

D É C I S I O N

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

D-2010-111

R-3737-2010

12 août 2010

PRÉSENT :

Jean-François Viau
Régisseur

Société en commandite Gaz Métro
Demanderesse

Décision finale

Demande afin d'obtenir l'autorisation pour acquérir le terrain et l'édifice du bureau d'affaires de l'ouest de Montréal

1. DEMANDE

[1] Le 1^{er} juillet 2010, Société en commandite Gaz Métro (Gaz Métro) dépose auprès de la Régie de l'énergie (la Régie), en vertu des articles 31(5) et 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie* (la Loi), une demande afin d'obtenir l'autorisation d'acquérir le terrain et l'édifice du bureau d'affaires de l'ouest de Montréal (le Projet).

[2] Dans l'avis diffusé sur son site internet le 9 juillet 2010, la Régie indique qu'elle compte examiner la demande sur dossier et fixe le calendrier de cet examen. Elle invite les personnes intéressées à soumettre des commentaires et observations écrites sur cette demande.

[3] Le 21 juillet 2010, Gaz Métro répond à une série de demandes de renseignements de la Régie.

[4] Aucun intéressé ne soumet d'observation. Le dossier est pris en délibéré à compter du 4 août 2010, tel que prévu dans l'avis diffusé sur internet.

[5] Dans la présente décision, la Régie se prononce sur la demande de Gaz Métro.

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

[6] En vertu de l'article 73 de la Loi, Gaz Métro doit obtenir l'autorisation de la Régie, aux conditions et dans les cas qu'elle fixe par règlement, pour acquérir des immeubles ou des actifs destinés au transport ou à la distribution de gaz naturel.

[7] Gaz Métro doit obtenir une autorisation spécifique et préalable de la Régie lorsque le coût global d'un projet 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* (le Règlement).

3. ANALYSE

3.1 MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

[8] À l'heure actuelle, Gaz Métro est locataire d'une place d'affaires identifiée comme le « *bureau de l'Ouest de Montréal* » (le Bureau). Ce Bureau est situé au 2200, rue Cannes-Brûlées, dans l'arrondissement de LaSalle, à Montréal. Selon Gaz Métro, cette localisation est avantageuse pour la gestion des opérations d'exploitation et de ventes dans le secteur de l'ouest de l'île de Montréal.

[9] L'édifice, d'une superficie totale de 16 570 pieds carrés, a été construit en 2001 selon les exigences et les besoins opérationnels de Gaz Métro. La superficie totale du terrain est de 78 426 pieds carrés. Le terrain comporte un stationnement et quatre garages, dont un est réservé au camion d'intervention d'urgence. Le bureau est aussi utilisé pour l'entreposage des pièces nécessaires à l'entretien du réseau, de façon à ce que les techniciens puissent se ravitailler en limitant leurs déplacements. Plus de 65 employés (21 employés de bureau et 45 techniciens) y travaillent.

[10] Le bail du bureau comporte une clause assurant à Gaz Métro un droit de premier refus quant à l'acquisition de l'édifice dans l'éventualité où le propriétaire actuel souhaitait s'en départir. Comme Gaz Métro a été informée par lettre, en avril 2010, de la volonté du propriétaire de vendre le terrain et l'édifice, elle propose d'acquérir le bureau pour un montant de 1,960 M\$.

[11] Gaz Métro indique qu'en exerçant l'option de renouvellement de cinq ans, la localisation du bureau ne serait sécurisée que jusqu'au 30 novembre 2016.

[12] Les objectifs du Projet sont :

- d'exercer un meilleur contrôle des coûts d'opération;
- de sécuriser la localisation du Bureau;
- de saisir une opportunité qui profitera tant à Gaz Métro qu'à ses clients.

3.2 DESCRIPTION DU PROJET, AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES ET JUSTIFICATION

[13] L'évaluation municipale du terrain et de l'édifice est de 1,927 M\$ pour 2010. L'offre d'achat de Gaz Métro est de 1,960 M\$. Cette offre est sujette à certaines conditions, notamment l'approbation de la Régie, une inspection complète du bâtiment et des fondations, une inspection environnementale et la fourniture d'un certificat de localisation.

[14] Gaz Métro a examiné la possibilité de déménager. Pour ce faire, plusieurs critères de base ont été identifiés, notamment les besoins en termes d'activités, l'espace requis, la proximité d'axes routiers importants, les impacts sur les déplacements liés aux appels d'urgence, les contraintes liées aux grands chantiers de construction.

[15] Une analyse détaillée a été effectuée et deux zones répondant aux critères ont été identifiées. La première est la même zone où se situe le bureau et la deuxième se situe à l'ouest de l'autoroute 13. Aucun édifice existant ne correspond aux besoins de Gaz Métro dans ces deux zones. Par contre, deux terrains vacants à l'est du boulevard des Sources, à Dorval, ont été ciblés, sur lesquels de nouvelles constructions pourraient être bâties. Cependant, un garage dans l'arrondissement de LaSalle demeure nécessaire pour les interventions d'urgence.

