

**PROJET DE CONSTRUCTION DE L'ÉDIFICE DU  
BUREAU D'AFFAIRES DE ROUYN-NORANDA**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET.....</b>	<b>4</b>
<b>2. HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. SOLUTION PROPOSÉE ET AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES.....</b>	<b>10</b>
<b>4. CALENDRIER PROJETÉ .....</b>	<b>15</b>
<b>5. COÛTS DU PROJET .....</b>	<b>16</b>
<b>6. FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE, IMPACT SUR LES TARIFS ET ANALYSE DE SENSIBILITÉ .....</b>	<b>17</b>
<b>7. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS.....</b>	<b>19</b>
<b>8. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL.....</b>	<b>20</b>

1    **INTRODUCTION**

2    Dans le cadre des activités d'exploitation du réseau de distribution de gaz naturel de Gaz Métro,  
3    de l'amélioration de la qualité de service et d'une recherche constante de l'efficacité  
4    opérationnelle, le présent document vise à décrire et à préciser les raisons justifiant la  
5    construction d'un édifice pour le bureau d'affaires de Rouyn-Noranda, sur le terrain du poste de  
6    livraison, dont Gaz Métro est propriétaire. Le coût du projet est estimé à 1,65 M\$.

7    Gaz Métro s'adresse à la Régie de l'énergie (« la Régie ») afin d'obtenir l'autorisation requise,  
8    conformément à l'article 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*. En vertu du paragraphe 1° de  
9    l'article 1 du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de*  
10    *l'énergie*, une autorisation de la Régie est requise, pour Gaz Métro, pour acquérir, construire ou  
11    disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz naturel dont le coût est de  
12    1,5 M\$ ou plus.

13    Cette demande est accompagnée des renseignements suivants :

- 14    ․ Les objectifs visés, la description, la justification du projet ainsi que les autres solutions  
15    envisagées;
- 16    ․ La démarche pour une construction durable et les raisons qui motivent Gaz Métro à  
17    proposer ce type de construction;
- 18    ․ Les coûts, l'étude de faisabilité économique du projet et l'impact sur les tarifs;
- 19    ․ L'impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel; et
- 20    ․ La liste des autorisations requises.

1    **1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET**

2    Les objectifs visés par ce projet d'investissement sont :

- 3        ▶ La correction d'aménagements déficients ou non adaptés;
- 4        ▶ L'entreposage adéquat des matériaux et des équipements;
- 5        ▶ La centralisation de deux immeubles actuellement en location;
- 6        ▶ L'optimisation d'un actif de Gaz Métro, soit le terrain du poste de livraison de Rouyn-
- 7            Noranda;
- 8        ▶ Un meilleur contrôle des coûts d'opération; et
- 9        ▶ La construction d'un bâtiment durable à haute performance basée sur la certification
- 10           LEED.

11    Gaz Métro cherche constamment à contrôler ses coûts d'opération tout en maintenant une  
12    qualité de service élevée et en assurant la sécurité du réseau de distribution. Le présent  
13    document démontre que Gaz Métro désire corriger des déficiences liées au bureau actuel de  
14    Rouyn-Noranda ainsi qu'à l'étalement de sa flotte pour l'exploitation du réseau. Pour ce faire,  
15    elle propose de construire un édifice sur un terrain lui appartenant plutôt que de continuer d'être  
16    locataire, tout en encourageant la construction durable.

17

1    **2. HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE**

2    Le bureau actuel de Rouyn-Noranda est situé au 145, boulevard Québec. La localisation du  
3    bureau pour la gestion des opérations d'exploitation et de ventes à Rouyn-Noranda est  
4    appropriée afin de desservir la grande région de l'Abitibi-Témiscamingue. Cette localisation  
5    s'explique par la présence de clientèle existante à Rouyn-Noranda qui représente près de 80 %  
6    de la région de l'Abitibi-Témiscamingue.

7    Gaz Métro loue une partie du bâtiment depuis la fin des années 1980. À l'époque, le bâtiment  
8    avait été construit en fonction des besoins du moment. Actuellement, un autre locataire loue  
9    l'autre partie du bâtiment.

