RÉPONSES DE GAZIFÈRE 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 DES INVESTISSEMENTS AFIN D'ÉTENDRE LE RÉSEAU DE GAZIFÈRE INC. (PROJET MEREDITH)

1. Références :
(i) Pièce B-0005, p. 3 et 4;
(ii) Pièce B-0005, p. 6;
(iii) Dossier R-3977-2016, pièce B-0023, p. 6 et 7;
(iv) Pièce B-0005, p. 6;
(v) Pièce B-0005, p. 7;
(vi) Pièce B-0009; onglet « Input »;
(vii) Pièce B-0005, p. 8.

Préambule :

(i) « *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 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 % 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 Chelsea, 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. » [nous soulignons]

(ii) « […] *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. » [nous soulignons]

(iii) Volumes de consommation utilisés par Gazifère pour le projet Chelsea :

	Demande Projet Limbour	**Demande Projet Chelsea**
Maison unifamiliale	**2700 m³/année**	**2 200 m³/année**
Maison semi-détachée	**N/A**	**1 900 m³/année**
Condo*	**500 m³/année**	**600 m³/année**

(iv) « *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.* »

(v) « *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

»

(vi) Dans son analyse financière, Gazifère présente pour les années 1 à 5 du Projet (colonnes 4 à 8), l'augmentation progressive du nombre de clients commerciaux (ligne 8) ainsi que celle du volume total de consommation annuelle de cette clientèle (ligne 10).

(vii) «

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**

»

Demandes :

1.1 Veuillez élaborer sur les hypothèses retenues pour la détermination d'un nombre de 28 unités familiales en auto-construction, sur un potentiel de 60, dans l'analyse de rentabilité du Projet (référence (i)).

Réponse 1.1 :

Le nombre d'unités unifamiliales en auto-construction retenu par Gazifère aux fins de l'analyse de rentabilité du Projet résulte de l'hypothèse qu'une proportion de 80 % des 160 unités résidentielles prévues dans le cadre de ce projet domiciliaire sera alimentée au gaz naturel, ce qui représente un total de 128 habitations. De ce nombre, et tel que précisé dans l'entente signée avec l'entrepreneur, 100 habitations devront être alimentées au gaz naturel, sous peine du paiement d'une pénalité en cas de défaut.

Bien qu'il soit prévu que ce Projet soit composé d'auto-constructions et de constructions par un entrepreneur, il n'y a aucune limite quant au nombre d'habitations pouvant être

construites par l'entrepreneur. Ce dernier a d'ailleurs communiqué à Gazifère son intention de construire 80 % des 160 unités d'habitation, ce qui est positif pour l'entreprise puisque l'entrepreneur est favorable à l'utilisation du gaz naturel comme source d'énergie pour ces constructions, en plus de posséder l'expertise nécessaire pour installer les appareils alimentés au gaz naturel.

Par ailleurs, Gazifère estime que l'hypothèse retenue aux fins de l'analyse de rentabilité est tout à fait raisonnable considérant la nature du Projet. En effet, bien qu'il soit difficile de prévoir les intentions des auto-constructeurs, le développement résidentiel prévu dans le cadre de ce Projet s'adresse à une clientèle aisée qui est à la recherche de grandes maisons luxueuses. L'entrepreneur lui-même propose des maisons offrant une superficie de plus de 2 500 pi², équipées d'appareils performants alimentés au gaz naturel. La maison modèle expose d'ailleurs plusieurs appareils au gaz naturel, dont deux foyers, une cuisinière et un BBQ, contribuant ainsi à la promotion des avantages du gaz naturel.

De plus, le personnel responsable de la vente des terrains proposera et encouragera l'utilisation du gaz naturel comme source d'énergie principale dans les résidences auto-construites. Conséquemment, les auto-constructeurs qui souhaitent s'installer dans le quartier seront incités à alimenter leur demeure au gaz naturel. L'intérêt et le rôle de l'entrepreneur auront une importance prépondérante dans le choix de la source d'énergie des auto-constructeurs.

1.2 Veuillez élaborer sur les éléments d'information dont Gazifère dispose lui permettant de déterminer que le nombre final d'unités qui seront alimentées au gaz naturel devrait être supérieur au nombre de 128 (référence (i)).

