

PROJET D'EXTENSION DE RÉSEAU
(« Projet Le Plateau – Phases 52-53 »)

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
1. Objectifs visés et justification du Projet.....	4
2. Description du Projet	4
3. Principales normes techniques.....	6
4. Plan du Projet.....	7
5. Coûts associés au Projet	8
7. Impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du Projet.....	9
9. Liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois	10
10. Impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel	10
CONCLUSION.....	11

INTRODUCTION

1 Gazifère souhaite réaliser un projet d'investissement permettant de raccorder les phases 52 et
2 53 du projet « Le Plateau » situé dans la Ville de Gatineau (ci-après la « **Ville** »). Le
3 développement du secteur du Plateau par la Ville n'a cessé de prendre de l'importance depuis
4 ses débuts, en 1991, et il constitue le secteur de développement résidentiel le plus actif depuis
5 les 20 dernières années. Le projet d'investissement, faisant l'objet de la présente demande, est
6 d'ailleurs une suite du projet Le Plateau - Phase 51 soumis à la Régie dans le cadre du dossier
7 R-4004-2017.

8 Le développement résidentiel des phases 52 et 53 représente un important potentiel pour
9 Gazifère avec la desserte de 781 unités résidentielles.

10 Aux fins de la réalisation du projet Le Plateau – Phases 52 et 53 (ci-après le « **Projet** »),
11 Gazifère a conclu, à ce jour, des ententes avec deux (2) entrepreneurs en construction aux
12 termes desquelles ces derniers se sont engagés à intégrer le gaz naturel à leurs projets sur une
13 portion de leurs 220 lots de type unifamilial. Les ententes signées avec ces entrepreneurs sont
14 de nature contraignante en ce sens qu'elles prévoient un engagement de leur part à construire
15 un minimum de 190 unités de type résidentiel qui seront alimentées au gaz naturel ainsi que le
16 paiement d'un certain montant à titre de pénalités en cas de défaut de respecter lesdits
17 engagements envers Gazifère. Il est à noter que ces ententes incluent tant le chauffage de la
18 résidence que l'eau chaude.

19 L'analyse de rentabilité du Projet a été établie sur la base de ces deux (2) ententes, soit en
20 prenant en compte un total de 190 unités d'habitation unifamiliale sur un potentiel de 251 unités
21 unifamiliales, dont 31 unités n'appartiennent pas aux constructeurs et donc, ne font pas partie
22 des ententes. Cette analyse prend également en considération 47 condos, uniquement pour la
23 portion du chauffage de l'eau, sur un potentiel de 530 unités de condos.

24 Il est également à noter que Gazifère n'a inclus aucun équipement périphérique dans le Projet,
25 tant au niveau des volumes que des coûts, ces ajouts n'étant pas sécurisés par les ententes.
26 Cependant, les entrepreneurs offriront ces équipements aux consommateurs, ce qui constitue
27 un potentiel de volumes additionnels qui pourraient s'ajouter. Dans une telle éventualité, le
28 Projet ne serait que plus rentable.

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

8 Cette demande est accompagnée des renseignements suivants :

- 9 • Les objectifs visés par le Projet, la description ainsi que la justification;
- 10 • Les principales normes techniques;
- 11 • Les coûts associés au Projet;
- 12 • L'étude de faisabilité économique du Projet;
- 13 • L'impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du Projet;
- 14 • Le calendrier projeté;
- 15 • La liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois; et
- 16 • L'impact sur la qualité de prestation du service de distribution du gaz naturel.

1. **Objectifs visés et justification du Projet**

17 Tel que mentionné précédemment, le Projet vise à raccorder un minimum de 237 unités
18 d'habitation (190 unités d'habitation unifamiliales et 47 unités en copropriété) dans le
19 développement résidentiel Le Plateau – Phases 52-53, situé à Gatineau.

20 Gazifère a participé activement à l'offre du gaz naturel dans ce grand projet de développement
21 résidentiel de la Ville au cours des dernières années, lequel en est rendu aux phases 52 et 53.
22 À noter que la phase 1 de ce projet a été lancée en 1991.

2. **Description du Projet**

23 Le Projet consiste à raccorder au réseau gazier un minimum de 30 %¹ des unités des phases
24 52 et 53 du projet résidentiel Le Plateau situé dans la Ville de Gatineau. Gazifère a conclu des
25 ententes avec deux (2) constructeurs de ces résidences dont les principales caractéristiques

¹ 237 unités sur un total de 781.

