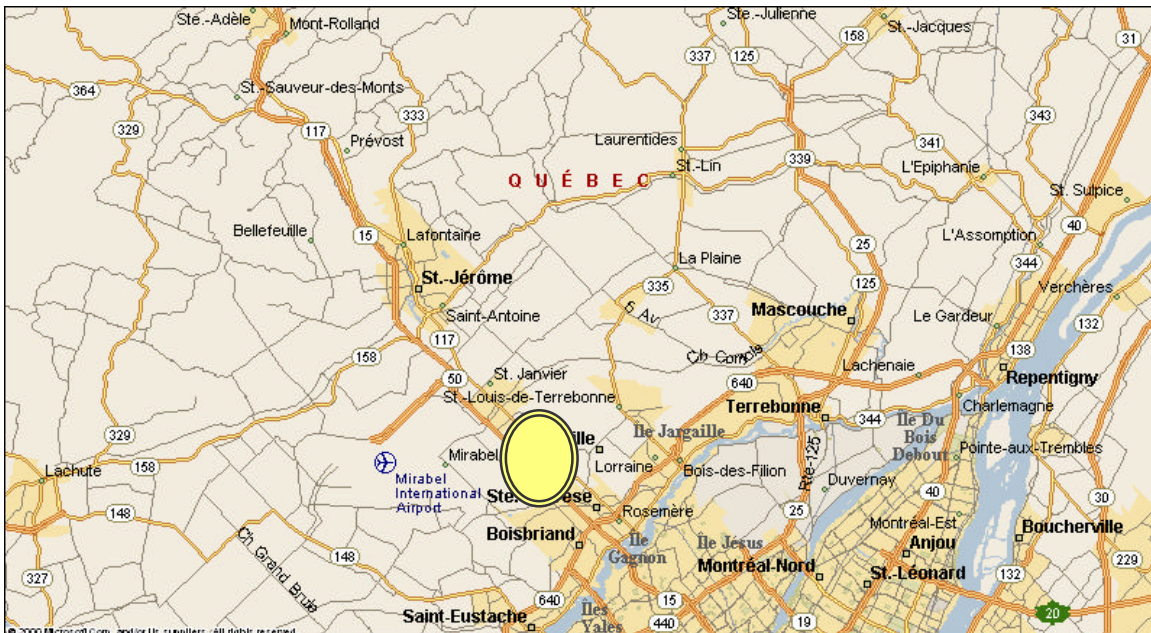
1

**A N N E X E S**

**ANNEXE 1 : PLAN DE LOCALISATION DU BUREAU DE LA MONTERÉGIE**



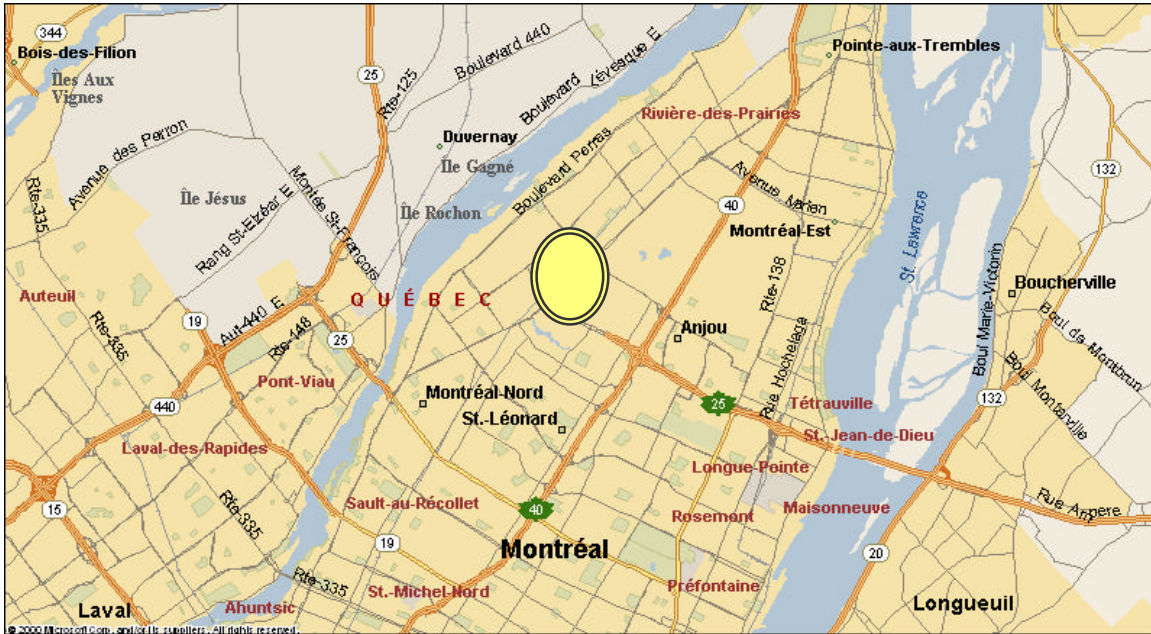
**ANNEXE 2 : PLAN DE LOCALISATION DU BUREAU DES LAURENTIDES**





**ANNEXE 4 : PLAN DE LOCALISATION DU BUREAU DE L'EST DE MONTRÉAL**

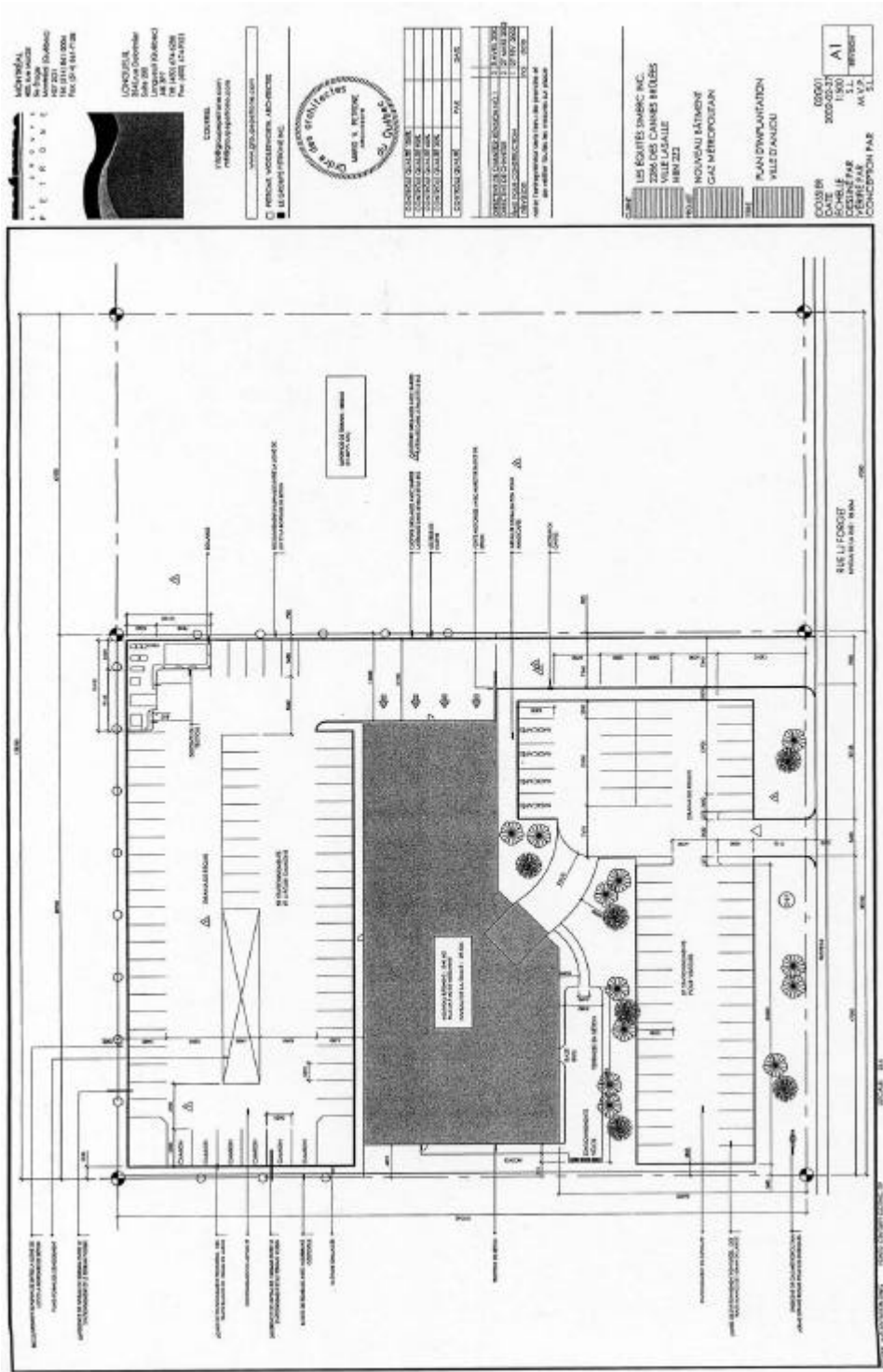
1  
2



3

1  
 2

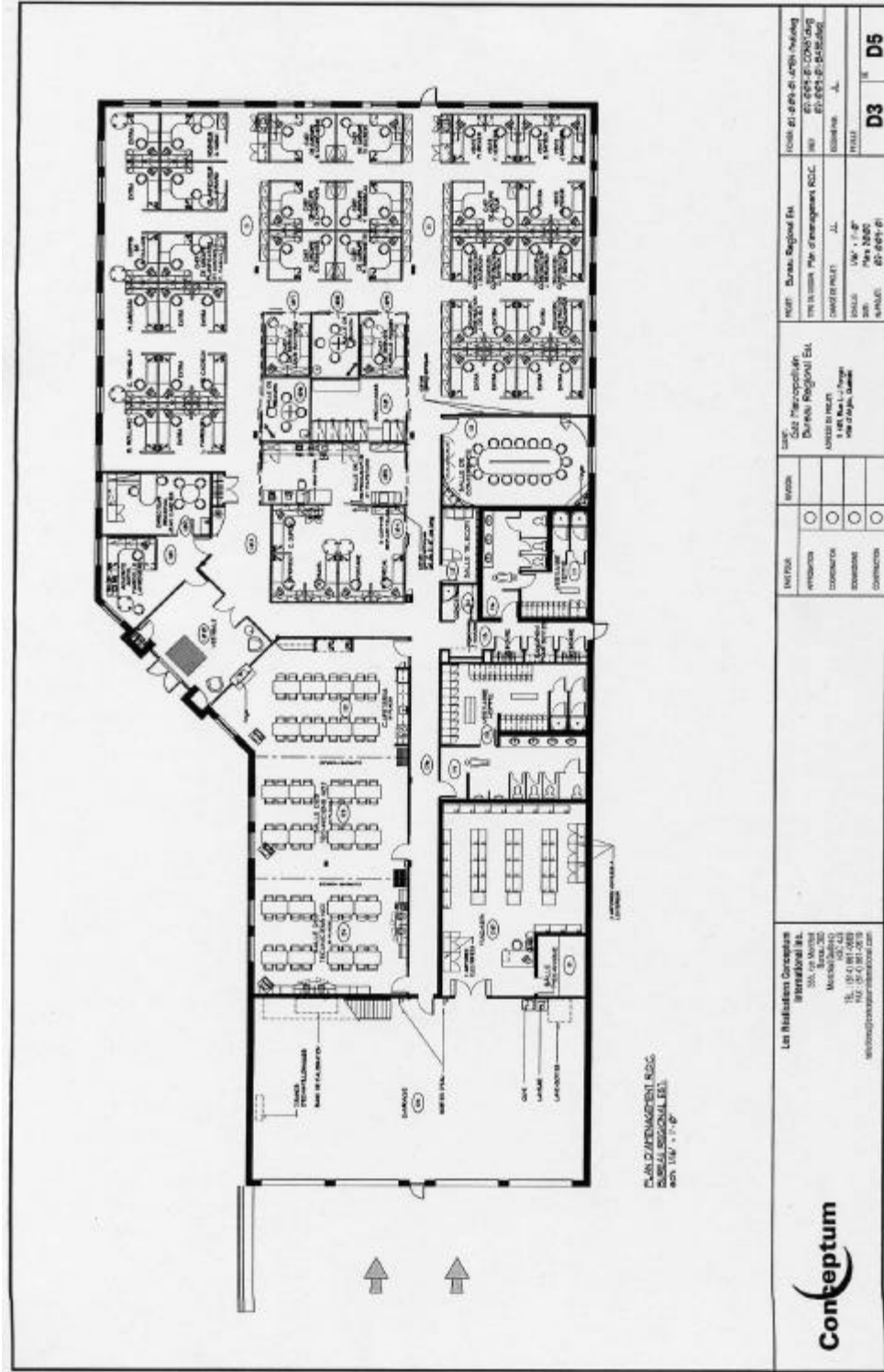
**ANNEXE 5 : PLAN D'IMPLANTATION DU BUREAU DE L'EST DE MONTRÉAL**



3  
 4

1

**ANNEXE 6: PLAN D'AMÉNAGEMENT DU BUREAU DE L'EST DE MONTRÉAL**

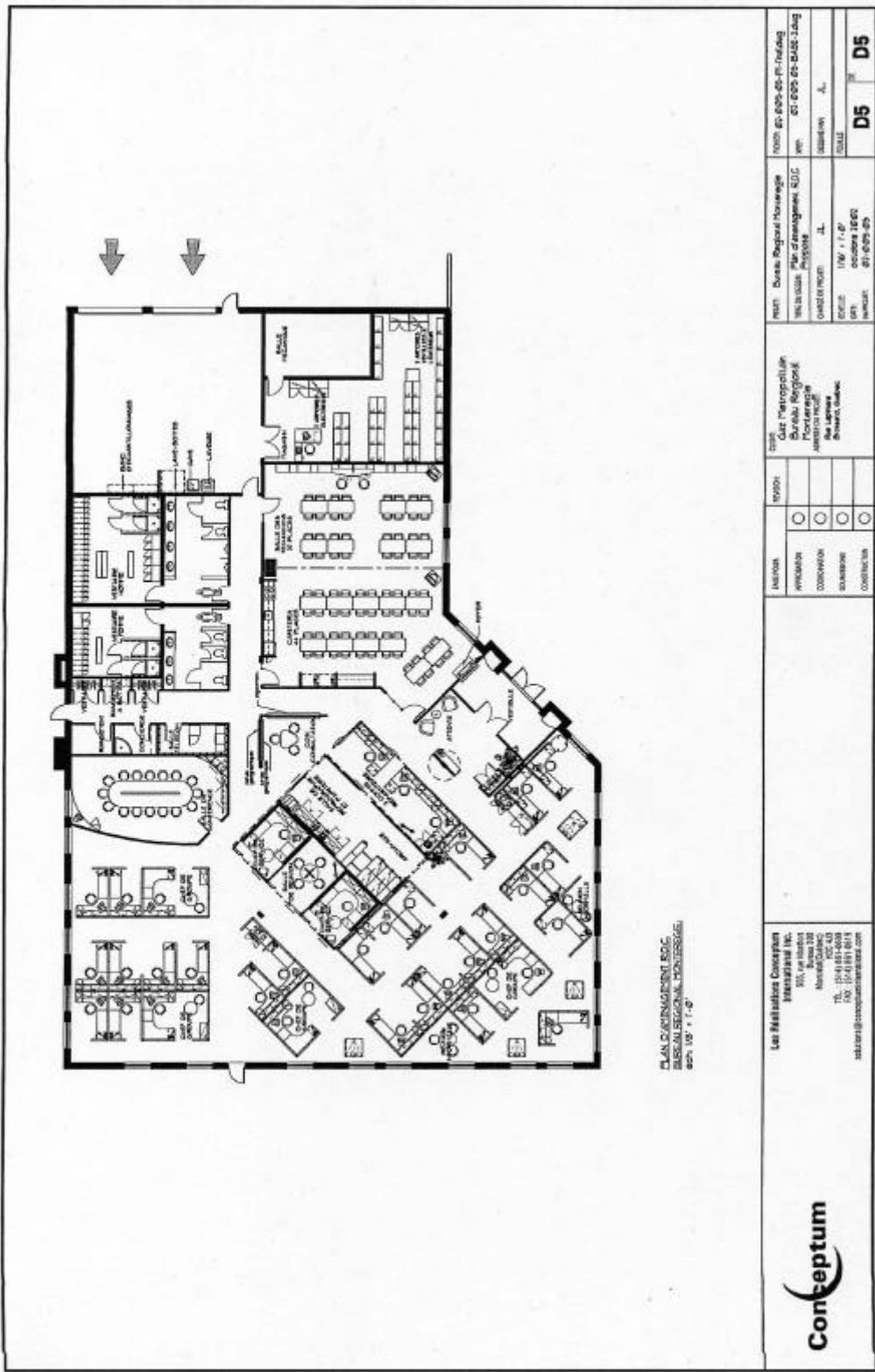


<p><b>Les Résidences Conceptus</b>  <b>Intermodal Inc.</b>                  555, rue Montcalm                  Montréal, Québec H3T 1Z1                  Tél. (514) 881-2000                  www.residencesconceptus.com</p>		<p><b>Le Plan</b></p> <p>visuelle</p> <p>auditive</p> <p>physique</p> <p>autres</p>		<p><b>Le Plan</b></p> <p>visuelle</p> <p>auditive</p> <p>physique</p> <p>autres</p>		<p><b>PROJET</b> Bureau Régional Est                  PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT R.G.C.                  DATE DE PROJET : J.L.                  ÉCHELLE : 1/8" = 1'-0"                  DATE : Mars 2002                  SÉRIE : 20-0014-01</p>		<p><b>FOUILLE</b> et plans de détails                  R.G.C. 20-0014-01                  R.G.C. 20-0014-02                  R.G.C. 20-0014-03                  R.G.C. 20-0014-04                  R.G.C. 20-0014-05                  R.G.C. 20-0014-06                  R.G.C. 20-0014-07                  R.G.C. 