

# DÉCISION

QUÉBEC

RÉGIE DE L'ÉNERGIE

---

D-2024-034

R-4251-2024

18 avril 2024

---

**PRÉSENTE :**

Esther Falardeau

Régisseur

---

**Énergir, s.e.c**

Demanderesse

---

**Décision finale**

*Demande d'investissement visant la construction d'un bureau d'affaires à Magog*



**Demanderesse :**

**Énergir, s.e.c.**

**représentée par M<sup>e</sup> Marie Lemay Lachance.**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>LISTE DES ACRONYMES .....</b>	<b>5</b>
<b>LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGNES CONVENTIONNELS .....</b>	<b>5</b>
<b>1     DEMANDE.....</b>	<b>6</b>
<b>2     CONCLUSION PRINCIPALE DE LA RÉGIE.....</b>	<b>7</b>
<b>3     MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>4     DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>8</b>
<b>5     JUSTIFICATION DU PROJET .....</b>	<b>9</b>
<b>6     AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES.....</b>	<b>10</b>
<b>7     BÉNÉFICES NON ÉNERGÉTIQUES .....</b>	<b>11</b>
<b>8     COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET.....</b>	<b>11</b>
<b>9     IMPACT TARIFAIRE.....</b>	<b>12</b>
<b>10    IMPACT SUR LA FIABILITÉ DU RÉSEAU OU SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE .....</b>	<b>13</b>
<b>11    AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D’AUTRES LOIS .....</b>	<b>13</b>
<b>12    AUTRES DEMANDES CONNEXES .....</b>	<b>13</b>
<b>13    OPINION DE LA RÉGIE .....</b>	<b>15</b>
<b>DISPOSITIF .....</b>	<b>16</b>

### LISTE DES ACRONYMES

CFR	compte de frais reportés
DDR	demande de renseignements
GSR	gaz de source renouvelable

### LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGNES CONVENTIONNELS

\$	dollar canadien
k	kilo (mille)
M	mega (million)
m <sup>3</sup>	mètre cube
pi <sup>2</sup>	pièds carrés

## 1 DEMANDE

[1] Le 9 février 2024, Énergir (le Distributeur) dépose à la Régie de l'énergie (la Régie) une demande afin d'obtenir l'autorisation requise pour réaliser un projet d'investissement visant la construction d'un bureau d'affaires à Magog (le Projet). Cette demande est présentée en vertu de l'article 73 de la *Loi sur la Régie de l'énergie* (la Loi)<sup>1</sup> et du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie*<sup>2</sup> (le Règlement).

[2] Énergir demande également la création d'un CFR en date du dépôt de la demande et le traitement confidentiel des informations caviardées relatives aux coûts du Projet contenues à la pièce B-0007, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0006, ainsi qu'aux pièces B-0009 et B-0010<sup>3</sup>.

[3] Le 1<sup>er</sup> mars 2024, la Régie publie un avis aux personnes intéressées sur son site internet, indiquant qu'elle compte procéder à l'étude de la demande du Distributeur par voie de consultation. Elle fixe au 8 avril 2024 la date limite pour le dépôt des commentaires des personnes intéressées et au 10 avril 2024 celle pour la réponse du Distributeur à ces commentaires. La Régie demande au Distributeur de publier cet avis sur son site internet. Le 4 mars 2024, le Distributeur confirme à la Régie cette publication.

[4] Le 25 mars 2024, le Distributeur dépose ses réponses à la DDR n° 1 du 14 mars 2024 de la Régie en versions caviardée et confidentielle<sup>4</sup>.

[5] La Régie n'a reçu aucun commentaire de personnes intéressées en date du 8 avril 2024.

[6] Le 9 avril 2024, la Régie entame son délibéré.

---

<sup>1</sup> [RLRQ, c. R-6.01.](#)

<sup>2</sup> [RLRQ, c. R-6.01, r. 2.](#)

<sup>3</sup> Pièce [B-0002](#).

<sup>4</sup> Pièce [B-0015](#) (version caviardée) et B-0014 (version confidentielle).

[7] La présente décision porte sur les demandes d'Énergir relatives à l'autorisation requise pour la réalisation du Projet, à la création d'un CFR et à l'ordonnance de traitement confidentiel.

## **2 CONCLUSION PRINCIPALE DE LA RÉGIE**

[8] Pour les motifs énoncés ci-après, la Régie autorise la réalisation du Projet, tel que soumis par Énergir.

