

**PROJET D'INVESTISSEMENT VISANT LA
CONSTRUCTION D'UN BUREAU
D'AFFAIRES À MAGOG**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1 OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET.....	4
2 ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE.....	5
3 SOLUTIONS ENVISAGÉES.....	7
4 SOLUTION PROPOSÉE.....	11
5 IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET BÉNÉFICES NON ÉNERGÉTIQUES.....	13
6 COÛTS DU PROJET.....	14
7 ANALYSE FINANCIÈRE, IMPACT SUR LES TARIFS ET ANALYSE DE SENSIBILITÉ.....	15
8 CALENDRIER PROJETÉ.....	16
9 LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS.....	17
10 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL.....	18
CONCLUSION.....	19
ANNEXE 1 : PLAGES D'INCERTITUDES RELIÉES AUX ACTIVITÉS DU PROJET	

INTRODUCTION

1 Dans le cadre des activités d'exploitation de son réseau de distribution de gaz naturel, de
2 l'amélioration de la qualité de service et de l'efficacité opérationnelle, Énergir, s.e.c. (Énergir)
3 propose la construction d'un nouveau bureau d'affaires à Magog (le Projet). La construction de
4 ce nouveau bureau d'affaires permettra de centraliser les opérations d'Énergir dans la région de
5 l'Estrie. Les bureaux d'affaires actuels situés à Sherbrooke et Granby sont en location et leurs
6 baux arrivent à échéance au cours des prochaines années.

7 Le coût total du Projet est estimé à 5,3 M\$. Les prochaines sections présentent les raisons
8 justifiant ce Projet.

9 La présente demande vise à obtenir l'autorisation de la Régie de l'énergie (la Régie),
10 conformément à l'article 73 al. 1, par. 1° de la *Loi sur la Régie de l'énergie*¹ (la Loi), pour la
11 réalisation du projet d'investissement visant la construction d'un bureau d'affaires à Magog. En
12 vertu de l'article 1, al. 1, par. 1° du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une*
13 *autorisation de la Régie de l'énergie*, une autorisation de la Régie est requise, par Énergir, pour
14 acquérir, construire ou disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz naturel
15 dans le cadre d'un projet dont le coût est de 4 M\$ ou plus.

16 Des travaux visant le décapage de la terre végétale et le rehaussement du terrain doivent débiter
17 dès le mois de mars 2024 afin de diminuer les frais de transport en période de dégel. Ces travaux
18 engendreront certains déboursés qui surviendront avant que la Régie n'ait rendu sa décision
19 finale sur la demande d'investissement du Projet. Par conséquent, Énergir demande à la Régie,
20 conformément à l'article 32 de la Loi, d'autoriser la création d'un compte de frais reportés (CFR)
21 hors base, portant intérêt au taux moyen du coût en capital en vigueur afin d'y comptabiliser les
22 dépenses liées à la réalisation du Projet en date du dépôt de la demande.

¹ RLRQ c R-6.01.

1 OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET

- 1 Ce projet d'investissement vise à :
- 2 ➤ centraliser les opérations des bureaux de Granby et Sherbrooke, présentement en
- 3 location;
- 4 ➤ optimiser le processus d'intervention d'urgence en éliminant un camion d'intervention
- 5 sans affecter le service; et
- 6 ➤ construire un bâtiment répondant aux besoins opérationnels actuels et futurs de la région.

2 ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

1 Les opérations d'Énergir dans la région de l'Estrie se font actuellement à partir de trois bureaux,
2 localisés à Granby, Sherbrooke et Drummondville. Les bureaux de Sherbrooke et Granby sont
3 situés à proximité de l'autoroute 10, à environ une heure de route entre les deux. Comme Magog
4 est située à 40 minutes de Granby et à 20 minutes de Sherbrooke, ainsi qu'à l'intersection des
5 autoroutes 10 et 55, il s'agit d'un bon choix pour la centralisation. Le bureau d'affaires de
6 Drummondville ne fait pas partie du Projet, l'absence d'un axe routier central limitant les
7 possibilités de centralisation. Ce bureau est également utilisé par le groupe de la transmission
8 puisqu'il est situé près de leurs opérations de Trois-Rivières.

