



ENTENTE DE PRINCIPE RELATIVE À UNE PORTION DU SITE
DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA

ENTRE

le **GOVERNEMENT DU QUÉBEC**, représenté par monsieur **Eric Girard**, ministre des Finances, et monsieur **Jonatan Julien**, ministre responsable des Infrastructures

ET

la **SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES**, représentée par madame **Caroline Bourgeois**, présidente-directrice générale

ET

la **CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC**, représentée par monsieur **Charles Émond**, président et chef de la direction, et madame **Kim Thomassin**, première vice-présidente et cheffe Québec

Entente de principe relative à une portion du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

1. OBJET DE L'ENTENTE

La présente entente vise à confier à la Caisse de dépôt et placement du Québec (ci-après « **CDPQ** »), l'analyse de faisabilité visant la conversion de six bâtiments du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria en une cité interuniversitaire de classe mondiale (ci-après l'« **Analyse** ») et à élaborer la solution la mieux adaptée pour exploiter le site (ci-après la « **Solution** ») dans le respect des intérêts de CDPQ, de la Société québécoise des infrastructures (ci-après la « **SQL** ») et du gouvernement du Québec (ci-après le « **Gouvernement** »).

Le développement de cette cité interuniversitaire (ci-après le « **Projet** ») inclurait majoritairement des résidences pour les étudiants et les étudiantes d'institutions d'enseignement supérieur de la région de Montréal, identifiées par le Gouvernement, ainsi qu'un incubateur de recherche, des commerces de proximité, des bureaux et des infrastructures connexes. Ce projet contribuerait à accroître de manière importante l'offre de logements étudiants sur l'île de Montréal.

La Solution devra être élaborée dans le respect des grandes orientations du Plan directeur d'aménagement élaboré par la SQL (2022) pour le site et dans le respect des engagements de l'Entente de principe tripartite – site Royal Victoria intervenue en décembre 2022 entre la SQL, l'Institution royale pour l'avancement des sciences et la Ville de Montréal. Le site visé par cette entente est identifié à l'annexe 1 (ci-après le « **Site** »).

L'entente vise également à déterminer les principaux rôles et responsabilités du Gouvernement, de la SQL et de CDPQ, la structure de gouvernance, le processus de réalisation des différentes étapes de l'Analyse ainsi que les modes de financement.

La présente entente est de nature commerciale, et chaque partie prend de manière indépendante la décision de s'y engager. Elle vise à fournir une analyse de faisabilité détaillée au Gouvernement et à la SQL répondant aux critères suivants :

- Réaliser le Projet de manière efficace et performante;
- Permettre à CDPQ d'atteindre l'objectif de rendement convenu entre les Parties ;
- Bénéficier de l'expertise de CDPQ dans la réalisation de projets de développement et de redéveloppement immobilier;
- Minimiser l'impact du Projet sur la dette et le cadre financier du Gouvernement;
- Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du Site;
- Préserver l'acceptabilité sociale du Projet en considérant l'abordabilité des résidences étudiantes, le respect des communautés et de l'environnement ainsi que l'achat local qui sont des préoccupations du Gouvernement.

Si une solution proposée par CDPQ est retenue par le Gouvernement et la SQL au terme de l'Analyse, une entente subséquente sera développée avec CDPQ pour la réalisation de la solution retenue (ci-après « Entente de développement »).

À l'égard des résidences qui seraient réservées aux étudiants et étudiantes des institutions d'enseignement supérieur de la région de Montréal identifiées par le Gouvernement, un mécanisme d'allocation de la part de chacune d'entre elles serait proposé par le Gouvernement dans le cadre de l'Entente de développement.

Les incidences financières, sur la dette et le cadre financier du Gouvernement, seront évaluées à partir de l'Entente de développement, en fonction notamment de la nature des contributions au Projet et de l'allocation des risques.

2. CHAMP D'APPLICATION

La présente entente s'applique au Projet de conversion d'une portion du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria soit les six bâtiments suivants : H : Pavillon Hersey, R : Pavillon Ross Memorial, F : Pavillon des Femmes, B : Buanderie, C : Pavillon du Centenaire et X : Chaufferie en une cité interuniversitaire sous un modèle de détention par emphytéose. Si une solution proposée par CDPQ est retenue par le gouvernement et la SQI, CDPQ (directement ou par l'entremise de ses filiales) deviendra responsable de la réalisation du Projet incluant la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. Elle assumera alors les risques relatifs au Projet, tels qu'ils seront définis dans l'Entente de développement.