## **3 MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET**

[9] Énergir souhaite réaliser un projet d'investissement visant la construction d'un nouveau bureau d'affaires à Magog qui lui permettra de centraliser ses opérations dans la région de l'Estrie, en remplacement des bureaux d'affaires actuels situés à Sherbrooke et Granby, dont les baux afférents arrivent à échéance au cours des prochaines années<sup>5</sup>.

[10] Le Distributeur précise que la réalisation du Projet vise, notamment, à répondre aux objectifs suivants.

- Centraliser les opérations des bureaux de Granby et Sherbrooke, présentement en location.
- Optimiser le processus d'intervention d'urgence en éliminant un camion d'intervention sans affecter le service.
- Construire un bâtiment répondant aux besoins opérationnels actuels et futurs de la région.

---

<sup>5</sup> Pièce [B-0007](#).

#### 4 DESCRIPTION DU PROJET

[11] Énergir soumet avoir fait l'acquisition, en septembre 2023, d'un terrain répondant à l'ensemble de ses besoins opérationnels dans la Ville de Magog et propose la construction d'un nouveau bâtiment administratif sur ce terrain<sup>6</sup>. Elle indique que ce terrain d'une superficie de 135 433 pi<sup>2</sup> est désigné comme le lot numéro (6 575 311) au Cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Stanstead et qu'il est situé sur la rue Sherbrooke de la Route 112, à proximité des autoroutes 10 et 55.

[12] Le Distributeur précise que le bâtiment d'affaires aura une superficie de 6 400 pi<sup>2</sup>, comprenant une zone garage pour stationner le camion d'intervention, une zone entrepôt suffisamment grande pour permettre l'utilisation d'un chariot élévateur, ainsi qu'une zone bureau optimisée. Il souligne que, dans un but de décarbonation, l'installation d'un système de géothermie en boucle fermée dans la partie administrative permettra un chauffage et un refroidissement efficaces de l'espace de bureau.

[13] Énergir soumet également que le Projet lui permet d'optimiser sa flotte en réduisant le nombre de camions d'intervention de deux à un. Elle précise que le coût total d'acquisition et d'aménagement d'un camion d'intervention s'élève à 0,4 M\$ et que leur renouvellement se fait tous les 12 ans.

[14] Le Distributeur estime le coût total du Projet à 5,3 M\$ avec un impact tarifaire de 0,7 M\$ sur 40 ans.

[15] Énergir indique qu'une analyse environnementale datant de 2008, transmise par le vendeur, n'a révélé aucun risque environnemental dans l'historique d'utilisation du terrain. La seule contrainte à l'utilisation du terrain est la présence d'un milieu humide en fond de lot, loin de la zone où la construction est prévue. Par ailleurs, Énergir précise avoir mandaté Consultation Geotex Inc. (Geotex) afin d'effectuer une étude géotechnique du site. Elle soumet que les recommandations formulées dans cette étude datée d'avril 2023 n'identifient aucun obstacle qui empêcherait la construction d'un bureau<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Pièce [B-0007](#), p. 11.

<sup>7</sup> Pièces [B-0007](#), p. 12, et [B-0008](#).

[16] Questionné sur l'étude géotechnique réalisée par la firme Geotex<sup>8</sup>, le Distributeur indique que les coûts liés à l'élévation de la dalle en raison de la nature du terrain sont d'environ 100 000 \$ et étaient connus au moment du dépôt du projet à la Régie. Ils sont donc inclus dans les coûts estimés du projet de 5,3 M\$. De plus, il précise avoir mis en place un programme de surveillance continue afin d'assurer un contrôle de qualité du béton, des fonds d'excavation, de la qualité du remblai et de l'enrobé bitumineux.

## 5 JUSTIFICATION DU PROJET

[17] Énergir indique que ses opérations dans la région de l'Estrie se font actuellement à partir de trois bureaux situés à Granby, Sherbrooke et Drummondville. Les bureaux de Sherbrooke et de Granby sont localisés à proximité de l'autoroute 10, à environ une heure de route l'un de l'autre. Considérant que la Ville de Magog se situe à 40 minutes de Granby et à 20 minutes de Sherbrooke, ainsi qu'à l'intersection des autoroutes 10 et 55, Énergir est d'avis qu'elle représente un choix judicieux pour la centralisation de ses opérations<sup>9</sup>.

[18] Énergir précise toutefois que le bureau d'affaires de Drummondville n'est pas inclus dans le Projet, en raison de l'absence d'un axe routier central limitant les possibilités de centralisation. Par ailleurs, ce bureau est utilisé par le groupe de la transmission en raison de sa proximité avec leurs opérations à Trois-Rivières.

