



## Optimisation des ressources

Projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial

Juin 2017

# TABLE DES MATIÈRES

<b>I. RÉSUMÉ</b>	<b>2</b>
‣ Infrastructure Ontario	2
‣ Diversification des modes de financement et d’approvisionnement en Ontario	2
‣ Optimisation des ressources	2
‣ Examen externe	3
<b>II. POINTS SAILLANTS DU PROJET</b>	<b>4</b>
‣ Projet d’Hôpital communautaire Groves Memorial	4
‣ Contexte	4
‣ Objectifs	5
‣ Portée du projet	5
‣ Avantages économiques et création d’emploi	5
<b>III. OPTIMISATION DES RESSOURCES</b>	<b>6</b>
‣ Concept de l’optimisation des ressources	6
‣ Calcul de l’optimisation des ressources – Commentaires et hypothèses	6
‣ Hôpital communautaire Groves Memorial – Résultats de l’optimisation des ressources	9
‣ Examen externe	10
<b>IV. ACCORD RELATIF AU PROJET</b>	<b>11</b>
<b>V. PROCESSUS DE SÉLECTION CONCURRENTIEL</b>	<b>12</b>
‣ Processus d’approvisionnement	12
‣ Phases de construction	13
<b>VI. CONCLUSION</b>	<b>14</b>
<b>VII. LETTRES DES CONSULTANTS EXTERNES</b>	<b>15</b>

# I. RÉSUMÉ

Le présent rapport propose un résumé du processus d'approvisionnement du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial et montre comment le recours au modèle de diversification des modes de financement et d'approvisionnement (DMFA) d'Infrastructure Ontario (IO) a assuré l'utilisation optimale des ressources.

## ► Infrastructure Ontario

IO est un organisme de la Couronne appartenant à la province de l'Ontario qui offre un large éventail de services pour soutenir les initiatives du gouvernement ontarien afin de moderniser l'infrastructure et les biens immobiliers publics et d'en maximiser la valeur.

Les projets réalisés par IO sont régis par cinq principes clés : la transparence, la responsabilisation, l'optimisation des ressources, la propriété et le contrôle publics, et l'intérêt public.

## ► Diversification des modes de financement et d'approvisionnement en Ontario

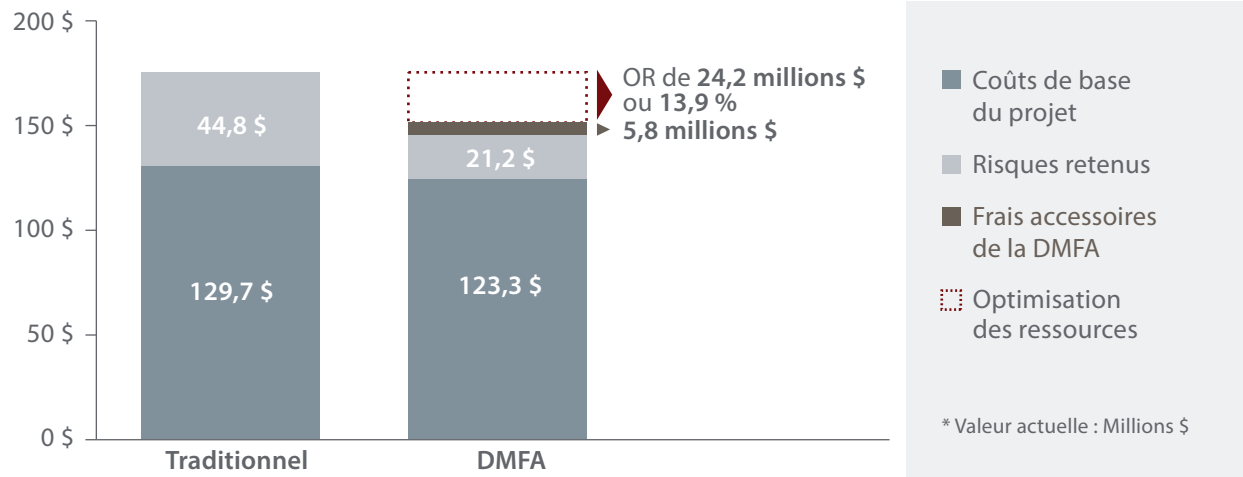
IO mène à bien des projets d'infrastructure publique en recourant à un modèle de réalisation des projets appelé la « diversification des modes de financement et d'approvisionnement (DMFA) ». Le modèle de DMFA a recours au savoir-faire des secteurs privé et public dans une structure unique qui transfère le risque découlant des hausses de coûts et des retards d'échéances habituellement associés au modèle traditionnel de réalisation des projets. L'objectif de cette approche de DMFA est de réaliser un projet en respectant les délais et les budgets établis et d'offrir des économies réelles au secteur public.

