

**PROJET D'INVESTISSEMENT VISANT LA
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT SUR LE
SITE DE L'USINE LSR**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1 OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET	4
2 HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE	5
3 SOLUTIONS ENVISAGÉES ET SOLUTION PROPOSÉE	7
4 COÛTS DU PROJET	10
5 FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE, IMPACT SUR LES TARIFS ET ANALYSE DE SENSIBILITÉ	11
6 CALENDRIER PROJETÉ.....	12
7 LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS.....	13
8 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL	14
CONCLUSION	15

INTRODUCTION

1 La présente demande vise à obtenir l'autorisation de la Régie de l'énergie (« la Régie »),
2 conformément à l'article 73 al.1, par. 1° de la *Loi sur la Régie de l'énergie* (« la Loi »), pour la
3 réalisation du projet d'investissement (« le Projet ») visant la construction d'un bâtiment
4 administratif sur le site de l'usine de liquéfaction, stockage et regazéification (« LSR »). En vertu
5 de l'article 1, al. 1, par. 1° du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation*
6 *de la Régie de l'énergie*, une autorisation de la Régie est requise, par Énergir, s.e.c. (« Énergir »),
7 pour acquérir, construire ou disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz
8 naturel dans le cadre d'un projet dont le coût est de 1,5 M\$ ou plus.

9 Dans le cadre des activités d'exploitation du réseau de distribution de gaz naturel d'Énergir, de
10 l'amélioration de la qualité de service et de l'efficacité opérationnelle, le présent document vise à
11 décrire les raisons justifiant la construction d'un nouveau bâtiment administratif sur le site de
12 l'usine LSR. Le coût du Projet est estimé à 2,8 M\$.

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 > les coûts, l'étude de faisabilité économique du Projet et l'impact sur les tarifs;
- 17 > l'impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel; et
- 18 > la liste des autorisations requises.

1 OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET

- 1 Ce projet d'investissement vise à :
- 2 > bâtir un bureau administratif neuf sur le site de l'usine LSR répondant aux besoins et aux
- 3 normes de sécurité existantes et permettant aux employés de travailler dans un
- 4 environnement qui respecte des conditions adéquates d'hygiène et de salubrité.
- 5 > accroître l'espace d'entreposage; et
- 6 > répondre aux besoins du laboratoire des électrotechniciens.

2 HISTORIQUE ET ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

- 1 L'usine LSR, située au 11201, boulevard Henri-Bourassa Est, à Montréal, a été bâtie en 1969. À
2 l'origine, le site comprenait deux réservoirs de gaz naturel liquéfié (« GNL »), un quai de chargement,
3 une unité de liquéfaction ainsi qu'un bâtiment administratif et un atelier mécanique. Une image du site
4 actuel est présentée ci-dessous.



- 5 Le bâtiment administratif a été agrandi en 1980 et en 1994 afin de répondre aux besoins de l'époque.
6 Le bâtiment est désormais vétuste et ne répond plus aux normes et besoins actuels. Les lacunes
7 suivantes sont constatées au niveau du bâtiment administratif :
- 8 > L'édifice ne répond plus aux normes du service des incendies de la Ville de Montréal et aux
 - 9 normes d'assurances requises par l'assureur d'Énergir, notamment en termes de résistance
 - 10 aux souffles d'explosions ainsi qu'en raison de l'absence de gicleurs.
 - 11 > L'espace bureau pour les commis et les gestionnaires est insuffisant;
 - 12 > Les espaces pour la sûreté et pour les vestiaires sont insuffisants;
 - 13 > L'espace pour la cafétéria est trop petit;

**Projet d'investissement visant la construction d'un bâtiment
sur le site de l'usine LSR, R-4044-2018**

- 1 > Il n'existe pas de toilettes ni de vestiaires pour les femmes; et
- 2 > Il y a présence d'amiante dans l'isolation du bâtiment.
- 3 Le plan du bâtiment actuel est déposé à l'annexe 1.
- 4 Les photos ci-dessous illustrent l'étroitesse et la vétusté des installations actuelles.



