

RÉPONSE DE GAZIFÈRE INC. À LA DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 1 DE LA RÉGIE DE L'ÉNERGIE (LA RÉGIE) RELATIVE À LA DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE PROCÉDER À UN PROJET D'EXTENSION DU RÉSEAU DE GAZIFÈRE INC. (« PROJET CHELSEA »)

REVENUS ET CONSOMMATIONS PRÉVUS AU PROJET

- 1. Références :**
- (i) Pièce [B-0005](#), p. 6 et 7;
 - (ii) Pièce [B-0005](#), p. 8;
 - (iii) Pièce [B-0005](#), p. 9;
 - (iv) Pièce [B-0008](#), p. 1;
 - (v) Décision [D-2016-014](#), R-3924-2015 Phase 3, p. 51.

Préambule :

(i) « *La phase initiale du Projet qui fait l'objet de la présente demande vise donc à étendre le réseau de distribution de Gazifère afin d'assurer la desserte de ce qui suit :*

- *Un projet mixte domiciliaire/commercial/institutionnel de 225 résidences. De ce projet, seules les 205 résidences sont considérées au gaz naturel;*
- *Un projet mixte domiciliaire/commercial/institutionnel de 315 résidences. De ce projet, seules les 284 résidences sont considérées;*
- *Le branchement de 14 clients commerciaux sur le chemin Old Chelsea à compter de l'année 5;*
- *Le branchement du Nordik Spa-Nature incluant une consommation minimale annuelle sur 10 ans. À noter que malgré la croissance importante de ce client sur la période historique, aucun ajout de volume n'a été inclus dans l'analyse de rentabilité outre un volume minimal annuel pendant une période de 10 ans;*
- *L'ajout de 253 condos projeté par le Nordik Spa-Nature de l'année 5 à l'année 9.»*
[nous soulignons]

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

[...]

Le Nordik Spa-Nature a fait l'objet d'une analyse plus personnalisée, les volumes ayant notamment été évalués sur la base des volumes de mazout et de propane qui ont été consommés

historiquement et sur les ajouts d'équipements actuellement en cours qui ont permis d'établir le volume minimal de gaz naturel que ce client s'est engagé à payer à chaque année pendant une période de dix ans aux termes d'une entente signée avec ce dernier. » [nous soulignons]

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

(iv) Analyse financière du projet

(v) À la décision D-2016-014 :

« [200] *En conséquence, la Régie approuve, à titre de projet pilote, le programme commercial dédié aux immeubles multilogements proposé par Gazifère pour une durée de deux ans.* »

Demandes :

1.1 Veuillez présenter, pour chacun des projets et des branchements énumérés à la référence (i), les hypothèses de consommations (en m³) et de revenus annuels prévus pour les dix premières années du projet par type de résidences, de commerces et d'institutions.

Veuillez présenter votre réponse selon le format suivant, tel que représenté à l'annexe 1:

- en colonnes, les dix premières années du projet;
- en lignes, pour chaque projet et branchement prévus à la phase initiale du projet, une ventilation par type de résidence, de commerces et d'institutions en présentant respectivement le nombre, les volumes de consommations annuelles ainsi que les revenus annuels selon les tarifs applicables de Gazifère.

Réponse 1.1 :

Le 11 août 2016
N° de dossier : R-3977-2016

Réponse de Gazifère Inc. à la demande de renseignements n° 1 de la Régie
Page 3 de 16

