

# D É C I S I O N

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

---

D-2011-092

R-3764-2011

27 juin 2011

---

**PRÉSENTE :**

Louise Rozon  
Régisseur

---

**Société en commandite Gaz Métro**  
Demanderesse

---

**Décision finale**

*Demande afin d'obtenir l'autorisation pour réaliser un projet d'investissement visant la construction d'un nouveau bureau d'affaires à Rouyn-Noranda*

# DÉCISION

## 1. DEMANDE

[1] Le 9 juin 2011, Société en commandite Gaz Métro (Gaz Métro ou le distributeur) 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*<sup>1</sup> (la Loi), une demande afin d'obtenir l'autorisation pour réaliser un projet d'investissement visant la construction d'un nouveau bureau d'affaires à Rouyn-Noranda (le Projet).

[2] Dans la présente décision, la Régie se prononce sur cette demande.

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

[3] 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.

[4] 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*<sup>2</sup>.

## 3. ANALYSE

### 3.1 MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

[5] À l'heure actuelle, le bureau d'affaires de Gaz Métro à Rouyn-Noranda est situé au 145, boulevard Québec. Selon Gaz Métro, la localisation du bureau pour la gestion des opérations d'exploitation et de ventes à Rouyn-Noranda est appropriée, afin de desservir la grande région de l'Abitibi-Témiscamingue.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. R-6.01.

<sup>2</sup> (2001) 133 G.O. II, 6165, article 1 (1°) c).

[6] Gaz Métro loue une partie du bâtiment depuis la fin des années 1980. À l'époque, le bâtiment avait été construit en fonction des besoins du moment. Le distributeur occupe une superficie de 4 757 pi<sup>2</sup>, comprenant un espace de bureau administratif permettant d'abriter cinq employés et six techniciens avec camions, une salle d'entreposage des pièces nécessaires à l'entretien du réseau, une salle de conférence, une cafétéria et trois espaces de stationnement extérieur.

[7] Le bail avec le propriétaire actuel se termine le 31 janvier 2012. Le loyer mensuel est de 7 928,34 \$, pour un loyer annuel de 95 140,08 \$. Le loyer inclut toutes les dépenses d'opération (par exemple, les services, tels l'entretien intérieur et extérieur, chauffage et climatisation, etc.) ainsi que les taxes foncières.

[8] Gaz Métro loue également un garage d'une superficie de 560 pi<sup>2</sup> au 3309, boulevard Saguenay, à Rouyn-Noranda. Cet espace est utilisé pour remiser le véhicule d'intervention d'urgence ainsi qu'une remorque pour les voûtes. Le bail a pris fin le 31 mars 2011 et Gaz Métro continue d'occuper le bâtiment sur la base d'une location au mois. Le loyer mensuel est de 500 \$ (ou 6 000 \$ par année).

[9] Ne disposant pas d'espace d'entreposage suffisant au bureau d'affaires actuel, Gaz Métro doit utiliser un espace extérieur sur le terrain de son poste de livraison, à quelques kilomètres du bureau actuel, comme espace d'entreposage additionnel.

[10] Gaz Métro est par ailleurs propriétaire d'un terrain de 163 437 pi<sup>2</sup> au 579, boulevard Témiscamingue sur lequel est situé le poste de livraison de Rouyn-Noranda.

[11] Elle n'envisage pas renouveler les baux du bâtiment actuel et du garage pour plusieurs raisons :

- Le manque d'espace au niveau de l'entreposage au bureau d'affaires actuel;
- Le manque d'espace pour la livraison et difficulté engendrée par l'exiguïté de la ruelle d'accès;
- La difficulté de circuler dans l'entrepôt;
- Le manque d'espace de stationnement au bureau d'affaires pour les véhicules de relève des techniciens ainsi que pour les clients.

[12] Selon Gaz Métro, il y aurait donc avantage à centraliser l'ensemble de ses installations à un seul endroit par la construction d'un bâtiment à haute performance sur son propre terrain, plutôt que de corriger les déficiences actuelles et de continuer à louer. La diminution prévisible des coûts d'opération apparaît comme une opportunité qui profitera à la clientèle, tout en répondant aux besoins de Gaz Métro.

[13] Les objectifs visés par le Projet sont :

- La correction d'aménagements déficients ou non adaptés;
- L'entreposage adéquat des matériaux et des équipements;
- La centralisation des activités ayant présentement lieu dans deux immeubles actuellement en location;
- L'optimisation d'un actif de Gaz Métro, soit le terrain du poste de livraison de Rouyn-Noranda;
- Un meilleur contrôle des coûts d'opération;
- La construction d'un bâtiment durable, à haute performance basée sur la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

[14] L'atteinte de ses objectifs aura, selon Gaz Métro, un impact positif sur la qualité de la prestation du service de distribution.

### **3.2 DESCRIPTION DU PROJET, AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES ET JUSTIFICATION**

[15] Dans un premier temps, Gaz Métro a effectué une analyse de ses besoins en termes d'espace locatif. Elle conclut que ses besoins sont de 2 606 pi<sup>2</sup> pour les bureaux administratifs et de 4 304 pi<sup>2</sup> pour l'entreposage et le garage, pour un total de 6 910 pi<sup>2</sup>.

[16] Gaz Métro a analysé trois solutions permettant de rencontrer les objectifs du Projet :

- 1- La location d'un autre local dans la région;
- 2- La construction d'un bâtiment par un promoteur dans le parc industriel de Rouyn-Noranda pour location à long terme;
- 3- La construction, par Gaz Métro, d'un bâtiment durable sur le terrain du poste de livraison lui appartenant.

