

# Programme de développement des soins de longue durée



# L'Offre

CBRE Limitée (« CBRE » ou le « Conseiller ») est ravie de présenter à la vente, au nom d'Infrastructure Ontario, un portefeuille de grande qualité composé de trois parcelles de terrain à développer situées dans le Grand Toronto (le « Portefeuille », les « Propriétés » ou les « Sites »). Le portefeuille de propriétés est présenté par la province aux acheteurs potentiels dans le but précis d'aménager et d'exploiter des foyers de soins de longue durée (SLD), avec des usages mixtes complémentaires le cas échéant, situés stratégiquement dans des régions offrant un accès efficace aux établissements de soins de santé, à des populations à densité élevée et croissante, ainsi qu'une demande attestée pour les nouveaux foyers de SLD.

La disponibilité des lits de SLD est un sujet très discuté en Ontario depuis plusieurs années. Pour y remédier, des terrains excédentaires détenus par le gouvernement ont été identifiés afin d'être vendus dans le but précis d'aménager et d'exploiter des foyers de SLD. Toutes les propriétés sont situées dans des régions où les besoins en SLD sont importants et pourraient avoir des résultats significatifs en matière de soins de santé offerts à la population ontarienne.

Ces terrains détenus par le gouvernement provincial sont offerts à la vente à la condition d'aménager et d'entretenir des foyers de SLD (pour une période minimale de 30 ans), selon des exigences précises concernant le nombre de lits de SLD pour chaque site individuel. Des arrêtés ministériels de zonage ont été publiés pour les sites, permettant l'usage des soins de longue durée pour le groupe de terrains d'Oakville - Parcelle 1 et le site de Martin Grove, ainsi que l'usage résidentiel pour le site de Bloomington. Les arrêtés ministériels de zonage n'interdisent pas d'autres usages quand le zonage actuel le permet. Dans le cas du site de Bloomington, certains usages institutionnels (incluant les soins de longue durée) sont autorisés en vertu du zonage municipal actuel. Afin de garantir que l'aménagement d'établissements de SLD puisse être accéléré sur les sites, toutes les options de mise en œuvre possibles seront examinées afin de permettre l'établissement d'un calendrier d'aménagement efficace et rapide.

Les Propriétés peuvent être acquises sur une base individuelle ou en portefeuille.



