

Société d'énergie Qulliq



ᓃᓃᓃᓃᓃ ᓃᓃᓃᓃᓃᓃᓃᓃ ᓃᓃᓃᓃᓃ
Qulliq Energy Corporation
Société d'énergie Qulliq
Qulliq Alruyaktuqtunik Ikumatjutiit

Demande de permis pour un projet majeur

NOUVEL IMMEUBLE POUR LE SIÈGE SOCIAL DE BAKER LAKE

Janvier 2019

Résumé

Par les présentes, la Société d'énergie Qulliq (SEQ) dépose auprès du ministre dont elle relève, conformément à l'article 18.1 de la Loi sur la Société d'énergie Qulliq, LRTN-O 1988, c N-2, une demande de permis pour le projet de nouvel immeuble pour son siège social de Baker Lake.

Le projet n'aura aucune incidence sur les tarifs avant l'approbation de la première requête de majoration tarifaire générale de la SEQ suivant l'inauguration du nouvel immeuble, soit au plus tôt à l'exercice 2020-2021.

La SEQ gère ses activités à partir de son siège social de Baker Lake et de son bureau d'Iqaluit. Comme elle n'est propriétaire d'aucun immeuble à Baker Lake, son siège social occupe des locaux loués. En effet, la SEQ loue actuellement trois immeubles à Baker Lake, dont le plus grand au gouvernement du Nunavut (GN). Un nouveau bail de deux ans prévoyant deux (2) possibilités de prolongation d'un (1) an chacune, à la discrétion du locataire principal (le GN), a été signé et est en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018. Cependant, le GN a l'intention de reprendre possession des locaux à l'échéance du bail d'origine (le 31 août 2020) pour ses propres activités. La SEQ perdra alors environ 50 % des locaux dont elle a besoin à Baker Lake.

De plus, la situation actuelle ne favorise pas la mise en place d'un environnement de travail efficace, unifié et organisé. L'un des immeubles loués est en fait une maison de trois chambres, qui n'a pas été aménagée à des fins professionnelles.

Le projet permettra de résoudre les problèmes de locaux et d'offrir le plus bas coût global sur la durée de vie de l'immeuble. La construction d'un nouvel immeuble pour le siège social de Baker Lake aura pour principaux avantages :

- de résoudre les problèmes de locaux lorsque le bail arrivera à échéance et que le GN reprendra possession des locaux actuellement loués à la SEQ;
- d'améliorer l'efficacité opérationnelle de la SEQ puisque tout son personnel de Baker Lake sera rassemblé dans un même immeuble de bureaux;
- de rentabiliser les coûts comparativement aux autres options.

La SEQ demande l'approbation d'un permis pour un projet d'immobilisations de 13 millions de dollars afin de construire un nouvel immeuble pour son siège social de Baker Lake. Il convient de noter que le budget prévisionnel est fondé sur des estimations préliminaires de classe D avec une précision de +/- 25 %, car la SEQ n'a pas commencé la conception et la planification détaillées du projet. Ainsi, le budget prévisionnel pourrait être revu à l'étape de conception.

Table des matières

1.0	Demande.....	2
2.0	Contexte.....	2
3.0	Évaluation des options.....	6
4.0	Répercussions du projet pour les contribuables	9
5.0	Échéancier.....	11
6.0	Conclusion et recommandations	11

1.0 Demande

Par les présentes, la Société d'énergie Qulliq (SEQ) dépose auprès du ministre dont elle relève, conformément à l'article 18.1 de la Loi sur la Société d'énergie Qulliq, LRTN-O 1988, c N-2, une demande de permis pour un projet d'immobilisations majeur, soit la construction d'un nouvel immeuble pour son siège social de Baker Lake. La SEQ demande l'approbation de dépenses en immobilisations totalisant 13 millions de dollars pour la réalisation de ce projet. Les renseignements appuyant la demande de permis sont énoncés ci-dessous.

2.0 Contexte

La SEQ gère ses activités à partir de son siège social de Baker Lake et de son bureau d'Iqaluit.

