



La Cité universitaire internationale de Montréal

Un projet emblématique pour la requalification
du site de l'ancien hôpital Royal-Victoria

Présentation à l'OCPM -- 10 novembre 2021

Sections

Vue d'ensemble	3
Bénéfices	9
Principes directeurs	10
Financement et opérations	14
Gouvernance	18
Considérations techniques	20
Équipe	22



Vue d'ensemble

Année après année, des études et des reportages consacrent Montréal comme ville universitaire de choix. La taille et la qualité de ses institutions, l'importance de la recherche de pointe, la richesse de la vie culturelle, les droits de scolarité raisonnables et l'excellente qualité de vie contribuent à la réputation de la métropole comme « première ville étudiante en Amérique du Nord ».

La concurrence mondiale pour l'attraction des étudiants internationaux demeure vive. Bon an mal an, Montréal accueille 35 000 étudiants internationaux, soit environ la moitié des étudiants internationaux au Québec. Ce chiffre appréciable dissimule toutefois le fait que Montréal accueille quatre fois moins d'étudiants internationaux que Toronto, et que le Québec n'accueille que 15% des étudiants internationaux au Canada.

Or, selon une étude publiée en 2016 par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, les étudiants internationaux génèrent annuellement environ 540 millions \$ en biens et services, soit 20% des dépenses touristiques dans la métropole. Ces dépenses ont soutenu 1 211 emplois directs et 2 198 emplois indirects, sans compter les recettes fiscales et les frais de scolarité versés aux universités et aux gouvernements.



C'est dans ce contexte que nous proposons de transformer une partie du site de l'ancien hôpital Royal Victoria en Cité universitaire internationale de Montréal (CUIM). La CUIM serait emblématique du caractère étudiant de la métropole du Québec, et une puissante force d'attraction des étudiants internationaux au bénéfice de toutes nos institutions d'enseignement supérieur.

La CUIM augmenterait l'offre de logement étudiant à Montréal, en plus de donner au site Royal Vic une vocation institutionnelle publique fondée sur les échanges interculturels, la durabilité sociale et écologique et la reconnaissance des Premières Nations. Bien que la conversion du site nécessitera d'importants investissements, les opérations de la future CUIM pourront être en partie auto-financées et administrées par un organisme sans but lucratif.

Situé dans un écrin de verdure sur le mont Royal, le site du Royal Vic inclut de nombreux pavillons composés de chambres et d'espaces collectifs, notamment le Pavillon des femmes, le Pavillon des infirmières et le Pavillon Ross, qui seraient particulièrement adaptés aux usages d'une résidence étudiante. Le site se trouve à quatre kilomètres de l'Université de Montréal, à deux kilomètres de l'UQAM et de Concordia, et à quelques centaines de mètres de McGill. On pourrait aisément y loger 500 étudiants, dont une centaine de places pour chaque université montréalaise, et une centaine de places pour d'autres établissements de la métropole (Polytechnique, ETS, Conservatoire, ENAP, INRS, etc.). Les étudiants auraient accès à leur campus d'attache à pied, à vélo ou par transports collectifs, y compris le futur REM.



L'usage proposé serait conforme aux recommandations du Forum Avenir Royal Vic, qui a souligné l'importance de l'insertion harmonieuse dans le site du Mont-Royal, et la préservation du caractère architectural des installations pour les générations futures. Plusieurs partenaires se sont également prononcés en faveur du maintien du caractère public et patrimonial du site, dont Les Amis de la montagne, Héritage Montréal, l'Ordre des urbanistes du Québec et le Conseil régional en environnement de Montréal.

Cohabitant avec les plans de l'Université McGill et d'autres projets axés sur la durabilité sociale et écologique, la CUIM pourrait faire l'objet d'un large consensus en préservant le caractère public du site, en promouvant la coopération interuniversitaire, et y associant la vitalité propre à une communauté étudiante. Conformément au souhait du Forum Avenir Royal Vic, le projet de CUIM accroîtrait l'offre de logements accessibles pour la communauté universitaire, et réduirait d'autant la pression sur le marché locatif montréalais.

Le projet de CUIM s'inspire des Maisons et Cités universitaires internationales qui ont vu le jour aux États-Unis et en Europe, accueillant depuis près de 100 ans des générations d'étudiants de tous les continents et contribuant au rayonnement universitaire de leur ville d'attache, que ce soit Paris, New York, Berkeley ou Chicago.