9 Pour le bureau d'affaires de Sherbrooke, le bail avec le propriétaire actuel se termine le 31 janvier
10 2025. Le loyer mensuel est de 12 167 \$, pour un loyer annuel de 146 000 \$. De plus, Énergir
11 loue, pour 8 400 \$ par année, un garage à proximité du bureau pour le véhicule d'intervention
12 d'urgence dont le bail se termine le 30 septembre 2024. Dans le cas du bureau d'affaires de
13 Granby, le loyer mensuel est de 4 255 \$, pour un loyer annuel de 52 059 \$ et le bail se termine
14 le 31 janvier 2027.

15 Plusieurs raisons motivent Énergir à ne pas renouveler les baux des bureaux d'affaires actuels
16 ainsi que du garage, dont notamment :

- 17 ➤ La difficulté de circuler dans les entrepôts. La largeur des corridors de circulation à
18 l'intérieur de l'entrepôt rend impossible l'utilisation d'un chariot élévateur. Les employés
19 doivent donc manipuler manuellement des pièces, pouvant engendrer des risques de
20 blessures;
- 21 ➤ L'aire réservée aux bureaux à Sherbrooke, en plus d'être trop grande, nécessite des
22 rénovations, soit le remplacement du revêtement de plancher, les remplacements des
23 tuiles de plafond, la rénovation des toilettes et cuisinettes ainsi que des travaux de
24 peinture;
- 25 ➤ Le manque d'espace de stationnement des bureaux de Sherbrooke et Granby pour les
26 véhicules des techniciens d'Énergir;
- 27 ➤ Aucune salle de réunion n'est assez grande pour faire les rencontres de service et
28 l'absence de bureaux fermés rend difficile le travail des gestionnaires.

- 1 ➤ La sous-utilisation des deux camions d'intervention : un seul camion pourrait répondre aux
- 2 besoins de la région.
- 3 ➤ Le fait d'avoir deux bureaux nécessite plus de temps pour les livraisons et la tenue des
- 4 inventaires.

3 SOLUTIONS ENVISAGÉES

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

Scénario 1 : Renouvellement des baux des bureaux de Granby et Sherbrooke

Figure 1
Bureau de Granby



Figure 2
Bureau de Sherbrooke



**Projet d'investissement visant la construction d'un bureau
d'affaires à Magog, R-4251-2024**

1 Dans ce scénario, des travaux de rénovation d'environ 0,4 M\$ dans le bureau de Sherbrooke
2 sont à prévoir afin d'améliorer la situation sans toutefois régler l'ensemble des enjeux. Énergir
3 doit également maintenir une flotte de deux camions d'intervention, ce qui requiert un
4 investissement de 0,4 M\$ par camion, et ce, à chaque période de douze ans.

Scénario 2 : Acquisition d'un terrain et construction d'un nouveau bâtiment administratif à Magog

5 Dans ce scénario, un nouveau bâtiment d'un étage serait construit dans la ville de Magog. La
6 portion administrative du bâtiment aurait une superficie de 2 500 pi² et l'entrepôt/garage aurait
7 une superficie de 3 800 pi².

**Figure 3
Bureau de Magog**



8 Ce scénario répond à l'ensemble des besoins opérationnels, soit un entrepôt et un stationnement
9 assez grand, un garage pour le camion d'intervention, une salle de réunion assez grande pour
10 les rencontres de service et un aménagement de la zone de bureaux optimisés. Ce scénario
11 permet à Énergir d'optimiser sa flotte de camions d'intervention en faisant passer son nombre de
12 deux à un seul. Le coût d'acquisition et d'aménagement d'un camion d'intervention est de 0,4 M\$
13 et Énergir renouvelle ces camions tous les 12 ans.