10   Les caractéristiques de l'édifice actuel, ainsi qu'un aperçu visuel sont présentés ci-dessous :

- 11        • Superficie de 4 757 pi<sup>2</sup> occupée par Gaz Métro;
- 12        • Espace de bureau administratif permettant d'abriter cinq employés et six techniciens  
13            avec camions;
- 14        • Une salle pour l'entreposage des pièces nécessaires à l'entretien du réseau;
- 15        • Une salle de conférence;
- 16        • Une petite cafétéria pour les employés; et
- 17        • Trois espaces de stationnement sur le côté.

1 Vue de l'avant



2

3 Vue de l'entrée pour les livraisons à l'entrepôt



4

5 Le bail avec le propriétaire actuel se termine le 31 janvier 2012. Le loyer mensuel est de  
6 7 928,34 \$, pour un loyer annuel de 95 140,08 \$. Le loyer inclut toutes les dépenses d'opération  
7 (par exemple, les services tels l'entretien intérieur et extérieur, chauffage et climatisation, etc.)  
8 ainsi que les taxes foncières.

9 De plus, Gaz Métro loue un garage d'une superficie de 560 pi<sup>2</sup>, sis au 3309, boulevard  
10 Saguenay à Rouyn-Noranda pour le véhicule d'intervention d'urgence ainsi qu'une remorque  
11 pour les voûtes. Le bail a pris fin le 31 mars 2011. L'occupation actuelle par Gaz Métro est

1 considérée comme l'acceptation d'une location mois par mois. Le loyer mensuel est de 500 \$  
2 (ou 6 000 \$ par année).

3 Plusieurs raisons motivent Gaz Métro à ne pas renouveler les baux du bureau d'affaires actuel  
4 ainsi que du garage, dont notamment :

- 5 • Manque d'espace au niveau de l'entreposage au bureau d'affaires actuel. Gaz Métro  
6 doit utiliser un espace à aire ouverte sur le terrain de son poste de livraison à quelques  
7 kilomètres du bureau actuel comme espace d'entreposage additionnel (voir photos ci-  
8 après). À titre d'exemple, les types d'équipement qui se retrouvent à cet endroit sont des  
9 tuyaux (acier et plastique) ainsi que des plaques de métal. En période d'hiver, la neige  
10 doit être dégagée afin de rendre accessible la voie d'accès et les équipements. Ceci  
11 entraîne un impact sur les délais des travaux de réparation en termes de déplacement  
12 ainsi que de la manipulation des équipements.



13

- 14 • Manque d'espace pour la livraison, étant donné que la porte de réception est située  
15 dans une ruelle étroite (voir photo ci-après). Depuis quelques années, la livraison des  
16 équipements se fait sur des palettes. Il devient donc difficile pour un camion d'environ 50  
17 pieds d'effectuer la livraison dans l'entrepôt compte tenu de cet espace. Le moyen utilisé  
18 est de transférer les palettes dans un camion plus petit une fois rendu à Rouyn-  
19 Noranda. Malgré l'utilisation d'un plus petit camion, ce dernier ne peut circuler  
20 directement dans la porte d'entrepôt. La méthode de déchargement oblige l'utilisation  
21 d'un chariot élévateur à l'extérieur pour procéder au déchargement. Durant le  
22 déchargement, la porte de l'entrepôt doit rester ouverte, même en hiver.



1

2

3

4

- Difficulté de circuler dans l'entrepôt. La largeur des corridors de circulation à l'intérieur de l'entrepôt rend impossible l'utilisation du chariot élévateur. Les employés doivent donc manipuler manuellement des pièces, pouvant engendrer des risques de blessures.



5

6

7

8

9

10

- Manque d'espace de stationnement au bureau de Rouyn-Noranda pour les véhicules de relève des techniciens de Gaz Métro ainsi que pour les clients. Puisque l'édifice actuel abrite les bureaux de Gaz Métro ainsi que ceux d'un autre locataire, les espaces de stationnements sont partagés. Ainsi, Gaz Métro ne peut mobiliser l'ensemble des espaces. L'alternative est de stationner dans les rues environnantes.



