

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

**REPONSE D'ÉNERGIR, S.E.C. (ÉNERGIR) A LA
DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 1 DE LA REGIE DE L'ENERGIE (LA REGIE)**

1. **Références :**
- (i) Pièce [B-0007](#), p. 15;
 - (ii) Pièce B-0009, Analyse financière fichier Excel déposé sous pli confidentiel.

Préambule :

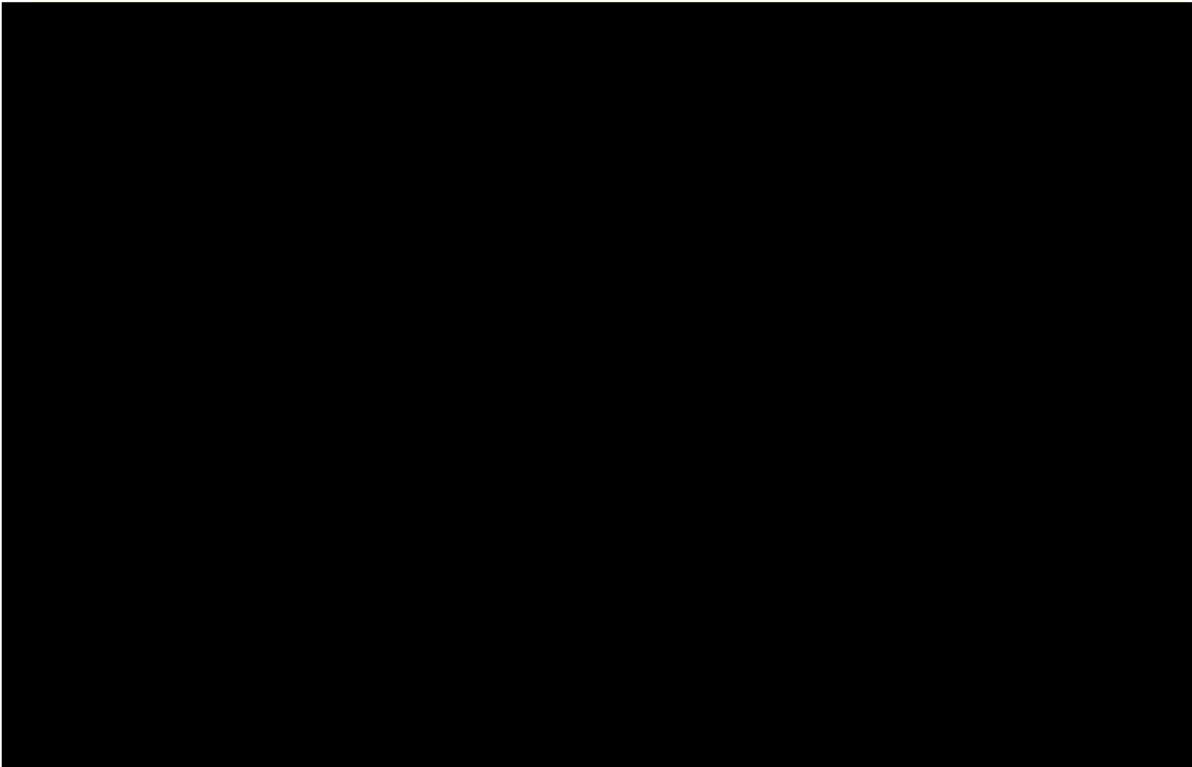
- (i) « *Les hypothèses suivantes ont été utilisées pour l'analyse financière du projet :*

[...]

Un revenu issu de la vente de la bâtisse et du terrain à la quarantième année équivalent au coût de la bâtisse et du terrain majoré d'une inflation de 2 % par année ». [nous soulignons]

- (ii) « Onglet E-01doc3_Calculs, p2-3CONF

Ventilation du coût du projet de 5,3 M\$



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

[...]

Demandes :

1.1 Selon la référence (i), Énergir s'appuie sur l'hypothèse d'un revenu issu de la vente de la bâtisse et du terrain à la quarantième année. Le revenu équivaut au coût de la bâtisse [REDACTED] et du terrain [REDACTED] pour un coût total de [REDACTED] majoré d'une inflation de 2 % par année pendant 40 ans qui représente une vente de [REDACTED] à l'année 40.

1.1.1. Veuillez expliquer les motifs pour lesquels l'hypothèse de majoration est la même pour la bâtisse et le terrain.

Réponse :

1 Énergir estime qu'il n'est pas pertinent de considérer des taux d'inflation
2 distincts pour le terrain et la bâtisse. Énergir observe que les données
3 statistiques disponibles sur l'évolution des prix des bâtiments
4 commerciaux et industriels se traduit généralement par un taux unique au
5 pied carré, sans distinction de la portion terrain versus bâtisse¹.