1 Le coût de ce scénario est estimé à 5,3 M\$. L'impact tarifaire sur 40 ans s'élève à 0,7 M\$ (voir
2 section 7, tableau 3).

Scénario 3 : Achat d'un bâtiment existant et travaux de mise à niveau

3 La classe d'usage pour les activités d'Énergir est considérée comme utilité publique par la Ville
4 de Magog. Après des recherches, les seuls bâtiments pouvant répondre aux besoins d'Énergir
5 nécessitent des sommes importantes afin de mettre à niveau le bâtiment ou ne se trouvent pas
6 dans le secteur recherché, soit la ville de Magog ou les environs.

7 Le coût pour réaliser ce scénario est estimé entre 4 M\$ et 6 M\$ et ne répond que partiellement
8 aux besoins. De plus, les coûts pourraient être plus élevés à la suite des analyses géotechniques
9 et environnementales. Les exigences municipales pourraient également faire augmenter les
10 coûts lors des demandes de permis de transformation. Énergir a donc écarté ce scénario.

11 En fonction des critères de sélection énumérés dans le tableau présenté ci-après pour les trois
12 scénarios, la solution proposée par Énergir est celle correspondant au scénario 2.

**Tableau 1
Critères de sélection**

Critères de sélection	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Impacts financiers positifs	Non	Oui	ND
Répond aux besoins – bureaux/vestiaire/cuisine	Non	Oui	ND
Répond aux besoins d'entrepôts	Non	Oui	ND
Stationnement pour le camion d'intervention	Non	Oui	Oui
Permet la centralisation/mobilisation des équipes	Non	Oui	Non
Très faible impact sur le maintien des opérations durant la construction	Non	Oui	Oui
Centralisation entre Granby et Sherbrooke	Non	Oui	Oui
Réduction des incertitudes dans l'estimation des coûts	Oui	Oui	Non