1       • Le camion d'intervention d'urgence ainsi qu'une remorque pour les voûtes étaient  
2       auparavant stationnés dans le poste de livraison sous un abri de type « Tempo »  
3       industriel (20' largeur X 30' longueur X 16' hauteur). Il est devenu non rentable d'utiliser  
4       ce type d'abri suite à une demande de la Ville de Rouyn-Noranda de l'assembler et de le  
5       démonter de novembre à avril de chaque année. Depuis 2010, le camion et la remorque  
6       sont entreposés dans un garage non adapté loué à court terme et situé à quelques  
7       kilomètres du bureau d'affaires, compte tenu de l'absence d'un garage intérieur dans le  
8       bureau actuel ainsi que du manque d'espace dans le stationnement extérieur. Cette  
9       situation entraîne un impact sur les délais de travaux de réparation en termes de  
10      déplacement pour les techniciens.

11      • La section bureau nécessite des rénovations, soit le remplacement du revêtement de  
12      plancher, le remplacement des tuiles de plafond, le remplacement de portes ainsi que  
13      des travaux de peinture.

14      Gaz Métro aurait donc avantage à centraliser l'ensemble de ses installations à un seul endroit  
15      par la construction d'un bâtiment durable à haute performance plutôt que de corriger les  
16      déficiences actuelles et de continuer à être locataire. La diminution prévisible des coûts  
17      d'opération associés à ce scénario apparaît comme une opportunité qui profitera directement à  
18      la clientèle, tout en permettant de répondre aux besoins de Gaz Métro.

19

1    **3. SOLUTION PROPOSÉE ET AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES**

2    Dans un premier temps, Gaz Métro a effectué une analyse de ses besoins en termes d'espace  
3    locatif afin d'effectuer les recherches pour trouver un emplacement dans la ville de Rouyn-  
4    Noranda.

5    Le tableau suivant présente la superficie requise :

**Besoins en espace du bureau d'affaires de Rouyn-Noranda**

<b>Sections du bâtiment</b>	<b>Superficie estimée (pi<sup>2</sup>)</b>
<b>Bureau administratif :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>° Surface de bureaux et aire de circulation</li><li>° Salle de conférence (10 personnes)</li><li>° Salle de repos (avec cafétéria)</li><li>° Salles de toilettes et vestiaire</li><li>° Autres (ex. : espace entretien ménager, espace serveur TI, etc.)</li></ul>	2 606
<b>Entrepôt et garages (2 portes)</b>	4304
<b>TOTAL</b>	<b>6 910</b>

6  
7    Dans un deuxième temps, Gaz Métro a analysé diverses solutions, soit la location d'un autre  
8    local, la construction d'un bâtiment par une tierce partie pour location à long terme et la  
9    construction d'un bâtiment durable sur le terrain du poste de livraison appartenant à Gaz Métro.  
10    Gaz Métro privilégie cette dernière option.

11    Les différentes solutions analysées sont présentées ci-après.

1 Location d'un autre local

2 Après des recherches dans la région, aucun local pouvant répondre aux besoins de Gaz Métro  
3 n'était disponible. Il est à noter que Gaz Métro aurait dû investir des sommes importantes en  
4 améliorations locatives pour transformer un local qui répondrait à ses besoins.

5 Construction d'un bâtiment pour location à long terme

6 L'endroit disponible est dans le parc industriel de Rouyn-Noranda. Le minimum exigé par le  
7 promoteur est de 10 000 pi<sup>2</sup>, ce qui est supérieur aux besoins de Gaz Métro. Actuellement, tout  
8 les terrains sont réservés ou vendus. De nouveaux terrains seront disponibles en 2012. Le coût  
9 de location serait de 170 000 \$ annuellement, excluant tous les services et toutes les taxes. De  
10 plus, ce coût n'inclut pas les coûts d'aménagement spécifique pour Gaz Métro (système de  
11 sûreté, gestion des accès, etc.) qui seraient d'environ 200 000 \$.

12 Construction d'un bâtiment durable sur le terrain du poste de livraison de Gaz Métro

13 Le poste de livraison de Rouyn-Noranda, situé au 579, boulevard Témiscamingue (voir le plan  
14 en annexe 1), dispose suffisamment d'espace pour aménager un bureau qui correspondrait aux  
15 besoins de Gaz Métro. Le coût de construction et d'aménagement d'un bâtiment durable et à  
16 haute performance basé sur la certification LEED est évalué à 1,65 M\$.