1.1.2. Veuillez expliquer les motifs pour lesquels la majoration de la bâtisse de [REDACTED] lors de la vente, en considérant que selon la référence (ii) les immobilisations nettes comptables à l'année 40 est de [REDACTED] qui inclut les rubriques ci-dessous. Veuillez valider les données et au besoin, veuillez expliquer et corriger les erreurs.

[REDACTED]

¹ [Statistiques mensuelles | Industriel, Octobre 2023 - PMML](#)
[Statistiques mensuelles | Commercial et Bureau - PMML](#)
[Propriété commerciale et industrielle 2023 au Québec - Canada \(leyton.com\)](#)

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



Réponse :

1 Dans l'évaluation de la valeur de revente de la bâtisse au terme de la
2 quarantième année, Énergir a pris en compte l'investissement initial
3 de [REDACTED] (année 0) de la bâtisse auquel elle a appliqué l'inflation de 2 %
4 par année. La valeur comptable nette est un calcul différent de la valeur de
5 revente : Il inclut tous les investissements (comme le réinvestissement
6 dans la bâtisse et les coûts évités) et est réduit de l'amortissement
7 comptable applicable selon la catégorie d'actifs. Énergir précise que le coût
8 du terrain n'est pas un actif amortissable.

9 Les investissements en mobilier [REDACTED] et équipements TI [REDACTED] qui
10 apparaissent à la référence (ii) n'ont pas été pris en compte dans la valeur
11 de revente, car Énergir pose l'hypothèse que ces actifs seraient exclus du
12 montant de revente de la bâtisse.

13 Le montant du réinvestissement dans les infrastructures du bâtiment a été
14 exclu du calcul de la valeur de revente, car ils n'augmentent pas la valeur
15 de la bâtisse dans le temps, ils permettent plutôt d'éviter une perte de
16 valeur.

17 Le montant des investissements évités en améliorations locatives et
18 équipements de transport a aussi été exclu du calcul de la valeur de
19 revente, car ils n'ont pas d'incidence sur la valeur du bâtiment à terme.

20 Compte tenu de ce qui précède, il n'y a aucune erreur à corriger.

1.1.3. Veuillez expliquer les motifs soutenant l'hypothèse d'un revenu issu de la
vente de la bâtisse et du terrain étant donné qu'Énergir sera en continuité
d'opération à la quarantième année et par conséquent devra envisager des
solutions pour répondre à ses besoins ainsi qu'évaluer les coûts des celles-
ci.

Réponse :

21 Énergir a inclus une valeur de revente dans son analyse financière afin que
22 soit reflété dans le calcul de l'impact tarifaire 40 ans le fait qu'elle serait

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

1 désormais propriétaire d'un actif immobilier par rapport au statu quo,
2 selon lequel elle n'aurait pas d'actif immobilier et qu'elle continuerait
3 d'être locataire.

1.1.4. Veuillez déposer à titre illustratif une mise à jour de l'analyse financière de
la référence (ii) 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.

Réponse :

4 Comme indiqué en réponse à la question 1.1.4, l'analyse financière a été
5 faite en tenant compte du fait qu'Énergir posséderait un actif au terme de
6 la quarantième année qu'elle n'aurait pas en demeurant locataire.

7 En ne tenant pas compte du fait qu'Énergir aurait un actif au terme de la
8 quarantième année, l'effet tarifaire du Projet sur 40 ans sans revente de la
9 bâtisse et du terrain est de 1 706 k\$, par rapport à un effet tarifaire de
10 699 k\$ dans le scénario avec revente présenté par Énergir.

11 Comme la valeur de revente du bâtiment et du terrain n'a aucune
12 incidence sur la valeur comptable des actifs, l'information présentée à la
13 référence (ii) ci-dessus est exactement la même que dans le scénario sans
14 revente.

15 Énergir est d'avis que le calcul de l'impact tarifaire est plus exact en tenant
16 compte de la valeur de revente de la bâtisse à la quarantième année.

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

ÉTUDE GÉOTECHNIQUE

- 2. Références :**
- (i) Pièce [B-0008](#), p. 8;
 - (ii) Pièce [B-0008](#), p. 13.

Préambule :

- (i) « *CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS*

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment industriel d'une superficie d'environ 560 m² sur deux étages hors-sol et sans sous-sol. Le bâtiment inclura une aire d'entrepôt et une zone de bureaux.