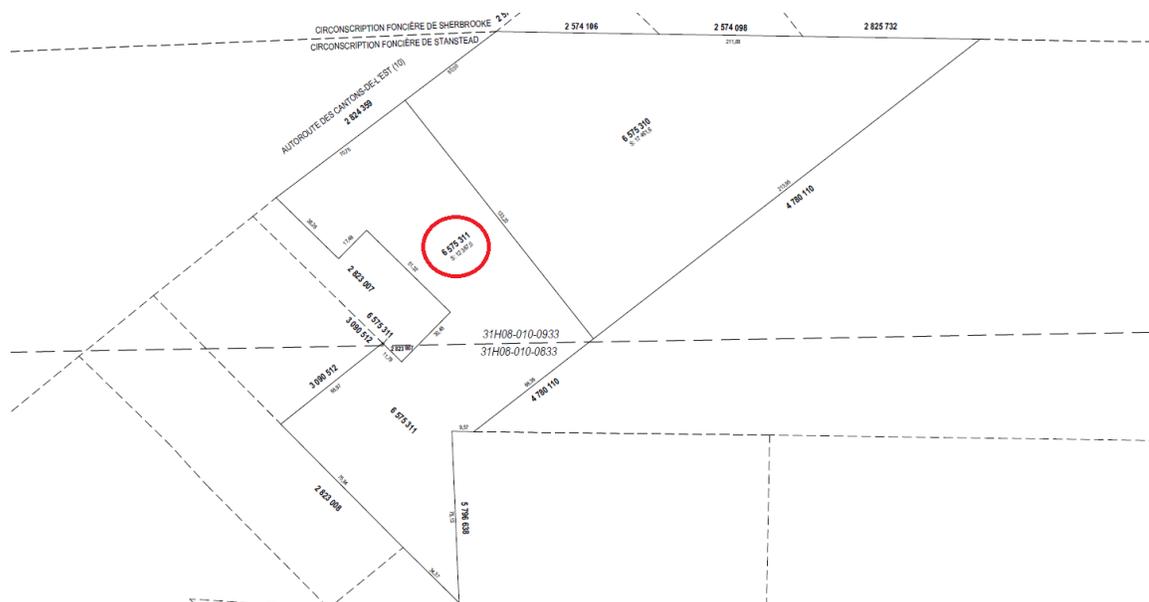
4 SOLUTION PROPOSÉE

1 À la suite de l'étude des scénarios de la section précédente, Énergir a acquis, en septembre
2 2023, un terrain qui répondait à ses besoins dans la Ville de Magog et propose la construction
3 d'un nouveau bâtiment administratif sur ce terrain.

4 Le nouveau bureau d'affaires de Magog sera situé à Magog connu et désigné comme étant le
5 lot numéro (6 575 311) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead, sur un
6 terrain de 135 433 pi² localisé sur la rue Sherbrooke de la Route 112, près des autoroutes 10
7 et 55 (voir plan ci-dessous).

**Figure 4
Localisation du terrain**

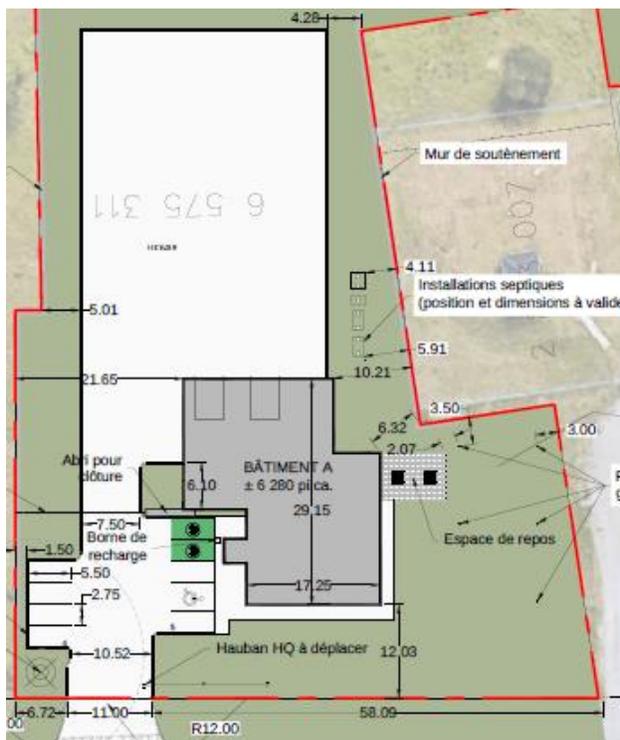
8



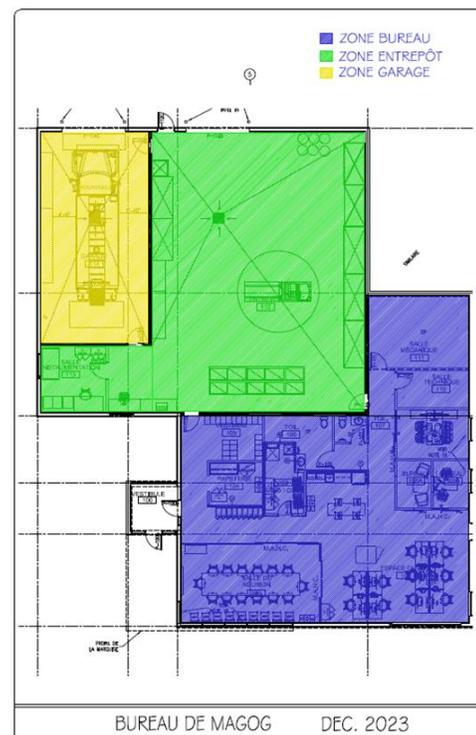
9 Le bâtiment aura une superficie de 6 400 pi² et inclura une zone garage pour stationner le camion
10 d'intervention ainsi qu'une zone entrepôt assez grande pour permettre l'utilisation d'un chariot
11 élévateur afin d'éliminer les manipulations manuelles des pièces plus lourdes qui augmentent les
12 risques de blessures et qui permet l'entreposage en hauteur. Ce bâtiment aura aussi une zone
13 bureau optimisé, avec dix bureaux en aire ouverte, trois bureaux fermés, une cuisinette, des
14 toilettes non genrées et un vestiaire afin de répondre à l'ensemble des besoins opérationnels de