17 Pour Gaz Métro, la localisation du terrain du poste de livraison à Rouyn-Noranda, dont la  
18 superficie est de 163 437 pi<sup>2</sup>, demeure une localisation stratégique dans la région de l'Abitibi -  
19 Témiscamingue. Ainsi, ce site préserve la visibilité de l'entreprise pour la clientèle existante et  
20 potentielle et représente une solution comportant des avantages à la fois économiques, par  
21 l'utilisation optimale et la valorisation d'un actif de Gaz Métro (poste de livraison),  
22 qu'opérationnels par la centralisation des installations.

23 La construction de l'édifice permettrait d'avoir sous un même toit les bureaux administratifs, le  
24 garage et l'entrepôt (magasin). Quant au stationnement, le terrain permettrait d'accueillir les  
25 véhicules de Gaz Métro ainsi que des espaces de stationnement pour les visiteurs.

26 Gaz Métro a procédé à une analyse environnementale (phase 1) qui n'a révélé aucun risque  
27 environnemental dans l'historique d'utilisation du terrain du poste de livraison. Un faible risque a

1 été identifié sur un terrain adjacent dans lequel il y aurait eu existence de réservoirs de diesel il  
2 y a plusieurs années. De manière préventive, Gaz Métro a demandé une phase 2  
3 environnementale. Les résultats démontrent qu'il n'y a pas d'enjeu de contamination.

4 Gaz Métro propose de construire un bâtiment durable à haute performance basé sur la  
5 certification LEED en plus d'utiliser les ressources locales, soit une construction de bois certifié  
6 dont les coûts sont inclus dans l'estimation de la construction du bâtiment ainsi que la main-  
7 d'œuvre régionale.

8 Gaz Métro a sollicité le centre d'expertise Cecobois (organisme sans but lucratif) afin d'obtenir  
9 des solutions techniques et le choix de matériaux de bois. Le choix du bois est un matériau issu  
10 d'une ressource renouvelable et contribue à réduire l'empreinte environnementale.

11 Un bâtiment certifié LEED est innovateur car il permet d'améliorer la performance  
12 environnementale et le rendement économique par l'emploi de pratiques et de technologies  
13 éprouvées, tout en considérant le bien-être des occupants.

14 Le nouvel édifice sera une vitrine technologique des efforts de Gaz Métro pour favoriser un  
15 bâtiment durable. Concrètement, celui-ci devra rencontrer les critères du niveau LEED certifié,  
16 tout en permettant d'être une vitrine pour les technologies gazières dans la région.

17 Gaz Métro a fait estimer, par une firme externe de la région, le niveau de certification LEED  
18 qu'elle pourrait obtenir. Les éléments principaux qui permettraient cette éventuelle certification  
19 sont :

- 20 • Aménagement écologique du site : Prévention écologique pendant la construction ainsi  
21 que les moyens de transport de remplacement (secteur déjà doté d'infrastructures  
22 urbaines et réduction de la pollution qui résulte de l'utilisation de l'automobile);
- 23 • Gestion efficace de l'eau : Aménagement économe d'eau et réduction d'au moins 30 %  
24 de la consommation d'eau;
- 25 • Qualité de l'environnement intérieur : Aspects liés à la performance de la gestion de la  
26 qualité de l'air intérieur par un système de ventilation avec un apport d'air extérieur ainsi  
27 qu'un système de contrôle. Utilisation de matériaux à faible émissions; et

- 1       • Innovation en design : Entretien écologique, utilisation de meubles récupérés et d'un  
2       professionnel agréé LEED.

3 De plus, Gaz Métro favorise l'installation de chauffage de la masse (ex. : infrarouge à l'entrepôt)  
4 et le chauffage radiant pour la section garage. Pour les bureaux, un système de chauffage et de  
5 climatisation par le plancher, sans chauffage périphérique serait favorisé, l'objectif étant de  
6 diminuer d'environ 50 % la consommation énergétique, tant par le gaz naturel que l'électricité.  
7 Les économies des coûts d'énergie liés à la construction d'un bâtiment certifié LEED sont  
8 évalués à environ 8 000 \$ par année.

9 Construction d'un bâtiment non LEED sur le poste de livraison de Gaz Métro

10 Le coût de construction d'un bâtiment sans la certification LEED est évalué à environ 1,47 M\$.  
11 L'écart s'explique par les coûts de consultation pour la certification, une partie des frais  
12 d'architecte et d'ingénierie ainsi que des coûts moins élevés attribuables à des équipements  
13 énergétiques moins performants. Les coûts seraient réduits d'environ 10% par rapport à l'option  
14 LEED.