Puisque les niveaux de construction ne sont pas encore connus, les recommandations émises dans ce rapport sont préliminaires. Aussi, nous avons considéré l'hypothèse que la dalle sur sol sera mise en place à un niveau minimal de 276 m dans l'élaboration des commentaires et recommandations émises dans ce rapport. Dans tous les cas, il est recommandé de contacter Geotex lorsque les détails de construction seront connus afin de valider la pertinence des recommandations émises dans ce rapport. » [Nous soulignons]

- (ii) « *En fonction des travaux à réaliser, il est recommandé de prévoir un programme de contrôle continu pour l'approbation des fonds d'excavation et le suivi de la mise en place des matériaux granulaires des assises et de la structure de chaussées incluant l'enrobé bitumineux et s'assurer de la conformité de leur mise en place et du compactage.*

Il est recommandé également de prévoir un programme de contrôle pour vérifier la qualité et la mise en place du béton de ciment des fondations, des dalles sur sol et des éléments structuraux. »

Demandes :

- 2.1 En vous référant à la référence (i), veuillez indiquer si Énergir connaît les niveaux de construction du projet. Le cas échéant, veuillez indiquer si Énergir a fait valider, auprès de Geotex, la pertinence des recommandations émises dans ce rapport afin de prendre en compte les détails de construction connus. Veuillez commenter et

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

préciser l'impact d'une variation de l'élévation de la dalle sur sol sur les coûts du projet.

Réponse :

1 Dans la conception, l'ingénieur civil a tenu compte du niveau minimal recommandé
2 par Geotex. Le niveau du bâtiment est prévu à 278 500 mm, soit 2 500 mm de plus
3 que le niveau minimum recommandé dans le rapport de Geotex. Ce niveau a été
4 établi à la suite de l'analyse de la gestion de l'eau qui a été faite sur ce terrain. L'eau
5 doit s'écouler vers le fossé à l'avant du terrain. Tant l'ingénieur en structure que
6 l'ingénieur civil ont coordonné leurs plans avec l'étude géotechnique de Geotex.
7 L'ingénieur civil a transféré les plans à Geotex et ces derniers ont confirmé que les
8 recommandations présentées dans leur étude s'appliquent toujours.

9 Les coûts liés l'élévation de la dalle en raison de la nature du terrain sont d'environ
10 100 000 \$ et étaient connus au moment du dépôt du projet à la Régie. Ils sont donc
11 inclus dans les coûts estimés du projet de 5,3 M\$.

2.2 Veuillez indiquer si Énergir a prévu un programme de contrôle pour le suivi de construction, tel que recommandé par la firme Geotex dans son étude géotechnique à la référence (ii). Veuillez déposer ce plan, le cas échéant.

Réponse :

12 Afin d'assurer un contrôle de qualité du béton, des fonds d'excavation, de la qualité
13 du remblai et de l'enrobé bitumineux, Énergir a mis en place un programme de
14 surveillance continu, dont voici les grandes lignes :

Mise en place du béton :

15 À chacune des coulées de béton, le laboratoire mandaté sera responsable :

- 16 • Être présent tout au long de la coulée;
- 17 • Prélever trois cylindres pour les 50 premiers mètres cubes de béton;
- 18 • Prélever trois cylindres à chaque 100 mètres cube supplémentaires;
- 19 • Un essai d'affaissement par camion;
- 20 • Un cylindre cassé après sept jours;
- 21 • Deux cylindres cassés après 28 jours;

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

- 1 • Les résultats des essais de compression doivent être transmis à
2 l'ingénieur et à l'entrepreneur aussitôt réalisés.

Fonds d'excavation et remblai :

- 3 • Le laboratoire sera mandaté afin d'effectuer un test de compaction sur le
4 fond d'excavation avant l'implantation d'une nouvelle structure;
- 5 • Lors du remblai, celui-ci sera effectué par couche de 300 mm à 95 % du
6 Proctor modifié. Le laboratoire effectuera un test de compaction à
7 chacun des niveaux;
- 8 • Un test de granulométrie sera effectué sur les matériaux de remblai pour
9 être certain qu'ils correspondent aux normes spécifiées par l'ingénieur en
10 structure;
- 11 • Remblai classe A :
- 12 - Sable + MG-112 (80 Microns @ 100mm);
- 13 - Pierre MG-20 (0-3/4");
- 14 - Tous matériaux approuvés par un laboratoire.
- 15 • Remblai classe B :
- 16 - Sable;
- 17 - Matériaux du site exempts de produit contaminé;
- 18 - Argile compactable.

Enrobé bitumineux :

- 19 • Vérification du taux de pose et de la compacité;
- 20 • Analyse complète du mélange et approbation de la formule de
21 mélange.