

Cité universitaire de Montréal

Sommaire exécutif

Publié le 6 février 2026



Sommaire exécutif

Le cahier des charges déposé au gouvernement du Québec constitue la réponse de la CDPQ au mandat qu'il lui a octroyé en juillet 2023. Ce mandat, que la CDPQ a confié à sa filiale en propriété exclusive CDPQ Infra, consiste à réaliser une analyse de faisabilité pour la conversion de six bâtiments d'une portion du site de l'ancien hôpital Royal Victoria en une cité interuniversitaire et à recommander une ou plusieurs solutions pour la réalisation du projet.

Conformément à l'Entente de principe signée entre la CDPQ, le gouvernement du Québec et la Société québécoise des infrastructures (SQI), la solution proposée dans ce cahier des charges respecte les grandes orientations du Plan directeur d'aménagement élaboré par la SQI et de l'Entente de principe tripartite entre la SQI, la Ville de Montréal et l'Université McGill.

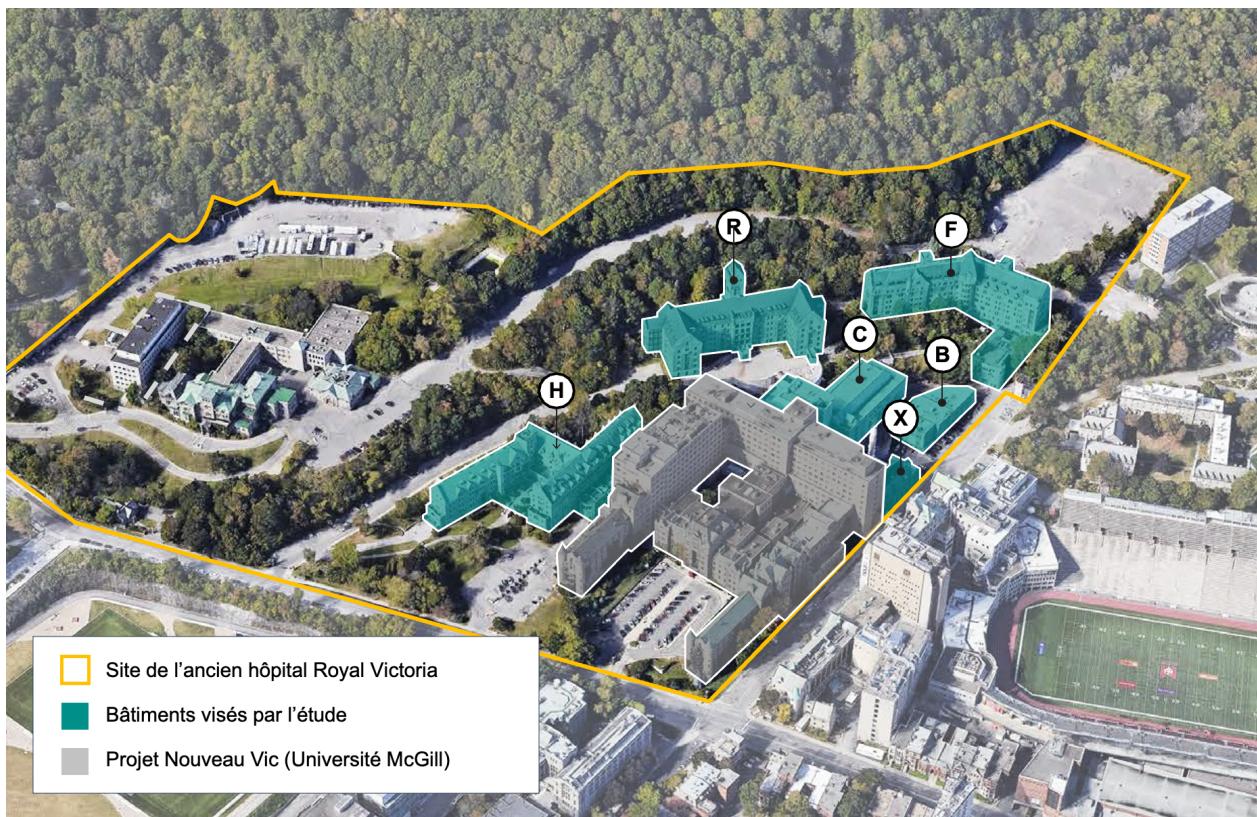
Ainsi, la recommandation de CDPQ Infra concernant le projet de la Cité universitaire de Montréal (CUDM) s'appuie sur les obligations suivantes :

- mettre en valeur le patrimoine architectural des bâtiments, la composition paysagère aux limites du Parc du Mont-Royal ainsi que l'histoire du site;
- créer de nouveaux logements étudiants, offrant ainsi à la population étudiante des logements à proximité des grandes universités montréalaises;
- conserver la vocation publique du site et redonner accès à certains espaces à l'ensemble des Montréalais.es et des Québécois.es.