15 À titre de comparaison, le tableau suivant présente les informations financières pour chacun  
16 des scénarios, basées sur une période de 33 ans.

17

**Comparaison scénarios Bureau d'affaires de Rouyn-Noranda**

Scénarios	Immobilisations (\$)	Loyer (\$)	Frais d'opération annuels (\$)	Rentabilité VAN (\$)	Commentaires
Scénario bureau actuel + garage	200 000	3 337 620	Inclus dans le loyer	N/A	Rénovations requises et déficiences des espaces demeurent
Scénario location nouvelle construction	200 000	5 610 000	À la charge du locataire	1 563 340	Minimum de 10 000 pi <sup>2</sup> + loyer et frais d'opération assujettis à des augmentations
Scénario construction durable certifié LEED	1 648 000	0	56 000	1 110 759	Frais d'opération seulement assujettis à des augmentations
Scénario construction non LEED	1 469 000	0	64 700	1 034 199	Frais d'opération seulement assujettis à des augmentations

1

2 Gaz Métro privilégie la construction d'un bâtiment certifié LEED. Elle a déjà appliqué ce principe

3 dans le dossier du projet de réaménagement global du 1717, rue du Havre (dossier R-3554-

4 2004). Il s'agit d'une démarche qui démontre la responsabilité de Gaz Métro à promouvoir

5 l'utilisation des ressources régionales, à offrir une vitrine technologique par l'utilisation

6 d'équipements efficaces et innovateurs qui réduisent la facture énergétique et à réduire son

7 empreinte environnementale et ce, tout en valorisant un actif existant, soit le poste de livraison.

8

1    **4. CALENDRIER PROJETÉ**

2    La construction du nouveau bâtiment débuterait en septembre 2011, avec prise de possession  
3    en janvier 2012. Les principales étapes du projet sont les suivantes :

- 4        • Relevé topographiques, études géotechniques et environnementale (terminé);
- 5        • Concept et estimation budgétaire (terminé);
- 6        • Plan et devis (juillet 2011);
- 7        • Appel d'offres sur invitation (août 2011);
- 8        • Réalisation des travaux (septembre à décembre 2011); et
- 9        • Prise de possession (janvier 2012).

10

1 **5. COÛTS DU PROJET**

2 Le choix de situer le bureau d'affaires sur le terrain du poste de livraison n'est pas seulement  
3 une localisation stratégique, mais également économique. De fait, aucun achat de terrain n'est  
4 requis, ce qui diminue le coût total du projet d'investissement.

5 Les coûts du projet s'élèvent à 1,65 M\$ (incluant la contingence) et sont répartis comme suit :

6     > Achat du terrain : 0 M\$

7     > Coût de construction du bâtiment durable : 1,44 M\$

8     > Honoraires professionnels (frais d'architecte et d'ingénierie ainsi qu'analyse  
9     environnementale/arpentage) : 208 150 \$.



1 **6. FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE, IMPACT SUR LES TARIFS ET**  
2 **ANALYSE DE SENSIBILITÉ**

3 L'annexe 2 présente l'analyse financière du projet de construction du bureau d'affaires de  
4 Rouyn-Noranda.

5 Les hypothèses suivantes ont été utilisées pour l'analyse :

- 6     > Le coût en capital prospectif avant impôt est de 8,14 %;
- 7     > Les frais d'entretien (ex. : ménage, chauffage, etc.) et de taxes foncières du bâtiment  
8       sont estimés à environ 56 000 \$ par année;
- 9     > Des frais de déménagement sont évalués à 50 000 \$;
- 10    > L'amortissement est calculé selon le type d'actif, soit :
  - 11       ○ Infrastructures au taux de 2,25 % par an,
  - 12       ○ Équipements de base pour les immeubles (chauffage/ventilation, toiture, etc.) au  
13       taux de 4 % par an,
  - 14       ○ Équipements fonctionnels des immeubles (équipements électriques, porte de  
15       garage, etc.) au taux de 10 % par an;
- 16    > La construction se fait en cours d'année;
- 17    > Les loyers actuels (bureaux et garage) sont évalués à 101 140 \$ par année et viennent  
18       en diminution des coûts;
- 19    > Aucune augmentation (inflation) pour les années subséquentes tant au niveau des  
20       dépenses que des loyers actuels n'est prévue; et
- 21    > Le gain sur la valeur de l'immeuble à la fin de la trente-troisième année n'est pas pris en  
22       compte.