20-0014-08                  R.G.C. 20-0014-09                  R.G.C. 20-0014-10                  R.G.C. 20-0014-11                  R.G.C. 20-0014-12                  R.G.C. 20-0014-13                  R.G.C. 20-0014-14                  R.G.C. 20-0014-15                  R.G.C. 20-0014-16                  R.G.C. 20-0014-17                  R.G.C. 20-0014-18                  R.G.C. 20-0014-19                  R.G.C. 20-0014-20                  R.G.C. 20-0014-21                  R.G.C. 20-0014-22                  R.G.C. 20-0014-23                  R.G.C. 20-0014-24                  R.G.C. 20-0014-25                  R.G.C. 20-0014-26                  R.G.C. 20-0014-27                  R.G.C. 20-0014-28                  R.G.C. 20-0014-29                  R.G.C. 20-0014-30                  R.G.C. 20-0014-31                  R.G.C. 20-0014-32                  R.G.C. 20-0014-33                  R.G.C. 20-0014-34                  R.G.C. 20-0014-35                  R.G.C. 20-0014-36                  R.G.C. 20-0014-37                  R.G.C. 20-0014-38                  R.G.C. 20-0014-39                  R.G.C. 20-0014-40                  R.G.C. 20-0014-41                  R.G.C. 20-0014-42                  R.G.C. 20-0014-43                  R.G.C. 20-0014-44                  R.G.C. 20-0014-45                  R.G.C. 20-0014-46                  R.G.C. 20-0014-47                  R.G.C. 20-0014-48                  R.G.C. 20-0014-49                  R.G.C. 20-0014-50                  R.G.C. 20-0014-51                  R.G.C. 20-0014-52                  R.G.C. 