3. DÉMARCHE ET PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR LA RÉALISATION DE L'ANALYSE DE FAISABILITÉ DU PROJET

3.1 Démarche

- 3.1.1 La démarche d'Analyse se situe avant la phase de planification du Projet, qui fera l'objet de l'Entente de développement.
- 3.1.2 L'Analyse est réalisée par CDPQ, en collaboration avec la SQI et le Gouvernement. L'objectif premier de la phase d'Analyse est d'élaborer la solution la mieux adaptée aux besoins définis par la SQI et le Gouvernement ainsi qu'à ses contraintes budgétaires. Pour ce faire, CDPQ proposera au Gouvernement et à la SQI un ou des scénarios de solution.
- 3.1.3 Si le Gouvernement et la SQI approuvent une solution proposée par CDPQ, les phases de planification, de réalisation et d'exploitation seront effectuées par CDPQ selon des modalités à être convenues entre les parties dans l'Entente de développement.
- 3.1.4 Cette démarche s'inscrit dans un échéancier dont le respect par les trois parties est une des conditions essentielles au succès du Projet.
- 3.1.5 La démarche d'Analyse est l'objet d'un cadre de gouvernance détaillé à l'annexe 2.

3.2 Principes généraux

3.2.1. Rôles et responsabilités du Gouvernement et de la SQI

- Le Gouvernement et la SQI expriment les besoins et les objectifs liés à l'intérêt public.
- Le Gouvernement et la SQI mettent à la disposition de CDPQ les études et les ressources techniques, dont ils disposent, aux fins de l'élaboration des scénarios de solution.
- Le Gouvernement et la SQI conviennent de transiger avec CDPQ par l'intermédiaire du comité exécutif (défini à l'annexe 2), lequel sera le principal interlocuteur de CDPQ.
- Le Gouvernement conserve, en tout temps, ses responsabilités en matière de réglementation et de surveillance en vertu de ses obligations législatives.

3.2.2. Rôles et responsabilités de CDPQ

- CDPQ s'engage à respecter la démarche de l'Analyse.

3.3 Propriété des actifs

- 3.3.1 Le Site ainsi que tous les bâtiments qu'ils comportent sont la propriété de la SQI depuis le 3 avril 2023.
- 3.3.2 La SQI conserve en tout temps ses droits et responsabilités liés à son titre de propriétaire.

4. DÉMARCHE DE L'ANALYSE

4.1 Analyse de faisabilité

- 4.1.1 CDPQ réalisera l'analyse de faisabilité selon les termes et modalités de la présente Entente.
- 4.1.2 Le Gouvernement et la SQI assurent le soutien logistique de cette étape afin que CDPQ puisse obtenir toutes les informations et l'assistance technique nécessaires.
- 4.1.3 CDPQ s'engage à tenir informé le comité exécutif de l'avancement de tous les travaux.
- 4.1.4 La durée estimée de cette étape d'Analyse est de 12 à 18 mois à compter de la signature de la présente Entente. Le Gouvernement, la SQI et CDPQ s'engagent à faire de leur mieux à l'intérieur des limites raisonnables pour respecter cet échéancier.

4.1.5. Consultation avec les parties prenantes

- 4.1.5.1. Dans le cadre de l'Analyse, CDPQ en collaboration avec la SQI procède à une consultation avec les parties prenantes (ministères, municipalités et autres organismes publics et parapublics) afin de valider leurs attentes et leurs contraintes.
- 4.1.5.2. CDPQ s'engage à tenir informé le comité exécutif de l'avancement de tous les travaux de consultation de cette étape.
- 4.1.5.3. À l'issue de cette consultation, le ou les scénarios de solution seront finalisés par CDPQ.

