

PROJET D'ACQUISITION DU TERRAIN
ET DE L'ÉDIFICE DU BUREAU D'AFFAIRES
DE L'OUEST DE MONTRÉAL

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET	4
2. HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE	5
3. SOLUTION PROPOSÉE ET AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES.....	6
4. COÛTS DU PROJET ET ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE.....	7
5. IMPACT SUR LES TARIFS	9
6. I MPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL.....	10
7. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS.....	11

INTRODUCTION

Dans le cadre des activités d'exploitation du réseau de distribution de gaz naturel de Gaz Métro, de l'amélioration de la qualité de service et d'une recherche constante du meilleur coût de service possible, le présent document décrit le projet d'investissement visant l'acquisition du terrain et de l'édifice du bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal.

Le coût du projet est estimé à 2,0 M\$. Le présent document vise à préciser les raisons justifiant l'achat du terrain et de l'édifice.

Gaz Métro s'adresse à la Régie de l'énergie (« la Régie ») afin d'obtenir l'autorisation requise, conformément à l'article 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*. En vertu du paragraphe 1° de l'article 1 du Règlement, une autorisation de la Régie est nécessaire, pour Gaz Métro, pour acquérir, construire ou disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz naturel dont le coût est de 1,5 M\$ ou plus.

Cette demande est accompagnée des renseignements suivants :

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

1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET

Les objectifs visés par ce projet d'investissement sont :

- Un meilleur contrôle des coûts d'opération;
- Sécuriser la localisation du bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal;
- Saisir une opportunité qui profitera tant à Gaz Métro qu'à ses clients.

Gaz Métro cherche constamment à contrôler ses coûts d'opération tout en maintenant une qualité de service élevée et en assurant la sécurité du réseau de distribution. Le présent document démontre que Gaz Métro a un avantage monétaire à acquérir le terrain et l'édifice du bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal plutôt que de continuer à en être locataire. La diminution prévisible des coûts associés à ce scénario apparaît comme une opportunité qui profitera directement à sa clientèle.

2. HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

Le bureau de l'Ouest de Montréal est situé au 2200, rue Cannes-Brûlées, dans l'arrondissement de LaSalle, à Montréal. L'immeuble est sis à proximité des boulevards Angrignon et Newman et au sud de l'autoroute 20. La localisation du bureau est avantageuse pour la gestion des opérations d'exploitation et de ventes dans le secteur de l'ouest de l'île de Montréal.

L'édifice, d'une superficie totale de 16 570 pieds carrés, a été érigé 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 pour les employés et les visiteurs et les camions liés à l'exploitation du réseau de distribution. Quatre garages s'y trouvent, dont un est dédié 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. Le bureau abrite 21 employés de bureau et 45 techniciens avec camions attachés au bureau de l'Ouest de Montréal.

Le contrat de location avec le propriétaire actuel comporte une clause octroyant à Gaz Métro un droit de premier refus quant à l'acquisition de l'édifice dans l'éventualité où le propriétaire actuel souhaitait en disposer en faveur d'un tiers. Gaz Métro a été informée par lettre, en avril 2010, de la volonté du propriétaire actuel de vendre le terrain et l'édifice. L'évaluation municipale du terrain et de l'édifice est de 1,927 M\$ pour l'année 2010. L'offre d'achat de Gaz Métro est de 1,960 M\$. Cette offre est sujette à certaines conditions, notamment à l'approbation de la Régie, à une inspection complète du bâtiment et des fondations, une inspection environnementale et à la fourniture d'un certificat de localisation. Si l'offre est acceptée et les conditions respectées, l'achat se concrétiserait.

Gaz Métro a procédé à l'évaluation de l'impact sur le coût de service d'une acquisition comparativement à l'option de renouvellement prévue au bail. Il en découle un gain pour Gaz Métro et ses clients, tel qu'il sera démontré aux sections suivantes.