- 1 la région de l'Estrie pour Énergir. De plus, dans un but de décarbonation, l'implantation d'un
2 système de géothermie en boucle fermée, dans ce bureau, permettra de chauffer et de refroidir
3 efficacement l'environnement intérieur.
- 4 Le vendeur a transmis à Énergir une analyse environnementale (phase 1) qui n'a révélé aucun
5 risque environnemental dans l'historique d'utilisation du terrain. Bien que l'étude date de 2008, il
6 n'y a pas eu de changement depuis, selon les photos satellites. La seule contrainte à l'utilisation
7 du terrain est la présence d'un milieu humide en fond de lot, loin de la zone où il est planifié de
8 construire.
- 9 De plus, Énergir a mandaté Consultation Geotex afin d'obtenir une étude géotechnique du site.
10 Les recommandations émises dans cette étude datée d'avril 2023 ne contiennent rien qui
11 empêcherait la construction d'un bureau. L'étude géotechnique est déposée sous la pièce
12 Énergir-1, Document 2.
- 13 Un plan global du terrain ainsi qu'un plan détaillé du bâtiment sont présentés ci-dessous.

**Figure 5
Plan Global du terrain**



**Figure 6
Plan détaillé du bureau**



5 IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET BÉNÉFICES NON ÉNERGÉTIQUES

- 1 La réalisation du Projet permettra d'optimiser la flotte de camions d'intervention en faisant passer
- 2 son nombre de deux à un seul. De plus, le nouveau bureau d'affaires utilisera la géothermie
- 3 comme source d'énergie principale, alors que les bureaux d'affaires de Sherbrooke et Granby
- 4 utilisent le gaz naturel fossile comme source d'énergie principale. La consommation de gaz
- 5 naturel sera nécessaire uniquement lorsque la température descendra sous les -12 degrés
- 6 Celsius et le gaz consommé sera uniquement du gaz de source renouvelable (GSR).

- 7 À titre comparatif, un bureau de cette superficie chauffé uniquement au gaz naturel consomme
- 8 autour de 10 000 m³ par année. Dans le cas de ce bureau, la consommation de GSR sera limitée
- 9 à quelques journées par année.

6 COÛTS DU PROJET

- 1 Les coûts totaux du Projet sont estimés à 5,3 M\$.
- 2 La répartition des coûts selon la nature des travaux est présentée au tableau ci-dessous. Les
- 3 coûts du Projet ont été évalués selon une estimation de classe 3, avec une précision de $\pm 15\%$.
- 4 La contingence du Projet a été établie à partir des résultats des simulations Monte-Carlo.

Le tableau 2 est déposé sous pli confidentiel.

- 5 Les plages d'incertitudes reliées à chacune des activités du Projet, qui ont été utilisées dans les
- 6 simulations Monte-Carlo (afin de déterminer la contingence), sont déposées en annexe 1, sous
- 7 pli confidentiel.
- 8 Énergir demande à la Régie d'intégrer les coûts du Projet dans un CFR portant intérêt au coût
- 9 moyen pondéré du capital en vigueur, en date du dépôt de la demande, jusqu'à leur inclusion
- 10 dans la Cause tarifaire 2025-2026.

7 ANALYSE FINANCIÈRE, IMPACT SUR LES TARIFS ET ANALYSE DE SENSIBILITÉ

1 L'analyse financière du Projet présentée sous pli confidentiel à la pièce Énergir-1, Document 3
2 est basée sur les paramètres financiers approuvés par la Régie dans ses décisions.