Selon les analyses effectuées, malgré une démarche rigoureuse d'optimisation de projet par CDPQ Infra, les coûts liés à la mise à niveau des bâtiments à valeur patrimoniale, qui constituent le cœur du projet, demeurent très importants et requerraient une contribution importante du gouvernement du Québec. Dans ce contexte, CDPQ Infra propose une solution déployée en trois phases, prenant en compte la disponibilité des ressources de main-d'œuvre sur le marché québécois.

Le site

Le projet de la CUDM se situe sur une portion du site de l'ancien hôpital Royal Victoria. L'histoire de l'ancien complexe hospitalier remonte au 19^e siècle et la situation géographique du site, accroché aux flancs du Mont-Royal, en fait une partie intégrante du site patrimonial déclaré du Mont-Royal. La CUDM s'inscrit donc dans une démarche de mise en valeur et de protection du patrimoine. Conformément au Plan directeur d'aménagement de la SQI, ce projet permet de préserver des bâtiments à valeur patrimoniale. Soulignons que le Plan directeur d'aménagement de la SQI identifie certains bâtiments du site à l'étude comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle (Figure 1).



Bâtiments visés par l'étude

B – Buanderie (1931)

C – Pavillon du Centenaire (1993)

F – Pavillon des Femmes (1926) – bâtiment à valeur patrimoniale exceptionnelle

H – Pavillon Hersey (1907) - bâtiment à valeur patrimoniale exceptionnelle

R – Pavillon Ross Memorial (1916) – bâtiment à valeur patrimoniale exceptionnelle

X – Chaufferie (1900) – bâtiment à valeur patrimoniale importante

Un projet ancré dans la communauté

Afin de réaliser ce mandat, et conformément à l'Entente de principe, CDPQ Infra a mis en œuvre une démarche de rencontres d'information et d'échanges avec les parties prenantes. CDPQ Infra a adopté une approche proactive en consultant différents acteur.trice.s de la société afin d'obtenir leurs perspectives. La démarche a également permis à CDPQ Infra de définir les besoins de la population étudiante ainsi que d'identifier les attentes, les suggestions et les préoccupations des diverses parties prenantes.

Dans l'ensemble, ce processus aura duré 14 mois, incluant 58 rencontres distinctes avec un total de 57 parties prenantes, certaines ayant été rencontrées en groupe ou à plusieurs reprises. Ces rencontres ont porté entre autres sur les usages et la programmation des espaces, les préférences des différentes clientèles, la préservation du patrimoine bâti et le développement durable. Six groupes de discussion réunissant 47 étudiant.e.s provenant de toutes les universités montréalaises ont également été rencontrés afin de mieux connaître les besoins, les habitudes et les priorités des étudiant.e.s en matière de logement. Les commentaires et suggestions des parties prenantes ont été pris en compte, lorsque possible, dans l'élaboration de la solution.

Répondre à un besoin en logement étudiant

Les conditions difficiles du marché locatif dans le Grand Montréal affectent notamment les étudiant.e.s, dans un contexte où les problèmes d'abordabilité persistent en raison de l'offre limitée et d'une forte augmentation des loyers. La Ville de Montréal estimait d'ailleurs à 120 000¹ le nombre de logements à construire sur son territoire sur les dix prochaines années afin de contrer la crise du logement et répondre à la demande future.

Par ailleurs, selon les données analysées, il existe une sous-offre de logement étudiant à Montréal qui atteignait près de 9 700 lits pour l'année scolaire 2023-2024. Bien que de nouveaux projets soient en planification ou en développement, cette sous-offre devrait perdurer dans les années à venir et se situer à environ 8 600 lits d'ici 10 ans.