23 Le tableau ci-dessous présente les coûts du projet sur 33 ans ainsi que les résultats de  
24 l'analyse de sensibilité considérant des variations de coûts de  $\pm 10$  %.

<b>Coûts</b>	<b>Effet tarifaire 33 ans (000 \$)</b>
100 %	1 110
+ 10 %	1 222
-10 %	1 000

1

2 L'analyse du tableau ci-dessus permet de constater que l'impact sur les tarifs représente une  
3 valeur actuelle nette de 1,11 M\$ sur 33 ans. Ce résultat tient compte de l'économie des coûts  
4 d'opération générée par le fait de ne plus payer de loyer, qui réduit l'impact à la hausse sur les  
5 tarifs pour les clients.

6 D'autre part, les dépenses liées aux coûts d'opération relativement à la consommation  
7 énergétique sont réduites, compte tenu de l'application d'équipements plus efficaces dans la  
8 perspective de la construction d'un bâtiment durable. Cela contribue par le fait même à diminuer  
9 les coûts énergétiques et, par conséquent, les frais d'opération.

10 Tel que mentionné précédemment, cette analyse ne tient pas compte de la plus-value de  
11 l'immeuble à l'horizon de 33 ans.

12

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

3 Outre l'autorisation de la Régie, la seule autorisation requise pour la construction du bureau  
4 d'affaires de Rouyn-Noranda est la suivante :

- 5     • Permis de construction de la Ville de Rouyn-Noranda.

6

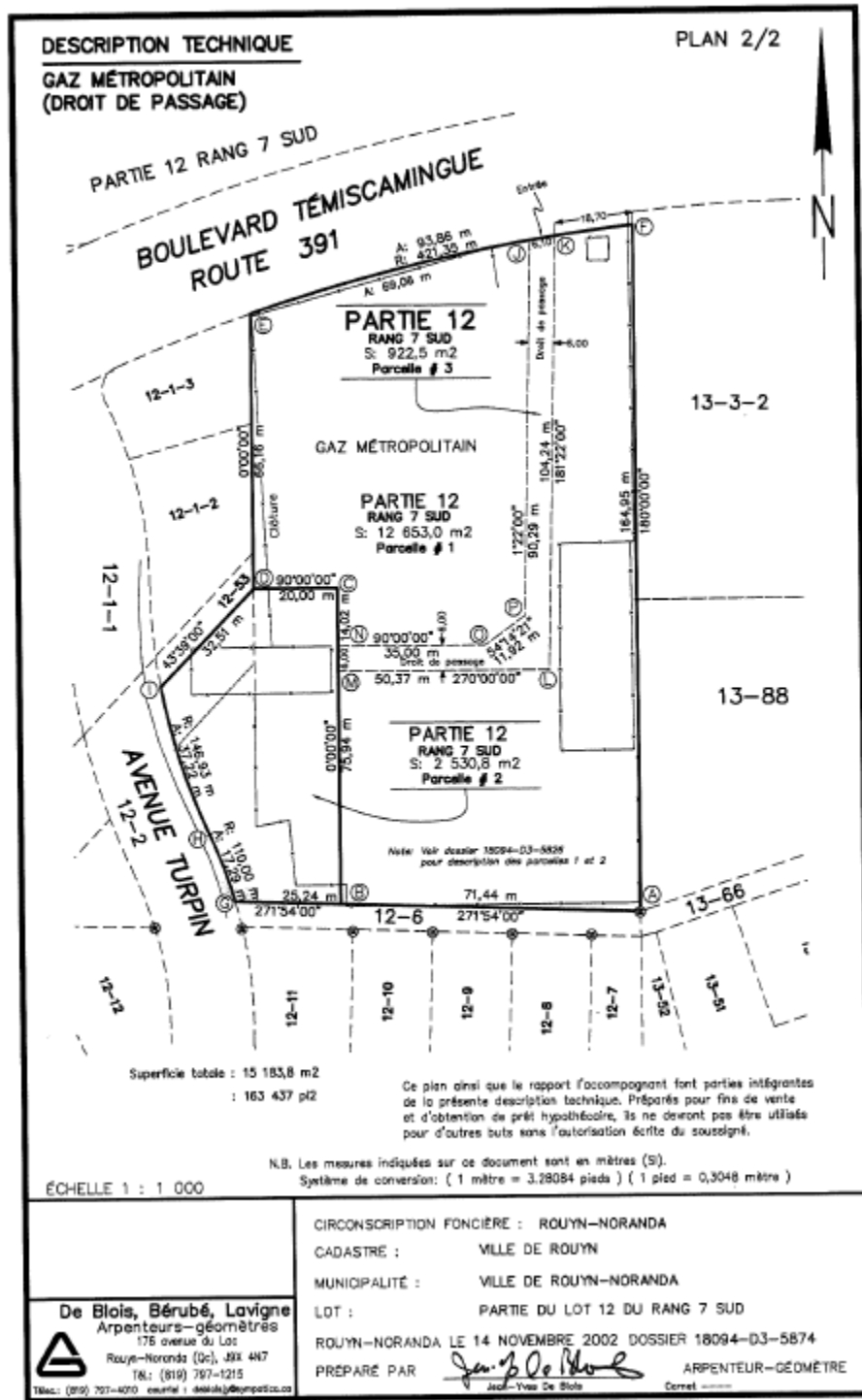
1 **8. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE**  
2 **DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL**

