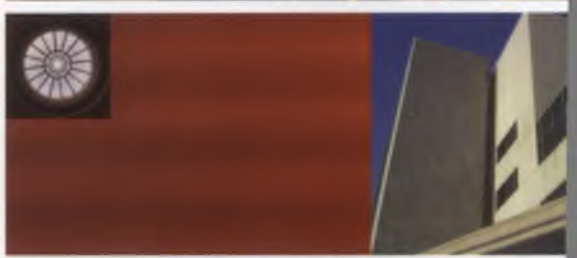
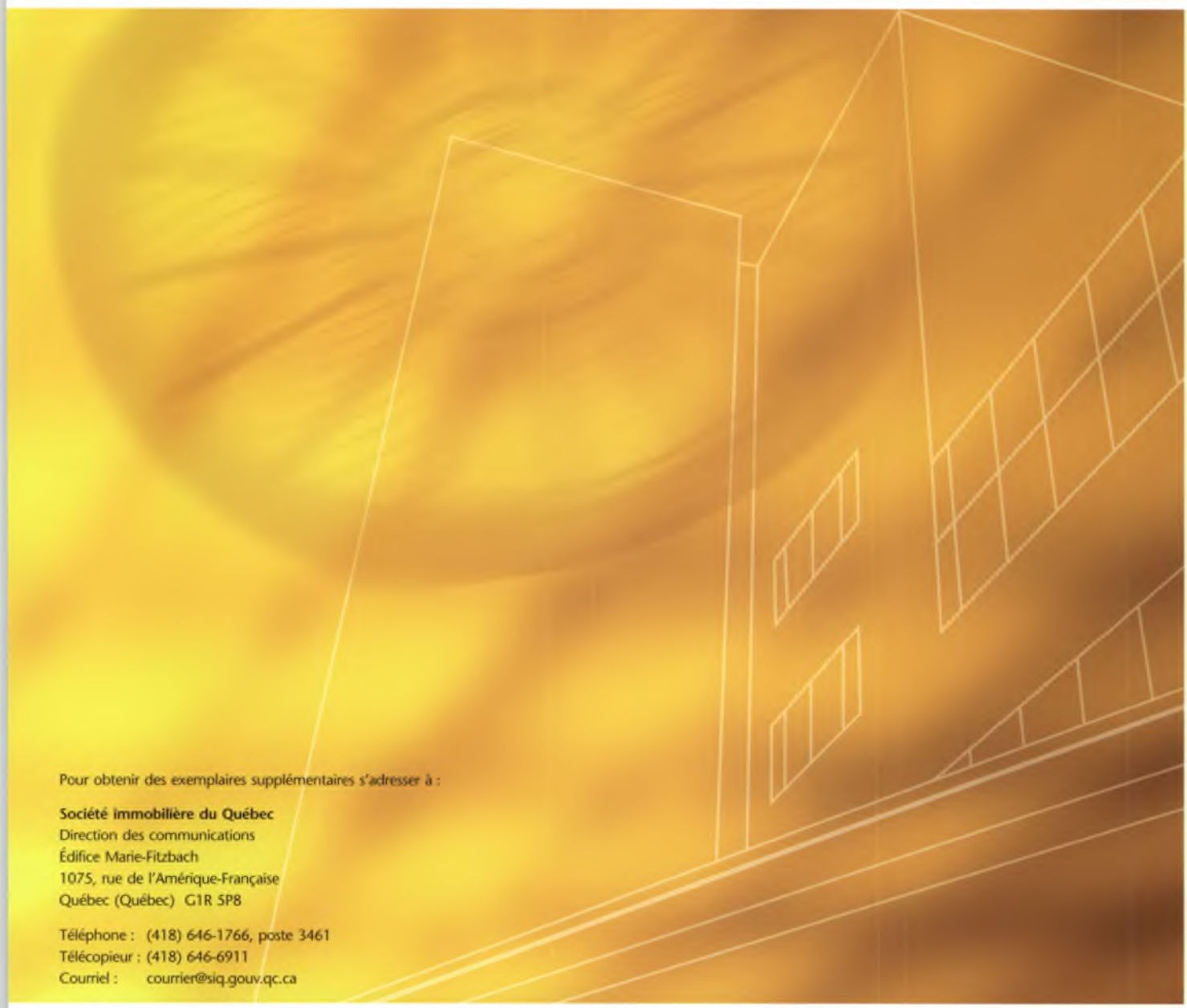
# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

## RAPPORT ANNUEL
## AU 31 MARS 2004



Québec



Pour obtenir des exemplaires supplémentaires s'adresser à :

**Société immobilière du Québec**
Direction des communications
Édifice Marie-Fitzbach
1075, rue de l'Amérique-Française
Québec (Québec) G1R 5P8

Téléphone : (418) 646-1766, poste 3461
Télécopieur : (418) 646-6911
Courriel : courrier@siq.gouv.qc.ca

ASSEMBLÉE NATIONALE
Nº 990-D00406-1

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

RAPPORT ANNUEL
AU 31 MARS 2004

# TABLE des matières


Notes de dépôt 4

Déclaration de la direction 5

Déclaration du vérificateur interne 6

Résumé graphique 7

Message du président-directeur général 8

Conseil d'administration 10

Comité de direction 11

**REVUE DE L'EXERCICE**

Parc immobilier de la Société 12

Gestion des espaces et des immeubles (exploitation) 14

Construction 18

Administration et finances 21

**SITUATION FINANCIÈRE**

Rétrospective 24

Rapport de la direction 26

Rapport du comité de vérification 27

Rapport du Vérificateur 28

États financiers 29

**ANNEXES**

Code d'éthique et de déontologie des membres du conseil d'administration 42

Organigramme au 31 mars 2004 43

Coordonnées 44

# NOTES de dépôt

Madame Monique Jérôme-Forget
Présidente du Conseil du trésor
Ministre responsable de l'Administration gouvernementale

Madame la Ministre,

À titre de président du conseil d'administration et de président-directeur général de la Société immobilière du Québec, j'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société au 31 mars 2004.

Ce rapport rend compte des activités et réalisations de l'entreprise au cours du dernier exercice financier et commente les résultats atteints. Il présente enfin les états financiers de l'exercice terminé le 31 mars 2004.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le président du conseil d'administration et président-directeur général,

Marc-A. Fortier, Adm.A.

Québec, le 2 juin 2004

Monsieur Michel Bissonnet
Président de l'Assemblée nationale du Québec

Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous transmettre le rapport annuel au 31 mars 2004 de la Société immobilière du Québec.