Les Maisons internationales sont des résidences offrant un logement à des étudiants, dont une proportion significative provient de l'étranger, ainsi que des programmes d'éducation et de sensibilisation sur les enjeux du vivre ensemble. Les Maisons internationales sont des organisations sans but lucratif dont la mission est d'offrir aux étudiants de différentes nationalités et cultures la chance de vivre et d'apprendre ensemble dans une communauté de respect, de compréhension mutuelle et d'amitié internationale.

Les trois premières Maisons internationales ont été fondées dans les années 1920 à New York, Berkeley et Chicago. On trouve aujourd'hui des Maisons internationales dans des villes aussi diverses que Londres, San Diego, Bucarest et Melbourne. Au Canada, il existe une seule véritable Maison internationale, celle de l'Université de l'Alberta qui accueille environ 150 étudiants depuis 2004.

La Cité universitaire internationale de Paris (CUIP) est un cas à part. Beaucoup d'étudiants québécois ont eu la chance d'y séjourner, notamment à la Maison des étudiants canadiens. La CUIP est en quelque sorte une « maison de maisons », elle est composée de 40 bâtiments distincts accueillant près de 6000 étudiants provenant de 140 pays. Fondée après la Première Guerre mondiale, dans le même esprit de paix et de réconciliation que les maisons américaines, elle a tout de suite intégré la question des difficultés du logement étudiant dans sa mission.



Toutes les maisons internationales partagent une mission de valorisation de la compréhension interculturelle. Une Cité montréalaise pourrait en outre se distinguer par la culture de diversité et du vivre-ensemble propre à la réalité québécoise, et un accent particulier mis sur les Premières Nations et la durabilité sociale et écologique.

Sur le plan institutionnel, le modèle que nous proposons pour Montréal s'inspire à la fois de l'expérience américaine et de l'expérience française. Plus proche des maisons américaines que de la CUIP en taille, la CUIM se déploierait néanmoins sur plusieurs pavillons, d'où le nom proposé de Cité. Autonome sur le plan organisationnel, et ouverte aux partenariats et aux dons philanthropiques comme les maisons américaines, sa gouvernance et son financement impliqueraient néanmoins les institutions d'enseignement supérieur et les gouvernements, comme la CUIP.

La CUIM pourrait offrir quelques centaines de chambres individuelles, une cafétéria, une salle de sport, des salles dédiées aux activités culturelles et des espaces ouverts au public comme une salle de conférence, un café et des serres et jardins.



En 2018, dans le cadre d'Inventer Montréal, la Ville de Montréal a déposé son Plan d'action sur le savoir et le talent. La création de la CUIM contribuerait à au moins trois des quatre axes stratégiques de ce plan : développer les talents et le savoir (par leur attraction à Montréal), propulser Montréal comme laboratoire vivant (avec un projet de collaboration interuniversitaire et partenarial distinctif au cœur de la ville) et accroître la notoriété de Montréal comme pôle de talent et de savoir (la CUIM en étant le symbole). Au chapitre de l'innovation et de la créativité, le plan stratégique Montréal 2030 prévoit de favoriser les maillages entre les universités et la ville dans une perspective internationale.

Conformément à la reconnaissance des Premières Nations dans l'histoire et la communauté de la ville de Montréal, la Cité devrait faire une place centrale aux étudiants et étudiantes issus des Premières Nations, à la fois dans sa mission et dans son fonctionnement.

Basée sur un principe de mixité sociale, culturelle et disciplinaire, la CUIM serait un véritable bien collectif au bénéfice des étudiants internationaux venus découvrir Montréal, mais aussi des étudiants québécois qui partageront leur quotidien avec ces visiteurs de l'étranger et, au-delà, de la société québécoise tout entière qui pourra profiter des programmes d'éducation et de sensibilisation menés par la Cité.



Bénéfices

1

Préservation du caractère patrimonial, institutionnel, public et éducatif du site Royal Vic

2

Accroissement de l'offre de logement étudiant abordable à Montréal et réduction correspondante de la pression sur le marché locatif de Montréal

3

Projet emblématique pour Montréal, qui confirme son statut de ville universitaire et agit comme facteur d'attraction d'étudiants étrangers

4

Lors de sa phase d'opération, projet partiellement auto-financé et autonome, fondé sur les échanges interculturels et la durabilité sociale et écologique.



Principes directeurs

Tant à l'étape de réaménagement-construction que dans sa phase d'opération, le projet de CUIM devrait obéir à un certain nombre de principes directeurs inspirés des meilleures pratiques en matière d'aménagement, de gouvernance, d'inclusion et de durabilité.

Conformément à sa nature emblématique, la CUIM devrait se positionner à l'avant-garde de ces tendances, et chercher autant que possible à exemplifier les approches de l'avenir.





