

PROJET D'EXTENSION DE RÉSEAU
(Projet Chelsea)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET ET JUSTIFICATION EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS	5
Le projet vise les objectifs suivants :	5
2. DESCRIPTION DU PROJET	6
2.2 Retraits et prévisions de ventes	8
3. PRINCIPALES NORMES TECHNIQUES	9
4. COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET	9
4.1 Compte de frais reportés	10
5. ANALYSE FINANCIÈRE	11
6. IMPACT SUR LES TARIFS INCLUANT UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ DU PROJET	11
7. CALENDRIER PROJETÉ.....	12
8. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS	13
9. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL	13
CONCLUSION	13

1 **INTRODUCTION**

2 Gazifère souhaite réaliser un projet d'investissement permettant de raccorder la Ville de Chelsea au
3 gaz naturel. Bien que ce projet permette d'emblée le raccordement initial d'une mixité de
4 consommateurs, dont près de 742 unités d'habitation, et près de 15 commerces et institutions, il
5 représente une rare occasion de permettre la desserte d'une nouvelle municipalité, qui plus est, une
6 municipalité en plein développement.

7
8 En effet, depuis quelques années, la Ville de Chelsea se prépare à un développement résidentiel et
9 commercial d'importance. Située favorablement près du centre-ville de Gatineau et d'Ottawa avec des
10 accès faciles via le système autoroutier, Chelsea est un voisin immédiat du vénérable Parc de la
11 Gatineau, ce qui en fait un endroit de choix pour le développement d'un beau milieu de vie. Il est à
12 noter d'ailleurs que la construction d'infrastructures de traitement des eaux usées et d'alimentation en
13 eau potable est en cours pour permettre à la Ville de soutenir ce développement, ce qui favorise le
14 passage d'une situation de municipalité de type rural vers un type de municipalité plus urbain.

15
16 À cet égard, il faut souligner que le secteur commercial sur l'actuel Chemin Old Chelsea pourra être
17 relié au réseau gazier dans 5 ans, lorsque la période de moratoire sera terminée suite à la
18 reconstruction de ce chemin durant l'été 2015. Par ailleurs, d'autres secteurs sont prévus, bien que non
19 inclus dans le projet faisant l'objet de la présente demande, ceux-ci n'étant pas encore suffisamment
20 développés à ce stade.

21
22 Enfin, le secteur de la municipalité de Chelsea où sera amené le gaz naturel est déjà pourvu de grands
23 bâtiments pour répondre aux besoins des citoyens (bibliothèque, aréna, école, caserne de pompier,
24 églises, etc.) et pourra, dans l'avenir, compter sur les bénéfices du gaz naturel, ce qui résultera en
25 avantages économiques et environnementaux.

26
27 L'analyse de rentabilité réalisée à l'égard du projet faisant l'objet de la présente demande est très
28 conservatrice. En effet, le projet tel que soumis nécessite une extension de réseau en conduites
29 principales sur une longueur approximative de 4,2 km qui se rentabilisera uniquement avec quelques
30 bâtiments existants et les projets de deux promoteurs, soit les projets Éco Village Chelsea et Ferme
31 Hendrick, ainsi qu'avec un grand client commercial établi, soit le Nordik Spa-Nature, lequel prévoit
32 également un projet de condominiums à compter de l'année 5 (le « Projet »). Tous les autres projets

1 domiciliaires et d'affaires ne sont pas pris en considération dans le cadre de l'analyse de rentabilité, ce
2 qui représente :

- 3 • 5 projets domiciliaires et commerciaux mixtes, dont un est à l'étude du CCU (conseil consultatif
4 d'urbanisme);
- 5 • 2 projets d'hébergement pouvant représenter jusqu'à 170 chambres;
- 6 • Une gare;
- 7 • Des espaces de bureaux;
- 8 • Des bâtiments municipaux et scolaires.

