PROJET VERSANT SOLEIL

(MONT TREMBLANT)

TABLE DES MATIÈRES

1 MISE EN CONTEXTE 3

2 DESCRIPTION DU PROJET 4

2.1 Détails du prolongement de réseau et choix du tracé 5
2.2 Marché potentiel 7
2.3 Situation concurrentielle 7
2.4 Les retraits 7
2.5 Type de conduite 8
2.6 Liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois 9
2.7 Autres acquisitions préalables 10
2.8 Échéancier 10

3 COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET ET ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE 11

3.1 Investissements 11
3.2 Retombées économiques 12
3.3 Rentabilité 13
3.4 Impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du projet 13

1 Mise en contexte

En 1994 et 1995, Société en Commandite Gaz Métro (Gaz Métro) a réalisé le projet Mont-Rolland-Mont-Tremblant qui consistait à prolonger son réseau gazier sur une distance de 93 km, afin de desservir en gaz naturel l'ensemble des municipalités dans l'axe Mont Rolland – Mont Tremblant et de soutenir le développement d'une région touristique naturellement incomparable. L'accès au gaz naturel sur le site du Mont Tremblant représentait un grand attrait pour les responsables du développement immobilier de cette magnifique montagne et lui a permis de devenir une destination internationale recherchée.

Aujourd'hui, Station Mont-Tremblant s.e.c., entreprise « filiale » d'Intrawest Corporation (ci-après « Intrawest ») projette de construire un vaste complexe récréo-touristique au Mont Tremblant. Intrawest, leader mondial dans le développement et les opérations d'installations récréo-touristiques à travers le monde, possède 11 complexes prestigieux en Amérique du Nord incluant Whistler Blackcomb où se tiendront les prochains Jeux Olympiques d'hiver en 2010. Elle compte 22 000 employés et désire accroître sa présence au Québec par des investissements majeurs.

Depuis 1994, Intrawest a investi environ 500 millions de dollars au Mont Tremblant et s'apprête à investir à nouveau plus de 500 millions de dollars pour une nouvelle phase, nommée « Versant Soleil ». De plus, le développement de ce secteur étant toujours en croissance, Intrawest a également un projet de même envergure que le projet Versant Soleil, prévu du côté nord du Mont Tremblant (« Versant Nord »), soit à environ 15 km du site actuel du projet Versant Soleil. Dans un souci d'optimisation des investissements, Gaz Métro croit opportun de tenir compte de ce futur projet d'autant plus qu'Intrawest désire collaborer financièrement à la construction du réseau.

Intrawest désire que le réseau de distribution de gaz naturel soit accessible pour l'alimentation en gaz naturel des immeubles du projet Versant Soleil. Le coût de ce projet est estimé à 2 114 430 $.

En vertu du paragraphe 1° de l'article 1 du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la Régie de l'énergie*, une autorisation de la Régie de l'énergie est requise pour acquérir, construire ou disposer des immeubles ou actifs destinés à la distribution de gaz naturel dont le coût est de 1,5M $ ou plus.

Par conséquent, Gaz Métro s'adresse à la Régie de l'énergie afin d'obtenir son autorisation préalable à la réalisation du projet Versant Soleil aux conditions suivantes :

- Obtenir 100 % de la marge brute sous signature avant le début des travaux et/ou une rentabilité équivalente.
- Obtenir avant le début des travaux l'ensemble des autorisations préalables.
- Obtenir une contribution externe du promoteur qui nous permettra de rentabiliser le projet sur la base d'un point mort tarifaire de 6,46 ans.

2 Description du projet

Situé à une dizaine de kilomètres au nord-est de St-Jovite, le secteur du Mont Tremblant est actuellement desservi par un réseau permettant l'alimentation en gaz naturel de tout le complexe récréo-touristique actuel. Intrawest a déposé un projet de construction d'un vaste complexe récréo-touristique (hôtelier et résidentiel) haut de gamme comprenant, sans s'y limiter, 2 hôtels, un salon de jeux, un centre de congrès, des restaurants et environ 1000 unités résidentielles sous forme de condominiums ou de maisons unifamiliales.