5 Bâtiment administratif



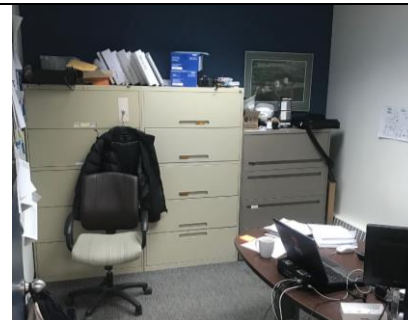
Cafétéria



Cafétéria



6 Salle de conférence



Bureau Chef de groupe et commis



Vestiaire – hommes

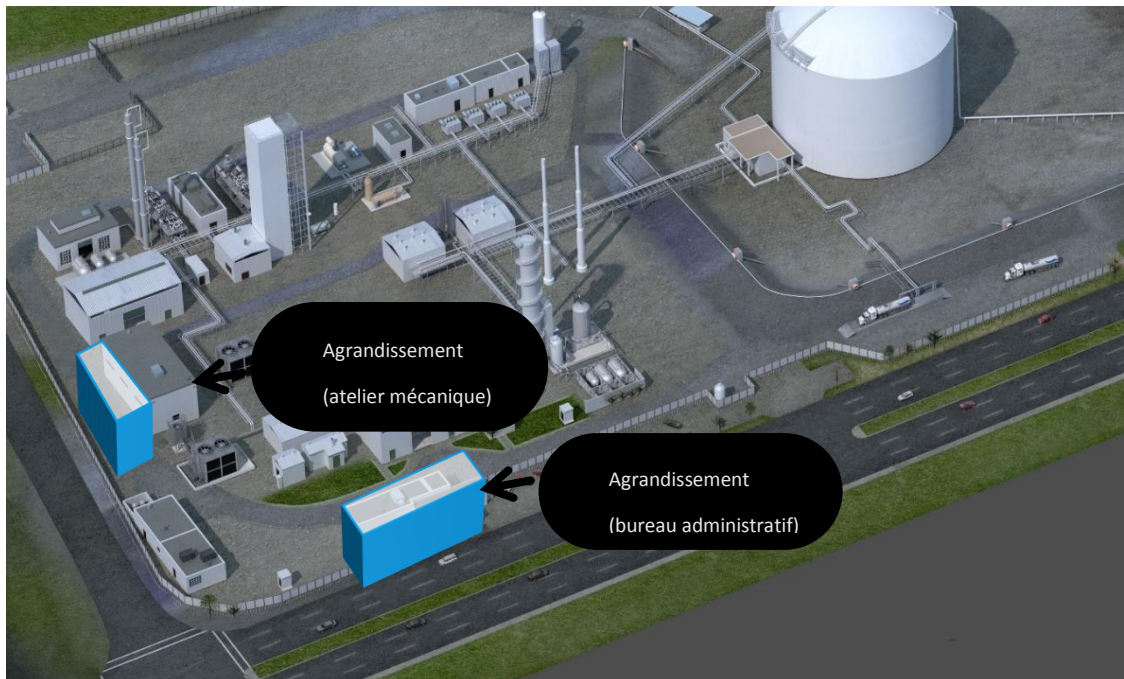
7 En ce qui a trait à l'espace d'entreposage, il s'avère insuffisant. L'espace actuellement disponible sur
8 le site est de $\pm 1\ 000$ pi² alors que 2 000 pi² sont requis. Énergir est contrainte d'entreposer des pièces
9 dans des conteneurs maritimes sur le site de l'usine LSR ainsi que sur la Rive-Sud, dans un bâtiment
10 loué par Énergir.

11 Le laboratoire pour les électrotechniciens est également inadéquat et est actuellement situé dans un
12 conteneur maritime sur le site depuis 2015. Ce laboratoire se doit d'être dans un environnement avec
13 température et humidité contrôlées, ce qui n'est pas le cas à son emplacement actuel, qui s'avérait être
14 une solution temporaire. Ce laboratoire sert principalement à faire la calibration de certains instruments,
15 à faire des diagnostics d'équipements et à l'entreposage d'outils spécialisés.