1 sont les suivantes :

- 2 • 105 unités sur 109, chauffées et eau chaude. Pénalité de 1 500 \$ par unité en défaut.
3 • 85 unités sur 111, chauffées et eau chaude. Pénalité de 1 500 \$ par unité en défaut.

4 De plus, Gazifère a ajouté, dans l'analyse de rentabilité, l'installation de chauffe-eau dans
5 47 condos, sur un potentiel de 530 condos qui vont être construits dans ce secteur bien qu'il n'y
6 ait pas de contrats avec un constructeur à cet égard actuellement.

Retraits et prévisions de ventes

7 Les ventes sont prévues à compter de 2019 jusqu'à 2022. À noter que la construction des
8 infrastructures de base, soit les conduites principales, devrait débuter à compter de septembre
9 2018 jusqu'en novembre 2018, date à laquelle la mise en gaz sera terminée.

10 Aux fins d'établir les prévisions de ventes, Gazifère a pris en compte les volumes associés aux
11 types de résidences d'habitation qui seront construites Les volumes des résidences
12 unifamiliales sont donc établis à 2 033 m³ par année et les volumes des condos à 433 m³ par
13 année.

14 Aucune conversion n'est incluse dans le Projet et aucun volume ni coût n'a été ajouté en lien
15 avec les programmes commerciaux. De plus, aucun potentiel commercial n'est considéré par
16 Gazifère, puisque selon les informations connues par le distributeur à l'égard du projet de
17 développement actuel de la Ville, aucun projet de ce type n'est prévu à ce jour.

3. Principales normes techniques

- 1 Le Projet sera réalisé conformément aux exigences de la dernière édition disponible du *Code*
- 2 *CSA Z662* ainsi que celles du *Code de construction* (RLRQ c B-1.1, r. 2), lequel intègre les
- 3 exigences des codes applicables de l'Association canadienne de normalisation.

- 4 Les données techniques des conduites sont présentées ci-dessous.

Conduites incluses dans le Projet		
Type	Mètres	Explications
NPS 2 PE IP	5 095	Conduites à l'intérieur du projet résidentiel
NPS 4 PE IP	190	Conduite principale boul. d'Amsterdam
NPS 6 PE IP	1 860	Conduite principale boul. du Plateau et conduites à l'intérieur du projet résidentiel

5 La réalisation du Projet sera possible en prolongeant plusieurs conduites existantes,
6 lesquelles ont été installées au cours des phases précédentes. Pour les phases faisant l'objet
7 de la présente demande, cette prolongation des conduites s'effectuera avec l'installation de
8 1 860 mètres de conduite de NPS 6, de 190 mètres de conduire de NPS 4 ainsi que de
9 5 095 mètres de conduite de NPS 2. Ces nouvelles conduites seront exploitées à une
10 pression intermédiaire, permettant ainsi de rejoindre et d'alimenter le nouveau développement
11 résidentiel dans cette portion de la Ville.

12 À noter que la réalisation du Projet permettra également de boucler deux (2) secteurs
13 desservis par Gazifère, améliorant ainsi l'intégrité du réseau. De plus, les conduites
14 principales seront en place pour supporter le potentiel de développement futur autour du
15 boulevard Vanier.

4. Plan du Projet

Figure 1 : Plan du projet Le Plateau – Phases 52-53

Le Plateau - Phase 52-53 Ville de Gatineau



5. Coûts associés au Projet

1 Les coûts du Projet sont estimés à 1 098 498 \$. Ces coûts incluent des intérêts durant la
2 construction de 11 698 \$ ainsi que deux (2) types de contingences. En effet, le Projet inclut une
3 contingence de 82 733 \$, laquelle représente 15 % des coûts estimés des conduites
4 (551 555 \$). De plus, Gazifère a ajouté une contingence d'hiver. En effet, ayant été informée
5 qu'il y avait un risque qu'une portion des travaux associés à l'installation des conduites
6 principales soit effectuée en hiver, Gazifère a ajouté une contingence de 158 250 \$. Cette
7 contingence additionnelle représente 75 % des coûts pouvant être majorés en coût d'hiver, soit
8 un montant de 422 000 \$ sur un total de 551 555 \$. Quant au taux de majoration applicable, il
9 est de 50%, ce qui fait en sorte que le total s'établit donc à 158 250 \$
10 (422 000 \$ * 50 % * 75 %). À noter que Gazifère tentera dans la mesure du possible de ne pas
11 encourir ces coûts, mais ceux-ci pourraient être encourus si les infrastructures communes
12 s'installent en partie durant la période hivernale.