[17] Des recherches dans la région de Rouyn-Noranda n'ayant pas permis d'identifier de locaux répondant à ses besoins, à moins d'investir des sommes considérables en améliorations locatives, Gaz Métro rejette l'option de louer un autre local dans la région.

[18] Pour la deuxième solution, le promoteur exige une construction d'au moins 10 000 pi<sup>2</sup>, ce qui dépasse les besoins de Gaz Métro. Le coût de location annuel serait de 170 000 \$, excluant les services et les taxes. De plus, Gaz Métro devrait investir une somme évaluée à 200 000 \$ pour des aménagements spécifiques.

[19] Gaz Métro évalue le coût de la troisième solution, la construction d'un bâtiment LEED sur le terrain du poste de livraison lui appartenant, à 1,65 M\$. Le distributeur explique que cette solution permet de valoriser un actif dont il est propriétaire, en plus de lui permettre de centraliser toutes ses opérations au même endroit.

[20] Cette dernière solution présente deux variantes, selon que le distributeur construit un bâtiment conventionnel ou un bâtiment à haute performance LEED.

[21] Le coût de construction d'un bâtiment conventionnel est évalué à 1,47 M\$. L'écart de 180 000 \$ entre les deux types de construction provient des coûts de consultation pour la certification LEED, des frais d'architecte et d'ingénierie ainsi que des coûts moins élevés pour la construction conventionnelle attribuables à des équipements énergétiques moins performants.

[22] Le bâtiment certifié LEED permet cependant d'obtenir des économies d'énergie par rapport à un bâtiment conventionnel. Gaz Métro estime ces économies à 8 000 \$ par année.

[23] Le distributeur explique, qu'en plus des économies d'énergie, la construction d'un bâtiment certifié LEED lui permettrait d'avoir une vitrine technologique pour les technologies gazières dans la région et de réduire son empreinte environnementale.

[24] Gaz Métro présente une comparaison financière des solutions considérées sur un horizon de 33 ans.

Tableau 1

Scénarios	Immobilisations (\$)	Loyer (\$)	Frais d'opération annuels (\$)	Valeur actualisée de l'impact tarifaire, par rapport au scénario de référence, sur 33 ans (\$)
Scénario bureau actuel + garage	200 000	3 337 620	Inclus dans le loyer	Scénario de référence
Scénario location nouvelle construction	200 000	5 610 000	À la charge du locataire	1 563 340
Scénario construction durable certifié LEED	1 648 000		56 000	1 110 759
Scénario construction non LEED	1 469 000		64 700	1 034 199

### 3.3 COÛTS ET ASPECTS ÉCONOMIQUES DU PROJET

[25] Le coût du Projet est estimé à 1,65 M\$ et se répartit comme suit :

- Achat du terrain : 0 \$;
- Coût de construction du bâtiment durable : 1,44 M\$;
- Honoraires professionnels (frais d'architecte et d'ingénierie ainsi qu'analyse environnementale/arpenage) : 208 150 \$<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Pièce B-0004, page 16.

[26] Le distributeur détermine que le Projet aura un impact à la hausse sur les tarifs. Il évalue cet impact, actualisé sur une période de 33 ans, à 1 110 759 \$<sup>4</sup>. Il précise que son analyse ne tient pas compte de la plus-value de l'immeuble après 33 ans.

[27] Par ailleurs, Gaz Métro demande à la Régie l'autorisation de créer un compte de frais reportés, afin d'y inscrire les coûts reliés au Projet. Ce compte sera maintenu en dehors de sa base de tarification, jusqu'au prochain dossier tarifaire suivant l'approbation du Projet par la Régie. Dans l'intervalle, des intérêts seront capitalisés sur le solde de ce compte, au taux du dernier coût en capital pondéré sur la base de tarification autorisé par la Régie.

### **3.4 AUTRES AUTORISATIONS REQUISES**

[28] La seule autre autorisation requise pour la réalisation du Projet est l'obtention d'un permis de construction de la ville de Rouyn-Noranda.

## **4. OPINION DE LA RÉGIE**

[29] La Régie note que l'impact du Projet sur les tarifs représente une valeur actuelle nette de 1,11 M\$ sur 33 ans, lequel résultat tient compte de l'économie des coûts d'opération générée par le fait de ne plus payer de loyer.

[30] La Régie constate que Gaz Métro n'a pas choisi l'alternative qui présente l'impact tarifaire le moins élevé sur un horizon de 33 ans, soit la construction d'un bâtiment conventionnel non LEED. Elle note cependant que l'écart avec l'impact tarifaire d'une construction certifiée LEED n'est que de 76 560 \$.

[31] La Régie considère que cet écart est justifié par les avantages énergétiques que le bâtiment certifié LEED permet d'obtenir.

---

<sup>4</sup> Pièce B-0004, page 22.



[32] La Régie est satisfaite de l'analyse faite par Gaz Métro de ses besoins, des solutions envisagées ainsi que la solution retenue et juge le Projet justifié au regard des objectifs visés.

[33] **Considérant ce qui précède,**

**La Régie de l'énergie :**

**AUTORISE** Gaz Métro à mettre en œuvre le Projet au coût de 1,65 M\$ et à procéder à la construction du nouveau bureau d'affaires à Rouyn-Noranda, tel que proposé;

**AUTORISE** la création d'un compte de frais reportés, afin d'y inscrire les coûts reliés au Projet, selon les modalités décrites au paragraphe 27;

**DEMANDE** à Gaz Métro de soumettre, lors du dépôt de ses rapports annuels 2011 et 2012, les données nécessaires au suivi du Projet.

Louise Rozon  
Régisseur

Gaz Métro représentée par M<sup>c</sup> Hugo Sigouin-Plasse.