Tous les projets dont les coûts sont supérieurs à 100 millions de dollars sont évalués pour déterminer s'ils pourraient être réalisés au moyen de l'approche de DMFA. La décision d'aller de l'avant avec un modèle de réalisation DMFA est fondée sur des considérations qualitatives (p. ex., taille et complexité du projet) ainsi que sur une évaluation quantitative. L'évaluation quantitative, appelée Optimisation des ressources, sert à déterminer si le modèle de réalisation DMFA permettra d'optimiser les ressources pour le public comparativement au modèle de réalisation traditionnel du secteur public. L'analyse de l'optimisation des ressources compare les coûts totaux de la réalisation du projet selon les deux modèles d'exécution, soit le modèle traditionnel et le modèle de DMFA.

# I. RÉSUMÉ

## ► Optimisation des ressources

L'évaluation de l'optimisation des ressources du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial indique que le modèle de DMFA procure une économie estimative de 13,9 % (24,2 millions de dollars – valeur actualisée) comparativement au mode traditionnel de réalisation.



## ► Examen externe

Dans le cadre du processus d'approvisionnement et d'évaluation de l'optimisation des ressources, IO a retenu les services de trois parties externes:

- Les services d'Ernst & Young Orenda Corporate Finance ont été retenus pour évaluer l'optimisation des ressources;
- P1 Consulting Inc. a agi en qualité de surveillant de l'équité pour le projet;
- PDC a fait office de conseiller technique pour le projet.

## II. POINTS SAILLANTS DU PROJET

### ➤ Hôpital communautaire Groves Memorial



Gracieusement fourni par Tillmann Architects Ruth Robinson

<b>Objet</b>	Le projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial suppose la construction d'un nouvel hôpital à Aboyme, en Ontario, situé entre Elora et Fergus, pour remplacer l'Hôpital communautaire Groves Memorial existant à Fergus.
<b>Responsable du projet</b>	Hôpital communautaire Groves Memorial
<b>Partenaire privé</b>	EllisDon Infrastructure GMCH Inc.
<b>Lieu</b>	Centre Wellington, Ontario
<b>Type de projet</b>	Conception-Construction-Financement
<b>Type d'infrastructure</b>	Soins de santé
<b>Valeur du contrat</b>	127,5 millions de dollars
<b>Période de construction</b>	2017 à 2019
<b>Durée de l'accord relatif au projet</b>	29,5 mois
<b>Optimisation des ressources estimée</b>	24,2 millions de \$ ou 13,9 %

### ➤ Contexte

L'Hôpital communautaire Groves Memorial dessert une population locale et régionale de plus de 34 500 personnes et fournit des services à plus de 68 000 patients par année. Notre hôpital fonctionne actuellement avec un effectif composé de 277 travailleurs, de 84 membres du personnel médical et de 254 bénévoles dévoués.

## II. POINTS SAILLANTS DU PROJET

### ► Objectifs

Par l'entremise du plan Pour un avenir meilleur, la province investit dans des projets de soins de santé qui permettront aux Ontariens d'avoir accès à des soins de santé de qualité près de chez eux. L'Ontario effectue l'investissement dans l'infrastructure le plus important dans les écoles, les hôpitaux, le transport en commun, les routes et les ponts dans l'histoire de la province.

### ► Portée du projet

Le nouveau projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial offrira ce qui suit :

- un hôpital de remplacement construit sur un site vierge qui fournira plus d'espace pour les services d'urgence, l'unité de soins ambulatoires, les services de diagnostic et les services aux hospitalisés afin de tenir compte de l'essor de la communauté;
- 37 des 45 lits seront des chambres de patients individuelles privées qui comporteront une salle de bains et une douche, ainsi que de grandes fenêtres;
- les huit lits qui restent seront placés dans des chambres à deux lits munies d'une salle de bains privée;
- toutes les chambres des patients hospitalisés auront une vue sur le paysage rural environnant, y compris la rivière Grand et le vaste réseau de sentiers;
- des mesures de contrôle des infections modernisées, y compris des installations d'isolement supplémentaires, pour renforcer la capacité de l'hôpital à répondre à une pandémie ou à une flambée épidémique;
- un hélicoptère sur place pour accélérer l'accès aux transferts de patients par ambulance aérienne;
- de grandes zones fenestrées qui permettent à la lumière naturelle de pénétrer profondément dans le bâtiment, assurant une continuité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur;
- une orientation simplifiée, permettant aux visiteurs et aux patients de se rendre plus facilement à leurs destinations souhaitées;
- les services hospitaliers qui sont utilisés le plus souvent par les patients non hospitalisés sont situés plus près de l'entrée principale pour assurer un accès facile.

