P R O J E T D' E X T E N S I O N D E R É S E A U

(Projet Meredith)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 3
1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET ET JUSTIFICATION EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS 5
2. DESCRIPTION DU PROJET 6
2.1 Retraits et prévisions de ventes 6
3. PRINCIPALES NORMES TECHNIQUES 7
4. COUTS ASSOCIÉS AU PROJET 8
5. ANALYSE FINANCIÈRE 8
6. IMPACT SUR LES TARIFS INCLUANT UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ DU PROJET 9
7. CALENDRIER PROJETÉ 10
8. LISTE DES AUTORISATIONS EXIGÉES EN VERTU D'AUTRES LOIS 10
9. IMPACT SUR LA QUALITÉ DE PRESTATION DU SERVICE DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL 10
10. COMPTE DE FRAIS REPORTÉS ET SUIVI 11
CONCLUSION 11

INTRODUCTION

Gazifère souhaite réaliser un projet d'investissement visant à étendre son réseau gazier desservant la municipalité de Chelsea, à l'est du chemin Old Chelsea, permettant à l'entreprise de rejoindre un nouveau quartier présentement en construction au nord dudit chemin, soit le projet de développement résidentiel surnommé Meredith (ci-après le « **Projet** »). Il est important de rappeler que le réseau de Gazifère se trouve déjà sur le chemin Old Chelsea. En effet, une première installation de conduites a été effectuée dans la municipalité de Chelsea au cours des années 2016 et 2017, suivant l'approbation par la Régie de l'énergie (ci-après la « **Régie** ») du projet surnommé Chelsea[1].

Lors du dépôt du projet Chelsea (R-3977-2016), Gazifère avait annoncé que de nouveaux développements résidentiels et commerciaux étaient prévus dans la municipalité de Chelsea, mais que plusieurs d'entre eux n'étaient pas encore suffisamment avancés ou n'étaient prévus que dans un horizon de 5 à 10 ans[2]. Le présent Projet est donc arrivé plus rapidement qu'estimé à l'époque par Gazifère, puisque ce développement résidentiel a été annoncé par l'entrepreneur en 2018. Ce Projet s'inscrit néanmoins dans la suite de l'expansion du réseau gazier qui a été prévue par Gazifère et permettra à l'entreprise de raccorder au total un minimum de 144 unités résidentielles[3] ainsi que 13 commerces potentiels.

Aux fins de la réalisation du Projet, Gazifère a conclu une entente avec un entrepreneur en construction aux termes de laquelle ce dernier s'est engagé à intégrer le gaz naturel à son projet sur une portion des 160 lots de type unifamilial. Cette entente prévoit donc un engagement de l'entrepreneur de construire un minimum de 100 unités de type unifamilial qui seront alimentées au gaz naturel. Le paiement d'un montant à titre de pénalités est prévu en cas de défaut de respecter ledit engagement envers Gazifère. De plus, l'entente prévoit que l'alimentation au gaz naturel inclut autant le chauffage de la résidence que de l'eau chaude.

Ce développement résidentiel présente toutefois une particularité puisqu'une portion des unités unifamiliales visées sera construite par l'entrepreneur et l'autre portion le sera par les acheteurs en auto-construction. Gazifère a donc inclus dans son analyse de rentabilité une portion des

[1] Décision D-2016-145, dossier R-3977-2016.

[2] R-3977-2016, GI-1, Document 1, pages 3 et 4 de 13.

[3] Les 144 unités résidentielles représentent 128 unités familiales et 16 unités en copropriété.

unités en auto-construction, soit 28 unités sur un potentiel maximal de 60. Conséquemment, Gazifère a retenu, pour cette analyse, un total de 128 résidences sur un potentiel de 160, représentant une proportion de 80 %[4] de la totalité des unités de type unifamilial prévues pour ce développement résidentiel. Il est par ailleurs probable que le nombre final d'unités qui seront alimentées au gaz naturel soit supérieur au nombre de 128 résidences retenu par Gazifère.

Aux 128 unités résidentielles unifamiliales utilisées aux fins de l'analyse de rentabilité, se sont ajoutées 16 unités en copropriété pour lesquelles Gazifère n'a aucune entente signée. L'entreprise a toutefois reçu une confirmation à l'effet qu'elles seront alimentées au gaz naturel. Au surplus, un potentiel de 13 commerces (une combinaison de nouvelles constructions et de conversions d'une autre source d'énergie), qui se trouvent sur le tracé prévu par Gazifère, a également été ajouté à l'analyse de rentabilité.