**3**

SITES À  
AMÉNAGER



**+23**

ACRES À  
AMÉNAGER



**896**

LITS  
DE SLD

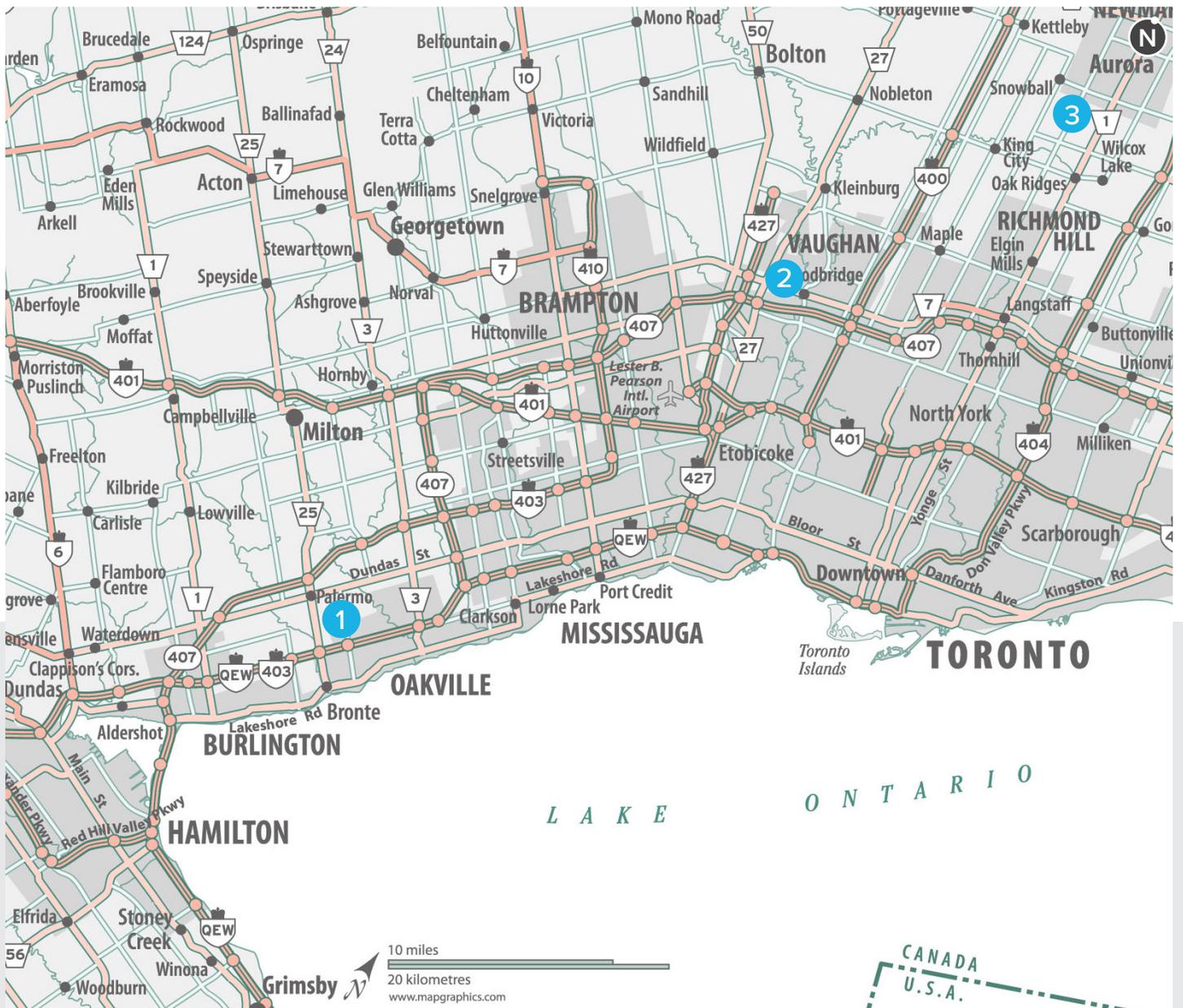
# Survola du portefeuille

Nom de la propriété	Adresse	Usages autorisés <sup>(1)</sup>	Acres au total <sup>(2)</sup>	Acres aménageables <sup>(2)</sup>	N <sup>bre</sup> de lits requis <sup>(3)</sup>
1 Groupe de terrains Oakville - Parcelle 1	2165 Dundas Street West, Oakville	SLD	15,8	9,0	512
2 Martin Grove	Portion de 7231 Martin Grove Road, Vaughan	SLD	11,3	4,0	256
3 Bloomington	Portion de 50-100 Bloomington Road, Aurora	SLD et résidentiel	39,7	10,0	128
<b>TOTAL</b>			<b>66,8</b>	<b>23,0</b>	<b>896</b>

(1) Les usages pertinents basés sur le zonage existant ou sur l'arrêté ministériel de zonage. D'autres usages complémentaires peuvent être envisagés. Consulter le zonage pour plus de renseignements.

(2) La superficie est approximative.

(3) Sujet aux exigences requises en vertu de la Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée.



# Caractéristiques de l'investissement



## Offre rare de projet de soins à longue durée et à usages mixtes subventionné dans le Grand Toronto

L'objectif principal du gouvernement provincial par cette offre de terrains urbains de grande qualité est de tirer parti de ces terrains excédentaires détenus par le gouvernement en échange de multiples projets de foyers de SLD. Les trois propriétés qui composent ce portefeuille offrent à un investisseur la possibilité d'aménager immédiatement des foyers de SLD et des unités résidentielles (uniquement pour le terrain de Bloomington) à Oakville, Vaughan et Aurora, totalisant 896 lits de SLD (sous réserve des exigences applicables en vertu de la Loi sur les foyers de soins de longue durée), des droits de zonage approuvés et des incitations financières, offrant ainsi un portefeuille exceptionnellement diversifié dans certains des marchés les plus dynamiques au Canada.