9
10 De plus, aucune croissance interne de la demande commerciale et institutionnelle n'a été prise en
11 compte dans l'analyse de rentabilité du Projet, malgré l'augmentation d'achalandage attendue, sauf
12 pour le Nordik Spa-Nature, dont la prévision de croissance reste bien en-deçà de ce qui s'est réalisé
13 dans les dernières années (son volume de consommation a presque triplé entre 2011 et 2015). À cet
14 égard et tel que précisé ci-haut, un projet de construction de condos est inclus dans le Projet, à
15 compter de l'année 5.

16
17 Également, dans le cadre des deux projets résidentiels ci-haut mentionnés (Éco Village Chelsea et
18 Ferme Hendrick), une portion de chaque développement est réservée au secteur commercial, soit
19 381 000 pieds carrés pour Éco Village Chelsea et 435 600 pieds carrés pour Ferme Hendrick. Comme
20 les projets de développements de type commercial ne sont pas connus actuellement, ils n'ont pas été
21 inclus dans l'analyse de rentabilité du Projet, mais ils représentent tout de même un volume potentiel
22 important de plusieurs dizaines de milliers de mètres cubes annuellement.

23
24 Il est également à noter que l'un des projets domiciliaires futurs ci-haut mentionnés, dont les terrains
25 sont détenus par l'un des plus gros développeurs de la région de la capitale nationale, est évalué à
26 environ 2000 unités d'habitations, sans compter l'ajout de clientèles commerciales et institutionnelles.
27 Cependant, la réalisation de ce projet n'est prévue que dans 5 à 10 ans.

28
29 De plus, d'autres secteurs déjà bâtis seront à proximité des installations gazières et pourraient, dans
30 l'avenir, bénéficier des avantages du gaz naturel. Plusieurs résidences de très grandes superficies se
31 trouvent dans ce secteur. Ces clients potentiels ne font pas partie du Projet dans sa phase initiale, mais
32 pourront ajouter à la rentabilité future de cette extension de réseau.

1 Le Projet est donc très important pour le développement du gaz naturel dans la franchise de Gazifère.
2 De plus, l'arrivée du gaz naturel sera un élément important associé au développement économique de
3 la Ville de Chelsea, tel que l'a mentionné la mairesse de Chelsea dans une lettre qui est déposée
4 comme pièce GI-3, document 1.

5
6 Enfin, un certain nombre de commerces et d'institutions actuels et futurs pourront bénéficier du gaz
7 naturel en remplaçant des produits pétroliers permettant ainsi une réduction des gaz à effets de serre
8 tout en permettant des économies non négligeables.

9
10 La présente demande vise donc à obtenir l'autorisation de la Régie, conformément à l'article 73 al. 1,
11 par. 1° et 2°, de la *Loi sur la Régie de l'énergie* (la « Loi »), pour la réalisation de ce Projet. En vertu
12 de l'article 1, al. 1, par. 1° du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une autorisation de la*
13 *Régie de l'énergie*, Gazifère doit obtenir l'autorisation de la Régie pour acquérir et construire des
14 immeubles ou des actifs destinés à la distribution de gaz naturel ainsi que pour étendre son
15 réseau de distribution dans le cadre d'un projet dont le coût est de 450 000 \$ ou plus.

16
17 Cette demande est accompagnée des renseignements suivants :

- 18 • Les objectifs visés par le Projet, la description ainsi que la justification;
- 19 • Les principales normes techniques;
- 20 • Les coûts associés au Projet;
- 21 • L'étude de faisabilité économique du Projet;
- 22 • L'impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du Projet;
- 23 • Le calendrier projeté
- 24 • La liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois; et
- 25 • L'impact sur la qualité de prestation du service de distribution du gaz naturel.

26
27 1. **OBJECTIFS VISÉS ET JUSTIFICATION DU PROJET**

28 Le Projet vise les objectifs suivants :

- 29 • Saisir l'opportunité que représente le développement résidentiel dans la Ville de Chelsea
30 pour étendre le réseau gazier de Gazifère dans cette municipalité en desservant non
31 seulement de nouveaux projets de construction mixte résidentiel/commercial/institutionnel,
32 mais en permettant également la conversion d'une clientèle potentielle existante;

- 1
- 2 • Permettre à des commerces et institutions de profiter de l'accessibilité du gaz naturel,
- 3 notamment en remplaçant d'autres sources énergétiques plus dispendieuses et/ou plus
- 4 polluantes.
- 5

6 2. **DESCRIPTION DU PROJET**

7 Après plusieurs années de planification, la Ville de Chelsea a entrepris la construction d'infrastructures

8 permettant le développement résidentiel à grande échelle sur son territoire, à savoir une usine

9 d'épuration des eaux usées ainsi qu'une usine d'eau potable.