Développement durable

La CUIM devrait avoir comme vocation d'incarner les principes et les normes contemporaines en matière de développement durable, et ce dans toutes les facettes de sa conception et de ses opérations. Elle devrait chercher à parfaire encore la réputation de Montréal comme ville verte, moderne et inclusive.

Reconnaissance des Premières Nations

La CUIM devrait faire une place importante aux Premières Nations, tant dans son aménagement physique et architectural que dans ses opérations et ses programmes, qui pourraient (par exemple) réserver chaque année un certain nombre de places pour des étudiants des Premières Nations du Québec, du Canada ou d'autres pays.





Intégration au patrimoine du Mont-Royal

La CUIM devrait s'inscrire dans la couronne institutionnelle du Mont Royal et s'assurer que ses bâtiments, aménagements et opérations protègent l'intégrité du Mont Royal et de ses espaces verts, tout en s'intégrant à ceux-ci de manière à les mettre en valeur.

Accessibilité des transports actifs et collectifs

Tout en respectant les principes d'accessibilité universelle, la CUIM devrait miser sur les modes de transport actifs et collectifs pour les déplacements des étudiants vers leurs campus d'attache. Des sentiers et pistes cyclables éclairés pourraient notamment être aménagés entre la CUIM et le campus de l'université de Montréal et de Polytechnique.





Exemplarité sociale et écologique

La CUIM devrait viser l'exemplarité sociale et écologique dans tous les aspects de sa conception et de ses opérations: utilisation de matériaux recyclés, récupération des eaux de pluie et des eaux usées, chauffage et éclairage passif, agriculture en serres, programmes de bénévolat et d'éducation publique, vélos en libre partage, etc. Une fois en opération, la CUIM devrait être minimalement carboneutre, et idéalement carbo-négative.

Gouvernance transparente et participative

Peu importe la structure retenue, la gouvernance de la CUIM devra s'assurer de faire une place importante aux étudiants résidents et aux institutions partenaires, et effectuer une reddition de compte transparente et exemplaire de tous les aspects financiers et extra-financiers de ses opérations.





Financement et opérations

À cette étape du projet, il est bien sûr impossible d'avancer des chiffres concrets et fiables concernant les coûts de conversion du site et les coûts d'opérations d'une future CUIM. Les éléments qui suivent sont donc présentés uniquement comme points de réflexion et de discussions futures.

A) Réaménagement-construction : L'importance d'un financement diversifié

Il est acquis que la requalification du site Royal Vic coûtera des centaines de millions de dollars, peu importe le projet qui sera retenu. Il s'agit en effet d'un site de grande envergure, comportant d'imposants bâtiments patrimoniaux en état de vétusté avancée. L'ampleur des investissements requis, de même que certaines contraintes liées au site ou aux usages autorisés, expliquent sans doute l'intérêt limité qu'a suscité le site Royal Vic jusqu'à présent (exception faite du projet de l'université McGill, qui occupera quelques immeubles et moins de 15% du site).

Le projet de CUIM serait à la fois semblable et différent d'autres projets publics ou privés qui pourraient être proposés pour la requalification du site Royal Vic.



Dans la mesure où le projet de CUIM est sans but lucratif et qu'il propose la création de logements abordables pour étudiants universitaires à Montréal, sur un site patrimonial appartenant à la SQI, il pourrait sans doute bénéficier de subventions des gouvernements fédéral, provincial et municipal, par l'entremise de divers programmes et ministères concernés. On peut par ailleurs imaginer que (par exemple) la création d'un CPE, l'aménagement d'infrastructures de transport actif ou collectif, l'intégration d'une salle à vocation culturelle ou d'espaces d'agriculture urbaine sur le site pourraient élargir les sources de financement public pour le projet.

Le caractère autonome de la CUIM (constituée en OSBL) pourrait aussi ouvrir la porte à du financement privé, notamment de la part de fondations, de dons philanthropiques ou de commandites diverses. Sans pouvoir chiffrer cet intérêt à cette étape du projet, il est possible d'imaginer que des sommes importantes pourraient être contribuées à la CUIM par des individus ou des institutions souhaitant soutenir le rayonnement universitaire international de Montréal, par l'entremise d'un projet emblématique ancré dans la durabilité sociale et écologique.



B) Opérations : un projet autonome et économiquement viable

Rappelons qu'il est impossible à cette étape d'avancer des chiffres solides ou un modèle financier fiable pour le projet de CUIM. Les estimations qui suivent sont donc purement hypothétiques et présentées comme point de départ pour les discussions et les projections à venir.