## Approbations de zonage pour un projet de SLD et résidentiel

En plus des droits de zonage existants et des autres projets possibles, le portefeuille est accompagné par un arrêté ministériel de zonage en place pour chaque site, permettant l'usage des SLD pour le groupe de terrains à Oakville – Parcelle 1 et le terrain de Martin Grove, ainsi que l'usage résidentiel pour le terrain de Bloomington. Le portefeuille présente donc un potentiel pour un l'aménagement accéléré de projets qui positionnent efficacement les propriétés selon un calendrier de construction rapide et efficace.



## Flexibilité financière grâce à des subventions à construction un programme favorable de prêt

L'objectif du Programme de développement des soins de longue durée est d'améliorer de manière significative la disponibilité des foyers de SLD à court terme. Les promoteurs seront donc autorisés, dans le cadre de leur offre pour le terrain, à proposer une Subvention de financement de la construction spécifique au projet de foyer de SLD et une Subvention de développement (veuillez consulter le site <https://www.ontario.ca/fr/page/politique-financement-loptimisation-des-immobilisations-dans-le-secteur-des-soins-de-longue-duree-2020> pour plus de renseignements), en plus de soumettre un prix d'achat pour le terrain. Les investisseurs et les organismes à but non lucratif peuvent également bénéficier de frais d'aménagement réduits et de programmes de prêts avantageux. Les exploitants de centres de SLD à but non lucratif peuvent être admissibles à un financement dans le cadre du programme de Prêts en matière d'infrastructure de l'Ontario. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site <https://www.infrastructureontario.ca/Infrastructure-pr%C3%AAt-fr/>.



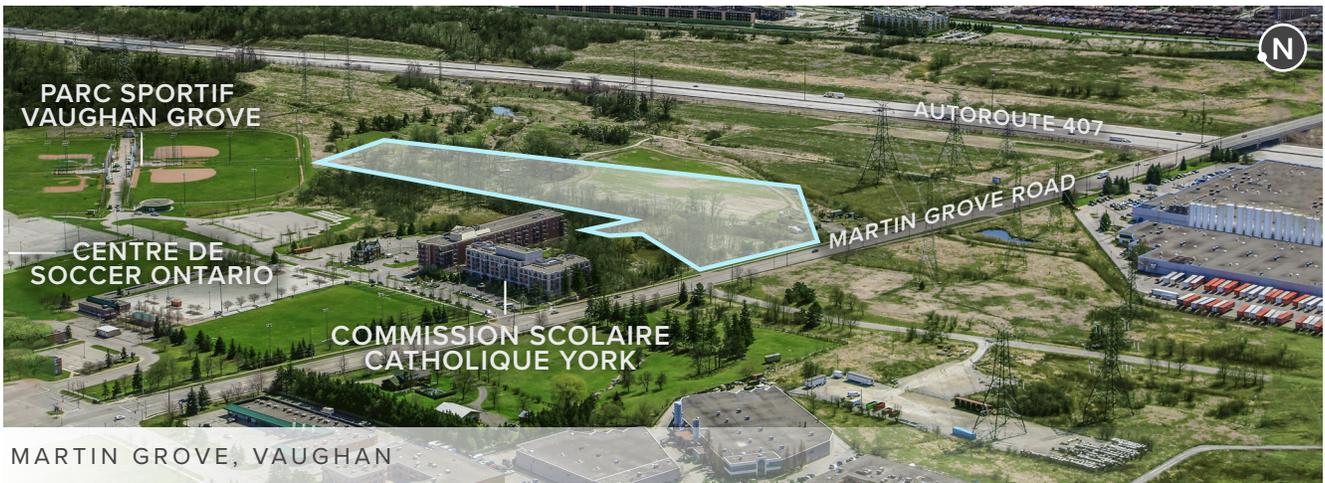
## Emplacements urbains stratégiques près des grands centres de soins de santé

Chacune des trois propriétés du portefeuille est stratégiquement située dans des grands centres urbains du Grand Toronto, notamment Oakville, Vaughan et Aurora. Par conséquent, cet ensemble unique de propriétés bénéficie d'indicateurs démographiques et économiques stables et croissants, près d'un vaste réseau de transports en commun, du réseau routier et des services. Il est important de noter que les propriétés sont avantageusement situées entre 0,1 km et 3,7 km d'un grand hôpital, ce qui augmente considérablement le nombre de résidents potentiels, ainsi que la demande pour des SLD, et permet aux investisseurs de tirer parti des principaux générateurs de demande résidentielle et en SLD.