À ce sujet, il est important de noter qu'au cours de l'élaboration du projet Chelsa, Gazifère avait contacté les propriétaires et/ou visité plusieurs commerces et édifices municipaux situés dans la municipalité, afin d'en évaluer le potentiel de conversion au gaz naturel. Les 13 commerces potentiels visés par le projet Meredith incluent notamment les commerces ayant fait l'objet de ce démarchage dans le cadre du projet Chelsea et dont les propriétaires avaient démontré un intérêt à être alimentés au gaz naturel à l'époque.

Il est important de souligner que Gazifère n'a inclus aucun équipement périphérique dans l'analyse de rentabilité de ce Projet, autant au niveau des volumes que des coûts. D'une part, il n'y a présentement aucun équipement périphérique dans l'entente signée avec l'entrepreneur en construction. D'autre part, aucune indication particulière n'est connue de la part de Gazifère relativement à l'installation desdits équipements lors de la réalisation des auto-constructions. Ces équipements seront toutefois offerts aux consommateurs par l'entrepreneur lors de la construction de la résidence, ce qui représente des volumes potentiels additionnels pouvant contribuer davantage à la rentabilité du Projet.

La présente demande vise donc à obtenir l'autorisation de la Régie, conformément à l'article 73 al. 1, par. 1° et 2°, de la *Loi sur la Régie de l'énergie,* pour la réalisation de ce Projet. En vertu de l'article 1, al. 1, par. 1° du *Règlement sur les conditions et les cas requérant une*

[4] 160*0,80=128 unités.

autorisation de la Régie de l'énergie, Gazifère doit obtenir l'autorisation de la Régie pour construire des immeubles ou des actifs destinés à la distribution de gaz naturel ainsi que pour étendre son réseau de distribution dans le cadre d'un projet dont le coût est de 450 000 $ ou plus.

Cette demande est accompagnée des renseignements suivants :

- Les objectifs visés par le Projet
- La description et la justification du Projet;
- Les principales normes techniques;
- Les coûts associés au Projet;
- L'étude de faisabilité économique du Projet;
- L'impact sur les tarifs, incluant une analyse de sensibilité du Projet;
- Le calendrier projeté;
- La liste des autorisations exigées en vertu d'autres lois;
- L'impact sur la qualité de prestation du service de distribution du gaz naturel; et
- Une demande de compte de frais reportés.

1. OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET ET JUSTIFICATION EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS

Tel que mentionné précédemment, le Projet vise à raccorder un minimum de 144 unités d'habitation, soit 128 unités d'habitation unifamiliales et 16 unités en copropriété, ainsi que 13 commerces, lesquels se situent sur le territoire de la municipalité de Chelsea, à l'est du chemin Old Chelsea, dans le développement résidentiel Meredith.

Le réseau gazier de Gazifère s'étend déjà dans quelques quartiers résidentiels de la municipalité de Chelsea et ce, depuis 2016. Il est donc important pour Gazifère de continuer l'extension de son réseau puisque ce dernier apportera de nouvelles opportunités dans le futur.

2. DESCRIPTION DU PROJET

Le Projet consiste à raccorder au réseau gazier une deuxième partie du chemin Old Chelsea ainsi que le nouveau développement résidentiel Meredith, ce qui représente un total de 128 unités unifamiliales sur un total de 160 unités, 16 unités en copropriété et un potentiel de 13 commerces.

Tel que susmentionné, une entente a été conclue par Gazifère avec l'entrepreneur en construction afin d'assurer que l'alimentation au gaz naturel inclue autant le chauffage de la résidence que de l'eau chaude pour un minimum de 100 unités résidentielles. Cette entente prévoit une pénalité de 1 000 $ par unité, en cas défaut.

De plus, bien qu'aucune entente ne soit intervenue à ce jour entre Gazifère et l'entrepreneur responsable des 16 unités en copropriété, l'entreprise a reçu une confirmation à l'effet que ces unités seront également alimentées au gaz naturel.

2.1 Retraits et prévisions de ventes

Selon les discussions qu'a eues Gazifère avec l'entrepreneur en construction, les ventes des unités familiales sont prévues se poursuivre jusqu'en 2023. À ce jour, 6 résidences unifamiliales sont déjà construites et en attente du gaz naturel. De plus, 9 autres unités résidentielles sont présentement en construction, ainsi qu'un des immeubles comprenant la moitié des 16 unités en copropriété. Ainsi, dès que le gaz naturel sera présent dans ce secteur, plusieurs unités seront prêtes à être raccordées et à utiliser le gaz naturel.

À cet effet, Gazifère prévoit débuter la construction des infrastructures de base, soit des conduites principales, à compter d'août 2019, et compléter la mise en gaz pour la fin de cette même année, soit en décembre 2019.

Aux fins d'établir les prévisions de ventes, Gazifère a pris en compte les volumes associés aux types d'unités d'habitation qui seront construites. Les volumes des résidences unifamiliales ont donc été établis à 3 000 m³ par année puisque ce sont des résidences ayant une très grande surface, soit plus de 2 500 pi². Dans le cas des unités en copropriété, Gazifère a utilisé une consommation moyenne de 700 m³ par année.