Le projet, situé en bordure est du complexe actuel, nécessiterait la construction d'un réseau de 4,9 km, à partir du réseau existant situé sur le Chemin des Quatre Sommets. Toutefois, la capacité résiduelle du réseau existant n'est pas suffisante pour alimenter le nouveau complexe. Nous devons, pour répondre à ces demandes, ajouter un nouveau tronçon qui partira de la conduite située à l'intersection de la piste cyclable et de la Montée Ryan pour rejoindre le point de raccordement mentionné ci-haut ce qui représente une longueur de supplémentaire de 5,6 km. De plus, l'ajout d'un poste de détente est à prévoir dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Pour Gaz Métro, ce projet constitue une extension de son réseau entièrement dédiée à Intrawest. Compte tenu de fait que ce projet n'est pas rentable en l'absence d'une contribution du promoteur, ce dernier accepte de contribuer financièrement au projet, étant très intéressé au produit et par ailleurs conscient des exigences que représente son projet sur la capacité du réseau actuel. Ainsi, le promoteur contribuera au projet en versant une contribution totalisant 1 600 000 $, selon les modalités prévues au contrat annexé à la présente (Gaz Métro – 1, document 4).

2.1 Détails du prolongement de réseau et choix du tracé

Le réseau actuel est situé sur le Chemin des Voyageurs. Il s'agit d'une conduite de 168 mm de diamètre en polyéthylène alimentée à 400 kPa. L'objectif du projet consiste à alimenter le projet Versant Soleil d'Intrawest à partir du réseau actuel. Toutefois, ce réseau n'a pas la capacité suffisante pour alimenter tout le projet Versant Soleil. Nous devons donc prévoir débuter l'extension à partir du réseau de classe 2400 situé à 5,6 km au sud. Pour ce faire, nous devons prévoir également la mise en place d'un poste de détente.

Plus précisément, une conduite de 168 mm de diamètre en acier de classe 2400 sera installée à partir du réseau existant à l'intersection de la piste cyclable et de la Montée Ryan à St-Jovite. Cette conduite se prolongera sur la Montée Ryan jusqu'à l'intersection du chemin des Quatre Sommets, soit une distance de 4,8 km. Une fois sur le chemin des Quatre Sommets, la conduite se prolongera jusqu'au chemin Duplessis sur une distance de 0,8 km toujours en classe 2400. À cette intersection, nous installerons un poste de détente permettant de réduire la pression à 400 kPa tout en permettant un bouclage avec le réseau actuel en classe 400.

Par la suite, nous allons poursuivre le réseau sur le Chemin Duplessis en utilisant une conduite en plastique de 219 mm de diamètre sur une distance de 1,3 km vers l'est soit jusqu'au carrefour giratoire menant au site du Versant Soleil. Nous allons, à partir de ce carrefour, poursuivre le réseau avec une conduite de 168 mm de diamètre sur une distance de 1,2 km qui nous mènera au cœur du site. Finalement, nous allons installer deux tronçons en conduite de 168 mm de diamètre, pour desservir les bâtiments, soit un de 600 m vers l'est puis un second de 400 m vers l'ouest.

À partir du tronçon est, un autre embranchement sera construit pour alimenter la rue Forêt Blanche sur laquelle seront construites des unités résidentielles. Cette section de réseau de 1,4 km sera construite en plastique de 168 mm et 114 mm de diamètre. Au total, ce sont 10,5 km de conduite qui seront installés. (voir le plan clé à la pièce Gaz Métro-1, document 5)

Le tracé proposé fait suite à une analyse hydraulique du réseau actuel et des options techniques s'offrant à Gaz Métro tout en ayant à l'esprit de minimiser les coûts du projet. Les différents scénarios étudiés devaient permettre de conserver de la capacité suffisante pour le projet actuel et également pour le développement futur. À la lumière des besoins identifiés, il était primordial que le nouveau tronçon se raccorde directement sur le réseau de classe 2400 afin de garantir un débit et une pression suffisante pour alimenter le projet Versant Soleil et avoir une capacité résiduelle suffisante pour le projet éventuel du Versant Nord. Le choix du point de raccordement correspond au point le plus rapproché du site du projet Versant Soleil minimisant ainsi la longueur de la portion en acier. Le raccordement sur le réseau en classe 2400 nécessite la mise en place d'un poste de détente.