Ce rapport décrit de façon générale la Société et fait état de ses activités et réalisations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2004. De plus, il inclut et commente les états financiers de l'entreprise.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La présidente du Conseil du trésor et ministre responsable de l'Administration gouvernementale,

Monique Jérôme-Forget

Québec, le 2 juin 2004

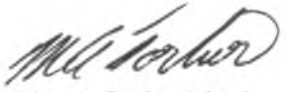
# DÉCLARATION
## de la direction

L'information contenue dans le présent rapport relève de ma responsabilité, laquelle porte plus particulièrement sur la fiabilité des données présentées et des contrôles afférents.

Les données et les résultats du rapport annuel au 31 mars 2004 de la Société immobilière du Québec décrivent fidèlement la mission, les mandats et les valeurs de l'entreprise.

Je déclare donc que ces données et résultats ainsi que les contrôles afférents à ces données sont fiables et correspondent à la situation telle qu'elle se présentait au 31 mars 2004.

Le président du conseil d'administration et président-directeur général,



Marc-A. Fortier, Adm.A.

Québec, le 2 juin 2004

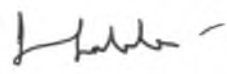
# DÉCLARATION
## du vérificateur interne

J'ai procédé à l'examen des renseignements apparaissant dans le rapport annuel de la Société immobilière du Québec au 31 mars 2004. La responsabilité de l'exactitude, de l'intégralité et de la divulgation de ces renseignements incombe à la haute direction de la Société. La responsabilité de la vérification interne consiste à évaluer le caractère plausible et la cohérence de ces renseignements, en se basant sur les travaux réalisés au cours de l'examen.

Cet examen a été effectué conformément aux normes professionnelles de l'Institut des vérificateurs internes. Les travaux ont consisté à obtenir des renseignements et des pièces justificatives, à effectuer certaines analyses, à apprécier le fonctionnement des mécanismes de compilation, à réviser les calculs et à discuter de l'information fournie.

Au terme de cet examen, je conclus que l'information contenue dans le rapport annuel au 31 mars 2004 de la Société immobilière du Québec me paraît, à tous égards importants, plausible et cohérente.