Réponse 1.2 :

Gazifère réfère la Régie de l'énergie à la réponse 1.1 de la présente demande de renseignements.

1.3 Veuillez élaborer sur le type de confirmation dont Gazifère dispose relativement aux 16 unités en copropriété justifiant que celles-ci soient considérées dans l'analyse de rentabilité du Projet (référence (ii)).

Réponse 1.3 :

L'utilisation du gaz naturel pour les deux immeubles en copropriété a été confirmée à Gazifère par l'entrepreneur dans le cadre de divers échanges.

De plus, tel que mentionné dans la pièce GI-1, Document 1, page 6 de 11, lignes 15 et 16, un des immeubles en copropriété est présentement déjà en construction. Une demande de service de gaz naturel a été reçue par Gazifère relativement à cet immeuble. Il est aussi prévu que le deuxième immeuble soit construit l'année prochaine, soit en 2020, et sera également alimenté au gaz naturel.

1.4 Veuillez confirmer que les usages qui ont fait l'objet de discussions avec l'entrepreneur pour les 16 copropriétés concernent le chauffage de l'air et de l'eau (références (i) et (ii)). Veuillez notamment préciser l'hypothèse associée à la proportion de bâtiments alimentés au gaz naturel qui deviendront effectivement clients de Gazifère.

Réponse 1.4 :

Les 16 unités en copropriété sont divisées en deux immeubles de huit unités chacun. Chaque immeuble sera muni d'un système de chauffage de l'eau centralisé, lequel sera alimenté au gaz naturel. Les espaces communs seront également chauffés au gaz naturel.

Chacune des unités de condo inclura un foyer et un BBQ alimentés au gaz naturel et représentant une consommation approximative de 700 m³, laquelle a été utilisée aux fins du calcul de l'analyse de rentabilité.

Aucun autre immeuble en copropriété n'est prévu pour l'instant par l'entrepreneur dans ce développement résidentiel.

1.5 Veuillez indiquer si Gazifère a effectué un sondage, ou une campagne de sollicitation, auprès des propriétaires des résidences et commerces situés dans le voisinage du nouveau développement résidentiel Meredith, ceci afin d'examiner le potentiel de développement qu'offre ce secteur. Dans la négative, veuillez élaborer sur le potentiel de développement auprès des résidences et commerces existants du secteur à partir de la conduite du présent Projet.

Réponse 1.5 :

Gazifère a entrepris des démarches de sollicitation auprès des résidences situées au sud du chemin Old Chelsea Est. Il appert par ailleurs que la Ville de Chelsea envisage d'étendre ses infrastructures municipales dans ce secteur d'ici quelques années, ce qui permettrait à Gazifère de bénéficier de ces travaux afin d'étendre son réseau à moindre coût. Gazifère planifie donc effectuer davantage d'efforts de sollicitation dans ce secteur dès que plus d'informations seront disponibles sur les potentiels travaux municipaux à venir.

Gazifère a également effectué des approches ciblées auprès de certains commerces situés sur le tracé prévu par le Projet. Ces commerces ont manifesté leur intérêt pour le gaz naturel en communiquant directement avec l'entreprise. À ce jour, deux commerces ont déjà transmis une demande de service de gaz naturel à Gazifère.

1.6 Compte tenu des hypothèses de volumes consommation traditionnellement utilisées par Gazifère, notamment pour le projet Chelsea (référence (iii)), veuillez démontrer, à l'aide de formules ou de comparables, la vraisemblance des hypothèses de volumes de consommation fixées à 3 000 m^3 pour les résidences unifamiliales et 700 m^3 pour les unités en copropriété aux fins de l'établissement de la prévision des ventes des 128 unités de logement (référence (iv)).

Réponse 1.6 :

Concernant les hypothèses de consommations utilisées dans les projets Chelsea et Limbour, il est important de souligner que l'offre résidentielle présentée par ces deux projets était différente de celle présentée par le projet Meredith. En effet, les projets Chelsea et Limbour offraient des unités unifamiliales et semi-détachées dont la superficie était plus modeste que celle des unités unifamiliales prévues dans le cadre du présent Projet. De plus, ces projets antérieurs offraient également des unités en copropriété incluant seulement l'installation d'un appareil pour le chauffage de l'eau tandis que le présent Projet prévoit l'installation de deux appareils, soit un foyer et un BBQ.