3 SOLUTIONS ENVISAGÉES ET SOLUTION PROPOSÉE

- 1 À la suite des constats énumérés précédemment, Énergir a envisagé deux scénarios pour
- 2 répondre aux besoins.

Scénario 1 : Agrandissement de deux bâtiments actuels



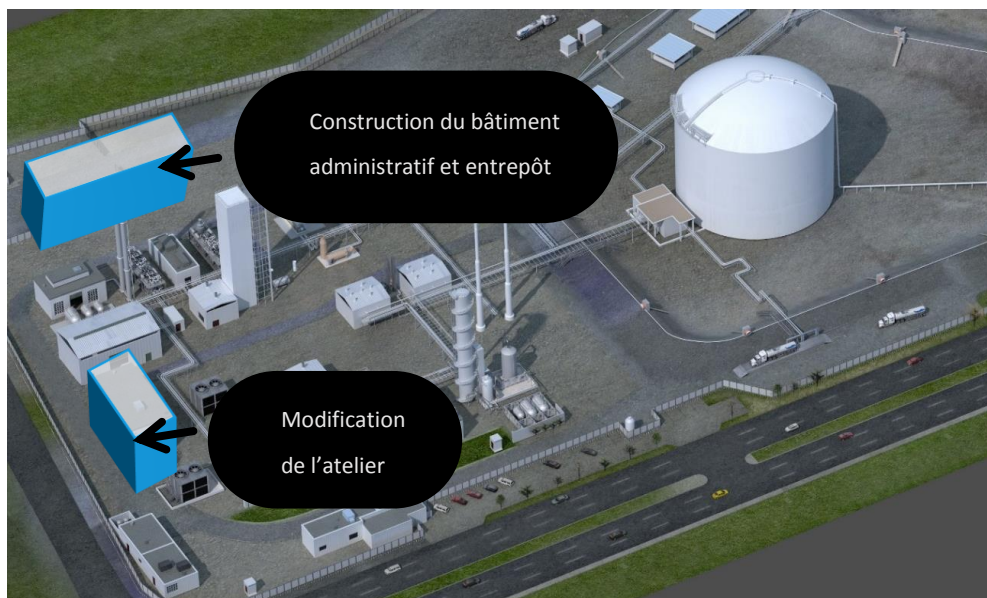
- 3 Dans ce scénario, un étage serait ajouté au bâtiment administratif existant afin d'aménager des
- 4 bureaux de façon à rencontrer les enjeux identifiés. L'atelier mécanique resterait dans le même
- 5 bâtiment avec une modification du pont roulant permettant une plus grande capacité de charge.
- 6 Le laboratoire des électrotechniciens serait aménagé à la mezzanine du bâtiment mécanique, qui
- 7 serait agrandi afin de permettre une plus grande capacité d'entreposage.
- 8 Ce scénario inclut le renforcement structural du bâtiment pour contrer le souffle d'explosion en
- 9 cas d'incident (respect de 4 PSI¹ compte tenu de sa proximité avec les réservoirs).

¹ « Pound per square inch » ou « livre-force par pouce carré »

**Projet d'investissement visant la construction d'un bâtiment
sur le site de l'usine LSR, R-4044-2018**

- 1 Le coût du scénario est estimé à 4,6 M\$. Cependant, les coûts pourraient être plus élevés en
- 2 raison des infrastructures souterraines (nombreuses conduites à relocaliser) et des contraintes
- 3 en lien avec le maintien des opérations durant les travaux.

**Scénario 2 : Construction d'un nouveau bâtiment administratif qui inclurait l'entrepôt et
modification de l'atelier mécanique.**



- 4 Dans ce scénario, un nouveau bâtiment de deux étages serait construit dans la zone ouest du
- 5 site. La portion administrative du bâtiment aurait une superficie de 6400 pi² sur deux étages et
- 6 l'entrepôt aurait une superficie de 2 000 pi². Le plan du bâtiment proposé est présenté à
- 7 l'annexe 2.