10

11 Cette opportunité, combinée au lancement de deux projets de développement résidentiels, incluant

12 chacun une portion commerciale, en plus de la possibilité de brancher plusieurs commerces et

13 institutions déjà en place, dont un grand client commercial (le Nordik Spa-Nature), fait en sorte que le

14 Projet est d'emblée rentable.

15

16 Mais ce qui est le plus intéressant dans ce Projet, c'est qu'il constitue un projet précurseur, puisqu'il

17 permettra de poursuivre l'accompagnement de développements futurs, tant commerciaux,

18 institutionnels que résidentiels, dans ce secteur. En effet, l'extension de réseau proposée passera

19 devant une portion de terrains acquis par un grand promoteur immobilier qui planifie l'implantation

20 d'environ 2000 résidences d'ici 5 à 10 ans, sans compter les commerces et institutions nécessaires

21 pour desservir une telle population. De plus, le nouveau réseau sera également situé à proximité de

22 cinq autres projets résidentiels en gestation dans la Ville de Chelsea, sans compter tout l'apport des

23 secteurs commercial, institutionnel et touristique.

24

25 Enfin, Gazifère tient à souligner le grand intérêt de la population de la capitale nationale (tant de la rive

26 québécoise qu'ontarienne) pour ce secteur (la ville de Chelsea). En effet, ce secteur est très prisé étant

27 à un jet de pierre du Parc de la Gatineau et à moins de 10 minutes du centre-ville d'Ottawa et de Hull,

28 en utilisant notamment les autoroutes.

29

30 La phase initiale du Projet qui fait l'objet de la présente demande vise donc à étendre le réseau de

31 distribution de Gazifère afin d'assurer la desserte de ce qui suit :

- 32 • Un projet mixte domiciliaire/commercial/institutionnel de 225 résidences. De ce projet,

1 seules les 205 résidences sont considérées au gaz naturel;

- 2 • Un projet mixte domiciliaire/commercial/institutionnel de 315 résidences. De ce projet,
- 3 seules les 284 résidences sont considérées;
- 4 • Le branchement de 14 clients commerciaux sur le chemin Old Chelsea à compter de
- 5 l'année 5;
- 6 • Le branchement du Nordik Spa-Nature incluant une consommation minimale annuelle sur
- 7 10 ans. À noter que malgré la croissance importante de ce client sur la période
- 8 historique, aucun ajout de volume n'a été inclus dans l'analyse de rentabilité outre un
- 9 volume minimal annuel pendant une période de 10 ans;
- 10 • L'ajout de 253 condos projeté par le Nordik Spa-Nature de l'année 5 à l'année 9.

11
12 De plus, et bien qu'ils ne soient pas pris en compte dans l'analyse de rentabilité du Projet, la venue du
13 gaz naturel dans la municipalité de Chelsea permettra d'assurer la desserte des projets suivants dans
14 le futur:

- 15 • Un projet mixte domiciliaire/commercial/institutionnel, avec environ 2000 résidences dont
- 16 la construction devrait débuter d'ici 5 à 10 ans;
- 17 • De multiples projets d'agrandissements sur lesquels travaille déjà le Nordik Spa-Nature;
- 18 • Un potentiel de raccordement de clients déjà en place (conversion) sur le côté est du
- 19 Chemin Old Chelsea ;
- 20 • Le branchement futur de 4 autres projets mixtes domiciliaire/commercial;
- 21 • Une auberge de 70 chambres;
- 22 • Des édifices à bureaux
- 23 • Un potentiel de conversion de résidences et de commerces existants.
- 24

27 **2.1 Présentation du client Nordik-Spa-Nature**

28
29 Le Nordik Spa-Nature est un centre de détente privilégiant les techniques de relaxation des pays
30 nordiques. En fait, il est le plus grand spa en Amérique du Nord, offrant une panoplie de soins, incluant
31 plusieurs piscines et bains thérapeutiques. L'entreprise est en affaires depuis juillet 2005, et elle n'a
32 cessé de croître depuis.

1
2 Vu le succès sans pareil du Nordik Spa-Nature à Chelsea, l'entreprise a décidé de construire Themëa,
3 un spa nordique du même type, situé le long de la Rivière Rouge à Winnipeg.

4
5 Le spa situé à Chelsea a vu sa clientèle croître de manière impressionnante depuis le début de son
6 exploitation. Ainsi, l'entreprise a agrandi ses installations et fait des projets de construction en continu
7 depuis l'ouverture du spa, ce qui implique une croissance continue des besoins énergétiques de
8 l'établissement. Avec les équipements en place actuellement et la construction d'un hôtel sur place qui
9 débutera bientôt, la consommation du spa représentera un volume de 330 000 m³ annuellement.

10
11 Enfin, en plus de l'ajout constant de stations, de bains et autres, l'entreprise lancera un grand projet de
12 condos d'ici quelques années.

14 **2.2 Retraits et prévisions de ventes**

15
16 Les ventes en unités et en volumes sont prévues comme suit au cours des dix prochaines années.

	Ajout de consommateurs annuellement									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Résidentiel	50	144	144	85	110	49	50	54	56	0
Commercial	1	0	0	0	6	5	1	1	1	0
	Volume annuel									
Volume (m ³)	109,600	411,850	647,150	845,550	1,125,700	1,247,300	1,292,000	1,328,200	1,366,200	1,385,500

18
19
20 Gazifère a pris en compte les volumes associés aux différents types de résidences et de commerces,
21 en fonction du type d'équipements consommant du gaz naturel inclus dans ces immeubles, ainsi que
22 les volumes prévus pour les différents commerces et institutions.

23
24 Le Nordik Spa-Nature a fait l'objet d'une analyse plus personnalisée, les volumes ayant notamment été
25 évalués sur la base des volumes de mazout et de propane qui ont été consommés historiquement et
26 sur les ajouts d'équipements actuellement en cours qui ont permis d'établir le volume minimal de gaz
27 naturel que ce client s'est engagé à payer à chaque année pendant une période de dix ans aux termes
28 d'une entente signée avec ce dernier. À noter que la croissance des volumes au cours des cinq

1 premières années découle des délais requis pour la conversion des équipements et l'ouverture de
2 l'hôtel. En effet, puisque le Nordik Spa-Nature fonctionne 365 jours par année, les travaux doivent se
3 faire concurremment aux autres activités et sans interruption, ce qui ajoute un certain délai dans la
4 conversion de tous les équipements du site.

5
6 Gazifère a également signé une entente avec chacun des deux développeurs de projets domiciliaires
7 portant sur la desserte en gaz naturel des unités d'habitation à construire par ceux-ci, ententes qui
8 prévoient le pourcentage minimal des résidences qui devront être alimentées au gaz naturel.

9
10 **3. PRINCIPALES NORMES TECHNIQUES**

11 Le Projet sera réalisé conformément aux exigences de la dernière édition disponible du code
12 CSA Z662.

13
14 Les données techniques des conduites sont présentées ci-dessous.

Conduites incluses dans le projet

Type	Mètres	Explications
NPS 2 PE SDR 11	6300	Conduites à l'intérieur des deux projets résidentiels
NPS 6 PE SDR 11	1001	Conduite principale Chelsea Ouest
NPS 8 PE SDR 12	3187	Conduite principale Chelsea Est

15
16
17 La réalisation du Projet nécessitera l'installation de 3187 mètres de conduites NPS 8, de 1001 mètres
18 de conduites NPS 6 et de 6300 mètres de conduites NPS 2. Toutes ces conduites seront en plastique
19 et seront exploitées à une pression de 345 kPa. Un plan du Projet est déposé comme pièce GI-2,
20 document 1.

21
22
23
24 **4. COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET**

25 Le P rojet nécessite des investissements totalisant 2,750 M\$. La répartition des coûts selon la
26 nature des travaux est la suivante :

1

2

Activités	Coûts (\$)
Services entrepreneurs	1 314 681
Matériaux	262 410
Main-d'œuvre interne	36 700
Services externes	181 000
Compteurs	69 993
Contingence et frais pour la municipalité	176 824
Sous-total	2 041 608
Compteurs	106 420
Branchements	601 660
Total global	2 749 688

3

4 Gazifère a évalué différents trajets pour finalement utiliser le trajet qui comporte le moins de coûts,
5 notamment en empruntant un vieux chemin forestier le long de l'autoroute 5, plutôt que d'effectuer la
6 mise en place des conduites directement sur le bord de l'autoroute.

7

8

9 **4.1 Compte de frais reportés**

10 Gazifère demande la création d'un compte de frais reportés hors base pour comptabiliser les coûts du
11 Projet devant être encourus par elle en 2016 et ce, jusqu'à ce que ces coûts soient intégrés au coût de
12 service de Gazifère dans le cadre du dossier tarifaire 2017.

13

14

15

1
2 **5. ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE DU PROJET**

3 L'étude de faisabilité économique du Projet est basée sur les paramètres financiers approuvés par la
4 Régie dans sa décision D-2016-014. Le tableau suivant en présente les résultats

5

	Rentabilité
TRI	6,14 %
Point mort tarifaire (années)	9
Impact tarifaire 55 ans	(227 738 \$)

6
7 L'analyse financière détaillée est présentée à la pièce Gazifère-4, Document 1.

8
9
10 **6. IMPACT SUR LES TARIFS INCLUANT UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ DU PROJET**

11 Le tableau ci-dessous présente une analyse de sensibilité du Projet en fonction de la variation des
12 volumes de vente et des coûts de construction.

13
Analyse de sensibilité

	Impact tarifaire 55 ans	TRI	Point mort tarifaire
Variation volume			
90 % du scénario de base	1,381	5.577%	14
110 % du scénario de base	454,182	6.675%	7
Variation des coûts			
90 % du scénario de base	465,099	6.820%	7
110 % du scénario de base	(9,623)	5.551%	14
Variation combinée			
110 % des coûts et 80 % des volumes	(235,980)	5.023%	18

1
2
3
4
5
6
7
8
9

7. CALENDRIER PROJETÉ

Le calendrier ci-dessous présente les grandes étapes de réalisation du Projet. Gazifère aimerait obtenir une décision de la Régie à l'égard du Projet en août 2016 afin que les travaux puissent être exécutés avant la période de gel hivernal.

Activités	Début	Fin
Préparation de plans	Avril 2015	Juillet 2016
Obtention des permis Ville de Chelsea, Ville de Gatineau et Ministère des transports	Avril 2015	Juillet 2016
Évaluation géotechnique (traverse de ruisseaux)	Complété	
Dépôt de la preuve et décision de la Régie	Juin 2016	Août 2016
Construction conduites de raccordements, chemin Old Chelsea et début des conduits et des premiers branchements dans les développements résidentiels	Août 2016	Décembre 2016
Mise en gaz	Décembre 2016	N/A

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

8. **LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS**

- Permis de construction de la Ville de Chelsea
- Permis de construction de la Ville de Gatineau
- Permis d'occupation et de voirie de la part du Ministère des transports du Québec.

9. **IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL**

12 Le Projet offre à Gazifère l'opportunité d'accroître sa clientèle et ce, sans impact sur la qualité
13 de desserte de la clientèle actuelle.

14
15

16 **CONCLUSION**

17 Gazifère demande à la Régie d'autoriser le présent projet d'investissement et d'autoriser la
18 création d'un compte de frais reportés hors base, portant intérêts, dans lequel seront
19 cumulés les coûts liés au Projet encourus en 2016 jusqu'à leur intégration dans le coût de
20 service de Gazifère dans le cadre du dossier tarifaire 2017.