2.2 Marché potentiel

Le marché potentiel le long du tracé projeté touche principalement le projet Versant Soleil d'Intrawest.

Projet	*Nombre de bâtiments*	*Volumes (à maturation) 10^3m^3*
Versant Soleil – Zone Principale	11	1 323
Versant Soleil – Rue Forêt Blanche	24	120
TOTAL	**35**	**1 443**

2.3 Situation concurrentielle

En général, la situation concurrentielle du gaz naturel par rapport au gaz propane est favorable. Plus la consommation est importante et plus l'économie est considérable avec le gaz naturel. D'ailleurs, pour Intrawest, le promoteur du projet, cet avantage est clair et il voit une plus-value à se raccorder au réseau de gaz naturel.

En ce qui concerne l'électricité, l'avantage concurrentiel du gaz naturel est élevé. Que ce soit pour le chauffage des grands bâtiments (Hôtels, centre de congrès, etc.) ou pour l'utilisation d'appareils périphériques (cuisinières, chauffe piscine, etc.), le gaz naturel est privilégié. De plus, les clients du complexe provenant surtout de l'extérieur du Québec sont, en général, de fervents utilisateurs du gaz naturel.

2.4 Les retraits

Gaz Métro est très confiante d'obtenir le niveau de retrait prévu. Par ailleurs, le promoteur s'engage à verser à Gaz Métro une contribution permettant d'assurer la rentabilité sur une période de 6,46 ans.

Marché	*Retraits par année (10^3m^3)*				
	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Nombre de clients	**2**	**2**	**3**	**4**	**7**
Volume annuel	118	0	53	47	644
Volume total cumulatif	**118**	**118**	**171**	**218**	**862**

Marché	*Retraits par année (10^3m^3)*				
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Nombre de clients	**10**	**10**	**10**	**11**	**11**
Volume annuel	78	113	0	270	0
Volume total cumulatif	**940**	**1 053**	**1 053**	**1 323**	**1 323**

À noter que les volumes ci-haut correspondent aux volumes planifiés auxquels nous avons appliqué le taux de maturation observés dans nos marchés soit 80 %. Ces volumes ont servi de base de calcul pour établir les revenus de distribution attendus par Gaz Métro et pour calculer la contribution du promoteur tel qu'indiqué à l'annexe B du contrat.

2.5 Type de conduite

Le projet de construction totalise près de 10,5 km qui seraient exploités à 2 400 et 400 kPa.

Conduite	*Classe*	*Longueur (mètres)*
168,3 mm acier	2400 kPa	5 555
219,1 polyéthylène	400 kPa	1 300
168,3 polyéthylène	400 kPa	1 200
114,3 polyéthylène	400 kPa	2 400
Total		

En ce qui concerne la conception technique et la réalisation prévue du projet, les données respectent la norme CSAZ662 et le *Code de construction* qui intègre les exigences des codes applicables de l'Association canadienne de Normalisation (ACNOR).

2.6 Liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois

En plus d'obtenir l'autorisation de la Régie de l'énergie, Gaz Métro doit obtenir les autorisations suivantes, préalablement à la réalisation du projet :

- Municipalité de Mont Tremblant
- Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
- Ministère des Transports

Gaz Métro espère obtenir les autorisations requises d'ici le 20 août 2007, ce qui nous permettrait de débuter les travaux avant la fin du mois d'août, particulièrement pour la portion qui vise la traverse de la rivière la Diable et qui doit être réalisée avant le 15 septembre 2007. En effet, Gaz Métro doit s'assurer de réaliser la traversée de la rivière avant cette date afin de ne pas entraîner la détérioration, destruction ou perturbation, notamment de l'habitat du poisson.

