

D É C I S I O N

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

D-2004-116	R-3534-2004	9 juin 2004
------------	-------------	-------------

PRÉSENT :

François Tanguay
Régisseur

Société en commandite Gaz Métro
Demanderesse

et

**Les intéressés dont les noms apparaissent à la page
suivante**
Intéressés

*Décision concernant la demande d'autorisation d'acquérir
un bureau régional et d'affaires situé à Québec, en vertu des
articles 31(5) et 73 de la Loi sur la Régie de l'énergie*

Intéressés :

- Association des consommateurs industriels de gaz (ACIG);
- Groupe de recherche appliquée en macroécologie (GRAMÉ)

1. INTRODUCTION ET CADRE LÉGAL

Le 26 avril 2004, Société en commandite Gaz Métro (SCGM) dépose à la Régie de l'énergie (la Régie) une demande afin d'obtenir l'autorisation pour l'acquisition d'un bureau régional et d'affaires situé à Québec, en vertu des articles 31(5) et 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*¹. Le coût du projet est estimé à 4,5 M \$ et comprend l'achat du terrain, la construction et l'aménagement de l'immeuble.

SCGM doit obtenir une approbation spécifique et préalable de la Régie lorsque le coût global estimé d'un projet d'acquisition ou de construction d'immeubles ou d'actifs destinés à la distribution du gaz naturel est égal ou supérieur à 1,5 M \$, conformément aux dispositions du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie*² (le Règlement).

La demande d'autorisation de SCGM est accompagnée des renseignements requis par l'article 2 du Règlement, soit:

1. les objectifs visés par le projet;
2. la description du projet;
3. la justification du projet en relation avec les objectifs visés;
4. les coûts associés au projet;
5. l'étude de faisabilité économique du projet;
6. la liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois;
7. l'impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité;
8. l'impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel;
9. les autres solutions envisagées, accompagnées des renseignements visés aux paragraphes précédents.

Les conclusions recherchées par SCGM sont les suivantes :

*« ACCUEILLIR la présente demande;
ACCORDER à Société en commandite Gaz Métro l'autorisation pour
l'acquisition du bureau régional et d'affaires de Québec. »*

Le 30 avril 2004, la Régie transmet une lettre à tous les intervenants de la demande tarifaire 2005 de SCGM (dossier R-3529-2004) les invitant à informer la Régie de leur

¹ L.R.Q., c. R-6.01.

² (2001) 133 G.O. II, 6165.

intention de déposer ou non des observations écrites. Le Groupe de recherche en macroécologie (GRAME) et l'Association des consommateurs industriels de gaz (ACIG) sont les seuls intéressés à se manifester.

Le 5 mai 2004, SCGM dépose un supplément d'information au dossier.

Le 7 mai 2004, la Régie transmet l'échéancier aux intéressés et indique qu'ils pourront disposer d'une enveloppe maximale de 1 000 \$ chacun pour procéder à l'étude du dossier.

Les 10 et 11 mai 2004, respectivement, le GRAME et la Régie font parvenir leur demande de renseignements à SCGM afin d'obtenir des précisions sur certains points de sa demande.

Le 19 mai 2004, l'ACIG informe la Régie qu'elle n'a pas l'intention de jouer un rôle actif dans le dossier

Le 20 mai 2004, SCGM dépose les réponses aux demandes de renseignements.

Le 26 mai 2004, le GRAME fait parvenir ses observations écrites sur la demande de SCGM.

Le 7 juin 2004, SCGM dépose sa réplique aux observations du GRAME.

Le dossier est pris en délibéré à compter du 7 juin 2004.

2. OBJECTIFS, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'INVESTISSEMENT

SCGM se propose d'acquérir un bureau régional et d'affaires situé à Québec (le bureau) dans le cadre de la régionalisation des activités d'exploitation, de l'amélioration de la qualité de service et d'une recherche constante du meilleur coût de service possible. Le projet vise les objectifs suivants : la correction d'aménagements déficients ou non adaptés, l'augmentation de l'efficacité opérationnelle du bureau régional et d'affaires par une localisation plus stratégique et l'amélioration de la visibilité de l'entreprise auprès des clientèles existantes et potentielles ainsi qu'un contrôle des coûts d'opération.