Activités	Coûts (\$)
Conduites	551 555
Contingence	82 733
Entente avec la Ville de Gatineau	12 686
Contingence d'hiver	158 250
Intérêts durant la construction	11 698
Compteurs	35 550
Branchements	246 026
Total	1 098 498

13 Aucun trajet alternatif raisonnable n'étant possible, Gazifère n'a pas évalué d'autres trajets.

Compte de frais reportés

14 Gazifère demande la création d'un compte de frais reportés hors base pour comptabiliser les
15 coûts du Projet. Ce compte sera versé à la base tarifaire à compter du 1^{er} janvier 2019.

6. Étude de faisabilité économique du Projet

- 1 L'étude de faisabilité économique du Projet est basée sur les paramètres financiers approuvés
2 par la Régie dans sa décision D-2017-028. Le tableau suivant en présente les résultats.

	Rentabilité
TRI	5,6 %
Point mort tarifaire (années)	13
Impact tarifaire 55 ans	75 182 \$

- 3 L'analyse financière détaillée est présentée à la pièce GI-1, Document 2 et 2.1.

7. Impact sur les tarifs incluant une analyse de sensibilité du Projet

- 4 Le tableau ci-dessous présente une analyse de sensibilité du Projet en fonction de la
5 variation des volumes de ventes et des coûts de construction.

Analyse de sensibilité

	Impact tarifaire 55 ans	TRI	Point mort tarifaire
Variation volume			
80 % du scénario de base	(113,705)	4.510%	23
120 % du scénario de base	262,744	6.694%	5
Variation des coûts			
90 % du scénario de base	172,731	6.304%	6
110 % du scénario de base	(22,366)	5.081%	18
Variation combinée			
110 % des coûts et 80 % des volumes	(211,254)	4.011%	25

Note : Un impact tarifaire positif indique que le projet aura pour effet de réduire les tarifs du montant positif des différents scénarios.

8. Calendrier projeté

- 1 Le calendrier ci-dessous présente les grandes étapes de réalisation du Projet.

Activités	Début	Fin
Préparation des plans	Juin 2018	Juillet 2018
Obtention du permis de la Ville de Gatineau	Juillet 2018	Juillet 2018
Construction conduites de raccords et des branchements	Septembre 2018	Novembre 2018
Mise en gaz du Projet	Octobre 2018	Novembre 2018
Dépôt de la preuve et décision de la Régie	Juin 2018	Septembre 2018

9. Liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois

- 2 Outre l'autorisation de la Régie, la seule autre autorisation requise pour réaliser le Projet est
3 l'obtention d'un permis de construction de la Ville de Gatineau.

10. Impact sur la qualité de prestation du service de distribution de gaz naturel

- 4 Le Projet offre à Gazifère l'opportunité d'accroître sa clientèle et ce, sans impact sur la qualité
5 de desserte de la clientèle actuelle. De plus, le Projet permettra de boucler deux (2) secteurs
6 déjà desservis en plus de positionner le réseau pour de futurs développements autour du boul.
7 Vanier.

CONCLUSION

1 Gazifère demande l'autorisation de procéder aux investissements soumis dans le cadre de ce
2 Projet.

3 Bien que le Projet offre un niveau de rentabilité relativement faible comparativement au taux du
4 capital prospectif, Gazifère considère que ce Projet saura amener davantage de valeur que ce
5 qui est présenté.

6 D'une part, les coûts incluent une contingence importante pour les frais d'hiver, laquelle risque
7 fort bien de ne pas être requise ou encore d'être inférieure aux prévisions. De plus, l'ensemble
8 du Projet se fera dans un nouveau développement et les risques de surcoût sont alors très
9 limités en raison du fait qu'il s'agit d'infrastructures construites en tranchée commune avec
10 d'autres utilités publiques et qu'il n'y a aucune infrastructure déjà en place.

11 D'autre part, les volumes associés au Projet sont très conservateurs puisqu'ils n'incluent pas
12 une portion des résidences unifamiliales ainsi qu'une très large proportion des condos qui
13 seront construits, et les volumes pouvant provenir de l'ajout d'équipements périphériques. Enfin,
14 avec le positionnement du réseau près du boulevard Vanier, un potentiel de ventes futures
15 devient davantage accessible pour Gazifère, tout en améliorant l'intégrité du réseau par le
16 bouclage que ce Projet permettra de réaliser.