Ainsi, les logements étudiants créés au sein de la CUDM pourraient contribuer à combler une partie de ces besoins sur un site qui répond aux besoins des étudiant.e.s, notamment par sa proximité aux universités montréalaises et au centre-ville de Montréal.

¹ *Rapport final – Chantier Montréal abordable, Pour une ville abordable et résiliente, Ville de Montréal, Mai 2024.*

État des bâtiments

L'analyse de faisabilité a permis de confirmer que le niveau de vétusté varie de façon importante d'un pavillon à l'autre, les six bâtiments à l'étude montrant tous des signes de dégradation avancés mais variés à divers degrés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Notons que les bâtiments H, R, F et X ne peuvent être présentement démolis sous la réglementation municipale actuelle. En effet, le règlement n° 21-032 de la Ville de Montréal, intitulé « Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien hôpital Royal Victoria » (ci-après le « Règlement particulier ») contient des dispositions, notamment quant à la conservation des bâtiments à valeur patrimoniale.

Les bâtiments H, R et F, de valeur patrimoniale, présentent un niveau de dégradation avancé. Sujet à la réalisation de travaux majeurs et complexes qui respectent la valorisation patrimoniale tout en répondant aux besoins futurs, ceux-ci pourraient être réhabilités et convertis en résidences étudiantes pour leur donner une nouvelle vie.

Pour sa part, le bâtiment X a atteint sa fin de vie utile et, bien que le Règlement particulier ne permette pas sa démolition, sa condition actuelle ne permet pas de le réhabiliter.

L'analyse de faisabilité a également permis de constater que l'état de dégradation de ces bâtiments est plus avancé que ce qui avait été anticipé dans le cadre d'études produites pour le compte de la SQI en 2021² et en 2023³ et leur dégradation continuera de s'accélérer.

Le bâtiment C étant une construction plus récente, celui-ci ne requiert pas de travaux de réhabilitation majeurs. Sa configuration actuelle ne se prête toutefois pas à une reconversion en résidences étudiantes. Il serait cependant possible de le déconstruire pour y accueillir une nouvelle construction adaptée à cet usage.

Enfin, le pavillon B ne se prête pas non plus à un usage de résidences étudiantes. Il est d'ailleurs prévu qu'il soit déconstruit afin d'aménager une future place centrale.

² *Coûts des interventions 0-5 ans pour le site et les pavillons H, R, F selon le Plan directeur de maintien d'actifs du site de l'ancien hôpital Royal Victoria (volet 1) – avril 2021 produite pour le compte de la SQI.*

³ *Coûts des interventions 0-5 ans pour le pavillon X selon le Rapport d'évaluation des conditions du bâtiments – Enveloppe et structure - mai 2023 produite pour le compte de la SQI.*

La Cité universitaire de Montréal

Dans le cadre de son mandat, CDPQ Infra a analysé les usages potentiels pour chacun des bâtiments ainsi que différentes stratégies pour les convertir. Pour chaque bâtiment, CDPQ Infra propose majoritairement une programmation de résidences étudiantes avec l'objectif de maximiser le nombre de lits par bâtiment, ce qui répond à la réglementation actuelle, qui impose des contraintes importantes à la vocation possible du site et ses bâtiments.

Tableau 1 : Sommaire des interventions proposées pour la création de la CUDM

PAVILLON / STATUT ⁴	USAGE D'ORIGINE	USAGE PRINCIPAL PROPOSÉ	STRATÉGIE DE CONVERSION	NOMBRE DE LITS
PAVILLONS H, R, F Bâtiments à valeur patrimoniale exceptionnelle	Soins aux patients	Logement étudiant	Remise à niveau des bâtiments et aménagements locatifs	Jusqu'à 900 lits
PAVILLON C Bâtiment non contributif à la valeur patrimoniale	Service des urgences et laboratoires	Logement étudiant	Déconstruction et construction d'un nouveau bâtiment	Jusqu'à 249 lits
PAVILLON F – agrandissement Nouvelle construction	s.o.	Logement étudiant	s.o.	Jusqu'à 77 lits
PAVILLON X Bâtiment à valeur patrimoniale importante	Chaufferie	Commercial	Déconstruction et reconstruction	s.o.
PAVILLON B Bâtiment non contributif à la valeur patrimoniale	Buanderie	s.o.	s.o.	s.o.
Total				Jusqu'à 1 226 lits

La programmation du volet résidences étudiantes de la CUDM comprend l'aménagement d'unités de différentes tailles : studios, studios avec mezzanine et unités avec une, deux ou trois chambres. Cette variété de types de logements permet de répondre aux besoins multiples des étudiant.e.s tout en maximisant les espaces disponibles dans les pavillons. Afin d'augmenter le nombre de lits disponibles sur le site, des studios en occupation double sont suggérés lorsque la configuration des unités le permet.