Finalement, tel que mentionné ci-haut, l'analyse de rentabilité prévoit un potentiel de 13 locaux commerciaux à être bâtis ou convertis au gaz naturel en prenant les volumes annuels suivants.

Types de clientèle/années	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024 et suivantes**
Commercial	16 525 m³	209 824 m³	227 617 m³	238 0367 m³	244 337 m³	246 427 m³

3. PRINCIPALES NORMES TECHNIQUES

Le projet sera réalisé conformément aux exigences de la dernière édition disponible du code *CSA Z662* ainsi qu'au *Règlement sur le gaz et la sécurité publique* qui intègre les exigences des codes applicables de *l'Association canadienne de normalisation* (ACNOR).

Les données techniques des conduites sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Conduites incluses dans le Projet		
Type	**Mètres**	**Explications**
NPS 8 PE IP	603	Conduite sur le chemin Old Chelsea permettant l'extension du réseau existant
NPS 6 PE IP	920	Conduite entre le chemin Cécil et le chemin du Relais
NPS 2 PE IP	3 545	Conduite de distribution

La réalisation du Projet nécessitera une prolongation de la conduite existante située sur le chemin Old Chelsea, laquelle a été installé lors du projet Chelsea. Cette prolongation nécessitera l'installation d'une conduite d'une dimension NPS 8 sur une distance totale de 603 mètres, laquelle sera exploitée à une pression intermédiaire, permettant ainsi de rejoindre et d'alimenter le nouveau développement résidentiel.

Dans le cas du développement résidentiel, l'installation de 920 mètres de conduite de dimension NPS 6 et de 3 545 mètres de conduite de dimension NPS 2, chacune exploitée à une pression intermédiaire, sera effectuée afin de desservir les nouveaux résidents de ce quartier.

4. COUTS ASSOCIÉS AU PROJET

Le Projet nécessite des investissements totalisant 1,078 M$. La répartition des coûts selon la nature des travaux est la suivante :

Activités	Coûts ($)
Conduites	693 552
Contingence	110 785
Entente avec la Ville de Gatineau	20 086
Intérêts durant la construction	8 133
Compteurs	43 757
Branchements	202 062
Total	**1 078 375**

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

5. ANALYSE FINANCIÈRE

Le tableau suivant présente les résultats de l'analyse financière en lien avec le Projet.

	Rentabilité
TRI	7,00 %
Point mort tarifaire (années)	5 ans
Impact tarifaire 55 ans	251 484 $

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

6. IMPACT SUR LES TARIFS INCLUANT UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ DU PROJET

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

Analyse de sensibilité

	Impact tarifaire 55 ans	TRI	Point mort tarifaire
Variation volume			
80 % du scénario de base	25 603	5,53 %	16
120 % du scénario de base	476 045	8,32 %	4
Variation des coûts			
90 % du scénario de base	347 764	7,78 %	5
110 % du scénario de base	155 204	6,28 %	9
Variation combinée			
110 % des coûts et 80 % des volumes	(70 677)	4,93 %	20

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

7. CALENDRIER PROJETÉ

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

Activités	Début	Fin
Préparation de plans	Février 2019	Avril 2019
Obtention des permis	Mars 2019	Août 2019
Dépôt de la preuve et autorisation de la Régie	Juin 2019	Août 2019
Construction des conduites de raccordement et des branchements	Août 2019	Décembre 2023
Mise en gaz du projet	Octobre 2019	Décembre 2019

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

Outre l'autorisation de la Régie, les autorisations suivantes sont requises :

- Permis de construction de la Municipalité de Chelsea;
- Permis de voirie de la part du Ministère des Transports.

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

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

10. COMPTE DE FRAIS REPORTÉS ET SUIVI

Gazifère demande la création d'un compte de frais reportés hors base pour comptabiliser les coûts du Projet engagés au cours de l'année à venir. Ce compte sera versé à la base tarifaire à compter du 1er janvier 2020.

CONCLUSION

Gazifère demande à la Régie d'autoriser le présent projet d'investissement et d'autoriser la création d'un compte de frais reportés hors base, portant intérêts, dans lequel seront cumulés les coûts liés au projet pour l'année 2019.

Ce Projet s'imbrique dans celui visant à étendre le réseau gazier de Gazifère à l'extérieur de la Ville de Gatineau. Il permet ainsi à l'entreprise de brancher un plus grand nombre de clients dans la municipalité de Chelsea en suivant l'évolution croissante de cette dernière et d'étendre son réseau sur le chemin Old Chelsea, lequel est bordé de plusieurs commerces représentant des clients additionnels potentiels.