**Projet d'investissement visant la construction d'un bâtiment
sur le site de l'usine LSR, R-4044-2018**

- 1 L'atelier mécanique resterait dans le même bâtiment avec une modification du pont roulant
2 permettant une plus grande capacité de charge. Le laboratoire des électrotechniciens serait
3 aménagé à la mezzanine du bâtiment de l'atelier mécanique.
- 4 Ce scénario inclut les renforcements structuraux requis pour contrer le souffle d'explosion en cas
5 d'incident (3 PSI). Il tient compte également de l'optimisation opérationnelle résultant de
6 l'élimination d'un poste d'agent de sûreté. La localisation du nouveau bâtiment fera en sorte qu'un
7 seul agent sera nécessaire pour l'ensemble du site ainsi que de limiter les renforcements
8 structuraux requis.
- 9 Le coût du scénario est estimé à 2,8 M\$.
- 10 En fonction des critères de sélection énumérés dans la grille présentée ci-après pour les deux
11 scénarios, la solution proposée par Énergir est celle correspondant au scénario 2. Ce scénario
12 permet de répondre aux objectifs énoncés à la section 1 à un moindre coût que le scénario 1.

Critères de sélection	Scénario n° 1	Scénario n° 2
Impacts financiers	x	✓
Répond aux besoins – bureaux/vestiaire/cuisine	✓	✓
Répond aux besoins d'entreposage	✓	✓
Répond aux besoins de l'atelier mécanique	✓	✓
Répond aux besoins du laboratoire des électrotechniciens	✓	✓
Plan de transition durant les travaux	x	✓
Permet la centralisation/mobilisation des équipes	✓	✓
Très faible impact sur le maintien des opérations durant la construction	x	✓
Permet l'économie d'un agent de sûreté	x	✓
Proximité du bâtiment de la zone des opérations	x	✓
Réduction des incertitudes dans l'estimation des coûts	x	✓

4 COÛTS DU PROJET

- 1 Les coûts du Projet s'élèvent à 2,8 M\$ et sont répartis comme suit :

CE TABLEAU EST DÉPOSÉ SOUS PLI CONFIDENTIEL

5 FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE, IMPACT SUR LES TARIFS ET ANALYSE DE SENSIBILITÉ

1 L'analyse financière du Projet est présentée à la pièce Énergir-1, Document 2.

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

- 3 > Le coût en capital prospectif avant impôt est de 5,43 %;
- 4 > L'amortissement est calculé selon le type d'actif, soit :
 - 5 ✓ stockage bâtiment administratif au taux de 2,8708 % par an;
 - 6 ✓ mobilier au taux de 10 % par an;
 - 7 ✓ immobilisations TI au taux de 20 % ou 25 % par an (selon l'actif); et

8

9 Le tableau ci-dessous présente l'impact tarifaire sur 40 ans ainsi que les résultats de l'analyse de
10 sensibilité considérant des variations de coûts de ± 15 % des investissements.

Coûts	Effet tarifaire 40 ans actualisé (000 \$)
100 %	3 207
+15 %	3 688
-15 %	2 726

11 L'analyse du tableau ci-dessus permet de constater que l'impact sur les tarifs représente une
12 valeur actuelle nette de 3,207 M\$ sur 40 ans. Il est à noter que ce résultat ne tient pas compte
13 de la recharge annuelle entre la daQ et GM-GNL, puisque celle-ci évolue en fonction du ratio
14 d'utilisation des ressources lequel reflète le niveau d'activités réel des deux parties. Ainsi,
15 considérant que le nouveau bâtiment fera parti des coûts généraux indirects de l'usine LSR, la
16 continuité des opérations de GM GNL à l'usine permettra à la clientèle de bénéficier d'un partage
17 de l'impact tarifaire. Finalement, Énergir ne prévoit aucun coût d'opération additionnel étant
18 donné une plus grande efficacité énergétique du nouveau bâtiment administratif.

6 CALENDRIER PROJETÉ

- 1 Le calendrier ci-dessous présente les grandes étapes du Projet. Énergir aimerait obtenir
- 2 l'approbation du Projet par la Régie à l'automne 2018 afin d'être en mesure de débiter la
- 3 construction.