Regroupant environ 2 140 personnes, le hameau de Baker Lake arrive au quatrième rang des localités les plus peuplées du Nunavut¹. Selon le profil du recensement de 2016, il compte 580 logements privés². De plus, le Plan intégré pour la durabilité de la collectivité de Baker Lake fait état des entreprises et activités commerciales locales suivantes : Baker Lake Lodge, Baker Lake Contracting and Supplies Ltd, Iglu Hotel, Nunamiut Lodge Hotel, boutiques d'arts et artisanat, magasin Northern et coopérative. Le Plan de 2017-2018 souligne aussi la pénurie de locaux commerciaux louables dans le hameau³.

Comme la SEQ n'est propriétaire d'aucun immeuble à Baker Lake, son siège social occupe des locaux loués. En effet, elle loue actuellement trois immeubles à Baker Lake, ce qui représente une superficie totale d'environ 9 700 pi².

Le cout de location des trois immeubles pour 2018 totalise 555 000 \$:

1. Le premier immeuble (Figure 1 – SEQ1; 5 134 pi² de locaux pour les bureaux de la SEQ) est loué au gouvernement du Nunavut (GN). La SEQ occupe l'étage, tandis que le GN occupe le rez-de-chaussée. Un nouveau bail de deux ans prévoyant deux (2) possibilités de prolongation d'un (1) an chacune, à la discrétion du locataire principal (le GN), a été signé et est en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018. Cependant, le GN a l'intention de reprendre possession des locaux à l'échéance du bail d'origine (le 31 août 2020) pour ses propres activités. Le cout de location est de 210 000 \$ par année, auquel s'ajoute une part des charges de fonctionnement et d'entretien, soit environ 215 000 \$ par année (estimation selon la part réelle de l'année précédente; la part réelle de l'année en cours est généralement

¹ <http://bakerlake.ca/en/baker-lake/informations/> [page consultée le 28 septembre 2018]

² <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=6205023&Geo2=PR&Code2=35&Data=Count&SearchText=Baker%20Lake&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=6205023&TABID=1> [page consultée le 28 septembre 2018]

³ <http://toolkit.buildingnunavut.com/fr/Community/Old/c9536222-1e01-4bcb-82d1-a1f700f16833> [page consultée le 28 septembre 2018]

2 à 3 % plus élevée que celle de l'année précédente). Environ 30 employés de la SEQ travaillent dans cet immeuble, dont ceux du Service des finances, ceux du Service des ressources humaines et certains employés du Service des technologies de l'information.

2. Le deuxième immeuble (Figure 1 – SEQ2; 2 920 pi² de locaux pour bureaux) accueille 12 employés, dont ceux du Service à la clientèle et du Service des technologies de l'information. Le cout de location pour 2018 se chiffre à 92 000 \$. Le bail de la SEQ comprend une clause de résiliation sans pénalité, moyennant un préavis au propriétaire.
3. Le troisième immeuble (Figure 1 – SEQ3; 1 654 pi² de locaux pour bureaux) accueille 5 employés, dont ceux du Service de la paie et le vérificateur général. Il s'agit d'une maison de trois chambres convertie en immeuble de bureaux. Le cout de location est de 38 000 \$ par année. La SEQ peut aussi utiliser cet immeuble pour loger ses employés si d'autres locaux se libèrent⁴.

Non seulement l'immeuble du GN ne pourra plus être loué après le mois d'aout 2020, mais les locaux actuellement loués présentent les problèmes suivants :

- Ils ne peuvent pas accueillir tous les employés du hameau.
- La SEQ ne dispose pas de ses propres salles de conférence et de formation. La salle de conférence de l'immeuble loué au GN est disponible, à la demande. La SEQ doit donc y demander accès chaque fois qu'elle organise une réunion de son conseil d'administration ou qu'elle a besoin d'une salle suffisamment grande.
- L'entente actuelle ne favorise pas la mise en place d'un environnement de travail efficace, unifié et organisé puisque les employés sont répartis dans trois immeubles.