Le projet mettra l'accent sur des éléments de conception et de construction durables, visant la certification LEED<sup>MD</sup> (Leadership in Energy and Environmental Design) niveau Argent. Les immeubles respectant cette certification mettent l'accent sur la mise en place d'environnements intérieurs sains, la réduction des gaz à effet de serre et l'utilisation efficiente de l'énergie, de l'eau et des autres ressources.

### ► Avantages économiques et création d'emplois

Le projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial représente une avenue de développement économique importante pour les fournisseurs et entrepreneurs locaux. Au plus fort des travaux de construction, EllisDon Infrastructure GMCH Inc. estime que plus de 200 travailleurs s'activeront sur le chantier tous les jours.

### III. OPTIMISATION DES RESSOURCES

L'évaluation de l'optimisation des ressources du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial montre des économies de l'ordre de :

▶ 24,2 millions de \$ ou 13,9 %

Son évaluation est fondée sur la méthodologie décrite dans le document intitulé *Assessing Value for Money: A Guide to Infrastructure Ontario's Methodology*, accessible à l'adresse [www.infrastructureontario.ca](http://www.infrastructureontario.ca).

#### ▶ Concept de l'optimisation des ressources

L'analyse de l'optimisation des ressources compare les coûts totaux du projet évalués en dollars actuels, au même stade de réalisation, en vertu des deux modèles de réalisation : le modèle traditionnel (conception-soumission-construction) et le modèle de DMFA.

##### MODÈLE NO 1 :

Réalisation traditionnelle  
(comparateur du secteur public ou CSP)

Coûts estimés qui auraient été engagés par le secteur public pour réaliser le projet d'infrastructure conformément au mode d'approvisionnement traditionnel.

Coûts totaux ajustés en fonction du risque, qu'on appelle aussi Comparateur du secteur public ou Coûts du CSP.

##### MODÈLE NO 2 :

Réalisation selon le modèle de DMFA

Coûts estimés qui auraient été engagés par le secteur public pour réaliser le même projet en fonction de spécifications identiques au moyen du modèle de réalisation de DMFA.

Coûts totaux rajustés en fonction des risques, qu'on appelle aussi les coûts de DMFA.

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Optimisation des ressources en \$=} \\ \text{Coûts du CSP} - \text{Coûts du modèle de DMFA} \end{array} \right. \quad \left. \begin{array}{l} \text{(Coûts du CSP - Coûts} \\ \text{du modèle de DMFA)} \\ \text{Coûts du CSP} \end{array} \right\} \text{ ou Optimisation des ressources en \% = } \frac{\text{Coûts du CSP} - \text{Coûts du modèle de DMFA}}{\text{Coûts du CSP}}$$

La différence entre les coûts totaux associés au CSP et les coûts totaux estimés de la DMFA représente l'optimisation des ressources. L'optimisation des ressources est atteinte lorsque le coût de réalisation en vertu du modèle de DMFA est inférieur à celui du CSP.

#### ▶ Calcul de l'optimisation des ressources – Données et hypothèses

L'optimisation des ressources est évaluée et précisée tout au long du processus d'approvisionnement pour tenir compte de l'information mise à jour et des coûts réels pour la soumission liée au projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial. Tous les coûts et les risques indiqués dans le présent rapport sont exprimés en valeur actualisée et ont été actualisés en termes de valeur actuelle.

L'évaluation de la valeur de l'optimisation des ressources se fonde sur un certain nombre de données et d'hypothèses, y compris les suivantes :

- ▶ 1. Coûts de base du projet



### III. OPTIMISATION DES RESSOURCES

- ▼ 1.1. Coûts de base rajustés (conception, construction, cycle de vie et entretien, le cas échéant)
- ▼ 1.2. Coûts de financement
- ▶ 2. Frais accessoires de la DMFA
- ▶ 3. Risques retenus

#### 1. Coûts de base du projet

##### ▼ 1.1. Calcul des coûts de base

Modèle de réalisation traditionnel (CSP)		Modèle de réalisation de DMFA	
Coûts de base rajustés en fonction :	(\$)	Coûts de base rajustés en fonction :	(\$)
Facteur d'innovation	S.O.	Facteur d'innovation	🔴 Coûts de construction
<b>Coûts de base rajustés</b>	<b>Coûts de base (\$) +/- rajustements</b>	<b>Coûts de base rajustés</b>	<b>Coûts de base (\$) +/- rajustements</b>
Économies estimées / (Coûts) en coûts de base selon le modèle de DMFA		CSP – DMFA	

Les coûts de base dans ce scénario incluent les coûts de conception et de construction. Pour évaluer les coûts de base du projet, IO fait appel à des consultants externes spécialisés. Cette estimation constitue le point de départ des modèles du CSP et de DMFA. Ces coûts sont ensuite rajustés en fonction de ce qui suit :

- ▶ Un facteur d'innovation (projets CCF et CCFE seulement) – la méthodologie d'évaluation de l'optimisation des ressources comprend généralement un facteur d'innovation qui reconnaît que les coûts de base du modèle de DMFA seront inférieurs à ceux du modèle du CSP pour les raisons suivantes :
  - ▶ l'utilisation de spécifications axées sur le rendement pour les projets de DMFA permet aux entrepreneurs d'examiner d'autres façons innovantes de réaliser un projet, de sorte que les coûts du projet sont inférieurs à ceux du modèle de réalisation traditionnel qui recourt à des spécifications plus normatives;
  - ▶ la concurrence accrue autour des projets de DMFA fait baisser les coûts davantage.