Le bureau sera construit sur un terrain d'une superficie de 260 000 pieds carrés dans le Parc technologique du Québec métropolitain à proximité des voies rapides de circulation. D'une superficie de 17 900 pieds carrés, il abritera des espaces de bureaux pouvant satisfaire les

besoins de 48 personnes, un garage et un magasin. L'édifice sera érigé selon les normes de construction en vigueur et SCGM assurera la gestion efficace de l'énergie en utilisant des appareils au gaz naturel de haute efficacité et en dotant le bâtiment d'une isolation thermique supérieure.

Le territoire desservi par le bureau d'affaires de Québec s'étend sur la rive nord, de Deschambeault (ouest) jusqu'à Beauport (est), et sur la rive sud, toute la région de Lotbinière, depuis Lyster (ouest), en passant par St-Georges-de-Beauce jusqu'à Lauzon (est).

Le bâtiment proposé servira aux activités de deux unités distinctes, soit le bureau d'affaires de Québec et la direction régionale de l'Est du Québec. La direction régionale de l'Est du Québec est responsable des régions de Québec, du Saguenay-Lac-St-Jean et de la Mauricie, lesquelles ont chacune leur bureau d'affaires.

La clientèle du bureau d'affaires de Québec se répartit comme suit : 5 000 clients dans la grande ville de Québec, 800 clients sur la rive sud et 900 clients sur la rive nord.

Au moment du dépôt de la demande, l'achat du terrain était prévu pour le mois de mai 2004 et les travaux de construction étaient échelonnés de juin à décembre 2004.

3. COÛTS DU PROJET ET IMPACT SUR LES TARIFS

Le projet d'investissement du bureau régional et d'affaires de Québec inclut la relocalisation, l'acquisition d'un terrain, la construction d'un édifice, la réalisation des améliorations locatives ainsi que l'acquisition de mobilier.

En tenant compte de plusieurs facteurs (évaluation de la situation présente, conditions reliées au bail actuel, réalisation des travaux dans le temps, etc.), SCGM a effectué une ventilation des coûts et développé le plan d'immobilisation suivant :

PLAN D'IMMOBILISATION

Bureau d'affaires et éléments d'immobilisation	Exercice financier		Total
	2003-2004	2004-2005	
Québec			
Acquisition	2 270 000 \$	279 144 \$	2 549 144 \$
Améliorations locatives		1 350 856 \$	1 350 856 \$
Mobilier		600 000 \$	600 000 \$
Total	2 270 000 \$	2 230 000 \$	4 500 000 \$

Le coût total estimé du projet s'élève à 4,5 M \$ dont 520 000 \$ pour l'acquisition du terrain. Ce montant représente l'évaluation la plus juste possible des coûts que SCGM aura à payer pour l'acquisition et l'aménagement de l'édifice³.

La demande précise que, face à l'alternative de la location des immeubles, SCGM a préféré l'acquisition. Cette façon de procéder aura un impact à la baisse sur les tarifs de la clientèle par rapport au scénario de location et s'avère donc être un scénario plus favorable que la location sur un horizon de 20 ans.

4. RÉPONSES DE SCGM AUX QUESTIONS DU GRAME

SCGM a comme objectif de promouvoir son savoir-faire et sa préoccupation en matière d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Pour ce projet, au point de vue de l'isolation, SCGM répond au Code national du bâtiment 1995 (code en vigueur). Les murs sont de résistance R-20 et la toiture R-32. De plus, l'enveloppe est conçue selon la prescription de la *Loi de conservation de l'énergie*. L'isolant utilisé dans les murs est de type minéral de la compagnie Roxul. Le mur est conçu de manière à n'avoir qu'une seule membrane, c'est-à-dire une membrane qui est à la fois pare-vapeur et pare-air. L'isolation est installée à l'extérieur du bâtiment afin d'éviter toutes sortes de moisissures. SCGM croit qu'il pourrait y avoir des subventions, car le bâtiment rencontrerait les critères du PEBC. Aucune demande n'a été faite à ce jour, mais SCGM compte valider cette option.