[19] Le Distributeur précise que le bail pour le bureau d'affaires de Sherbrooke arrivera à échéance le 31 janvier 2025. Le montant mensuel du loyer s'élève à 12 167 \$, soit un total annuel de 146 000 \$, en plus de la location d'un garage à proximité du bureau pour le véhicule d'intervention d'urgence, pour un montant de 8 400 \$ par année et dont le bail se termine le 30 septembre 2024. Le Distributeur précise également que le loyer mensuel du bureau d'affaires de Granby s'élève à 4 255 \$, pour un loyer annuel de 52 059 \$ et dont le bail se termine le 31 janvier 2027.

---

<sup>8</sup> Pièce [B-0015](#), R.2.1 et R.2.2.

<sup>9</sup> Pièce [B-0007](#), p. 5.

[20] Énergir indique ne pas vouloir renouveler les baux des bureaux d'affaires de Granby et de Sherbrooke ainsi que du garage, notamment, pour les motifs suivants<sup>10</sup>.

- La difficulté de circuler dans les entrepôts. La largeur des corridors de circulation à l'intérieur de l'entrepôt rend impossible l'utilisation d'un chariot élévateur. Les employés doivent donc manipuler manuellement des pièces, pouvant engendrer des risques de blessures.
- L'aire réservée aux bureaux à Sherbrooke, en plus d'être trop grande, nécessite des rénovations; le remplacement du revêtement de plancher, les remplacements des tuiles de plafond, la rénovation des toilettes et cuisinettes ainsi que des travaux de peinture.
- Le manque d'espace de stationnement aux bureaux de Sherbrooke et Granby pour les véhicules des techniciens.
- Aucune salle de réunion n'est assez grande pour faire les rencontres de service et l'absence de bureaux fermés rend difficile le travail des gestionnaires.
- La sous-utilisation des deux camions d'intervention : un seul camion pourrait répondre aux besoins de la région.
- Le fait d'avoir deux bureaux nécessite plus de temps pour les livraisons et la tenue des inventaires.

## 6 AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES

[21] Énergir a envisagé deux solutions alternatives pour répondre à ses besoins opérationnels, mais soutient que la solution qu'elle propose est la seule qui satisfait l'ensemble des critères de sélection fixés<sup>11</sup>.

[22] La première solution alternative serait le renouvellement des baux des bureaux de Granby et de Sherbrooke, incluant des travaux de rénovation d'environ 0,4 M\$ pour le bureau de Sherbrooke et le maintien d'une flotte de deux camions d'intervention. La

---

<sup>10</sup> Pièce [B-0007](#), p. 5.

<sup>11</sup> Pièce [B-0007](#), p. 7 à 10.

deuxième solution alternative serait l'achat d'un bâtiment existant nécessitant des travaux de mise à niveau. Énergir indique toutefois avoir écarté ce deuxième scénario, puisqu'il ne répond que partiellement à ses besoins et que le coût pour sa réalisation est estimé entre 4,0 M\$ et 6,0 M\$ et pourrait être plus élevé à la suite des analyses géotechniques et environnementales.

## 7 BÉNÉFICES NON ÉNERGÉTIQUES

[23] Énergir affirme que le Projet permettra d'optimiser la flotte de camions d'intervention en la réduisant de deux à un seul véhicule. De plus, le nouveau bureau d'affaires utilisera la géothermie comme source d'énergie principale. Elle précise que le gaz consommé sera uniquement du GSR et que sa consommation sera nécessaire uniquement lorsque la température descendra sous les  $-12^{\circ}\text{C}$ .

[24] Par ailleurs, elle indique qu'un bureau de cette superficie chauffé uniquement au gaz naturel consomme autour de 10 000 m<sup>3</sup> par année, mais que dans le cas présent, la consommation de GSR sera limitée à quelques journées par année<sup>12</sup>.

## 8 COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET

[25] Les coûts du Projet estimés à 5,3 M\$ ont été évalués par le Distributeur selon une estimation des coûts de classe 3, avec une précision de  $\pm 15\%$ . La contingence a été établie à partir des résultats des simulations Monte-Carlo. Le Distributeur présente, sous pli confidentiel, le tableau détaillé de la répartition des coûts relatifs au Projet<sup>13</sup> ainsi que le détail des plages d'incertitude liées à chacune des activités du Projet<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Pièce [B-0007](#), p. 13.

<sup>13</sup> Pièce B-0006, déposée sous pli confidentiel, p. 14.