##### ▼ 1.2. Coûts de financement

Modèle de réalisation traditionnel (CSP)		Modèle de réalisation de DMFA	
Coûts de financement	Coûts de financement notionnels du secteur public	Coûts de financement	Coûts de financement du secteur privé
Économies estimées / (Coûts) du financement selon le modèle de DMFA		CSP – DMFA	

Un des éléments courants du modèle de DMFA est le recours au financement du secteur privé pendant une partie du projet, voire toute la durée de celui-ci. Dans le cadre du modèle de réalisation traditionnel, le secteur public fait des paiements progressifs tout au long de la construction. Quant à lui, le modèle de DMFA prévoit que le gouvernement paie une partie des coûts de construction pendant l'étape de la construction sous la forme de paiements provisoires, ou qu'il paie le montant entier à la fin de la période de construction.



### III. OPTIMISATION DES RESSOURCES

Les coûts de financement sont indiqués comme suit :

- ▶ **Modèle de prestation traditionnel ou CSP** – le secteur public engage de façon hypothétique un « coût de renonciation » pour avoir payé plus tôt comparativement au modèle de DMFA. Les frais notionnels de financement public sont calculés selon le coût d'emprunt provincial actuel ou le coût moyen pondéré du capital. Le coût est aussi reflété dans le taux d'actualisation utilisé pour évaluer et comparer les coûts du projet.
- ▶ **Modèle de réalisation selon la DMFA** – la partie du secteur privé emprunte aux taux de financement du secteur privé pour payer les coûts du projet lors de la construction et reporte ce financement jusqu'au remboursement intégral par le secteur public. Ce coût de financement du secteur privé est finalement transmis au secteur public comme coût et reflété dans le modèle de DMFA.

#### 2. Frais accessoires de la DMFA

Modèle de réalisation traditionnel (CSP)		Modèle de réalisation de DMFA	
Frais accessoires de la DMFA	S.O.	Frais accessoires de la DMFA	Coûts de la DMFA
Économies estimées / (Coûts) du financement selon le modèle de DMFA		CSP – DMFA	

Des coûts importants sont associés à la planification et à la réalisation d'un grand projet complexe. La méthodologie d'optimisation des ressources chiffre les frais accessoires marginaux découlant du modèle de réalisation DMFA seulement. Les frais accessoires généralement engagés comprennent les coûts afférents aux services juridiques, aux marchés financiers, à l'équité, aux transactions et aux services d'IO.

#### 3. Risques retenus

Modèle de réalisation traditionnel (CSP)		Modèle de réalisation de DMFA	
Risques retenus	Coûts du CSP	Retained Risks	Coûts de la DMFA
Économies estimées / (Coûts) des risques retenus selon le modèle de DMFA		CSP – DMFA	

Pour bien comprendre l'évaluation globale de l'optimisation des ressources, il faut saisir le concept du transfert et de l'atténuation des risques. Pour estimer et comparer les coûts totaux associés à la réalisation d'un projet selon le modèle de réalisation traditionnel, d'une part, et le modèle de DMFA, d'autre part, il faut cerner et chiffrer les risques encourus par le secteur public (soit les « risques retenus »). Des précisions sur la façon dont les risques retenus sont déterminés et chiffrés figurent dans le document intitulé *Assessing Value for Money – An Updated Guide to Infrastructure Ontario's Methodology*, disponible sur le site Web à [www.infrastructureontario.ca](http://www.infrastructureontario.ca).

Les risques du projet sont définis comme des événements potentiellement néfastes et susceptibles d'avoir des répercussions directes sur les coûts du projet. Dans la mesure où le secteur public assume ces risques dans le cadre des deux modèles de réalisation, ils sont inclus dans les coûts estimatifs du projet en vertu des modèles de CSP et de DMFA en tant que « risques retenus ». Les risques retenus selon le modèle de DMFA sont inférieurs aux risques retenus par le secteur public dans le cadre du modèle de CSP. Cette observation

### III. OPTIMISATION DES RESSOURCES

reflète le transfert de certains risques du projet du secteur public au secteur privé et la répartition appropriée du risque entre les secteurs public et privé selon la partie la plus apte à gérer, à atténuer, voire à éliminer les risques afférents au projet.