Le présent Projet sera composé, en majorité, de maisons luxueuses de très grande superficie (entre 2 500 pi^2 et plus de 3 500 pi^2). Il est prévu que les appareils de chauffage de l'espace qui seront installés dans ces résidences soient donc de capacité et de puissance plus importantes que celles des appareils habituellement installés dans les projets résidentiels. Les fournaises prévues pour les résidences du présent Projet ont une puissance de 80 000 BTU et de 100 000 BTU, ce qui représente une consommation annuelle respective de 2 175 m^3 et de 2 718 m^3. En ajoutant cette consommation à celle nécessaire pour le chauffage de l'eau, Gazifère considère qu'il est raisonnable d'utiliser une consommation annuelle moyenne de 3 000 m^3 pour les résidences unifamiliales.

Par ailleurs, considérant la nature luxueuse des résidences du Projet, Gazifère s'attend à ce que d'autres appareils alimentés au gaz naturel, tels que des foyers, des cuisinières et des BBQ, soient installés dans les unités, faisant en sorte d'augmenter la consommation de gaz naturel de ces résidences. Toutefois, comme rien n'est prévu à cet effet dans l'entente avec l'entrepreneur, aucune consommation additionnelle associée à ces appareils n'a été ajoutée dans l'analyse de rentabilité de ce Projet, le tout tel qu'expliqué à la pièce GI-1, Document 1, page 4 de 11, lignes 18 et suivante.

Concernant les unités en copropriété, chacune inclut un foyer et un BBQ alimentés au gaz naturel, ce qui représente une consommation annuelle moyenne de 700 m³. En effet, Gazifère considère que lorsqu'un foyer au gaz naturel est installé dans une résidence ayant une autre source d'énergie pour le chauffage de l'espace, les volumes de consommation pour le foyer tendent à être plus élevés, soit de l'ordre de 600 m³. Cette consommation s'ajoute à celle liée à l'utilisation du BBQ, soit 100 m³, résultant ainsi en la consommation annuelle moyenne de 700 m³ utilisée par Gazifère aux fins de l'analyse de rentabilité du Projet. Ces hypothèses de consommation ont également été présentées et retenues lors de l'adoption des programmes commerciaux de Gazifère.

1.7 Pour le calcul des prévisions de volumes de consommation des 128 unités de logements considérées dans l'analyse de rentabilité du Projet, veuillez indiquer la manière dont Gazifère considère mitiger les risques suivants :

- taux d'inoccupation des unités de logement;
- retards dans la vente des unités de logement, ou des unités de logement invendues ou inoccupées, ayant pour effet d'entraîner un retard ou une baisse des volumes de gaz naturel distribué.

Réponse 1.7 :

Aucun taux d'inoccupation n'a été utilisé dans l'analyse de rentabilité du Projet. Il est important de mentionner que les risques au niveau de l'inoccupation et des retards potentiels dans la vente des unités résidentielles sont minimisés par la nature même du Projet.

En effet, la construction des unités d'habitation du Projet s'effectue selon une approche « sur mesure », en fonction des besoins des acheteurs. De plus, l'entrepreneur n'a pas pour habitude de construire des résidences à la chaîne, soit la construction de plusieurs unités d'habitation préalablement à leur vente. Les risques associés à l'inoccupation temporaire des résidences sont donc limités de manière importante.

Au surplus, le risque de résidences invendues est également diminué de manière significative, l'entrepreneur ayant prévu une période de cinq ans, soit jusqu'en 2023, pour réaliser la vente de toutes les unités résidentielles prévues par le Projet.

1.8 Parmi les 13 locaux commerciaux à être bâtis ou convertis au gaz naturel en référence (i), veuillez préciser le nombre de commerces en opération de même que, le cas échéant, la nature des engagements contractuels avec ces clients. En l'absence d'engagement contractuel, veuillez élaborer sur les démarches en cours à cet effet, de même que sur les hypothèses concernant le volume de consommation anticipé de ces locaux (référence (v)).