4.1.6. Scénarios de solution

- 4.1.6.1. Le ou les scénarios de solution présentés par CDPQ au Comité de gouvernance contiendront entre autres mais sans s'y limiter les éléments suivants :
 - la programmation des espaces;
 - la faisabilité technique;
 - les rapports des études nécessaires;
 - les coûts préliminaires de réalisation et d'exploitation;
 - un calendrier préliminaire de réalisation;
 - le mode de réalisation et le coût préliminaire de financement;
 - le modèle économique, incluant un montage financier préliminaire;
 - l'analyse qualitative et quantitative des risques principaux de conception, de construction, de financement et d'opération-entretien et de maintien des actifs et un partage de ceux-ci, étant entendu que CDPQ assumera de façon générale les risques de réalisation du Projet ; et
 - une lettre d'intention de l'Entente de développement détaillant les tâches et les responsabilités et un partage de celles-ci entre le Gouvernement, la SQI et CDPQ.
- 4.1.7 CDPQ recommande au Gouvernement et à la SQI un ou plusieurs scénarios de solution pour la réalisation du Projet. Pour chacun des scénarios de solution analysés, CDPQ évalue entre autres la participation financière du Gouvernement, le cas échéant.

- 4.1.8 Dans le cadre de la préparation du ou des scénarios de solution, CDPQ devra prendre en considération que le Projet pourrait être financé de la manière suivante :
- 4.1.8.1. une participation en équité via CDPQ étant entendu que la participation en équité investie par CDPQ serait supérieure à la participation en équité du Gouvernement qui serait sans droit de vote;
 - 4.1.8.2. des investissements provenant de partenaires financiers, étant entendu que les partenaires financiers seraient exclusivement des partenaires non liés au Gouvernement;
 - 4.1.8.3. une dette à long terme.
- 4.1.9 CDPQ proposera un montage financier préliminaire qui permet d'atteindre l'objectif de rendement convenu entre les parties et qui minimise l'impact du projet sur la dette et le cadre financier du Gouvernement.
- 4.1.10 Au-dessus d'un seuil de rendement préétabli, une formule de partage du rendement sera convenue. Les seuils de rendement permettant un tel partage seront modulés en fonction de la présence ou non d'une participation en équité du Gouvernement et, le cas échéant, de la quote-part de la participation du Gouvernement.
- 4.1.11 Le taux de rendement sur équité et le taux d'intérêt de la dette seront conformes aux pratiques du marché et validés par un conseiller financier/comptable indépendant.
- 4.1.12 Le montage financier pourra aussi prévoir le versement de subventions ou d'autres formes de contributions au Projet par le Gouvernement.

4.2 Décision de procéder

- 4.2.1 Le Comité de gouvernance (défini à l'annexe 2) reçoit la ou les solutions proposées par le comité exécutif. Il les analyse, les commente et les soumet avec ses recommandations au Gouvernement, pour choix, décision et approbation, s'il y a lieu, d'une solution par le Conseil des ministres.
- 4.2.2 Le Gouvernement, par décision du Conseil des ministres, effectue le choix de l'option et approuve la Solution. Il confirme le montant de sa participation et autorise CDPQ à procéder à la réalisation du Projet.
- 4.2.3 Les paramètres principaux du Projet seront présentés dans un document qui sera accepté conjointement par le Gouvernement, la SQI et CDPQ.
- 4.2.4 La durée estimée de cette phase de décision est de trois à six mois. Le Gouvernement, la SQI et CDPQ s'engagent à faire de leur mieux à l'intérieur des limites raisonnables pour respecter cet échéancier.

4.3 Partage des coûts

- 4.3.1 Si le résultat de l'Analyse est concluant et que les Parties concluent une Entente de développement, les coûts encourus par CDPQ lors de l'Analyse feront partie des coûts de développement du Projet étant entendu que le Gouvernement et la SQI pourront avoir accès en tout temps aux rapports des études réalisées par CDPQ.
- 4.3.2 Dans l'éventualité où le Projet n'irait pas de l'avant à la suite d'une décision du Gouvernement ou du fait que le montage financier ne permettrait pas à CDPQ d'atteindre le rendement convenu, alors les coûts des études et de toutes autres dépenses encourus par CDPQ lors de l'Analyse du Projet seraient remboursés par le Gouvernement qui deviendrait ainsi le propriétaire de ces études. CDPQ devrait aussi fournir au Gouvernement ou à la SQI les rapports de ces études suivant l'envoi d'un avis écrit à CDPQ à cet effet.