À la suite d'une évaluation exhaustive des risques, voici des exemples des principaux risques du projet qui ont été transférés ou atténués dans le cadre de l'accord relatif au projet à EllisDon Infrastructure GMCH Inc. :

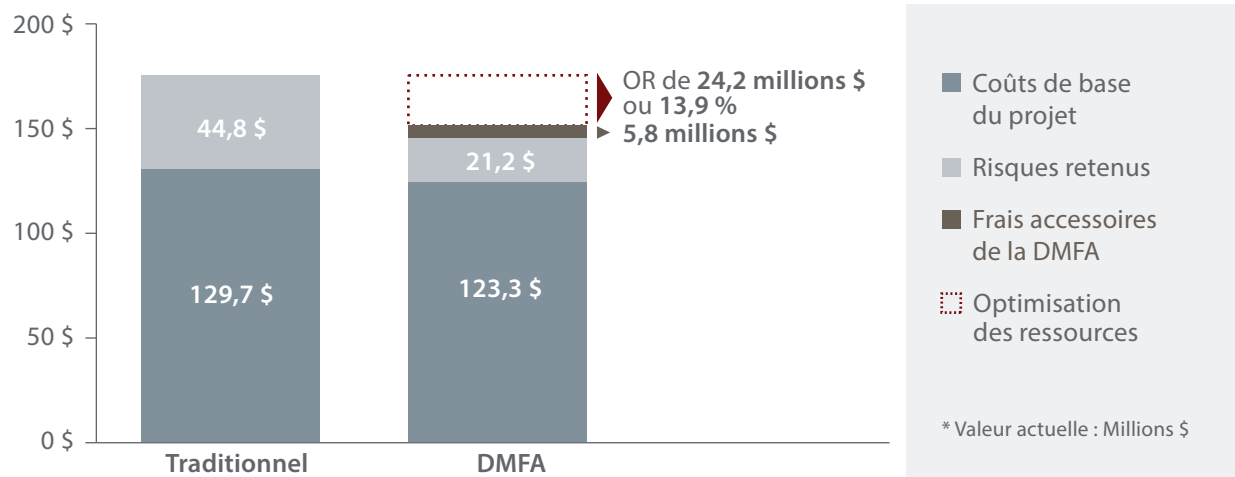
- ▶ Calendrier de réalisation du projet – risque d'allongement de la période de construction entraînant une augmentation des coûts totaux du programme.
- ▶ Évolution de la portée lors de la construction (à la demande du maître d'ouvrage) – risque que la portée du travail soit changée par le maître d'ouvrage lors de la construction.
- ▶ Diligence raisonnable (par le maître d'ouvrage en vue de la soumission dans la DP) – risque qu'un niveau insuffisant de diligence raisonnable soit appliqué et communiqué aux soumissionnaires, donnant lieu à une tolérance au risque réduite et à un prix offert plus élevé.
- ▶ Gestion de la qualité – risques afférents à la conformité aux normes et aux codes de conception afférents à la performance à long terme des actifs.

#### ▶ Projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial – Résultats de l'optimisation des ressources

L'évaluation de l'optimisation des ressources du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial indique que le modèle de DMFA procure une économie estimative de 13,9 % (24,2 millions de dollars) comparativement au mode traditionnel de réalisation.

<b>Modèle de réalisation traditionnel (CSP)</b>	en millions de \$, Valeur actuelle	<b>Modèle de réalisation de DMFA</b>	en millions de \$, Valeur actuelle
I. Coûts de base du projet (Coûts de base rajustés + Financement)	129,7 \$	I. Coûts de base du projet (Coûts de base rajustés + Financement)	123,3 \$
II. Frais accessoires de la DMFA	S.O.	II. Frais accessoires de la DMFA	5,8 \$
III. Risques retenus	44,8 \$	III. Risques retenus	21,2 \$
<b>Total</b>	<b>174,5 \$</b>	<b>Total</b>	<b>150,3 \$</b>
Optimisation des ressources estimée (différence de coûts)		24,2 \$	
Économies estimées en pourcentage		13,9 %	

### III. OPTIMISATION DES RESSOURCES



#### ➤ Examen externe

Ernst & Young Orenda Corporate Finance a réalisé l'évaluation de l'optimisation des ressources pour le projet. Cette évaluation montre que le modèle de DMFA permet de réaliser des économies estimées à 13,9 % comparativement à ce que coûterait le projet s'il était exécuté selon le modèle traditionnel de réalisation (voir la lettre à la page 15).

P1 Consulting Inc. a agi en qualité de surveillant de l'équité pour le projet. Cette société a examiné et contrôlé les processus de communication, d'évaluation et de prise de décisions associés au projet afin de veiller au respect des principes d'impartialité, d'équité, d'objectivité, de transparence et au maintien d'une documentation adéquate tout au long du processus. P1 Consulting Inc. atteste que ces principes ont été respectés tout au long du processus d'approvisionnement (voir la lettre de la page 16).