2.7 Autres acquisitions préalables

Il n'y a aucune autre acquisition préalable reliée à la réalisation de ce projet.

2.8 Échéancier

Les travaux devraient débuter en août 2007 et se terminer en novembre 2007, pour une mise en gaz à compter du 1er décembre 2007.

Début de la construction :	20 août 2007
Début de la mise en gaz :	1er décembre 2007

Vous trouverez à la pièce Gaz Métro-1, document 2, l'échéancier de construction.

3 Coûts associés au projet et étude de faisabilité économique

3.1 Investissements

Le projet nécessitera des investissements totaux de 2 114 430 $, en considérant les conduites et les branchements. Le promoteur contribuera au projet par le versement d'une somme de 1 600 000 $ payable selon les modalités prévus au contrat (Gaz Métro – 1, document 4).

	Projet de développement
Conduites :	1 835 121 $
Branchements :	184 342 $
Poste de détente	94 967 $
P.R.C. :	0 $
Contribution du promoteur :	**-1 600 000 $**
TOTAL :	**514 430 $**

Le coût de réalisation des travaux se répartit de la façon suivante :

	Projet de développement
Matériaux :	457 889 $
Main d'œuvre entrepreneur :	1 527 859 $
Main d'œuvre Gaz Métro :	128 682 $
Frais généraux corporatifs :	0 $
Frais généraux entrepreneur	0 $
Contribution du promoteur :	**-1 600 000 $**
TOTAL :	**514 430 $**

3.2 Retombées économiques

La réalisation du projet, telle que présentée, génèrera 29 emplois/année au cours de sa construction, et procurera des revenus de 668 000 $ aux deux paliers de gouvernement :

Gouvernement du Québec :	439 000 $
Gouvernement du Canada :	229 000 $
TOTAL :	**668 000 $**

Catégorie	**Projet de développement**
Main d'œuvre (personnes/années)	29
REVENUS DU GOUVERNEMENT DU QUEBEC *	
Impôt sur salaires et gages	187
Parafiscalité	234
Taxes de vente	8
Taxes spécifiques	11
TOTAL	**439**
REVENUS DU GOUVERNEMENT FEDERAL *	
Impôt sur salaires et gages	157
Parafiscalité	65
Taxes de vente	1
Taxes spécifiques	6
TOTAL	**229**
GRAND TOTAL	**668**

* en milliers de dollars
Sources : Bureau de la statistique du Québec
Référence : 1996a – 1999b – 990722 – 01 – 01

3.3 Rentabilité

Les analyses financières démontrent que le projet d'extension génère une baisse tarifaire potentielle de 868 417 $ sur une période de 40 ans, considérant la contribution du promoteur de 1 600 000 $ (voir sections 2.2 et 2.3 du contrat).

Éléments	Développement
Taux de rendement interne	13,79 %
Point mort tarifaire	6,46 ans
Effet tarifaire 40 ans	(868 417) $

Les analyses financières sont basées sur les paramètres approuvés par la Régie de l'énergie dans sa décision D-2006-140 Vous trouverez les détails des analyses financières à la pièce Gaz Métro-1, document 3.

3.4 Impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du projet

Le tableau ci-après présente une analyse de sensibilité du projet en fonction de la variation des volumes de vente et des coûts de construction :

Projet de développement

Sensibilité		*Tri %*	*PMT (*)*	*Effet Tarifaire 5 ans*	*Effet Tarifaire 40 ans*
Volumes	80 %	11,31	8,34	78 030 $	-564 905 $
	100 % **	**13,79**	**6,46**	**50 708 $**	**-868 417 $**
	120 %	16,09	5,51	23 460	-1 171 560 $
Coûts	- 10 %	23,38	4,02	-44 104 $	-1 147 275 $
	100 % **	**13,79**	**6,46**	**50 708 $**	**-868 417 $**
	+ 10 %	10,20	9,86	145 520	-589 560 $

* Actualisé PMT = point mort tarifaire
** Scénario de référence déposé pour approbation de projet