3 Tel que mentionné à la section 1, les objectifs visés par le projet sont de mieux contrôler les  
4 coûts d'opération, de valoriser les actifs, de centraliser les activités dans un même immeuble  
5 ainsi que de corriger des déficiences existantes aux installations actuelles de Gaz Métro de  
6 Rouyn-Noranda.

7 L'atteinte des objectifs mentionnés précédemment aura un impact positif sur la qualité de  
8 prestation du service de distribution.

9

1 Annexe 1 – Plan du poste de livraison de Rouyn-Noranda



2

1 Annexe 2 – Impact tarifaire de la construction du bureau d'affaires de Rouyn-Noranda

	Années																																	Total	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
<b>Base de tarification</b>																																			
Solde au début	1 647 969 \$	1 610 890 \$	1 573 810 \$	1 536 731 \$	1 499 652 \$	1 462 572 \$	1 425 493 \$	1 388 414 \$	1 351 335 \$	1 314 255 \$	1 277 176 \$	1 240 097 \$	1 203 017 \$	1 165 938 \$	1 128 859 \$	1 091 779 \$	1 054 700 \$	1 017 621 \$	980 542 \$	943 462 \$	906 383 \$	869 304 \$	832 224 \$	795 145 \$	758 066 \$	720 986 \$	683 907 \$	646 828 \$	609 749 \$	572 669 \$	535 590 \$	498 511 \$	461 431 \$		
Amortissement	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(37 079) \$	(1 223 617) \$	
Solde de fin	1 610 890 \$	1 573 810 \$	1 536 731 \$	1 499 652 \$	1 462 572 \$	1 425 493 \$	1 388 414 \$	1 351 335 \$	1 314 255 \$	1 277 176 \$	1 240 097 \$	1 203 017 \$	1 165 938 \$	1 128 859 \$	1 091 779 \$	1 054 700 \$	1 017 621 \$	980 542 \$	943 462 \$	906 383 \$	869 304 \$	832 224 \$	795 145 \$	758 066 \$	720 986 \$	683 907 \$	646 828 \$	609 749 \$	572 669 \$	535 590 \$	498 511 \$	461 431 \$	424 352 \$		
<b>Base de tarification moyenne</b>	1 629 429 \$	1 592 350 \$	1 555 271 \$	1 518 191 \$	1 481 112 \$	1 444 033 \$	1 406 954 \$	1 369 874 \$	1 332 795 \$	1 295 716 \$	1 258 636 \$	1 221 557 \$	1 184 478 \$	1 147 398 \$	1 110 319 \$	1 073 240 \$	1 036 161 \$	999 081 \$	962 002 \$	924 923 \$	887 843 \$	850 764 \$	813 685 \$	776 605 \$	739 526 \$	702 447 \$	665 367 \$	628 288 \$	591 209 \$	554 130 \$	517 050 \$	479 971 \$	442 892 \$		
<b>Coût du capital avant impôts</b>	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	
<b>Coût du capital après impôts</b>	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	6,53%	
<b>Impact coût de service</b>																																			
Coûts d'opérations	106 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	56 393 \$	1 910 969 \$