Activités	Début	Fin
Appels d'offres pour la construction	Juin 2017	Août 2017
Dépôt de la preuve et approbation de la Régie	Juin 2018	Octobre 2018
Octroi du contrat	Juillet 2018	Juillet 2018
Demande de permis à la Ville de Montréal	Août 2018	Octobre 2018
Construction	Automne 2018	Printemps 2019
Mise en service	Printemps 2019	Juin 2019

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

- 1 • Permis de construction de la Ville de Montréal.

8 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL

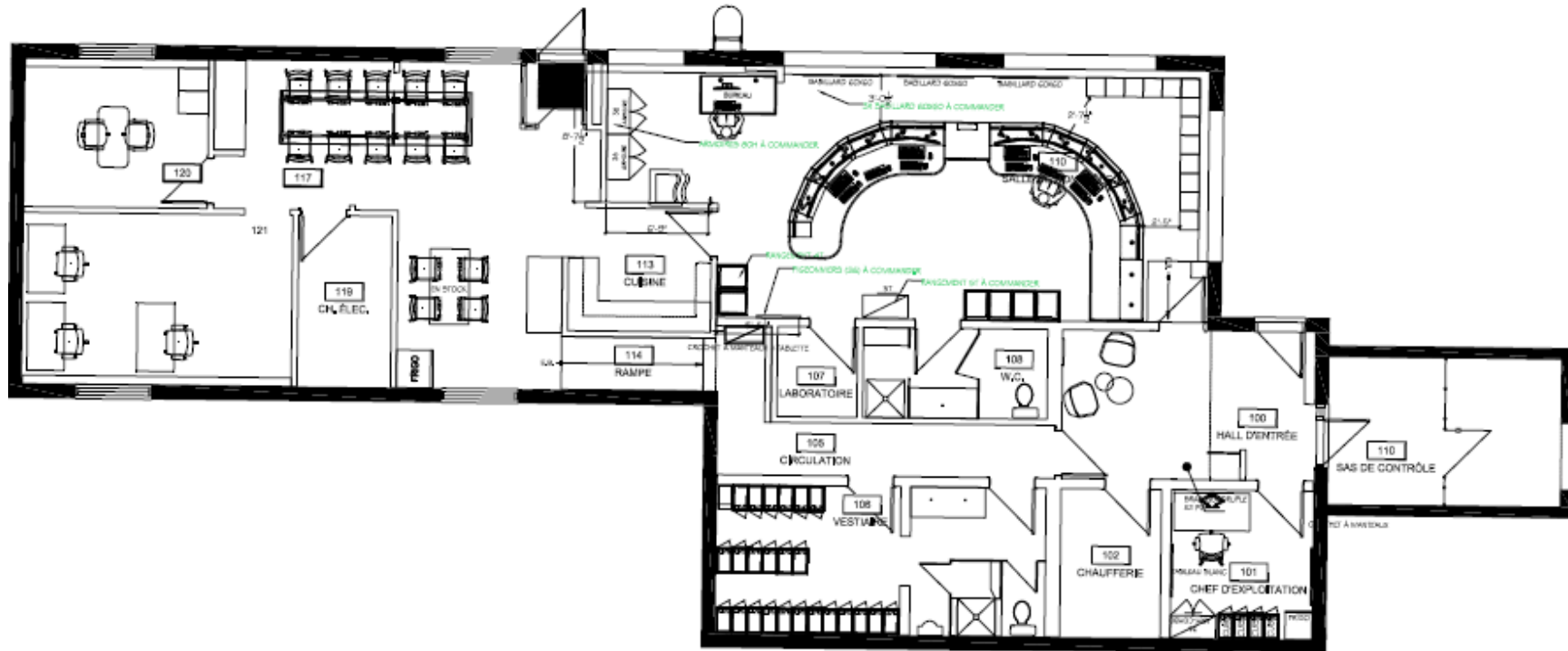
- 1 Comme mentionné à la section 1, les objectifs visés par le Projet sont notamment de bâtir un
- 2 bureau administratif sur le site de l'usine LSR qui réponde aux besoins et aux normes de sécurité
- 3 existantes et permettre aux employés de travailler dans un environnement sain.

- 4 L'atteinte de ces objectifs aura un impact positif sur la qualité de prestation du service de
- 5 distribution.