Des espaces communs, tels que des buanderies, des salles d'étude, des cuisines et des salles à manger communes, font partie des usages proposés et seraient aménagés dans des espaces qui ne se prêtent pas à l'aménagement de logements, tel que des espaces intérieurs à haute valeur patrimoniale. CDPQ Infra suggère d'aménager certains d'entre eux en espaces publics et commerciaux afin d'offrir une programmation diversifiée et complète, répondant aux besoins des étudiant.e.s mais également du voisinage et de la communauté montréalaise.

⁴ Le statut des bâtiments est tiré du Plan directeur d'aménagement de la SQI.

Recommandation

Afin de répondre au mandat qui lui a été accordé, CDPQ Infra recommande de prioriser le redéveloppement des pavillons H, R et F, trois bâtiments à valeur patrimoniale exceptionnelle dont la configuration se prête au logement étudiant, ainsi que la construction d'un nouveau pavillon C. Cette solution priorise la création de logements pour les étudiant.e.s tout en redonnant vie à un site patrimonial exceptionnel au pied du Mont-Royal.

La réalisation des travaux de redéveloppement des pavillons H, R, F et C permettrait la création de près de 1 149 lits pour les étudiant.e.s, soit plus de 90 % des lits possibles sur l'ensemble du site à l'étude.

CDPQ Infra ne recommande pas à ce point-ci de prioriser les travaux de redéveloppement du pavillon X, sa configuration ne se prêtant pas à une reconversion en résidences étudiantes. Il en est de même pour l'option d'agrandissement derrière le pavillon F, dont le potentiel de densification limité ne justifie pas les travaux.

Estimation des coûts et approche de réalisation

Mise à niveau des bâtiments

La majeure partie des coûts du projet de la CUDM, soit environ 79 %, est liée à la mise à niveau des bâtiments à valeur patrimoniale, ainsi qu'à la déconstruction et à la reconstruction d'une structure de base pour le pavillon C. Ces coûts seraient à la charge du gouvernement du Québec.

Compte tenu de l'état de dégradation avancé des bâtiments à valeur patrimoniale, d'importants travaux de mise à niveau des pavillons H, R et F seront nécessaires afin de les réhabiliter, incluant des travaux préparatoires préalables à la réalisation. La portée de ces travaux et les coûts associés sont indépendants de l'usage futur de ces bâtiments et devront être réalisés pour rendre le site apte au développement, et ce, peu importe le projet de requalification. Une fois ces travaux complétés, les bâtiments pourraient être convertis en résidences étudiantes.

Aménagements locatifs

On estime à environ 21 % des coûts de réalisation les sommes dédiées à l'aménagement des résidences étudiantes de la CUDM. Ceux-ci seraient financés par CDPQ Infra, en échange d'un retour sur son investissement conformément aux modalités qui seraient convenues entre les parties.

Phasage

Pour réaliser la CUDM, CDPQ Infra recommande une approche de réalisation en trois phases. La phase 1 regrouperait le redéveloppement des pavillons H et R, la phase 2 correspondrait au redéveloppement du pavillon F, sans son agrandissement, tandis que la phase 3 serait dédiée au redéveloppement du pavillon C. Cette approche viendrait prioriser les bâtiments dont l'état de dégradation est le plus avancé et permettrait d'étaler la réalisation dans un marché de la construction déjà fortement sollicité.