Réponse 1.8 :

L'analyse de rentabilité du Projet inclut 13 commerces potentiels, soit :

- **quatre commerces présentement en opération;**
- **quatre commerces ayant annoncé leur construction; et**
- **cinq commerces étant présentement des terrains commerciaux à développer.**

Il est à noter que de ces 13 commerces potentiels, deux ont déjà transmis à Gazifère une demande de raccordement au gaz naturel, le premier étant déjà en opération alors que le second est présentement en construction.

Gazifère n'a prévu conclure aucun engagement contractuel écrit avec ces clients commerciaux puisque ceux-ci seront assujettis au Tarif 1. Conséquemment, la demande de service de gaz naturel d'un client au Tarif 1 suffit et fait foi de contrat avec ce dernier.

Les hypothèses de consommation utilisées dans l'analyse de rentabilité ont été déterminées à l'aide d'une analyse comparative avec les données de consommation de clients commerciaux similaires, présentement alimentés au gaz naturel, situés sur le territoire de la Ville de Gatineau et ayant une superficie similaire aux différents commerces potentiels du Projet.

1.9 La Régie note que, parmi les projets commerciaux considérés dans l'analyse financière du Projet (référence (vi)), la consommation d'un des clients totalise annuellement près de 192 000 m^3, représentant le tiers du volume de consommation ainsi que 16 % des revenus annuels considérés dans l'analyse financière du Projet. Veuillez confirmer qu'il s'agit d'un client existant de Gazifère. Veuillez également élaborer sur l'entente contractuelle avec ce client, notamment sur les volumes minimaux engagés contractuellement. En l'absence d'engagement contractuel, veuillez élaborer sur les démarches effectuées à cet effet ainsi que sur les hypothèses relatives à la prévision des ventes pour ce client sur l'horizon de l'analyse de rentabilité.

Réponse 1.9 :

Le client auquel réfère la Régie n'est pas un client existant de Gazifère. Il s'agit d'une future microbrasserie qui sera située sur le chemin Old Chelsea Est. Le propriétaire de

cette future microbrasserie a contacté Gazifère pour s'assurer de la disponibilité du gaz naturel en raison de son important besoin énergétique. C'est lors de ces discussions que les prévisions des volumes de consommation ont été déterminées.

À cet effet, le propriétaire de la future microbrasserie possède également un commerce identique au centre-ville de Gatineau, lequel est aussi alimenté en gaz naturel par Gazifère. Par conséquent, il a été possible d'utiliser les volumes de consommation de la microbrasserie située à Gatineau à titre de référence de base afin de calculer les volumes de consommation anticipés. Il appert toutefois que la nouvelle microbrasserie sera plus grande en superficie que celle située à Gatineau, d'une part, et aura également un niveau de production cinq fois plus important que cette dernière, d'autre part. Gazifère a donc déterminé les prévisions de consommation à utiliser dans le cadre du Projet en multipliant par cinq la consommation de référence de la microbrasserie située au centre-ville de Gatineau.

Comme ce client sera assujetti au Tarif 1, aucune entente contractuelle écrite n'est prévue. Tel que mentionné à la réponse 1.8 de la présente demande de renseignements, la demande de service de gaz naturel par le client fait foi de contrat dans une telle situation.

1.10 Veuillez préciser la nature de l'entente avec la Ville de Gatineau dans le cadre du Projet (référence (vii)).

Réponse 1.10 :

À la référence (vii), Gazifère aurait dû indiquer « Entente avec la Ville de Chelsea ». Cette entente avec la Ville de Chelsea est présentement en attente d'être signée, ce qui devrait avoir lieu très prochainement. Cette entente, de même nature que celle conclue avec la Ville de Gatineau, prévoit également le versement, à la Ville de Chelsea, d'une somme représentant 2 % de la valeur des travaux d'implantation ou d'amélioration des conduites de Gazifère, exécutés sur le territoire de la municipalité. Gazifère a donc prévu un montant correspondant à ce pourcentage dans l'estimation des coûts du projet Meredith.