

## APPEL DE PROPOSITIONS

### POUR LA CONCEPTION, LA CONSTRUCTION, LE FINANCEMENT ET L'ENTRETIEN DU NOUVEAU CAMPUS HOSPITALIER SITUÉ SUR LE SITE GLEN EN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

#### PROJET « CUSM »

#### AVIS AUX SOUMISSIONNAIRES

#### PROPOSITION ALTERNATIVE POUR LE STATIONNEMENT

##### 1. Description

Le CUSM demande par la présente que chaque Soumissionnaire fournisse, avec sa Proposition de financement engagé – coûts du Projet et modèle financier – une Proposition alternative pour ce qui est des Services de stationnement, en vertu de laquelle la gestion et l'exploitation des Parcs de stationnement seraient assurées par le CUSM (directement ou par l'intermédiaire d'une fondation, d'une entité de gestion ou autrement) (la « Proposition alternative pour le stationnement ») et non par le Partenaire privé.

En vertu de cette Proposition alternative pour le stationnement, le Partenaire privé sera quand même chargé de la conception, de la construction, de l'entretien, de la réhabilitation du cycle de vie, y compris l'équipement électromécanique, et du financement des Parcs de stationnement conformément aux Volumes 2, 3, 4 et 5 de l'Appel de propositions.

Toutefois, la gestion et l'exploitation à cet égard seront assurées par le CUSM, et les revenus générés ainsi que les dépenses engagées, notamment les coûts des Services publics, seront perçus et assumés respectivement par le CUSM. Le CUSM peut effectuer un paiement au Partenaire privé à la Clôture financière (le « Paiement de stationnement ») tel qu'il est décrit ci-après.

Au moment de préparer la Proposition alternative pour le stationnement, les Soumissionnaires sont priés de supposer qu'ils auront à fournir une caution sous la forme d'une lettre de crédit irrévocable d'un montant égal au Paiement du stationnement. Les montants de ladite lettre de crédit seront déduits à mesure que les coûts de conception et de construction des Parcs de stationnement seront engagés, et pourront être utilisés en cas de défaut de ProjetCo.

Les Soumissionnaires ne peuvent pas adapter, corriger, changer ni modifier leur Proposition technique à la suite de la présentation de la Proposition alternative pour le stationnement. De plus, les Soumissionnaires sont priés de présumer que le Volume 4 de l'Appel de propositions serait amendé pour tenir compte de la Proposition alternative pour le stationnement, y compris, sans s'y limiter, le retrait de toutes les dispositions relatives aux Services de stationnement, les Points de défaillance liés aux Services de stationnement, le Fonds de stationnement et la Remise entourant les Frais de stationnement.

La Proposition alternative pour le stationnement devrait être soumise avec la Proposition de financement engagé – coûts du Projet et modèle financier – au plus tard à l'échéance

Partenariats  
public-privé

Québec

20 21  
22 23

du dépôt d'une Proposition de financement engagé – coûts du Projet et modèle financier. Comme il est indiqué dans la Section G du Volume 5 de l'Appel de propositions, lorsque l'information fournie à la Proposition de base s'applique à la Proposition alternative pour le stationnement, il n'est pas nécessaire de répéter cette information.

## 2. **Scénarios**

Deux scénarios doivent être présentés dans le cadre de la Proposition alternative pour le stationnement :

### **Scénario n°1:**

Un premier scénario fondé sur l'hypothèse d'un Paiement de stationnement au montant établi ci-après ainsi que sur les Conditions indicatives également indiquées ci-après.

Le montant du Paiement de stationnement est directement lié au nombre de places de stationnement indiqué actuellement dans la Proposition technique des Soumissionnaires, d'après les revenus nets que devraient générer les installations de stationnement. Il variera en fonction des chiffres suivants:

<b>Nombre de places de stationnement</b>	<b>Paiement de stationnement (M\$)</b>
1 800	123
1 900	136
2 000	148
2 100	161
2 200	173
2 300	186
2 400	198
2 500	211
2 600	225
2 700	240
2 800	255
2 900	265
3 000	275

### **Scénario n°2:**

Un second scénario fondé sur le calcul par le Soumissionnaire du montant du Paiement de stationnement qui tient compte du montant équivalant à la VAN du coût pour le Soumissionnaire de la conception, de la construction, de l'entretien et du renouvellement du cycle de vie des installations de stationnement, ainsi que sur les Conditions indicatives établies ci-après.

### 3. Conditions Indicatives applicables aux deux scénarios

Date de décaissement :	Le Paiement de stationnement correspondra à un paiement en espèces unique fait par le CUSM dans un compte de garantie bloqué du produit du Paiement de stationnement à la Clôture financière, et pourra être utilisé par ProjetCo à cette date.
Remboursement :	ProjetCo ne sera pas tenu de rembourser le Paiement de stationnement à la Date de réception provisoire globale ou à tout moment par la suite puisque (a) le Paiement de stationnement est une contribution capitale visant à réduire le niveau des paiements périodiques et, (b) le CUSM gardera les revenus de stationnement générés par les Installations en échange du Paiement de stationnement sans garanties minimales de ProjetCo.
Frais et dépôts de garantie additionnels :	Aucuns autres frais ou dépôts de garantie ni amortissement de la valeur du capital du Paiement de stationnement ne seront requis du CUSM.
Versement d'intérêt :	<p>Le CUSM a l'intention de trouver un financement pour effectuer le Paiement de stationnement (le « Financement du stationnement »). ProjetCo devra rembourser le CUSM pour l'intérêt payable sur le Financement du stationnement jusqu'à l'Achèvement substantiel global. Le versement d'intérêt se fera chaque semestre. L'intérêt sera considéré comme un Coût du projet en vertu des Facilités de crédit principales et sera financé au moyen des réductions des arriérés. Les paiements seront faits dans les 20 jours de la facturation par le CUSM.</p> <p>Les Soumissionnaires doivent évaluer le moment et le montant du Versement d'intérêt aux fins de leur Proposition alternative pour le stationnement puisque la détermination de ces éléments est propre à la conception.</p>
Taux d'intérêt de base :	<p>Le Taux d'intérêt de base sera égal aux frais de financement payés par le CUSM pour garantir le financement du Paiement de stationnement. Dans l'éventualité où les Installations de stationnement peuvent être exploitées sans danger, en tout ou en partie avant la Date de réception provisoire globale, les revenus nets de stationnement tirés des frais de fonctionnement générés pendant cette période seront crédités à ProjetCo par le CUSM pour réduire le Versement d'intérêt qui serait autrement dû.</p> <p>Aux fins de la Proposition alternative pour le stationnement, les Soumissionnaires devront utiliser un taux fixe tout compris implicite de 6,933 % par année, calculé à partir de la Date de décaissement.</p>

Convention de calcul :	Réel / 365
Conditions préalables à la Clôture financière propre à la Proposition alternative pour le stationnement	<p>Confirmation par le CUSM que le financement du Paiement de stationnement est disponible, ainsi que du Taux d'intérêt de base.</p> <p>Signature de l'Entente du projet (Clôture commerciale).</p> <p>Disposition du Modèle financier servant aux Facilités de crédit principales, qui comprend la réduction et l'utilisation du Paiement de stationnement pendant la construction ainsi que l'inclusion de l'intérêt à titre de Coût de projet conformément aux conditions indiquées dans le présent document.</p>

#### 4. Livrables de la Proposition alternative pour le stationnement

Exceptionnellement et nonobstant les exigences énoncées dans les Volumes 1 et 5 de l'Appel de propositions, relativement à la Proposition alternative pour le stationnement seulement, les livrables suivants doivent être fournis :

Chaque Soumissionnaire est prié de fournir, dans le cadre de sa Proposition alternative pour le stationnement, un formulaire de prix distinct pour chaque scénario en se servant de celui qui accompagne l'Échéancier 1-7 du Volume 1 de l'Appel de propositions, ainsi qu'un modèle financier distinct qui tient compte de sa Proposition alternative pour le stationnement, qui seront compatibles avec les exigences du Volume 5 de l'Appel de propositions, amendé dans la présente.

Les livrables suivants doivent être soumis pour chacun des scénarios de la Proposition alternative pour le stationnement, tel que requis au Volume 5 de l'Appel de propositions :

- A1.4 Formulaire de prix (Section IV)
- G1.1 Nombre de propositions déposées
- G1.2 Valeur actuelle nette des Paiements périodiques relatifs aux services et des Paiements anticipés
- G1.3 Paiement annuel relatif aux services à la Date de référence
- G1.6 Valeur actuelle nette (VAN) des sources et utilisation de fonds durant la Période de conception et de construction
- G1.14 VAN des sources et utilisation de fonds durant la période d'exploitation
- G3 Tous les livrables indiqués à la section G3 du Volume 5 et relatifs au modèle financier devront également être soumis tel que requis pour la Proposition alternative pour le stationnement, à l'exception des livrables G3.4 et G3.6 qui ne sont pas requis. En outre, les sections ci-dessous sont modifiées de la façon suivante :

<b>G3.1</b>	<b>Format du Modèle financier</b>	<p>Les Soumissionnaires sont tenus de présenter un Modèle financier qui respecte les exigences ayant trait au format général suivant :</p> <p>1. les Intrants statiques et périodiques peuvent être présentés séparément sur des feuilles spécifiques ou tous les Intrants peuvent</p>
-------------	-----------------------------------	--

		<p>être présentés sur une même feuille. Tous les intrants doivent être indiqués en bleu;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. les formules doivent être courtes et doivent contenir un petit nombre de « Si » imbriqués;</li> <li>3. un format compatible avec Microsoft Excel 2003;</li> <li>4. les fonctions, les formules et les liens doivent être opérationnels;</li> <li>5. les fichiers doivent pouvoir être comprimés;</li> <li>6. aucune partie du Modèle financier ne doit être protégée par un mot de passe, et aucune cellule contenant des intrants ou des résultats ne doit être masquée de quelque façon que ce soit;</li> <li>7. le fichier doit permettre à celui qui le visualise d'avoir accès à toutes les formules, les données et les hypothèses internes, ainsi qu'une sortie d'imprimante complète de toutes les feuilles de modèles;</li> <li>8. si le Modèle financier contient des références circulaires, il doit inclure une description des endroits où se trouvent ces références et les raisons pour lesquelles ces références circulaires existent. De plus, les références circulaires doivent être résolues, c'est-à-dire que le logiciel doit trouver une solution;</li> <li>9. de préférence, le modèle financier ne devrait pas contenir de macros qui ont pour but d'éviter les références circulaires. Si de telles macros sont toutefois utilisées, une description détaillée de ces macros et de leurs fonctionnalités doit être présentée dans le livret d'instructions. Les détails sur chaque macro doivent inclure notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les raisons pour lesquelles cette macro existe;</li> <li>• quelles opérations et fonctions sont accomplies par la macro;</li> <li>• quelles cellules spécifiques sont modifiées par la macro;</li> <li>• quels sont les résultats provenant de la macro;</li> <li>• comment utiliser la macro, notamment suite à la modification d'intrants au modèle;</li> <li>• quelle modifications doivent être effectuées à la macro lors de modifications au modèle financier, par exemple dans l'éventualité de modifications d'intrants, ou lorsque des lignes ou colonnes sont ajoutées ou éliminées du modèle financier.</li> </ul> </li> <li>10. le Modèle financier doit présenter des projections financières semestriellement (pour chaque période se terminant le 30 juin et le 31 décembre) et mensuellement durant la Période de construction;</li> <li>11. les montants doivent être exprimés en milliers de dollars canadiens (000 \$) et sous le format de nombre Excel suivant : #,##0; (#,##0);</li> <li>12. tous les flux de trésorerie doivent être présumés se produire à la fin de chaque semestre;</li> <li>13. le Modèle financier doit inclure les annexes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une synthèse des résultats;</li> <li>• des annexes sur les hypothèses, en conformité avec les hypothèses présentées à la section G3.5;</li> <li>• les coûts d'immobilisations et d'exploitation;</li> <li>• l'échéancier des Paiements périodiques relatifs aux services annualisés, à verser par le CUSM au cours de l'Entente de partenariat, tant en termes réels que nominaux;</li> <li>• une annexe démontrant les échéances et les montants des retraits et des remboursements, en termes nominaux, et ce, pour chaque type de financement utilisé;</li> <li>• l'état des résultats projeté ainsi que les comptes de profits et de pertes;</li> <li>• le bilan projeté;</li> </ul> </li> </ol>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'état des flux de trésorerie projeté;</li> <li>• l'état des bénéfices non répartis projeté;</li> <li>• le compte de réserve lié au maintien des actifs (le cas échéant);</li> <li>• les autres comptes de réserve (veuillez préciser l'objectif) – lorsqu'un compte de réserve est remplacé par une autre structure, l'indiquer clairement;</li> <li>• la cascade des flux monétaires, présentée selon le rang de priorité et établie conformément aux documents de financement;</li> <li>• une feuille portant sur les impôts et les taxes, y compris l'impôt reporté (le cas échéant);</li> <li>• une annexe d'amortissement.</li> </ul> <p>14. le Modèle financier doit permettre de calculer l'ajustement aux Paiements périodiques relatifs aux services requis en vue de maintenir le TRI (après impôts et en termes nominaux) des capitaux propres au niveau préétabli à la suite d'une variation des éléments énumérés (c.-à-d. le taux d'intérêt, l'inflation, l'impôt, les coûts de construction, etc.) tout en respectant les exigences du Bailleur de fonds.</p> <p>15. <u>le modèle financier doit permettre de calculer l'ajustement aux Paiements périodiques relatifs aux services découlant du Payment de stationnement.</u></p>
G3.2	Informations et rapports requis	<p>Le Modèle financier doit produire les résultats suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les projections financières : projections des coûts et des revenus mensuellement au cours de la Période de construction et semestriellement (pour chaque période se terminant le 30 juin et le 31 décembre) à compter de la Date prévue de réception provisoire globale jusqu'à la fin de la Durée du projet.</li> <li>2. Un « relevé récapitulatif » simple incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le TRI du Projet avant financement et impôts, tant en termes réels que nominaux;</li> <li>• le TRI du Projet avant financement et après impôts, tant en termes réels que nominaux;</li> <li>• le taux de rendement des capitaux propres et de la dette subordonnée avant et après impôts, tant en termes réels que nominaux, ainsi que le taux de rendement combiné des capitaux propres, qui intègrent tous les financements par dette subordonnée et de premier rang;</li> </ul> </li> <li>3. Tous les ratios requis au sens des listes des modalités de financement pour chaque période de chaque emprunt (dans le cas où l'on a recours à plusieurs emprunts), incluant le ratio minimal et le ratio moyen (calculés conformément à la liste des modalités de financement).</li> <li>4. Tout autre ratio jugé pertinent à la structure financière proposée.</li> <li>5. Le calendrier des injections de capitaux et le phasage, le cas échéant.</li> <li>6. La valeur actuelle nette (VAN) des Paiements périodiques relatif aux services en supposant qu'il n'y ait aucune déduction.</li> <li>7. Les éléments suivants doivent être présentés selon un format de « flux monétaires » standard : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les coûts de conception et de construction, <u>incluant les coûts relatifs au Stationnement présentés de façon séparée;</u></li> <li>▪ les comptes de réserve pour l'entretien et le service de la dette conformément aux exigences du Bailleur de fonds;</li> <li>• les frais de transition;</li> <li>• tout autre compte de réserve exigé par les Baillleurs de fonds;</li> </ul> </li> </ol>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'analyse des coûts de développement;</li> <li>• les coûts du maintien des actifs;</li> <li>• les dépenses pour les services d'entretien, y compris les détails pour chaque service;</li> <li>• une feuille de contrôle des scénarios.</li> </ul> <p>8. Les revenus provenant du stationnement et des espaces commerciaux + présentés en VAN et selon un format de « flux monétaires » standard.</p> <p>9. Les rapports financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les états des résultats projetés incluant les comptes de profits et de pertes;</li> <li>• les bilans projetés;</li> <li>• les états des flux de trésorerie projetés;</li> <li>• l'état des bénéfices non répartis projeté.</li> </ul> <p>Les projections financières doivent être préparées conformément aux Principes comptables généralement reconnus du Canada (PCGRC) ou aux Normes Internationales d'information financière (NIIF); si ces dernières sont utilisées, soulignez les différences par rapport aux PCGRC ainsi que les incidences sur les résultats prévus.</p>
--	--	---

11 novembre 2009