La CUIM, comme n'importe quelle résidence universitaire, exigerait un loyer raisonnable pour ses chambres, qui pourra varier selon le type de chambre ou de logement, et le forfait choisi (par exemple, avec ou sans repas).

À titre de comparaison, les chambres de base (2,4m x 3,4m, sans lavabo) de la *International House* de New York coûtent

Septembre à juin (10 mois)	
- 500 chambres pour étudiants - Coût moyen de 900\$ par mois (selon logement et forfait)	4 500 000\$
Juillet et août (2 mois)	
- 50% des chambres (250) en location touristique - Coût estimé de 100\$ par nuit - Taux d'occupation de 50%	750 000\$
- 250 chambres pour étudiants - Coût moyen de 900\$ par mois	450 000\$
Revenus de location annuels bruts	5 700 000\$



environ 1200 USD (environ 1500 CAD) par mois. Les étudiants qui séjournent à la Maison des étudiants canadiens de la Cité universitaire de Paris paient pour leur part environ 700 CAD par mois. La plupart des maisons internationales offrent aussi des studios ou des appartements plus grands pour les couples ou les familles, à des tarifs plus élevés.

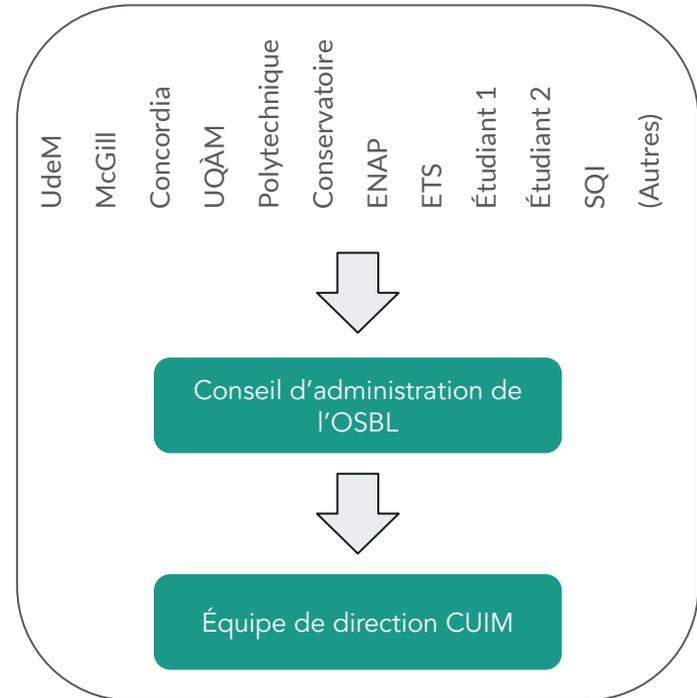
Comme l'illustre le tableau de la page précédente, en posant l'hypothèse d'un loyer moyen de 900\$ pour 500 chambres louées de septembre à juin, la CUIM générerait des revenus annuels bruts de location de \$4,5 millions, sans compter les revenus de location additionnels qui pourraient être générés pendant les mois de juillet et août. Il serait d'ailleurs intéressant de considérer la possibilité pour la CUIM de louer les chambres vacantes à des touristes pendant la saison estivale, ce qui pourrait permettre d'abaisser les loyers exigés des étudiants pendant l'année académique. Selon les aménagements et les installations, la CUIM pourrait également générer d'autres sources de revenus, par exemple par l'opération d'un café, d'une salle de spectacle, d'un CPE, d'une buanderie ou autre.

À cette étape du projet, il ne s'agit évidemment pas de statuer sur un seuil de rentabilité ou de fixer des tarifs. Il s'agit simplement de constater qu'avec des loyers raisonnables et une gestion intelligente, les opérations de la CUIM pourraient être au moins partiellement autonomes au plan financier.

Gouvernance

Le projet de CUIM devrait être développé, financé et géré de manière agile et autonome, en collaboration avec la SQI, les gouvernements et ministères concernés, la ville de Montréal, les universités et institutions partenaires, et d'autres groupes pertinents (incluant des représentants de la communauté étudiante).

À terme, la structure privilégiée serait celle d'un OSBL dont les principales parties prenantes seraient membres (universités et institutions partenaires, SQI, gouvernements, représentants étudiants, fondations, etc.). Ces membres éliraient un conseil d'administration qui serait ultimement responsable de l'intégrité du projet et du respect des principes directeurs, et qui nommerait une équipe de direction pour la CUIM.