PROJET : ÉcoVillage	ANNÉES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Type de résidence										
Unifamiliale										
Nombre	8	38	68	87	87	87	87	87	87	87
Volumes de consommation annuelle (m3)	8,800	50,600	166,600	170,500	191,400	191,400	191,400	191,400	191,400	191,400
Revenus annuels*	\$ 4,346	\$ 24,990	\$ 57,586	\$ 84,206	\$ 94,528	\$ 94,528	\$ 94,528	\$ 94,528	\$ 94,528	\$ 94,528
Coût du gaz et du transport	\$ 2,124	\$ 12,215	\$ 28,147	\$ 41,159	\$ 46,204	\$ 46,204	\$ 46,204	\$ 46,204	\$ 46,204	\$ 46,204
Total revenus sans gaz et transport	\$ 2,222	\$ 12,775	\$ 29,439	\$ 43,047	\$ 48,324	\$ 48,324	\$ 48,324	\$ 48,324	\$ 48,324	\$ 48,324
Semi-détaché										
Nombre	6	22	38	38	38	38	38	38	38	38
Volumes de consommation annuelle (m3)	5,700	26,600	57,000	72,200	72,200	72,200	72,200	72,200	72,200	72,200
Revenus annuels*	\$ 2,870	\$ 13,393	\$ 28,700	\$ 36,353	\$ 36,353	\$ 36,353	\$ 36,353	\$ 36,353	\$ 36,353	\$ 36,353
Coût du gaz et du transport	\$ 1,376	\$ 6,421	\$ 13,760	\$ 17,429	\$ 17,429	\$ 17,429	\$ 17,429	\$ 17,429	\$ 17,429	\$ 17,429
Total revenus sans gaz et transport	\$ 1,494	\$ 6,972	\$ 14,940	\$ 18,924	\$ 18,924	\$ 18,924	\$ 18,924	\$ 18,924	\$ 18,924	\$ 18,924
Condo										
Nombre	16	48	80	80	80	80	80	80	80	80
Volumes de consommation annuelle (m3)	4,800	19,200	38,400	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
Revenus annuels*	\$ 3,109	\$ 12,438	\$ 24,876	\$ 31,095	\$ 31,095	\$ 31,095	\$ 31,095	\$ 31,095	\$ 31,095	\$ 31,095
Coût du gaz et du transport	\$ 1,159	\$ 4,635	\$ 9,270	\$ 11,587	\$ 11,587	\$ 11,587	\$ 11,587	\$ 11,587	\$ 11,587	\$ 11,587
Total revenus sans gaz et transport	\$ 1,950	\$ 7,803	\$ 15,606	\$ 19,508	\$ 19,508	\$ 19,508	\$ 19,508	\$ 19,508	\$ 19,508	\$ 19,508

* selon les tarifs applicables de Gazifère

Note : Pour chaque nouveau client, Gazifère utilise la règle du demi-taux pour les volumes de manière à prendre en considération que le client ne consomme pas à compter du premier janvier.

PROJET : Ferme Hendrick	ANNÉES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Type de résidence										
Unifamiliale										
Nombre	10	43	76	109	141	141	141	141	141	141
Volumes de consommation annuelle (m3)	11,000	58,300	130,900	203,500	275,000	310,200	310,200	310,200	310,200	310,200
Revenus annuels*	\$ 5,433	\$ 28,793	\$ 64,648	\$ 100,504	\$ 135,816	\$ 153,200	\$ 153,200	\$ 153,200	\$ 153,200	\$ 153,200
Coût du gaz et du transport	\$ 2,655	\$ 14,074	\$ 31,599	\$ 49,125	\$ 66,385	\$ 74,882	\$ 74,882	\$ 74,882	\$ 74,882	\$ 74,882
Total revenus sans gaz et transport	\$ 2,777	\$ 14,719	\$ 33,049	\$ 51,379	\$ 69,431	\$ 78,318	\$ 78,318	\$ 78,318	\$ 78,318	\$ 78,318
Semi-détaché										
Nombre	2	23	44	65	87	87	87	87	87	87
Volumes de consommation annuelle (m3)	1,900	23,750	63,650	103,550	144,400	165,300	165,300	165,300	165,300	165,300
Revenus annuels*	\$ 957	\$ 11,958	\$ 32,048	\$ 52,138	\$ 72,706	\$ 83,229	\$ 83,229	\$ 83,229	\$ 83,229	\$ 83,229
Coût du gaz et du transport	\$ 459	\$ 5,733	\$ 15,365	\$ 24,997	\$ 34,858	\$ 39,903	\$ 39,903	\$ 39,903	\$ 39,903	\$ 39,903
Total revenus sans gaz et transport	\$ 498	\$ 6,225	\$ 16,683	\$ 27,141	\$ 37,848	\$ 43,326	\$ 43,326	\$ 43,326	\$ 43,326	\$ 43,326
Condo										
Nombre	8	20	32	44	56	56	56	56	56	56
Volumes de consommation annuelle (m3)	2,400	8,400	15,600	22,800	30,000	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600
Revenus annuels*	\$ 1,555	\$ 5,442	\$ 10,106	\$ 14,770	\$ 19,434	\$ 21,766	\$ 21,766	\$ 21,766	\$ 21,766	\$ 21,766
Coût du gaz et du transport	\$ 579	\$ 2,028	\$ 3,766	\$ 5,504	\$ 7,242	\$ 8,111	\$ 8,111	\$ 8,111	\$ 8,111	\$ 8,111
Total revenus sans gaz et transport	\$ 975	\$ 3,414	\$ 6,340	\$ 9,266	\$ 12,192	\$ 13,655	\$ 13,655	\$ 13,655	\$ 13,655	\$ 13,655

* selon les tarifs applicables de Gazifère

Note : Pour chaque nouveau client, Gazifère utilise la règle du demi-taux pour les volumes de manière à prendre en considération que le client ne consomme pas à compter du premier janvier.