20-0014-53                  R.G.C. 20-0014-54                  R.G.C. 20-0014-55                  R.G.C. 20-0014-56                  R.G.C. 20-0014-57                  R.G.C. 20-0014-58                  R.G.C. 20-0014-59                  R.G.C. 20-0014-60                  R.G.C. 20-0014-61                  R.G.C. 20-0014-62                  R.G.C. 20-0014-63                  R.G.C. 20-0014-64                  R.G.C. 20-0014-65                  R.G.C. 20-0014-66                  R.G.C. 20-0014-67                  R.G.C. 20-0014-68                  R.G.C. 20-0014-69                  R.G.C. 20-0014-70                  R.G.C. 20-0014-71                  R.G.C. 20-0014-72                  R.G.C. 20-0014-73                  R.G.C. 20-0014-74                  R.G.C. 20-0014-75                  R.G.C. 20-0014-76                  R.G.C. 20-0014-77                  R.G.C. 20-0014-78                  R.G.C. 20-0014-79                  R.G.C. 20-0014-80                  R.G.C. 20-0014-81                  R.G.C. 20-0014-82                  R.G.C. 20-0014-83                  R.G.C. 20-0014-84                  R.G.C. 20-0014-85                  R.G.C. 20-0014-86                  R.G.C. 20-0014-87                  R.G.C. 20-0014-88                  R.G.C. 20-0014-89                  R.G.C. 20-0014-90                  R.G.C. 20-0014-91                  R.G.C. 20-0014-92                  R.G.C. 20-0014-93                  R.G.C. 20-0014-94                  R.G.C. 20-0014-95                  R.G.C. 20-0014-96                  R.G.C. 20-0014-97                  R.G.C. 20-0014-98                  R.G.C. 20-0014-99                  R.G.C. 20-0014-100</p>		<p><b>D3</b></p>		<p><b>D5</b></p>	
---	--	---	--	---	--	--	--	--	--	------------------	--	------------------	--

2

1

**ANNEXE 7: PLAN D'AMÉNAGEMENT DU BUREAU DE LA MONTÉRÉGIE**



PLAN D'AMÉNAGEMENT BDC  
BUREAU REGIONAL MONTÉRÉGIE  
échelle 1/8" = 1'-0"

<b>LES INSTALLATIONS CONCEPT</b> 351, rue Hudson Bureau 100 Montréal, QC H3C 4J3 Tél. : (514) 881-6668 Fax : (514) 881-6669 installation@conceptinterior.com		ACTION <input type="checkbox"/> APPROBATION <input type="checkbox"/> COORDINATION <input type="checkbox"/> SUIVI DES TRAVAUX <input type="checkbox"/> COORDINATION	NOUVEAU <input type="checkbox"/>	CLIENT Gaz Métropolitain Bureau Régional 1000, rue de l'Énergie Montréal, Québec H3B 2Y6	PROJET Bureau Régional Montérégie N° de dossier : 20030901 N° de plan : 1100 - 1 - 1 - 01 DATE : octobre 2003 REVISION : 01 - 02/09/03	NOUVEAU 1000, rue de l'Énergie - 1000 N° de plan : 201 - 02/09/03 - 1100 N° de plan : 201 - 02/09/03 - 1100 N° de plan : 201 - 02/09/03 - 1100 N° de plan : 201 - 02/09/03 - 1100	D5 D5 D5 D5
--	--	--	-------------------------------------	---	---	--	----------------------



2

1  
2

**ANNEXE 8: INVESTISSEMENTS POUR LES BUREAUX DE LA MONTÉRÉGIE, DE L'EST DE MONTRÉAL ET DES LAURENTIDES**

Investissements pour les bureaux de la Montérégie, de l'Est de Montréal et des Laurentides

Impact sur le coût de service  
Analyse marginale (acquisition versus location)

Coût en capital prospectif avant impôt	9,44%
Taux de taxe sur le capital	0,61%
<b>Total</b>	<b>10,05%</b>

IMPACT SUR LE COÛT DE SERVICE							A	B	C	D	E	=E-D				
An	Investissement	Base de tarification début	Base de tarification fin	Base de tarification moyenne	Amort.	Rendement incluant impôt	Coût de services	Coûts d'opération compris dans le loyer	Taxes	Total A+B+C	Loyer annuel	Différence annuelle	Gain lors de la disposition	Différence annuelle après disposition	Valeur actuelle	Année
						10,05%										
1	3 551 595 \$	3 551 595 \$	3 551 595 \$	3 551 595 \$	0 \$	356 935 \$	356 935 \$	87 960 \$	43 914 \$	488 810 \$	521 760 \$	32 950 \$	0 \$	32 950 \$	30 108 \$	2003
2	897 600 \$	4 449 195 \$	4 304 826 \$	4 417 010 \$	64 360 \$	443 910 \$	508 278 \$	126 439 \$	58 542 \$	693 259 \$	714 020 \$	20 761 \$	0 \$	20 761 \$	47 442 \$	2004
3	0 \$	4 384 826 \$	4 294 697 \$	4 339 762 \$	90 129 \$	436 146 \$	526 276 \$	128 968 \$	59 712 \$	714 956 \$	714 020 \$	-936 \$	0 \$	-936 \$	46 729 \$	2005
4	0 \$	4 294 697 \$	4 204 567 \$	4 249 632 \$	90 129 \$	427 088 \$	517 218 \$	131 547 \$	60 907 \$	709 672 \$	714 020 \$	4 348 \$	0 \$	4 348 \$	49 759 \$	2006
5	0 \$	4 204 567 \$	4 114 438 \$	4 159 503 \$	90 129 \$	418 030 \$	508 159 \$	134 178 \$	62 125 \$	704 463 \$	714 020 \$	9 557 \$	0 \$	9 557 \$	55 847 \$	2007
6	0 \$	4 114 438 \$	4 024 308 \$	4 059 373 \$	90 129 \$	409 972 \$	499 101 \$	126 862 \$	63 267 \$	699 231 \$	714 020 \$	14 889 \$	0 \$	14 889 \$	64 398 \$	2008
7	0 \$	4 024 308 \$	3 934 179 \$	3 979 244 \$	90 129 \$	399 914 \$	490 043 \$	139 599 \$	64 635 \$	694 277 \$	714 020 \$	19 743 \$	0 \$	19 743 \$	74 896 \$	2009
8	0 \$	3 934 179 \$	3 844 049 \$	3 889 114 \$	90 129 \$	390 856 \$	480 985 \$	142 391 \$	65 927 \$	689 304 \$	714 020 \$	24 716 \$	0 \$	24 716 \$	86 906 \$	2010
9	0 \$	3 844 049 \$	3 753 920 \$	3 798 985 \$	90 129 \$	381 798 \$	471 927 \$	145 239 \$	67 246 \$	684 412 \$	714 020 \$	29 608 \$	0 \$	29 608 \$	100 053 \$	2011
10	0 \$	3 753 920 \$	3 663 790 \$	3 708 855 \$	90 129 \$	372 740 \$	462 869 \$	148 144 \$	68 591 \$	679 604 \$	714 020 \$	34 416 \$	0 \$	34 416 \$	114 017 \$	2012
11	0 \$	3 663 790 \$	3 573 661 \$	3 618 726 \$	90 129 \$	363 682 \$	453 811 \$	151 107 \$	69 963 \$	674 681 \$	753 380 \$	78 699 \$	0 \$	78 699 \$	143 119 \$	2013
12	0 \$	3 573 661 \$	3 483 531 \$	3 528 596 \$	90 129 \$	354 624 \$	444 733 \$	154 129 \$	71 302 \$	670 244 \$	753 380 \$	83 136 \$	0 \$	83 136 \$	171 202 \$	2014
13	0 \$	3 483 531 \$	3 393 402 \$	3 438 467 \$	90 129 \$	345 566 \$	435 695 \$	157 211 \$	72 789 \$	665 696 \$	753 380 \$	87 684 \$	0 \$	87 684 \$	198 423 \$	2015
14	106 600 \$	3 500 002 \$	3 409 873 \$	3 454 937 \$	90 129 \$	347 221 \$	427 351 \$	160 365 \$	74 245 \$	671 951 \$	753 380 \$	81 429 \$	0 \$	81 429 \$	221 454 \$	2016
15	170 400 \$	3 580 273 \$	3 487 084 \$	3 533 678 \$	93 189 \$	355 135 \$	448 324 \$	163 563 \$	75 730 \$	667 616 \$	753 380 \$	85 764 \$	0 \$	85 764 \$	239 450 \$	2017
16	0 \$	3 487 084 \$	3 389 004 \$	3 438 044 \$	98 079 \$	345 566 \$	443 003 \$	166 834 \$	77 294 \$	687 081 \$	785 422 \$	97 741 \$	0 \$	97 741 \$	261 631 \$	2018
17	0 \$	3 389 004 \$	3 290 925 \$	3 339 965 \$	98 079 \$	335 666 \$	439 246 \$	170 171 \$	78 789 \$	682 706 \$	785 422 \$	102 716 \$	0 \$	102 716 \$	283 635 \$	2019
18	0 \$	3 290 925 \$	3 192 845 \$	3 241 885 \$	98 079 \$	325 809 \$	423 889 \$	173 574 \$	80 365 \$	677 628 \$	785 422 \$	107 594 \$	0 \$	107 594 \$	304 909 \$	2020
19	0 \$	3 192 845 \$	3 094 766 \$	3 143 806 \$	98 079 \$	315 952 \$	414 032 \$	177 045 \$	81 972 \$	673 050 \$	785 422 \$	112 372 \$	0 \$	112 372 \$	325 154 \$	2021
20	0 \$	3 094 766 \$	2 996 687 \$	3 045 726 \$	98 079 \$	305 090 \$	404 175 \$	180 580 \$	83 012 \$	668 373 \$	785 422 \$	117 049 \$	2 126 429 \$	2 273 478 \$	699 410 \$	2022

1

**ANNEXE 9: INVESTISSEMENTS POUR LE BUREAU DE LA MONTÉRÉGIE**

**Investissement pour le bureau de la Montérégie**

Impact sur le coût de service

Analyse marginale (coût de construction vs loyer)

Amortissement:	28 034 \$	2,87% par année	Coût en capital prospectif avant impôt:	9,44%
Coût de construction:	888 000 \$		Taux de taxe sur le capital:	0,61%
Honoraires professionnels:	88 900 \$	10% du coût de construction	Total:	10,05%
Coût du terrain:	300 000 \$			

IMPACT SUR LE COÛT DE SERVICE																
An	Investissement	Base de tarification début	Base de tarification fin	Base de tarification moyenne	Amort.	Rendement incluant impôt	A Coût de service	B Coûts d'opération compris dans le loyer	C Taxes	D Total A+B+C	E Loyer annuel	=E-D Différence annuelle	Gain lors de la disposition	Différence annuelle après disposition	Valeur actuelle	Année
						10,05%										
1	1 276 800 \$	1 276 800 \$	1 276 800 \$	1 276 800 \$	0 \$	128 318 \$	128 318 \$	36 000 \$	14 066 \$	178 384 \$	210 000 \$	31 616 \$		31 616 \$	28 889 \$	2003
2		1 276 800 \$	1 248 766 \$	1 262 783 \$	28 034 \$	126 910 \$	154 944 \$	36 720 \$	14 347 \$	206 011 \$	210 000 \$	3 989 \$		3 989 \$	32 219 \$	2004
3		1 248 766 \$	1 220 732 \$	1 234 749 \$	28 034 \$	124 092 \$	152 126 \$	37 454 \$	14 634 \$	204 215 \$	210 000 \$	5 785 \$		5 785 \$	36 632 \$	2005
4		1 220 732 \$	1 192 698 \$	1 206 715 \$	28 034 \$	121 273 \$	149 309 \$	38 203 \$	14 927 \$	202 439 \$	210 000 \$	7 561 \$		7 561 \$	41 903 \$	2006
5		1 192 698 \$	1 164 663 \$	1 179 680 \$	28 034 \$	118 457 \$	146 492 \$	38 969 \$	15 225 \$	200 685 \$	210 000 \$	9 315 \$		9 315 \$	47 837 \$	2007
6		1 164 663 \$	1 136 629 \$	1 150 646 \$	28 034 \$	115 640 \$	143 674 \$	39 747 \$	15 530 \$	198 951 \$	210 000 \$	11 049 \$		11 049 \$	54 368 \$	2008
7		1 136 629 \$	1 108 595 \$	1 122 612 \$	28 034 \$	112 823 \$	140 857 \$	40 542 \$	15 841 \$	197 239 \$	210 000 \$	12 761 \$		12 761 \$	61 054 \$	2009
8		1 108 595 \$	1 080 561 \$	1 094 578 \$	28 034 \$	110 005 \$	138 039 \$	41 363 \$	16 157 \$	195 549 \$	210 000 \$	14 451 \$		14 451 \$	68 076 \$	2010
9		1 080 561 \$	1 052 527 \$	1 066 544 \$	28 034 \$	107 188 \$	135 222 \$	42 180 \$	16 480 \$	193 882 \$	210 000 \$	16 118 \$		16 118 \$	75 233 \$	2011
10		1 052 527 \$	1 024 493 \$	1 038 510 \$	28 034 \$	104 370 \$	132 404 \$	43 023 \$	16 810 \$	192 298 \$	210 000 \$	17 762 \$		17 762 \$	82 440 \$	2012
11		1 024 493 \$	996 458 \$	1 010 475 \$	28 034 \$	101 553 \$	129 587 \$	43 884 \$	17 140 \$	190 617 \$	231 000 \$	40 383 \$		40 383 \$	97 411 \$	2013
12		996 458 \$	968 424 \$	982 441 \$	28 034 \$	98 735 \$	126 770 \$	44 761 \$	17 499 \$	189 020 \$	231 000 \$	41 980 \$		41 980 \$	111 632 \$	2014
13		968 424 \$	940 390 \$	954 407 \$	28 034 \$	95 918 \$	123 952 \$	45 657 \$	17 839 \$	187 448 \$	231 000 \$	43 552 \$		43 552 \$	126 113 \$	2015
14		940 390 \$	912 356 \$	926 373 \$	28 034 \$	93 100 \$	121 135 \$	46 570 \$	18 195 \$	185 900 \$	231 000 \$	45 100 \$		45 100 \$	137 869 \$	2016
15	88 900 \$	1 001 156 \$	973 122 \$	987 139 \$	28 034 \$	99 207 \$	127 242 \$	47 501 \$	18 560 \$	193 303 \$	231 000 \$	37 697 \$		37 697 \$	147 612 \$	2017
16		973 122 \$	945 088 \$	957 630 \$	30 583 \$	96 262 \$	126 645 \$	48 451 \$	18 931 \$	194 227 \$	231 000 \$	36 773 \$		36 773 \$	156 296 \$	2018
17		945 088 \$	917 054 \$	929 573 \$	30 583 \$	93 480 \$	123 771 \$	49 420 \$	19 309 \$	192 501 \$	231 000 \$	38 499 \$		38 499 \$	164 803 \$	2019
18		917 054 \$	889 020 \$	901 539 \$	30 583 \$	90 715 \$	120 908 \$	50 409 \$	19 690 \$	190 802 \$	231 000 \$	40 198 \$		40 198 \$	172 529 \$	2020
19		889 020 \$	860 986 \$	873 505 \$	30 583 \$	87 941 \$	117 624 \$	51 417 \$	20 090 \$	189 130 \$	231 000 \$	41 870 \$		41 870 \$	180 072 \$	2021
20		860 986 \$	832 952 \$	845 471 \$	30 583 \$	85 168 \$	114 550 \$	52 445 \$	20 491 \$	187 487 \$	231 000 \$	43 513 \$	584 272 \$	627 785 \$	263 417 \$	2022

**HYPOTHÈSES**

Coût de construction (bâtiment + honoraires):	976 800 \$	Coûts d'opération inclus au loyer:	3,00 \$ par pc de superficie
Coût du terrain:	300 000 \$	Taxes:	1,184 \$ du 100% dévaluation terrain et bâtisse
Taux de rendement sur la base de tarification:	9,44%	Augmentation annuelle des taxes et coûts d'opération:	2%
Taux de taxe sur le capital:	0,61%	Loyer en début de période:	17,50 \$ par pc de superficie
Superficie du bâtiment:	12 000 pc	Augmentation prévu du loyer:	10% après 10 ans pour un autre terme de 10 années
Coût de construction au pied carré:	74 \$ (impact des façades 72 000\$/12000= 6\$ le pc)		

**CALCUL DE L'IMPÔT PAYABLE À LA DISPOSITION DU BIEN (AN 20)**

Produit de la disposition de l'immeuble et du terrain après 20 ans:	1 404 480 \$
Base de tarification (fin)	820 208 \$
Gain:	584 272 \$

2

1

**ANNEXE 9: INVESTISSEMENTS POUR LE BUREAU DE L'EST DE MONTRÉAL**

Investissement pour le bureau de l'Est de Montréal  
 Impact sur le coût de service  
 Analyse marginale (coût de construction vs loyer)

Amortissement:	36 334 \$	2,87% par année	Coût en capital prospectif avant impôt	9,44%
Coût de construction:	1 066 000 \$		Taux de taxe sur le capital	0,61%
Honoraires professionnels:	200 000 \$		Total	10,05%
Coût du terrain:	700 000 \$		Récupération	172 655 \$