L'OSBL assumerait l'entière responsabilité de la CUIM (planification, financement, construction, opérations) mais le site lui-même pourrait demeurer propriété de la SQI, qui consentirait (par exemple) un bail emphytéotique renouvelable à l'OSBL chargé d'opérer la CUIM.

À court terme, un petit OSBL pourrait être créé pour planifier le projet et assembler un dossier complet (gouvernance, plans, devis, financement, budget, partenariats et opérations). Pour mener ce travail préliminaire, l'OSBL aura besoin d'un financement de départ, qui pourrait provenir de contributions philanthropiques privées et de subventions publiques, par exemple du bureau de coopération interuniversitaire (BCI), du Ministère de l'Enseignement supérieur (MES), de la SQI ou d'autres organismes.

Une fois le projet lancé, des ententes de financement et des partenariats de services pourront être conclus entre l'OSBL et les différentes parties prenantes.



Usages, plan directeur et aspects techniques

Un projet de l'ampleur de la CUIM comportera assurément un grand nombre de contraintes de natures diverses : patrimoniales, réglementaires, géographiques, financières et autres. Bien que la grande majorité de ces considérations devra faire l'objet d'analyses détaillées dans un dossier complet, les quelques enjeux suivants méritent d'être soulevés en début de processus.

Location de chambres pour touristes pendant la période estivale

La possibilité pour la CUIM de louer des chambres vacantes à des touristes pendant la saison estivale pourrait représenter une source de financement intéressante pour les opérations de la CUIM. Ces revenus additionnels pourraient notamment servir à financer certains services ou permettre d'abaisser les loyers exigés des résidents pendant l'année académique. Si cette avenue est retenue, la réglementation municipale devra autoriser cet usage pour la CUIM.

Financement par émission d'obligations vertes

En raison de la nature écologiquement durable du projet de CUIM envisagé -- carboneutralité ou carbo-négativité -- un financement par émission d'obligations vertes pourrait être envisagé. Le dossier complet devra ainsi s'assurer de répondre aux critères de la *Climate Bonds Taxonomy*.



Aménagement possible de nouveaux sentiers/pistes cyclables sur le mont Royal

Pour faciliter les déplacements actifs entre la CUIM et les campus de l'Université de Montréal et de Polytechnique, notamment, il pourra être utile d'envisager l'aménagement de nouveaux sentiers et pistes cyclables sécuritaires sur le mont Royal. Ces aménagements potentiels exigeront des consultations et approbations de la ville de Montréal et devraient être considérés dès les premières étapes de conception du projet.

Inclusion possible d'infrastructures connexes

Il est possible d'imaginer qu'un certain nombre d'infrastructures connexes à la CUIM puisse s'intégrer au projet pour le bénéfice de celui-ci et du quartier environnant. Pensons par exemple à l'ajout d'un CPE, d'une salle culturelle, d'infrastructures sportives, d'un café, ou même de serres ou de jardins permettant de l'agriculture urbaine.

Dans l'éventualité où de telles installations seraient envisagées, les démarches administratives, financières et réglementaires pertinentes devront être entreprises dès la phase d'élaboration du projet. Dans certains cas, l'ajout de ces infrastructures pourrait possiblement ouvrir la porte à du financement additionnel pour le projet, de sources privées ou publiques.



Équipe

Frédéric Mérand

Directeur du CÉRIUM et professeur titulaire de science politique à l'Université de



Montréal. Par l'entremise de ses activités académiques et par intérêt personnel, Frédéric s'intéresse depuis longtemps à la question des étudiants internationaux à Montréal et au rayonnement des universités québécoises dans le monde. Il a résidé à l'*International House* de Berkeley en 1999-2000.

Jérôme Lussier

Directeur des affaires parlementaires au Sénat, juriste et journaliste. Il a par le passé travaillé comme directeur en investissement durable à la Caisse de dépôt et placement du Québec, directeur à l'Institut du Québec et avocat à New York, Jérôme s'intéresse depuis longtemps au rayonnement de Montréal à l'international et au développement de projets durables au Québec. Il a résidé à l'*International House* de New York en 1998-1999.



Nicolas-Dominic Audet

Organisateur et stratège politique puis consultant, Nicolas-Dominic est conseiller stratégique au Syndicat canadien de la fonction publique. Il a toujours voulu que Montréal se dote d'un site d'accueil pour les étudiants étrangers à la hauteur de la réputation de la ville. Après avoir séjourné dans la ville étudiante de Louvain-la-Neuve (1998), il a résidé à la Cité universitaire de Paris en 2001 et 2002.





Merci