Le directeur de la vérification interne,



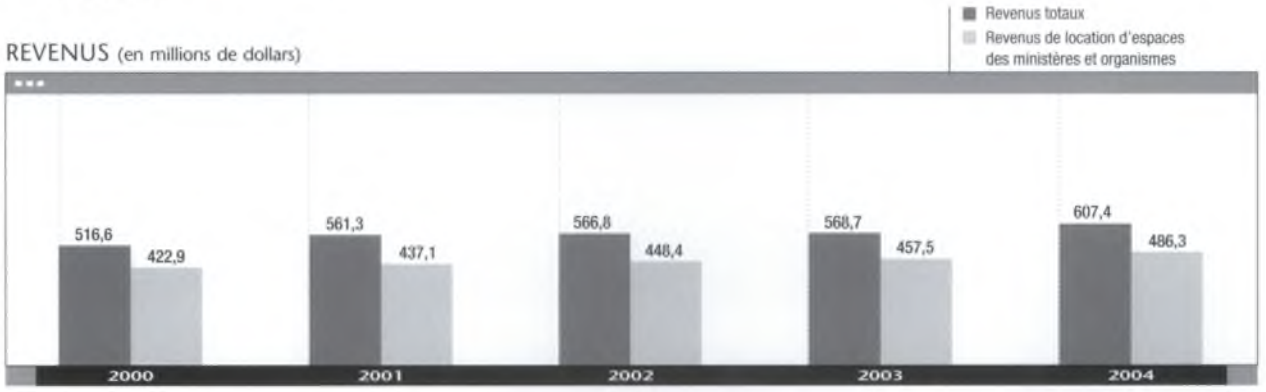
Jean Labbé, CGA

Québec, le 2 juin 2004

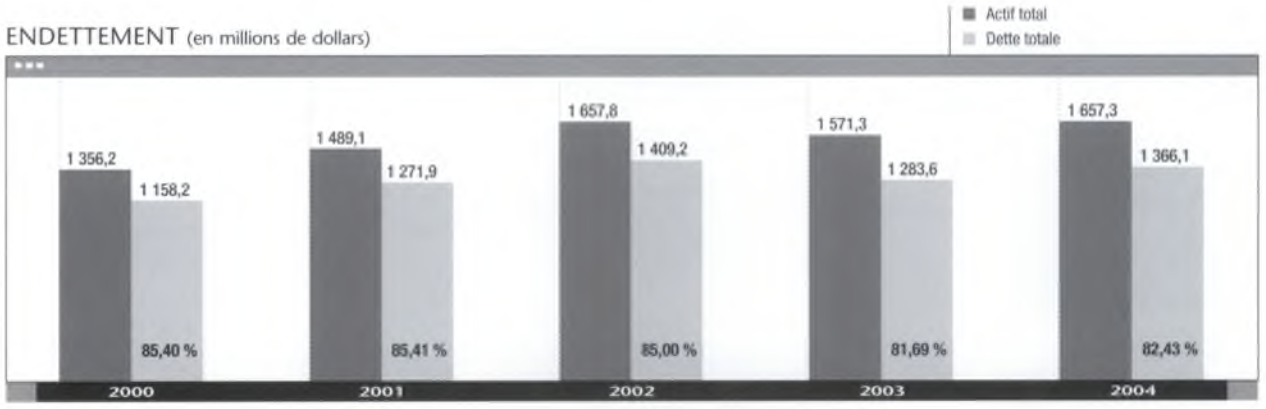
# RÉSUMÉ GRAPHIQUE

au 31 mars

## REVENUS (en millions de dollars)



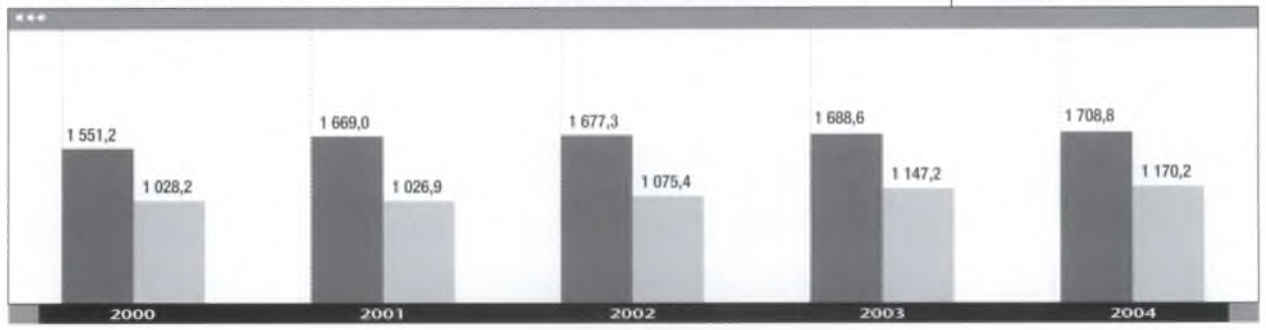

## ENDETTEMENT (en millions de dollars)




## SUPERFICIES LOCATIVES ET TAUX D'OCCUPATION (en milliers de mètres carrés)

* incluant les espaces en rénovation

## SUPERFICIES LOCATIVES - PROPRIÉTÉS ET LOCATIONS (en milliers de mètres carrés)



# MESSAGE
## du président-directeur général

### HIER, AUJOURD'HUI ET DEMAIN...

Le gouvernement du Québec m'a confié, le 12 novembre 2003, la présidence du conseil d'administration et la direction générale de la Société immobilière du Québec. Rapidement, j'ai pris connaissance du bilan de l'entreprise afin de la recentrer sur sa mission pour qu'elle devienne une entreprise compétitive, performante, préoccupée par la qualité du service à la clientèle et outillée pour faire face aux défis futurs.

L'examen de la situation m'a ainsi amené à procéder à une réévaluation des mandats qui l'occupent et des spécialités qu'elle offre dans le but de proposer au gouvernement du Québec, notre actionnaire, d'intéressantes avenues avec valeur ajoutée.

### LA SITUATION

À la lumière d'analyses, j'ai été à même de constater que la recherche de la satisfaction du client, quoique ayant été préalablement énoncée, est demeurée plutôt tiède. Pourtant, l'orientation clientèle est une des priorités de la Société et c'est pourquoi plusieurs décisions ont déjà été prises et des actions posées afin d'améliorer de façon significative ce principe fondamental d'une prestation de services.

Tout en régionalisant le service à la clientèle, certaines activités sont demeurées centralisées, engendrant une lourdeur dans les procédures et les délais. Depuis peu, l'entreprise évolue vers une plus grande autonomie et responsabilisation de ses gestionnaires, et ce, dans le but de favoriser une prise de décisions rapide, contribuant ainsi à optimiser le service à la clientèle.

Au chapitre de la construction, certains projets majeurs, achevés au cours de l'exercice, ont connu des dépassements budgétaires. D'autres dossiers importants, non complétés, tels le palais des congrès de Montréal, le palais de justice de Mont-Laurier et l'édifice Ernest-Cormier à Montréal (Cour d'appel du Québec), font également face à des coûts excédentaires et nécessitent des interventions spéciales pour assurer leur parachèvement. Alors que beaucoup d'efforts étaient auparavant consacrés à la gérance de projets de construction, dorénavant, la Société canalisera ses compétences professionnelles à la gestion et à la surveillance de mandats et de contrats qu'elle octroie.

### LA PÉRIODE TRANSITOIRE

La nouvelle direction s'est fait un devoir d'évaluer objectivement les différents secteurs d'activités de l'entreprise et s'est assurée de posséder les outils nécessaires en se dotant, entre autres, des moyens les plus efficaces pour répondre avec efficience à sa mission. Dans un contexte budgétaire difficile, notre clientèle et

le gouvernement du Québec doivent disposer d'espaces de qualité offerts au meilleur prix. Notre entreprise, comme toute autre, se doit de procéder à des virages importants dans le but d'assurer sa viabilité. Consciente que de tels mouvements peuvent engendrer un climat d'incertitude chez ses employés, le but demeure néanmoins axé vers une rationalisation des coûts et, dans ce contexte, il va de soi que l'objectif doit se réaliser dans le plus grand respect du personnel.

Dans cette recherche de rationalisation, nous avons mandaté des experts pour élaborer des plans d'affaires permettant d'analyser les meilleures options de réalisation. C'est ainsi que nous envisageons des partenariats public-privé pour trois dossiers majeurs : le développement de l'îlot Balmoral (pour l'Orchestre symphonique de Montréal et le Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec à Montréal), Place Québec et d'Estimauville à Québec. Le processus de développement de l'îlot Balmoral est bien amorcé et à la suite de la publication d'un avis d'intérêt, les candidats intéressés ont répondu à un appel de candidatures pour présenter leur concept ainsi que la formule de partenariat envisagé. Les candidatures reçues démontrent un intérêt certain dans la réalisation de cet ambitieux projet en partenariat d'affaires public-privé.

Toujours dans le cadre de l'examen de ses façons de faire, la Société a confié un mandat à une firme spécialisée portant spécifiquement sur une « analyse de possibilités d'affaires » pour l'exploitation de l'ensemble de ses immeubles en propriété et certains en location. Ces experts nous assistent dans diverses évaluations visant notamment la réduction des coûts d'exploitation.

## L'AVENIR

À la lumière des orientations gouvernementales énoncées, soit de recentrer les activités de l'État vers l'essentiel de sa mission, nous pouvons d'ores et déjà entrevoir une réorganisation appréciable des activités de construction. En conséquence, nos compétences seront désormais mises à contribution pour la surveillance de projets que nous devons réaliser afin de répondre aux besoins de nos clients ministères et organismes. Riche en ressources, en connaissances et en compétences, la Société immobilière du Québec y excellera. De plus, lors de l'exécution de mandats, elle s'adjoindra ses clients, à titre de collaborateurs, de manière à s'assurer d'un commun accord du déroulement harmonieux du projet et de l'atteinte d'un objectif partagé : le meilleur rapport qualité-prix.

L'adaptation de la Société aux nouvelles réalités et façons de faire est essentielle pour que l'entreprise poursuive sa mission, tout en étant reconnue comme une organisation efficace et efficiente, offrant des services de qualité et une expertise immobilière compétitive reconnue dans ce milieu spécialisé.

Le leitmotiv « servir nos clients au meilleur rapport qualité-prix » doit continuer plus que jamais d'orienter nos décisions et nos actions, dans le respect des gens et des objectifs.

Le président-directeur général,

Marc-A. Fortier, Adm.A.

Québec, le 2 juin 2004

# CONSEIL d'administration

Un conseil d'administration de neuf membres, nommés par le gouvernement, administre les affaires de la Société.

Le président du conseil d'administration est également président-directeur général de l'entreprise.

**M. SEBASTIANO FAUSTINI,** *CA, président Services financiers Kasam inc.*
**M. KARL MANSOUR,** *B.A.A., conseiller en valeurs mobilières, Jones, Gable & Compagnie Limitée*
**M. MARC-A. FORTIER,** *Adm.A., président du conseil d'administration et président-directeur général, Société immobilière du Québec*
**M. SERGE ST-JEAN,** *agent immobilier, Century 21 Max-Immo*
**M. PIERRE LESSARD,** *CGA, expert-comptable*
**M. MARCEL D. LEGAULT,** *président Marcel D. Legault consultants inc.*
**M^me^ ANNE CARRIER,** *présidente Anne Carrier architectes*
**M^me^ CLAIRE BOULANGER,** *vice-présidente Zyng inc.*
**M^me^ CLAIRE BEAULIEU,** *notaire*

Sous la responsabilité du conseil d'administration, le comité de vérification a pour mandat d'examiner les états financiers et d'assurer les membres du conseil d'administration de leur conformité à la situation financière, de la suffisance et de l'efficacité des contrôles internes et de l'application des mécanismes permettant d'identifier et de gérer les risques internes et externes auxquels fait face l'entreprise.

Le comité de vérification est composé de M. **Sebastiano Faustini** (président), de M^me^ **Claire Boulanger** et de M. **Karl Mansour**.

Les affaires courantes de la Société sont sous la responsabilité du comité de direction.

**M. JACQUES VAILLANCOURT,** *vice-président à l'administration et aux finances*
**M. JEAN HOTTE,** *adjoint au président-directeur général, secrétaire général et directeur des ressources matérielles*
**M. MARC-A. FORTIER,** *président du conseil d'administration et président-directeur général*
**M. PIERRE BABINEAU,** *vice-président à la gestion des espaces et des immeubles*
**M. JULES CHEVRIER,** *vice-président à la construction*

# COMITÉ de direction

ÉDIFICE DE LA SÛRETÉ DU QUÉBEC, ROUYN-NORANDA

# PARC IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ au 31 mars 2004

## PARC IMMOBILIER

(en milliers de mètres carrés)

| | total | propriétés | | | locations | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | superficie | nombre | superficie | % | nombre | superficie | % |
| **1. Immeubles de bureaux** | **1 617,7** | **63** | **596,0** | **36,8** | **554** | **1 021,7** | **63,2** |
| **2. Entrepôts** | **112,9** | **17** | **52,8** | **46,8** | **41** | **60,1** | **53,2** |
| **3. Immeubles spécialisés** | | | | | | | |
| a) Palais de justice | 401,7 | 42 | 393,8 | 98,0 | 11 | 7,9 | 2,0 |
| b) Centres de transport | 215,9 | 96 | 215,5 | 99,8 | 1 | 0,4 | 0,2 |
| c) Centres de détention | 143,0 | 13 | 143,0 | 100,0 | | | |
| d) Postes de la Sûreté du Québec | 180,6 | 59 | 131,8 | 73,0 | 75 | 48,8 | 27,0 |
| e) Laboratoires | 66,1 | 6 | 64,7 | 97,9 | 1 | 1,4 | 2,1 |
| f) Maisons d'enseignement et centres d'archives | 92,4 | 10 | 70,2 | 76,0 | 8 | 22,2 | 24,0 |
| g) Ateliers et autres | 48,7 | 45 | 41,0 | 84,2 | 27 | 7,7 | 15,8 |
| | **1 148,4** | **271** | **1 060,0** | **92,3** | **123** | **88,4** | **7,7** |
| Total | 2 879,0 | 351 | 1 708,8 | 59,4 | 718 | 1 170,2 | 40,6 |

## ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

(en milliers de mètres carrés)

| | superficie |
|---|---|
| **Parc immobilier au 31 mars 2003** | **2 835,8** |
| Achats et constructions | 36,5 |
| Nouveaux baux et avenants | 52,3 |
| Fins de baux | – 29,3 |
| Ventes d'immeubles | – 4,4 |
| Immeubles désaffectés | – 10,4 |
| Démolitions et autres | – 1,5 |
| **Parc immobilier au 31 mars 2004** | **2 879,0** |
| Variation du parc immobilier au cours de l'exercice | 43,2 |

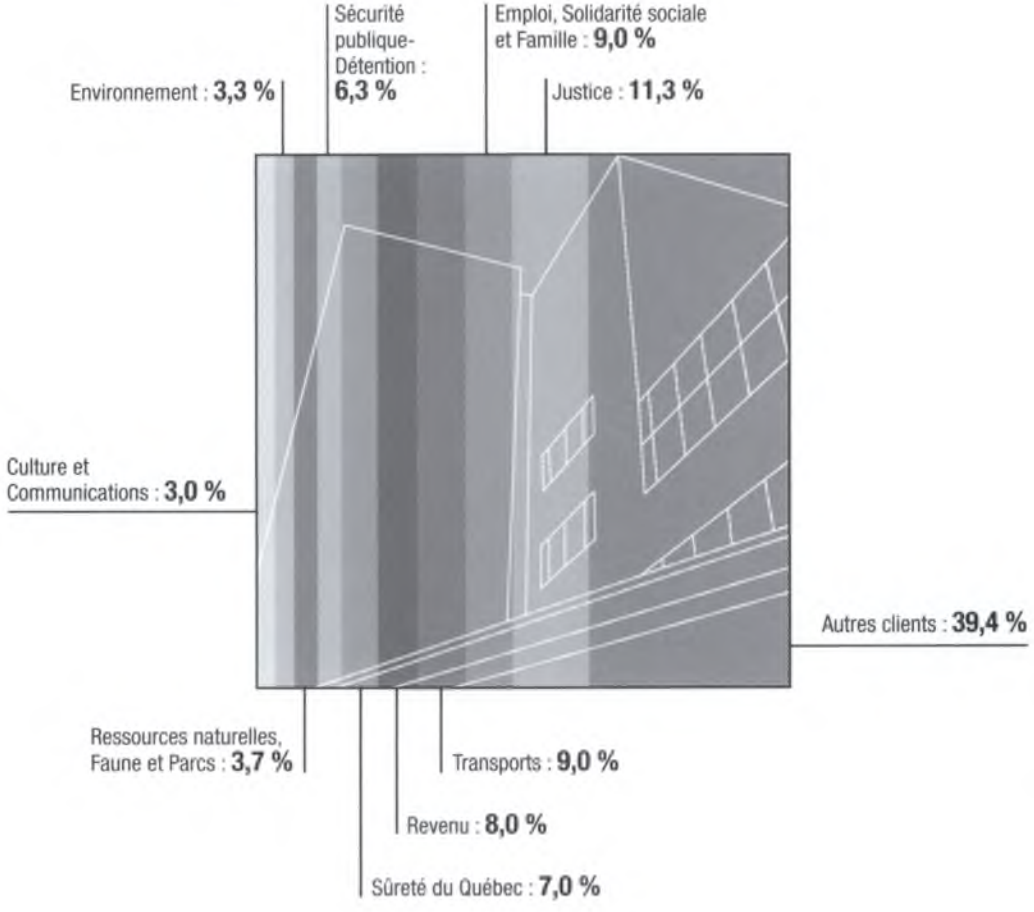
## RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES

(en milliers de mètres carrés)

| | superficie | pourcentage du parc total | pourcentage par région |
|---|---|---|---|
| **Ville de Québec** | **1 001,7** | **34,8 %** | |
| Propriétés | 557,8 | | 55,7 % |
| Locations | 443,9 | | 44,3 % |
| **Ville de Montréal** | **753,2** | **26,2 %** | |
| Propriétés | 441,6 | | 58,6 % |
| Locations | 311,6 | | 41,4 % |
| **Autres villes** | **1 124,1** | **39,0 %** | |
| Propriétés | 709,4 | | 63,1 % |
| Locations | 414,7 | | 36,9 % |

## RÉPARTITION PAR CLIENT

des superficies locatives occupées



# GESTION DES ESPACES ET DES IMMEUBLES (exploitation)

**La Vice-présidence à la gestion des espaces et des immeubles (VPGEI) a pour mandat principal de répondre aux besoins des ministères et organismes clients de la Société en leur fournissant des locaux qui répondent à leurs besoins, tout en assurant une gestion et une exploitation efficaces du parc immobilier de la Société.**

## UN SERVICE AMÉLIORÉ

La VPGEI a déployé tous les efforts nécessaires pour améliorer la qualité des services rendus à sa clientèle et ainsi accroître sa satisfaction.

Ces efforts portent principalement sur trois plans : une meilleure prise en compte des besoins des clients, une prestation de services offerte par un personnel mieux formé et, finalement, la mise en place d'un système de management de la qualité s'appuyant sur des procédures uniformes, favorisant l'amélioration continue.

## À L'ÉCOUTE DE LA CLIENTÈLE

EMPLOYÉS DE LA SOCIÉTÉ, ÉDIFICE J.-A.-TARDIF, QUÉBEC

Dans le but de mieux connaître les attentes de sa clientèle et d'adapter ses façons de faire pour y répondre efficacement, la Société a entrepris une vaste consultation auprès de ses clients. Cette initiative, qui a pris la forme de « groupes de discussion », a réuni autour d'une même table divers représentants des ministères et organismes clients de la Société. Ces rencontres, animées par une firme externe et auxquelles la Société ne participait pas, se sont articulées autour d'une thématique définie en étroite collaboration avec l'Association des gestionnaires en ressources matérielles du Québec (AGRMQ).

Cinq « groupes témoins » ont discuté de la structure organisationnelle de la Société, du rôle des directions régionales, du traitement des demandes provenant de la clientèle et des règles contractuelles. Les méthodes d'exploitation des immeubles, la performance du personnel technique, la planification des projets, les solutions retenues, ainsi que le respect des budgets et des échéanciers ont également fait l'objet de discussions.

Cet important exercice de consultation a permis de constater que l'expertise technique du personnel de la Société est reconnue par les clients, tout comme la rigueur dont fait preuve l'entreprise dans la gestion de son parc immobilier. Les interlocuteurs ont aussi mentionné que le client doit, sans équivoque, être au centre des préoccupations de l'entreprise. Ils souhaitent enfin que les services de soutien offerts par le personnel technique soient améliorés, que le traitement des demandes soit davantage uniformisé et que les communications entre la Société, les ministères et les organismes soient renforcées.

Au terme de ces consultations, la Société a convenu de répondre en priorité aux attentes exprimées, confirmant ainsi sa volonté d'accroître les efforts déjà déployés pour assurer un service efficace, répondant aux besoins de la clientèle.

La Société a à cœur de satisfaire ses clients. Pour tout projet d'aménagement de plus de 10 000 dollars, elle achemine au client concerné un questionnaire destiné à

mesurer son niveau de satisfaction au regard des services offerts. Ainsi, au cours de l'exercice, 301 projets ont été soumis à l'appréciation de clients. Dans chaque cas, les questionnaires transmis font l'objet d'un suivi rigoureux qui peut notamment prendre la forme de rencontres réunissant les principaux intervenants associés au projet. Ces rencontres permettent d'identifier des solutions offrant l'occasion d'apporter les améliorations requises.

De plus, soucieuse de maintenir et d'améliorer la qualité des communications avec sa clientèle, la Société a transmis, au cours de l'exercice, des bulletins *Info-projet* et *Client averti* afin d'informer les clients de la progression de certains travaux réalisés.

Afin de refléter l'évolution de son cadre de gestion et de ses processus, et surtout pour vulgariser les règles qui régissent ses prestations de services, la Société a révisé en profondeur son *Guide de référence du client*. Réalisé en collaboration avec l'AGRMQ, ce guide est présenté de façon conviviale. Il permet aux interlocuteurs, et particulièrement à ceux qui sont moins familiers avec les façons de faire de l'entreprise, d'y trouver rapidement et facilement tous les renseignements relatifs à leurs relations d'affaires avec la Société, qu'il s'agisse du traitement des demandes, de la facturation des services, du régime de responsabilités, des mesures d'urgence ou de tout autre sujet.

## UN PERSONNEL COMPÉTENT ET BIEN FORMÉ

La Société a réévalué et adapté les tâches et fonctions de son personnel technique en tenant compte des préoccupations manifestées par ses clients, lesquels exigent un service de qualité.

Ainsi, le poste de technicien immobilier a été remplacé par deux nouveaux postes : technicien en architecture et en aménagement et technicien en exploitation d'immeubles.

Les techniciens en architecture et en aménagement doivent assurer l'intégrité des composantes architecturales des propriétés de la Société, et ce, dans un souci de préservation des actifs. Ils évaluent l'état des immeubles, effectuent les expertises requises, s'assurent de la conformité aux lois, normes et règlements ainsi que du respect des conditions d'occupation convenues avec les clients. Ils agissent également comme ressources techniques pour la préparation des mandats, la gestion des contrats de service et l'élaboration des documents techniques et contractuels. Enfin, les techniciens en architecture et en aménagement assument un rôle conseil auprès des clients impliqués dans des projets d'aménagement et, à la demande de ces derniers, ils peuvent prendre en charge la réalisation de ces projets.

Les techniciens en exploitation d'immeubles, quotidiennement en contact avec les clients-occupants, ont pour mandat de voir à la satisfaction des clients au regard du confort, de la propreté et de la sécurité des locaux mis à leur disposition. Ils sont, par conséquent, responsables d'assurer la performance des systèmes électromécaniques des immeubles et de veiller à ce que ces systèmes offrent un rendement énergétique optimal. Ils gèrent également les systèmes d'automatisation centralisés des bâtiments, procèdent à diverses analyses techniques, identifient les travaux correctifs requis, s'assurent du respect de la réglementation et, en collaboration avec les professionnels des directions régionales, voient à la réalisation des mandats confiés aux firmes et entrepreneurs spécialisés.

Les postes créés ont été comblés, en grande partie, par des ressources internes à la suite d'un processus rigoureux d'évaluation des habiletés et connaissances.

La création d'un programme de formation mettant l'emphase sur la notion de client-fournisseur, élaboré spécialement pour les techniciens, leur permet d'assumer pleinement leur rôle. Une première phase de perfectionnement visait la maîtrise des différentes notions liées au service à la clientèle, le développement des connaissances des méthodes d'estimation, la conception assistée par ordinateur, l'acquisition des notions relatives aux mesures d'urgence et aux normes de l'*American Society of Heating, Refrigerating and Air conditionning Engineer* (ASHRAE). La deuxième phase abordera les aspects pointus de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment.

TECHNICIENS EN FORMATION

Cette importante démarche de perfectionnement, à laquelle a été associée la Direction des ressources humaines de l'entreprise, s'est déroulée en étroite collaboration avec la partie syndicale.

À la lumière des commentaires recueillis auprès de la clientèle au cours des derniers mois, tout indique que le but visé par ces changements, soit de faire bénéficier les ministères et organismes de services de soutien et de conseils mieux adaptés à leurs besoins, est en voie d'être atteint.

## UNE DÉMARCHE QUALITÉ BIEN AMORCÉE

Le développement d'une relation « client-fournisseur », axée sur l'excellence des services offerts au meilleur rapport qualité-prix, est au centre des préoccupations de la Société. Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés à cet égard et satisfaire au mieux sa clientèle, il importe que les services soient rendus de façon uniforme par tous les intervenants de la Société, que leur qualité soit constante, que les processus soient adaptés à l'évolution des demandes et que les clients puissent être informés tout au long de la réalisation de leurs projets et être en mesure d'intervenir.

La démarche qualité entreprise à la VPGEI vise essentiellement à doter l'entreprise d'un système de contrôle dynamique qui, pour toute activité relative à la gestion des espaces, harmonisera les façons de faire des directions régionales, accroîtra la rigueur administrative et l'uniformité des approches et favorisera les échanges entre le personnel de première ligne et les clients.

Les activités reliées à la mise en place du système ISO se sont poursuivies de façon accélérée au cours des derniers mois. En effet, les conseillers immobiliers ont complété la révision de l'ensemble des procédures touchant à la gestion du parc d'espace, au cheminement des demandes provenant des clients et la négociation des baux. Ces procédures ont, par la suite, été intégrées dans un ensemble de normes assorti d'instructions déjà mises en place afin que les demandes d'espace acheminées aux directions régionales soient traitées de façon uniforme, à l'intérieur des balises établies et toujours avec la même rigueur.

Afin de faciliter l'implantation du système qualité, et son adhésion par l'ensemble du personnel concerné, des auditeurs internes ont été formés. Ils ont pour mandat de vérifier la conformité du traitement des dossiers au système qualité, de signaler les écarts et de suggérer les ajustements nécessaires. De fait, cette première initiative doit mener à l'obtention de l'accréditation ISO 9001(2000) pour l'ensemble des activités de gestion des espaces.

## LES DIRECTIONS RÉGIONALES

Au nombre de huit, les directions régionales, qui constituent les principales « portes d'entrée » des demandes en provenance des clients, sont tenues de satisfaire ces derniers au regard des services offerts par la Société. Pour ce faire, elles assurent le traitement efficace des demandes.

Elles gèrent avec rigueur le parc d'espace de la Société en tenant compte des besoins des ministères et organismes ainsi que des occasions d'affaires que procure le marché immobilier. Par surcroît, elles exploitent de manière efficace et économique les immeubles appartenant à la Société.

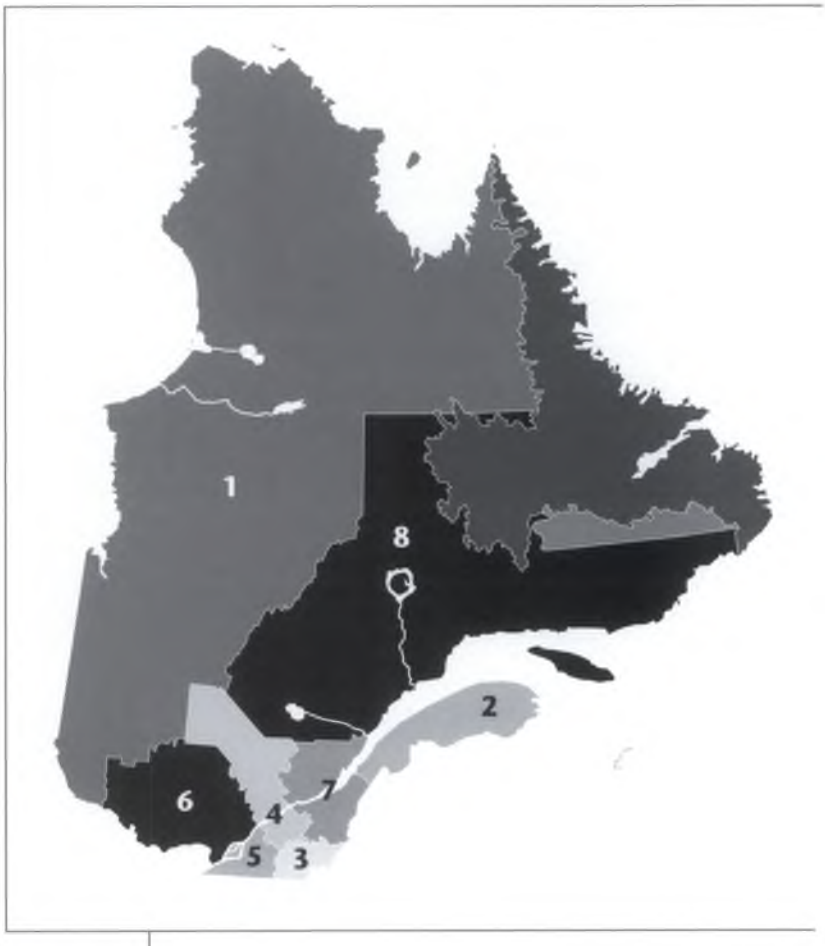
La VPGEI a également porté une attention particulière et soutenue au contrôle des espaces vacants. Le taux de vacance a ainsi été maintenu à un niveau minimal, soit 1,25 % au 31 mars 2004, grâce à une planification rigoureuse des déplacements et des déménagements des clients, des échéances des baux et à un dialogue continu avec les ministères et organismes quant à l'évolution de leurs besoins immobiliers à moyen et à long terme.

Pour ce qui est de la gestion des immeubles, les directions régionales ont redoublé d'efforts afin de diminuer les dépenses énergétiques des propriétés, lesquelles représentent 35 % de l'ensemble des frais d'exploitation. Des économies substantielles ont pu être réalisées en optimisant l'opération automatisée des systèmes

CENTRALE THERMIQUE, ÉDIFICE MARIE-GUYART, QUÉBEC

mécaniques ce qui a permis, par ailleurs, d'améliorer sensiblement le confort des occupants et de leur offrir des conditions d'occupation répondant aux plus récents standards du marché.

Parmi les mesures mises en place pour accroître la satisfaction de la clientèle, il y a lieu de mentionner l'assouplissement de certaines règles contractuelles, ce qui a contribué à réduire les délais de réponse aux demandes de service, de même que l'adoption d'un devis d'entretien ménager plus strict. L'application de ce devis fait, par ailleurs, l'objet de contrôles plus serrés de la part des techniciens en exploitation d'immeubles, qui ont pour mandat de voir à ce que les résultats obtenus répondent aux attentes des clients-occupants.




1. Abitibi-Témiscamingue et Nord-du-Québec (M. EUGÈNE MONTOUR)
2. Bas-Saint-Laurent et Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine (M. MARCEL BERNIER)
3. Estrie et Montérégie (M^ME LYNDA BEAUCHESNÉ)
4. Mauricie et Centre-du-Québec (M. DENIS MARCEAU)
5. Montréal (M^ME DIANE SIMARD)
6. Outaouais et Laurentides (M. JEAN-BERNARD CÉRÉ)
7. Québec (M^ME SYLVIE LEFEBVRE)
8. Saguenay–Lac-Saint-Jean et Côte-Nord (M. FRANÇOIS BÉLANGER)

Entre parenthèses : directeurs des bureaux régionaux

# CONSTRUCTION

**La Vice-présidence à la construction (VPC) voit à la conception et à la réalisation des projets majeurs de construction, d'aménagement, de conservation, de restauration et d'amélioration des immeubles sous la responsabilité de la Société.**

La Société immobilière du Québec a investi, au cours de l'exercice, plus de 197 millions de dollars dans la réalisation de projets majeurs.

## RÉALISATIONS MARQUANTES

Dans la région de Québec, la réserve muséale récemment construite a été cédée au ministère de la Culture et des Communications pour la somme de 10 millions de dollars. Ce bâtiment hautement spécialisé, d'une superficie de construction d'environ 8 500 mètres carrés, abritera quelque 250 000 objets provenant de la collection ethnologique du Musée de la civilisation ainsi qu'une partie des œuvres du Musée national des beaux-arts du Québec. Sur le terrain adjacent, la Société a érigé, au coût de 9 millions de dollars, un entrepôt spécialisé de quelque 11 100 mètres carrés pour répondre aux besoins d'entreposage de divers ministères.

L'édifice Catherine-De Longpré, qui loge une partie des effectifs du ministère de la Santé et des Services sociaux, a fait l'objet d'un réaménagement des espaces en mobilier intégré et d'importants travaux de mise aux normes des systèmes électromécaniques de l'immeuble. Réalisées au coût de 11 millions de dollars, ces interventions permettent maintenant aux occupants de l'immeuble de profiter d'un environnement de travail plus fonctionnel et convivial.

Dans la région de Montréal, l'agrandissement du palais des congrès représente un ouvrage complexe et de grande envergure. Pour ne citer que quelques exemples de défis associés à ce projet, mentionnons l'agrandissement, érigé en partie en surplomb, de l'autoroute Ville-Marie, la conservation de deux façades à caractère patrimonial ainsi que la planification et la réalisation des travaux en tenant compte de la nécessaire poursuite des activités inscrites à l'agenda du palais. Le budget alloué à la Société pour ce mandat considérable est de 232 millions de dollars. Le projet a permis de doter Montréal d'un espace d'exposition d'une superficie de près de 18 600 mètres carrés, soit le double de la superficie initiale.

Palais de justice de Trois-Rivières

Dans la région de la Mauricie, deux grands projets sont achevés. D'abord, le projet du palais de justice de Trois-Rivières a permis d'agrandir le bâtiment de 5 700 mètres carrés et de rénover ses parties existantes, dont certaines sont centenaires. Le coût global associé aux travaux est de 23 millions de dollars. Inauguré le 1er décembre dernier, le palais répond davantage aux fonctions inhérentes à la justice et procure aux juges, au public et aux prévenus des lieux de déplacements sécuritaires.

ÉCOLE NATIONALE DE POLICE DU QUÉBEC, NICOLET

Le projet de l'École nationale de police du Québec à Nicolet a permis de restaurer, de rénover et d'agrandir des bâtiments abritant l'institution. Sa réalisation, totalisant 76 millions de dollars, a posé de multiples défis liés, entre autres, à la restauration de l'ancien séminaire dans le respect de la valeur patrimoniale de l'immeuble, notamment les murs de pierre fragiles, et au respect strict de l'échéancier qui devait permettre sans faute l'occupation des chambres en temps requis et la tenue des sessions d'enseignement. La reconstruction de la salle de tir incendiée, alors que les travaux venaient à peine de prendre fin, et l'affaissement de sa toiture ont également posé un défi de taille.

Sur le territoire desservi par la direction régionale du Saguenay–Lac-Saint-Jean et de la Côte-Nord, trois projets d'agrandissement et de rénovation de postes de la Sûreté du Québec ont été réalisés dans la foulée de la réforme de la desserte policière et en concertation avec les municipalités régionales de comté concernées. Ces projets représentent un investissement global de 4,5 millions de dollars dans la région.

À ces projets de grande envergure viennent s'ajouter de multiples autres qui touchent la conservation, l'amélioration et l'aménagement qui ont été livrés au cours de l'exercice.

## PROJETS EN COURS

La Société mènera à terme, au cours des prochains mois, cinq projets majeurs. Mentionnons d'abord le projet de requalification et de réaménagement de l'immeuble logeant l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ). Le recours à un concept architectural novateur, qui consiste à recouvrir le bâtiment d'une enveloppe de verre et de résille métallique, permettra à l'Institut de se distinguer et de s'intégrer parfaitement à son environnement. La mise aux normes des systèmes vise à les rendre conformes à la réglementation en vigueur. De plus, la modernisation des espaces et des équipements vient compléter ce projet de 39 millions de dollars.