4.3.3 Dans l'éventualité où le Projet n'irait pas de l'avant à la suite d'une décision de CDPQ autre que celle du fait que le montage financier ne lui permettrait pas d'atteindre le rendement convenu, les coûts des études encourus par CDPQ lors de l'Analyse du Projet seraient alors remboursés par le Gouvernement qui deviendrait ainsi le propriétaire de ces études. Toutes les autres dépenses encourues par CDPQ seraient cependant assumées par cette dernière. CDPQ devrait aussi fournir au Gouvernement ou à la SQI les rapports de ces études suivant l'envoi d'un avis écrit à CDPQ à cet effet.

4.3.4 Il est entendu que durant l'étape d'Analyse, CDPQ fournira un rapport sur l'avancement des coûts engagés au comité exécutif. Ce rapport sera produit pour chaque tranche de 2 M\$ de coûts engagés ou trimestriellement, selon la première des éventualités à survenir. Les coûts engagés lors de l'Analyse ne devront pas dépasser 10 M\$.

5. CONFIDENTIALITÉ

Aucune des Parties à la présente entente ne peut directement ou indirectement, sans obtenir l'approbation préalable de l'autre partie, procéder à une annonce publique ou à toute autre forme de divulgation à caractère public. Toute divulgation requise en vertu de la loi ou requise aux fins d'obtenir un consentement ou une approbation nécessaire n'est pas restreinte par ces dispositions. Tout communiqué de presse devra être préparé conjointement et son contenu, de même que la date de son annonce, seront déterminés d'un commun accord entre les Parties.

ERIC GIRARD
Le ministre des Finances

Date

JONATAN JULIEN
Le ministre responsable des Infrastructures

Date

CAROLINE BOURGEOIS
La présidente-directrice générale de
la Société québécoise des infrastructures

Date

CHARLES ÉMOND
Le Président et chef de la direction de
la Caisse de dépôt et placement du Québec

Date

KIM THOMASSIN
La première vice-présidente et cheffe Québec
de la Caisse de dépôt et placement du Québec

Date

ANNEXE 2

Cadre de gouvernance

COMITÉ DE GOUVERNANCE

- Fréquence de réunion : ad hoc.
- Membres : ministère du Conseil exécutif (MCE), ministère des Finances (MFQ), Secrétariat du Conseil du trésor (SCT), Société québécoise des infrastructures (SQI). Au besoin, des représentants de d'autres ministères et organismes pourront y participer.
- Rôle et responsabilités :
 - Interface avec le comité exécutif sauf pour des demandes spécifiques de CDPQ;
 - Coordonner les activités au sein du Gouvernement et s'assurer du respect diligent de ses obligations;
 - S'assurer de la cohérence des solutions retenues en fonction des grandes orientations;
 - Recevoir les rapports d'avancement du comité exécutif.
 - Recevoir la ou les solutions proposées par le comité exécutif, les analyser, les commenter et les soumettre avec ses recommandations au Gouvernement, pour choix, décision et approbation, s'il y a lieu, d'une solution par le Conseil des ministres.

COMITÉ EXÉCUTIF

- Fréquence de réunion : bi-mensuelle ou mensuelle. Membres avec droit de vote : 4 représentants nommés par CDPQ, 2 représentants nommés par le Gouvernement et 1 représentant nommé par la SQI.
- Rôle et responsabilités :
 - S'assurer du respect de la démarche conformément à la présente Entente;
 - Approuver l'ensemble des règles de gouvernance (orientations, objectifs, programmes de travail, budgets, stratégies, échéanciers, partage des risques, études, rapports);
 - Suivre l'état d'avancement des travaux, et prendre les décisions nécessaires.

COMITÉ FINANCES

- Fréquence de réunion : ad hoc.
- Membres : CDPQ, MFQ et SQI.
- Rôle et responsabilités :
 - Analyser, le cas échéant, la participation financière du Gouvernement.

COMITÉ OPÉRATIONNEL

- Fréquence de réunion : bi-mensuelle ou mensuelle
- Membres : CDPQ et SQL.
- Rôle et responsabilités :
 - Veiller à ce que le déploiement de l'Analyse et l'élaboration de la Solution se déroulent conformément aux règles de gouvernance (orientations, objectifs, programmes de travail, budgets, stratégies, échéanciers, partage des risques, études, rapports) établies par le Comité exécutif;
 - Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à l'élaboration de la Solution (accès au site ; communications ; échanges avec les divers partenaires et parties prenantes du projet, etc.).