## IV. ACCORD RELATIF AU PROJET

### ► Points saillants de l'accord relatif au projet

L'accord relatif au projet conclu entre IO, l'Hôpital communautaire Groves Memorial et EllisDon Infrastructure GMCH Inc. définit les obligations et les risques assumés par toutes les parties prenantes. Les points saillants liés aux modalités de construction sont les suivants :

- Certitude du prix du contrat – un contrat au prix fixe de 127,5 millions de dollars (sans tenir compte de l'inflation) visant la conception, la construction et le financement du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial. La province n'assumera aucune partie des coûts supplémentaires découlant d'un dépassement de calendrier attribuable à EllisDon Infrastructure GMCH Inc.
- Calendrier, achèvement et retards du projet – EllisDon Infrastructure GMCH Inc. s'est engagée à atteindre le stade d'achèvement substantiel du projet d'ici le 28 novembre 2019. L'échéancier ne peut être modifié que dans des circonstances très restreintes, conformément à l'accord relatif au projet. EllisDon Infrastructure GMCH Inc. a l'obligation d'atténuer l'incidence sur le calendrier du projet dans la mesure du possible advenant des retards particuliers, comme précisé dans l'accord relatif au projet. Un paiement assez important sera fait par la province lors de l'achèvement substantiel du projet, incitant encore plus EllisDon Infrastructure GMCH Inc. à achever la construction dans les délais impartis.
- État du site et contamination – EllisDon Infrastructure GMCH Inc. est responsable de maintenir et de gérer l'état du site et, s'il y a lieu, de remédier à toute contamination du site. Cela comprend la contamination divulguée dans les rapports sur l'état du site ou la contamination aisément apparente ou découverte par suite de l'inspection du site ou qui serait causée par EllisDon Infrastructure GMCH Inc. ou une partie relevant de celle-ci.
- Financement de la construction – EllisDon Infrastructure GMCH Inc. doit financer la construction du projet.
- Mise en service et disponibilité des installations – EllisDon Infrastructure GMCH Inc. doit respecter certains critères de mise en service à l'achèvement substantiel du projet conformément au calendrier de construction. Cela fera en sorte que l'Hôpital communautaire Groves Memorial sera en activité à la fin de 2020.

## V. PROCESSUS DE SÉLECTION CONCURRENTIEL

Le processus d'approvisionnement du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial, de la DQ à la clôture financière, a été achevé en 21 mois.

Après s'être entendu sur un processus d'approvisionnement équitable et concurrentiel, l'Hôpital communautaire Groves Memorial et IO ont conclu un accord relatif au projet avec EllisDon Infrastructure GMCH Inc. pour construire, concevoir et financer le projet.

### ► Processus d'approvisionnement

---

#### i. Demande de qualifications | 17 septembre 2015

- L'Hôpital communautaire Groves Memorial et IO ont émis une demande de qualifications pour inviter les parties intéressées à concevoir, à construire et à financer le projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial.
- Le 29 février 2016, la période de DQ a pris fin et les promoteurs ont reçu des énoncés de qualifications fournis par trois équipes.
- Les présentations des DQ ont été évaluées par IO et l'Hôpital communautaire Groves Memorial. Des normes élevées ont été fixées pour s'assurer que les équipes présélectionnées dépassaient les normes techniques et financières exigées pour ce projet complexe d'envergure. Le processus d'évaluation a donné lieu à la présélection de trois soumissionnaires.
  - EllisDon Infrastructure GMCH Inc.
  - GMCH Partnership
  - PCL Constructors Canada

#### ii. Demande de propositions | 21 juin 2016

- Une demande de propositions (DP) a été envoyée aux soumissionnaires présélectionnés. Elle décrivait le processus d'appel d'offres et l'accord relatif au projet proposé.
- Les soumissionnaires ont eu environ dix mois pour préparer des soumissions concurrentielles et de qualité supérieure.

#### iii. Dépôt des propositions | 19 décembre 2016

- La période de DP a pris fin le 19 décembre 2016. Deux soumissionnaires ont soumis leurs offres dans les délais prévus.
- Décembre à mai : les offres ont été évaluées selon les critères établis dans la demande de propositions, par un comité d'évaluation composé d'experts d'IO, de l'Hôpital communautaire Groves Memorial et de consultants techniques engagés par les promoteurs du projet. EllisDon Infrastructure GMCH Inc. a reçu la note la plus élevée dans le cadre du processus d'évaluation.
- Le 1er mai 2017, le soumissionnaire classé au premier rang – également appelé « soumissionnaire retenu pour les premières négociations » –, soit EllisDon Infrastructure GMCH Inc., a été informé du résultat de l'évaluation.