## Excellents indicateurs du marché des soins de longue durée

Avec le vieillissement de la population canadienne et l'arrivée de la génération des Baby-Boomers à l'approche de la retraite, la demande pour les SLD devrait augmenter considérablement au cours des prochaines décennies. En Ontario, les listes d'attente pour les SLD atteignent déjà +38 000 demandeurs (mars 2020), soit environ la moitié des lits de SLD existants, et les besoins supplémentaires du Canada en matière de SLD devraient atteindre 199 000 lits d'ici 2035, soit près du double de la capacité actuelle. La densité moyenne de la population dans un rayon de 10 km autour du portefeuille devrait également augmenter de 8 % entre 2019 et 2024, ce qui est nettement supérieur à la croissance moyenne de 5,8 % pour Toronto.



Toutes les descriptions des propriétés sur cette page sont approximatives.

## Survol du processus

Cette offre pour le Programme de développement des soins de longue durée d'Infrastructure Ontario est présentée aux acheteurs potentiels par le biais d'un processus de vente en deux phases, comprenant une phase de mise en marché et une phase d'appel d'offres. À la publication de cette brochure, du formulaire obligatoire de renseignements sur l'acheteur et de l'entente de confidentialité, les parties intéressées sont invitées à soumettre leur proposition de la manière indiquée dans le formulaire obligatoire de renseignements sur l'acheteur et l'entente de confidentialité. Les parties intéressées qui ont fourni avec succès le formulaire obligatoire de renseignements sur l'acheteur dûment rempli et l'entente de confidentialité signée recevront l'accès à un site web de vérification diligente hébergeant le prospectus de renseignements confidentiels et d'autres documents pertinents sur les propriétés, et seront invités à participer au processus officiel de mise en marché des propriétés qui commencera à une date qui sera communiquée par les conseillers CBRE énumérés ci-après. Les acquéreurs potentiels peuvent soumettre le formulaire obligatoire de renseignements sur l'acheteur dûment rempli et l'entente de confidentialité signée à Kristal Shea (kristal.shea@cbre.com). Infrastructure Ontario et le ministère des Soins de longue durée ne sont pas responsables des informations mises à la disposition des parties intéressées, que ce soit dans le présent document ou transmises d'une autre façon.

Cette offre ne constitue pas un appel d'offres ou une offre de conclure une entente contraignante ou d'autrement lier les parties dans le cadre d'un appel d'offres. Le présent document est un processus de mise en marché pour la cession du portefeuille par Infrastructure Ontario. Aucune entente ou autre obligation contraignante pour le vendeur, quelle qu'elle soit, n'est créée ou sous-entendue tant qu'Infrastructure Ontario n'a pas signé un contrat d'achat et de vente à des conditions acceptables pour Infrastructure Ontario, à sa seule discrétion. Pour plus de clarté, les parties intéressées ne possèdent aucun droit ou créance à l'endroit d'Infrastructure Ontario en lien avec le processus de vente.

## CBRE LIMITÉE

---

*Pour des demandes générales sur le portefeuille, communiquez avec :*

**Peter D. Senst\***

Président, Marchés des capitaux canadiens  
peter.senst@cbre.com  
416 815 2355

**Casey T. Gallagher\***

Vice-président exécutif  
casey.gallagher@cbre.com  
416 815 2398

**Tristan Chart, CFA**

Représentant des ventes  
tristan.chart@cbre.com  
416 815 2343

*Pour les demandes sur le 2165 Dundas Street West, Oakville, communiquez avec :*

**Jonathan Leary\***

Premier vice-président  
jonathan.leary@cbre.com  
905 315 3695

*Pour les demandes sur le 7231 Martin Grove Road, Vaughan, communiquez avec :*

**Michael Bellissimo\***

Premier vice-président  
michael.bellissimo@cbre.com  
416 798 6257

*Pour les demandes sur le 50-100 Bloomington Road, Aurora, communiquez avec :*

**Jason Child\***

Premier vice-président  
jason.child@cbre.com  
416 495 6249

**Ian Hunt\***

Premier vice-président  
ian.hunt@cbre.com  
416 495 6268

\*Agent immobilier



Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE Limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « Renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des Renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux Renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des Renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les Renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les Renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les Renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE Limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth