



MEDIFORCE



Des solutions **durables**  
pour **accélérer** la réalisation de  
vos projets d'**infrastructures**  
**municipales**



## Mediforce, créateur de projets structurants pour la communauté

Nous réalisons des projets qui ont une incidence importante auprès de la population. Des projets qui permettent d'offrir plus de services de qualité à la communauté. Cette approche nous permet d'offrir le meilleur de notre expertise et de livrer des projets structurants, rentables et socialement responsables.

Depuis 2016, Mediforce, de concert avec des partenaires institutionnels (CDPQ, Desjardins, Fonds immobilier de solidarité FTQ), discutent avec les autorités provinciales et municipales des besoins en infrastructure et ce modèle d'affaires avantageux.



## Un défi de taille pour les villes et municipalités québécoises

Votre objectif est de positionner votre ville comme une destination de choix capable de toujours mieux répondre aux besoins et aux attentes de votre population. Un lieu où il fait bon vivre, regorgeant d'attraits et de services pour ses familles, ses professionnels, ses jeunes et ses aînés.

Toutefois, comment gérer et renouveler les infrastructures municipales pour répondre aux besoins de tous, dans des délais convenables et surtout, sans affecter la marge de manœuvre financière ?

## Un partenariat qui vous propose une solution innovante et un accompagnement clés en main

Le Groupe, formé de Medifice et des partenaires institutionnels, possède tout le savoir-faire nécessaire pour être un véritable accélérateur de projets. Nous proposons des solutions rapides, accessibles, performantes, innovantes et durables. Nous sommes en mesure de répondre de façon concrète à vos besoins, en dotant votre municipalité d'équipements modernes et pérennes qui bonifient l'offre des services aux citoyens.

## Fondement légal de notre proposition

Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs.

**Projet de loi n° 122  
(2017, chapitre 13)**

### En résumé

La loi prévoit de nouvelles modalités concernant les règles d'adjudication des contrats applicables aux municipalités. Elle assouplit les exigences en matière de gestion financière et supprime l'obligation d'obtenir certaines autorisations ou approbations ministérielles et elle prévoit maintenant un processus d'approbation des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt.

## Un modèle d'affaires sur mesure et une structure financière avantageuse

Le Groupe collabore pour vous proposer le modèle suivant :

---

Un financement par des investisseurs institutionnels québécois : bénéfice double pour les épargnants québécois (usage de l'équipement et investissement collectif)

---

Le bail ou l'usufruit inclut une option d'achat à la fin de la 7<sup>e</sup> année à un prix prédéterminé, et ensuite tous les 5 ans à un prix dégressif, selon une formule préétablie et connue par toutes les parties.

---

Aucun règlement d'emprunt et déboursé lié à la construction, ni aucune réserve structurale nécessaire de la part de la municipalité.

---

Aucun cautionnement de prêt n'est nécessaire de la part de la municipalité.

---

Un immeuble clés en main, incluant le financement, la conception, la construction et le maintien de l'infrastructure.

---

Le Groupe demeure responsable du maintien de l'actif et devront assurer son redéveloppement, si l'option d'achat n'est pas exercée.

**Ce modèle propose la meilleure planification financière à long terme. La municipalité peut ainsi bien ficeler son montage financier, amortir les charges et obtenir le coût net le plus faible possible.**

# Des économies importantes pour la municipalité

Le mode de réalisation proposé par le Groupe permet des économies de plus de 20 % sur la construction (lorsque comparé à la méthode traditionnelle utilisée par les villes), car il favorise la collaboration et la transparence de tous les acteurs du projet. Chaque professionnel et sous-traitant offre le meilleur de son expertise. Au départ, la municipalité connaît le coût global de son projet, incluant la construction,

le financement et l'entretien. Ce coût est optimisé dès la conception par notre approche innovante, notre expérience et celle de nos collaborateurs dans ce type de projets. Tous les intervenants sont mobilisés vers un objectif commun : livrer rapidement un projet de qualité supérieure et conçu selon les meilleures pratiques.

## Des projets mixtes, pour des revenus supplémentaires

De plus, le mode de réalisation permet de créer des milieux de vie, des projets intégrés dans les quartiers, qui regroupent sur un même site de nombreux services à la communauté (santé, éducation, loisir, communautaire, habitation, etc) et qui permet :

---

Valorisation des terrains municipaux;

---

Revenus de taxation supplémentaires;

---

Utilisation optimale des espaces construits pour un partage des coûts entre les différents usages;

---

Densité accrue des infrastructures pour remédier au problème de la rareté des terrains.

Ces avantages additionnels peuvent résulter en revenus importants servant à absorber une partie significative du loyer. Des revenus qui ne seraient pas captés selon un modèle de réalisation traditionnel.



## Flexibilité et communication pour répondre à vos besoins

Tout au long du projet, votre municipalité bénéficie d'un accompagnement personnalisé et de communications claires et professionnelles avec un gestionnaire de projet attitré. Puisque l'équipe de Medifice gère entièrement les coûts et les délais de réalisation, votre municipalité peut se concentrer entièrement sur l'atteinte de ses objectifs de performance selon ses besoins réels.

Notre méthodologie nous permet une grande flexibilité, et ce, même en cours de réalisation. Nous sommes à l'écoute de vos besoins, nous anticipons les enjeux avant qu'ils ne surviennent et nous nous assurons ainsi de votre entière satisfaction à toutes les étapes.

## Une maîtrise complète du budget, des délais et de la qualité

Puisque tous les coûts sont déterminés dans l'entente initiale, il n'y a aucune surprise possible quant à un éventuel dépassement des coûts. La municipalité évite tous les délais résultants des processus d'appels d'offres et de recherche de financement, et élimine tous les risques financiers liés au projet.

## Des actifs toujours en excellent état

L'entretien de l'actif immobilier par Medifice et son équipe est un avantage majeur du modèle proposé. D'abord, nous choisissons les solutions techniques et les matériaux qui garantissent la pérennité de l'infrastructure, et ce, au meilleur coût. Par la suite, nous assurons la responsabilité de la gestion de l'immeuble avec le même souci du détail que lors de sa construction, c'est-à-dire avec un regard de propriétaire.





## Les avantages pour la municipalité

**1** La réalisation d'un projet « sur mesure », selon un modèle flexible, déterminé en fonction des besoins réels et des moyens financiers de la municipalité.

**2** Le transfert des risques du projet de la ville au Groupe : conception, condition du site, construction, budget, échéancier, taux d'intérêt, réserves et maintien de l'actif, etc.

**3** La diminution des coûts d'administration du projet par la municipalité.

**4** Rapidité de livraison de l'immeuble.

**5** Aucune responsabilité de maintien de l'actif durant toute la période de location.

**6** Mesures d'efficacité énergétique permettant des économies importantes sur l'exploitation de l'actif.

**7** Aucun impact sur le ratio d'endettement de la municipalité.

# Étude de cas

Medifice a réalisé près de 250M\$ en valeur de projets avec ce mode de réalisation. Les multiples clients tels que MRC, Ville, MSSS et université ont bénéficié des avantages mentionnés pour la réalisation de bâtiments servant à la câblodistribution de leur territoire, aux loisirs, aux services ambulatoires, aux soins de longue durée et aux services communautaires.

Voici quelques exemples :



## MANÈGE ÉQUESTRE BLAINVILLE

---

Bâtiment de 20 200 pieds carrés

---

Locataire : **Ville de Blainville**



## LUCIOLE TELECOM

---

Bâtiment pour une desserte locale d'internet haute vitesse

---

Locataire : **MRC Montcalm**



## QUARTIER UNIVERSITAIRE DE LANAUDIÈRE

Le projet en conception pourrait intégrer les éléments suivants :

De l'enseignement universitaire;

Un centre communautaire, un gymnase, une piscine et une bibliothèque municipale;

Un pavillon santé;

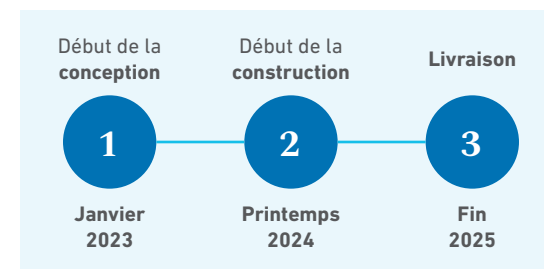
Un centre de l'innovation;

Des résidences étudiantes et des logements abordables;

Un stationnement étagé végétalisé.



### Échéancier de la phase 1 du projet





**Se construire un futur, ensemble.**

450 437-9909 | 1670, boul. Lionel-Bertrand, bureau 200, Boisbriand | [medifice.com](http://medifice.com)