⁴ Si cet immeuble n'est pas disponible, la SEQ devra en louer un autre pour loger ses employés.

Figure 1 : Immeubles loués par la SEQ pour son siège social de Baker Lake

SEQ1 – Immeuble du gouvernement du Nunavut



Figure 1 : Immeubles loués par la SEQ pour son siège social de Baker Lake (suite)

SEQ2 – Immeuble du Service à la clientèle et du Service des TI



SEQ3 – Immeuble du Service de la paie et du vérificateur général



3.0 Évaluation des options

La SEQ reconnaît le besoin d'une stratégie à long terme pour hiérarchiser et maximiser ses dépenses en immobilisations tout en fournissant un environnement de travail sécuritaire et efficace à ses employés.

Comme le bail de l'immeuble du GN ne sera peut-être pas renouvelé après le mois d'août 2020, le statu quo n'est pas une option viable. La SEQ a besoin de locaux pour que le personnel de son siège social puisse gérer ses activités.

La SEQ a étudié les options suivantes pour régler les problèmes.

Option 1 – Location à long terme d'autres immeubles à Baker Lake

La SEQ a étudié l'option de louer un autre immeuble que celui du GN et est parvenue aux conclusions suivantes :

- Aucun autre immeuble locatif de Baker Lake n'est suffisamment grand pour accueillir tous les employés de la SEQ qui travaillent actuellement dans les locaux loués au GN.
- La location de plusieurs petits immeubles n'est pas jugée faisable non plus. Il y a très peu d'immeubles commerciaux disponibles à Baker Lake, et disperser davantage le personnel créerait encore plus de défis pour eux, réduirait leur efficacité et mettrait leur sécurité en danger l'hiver.

Compte tenu de ces conclusions, la SEQ conclut que l'option 1 n'est pas viable.

Option 2 – Acquisition de l'Iglu Hotel et conversion en immeuble de bureaux

Cette option comprend l'acquisition de l'Iglu Hotel et sa conversion en immeuble de bureaux.

L'Iglu Hotel est le seul immeuble commercial de Baker Lake sur le marché suffisamment grand pour accueillir les employés de la SEQ. L'immeuble a été construit en 1976 et a été rénové en 1997.

La SEQ a mandaté une société d'ingénierie pour réaliser une évaluation de l'immeuble. L'évaluation a fait ressortir ce qui suit :

- L'immeuble a été conçu à des fins d'occupation hôtelière et non comme un immeuble de bureaux. Il faudrait donc y apporter des changements importants pour le convertir en immeuble de bureaux.
- D'après l'évaluation intérieure ainsi que des matériaux utilisés et de leur âge, tout l'intérieur de l'immeuble devrait être démoli si la SEQ achetait la propriété pour en faire des bureaux.

- D'après l'évaluation extérieure et l'âge de l'immeuble, l'enveloppe devrait être démolie et renouvelée pour pouvoir respecter la valeur de résistance thermique minimale. Si des matériaux de construction dangereux sont découverts, des travaux d'assainissement devraient être réalisés.
- Toutes les fenêtres doivent être remplacées, une partie des fondations en bois est pourrie, et les fondations à l'arrière de l'immeuble n'ont pas pu être inspectées puisqu'elles sont soit submergées, soit enfoncées dans le sol.

D'après l'évaluation, l'utilisation prévue, l'âge de l'immeuble et son état actuel, la SEQ conclut que l'option 2 n'est pas viable.

Option 3 – Construction d'un nouvel immeuble

L'option 3 comprend la construction d'un nouvel immeuble, qui règlera les problèmes de locaux et créera un environnement de travail efficace, unifié et organisé.

La SEQ a étudié deux emplacements possibles pour le nouvel immeuble : a) derrière la centrale, sur le même lot; b) un lot vacant à côté de l'immeuble du GN, dont la SEQ occupe présentement l'étage (l'édifice Qaiqtuq).