	ANNÉES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PROJET : Chemin Old Chelsea										
Type de commerces										
Commerce : Boutiques et restos										
Nombre					5	10	11	12	13	13
Volumes de consommation annuelle (m3)					12,500	37,500	52,500	57,500	62,500	65,000
Revenus annuels*					\$ 4,945	\$ 14,835	\$ 20,768	\$ 22,746	\$ 24,724	\$ 25,713
Coût du gaz et du transport					\$ 2,921	\$ 8,764	\$ 12,269	\$ 13,438	\$ 14,606	\$ 15,191
Total revenus sans gaz et transport					\$ 2,024	\$ 6,071	\$ 8,499	\$ 9,309	\$ 10,118	\$ 10,523
Type d'institutions										
Institution: Paroisse St-Stephen										
Nombre					1	1	1	1	1	1
Volumes de consommation annuelle (m3)					9,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
Revenus annuels*					\$ 3,208	\$ 6,416	\$ 6,416	\$ 6,416	\$ 6,416	\$ 6,416
Coût du gaz et du transport					\$ 2,103	\$ 4,207	\$ 4,207	\$ 4,207	\$ 4,207	\$ 4,207
Total revenus sans gaz et transport					\$ 1,105	\$ 2,210	\$ 2,210	\$ 2,210	\$ 2,210	\$ 2,210

* selon les tarifs applicables de Gazifère

Note : Pour chaque nouveau client, Gazifère utilise la règle du demi-taux pour les volumes de manière à prendre en considération que le client ne consomme pas à compter du premier janvier.

	ANNÉES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PROJET : Nordik Spa Nature										
Type de résidence										
Type de commerces										
Commerce : Nordik Spa Nature										
Nombre	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Volumes de consommation annuelle (m3)	75,000	225,000	225,000	225,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000
Revenus annuels*	\$ 24,835	\$ 71,388	\$ 71,388	\$ 71,388	\$ 103,715	\$ 103,715	\$ 103,715	\$ 103,715	\$ 103,715	\$ 103,715
Coût du gaz et du transport	\$ 17,528	\$ 52,583	\$ 52,583	\$ 52,583	\$ 77,121	\$ 77,121	\$ 77,121	\$ 77,121	\$ 77,121	\$ 77,121
Total revenus sans gaz et transport	\$ 7,308	\$ 18,806	\$ 18,806	\$ 18,806	\$ 26,594	\$ 26,594	\$ 26,594	\$ 26,594	\$ 26,594	\$ 26,594

* selon les tarifs applicables de Gazifère

Note : Pour chaque nouveau client, Gazifère utilise la règle du demi-taux pour les volumes de manière à prendre en considération que le client ne consomme pas à compter du premier janvier.

	ANNÉES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PROJET : Condos - Nordik Spa Nature										
Type de résidence										
Condo										
Nombre					44	93	143	197	253	253
Volumes de consommation annuelle (m3)					13,200	41,100	70,800	102,000	135,000	151,800
Revenus annuels*					\$ 8,551	\$ 26,625	\$ 45,865	\$ 66,077	\$ 87,455	\$ 98,338
Coût du gaz et du transport					\$ 3,187	\$ 9,922	\$ 17,091	\$ 24,623	\$ 32,589	\$ 36,645
Total revenus sans gaz et transport					\$ 5,364	\$ 16,703	\$ 28,774	\$ 41,454	\$ 54,865	\$ 61,693

* selon les tarifs applicables de Gazifère

Note : Pour chaque nouveau client, Gazifère utilise la règle du demi-taux pour les volumes de manière à prendre en considération que le client ne consomme pas à compter du premier janvier.

1.2 Veuillez déposer les détails des ententes conclues avec le Nordik Spa-Nature et les deux développeurs de projets domiciliaires qui sont pertinents à l'alimentation en gaz naturel, dont notamment :

- Le volume minimal annuel de Nordik Spa-Nature, pour chaque année de l'entente;
- Le pourcentage minimal des résidences à être alimentées pour les deux projets domiciliaires respectivement;
- Le type d'équipement (chauffage air-eau / périphériques) inclus au pourcentage minimal de résidences à être alimentées au gaz naturel.

Réponse 1.2 :

Le Nordik Spa-Nature s'est engagé à consommer les volumes suivants pour les dix années de l'entente intervenue avec Gazifère :

Année 1	75 000 m3
Année 2	225 000 m3
Année 3	225 000 m3
Année 4	225 000 m3
Année 5	330 000 m3
Année 6	330 000 m3
Année 7	330 000 m3
Année 8	330 000 m3
Année 9	330 000 m3
Année 10	330 000 m3

Dans le cadre des deux projets domiciliaires, un engagement par voie d'entente a été pris avec Gazifère pour le branchement au gaz naturel d'un pourcentage minimal de résidences.