Rendement	106 402 \$	103 980 \$	101 559 \$	99 138 \$	96 717 \$	94 295 \$	91 874 \$	89 453 \$	87 032 \$	84 610 \$	82 189 \$	79 768 \$	77 346 \$	74 925 \$	72 504 \$	70 083 \$	67 661 \$	65 240 \$	62 819 \$	60 397 \$	57 976 \$	55 555 \$	53 134 \$	50 712 \$	48 291 \$	45 870 \$	43 448 \$	41 027 \$	38 606 \$	36 185 \$	33 763 \$	31 342 \$	28 921 \$	2 232 822 \$	
Impôts	26 234 \$	25 637 \$	25 040 \$	24 443 \$	23 846 \$	23 249 \$	22 652 \$	22 055 \$	21 458 \$	20 861 \$	20 264 \$	19 667 \$	19 070 \$	18 473 \$	17 876 \$	17 279 \$	16 682 \$	16 085 \$	15 488 \$	14 891 \$	14 294 \$	13 697 \$	13 100 \$	12 503 \$	11 906 \$	11 309 \$	10 712 \$	10 115 \$	9 518 \$	8 921 \$	8 325 \$	7 728 \$	7 131 \$	550 512 \$	
Ajust impôts pour tenir compte du traitement fiscal de l'amortissement	1 186 \$	(7 921) \$	(7 177) \$	(6 463) \$	(5 778) \$	(5 120) \$	(4 488) \$	(3 882) \$	(3 299) \$	(2 741) \$	(2 204) \$	(1 689) \$	(1 195) \$	(720) \$	(264) \$	173 \$	593 \$	996 \$	1 383 \$	1 755 \$	2 111 \$	2 454 \$	2 782 \$	3 098 \$	3 401 \$	3 692 \$	3 971 \$	4 239 \$	4 496 \$	4 743 \$	4 980 \$	5 208 \$	5 427 \$	3 748 \$	
Amortissement comptable	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	37 079 \$	1 223 617 \$	
<b>Total</b>	277 294 \$	215 169 \$	212 894 \$	210 590 \$	208 257 \$	205 897 \$	203 510 \$	201 098 \$	198 662 \$	196 203 \$	193 721 \$	191 218 \$	188 694 \$	186 150 \$	183 588 \$	181 007 \$	178 409 \$	175 794 \$	173 162 \$	170 516 \$	167 854 \$	165 178 \$	162 489 \$	159 786 \$	157 071 \$	154 343 \$	151 604 \$	148 854 \$	146 093 \$	143 322 \$	140 541 \$	137 750 \$	134 950 \$	5 921 669 \$	
<b>Coûts projetés en fonction du loyer actuel</b>	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	101 140 \$	3 337 620 \$	
<b>Coûts projetés après économies du loyer actuel</b>	176 154 \$	114 029 \$	111 754 \$	109 450 \$	107 117 \$	104 757 \$	102 370 \$	99 958 \$	97 522 \$	95 063 \$	92 581 \$	90 078 \$	87 554 \$	85 010 \$	82 448 \$	79 867 \$	77 269 \$	74 654 \$	72 022 \$	69 376 \$	66 714 \$	64 038 \$	61 349 \$	58 646 \$	55 931 \$	53 203 \$	50 464 \$	47 714 \$	44 953 \$	42 182 \$	39 401 \$	36 610 \$	33 810 \$	2 584 049 \$	
<b>Valeur actualisée des coûts projetés</b>	162 894 \$	97 509 \$	88 370 \$	80 033 \$	72 432 \$	65 504 \$	59 193 \$	53 448 \$	48 220 \$	43 466 \$	39 145 \$	35 219 \$	31 656 \$	28 423 \$	25 491 \$	22 834 \$	20 428 \$	18 251 \$	16 283 \$	14 504 \$	12 897 \$	11 448 \$	10 142 \$	8 965 \$	7 907 \$	6 955 \$	6 100 \$	5 334 \$	4 647 \$	4 032 \$	3 483 \$	2 993 \$	2 556 \$	1 110 759 \$	
<b>Valeur actuelle nette - Effet sur les tarifs</b>	<b>1 110 759 \$</b>																																		

2