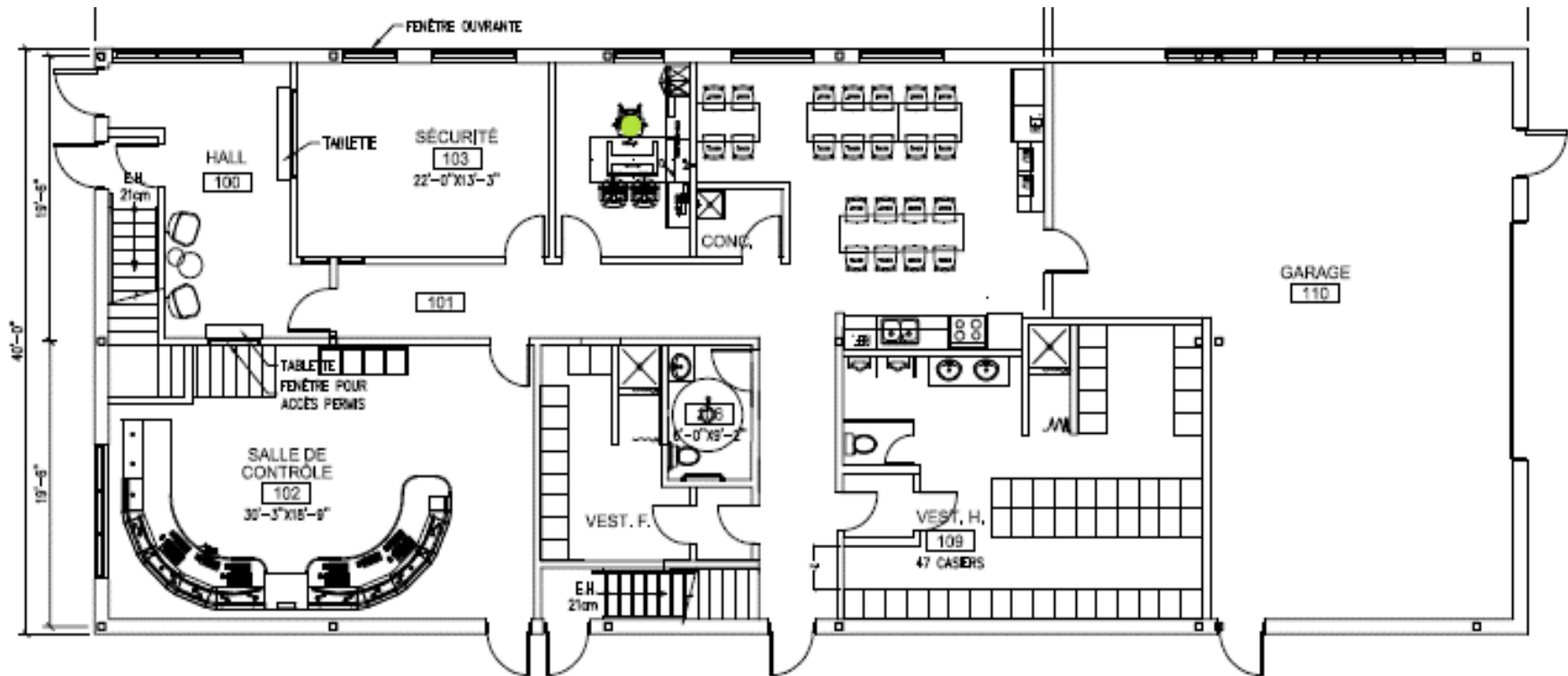
CONCLUSION

1 **Énergir demande à la Régie de l'autoriser à procéder à la construction d'un bâtiment sur**
2 **le site de l'usine LSR et d'autoriser la création d'un compte de frais reportés hors base,**
3 **portant intérêts, dans lequel seront cumulés tous les coûts reliés au Projet jusqu'à leur**
4 **inclusion dans la Cause tarifaire 2019-2020.**

Annexe 1 : Plan du bâtiment actuel



Annexe 2 : Plan du bâtiment proposé (rez-de-chaussée)



Annexe 2 : Plan du bâtiment proposé (étage)