La SEQ conclut que la construction d'un nouvel immeuble près de l'édifice Qaiqtuq est la meilleure option, et ce, pour les raisons suivantes :

- Il s'agit d'un quartier commercial.
- Comme il s'accumule de grandes quantités de neige sur le lot de la centrale, le personnel pourrait avoir de la difficulté à entrer dans le stationnement et dans l'immeuble en toute sécurité.
- La centrale peut récupérer l'énergie pour fournir du chauffage et ainsi réduire le coût de fonctionnement annuel de l'immeuble; la SEQ pourrait alors construire d'autres immeubles dans les alentours.

La SEQ a aussi consulté l'administration municipale du hameau de Baker Lake au sujet des options d'immeuble, et elle appuie la construction à côté de l'édifice Qaiqtuq.

La SEQ a mandaté Accutech Engineering pour réaliser un avant-projet sommaire et déterminer la taille et l'espace du nouvel immeuble de bureaux. L'étude recommande un immeuble de 13 000 pi² pour respecter les normes d'occupation du GN, accueillir tous les employés actuels et potentiels, améliorer les salles de réunion et aménager des bureaux supplémentaires pour les visiteurs, les vérificateurs et les employés temporaires.

Le budget prévisionnel de l'option 3 se chiffre à 13 millions de dollars.

Le cout amorti sur une base annuelle de l'option 3 pour la durée de vie utile de l'immeuble (45 ans) est estimé à 1 030 000 \$ et est calculé comme suit :

- cout en capital amorti sur une base annuelle de 770 000 \$;
- charges de fonctionnement et d'entretien annuelles de 260 000 \$.

Le cout amorti sur une base annuelle ne tient pas compte des économies opérationnelles liées à la cessation des paiements de location actuels pour les immeubles présentement loués.

Option 4 – Location d'un nouvel immeuble construit par un tiers

L'option 4 comprend le lancement d'un appel d'offres pour la construction d'un nouvel immeuble semblable à celui proposé à l'option 3 par des investisseurs qui le loueraient ensuite à la SEQ. Selon cette option, le nouvel immeuble serait construit, détenu et exploité par un tiers, et la SEQ en serait la locataire.

Comme l'option 3, cette option réglerait les problèmes de locaux et créerait un environnement de travail efficace, unifié et organisé. Toutefois, elle comporte certains inconvénients :

- Le cout de location annuel ne serait pas connu avant la fin de la construction et la mise en service de l'immeuble.
- La conception de l'immeuble serait laissée à la discrétion de l'investisseur et pourrait ne pas convenir entièrement aux besoins de la SEQ.
- L'échéancier de construction serait déterminé par l'investisseur.
- La SEQ pourrait signer un bail à long terme, mais le risque de non-renouveau demeurerait présent, ce qui la ramènerait à la case départ (à la recherche d'options de location).
- La SEQ devrait renégocier les modalités à l'échéance du bail d'origine. Le propriétaire aurait alors le gros bout du bâton puisque la SEQ n'aurait d'autre choix que de louer l'immeuble de nouveau selon les modalités et le prix fixés.

Le cout amorti sur une base annuelle de l'option 4 est estimé à 1 240 000 \$.

- Cout de location de 1 076 000 \$ par année, selon les frais de location actuels du GN d'environ 83 \$/pi² et la superficie du nouvel immeuble (13 000 pi²). Il s'agit d'une estimation conservatrice ne tenant pas compte des augmentations de loyer ultérieures.
- Frais d'amélioration capitalisés amortis sur une base annuelle de 164 000 \$.

Après examen de toutes les options, c'est la troisième qui s'avère la meilleure et la moins coûteuse pour la SEQ.

4.0 Répercussions du projet pour les contribuables

La SEQ a analysé les répercussions du projet pour les contribuables. Il convient de noter que le projet n'aura aucune incidence sur les tarifs avant l'approbation de la première requête de majoration tarifaire générale de la SEQ suivant l'inauguration du nouvel immeuble.