An	Investissement	Base de tarification début	Base de tarification fin	Base de tarification moyenne	Amort.	Rendement incluant impôt	A Coût de service	B Coûts d'opération compris dans le loyer	C Taxes	D Total A+B+C	E Loyer annuel	=E-D Différence annuelle	Gain lors de la disposition	Différence annuelle après disposition	Valeur actuelle	Année
						10,05%										
1	2 088 245 \$	2 088 245 \$	2 088 245 \$	2 088 245 \$	0 \$	209 869 \$	209 869 \$	51 960 \$	29 593 \$	291 421 \$	311 760 \$	20 339 \$	20 339 \$	-18 684 \$		2003
2		2 088 245 \$	2 051 910 \$	2 070 078 \$	36 334 \$	206 043 \$	244 377 \$	52 999 \$	30 185 \$	327 561 \$	320 420 \$	-7 141 \$	-7 141 \$	-12 622 \$		2004
3		2 051 910 \$	2 015 576 \$	2 033 743 \$	36 334 \$	204 391 \$	240 725 \$	54 099 \$	30 798 \$	325 573 \$	320 420 \$	-5 153 \$	-5 153 \$	-8 690 \$		2005
4		2 015 576 \$	1 979 242 \$	1 997 409 \$	36 334 \$	200 740 \$	237 074 \$	55 140 \$	31 404 \$	323 018 \$	320 420 \$	-3 199 \$	-3 199 \$	-6 481 \$		2006
5		1 979 242 \$	1 942 908 \$	1 961 075 \$	36 334 \$	197 088 \$	233 422 \$	56 243 \$	32 032 \$	321 098 \$	320 420 \$	-1 278 \$	-1 278 \$	-5 647 \$		2007
6		1 942 908 \$	1 906 574 \$	1 924 741 \$	36 334 \$	193 436 \$	229 771 \$	57 369 \$	32 673 \$	319 812 \$	320 420 \$	608 \$	608 \$	-6 001 \$		2008
7		1 906 574 \$	1 870 239 \$	1 888 407 \$	36 334 \$	189 789 \$	226 119 \$	58 515 \$	33 326 \$	317 961 \$	320 420 \$	2 459 \$	2 459 \$	-7 308 \$		2009
8		1 870 239 \$	1 833 905 \$	1 852 072 \$	36 334 \$	186 133 \$	222 467 \$	59 686 \$	33 993 \$	316 146 \$	320 420 \$	4 274 \$	4 274 \$	-9 395 \$		2010
9		1 833 905 \$	1 797 571 \$	1 815 738 \$	36 334 \$	182 482 \$	218 816 \$	60 870 \$	34 673 \$	314 368 \$	320 420 \$	6 052 \$	6 052 \$	-12 072 \$		2011
10		1 797 571 \$	1 761 237 \$	1 779 404 \$	36 334 \$	178 830 \$	215 164 \$	62 077 \$	35 366 \$	312 628 \$	320 420 \$	7 792 \$	7 792 \$	-15 234 \$		2012
11		1 761 237 \$	1 724 903 \$	1 743 070 \$	36 334 \$	175 179 \$	211 513 \$	63 339 \$	36 074 \$	310 925 \$	320 420 \$	9 495 \$	9 495 \$	-18 754 \$		2013
12		1 724 903 \$	1 688 568 \$	1 706 736 \$	36 334 \$	171 527 \$	207 861 \$	64 606 \$	36 795 \$	309 262 \$	320 420 \$	11 158 \$	11 158 \$	-22 534 \$		2014
13		1 688 568 \$	1 652 234 \$	1 670 401 \$	36 334 \$	167 875 \$	204 210 \$	65 893 \$	37 531 \$	307 636 \$	320 420 \$	12 781 \$	12 781 \$	-25 490 \$		2015
14	106 600 \$	1 758 834 \$	1 722 500 \$	1 740 667 \$	36 334 \$	174 937 \$	211 271 \$	67 216 \$	38 292 \$	316 769 \$	320 420 \$	8 851 \$	8 851 \$	-27 523 \$		2016
15		1 722 500 \$	1 686 166 \$	1 702 803 \$	39 394 \$	171 132 \$	210 525 \$	68 560 \$	39 047 \$	318 133 \$	320 420 \$	2 287 \$	2 287 \$	-28 114 \$		2017
16		1 686 166 \$	1 649 832 \$	1 663 410 \$	39 394 \$	167 173 \$	206 966 \$	69 931 \$	39 828 \$	316 326 \$	320 420 \$	3 622 \$	3 622 \$	-31 136 \$		2018
17		1 649 832 \$	1 613 498 \$	1 624 016 \$	39 394 \$	163 214 \$	202 607 \$	71 330 \$	40 625 \$	314 962 \$	320 420 \$	4 542 \$	4 542 \$	-33 900 \$		2019
18		1 613 498 \$	1 577 164 \$	1 594 022 \$	39 394 \$	159 255 \$	198 648 \$	72 757 \$	41 437 \$	312 842 \$	320 420 \$	5 462 \$	5 462 \$	-36 620 \$		2020
19		1 577 164 \$	1 540 830 \$	1 559 229 \$	39 394 \$	155 296 \$	194 689 \$	74 212 \$	42 266 \$	311 167 \$	320 420 \$	6 382 \$	6 382 \$	-39 376 \$		2021
20		1 540 830 \$	1 485 138 \$	1 505 835 \$	39 394 \$	151 336 \$	190 730 \$	75 686 \$	43 111 \$	309 537 \$	320 420 \$	7 305 \$	7 305 \$	-42 121 \$		2022

**HYPOTHÈSES**

Coût de construction (bâtiment + honoraires):	1 266 000 \$	Coûts d'opération inclus au loyer:	3,00 \$ par pc de superficie
Coût du terrain:	700 000 \$	Taxes:	1,6757 \$ du 100\$ d'évaluation terrain et bâtoise
Taux de rendement sur la base de tarification:	9,44%	Augmentation annuelle des taxes et coûts d'opération:	2%
Taux de taxe sur le capital:	0,61%	Loyer en début de période:	18,00 \$ par pc de superficie
Superficie du bâtiment:	17 320 pc	Augmentation prévu du loyer:	18,50% dès la 21ème année, 10% après 15 ans
Frais avant vente:	15,00%		

**CALCUL DE L'IMPÔT PAYABLE À LA DISPOSITION DU BIEN (AN 20)**

Produit de la disposition de l'immeuble et du terrain après 20 ans:	2 556 071 \$
Base de tarification (fin)	1 486 138 \$
Gain:	1 069 933 \$

1 Cet investissement est la somme de:

Coût de construction:	1 066 000 \$
Honoraires professionnels:	200 000 \$
Coût du terrain:	700 000 \$
Frais avant-vente (15%):	294 000 \$
Récupération de loyers:	(172 655 \$)
	2 088 245 \$

2

1  
2

**ANNEXE 9: INVESTISSEMENTS POUR LE BUREAU DES LAURENTIDES**

**Investissement pour le bureau des Laurentides**

Impact sur le coût de service  
Analyse marginale (coût de construction vs loyer)

Amortissement:	25 761 \$	2,87% par année	Coût en capital prospectif avant impôt:	9,44%
Coût de construction:	816 000 \$		Taux de taxe sur le capital:	0,61%
Honoraires professionnels:	81 600 \$	10% du coût de construction	Total:	10,05%
Coût du terrain:	186 550 \$			