En ce qui concerne le projet ÉcoVillage, l'engagement est à l'effet qu'au moins 205 unités d'habitation résidentielles sur les 215 prévues dans ce projet se raccordent au réseau de gaz naturel.

Quant au projet Ferme Hendrick, l'engagement porte sur le raccordement au réseau de Gazifère d'au moins 90 % du total de 315 unités d'habitation résidentielles prévues dans ce projet. Le projet Ferme Hendrick aura donc 284 unités d'habitation résidentielles au gaz naturel.

Dans les deux ententes conclues avec les développeurs de ces projets domiciliaires, il n'est question que d'équipements de chauffage air-eau. Alors qu'il y a un intérêt pour les développeurs d'offrir aux acheteurs la possibilité de raccorder des équipements périphériques au gaz naturel, particulièrement avec l'arrivée des programmes commerciaux à cet effet, aucune obligation n'a été imposée dans lesdites ententes. Il importe de mentionner que l'étude financière ne tient pas compte de volumes additionnels

qui pourraient s'ajouter en fonction du nombre d'équipements périphériques installés par les futurs propriétaires.

- 1.3 Veuillez confirmer que la consommation du Nordik Spa-Nature considérée dans l'analyse financière pour les dix premières années du projet correspond au volume minimal annuel de gaz naturel que ce client s'est engagé à payer à chaque année pendant une période de dix ans. Veuillez élaborer.

Réponse 1.3 :

Gazifère le confirme. Les volumes de consommation minimale annuelle présentés à la réponse 1.2 correspondent aux volumes utilisés pour le « projet » du Nordik Spa-Nature dans l'analyse financière du Projet Chelsea, tel que l'indique le tableau reproduit à la réponse 1.1 pour le « projet » Nordik Spa-Nature. L'augmentation progressive des volumes s'explique par le délai occasionné par le remplacement des multiples équipements alimentés actuellement au mazout et au propane. De plus, un ajout de charge important est prévu vers la 5e année étant donné l'ouverture de l'hôtel muni d'une buanderie. La buanderie répondra non seulement aux besoins de l'hôtel mais également à ceux du Nordik Spa-Nature, qui utilise présentement un service externe pour répondre à ses besoins.

Par ailleurs, le client Nordik Spa-Nature nous a indiqué avoir d'autres projets d'agrandissements, mais ceux-ci ne sont pas tenus en compte dans le cadre de l'étude de rentabilité. Ainsi, tout projet d'agrandissement futur ou d'équipements additionnels futurs aura pour effet d'augmenter la rentabilité du projet tel que soumis, toutes choses étant égales par ailleurs.

- 1.4 Veuillez fournir les hypothèses utilisées afin de calculer les volumes de consommation des projets domiciliaires, dont les taux de pertes.

Réponse 1.4 :

Afin de calculer les volumes de consommation des projets domiciliaires, Gazifère a utilisé comme comparable le projet Limbour (Dossier R-3564-2005). Dans ce projet, la prévision de consommation pour les résidences unifamiliales était de 2700 m³ par année alors que pour les condos elle était de 500 m³ par année.

Après analyse des volumes réels consommés dans le projet Limbour, il est apparu que les unifamiliales avaient une consommation généralement moindre, ce qui a mené Gazifère à utiliser 2200 m³ dans le projet Chelsea. De plus, dans le cadre de cette même analyse et sur la base de notre connaissance du projet Limbour, Gazifère a constaté que les maisons de type semi-détaché avaient également une consommation moindre, soit d'environ 1900 m³. Enfin, au niveau des condos, le volume réel dans le projet Limbour s'est avéré un peu

supérieur à ce qui avait été utilisé comme projection, ce qui a amené Gazifère à utiliser le volume de 600 m³ par année. Suite à cette analyse, Gazifère a utilisé les volumes de consommation suivants pour le projet Chelsea :

	Demande Projet Limbour	Demande Projet Chelsea
Maison unifamiliale	2700 m ³ /année	2 200 m ³ /année
Maison semi-détachée	N/A	1 900 m ³ /année
Condo*	500 m ³ /année	600 m ³ /année

* À noter que les volumes de gaz naturel des condos dans le projet Limbour et le projet Chelsea ne se limitent qu'à ceux associés au chauffage de l'eau chaude.

Gazifère n'a pas prévu de taux de pertes dans l'analyse financière effectuée pour le projet Chelsea. Il est important de noter également que Gazifère n'a pas pris en compte l'ajout de charge pour les équipements périphériques dans les résidences, ni d'autres éléments additionnels, tel que l'ajout de clients commerciaux sur les terrains appartenant aux développeurs de ces projets domiciliaires.