3 Les hypothèses suivantes ont été utilisées pour l'analyse financière du projet :

- 4 > Une inflation annuelle de 2 %;
- 5 > Un réinvestissement de 0,4 M\$ dans les infrastructures du nouveau bâtiment au cours de
6 la période d'analyse de 40 ans, selon la catégorie d'actif et des dépenses d'exploitation
7 annuelles pour la nouvelle bâtisse de 67 050 \$ (incluant la location d'un petit entrepôt à
8 Granby);
- 9 > Un revenu issu de la vente de la bâtisse et du terrain à la quarantième année équivalent
10 au coût de la bâtisse et du terrain majoré d'une inflation de 2 % par année;
- 11 > Un investissement évité relatif à un camion d'intervention au coût de 0,4 M\$ et des
12 économies annuelles de 14 000 \$ en coûts d'opération pour ce camion;
- 13 > Des investissements évités en améliorations locatives de 0,4 M\$, des économies
14 annuelles de loyers relatives aux baux de Sherbrooke, Granby et du garage détaché,
15 comme indiqué à la section 2, pour un montant 0,2 M\$ par année ainsi que les dépenses
16 de loyers à honorer d'ici la fin des baux.

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

**Tableau 3
Impact tarifaire sur 40 ans**

Coûts	Effet tarifaire 40 ans actualisé (000 \$)
100 %	699
+15 %	1 405
-15 %	(8)

8 CALENDRIER PROJETÉ

- 1 Le calendrier ci-dessous présente les grandes étapes du Projet. Énergir aimerait obtenir
- 2 l'approbation du Projet par la Régie d'ici le 10 mai 2024, soit trois mois après le dépôt du présent
- 3 document afin d'être en mesure de débiter la construction dès cette date.

Tableau 4
Calendrier projeté

Activités	Début	Fin
Appels d'offres pour la construction	Janvier 2024	Février 2024
Octroi du contrat	Janvier 2024	Mars 2024
Demande de permis à la Ville de Magog	Janvier 2024	Mars 2024
Dépôt de la preuve et approbation de la Régie	Février 2024	10 mai 2024
Travaux de rehaussement du terrain	Mars 2024	Avril 2024
Construction	Mai 2024	Janvier 2025
Mise en service	Janvier 2025	Février 2025

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

- 1 • Permis de construction de la Ville de Magog;
- 2 • Permis de la Ville de Magog pour la fosse septique;
- 3 • Permis de la Ville de Magog pour le puits; et
- 4 • Permis de la Ville de Magog pour la géothermie.

10 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 centraliser
- 2 les opérations des bureaux de Granby et Sherbrooke, présentement en location, d'optimiser le
- 3 processus d'intervention d'urgence en éliminant un camion d'intervention sans affecter le service
- 4 et de construire un bâtiment répondant aux besoins opérationnels actuels et futurs de la région.

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

CONCLUSION

- 1 **Énergir demande à la Régie d' :**
- 2 ➤ **Autoriser le Projet d'ici le 10 mai 2024;**
- 3 ➤ **Autoriser la création d'un compte de frais reportés hors base, portant intérêt, dans**
- 4 **lequel seront cumulés les coûts reliés à la réalisation du Projet, en date du dépôt**
- 5 **de la demande jusqu'à leur inclusion dans la Cause tarifaire 2025-2026; et**
- 6 ➤ **Interdire jusqu'à la finalisation du Projet, la divulgation, la publication et la diffusion**
- 7 **des informations contenues à la section 6 et à l'annexe 1 du présent document ainsi**
- 8 **qu'à la pièce Énergir-1, Document 3.**

**ANNEXE 1 : PLAGES D'INCERTITUDES RELIÉES AUX
ACTIVITÉS DU PROJET**

L'annexe 1 est déposée sous pli confidentiel.