Il convient aussi de noter que le nouvel immeuble serait considéré comme un coût commun divisé entre toutes les localités. Le tableau 1 résume le calcul de l'augmentation estimative des besoins en revenus supplémentaires découlant du projet de 690 000 \$ en 2021-2022. L'augmentation des tarifs est estimée à environ 0,35 cent/kWh.

Tableau 1 – Estimation des répercussions du nouvel immeuble pour le siège social de Baker Lake sur les tarifs de 2021-2022

Caractéristiques du projet	
Cout en capital (000 \$)	13 033
Période d'amortissement (années)	45
Rendement sur la base tarifaire approuvé de la RMTG	5,34 %
<u>Répercussions sur les besoins en revenus</u>	
Charge d'amortissement (000 \$)	290
Rendement sur la base tarifaire (000 \$)	695
Charges de fonctionnement et d'entretien annuelles (000 \$)	260
Total partiel : augmentation des besoins en revenus	1 245
Moins : économies opérationnelles	
Estimation des économies de location annuelles	555
Répercussions totales sur les besoins en revenus (000 \$)	690
Prévision des ventes sur le territoire pour 2021-2022 (MWh)	197 060
Hausse moyenne des tarifs du territoire (cents/kWh)	0,35

Il est important de noter que cette analyse est présentée à des fins d'illustration seulement. Les répercussions sur les tarifs réelles varieront selon les besoins en revenus globaux et les tarifs approuvés à la suite des prochaines requêtes de majoration tarifaire générales.

5.0 Échéancier

La SEQ prévoit que le projet commencera en avril 2019. Elle procèdera d'abord à la planification et à la conception, puis à l'appel d'offres pour la construction.

Le tableau 2 résume l'échéancier du projet. La conception du nouvel immeuble sera terminée au deuxième trimestre de 2019-2020; les cahiers des charges et les documents d'appel d'offres seront prêts pour les commandes de matériaux et les contrats de construction. Les travaux de construction commenceront à l'été 2020 et seront terminés au plus tard à la fin de l'exercice 2020-2021. Puisque le bail de l'immeuble du GN prend fin en août 2020, la SEQ prendra les arrangements nécessaires avec le GN pour prolonger le bail actuel jusqu'à ce que le nouvel immeuble soit prêt.

Tableau 2 – Échéancier du projet

Échéancier		
	Date de début prévue	Date de fin prévue
Planification	1^{er} avril 2019	1^{er} mai 2019
Appel d'offres pour la conception	1^{er} mai 2019	1^{er} juillet 2019
Conception	1^{er} juillet 2019	1^{er} septembre 2019
Appel d'offres pour la construction	1^{er} octobre 2019	1^{er} décembre 2019
Octroi du contrat	1^{er} janvier 2020	31 janvier 2020
Construction	1^{er} février 2020	1^{er} janvier 2021
Mise en service	1^{er} janvier 2021	28 février 2021
Clôture du projet		1^{er} mars 2021

6.0 Conclusion et recommandations

La SEQ recommande la construction d'un nouvel immeuble pour son siège social de Baker Lake. Les locaux qu'elle loue actuellement sont inadéquats, et ce, pour plusieurs raisons :

- Elle doit louer plusieurs immeubles puisque les locaux actuels ne peuvent pas accueillir tous les employés du hameau.
- En ce moment, elle ne dispose pas de ses propres salles de conférence et de formation.
- La situation actuelle ne favorise pas la création d'un environnement de travail efficace, unifié et organisé puisque les employés sont répartis dans trois immeubles différents.
- Le plus grand des immeubles est loué au GN, qui a avisé la SEQ qu'il avait besoin des locaux pour ses propres activités, privant ainsi la SEQ des bureaux de la majorité de ses employés.

En résumé, la construction d'un nouvel immeuble pour le siège social de Baker Lake constitue l'option privilégiée pour régler les problèmes de locaux actuels et conserver un environnement de travail sécuritaire, efficace, unifié et organisé pour les employés.