<sup>14</sup> Pièce B-0006, déposée sous pli confidentiel, annexe 1.

## 9 IMPACT TARIFAIRE

[26] Énergir présente l'analyse financière du Projet sur la base des paramètres approuvés par la Régie dans ses décisions D-2017-092, D-2018-080 et D-2022-098<sup>15</sup>. Énergir présente également les hypothèses financières utilisées pour évaluer les impacts sur les tarifs et une analyse de sensibilité<sup>16</sup>.

[27] Ainsi, sur la base des coûts d'estimés, l'impact tarifaire actualisé sur une période de 40 ans est de 699 k\$. Dans l'éventualité que les coûts soient inférieurs ou supérieurs de 15 %, l'impact tarifaire est estimé à -8 k\$ et 1 405 k\$, respectivement.

[28] Questionnée sur les motifs soutenant l'hypothèse d'un revenu issu de la vente de la bâtisse et du terrain sur la base de continuité d'opération à la quarantième année, Énergir répond qu'elle a inclus une valeur de revente afin de refléter qu'elle serait désormais propriétaire d'un actif immobilier<sup>17</sup>.

[29] Énergir répond également que l'impact tarifaire, en prenant l'hypothèse de continuité d'opération à la quarantième année en gardant la bâtisse et le terrain du présent dossier pour répondre à ses besoins, est de 1 706 k\$ plutôt que les 699 k\$ présentés dans l'analyse financière.

[30] La Régie est d'avis qu'Énergir doit tenir compte, à la quarantième année, des futurs besoins sur la base de continuité d'opération. Ainsi, selon les besoins, Énergir fera une analyse financière selon différents scénarios soit de demeurer propriétaire de l'actif immobilier, de vendre l'actif immobilier et de louer ou devenir propriétaire d'un nouvel actif immobilier.

[31] Par conséquent, la Régie juge que l'impact tarifaire actualisé sur une période de 40 ans le plus représentatif est de l'ordre de 1 706 k\$.

---

<sup>15</sup> Dossiers R-3867-2013 Phase 3, décision [D-2017-092](#), décision [D-2018-080](#), et R-4175-2021, décision [D-2022-098](#).

<sup>16</sup> Pièce [B-0007](#), p. 15.

<sup>17</sup> Pièce [B-0015](#), p. 3 et 4.

## 10 IMPACT SUR LA FIABILITÉ DU RÉSEAU OU SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE

[32] Le Distributeur soumet que le Projet permettra de centraliser ses opérations dans la région de l'Estrie, d'optimiser le processus d'intervention d'urgence en éliminant un camion d'intervention sans affecter le service et de construire un bâtiment répondant à ses besoins opérationnels actuels et futurs de la région.

## 11 AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS

[33] Outre l'approbation de la Régie, Énergir présente la liste des autorisations requises en vertu d'autres lois<sup>18</sup>.

## 12 AUTRES DEMANDES CONNEXES

[34] Énergir demande l'autorisation de créer un CFR hors base, portant intérêts au taux moyen du coût en capital en vigueur, afin d'y comptabiliser les dépenses liées à la réalisation du Projet en date du dépôt de la demande.

**[35] La Régie autorise la création, à compter de la date de dépôt de la Demande, soit le 9 février 2024, d'un CFR hors base, portant intérêts au taux du dernier coût moyen pondéré du capital autorisé, dans lequel seront cumulés les coûts liés au Projet, jusqu'à leur inclusion à la base de tarification dans le dossier tarifaire.**

[36] Énergir demande à la Régie de rendre une ordonnance de traitement confidentiel à l'égard des informations caviardées relatives aux coûts du Projet jusqu'à la finalisation du Projet. Ces informations caviardées sont contenues au tableau 2 de la section 6 et à

---

<sup>18</sup> Pièce [B-0007](#), p. 17.

l'annexe 1 de la pièce B-0007, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0006, ainsi qu'aux pièces B-0009 et B-0010. Les informations relatives aux coûts du Projet ont été reprises par la Régie à la pièce A-0005, déposée sous pli confidentiel comme pièce A-0006, et se retrouvent également à la pièce B-0015, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0014.

[37] Énergir soumet que la divulgation, la publication ou la diffusion de ces informations aurait pour effet de nuire aux négociations à venir avec les entrepreneurs, notamment en leur permettant d'ajuster leur offre en conséquence. Permettre la divulgation, la publication ou la diffusion de ces informations serait donc de nature à empêcher Énergir de bénéficier du meilleur prix possible, aux détriment et préjudice de l'ensemble de la clientèle de l'activité réglementée.