Tableau 2 : Phasage et estimation des coûts

	PAVILLONS	COÛTS	NOMBRE D'UNITÉS	NOMBRE DE LITS MAXIMAL
Phase 1	Hersey (H) Ross (R)	Travaux préparatoires 20 M\$	S.O.	S.O.
		Mise à niveau et réhabilitation des bâtiments 335 M\$	S.O.	S.O.
		Aménagement des résidences étudiantes 90 M\$	302 170 (H) 132 (R)	609 298 (H) 311 (R)
Phase 2	Femmes (F)	Travaux préparatoires 10 M\$	S.O.	S.O.
		Mise à niveau et réhabilitation des bâtiments 170 M\$	S.O.	S.O.
		Aménagement des résidences étudiantes 55 M\$	179	291
Phase 3	Centennial (C)	Déconstruction du bâtiment actuel et construction de la structure de base 100 M\$	S.O.	S.O.
		Aménagement des résidences étudiantes 35 M\$	109	249
Centrale énergétique	Centrale énergétique (phases 1, 2 et 3)	30 M\$	S.O.	S.O.
TOTAL		845 M\$	590	1 149

CDPQ Infra prévoit un échéancier de huit ans pour la planification et la réalisation des trois phases proposées, au cours duquel les phases se chevaucheraient, soit cinq ans et demi pour la phase 1, cinq ans pour la phase 2 et quatre ans et demi pour la phase 3. Le lancement de chaque phase du projet devra faire l'objet d'une approbation distincte du gouvernement du Québec.

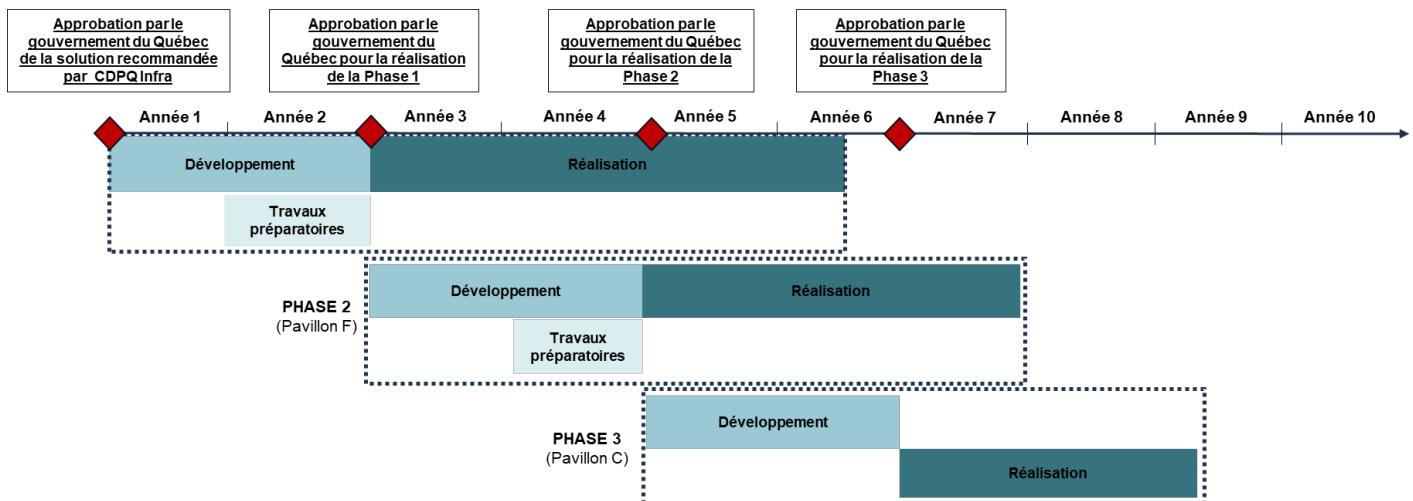


Figure 2 : Échéancier préliminaire de réalisation

Rôles et responsabilités

Considérant les coûts estimés ainsi que leur nature, CDPQ Infra propose le partage des rôles et responsabilités suivant.

La SQI demeurerait propriétaire du site de la CUDM. Elle serait également responsable de réaliser certains travaux préparatoires, dont la portée reste à confirmer si le projet va de l'avant.

Le gouvernement, via un opérateur désigné, serait également responsable des opérations de la CUDM et assumerait les risques liés aux revenus générés par celle-ci, CDPQ Infra n'envisageant pas jouer un rôle dans les opérations du site.

Pour sa part, CDPQ Infra serait responsable, (i) de la phase de planification et de réalisation du projet, et (ii) de la maintenance des bâtiments à travers l'ensemble de leur cycle de vie, selon des modalités à être convenues avec le gouvernement. CDPQ Infra serait également responsable de réaliser certains travaux préparatoires, dont la portée reste à déterminer, si le projet devait aller de l'avant.