1.5 Veuillez indiquer si les projets domiciliaires sont admissibles au programme commercial tel qu'approuvé à la décision D-2016-014 à la référence (v) et confirmer s'ils vont y adhérer. Veuillez élaborer.

Réponse 1.5 :

Oui, ces projets seront admissibles aux programmes commerciaux pour ajout de charge dans le secteur résidentiel. À ce jour, un des constructeurs a été mis informellement au courant de l'existence du programme, l'autre pas encore.

À ce jour, Gazifère a concentré ses efforts pour assurer contractuellement les plus grandes charges et la plus grande proportion de résidences au gaz naturel afin de permettre au projet d'aller de l'avant. L'offre des programmes commerciaux sera plus abondamment discutée et présentée aux constructeurs une fois que l'autorisation d'aller de l'avant aura été obtenue de la part de la Régie, le cas échéant.

Ainsi, les ajouts de charges qui pourront découler de l'utilisation des programmes commerciaux auront pour effet d'améliorer à terme la rentabilité du projet, tel que soumis, toutes choses étant égales par ailleurs.

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS FUTURS

2. **Références :**
- (i) Pièce [B-0005](#), p. 7;
 - (ii) Pièce [B-0005](#), p. 6.

Préambule :

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

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

(ii) « *En effet, l'extension de réseau proposée passera devant une portion de terrains acquis par un grand promoteur immobilier qui planifie l'implantation d'environ 2000 résidences d'ici 5 à 10 ans, sans compter les commerces et institutions nécessaires pour desservir une telle population. De plus, le nouveau réseau sera également situé à proximité de cinq autres projets résidentiels en gestation dans la Ville de Chelsea, sans compter tout l'apport des secteurs commercial, institutionnel et touristique. »*

Demande :

- 2.1 Veuillez indiquer si Gazifère a entrepris des discussions auprès des promoteurs et des gestionnaires des projets cités aux références (i) et (ii) afin de vérifier l'intérêt et le potentiel de conversion de résidences et de commerces existants au gaz naturel.

Dans l'affirmative, pour chacun des projets dont l'intérêt a été identifié, veuillez quantifier et élaborer sur le potentiel de raccordement et de conversion au gaz naturel.

Réponse 2.1 :

Gazifère a bel et bien entrepris des discussions avec les promoteurs et gestionnaires de projets connus à ce jour en plus d'avoir sondé une série de commerces existants afin de déterminer quel serait leur intérêt à se convertir au gaz naturel advenant que Gazifère décidait d'étendre son réseau à Chelsea. Gazifère entend entreprendre des démarches plus sérieuses une fois que le projet de desservir la Ville de Chelsea aura été autorisé, le cas échéant.

Projet mixte - Dans un premier temps, des discussions ont eu lieu avec le propriétaire du terrain situé le long du trajet prévu pour la conduite principale qui desservira Chelsea. L'entreprise ontarienne en question a beaucoup d'intérêt à développer ce terrain et nous a confié que si le gaz naturel était disponible, elle serait disposée à ce que les maisons de son projet soient alimentées au gaz naturel.

Nordik Spa-Nature - À l'exception de l'hôtel et du projet de condos, le Nordik Spa-Nature n'a pas encore précisé à Gazifère l'étendue des améliorations sur lesquelles ils travaillent. Toutefois, les discussions tenues à ce jour laissent présager que d'autres projets d'agrandissement sont en préparation. Les propriétaires nous ont d'ailleurs indiqué, mais sans préciser, que d'autres nouveautés s'en viennent pour le Nordik dans les prochaines années.

Côté est du chemin Old Chelsea et Édifices à bureaux - Alors que du côté ouest du chemin Old Chelsea des démarches ont été entreprises auprès des commerces pour sonder leur intérêt à passer au gaz naturel (étant donné la proximité des travaux pour raccorder le Nordik) une démarche plutôt informelle s'est concrétisée pour le côté est. Nous pouvons toutefois confirmer que la Ville de Chelsea a démontré un intérêt à raccorder l'édifice où se trouvent les bureaux administratifs de la municipalité, en plus de raccorder la caserne de pompiers qui se trouve juste derrière. Sur ce même chemin, on retrouve une école et un centre communautaire.

La commission scolaire Western Québec a démontré un intérêt à ce que soient convertis au gaz naturel les équipements alimentés au mazout dans l'école.

Le centre communautaire, incluant un aréna, ne présente pas une occasion de conversion à court terme, ayant été construit depuis quelques années seulement.

La construction d'un nouveau centre de curling est prévue d'ici la prochaine année et des discussions préliminaires avec les organisateurs du projet semblent indiquer qu'ils seraient favorables à ce que l'édifice soit raccordé au réseau de gaz naturel.

De plus, il existe une série de commerces le long de la partie est du chemin Old Chelsea et également au nord de l'intersection du chemin Old Chelsea et de la route 105. Gazifère n'a cependant pas encore tenu de discussions avec ces commerçants.

Quatre (4) autres projets mixtes et auberge - La Ville a présenté à Gazifère le plan de développement potentiel pour les années à venir, tel qu'approuvé par le conseil municipal. Les deux projets qui font l'objet de notre demande (Ferme Hendrick et Éco Village) se retrouvent sur une carte démontrant les développements futurs ainsi que quatre (4) terrains prévus pour le développement résidentiel et un (1) terrain prévu pour la construction d'une auberge. Comme les propriétaires/développeurs ne sont pas encore identifiés, nous n'avons pu entretenir de discussions sur le réel potentiel qui existe. Toutefois, nous sommes confiants que le gaz naturel sera considéré pour ces projets une fois qu'il sera accessible dans la Ville de Chelsea.

Conversion de résidences - Gazifère n'a pas encore sondé les propriétaires de résidences à proximité de son futur réseau dans Chelsea. Advenant une décision favorable pour le projet Chelsea, Gazifère entreprendra des démarches pour solliciter ces propriétaires. Il importe de noter que le potentiel que représente la conversion de ces résidences ne fait pas partie des volumes utilisés pour l'analyse financière de ce projet. La conversion de ces résidences devrait, toutes choses étant égales par ailleurs, permettre une rentabilité additionnelle au projet.

COÛTS ASSOCIÉS AU PROJET

3. **Références :** (i) Pièce [B-0005](#), p. 10;
(ii) Pièce [B-0005](#), p. 10.

Préambule :

- (i) Tableau de la répartition des coûts selon la nature des travaux du projet :

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

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

Demandes :

3.1 Veuillez fournir une description et préciser les éléments faisant partie des activités présentées au tableau de la référence (i).

Réponse 3.1 :

Services entrepreneur : Comprend toute la main d'œuvre, la machinerie, les opérations et les travaux associés à l'installation du réseau gazier par l'entrepreneur général. Ces services comprennent notamment la mobilisation et démobilitation du personnel et des équipements, la construction d'une route d'accès temporaire, l'installation de conduites par tranchée ouverte ou par forage directionnel, le raccordement au réseau existant pour l'activation du nouveau réseau et la restauration des aires de travaux.

Matériaux : Comprend toutes les conduites, les gaines, les raccords et les valves à installer.

Main-d'œuvre interne : Comprend les activités de planification effectuées chez Enbridge Gas Distribution et l'assistance de l'équipe de planification et de construction de Gazifère.

Services externes : Comprend tous les services reçus de consultants pour les études environnementales, l'étude géotechnique et pour la gestion de la circulation, ainsi que les services reçus d'arpenteurs, de notaires et d'avocats.

Contingence et frais pour la municipalité : Une contingence approximative de 10% est ajoutée sur l'évaluation du coût du projet, excluant le coût des branchements et des compteurs, afin d'accommoder des imprévus pouvant survenir en chantier. Voir réponse 3.4 pour le complément des explications reliées à cet élément.

Compteurs et branchements : Comprend le coût du matériel et l'installation des branchements et des compteurs de gaz naturel par l'entrepreneur.

3.2 Veuillez expliquer pourquoi l'activité « Compteurs » a été présentée à deux reprises au tableau de la référence (i) et justifier en quoi ces activités diffèrent de l'une à l'autre.

Réponse 3.2 :

La ligne « Compteurs » dans la première partie du tableau est une erreur. Le montant total de 2 041 608 \$ est cependant exact, mais le montant associé à l'activité « Contingence et frais pour la municipalité » est erroné. Au lieu de 176 824 \$, on aurait dû lire 246 817 \$ et indiquer que les intérêts durant la construction sont également inclus à cette rubrique.

Gazifère a révisé le tableau en conséquence et dépose la pièce GI-1, document 1, révisée.

3.3 Veuillez expliquer les coûts de l'activité « Services entrepreneurs » tel que présenté à la référence (i) et confirmer si les services retenus constituent des projets clés en main. Veuillez élaborer.

Réponse 3.3 :

Gazifère a fait estimer le travail requis pour l'installation des conduites principales et de distribution à l'intérieur des deux projets domiciliaires, incluant la connexion pour le Nordik Spa-Nature.

Dans le cas du projet Eco Village, ces travaux comprennent les travaux reliés à la conduite principale partant de la fin du réseau actuel jusqu'au projet, et les conduites à l'intérieur du projet, incluant notamment le passage sous un ruisseau.

Dans le cas du projet Ferme Hendrick, ces travaux comprennent les travaux liés aux conduites principales à partir du projet Eco Village, aux conduites à l'intérieur du projet et à la conduite principale menant au client Nordik Spa Nature.

Le projet n'est pas du type clés en main, normalement caractérisé par l'entrepreneur général qui assume la totalité des responsabilités du projet, soit la conception, la planification et l'exécution. Le projet est plutôt du type traditionnel, normalement séparé en deux phases : la planification et l'exécution. La planification, comprenant la conception, est réalisée par Gazifère et Enbridge Gas Distribution, puis l'exécution est assurée par l'entrepreneur sous la supervision de Gazifère. De plus, les coûts soumis par l'entrepreneur consistent en un estimé et ne représentent pas un coût fixe.

3.4 Veuillez spécifier les coûts reliés à l'activité « Contingence et frais pour la municipalité », tel que présenté à la référence (i). Veuillez élaborer.

Réponse 3.4 :

Tel que mentionné en réponse à la question 3.2, les coûts reliés à l'activité « Contingence et frais pour la municipalité » sont de 246 817 \$ plutôt que de 176 824 \$. Le montant de 246 817 \$ inclut un montant estimé à 40 832\$ à verser aux municipalités concernées pour les travaux effectués dans les emprises publiques de ces dernières, les intérêts durant la construction estimés à 27 831 \$, et la contingence estimée à 178 154 \$ correspondant à près de 10 % des coûts des activités suivants : services entrepreneurs, matériaux, main-d'œuvre interne et services externes.

Les intérêts durant la construction représentent les intérêts sur le compte de frais reportés en 2016, qui seront capitalisés et inclus dans le coût de cet investissement à la base de tarification au 1^{er} janvier 2017.

La contingence est incluse dans le calcul lors de l'établissement du budget pour prendre en compte la possibilité de dépassements des coûts pendant l'exécution du projet.

Quant au montant à verser à la Ville de Gatineau, il a été établi en fonction du pourcentage actuel prévu dans l'entente conclue avec cette dernière et actuellement en vigueur, soit 2% de la valeur des travaux. En effet, une portion du tracé étant dans la Ville de Gatineau, cette entente devra s'appliquer. Quant à la portion du tracé située dans la Ville de Chelsea, il n'est pas prévu que Gazifère ait à défrayer de coûts à cet égard. Cependant, par prudence, le même taux de 2 % a été utilisé pour estimer le coût associé aux travaux effectués sur la portion du tracé située dans la Ville de Chelsea et ce coût se retrouve dans le montant total de 40 832 \$.

3.5 Veuillez qualifier le risque de dépassement de coûts pour chacune des activités présentées à la référence (i). Veuillez élaborer.

Réponse 3.5 :

Le risque de dépassement des coûts pour les services de l'entrepreneur général est moyen. Les coûts sont basés sur une évaluation fournie par l'entrepreneur relativement à l'ensemble des services que ce dernier offrira pour la réalisation du projet. Par contre, les imprévus en chantier ou les changements pouvant survenir en raison de circonstances hors du contrôle de l'entrepreneur peuvent amener ce dernier à réviser l'évaluation des coûts liés au projet si la révision est considérée justifiable par Gazifère. Par exemple, si l'entrepreneur rencontre des difficultés dues à des gisements de roc qui ne pouvaient être prévus lors de l'évaluation initiale, l'entrepreneur pourrait être compensé pour les efforts additionnels qu'il aura mis pour l'excavation de ce type de sol.

Pour ce qui est du risque de dépassement des coûts pour les matériaux, il est considéré comme faible; le matériel nécessaire pour l'accomplissement du projet est connu d'avance. Quant à la main-d'œuvre interne, le risque de dépassement des coûts est faible considérant que la majeure partie de la planification a déjà été complétée. Le même raisonnement est applicable pour les services externes.

Le risque de dépassement des coûts pour la contingence et pour les frais pour les municipalités est considéré entre très faible et faible. Vu la nature du projet, tous les efforts ont été faits pour minimiser les coûts d'avance, mais le projet sera complété sur une base de coût majoré de l'entrepreneur. Cette méthode est appropriée considérant la nature du projet et cela se reflète dans les risques identifiés ci-dessus. Pour ce qui est des frais pour les municipalités, tel que mentionné à la réponse 3.4, il est anticipé que le montant total à verser à cet égard soit moindre.

3.6 Veuillez déposer les évaluations que Gazifère a effectuées afin de comparer les alternatives possibles et établir le trajet final du projet, tel que cité à la référence (ii). Veuillez présenter dans votre réponse les hypothèses considérées lors de ces évaluations.