Dans ce contexte, Gaz Métro est d'avis que l'acquisition du bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal constitue une bonne opportunité d'investissement.

3. SOLUTION PROPOSÉE ET AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES

Gaz Métro propose d'acquérir le bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal, plutôt que d'en demeurer locataire pour les raisons mentionnées aux sections précédentes.

Gaz Métro a également examiné la possibilité de déménager son bureau d'affaires. Pour ce faire, plusieurs critères de base ont été identifiés, notamment les besoins en termes d'activités, l'espace requis (bureaux, garage, atelier et stationnement), la proximité d'axes routiers importants, les impacts sur les déplacements liés aux appels d'urgence, l'identification des contraintes liés aux grands chantiers de construction (par exemple, l'échangeur Turcot), etc.

Une analyse détaillée a été effectuée et deux zones répondant aux critères ont été identifiées. La première zone identifiée correspondait à la zone de l'actuel bureau d'affaires de l'Ouest, alors que la deuxième zone se situait à l'ouest de l'autoroute 13. Aucun édifice existant ne correspondait 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 auraient pu être bâties. Le garage dans l'arrondissement de LaSalle aurait toujours été nécessaire pour les interventions d'urgence.

Il ressortait également de l'analyse que la première zone répondait davantage aux besoins identifiés par Gaz Métro pour desservir le secteur ouest de l'île de Montréal, 60 % des activités s'y déroulant à proximité. Étant donné que le bureau d'affaires actuel était situé dans cette zone et que l'option du déménagement aurait entraîné des coûts d'exploitation supplémentaires, Gaz Métro a conclu que la meilleure option était de poursuivre ses opérations à partir du bureau d'affaires de l'Ouest.

L'option de fermer le bureau d'affaires et de relocaliser les opérations et les employés au siège social du 1717 du Havre n'a pas été envisagée, pour des raisons opérationnelles, permettant ainsi de mieux desservir la clientèle.

4. COÛTS DU PROJET ET ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

Les coûts du projet s'élèvent à 2,0 M\$ et sont répartis comme suit :

- Achat du terrain et du bâtiment : 1,960 M\$
- Évaluation environnementale : 17 500 \$
- Inspection du bâtiment et test de pyrithe: 14 500 \$
- Honoraires professionnels (frais de notaire et d'arpentage) : 12 000 \$

Le tableau 1 présente une analyse comparative des coûts d'acquisition et de location et tient compte des hypothèses suivantes :

- Le coût en capital prospectif avant impôt est de 8,33 %;
- Les taxes municipales s'élèvent à 36 454 \$ par année, soit 2,20 \$/pied carré. Ce montant correspond à celui actuellement absorbé par le propriétaire;
- L'amortissement est calculé au taux de 2,25 % par an;
- L'achat se fait en début d'année;
- Le loyer est évalué à 230 236 \$ par année. Ce loyer tient compte d'une augmentation de 2,25 \$/pied carré pour les années 1 à 5, par rapport au loyer actuel, tel que stipulé au bail en vigueur. Aucune augmentation supplémentaire n'est considérée pour les années subséquentes, ce qui est une hypothèse conservatrice;
- À des fins comparatives entre les scénarios d'acquisition et de location, les frais d'entretien et de fonctionnement sont exclus, étant déjà à la charge de Gaz Métro;
- Le gain sur la valeur de l'immeuble à la fin de la quinzième année n'est pas pris en compte.

Il est à noter que Gaz Métro est responsable des améliorations locatives depuis le début et a investi 107 000 \$ depuis 2001 (excluant les coûts d'aménagement initiaux) qui ne seraient pas récupérés dans l'éventualité d'un déménagement.

Les projets de toiture ou d'entretien majeur ne sont pas planifiés avant une quinzaine d'années.