[38] L'article 30 de la Loi prévoit que la Régie peut interdire ou restreindre la divulgation, la publication ou la diffusion de renseignements ou de documents qu'elle indique, si le respect de leur caractère confidentiel ou de l'intérêt public le requiert.

[39] La Régie a indiqué à plusieurs reprises que cet article constitue une exception à la règle générale du caractère public de ses audiences et qu'il incombe à la personne qui demande une ordonnance de traitement confidentiel, quelle que soit la nature du dossier sous étude, de faire la preuve que les renseignements visés par sa demande ont un caractère confidentiel qui doit être respecté ou que l'intérêt public requiert l'émission d'une telle ordonnance.

[40] La Régie est d'avis que les motifs au soutien de la demande de confidentialité justifient l'ordonnance demandée à l'égard des informations caviardées contenues au tableau 2 de la section 6 et à l'annexe 1 de la pièce B-0007 ainsi qu'aux pièces A-0005, B-0009, B-0010 et B-0015.

**[41] En conséquence, la Régie accueille la demande d'ordonnance de traitement confidentiel d'Énergir et interdit la divulgation, la publication et la diffusion des informations caviardées contenues au tableau 2 de la section 6 et à l'annexe 1 de la pièce B-0007, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0006, ainsi qu'aux pièces B-0009, B-0010 et B-0015, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0014 et A-0005, déposée sous pli confidentiel comme pièce A-0006, jusqu'à la finalisation du Projet.**

[42] **La Régie ordonne à Énergir de l’informer, par voie administrative, dès que le Projet sera complété. Elle verra alors à ce que les renseignements confidentiels visés soient versés au dossier public.**

### **13 OPINION DE LA RÉGIE**

[43] La Régie juge que les renseignements fournis par Énergir au soutien de la demande pour la réalisation du Projet sont conformes au Règlement et à la méthodologie qu’elle a approuvée aux termes de ses décisions D-2017-092, D-2018-080 et D-2022-098<sup>19</sup>.

[44] La Régie est d’avis que la solution proposée par Énergir devrait lui permettre de répondre à l’ensemble de ses besoins opérationnels dans le cadre des activités d’exploitation de son réseau de distribution de gaz naturel, de l’amélioration de la qualité de service et de l’efficacité opérationnelle.

[45] Néanmoins, la Régie constate le peu de preuve et d’analyse concrètes portant sur l’examen des autres solutions envisagées, notamment l’achat d’un bâtiment existant. La solution qui consiste en l’achat d’un bâtiment existant nécessitant des travaux de mise à niveau a été écartée, mais le Distributeur présente peu de détails sur cette alternative à la solution retenue. La Régie encourage Énergir à étoffer davantage sa preuve sur les solutions envisagées dans un futur projet d’investissement de ce type.

[46] **Pour l’ensemble de ces motifs, la Régie autorise Énergir à réaliser le Projet, tel que soumis.**

[47] **Considérant ce qui précède,**

---

<sup>19</sup> Dossiers R-3867-2013 Phase 3, décisions [D-2017-092](#) et [D-2018-080](#), et R-4175-2021, décision [D-2022-098](#).

## La Régie de l'énergie :

**ACCUEILLE** la présente demande;

**AUTORISE** Énergir à réaliser le Projet, tel que soumis dans le présent dossier;

**AUTORISE** la création, à compter de la date de dépôt de la demande, soit le 9 février 2024, d'un CFR hors base, portant intérêts au taux du dernier coût moyen pondéré du capital autorisé, dans lequel seront cumulés les coûts liés au Projet, jusqu'à leur inclusion à la base de tarification dans le dossier tarifaire;

**ACCUEILLE** la demande d'ordonnance de traitement confidentiel d'Énergir;

**INTERDIT**, jusqu'à la finalisation du Projet, la divulgation, la publication ou la diffusion des informations caviardées contenues au tableau 2 de la section 6 et à l'annexe 1 de la pièce B-0007, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0006, ainsi qu'aux pièces B-0009, B-0010 et B-0015, déposée sous pli confidentiel comme pièce B-0014 et A-0005, déposée sous pli confidentiel comme pièce A-0006;

**ORDONNE** à Énergir de l'informer si elle anticipe un dépassement des coûts du Projet égal ou supérieur à 15 %;

**ORDONNE** à Énergir de se conformer à tous les éléments décisionnels contenus dans la présente décision.

Esther Falardeau

Régisseur