IMPACT SUR LE COÛT DE SERVICE												=E-D				
An	Investissement	Base de tarification début	Base de tarification fin	Base de tarification moyenne	Amort.	Rendement incluant impôt	A Coût de service	B Coûts d'opération (compris dans le loyer)	C Taxes	D Total A+B+C	E Loyer annuel	Différence annuelle	Gain lors de la disposition	Différence annuelle après disposition	Valeur actuelle	Année
						10,05%										
1	186 550 \$	186 550 \$	186 550 \$	186 550 \$	0 \$	18 748 \$	18 748 \$	0 \$	256 \$	19 004 \$	0 \$	-19 004 \$		-19 004 \$	-17 365 \$	2003
2	897 600 \$	1 084 150 \$	1 084 150 \$	1 084 150 \$	0 \$	108 957 \$	108 957 \$	36 720 \$	14 010 \$	159 687 \$	189 600 \$	23 913 \$		23 913 \$	2 601 \$	2004
3		1 084 150 \$	1 058 889 \$	1 071 269 \$	25 761 \$	107 663 \$	132 424 \$	37 454 \$	14 200 \$	185 168 \$	189 600 \$	-1 568 \$		-1 568 \$	1 405 \$	2005
4		1 058 889 \$	1 032 629 \$	1 045 508 \$	25 761 \$	105 074 \$	130 835 \$	36 203 \$	14 576 \$	183 614 \$	189 600 \$	-14 \$		-14 \$	1 395 \$	2006
5		1 032 629 \$	1 006 367 \$	1 019 747 \$	25 761 \$	102 465 \$	128 246 \$	34 958 \$	14 967 \$	182 080 \$	189 600 \$	1 520 \$		1 520 \$	2 363 \$	2007
6		1 006 367 \$	981 106 \$	993 986 \$	25 761 \$	99 896 \$	125 657 \$	33 747 \$	15 164 \$	180 569 \$	189 600 \$	3 032 \$		3 032 \$	4 129 \$	2008
7		981 106 \$	955 844 \$	968 225 \$	25 761 \$	97 307 \$	123 068 \$	32 542 \$	15 468 \$	179 077 \$	189 600 \$	4 523 \$		4 523 \$	6 533 \$	2009
8		955 844 \$	929 583 \$	942 464 \$	25 761 \$	94 718 \$	120 479 \$	31 333 \$	15 777 \$	177 609 \$	189 600 \$	5 991 \$		5 991 \$	9 445 \$	2010
9		929 583 \$	903 322 \$	916 203 \$	25 761 \$	92 129 \$	117 890 \$	30 180 \$	16 099 \$	176 162 \$	189 600 \$	7 438 \$		7 438 \$	12 747 \$	2011
10		903 322 \$	878 061 \$	890 942 \$	25 761 \$	89 540 \$	115 301 \$	29 023 \$	16 415 \$	174 739 \$	189 600 \$	8 861 \$		8 861 \$	16 343 \$	2012
11		878 061 \$	852 800 \$	865 180 \$	25 761 \$	86 951 \$	112 712 \$	27 854 \$	16 743 \$	173 339 \$	201 960 \$	28 622 \$		28 622 \$	26 954 \$	2013
12		852 800 \$	826 539 \$	839 419 \$	25 761 \$	84 362 \$	110 123 \$	26 685 \$	17 078 \$	171 952 \$	201 960 \$	29 998 \$		29 998 \$	37 116 \$	2014
13		826 539 \$	800 279 \$	813 658 \$	25 761 \$	81 773 \$	107 534 \$	25 517 \$	17 419 \$	170 510 \$	201 960 \$	31 360 \$		31 360 \$	46 820 \$	2015
14		800 279 \$	775 017 \$	787 897 \$	25 761 \$	79 184 \$	104 945 \$	24 357 \$	17 768 \$	169 282 \$	201 960 \$	32 678 \$		32 678 \$	56 062 \$	2016
15	81 600 \$	956 617 \$	930 355 \$	943 236 \$	25 761 \$	94 795 \$	110 557 \$	23 200 \$	18 123 \$	176 181 \$	201 960 \$	25 779 \$		25 779 \$	62 725 \$	2017
16		830 355 \$	804 094 \$	816 974 \$	25 761 \$	92 166 \$	108 168 \$	22 041 \$	18 485 \$	177 129 \$	201 960 \$	24 831 \$		24 831 \$	68 589 \$	2018
17		804 094 \$	778 833 \$	791 713 \$	25 761 \$	89 577 \$	105 779 \$	20 882 \$	18 834 \$	175 643 \$	201 960 \$	26 317 \$		26 317 \$	74 267 \$	2019
18		778 833 \$	753 572 \$	766 452 \$	25 761 \$	87 000 \$	103 390 \$	19 723 \$	19 183 \$	174 184 \$	201 960 \$	27 776 \$		27 776 \$	79 744 \$	2020
19		753 572 \$	728 311 \$	741 191 \$	25 761 \$	84 421 \$	101 001 \$	18 564 \$	19 543 \$	172 753 \$	201 960 \$	29 207 \$		29 207 \$	85 008 \$	2021
20		718 443 \$	693 182 \$	704 352 \$	25 761 \$	81 852 \$	98 612 \$	17 405 \$	20 009 \$	171 349 \$	201 960 \$	30 611 \$	602 225 \$	632 836 \$	172 720 \$	2022

**HYPOTHÈSES**

Coût de construction (bâtiment + honoraires):	897 600 \$	Coûts d'opération inclus au loyer:	3,00 \$ par pc de superficie
Coût du terrain:	186 550 \$	Taxes:	1,37 \$ du 100% dévaluation terrain et bâtisse
Taux de rendement sur la base de tarification:	9,44%	Augmentation annuelle des taxes et coûts d'opération:	2%
Taux de taxe sur le capital:	0,61%	Loyer en début de période:	16,30 \$ par pc de superficie
Superficie du bâtiment:	12 000 pc	Augmentation prévue du loyer:	10% après 10 ans pour un autre terme de 10 années
Coût de construction au pied carré:	68 \$		

**CALCUL DE L'IMPÔT PAYABLE À LA DISPOSITION DU BIEN (AN 20)**

Produit de la disposition de l'immeuble et du terrain après 20 ans:	1 192 566 \$
Base de tarification (fin)	690 340 \$
Gain:	502 225 \$

3