Réponse 3.6 :

Il y a trois trajets principaux pour se rendre à Chelsea à partir de l'emplacement du réseau gazier existant. Le chemin le plus court et le plus direct est celui qui a été présenté dans la présente demande, soit du boulevard de la Technologie en suivant l'autoroute 5 direction nord.

Le deuxième trajet, situé un peu plus à l'ouest, consiste à passer par plusieurs routes secondaires. Ce trajet part du boulevard de la Cité-des-Jeunes en montant vers le nord par le chemin de la Mine, puis les chemins Notch et Kingsmere, pour aboutir approximativement à 1.4 km de l'entrée du projet résidentiel Éco Village. Il totalise environ 5.9 km de conduites principales, sans compter les conduites de distribution à l'intérieur des projets résidentiels. Ce trajet est parsemé de ponceaux, de fossés et d'autres obstacles du genre. Il est aussi majoritairement asphalté, ce qui ajouterait aux travaux de restauration et augmenterait les coûts. De plus, toutes ces routes longent le Parc de la Gatineau, une zone très protégée par les organismes environnementaux ce qui compliquerait l'acquisition des permis nécessaires pour l'exécution des travaux.

Le troisième trajet est situé beaucoup plus à l'est. Le raccordement se ferait à partir du boulevard Saint-Joseph et suivrait la route 105 jusqu'à l'intersection chemin Old Chelsea, à approximativement 1.7 km de l'entrée du projet résidentiel Ferme Hendrick. Il totalise environ 6.5 km de conduites principales, excluant les conduites de distribution à l'intérieur des projets résidentiels. Ce tracé se situerait alors majoritairement dans des zones déjà développées ce qui augmenterait substantiellement les coûts de restauration des zones de travail.

Pour résumer, le trajet proposé comporte moins de kilomètres de conduites principales (4,2 km comparativement à 6,5 et 5,9) et permet d'effectuer les travaux de construction à moindres coûts (notamment, en raison du trajet non asphalté).

ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE DU PROJET

4. **Références :**
- (i) Pièce [B-0005](#), p. 11;
 - (ii) Pièce [B-0005](#), p. 11;
 - (iii) Pièce [B-0008](#), p. 1, lignes 24 et 27;
 - (iv) Pièce [B-0004](#), p. 2.

Préambule :

(i) Tableau des résultats de l'étude de faisabilité du projet :

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

(ii) Résultats de l'analyse de sensibilité du projet :

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

(iii) Valeur actualisée nette (VAN) et Taux de rendement interne (TRI) du projet.

(iv) Au paragraphe 10 de la Demande, il est indiqué :

« La Demanderesse prévoit que ce projet aura un taux de rendement interne de 6,16% et une valeur actuelle nette de (237 113\$) ».

Demandes :

4.1 Veuillez confirmer que l'impact tarifaire, tel que présenté à la référence (i), se traduit en une baisse tarifaire de 227 738 \$ selon l'étude de faisabilité du projet.

Veuillez élaborer sur l'interprétation exacte de l'impact tarifaire, tel que présenté à la dernière ligne de la référence (i) et des résultats de l'analyse de sensibilité, tel que présenté à la colonne « Impact tarifaire 55 ans » de la référence (ii).

Réponse 4.1 :

Gazifère confirme que l'impact tarifaire à la baisse est de 227 738 \$.

L'analyse de sensibilité qui est présentée porte en effet à confusion puisque les résultats ne sont pas présentés de la même manière, les données positives représentant dans ce cas une baisse tarifaire et les données négatives présentant une hausse tarifaire contrairement à ce qui est présenté à la référence (i).

La pièce GI-1, document 1, révisée, comporte donc un tableau révisé présentant les baisses tarifaires en négatif et les hausses tarifaires en positif, afin d'assurer la comparabilité.

- 4.2 Veuillez concilier et expliquer l'écart constaté au « Taux de rendement interne » et à la « Valeur actuelle nette », présentés à la référence (iii), relativement à ce qui est indiqué à la référence (iv).

Réponse 4.2 :

Les bonnes données sont de 6,14 % pour le taux de rendement interne et de 227 738 \$ pour l'impact tarifaire à la baisse.

Au moment du dépôt de la demande, le texte du paragraphe 10 n'avait pas été mis à jour pour refléter les données susmentionnées.

Une demande amendée est déposée de façon concomitante au dépôt de la présente réponse.

- 4.3 Veuillez confirmer que l'analyse de la sensibilité portant sur le scénario « Variation combinée », tel que présenté à la référence (ii), s'appuie sur « 110 % des coûts et 90 % des volumes » plutôt que sur « 110 % des coûts et 80 % des volumes ».

Réponse 4.3 :

Gazifère confirme.