Société en commandite Gaz Métro
Projet Bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal, R-3737-2010

1 **Tableau 1 : Acquisition vs location du bureau d'affaires de l'Ouest de Montréal**

	Années														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15 Total
Base de tarification															
Solde au début	2 004 000 \$	1 968 140 \$	1 932 279 \$	1 896 419 \$	1 860 559 \$	1 824 699 \$	1 788 838 \$	1 752 978 \$	1 717 118 \$	1 681 257 \$	1 645 397 \$	1 609 537 \$	1 573 676 \$	1 537 816 \$	1 501 956 \$
Amortissement	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$
Solde de fin	1 968 140 \$	1 932 279 \$	1 896 419 \$	1 860 559 \$	1 824 699 \$	1 788 838 \$	1 752 978 \$	1 717 118 \$	1 681 257 \$	1 645 397 \$	1 609 537 \$	1 573 676 \$	1 537 816 \$	1 501 956 \$	1 466 096 \$
Base de tarification moyenne	1 986 070 \$	1 950 210 \$	1 914 349 \$	1 878 489 \$	1 842 629 \$	1 806 768 \$	1 770 908 \$	1 735 048 \$	1 699 187 \$	1 663 327 \$	1 627 467 \$	1 591 607 \$	1 555 746 \$	1 519 886 \$	1 484 026 \$
Coût du capital avant impôts	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Impact coût de service															
Rendement	165 440 \$	162 452 \$	159 465 \$	156 478 \$	153 491 \$	150 504 \$	147 517 \$	144 529 \$	141 542 \$	138 555 \$	135 568 \$	132 581 \$	129 594 \$	126 607 \$	123 619 \$
Amortissement	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$	35 860 \$
Taxes	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$	36 454 \$
Total	237 754 \$	234 767 \$	231 780 \$	228 792 \$	225 805 \$	222 818 \$	219 831 \$	216 844 \$	213 857 \$	210 869 \$	207 882 \$	204 895 \$	201 908 \$	198 921 \$	195 934 \$
Coût projeté en fonction du contrat actuel	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$	230 236 \$
Économie projetée	7 518 \$	4 531 \$	1 544 \$	(1 444) \$	(4 431) \$	(7 418) \$	(10 405) \$	(13 392) \$	(16 379) \$	(19 367) \$	(22 354) \$	(25 341) \$	(28 328) \$	(31 315) \$	(34 302) \$
Valeur actuelle nette - Effet sur les tarifs	(75 799) \$														
Hypothèses utilisées															
L'achat se fait en début d'année															
Taux d'amortissement	2,25%														
Inflation du loyer	0%														
Prix d'achat proposé	1 960 000 \$														
Frais reliés à l'acquisition de l'immeuble	44 000 \$														
Valeur du terrain	411 200 \$														
Valeur de l'évaluation foncière	1 927 000 \$														

2

5. IMPACT SUR LES TARIFS

L'analyse du tableau 1 permet de constater que l'acquisition du terrain et de l'édifice du bureau de l'Ouest de Montréal a un impact à la baisse sur les tarifs dès la quatrième année. Sur un horizon de quinze ans, l'acquisition aura permis de dégager un gain actualisé de 75 799 \$ pour les clients de Gaz Métro.

Tel que mentionné précédemment, cette analyse ne tient pas compte de la plus-value de l'immeuble et du terrain à l'horizon de quinze ans, ni de l'inflation du loyer qui prévaudrait après les cinq premières années du renouvellement.

Aucune analyse de sensibilité n'est effectuée, étant donné que le coût de l'acquisition est fixe et ne peut fluctuer.

**6. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE
DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL**

Tel que mentionné à la section 1, les objectifs visés par le projet sont de réussir à mieux contrôler les coûts d'opération et de saisir une opportunité qui profitera tant à Gaz Métro qu'à ses clients.

L'approbation par la Régie de la présente demande n'aura aucune conséquence sur la qualité de prestation du service de distribution.

1 **7. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES**
2 **LOIS**

3 Aucune autre autorisation n'est nécessaire pour la réalisation du projet.