#### iv. Notification du soumissionnaire préféré | 1<sup>er</sup> mai 2017

- À la suite de négociations fructueuses avec le soumissionnaire retenu pour les premières négociations,

## V. PROCESSUS DE SÉLECTION CONCURRENTIEL

EllisDon Infrastructure GMCH Inc. a été désigné à titre de soumissionnaire préféré. EllisDon Infrastructure GMCH Inc. est celui qui a le mieux montré sa capacité de respecter les spécifications énoncées dans la DP, y compris les exigences techniques, le calendrier de construction, le prix et l'appui financier.

### v. Commercial and Financial Close | June 15, 2017

- ▶ À la conclusion des négociations et une fois qu'un taux de financement a été fixé, un accord (contrat) relatif au projet a été signé par EllisDon Infrastructure GMCH Inc. et l'Hôpital communautaire Groves Memorial le 15 juin 2017.
- ▶ L'équipe de EllisDon Infrastructure GMCH Inc. comprend les entités suivantes :

#### **Promoteur :**

---

- ▶ EllisDon Capital Inc.

#### **Conception et construction :**

---

- ▶ EllisDon Facilities Services Inc.

#### **Architectes :**

---

- ▶ Tillman Ruth Robinso

#### **Équipes d'ingénierie :**

---

- ▶ The Mitchell

#### **Partenariats :**

---

- ▶ WalterFedy

- ▶ Hastings and Aziz

#### **Conseiller financier :**

---

- ▶ EllisDon Capital Inc.

### ➤ Phases de construction

---

### vi. Phase de construction | 2017 – 2019

- ▶ La phase de construction a commencé en août 2017 lors de la signature du contrat. Cette phase sera réalisée conformément à l'accord relatif au projet et au calendrier du constructeur, comme approuvé par les promoteurs.
- ▶ Pendant la période de la construction, les coûts de construction du constructeur seront financés par leurs propres arrangements de prêt, lesquels seront payés par l'entremise de versements mensuels basés sur le calendrier de construction établi par EllisDon Infrastructure GMCH Inc.
- ▶ La construction du projet sera supervisée par l'Hôpital communautaire Groves Memorial et IO.

### vii. Paiement

- ▶ EllisDon Infrastructure GMCH Inc. devrait recevoir un paiement à l'achèvement du projet, prévu en décembre 2019.



## VI. CONCLUSION

Le présent rapport donne un aperçu et un résumé du processus d'approvisionnement suivi pour le projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial. L'évaluation de l'optimisation des ressources indique que le recours au modèle de DMFA engendrera une économie de 24,2 millions de dollars (13,9 %) par rapport au modèle d'exécution traditionnel.

À l'avenir, IO, l'Hôpital communautaire Groves Memorial et EllisDon Infrastructure GMCH Inc. continueront de collaborer pour veiller à la réalisation fructueuse du projet d'Hôpital communautaire Groves Memorial tout en assurant l'optimisation des ressources pour le public.





Madame Divya Shah  
Vice-présidente principale du financement  
des transactions, Infrastructure Ontario  
777, rue Bay, 9<sup>e</sup> étage  
Toronto (Ontario) M5G 2C8

Le 20 juillet 2017

Madame,

**Objet : Méthodologie du projet d'optimisation des ressources – Forfait conception-construction-financement/construction-financement – Projet de remplacement de l'Hôpital communautaire Groves Memorial à un nouvel emplacement**

Ernst & Young Orenda Corporate Finance (« EYOCF ») a examiné l'évaluation de l'optimisation des ressources pour le projet de remplacement de l'Hôpital communautaire Groves Memorial à un nouvel emplacement (le « projet ») à l'étape de clôture de l'accord financier. L'analyse a été préparée pour Infrastructure Ontario (« IO ») et l'Hôpital communautaire Groves Memorial en recourant au cadre d'analyse de l'évaluation de l'optimisation des ressources d'IO, qui est généralement conforme aux approches adoptées dans d'autres administrations.

L'évaluation de l'optimisation des ressources repose sur la comparaison des coûts totaux afférents au projet en vertu de deux modèles de réalisation :

1. le modèle de réalisation traditionnel, tel qu'il se reflète dans le comparateur du secteur public (CSP); et
2. le modèle de diversification des modes de financement et d'approvisionnement (« DMFA ») pour l'estimation des coûts totaux afférents au projet, comme reflété dans l'offre retenue rajustée.

L'optimisation des ressources a été calculée en utilisant les renseignements suivants (collectivement les « renseignements ») dans le modèle d'optimisation des ressources :

- i. une matrice des risques élaborée par Altus Group Limited pour IO et adaptée afin de tenir compte des risques propres au projet;
- ii. les estimations des coûts de construction et d'autres coûts, comme reflétés dans l'offre retenue. D'autres hypothèses émanant du modèle de DMFA telles que fournies par IO.

L'information sur les coûts et les autres hypothèses sous-jacentes n'ont pas été vérifiées de façon indépendante afin d'en vérifier l'exactitude ou l'exhaustivité.

Les résultats de l'évaluation de l'optimisation des ressources montrent que le modèle de DMFA procure une économie estimative de 13,9% comparativement au mode traditionnel de réalisation.

Veuillez agréer, Madame, nos sentiments les plus distingués.

*Ernst & Young Orenda  
Corporate Finance Inc.*

ERNST & YOUNG ORENDA CORPORATE FINANCE INC.

Le 22 mars 2017

Monsieur Michael Inch  
Vice-président, Approvisionnement  
**Infrastructure Ontario**  
1, rue Dundas Ouest,  
Bureau 2000, Toronto (Ontario)  
M5G 2L5

**Objet : Attestation de l'équité – Demande de propositions pour le projet de remplacement de l'Hôpital communautaire Groves Memorial à un nouvel emplacement (réf. n° 16-134)**

Monsieur,

La société P1 Consulting a été engagée en qualité de surveillant de l'équité pour examiner et surveiller les processus de communication, d'évaluation et de prise de décisions associés au processus d'approvisionnement pour **la demande de propositions relative au projet de remplacement de l'Hôpital communautaire Groves Memorial à un nouvel emplacement (le « projet »)**. Notre rôle était d'assurer l'impartialité, l'équité, l'objectivité, la transparence et la documentation adéquate dans le cadre du processus d'évaluation.

La demande de qualifications (« DQ ») a précédé le processus de DP dans le but de déterminer les soumissionnaires présélectionnés qui seraient admissibles à participer au processus de DP afin de désigner un soumissionnaire pour amorcer les négociations. Les services de P1 Consulting ont été retenus dans le cadre du processus d'approvisionnement avant la publication de la DQ. Cette société a surveillé et examiné le processus jusqu'à la désignation du soumissionnaire retenu pour les premières négociations.

À ce jour, en notre qualité de surveillants de l'équité, P1 Consulting a vérifié si les mesures suivantes ont été prises pour assurer un processus équitable et transparent :

- Clarté et cohérence de la DQ et de la DP, du cadre d'évaluation et des documents connexes;
- Respect des processus décrits dans la DQ et dans la DP, ainsi que dans le cadre d'évaluation, y compris le processus d'évaluation;
- Objectifs et diligence lors du processus d'approvisionnement afin de veiller à ce qu'il soit géré de façon transparente;
- Conformité des participants à des exigences strictes concernant les conflits d'intérêts et la confidentialité lors des processus d'approvisionnement et d'évaluation;
- Sécurité de l'information;
- Surveillance en ce qui a trait à fournir un processus où les soumissionnaires sont traités équitablement.

Le surveillant de l'équité a participé activement aux mesures ci-après dans le cadre du processus pour veiller à ce que l'équité soit maintenue en tout temps :

- Participation à la réunion inaugurale du projet;
- Examen des DQ et DP provisoires et des documents connexes;
- Examen des cadres d'évaluation;

**P1 Consulting Inc.**

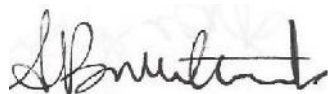
- Surveillance des réunions confidentielles sur le plan commercial;
- Surveillance de la réception des propositions;
- Surveillance de l'évaluation des propositions et de la désignation du soumissionnaire retenu pour les premières négociations.

Conformément à notre mandat de surveiller tous les critères d'évaluation, procédures et communications écrites entre les promoteurs et les soumissionnaires, nous avons examiné tous les documents qui nous ont été fournis, et nous avons jugés acceptables du point de vue de l'équité les documents suivants :

- DP
- Demandes d'information/Q et R
- Annexe
- Cadre d'évaluation
- Demandes d'éclaircissements et réponses
- Rapports des experts en la matière
- Présentations du comité d'évaluation

En notre qualité de surveillants de l'équité pour la **demande de propositions visant le projet de remplacement de l'Hôpital communautaire Groves Memorial à un nouvel emplacement**, nous certifions qu'au moment de la préparation de la présente lettre, les principes d'équité, de cohérence et de transparence avaient été respectés tout au long du processus d'approvisionnement. De surcroît, nous ne sommes au courant d'aucune question susceptible de nuire à l'équité de cette initiative qui aurait surgi durant le processus.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Stephanie Braithwaite, surveillante de l'équité en chef  
P1 Consulting

c.c. : Louise Panneton  
Présidente, P1 Consulting



**Infrastructure Ontario**

1, rue Dundas Ouest, Bureau 2000, Toronto  
(Ontario) M5G 2L5  
[www.infrastructureontario.ca](http://www.infrastructureontario.ca)