³ Pièce SCGM-1, document 1, pages 14-15.

SCGM a examiné l'utilisation de mur solaire pour le préchauffage de l'air frais, mais la quantité d'air frais requise pour le bâtiment est faible par rapport au taux de ventilation total. SCGM contrôle cette quantité minimale avec des stations de mesurage. Ainsi, durant l'hiver, une plus grande portion de l'air frais est dirigée vers l'unité de la zone intérieure qui aide à assurer la climatisation gratuite. Conséquemment, la perception de SCGM est à l'effet que le préchauffage de l'air frais avec un mur solaire n'est donc pas requis.

L'installation de panneaux solaires comme ceux d'Héliotech (une société de recherche et développement fondée en septembre 2003) demeure au stade expérimental. L'ajout de ces panneaux n'a pas été analysé par SCGM, étant donné que SCGM estime qu'il s'agit d'une technologie peu éprouvée dans les conditions climatiques de Québec et que les coûts opérationnels (mise en marche, opération, entretien et protection contre le gel) demeurent inconnus.

Le potentiel d'économie d'énergie d'un système utilisant la géothermie est très bien connu. Par contre, ces systèmes imposent des coûts d'investissement initiaux beaucoup plus élevés qui auraient mené à un dépassement majeur des coûts du bâtiment, mettant la viabilité du projet en cause. SCGM estime que, à la suite des consultations avec des firmes d'ingénieurs, un retour sur l'investissement pour un tel système est de l'ordre de 7 à 8 ans.

5. OBSERVATIONS DU GRAME

Le GRAME ne porte pas de jugement sur la pertinence de l'investissement, mais il considère qu'il devrait être fait avec un souci de démontrer la préoccupation grandissante de SCGM pour l'efficacité et la protection de l'environnement. Le mémoire porte sur les mesures possibles pour accroître l'efficacité énergétique et favoriser la réduction des émissions polluantes, dont les gaz à effet de serre.

Le GRAME reconnaît que SCGM a fait plusieurs choix concrets pour une gestion efficace de l'énergie. Toutefois, le respect des critères du Programme d'encouragement des bâtiments commerciaux (le PEBC) n'a pas été suffisamment démontré et le potentiel lié à certaines nouvelles technologies a été insuffisamment exploré. Le GRAME souhaite que la Régie demande explicitement à ce que la norme du PEBC soit respectée. Le GRAME demande également que les fenêtres choisies soient à haut rendement.

Quant au potentiel des nouvelles technologies, SCGM n'a envisagé aucune des technologies suivantes : mur solaire pour le chauffage de l'air, panneaux solaires pour le chauffage de

l'eau et la géothermie. Dans les deux premiers cas, SCGM n'a réalisé aucune consultation auprès d'entreprises offrant ce genre de technologie afin d'avoir un estimé des économies potentielles pour les coûts du gaz et de l'électricité et de la période de retour sur l'investissement de chacune de ces options.

6. RÉPLIQUE DE SCGM AUX OBSERVATIONS DU GRAME

SCGM affirme croire que le bâtiment proposé rencontrerait l'objectif du PEBC d'une efficacité énergétique au moins 25 % supérieure à celle des bâtiments existants. SCGM entend valider que c'est bien le cas et vérifier si des subventions du gouvernement fédéral seraient disponibles pour la réalisation de ce projet. Dans l'affirmative, une telle subvention serait au bénéfice de l'ensemble de la clientèle de SCGM puisqu'elle réduirait les coûts de construction de l'édifice. De plus, SCGM s'engage à respecter cet objectif du PEBC d'une efficacité énergétique au moins 25 % supérieure à un bâtiment existant modèle, lors de la construction des futurs bureaux d'affaires. À cet égard, SCGM envisage la réalisation, au cours des prochaines années, de projets de bureaux d'affaires en Mauricie et en Estrie. Cependant, SCGM ne croit pas qu'il soit approprié pour la Régie d'exiger qu'elle se conforme à une norme qui n'a pas force de loi.