[16] Il ressort de l'analyse que l'emplacement actuel du bureau répond davantage aux besoins de Gaz Métro pour desservir l'ouest de l'île de Montréal. De plus, l'acquisition du bureau évite les coûts d'exploitation supplémentaires d'un déménagement.

[17] Gaz Métro compare, au tableau 1, les coûts des solutions envisagées. Celles-ci font référence aux terrains vacants à l'est du boulevard des Sources, à Dorval.

Tableau 1
Coûts des solutions alternatives

Coûts	Bureau Dorval			Bureau actuel
	Gaz Métro Propriétaire	Gaz Métro Locataire ⁽²⁾		Gaz Métro Propriétaire
		(Minimum)	(Maximum)	
Acquisition / location	2 562 923 \$	2 475 000 \$	2 970 000 \$	1 960 000 \$
Améliorations locatives ⁽¹⁾	270 000 \$	270 000 \$	270 000 \$	0 \$
Frais services professionnels	8 000 \$			44 000 \$
Changement de localisation du garage pour camion urgence	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$	0 \$
Déménagement	50 000 \$	50 000 \$	50 000 \$	0 \$
Coûts totaux :	2 990 923 \$	2 895 000 \$	3 390 000 \$	2 004 000 \$

Notes : ⁽¹⁾ Représente améliorations pour répondre aux besoins de Gaz Métro

⁽²⁾ Évaluation courtier de 15 \$ à 18 \$/pi² (n'inclut pas les coûts d'opération)

[18] L'option de fermer le bureau et de relocaliser les opérations et les employés au siège social de Gaz Métro n'a pas été envisagée, pour des raisons opérationnelles. Gaz Métro élabore sur ces raisons :

- les techniciens doivent pouvoir respecter des délais d'urgence maximum de 35 minutes;
- le siège social ne peut accueillir, par manque d'espace, les quelque 20 employés et 46 techniciens qui travaillent actuellement au bureau. De même, le stationnement du siège social n'a pas la capacité nécessaire pour 46 camions supplémentaires, dont l'entretien doit être assuré sur place;
- enfin, les déplacements, du siège social vers l'ouest de Montréal sont problématiques, compte tenu des différents travaux routiers majeurs.

[19] **La Régie juge que les explications fournies par Gaz Métro sont satisfaisantes et que le Projet est justifié.**

3.3 COÛTS ET ASPECTS ÉCONOMIQUES DU PROJET

[20] Le coût du Projet est estimé à 2,0 M\$ et se répartit comme suit :

- achat du terrain et du bâtiment : 1,960 M\$;
- évaluation environnementale : 17 500 \$;
- inspection du bâtiment et test de pyrite: 14 500 \$;
- honoraires professionnels (frais de notaire et d'arpentage) : 12 000 \$.

[21] Gaz Métro évalue l'impact du Projet sur le coût de service en comparant l'acquisition du bureau à une option de renouvellement du bail. Elle en conclut à un gain pour elle-même et ses clients. Dans ce contexte, Gaz Métro est d'avis que l'acquisition du bureau constitue une bonne opportunité d'investissement.

[22] Une première analyse comparative des coûts d'acquisition et de location est effectuée sur une période de 15 ans, en utilisant des hypothèses conservatrices quant à l'inflation du loyer et aux dépenses d'entretien mineures et majeures. Une seconde analyse, sur une période de 33 ans, est réalisée, en tenant compte de dépenses d'entretien majeures à partir de l'an 17 et d'une indexation annuelle de 2 % du loyer à partir de l'an 5 . En tenant compte de son effet sur le rendement sur la base de tarification et sur l'amortissement (profit net), le Projet a un impact de 538 921 \$ sur les tarifs, en faveur des clients de Gaz Métro.

[23] Compte tenu que le prix est négocié ferme et que l'offre d'achat conditionnelle à l'autorisation de la Régie a été acceptée par le propriétaire actuel, aucune analyse de sensibilité de l'impact tarifaire quant aux coûts du Projet n'a été réalisée par Gaz Métro.

[24] Gaz Métro voit un avantage monétaire à acquérir le bureau plutôt que de continuer à en être locataire. En outre, la diminution prévisible des coûts associés à ce scénario lui apparaît comme une opportunité qui profitera directement à sa clientèle.

[25] **La Régie autorise donc le Projet, au coût de 2,0 M\$, dont 1,960 M\$ pour l'acquisition du terrain et de l'édifice du Bureau.**

3.4 AUTRES AUTORISATIONS REQUISES

[26] Aucune autre autorisation n'est exigée en vertu d'autres lois pour la réalisation du Projet.

[27] **Considérant ce qui précède,**

La Régie de l'énergie :

AUTORISE Gaz Métro à acquérir le terrain et l'édifice du bureau d'affaires de l'ouest de Montréal;

DEMANDE à Gaz Métro de soumettre, lors du dépôt de son rapport annuel 2010, les données nécessaires au suivi du Projet.

Jean-François Viau
Régisseur

Gaz Métro représentée par M^e Vincent Regnault.