Néanmoins, afin de répondre aux préoccupations du GRAME à ce sujet, SCGM entend bien évaluer le potentiel de ces nouvelles technologies lors de la préparation des projets d'acquisition et de construction de futurs bureaux d'affaires. Ainsi, les éléments de ces nouvelles technologies qui s'avéreraient rentables d'un point de vue environnemental, économique et opérationnel seraient intégrés aux projets.

En conclusion, SCGM tient à souligner qu'elle a pris bonne note des préoccupations du GRAME, dont certaines ont été intégrées à la réalisation du projet. Quant aux demandes additionnelles spécifiques que le GRAME voudrait voir la Régie exiger de SCGM à ce stade-ci, cette dernière ne croit pas qu'il soit opportun d'ajouter de telles conditions à l'autorisation pour l'acquisition du bureau régional et d'affaires de Québec, considérant les contraintes de temps et ce que SCGM fait déjà et entend continuer à faire en matière d'efficacité énergétique.

7. OPINION DE LA RÉGIE

La Régie est satisfaite que les investissements soumis sont justifiés, raisonnables et qu'ils n'auront pas d'impact indu sur les tarifs. Le Distributeur a su démontrer que l'achat du terrain et la construction du bâtiment se comparent favorablement à l'option de la location des locaux.

Elle approuve la demande du distributeur telle que formulée et demande à SCGM de prendre note qu'elle n'imposera pas le respect de normes relatives à la construction des bâtiments qui ne sont pas incorporées aux normes québécoises. De plus, même si le GRAME prétend que les exigences du Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB) deviendront fort probablement la norme de base d'ici peu, la Régie ne peut prendre une décision sur la base de telles spéculations et dans un domaine ne relevant pas de sa compétence.

La Régie prend note des engagements du distributeur et de sa volonté de s'assurer que ses locaux de Québec répondent aux meilleures normes de construction possible. SCGM s'engage à respecter l'objectif du PEBC, soit une efficacité énergétique au moins 25 % supérieure à un bâtiment existant modèle, lors de la construction des futurs bureaux d'affaires et à vérifier si des subventions du gouvernement fédéral seront disponibles pour la réalisation du projet actuel. SCGM évaluera le potentiel des nouvelles technologies lors de la préparation des projets d'acquisition et de construction de futurs bureaux d'affaires.

8. REMBOURSEMENT DES FRAIS

Dans une lettre du 7 mai 2004, la Régie informait les intéressés qu'ils disposaient d'une enveloppe maximale de 1 000 \$ chacun à titre de frais de participation. Dans les faits, seul le GRAME a droit d'obtenir des frais de participation puisque l'ACIG a décidé de ne pas intervenir activement dans le dossier.

La Régie juge que la participation du GRAME a été utile à ses délibérations et lui permet ainsi de déposer sa réclamation de frais, avec copie à SCGM, dans les trente jours de la présente décision.

VU ce qui précède;

CONSIDÉRANT la *Loi sur la Régie de l'énergie*⁴, notamment les articles 31(5) et 73;

CONSIDÉRANT le *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie*⁵;

La Régie de l'énergie :

ACCUEILLE la demande de SCGM;

ACCORDE à SCGM l'autorisation pour l'acquisition du bureau régional et d'affaires de Québec;

RECONNAÎT l'utilité de la participation du GRAME et lui permet de présenter sa demande de remboursement de frais dans les trente jours suivant la présente décision.

François Tanguay
Régisseur

⁴ L.R.Q., c. R-6.01.

⁵ (2001) 133 G.O. II, 6165.

Représentants :

- Société en commandite Gaz Métro (SCGM) représentée par M^e Jocelyn B. Allard;
- Association des consommateurs industriels de gaz (ACIG) représentée par M^e Nicolas Plourde;
- Groupe de recherche appliquée en macroécologie (GRAME) représenté par M. Jean-François Lefebvre.