INSTITUT DE TOURISME ET D'HÔTELLERIE DU QUÉBEC, MONTRÉAL

L'aménagement prochain de la Cour d'appel du Québec dans l'édifice Ernest-Cormier, situé sur la rue Notre-Dame à Montréal, redonnera à l'immeuble sa vocation d'origine, soit celle de palais de justice. Les travaux de restauration, de mise aux normes et d'aménagement, qui prendront fin bientôt, permettront à la Cour de profiter de locaux répondant à ses besoins et aux exigences de sécurité et de confort aujourd'hui associées à ce type d'établissement. Il importe de souligner que, reconnaissant la valeur patrimoniale et architecturale exceptionnelle de l'endroit, la Société a procédé aux interventions dans un esprit de conservation et de mise en valeur du caractère unique de l'immeuble. Ainsi, des artisans ont notamment travaillé à la restauration et à la mise en valeur de certaines composantes architecturales, dont le plafond de la salle d'audience principale. Les coûts prévus pour la réalisation de ce projet sont de 54 millions de dollars.

RESTAURATION DU PLAFOND DE LA SALLE D'AUDIENCE PRINCIPALE, ÉDIFICE ERNEST-CORMIER, MONTRÉAL

Organisée dans le cadre des Journées de la culture, en septembre 2003, une activité portes ouvertes à l'édifice Ernest-Cormier a donné l'occasion à plus de 350 visiteurs de constater l'ampleur du chantier en place dans l'édifice, la valeur architecturale et patrimoniale de l'immeuble, de même que les soins et la minutie déployés par la Société immobilière du Québec dans sa restauration.

« PORTES OUVERTES À L'ÉDIFICE ERNEST-CORMIER », MONTRÉAL

Situé à proximité, le palais de justice de Montréal a aussi fait l'objet d'interventions majeures visant à mettre aux normes les systèmes mécaniques, électriques et architecturaux, à réaménager plusieurs étages et à rénover l'ensemble des espaces publics et des salles d'audience afin d'améliorer l'apparence et le confort des lieux. En accord avec le ministère de la Justice, l'ensemble des interventions prévues aux salles d'audience a été réalisé plus rapidement que prévu, ce qui permettra d'avancer la fin du projet de neuf mois. Un budget de 48 millions de dollars y est associé.

Dans la région de l'Outaouais et des Laurentides, les travaux en cours au palais de justice de Mont-Laurier, dont l'investissement représente 20 millions de dollars, permettront de rénover entièrement l'édifice construit en 1911, en assurant la mise en valeur de sa façade et de sa salle d'audience. L'agrandissement du palais sur le terrain de la partie carcérale, démolie en 1987, est également commencé.

Dans la région de Québec, la réfection de l'édifice « H et J » est en cours. Les travaux consistent essentiellement à rénover l'enveloppe extérieure et les fenêtres de l'immeuble afin de le rendre conforme aux codes et normes en vigueur et de doter l'édifice d'un système de contrôle d'accès. Les travaux, totalisant 24 millions de dollars, sont réalisés en présence des occupants.

Divers autres bâtiments font l'objet de travaux de réfection, de mise aux normes et de conservation dans la région de Québec, notamment l'édifice Marie-Guyart dont les ascenseurs seront modernisés, l'établissement de détention de Québec, les édifices Gérard-D.-Levesque et J.-A.-Tardif, le palais de justice de Québec et un hangar abritant des avions à l'aéroport Jean-Lesage. L'ensemble de ces travaux représente un investissement global de 22 millions de dollars.

Palais de justice de Québec

Dans la foulée de la fusion de certains corps de police municipaux avec les effectifs de la Sûreté du Québec, la Société a reçu le mandat de construire, d'agrandir ou de rénover huit postes de la Sûreté du Québec. Ces mandats, qui ont reçu récemment l'approbation du Conseil du trésor, représentent un investissement de 18 millions de dollars.

Tout en menant à bien les nombreux projets sous sa responsabilité, le personnel de la Vice-présidence à la construction réalise certaines études et estimations relatives à une multitude d'autres mandats. Outre la construction de bâtiments et la réalisation de travaux d'agrandissement, d'aménagement et d'amélioration, la Société engagera 27 millions de dollars dans son programme de conservation pour l'exercice 2004-2005. Cette somme permettra notamment de prolonger la vie utile de plusieurs bâtiments et de fournir à l'ensemble des clients des locaux et des installations de qualité, conformes aux normes et standards.

## L'AMÉLIORATION CONTINUE PAR LE MANAGEMENT DE LA QUALITÉ

L'adoption, il y a quelques années, d'un système de management de la qualité à la Vice-présidence construction prévoit un processus d'amélioration continue. Ce système a permis des gains appréciables découlant de l'application de procédures élaborées en étroite collaboration avec le client. Il repose notamment sur la mise en place d'indicateurs de performance, des engagements clairs et précis auprès des clients, un suivi rigoureux à chaque étape de réalisation et la vérification de l'atteinte des objectifs.

Dans sa recherche constante de meilleures façons de faire en vue d'offrir aux clients des produits et services de qualité, et ce, au meilleur coût possible, la Vice-présidence à la construction est certifiée ISO 9001(2000) pour l'ensemble de ses activités.

## UNE MAIN-D'ŒUVRE QUALIFIÉE

La Vice-présidence à la construction regroupe des spécialistes chevronnés aptes à offrir tous les services inhérents à la planification et à la réalisation des projets, depuis les premières études et esquisses jusqu'à la complète réalisation des mandats.

En vue de répondre à des besoins très spécifiques, plusieurs employés ont développé une expertise pointue, notamment au regard de la qualité de l'air et des programmes d'économie d'énergie.

# ADMINISTRATION ET FINANCES

**La Vice-présidence à l'administration et aux finances (VPAF) contribue à la réalisation de la mission de l'entreprise en assurant la gestion et le développement des ressources humaines, de même qu'en fournissant et en gérant les ressources financières, informatiques et bureautiques.**

## LA FORMATION, UNE PRÉOCCUPATION IMPORTANTE

La formation étant reconnue comme un outil de développement organisationnel important, la Société a déployé des efforts considérables en vue de favoriser le développement des compétences et l'enrichissement des connaissances de ses employés.

Ainsi, un travail remarquable a été accompli en vue de mieux structurer l'élaboration et la diffusion des formations offertes aux techniciens en architecture et en aménagement et aux techniciens en exploitation d'immeubles. Plus particulièrement, une étude a été réalisée afin d'identifier les besoins particuliers de formation au regard des emplois et a permis d'adapter les contenus et les méthodes pédagogiques des formations offertes aux besoins et aux exigences des emplois.

FORMATION

La Société privilégie le recours aux formateurs internes. Cette façon de faire permet de mettre à profit et en valeur les ressources de l'entreprise, en favorisant le partage du savoir-faire, des connaissances et de l'expérience. La formation devient ainsi un outil de valorisation. Dans la préparation de leurs formations, les formateurs internes profitent de l'assistance pédagogique d'un conseiller professionnel.

En ce qui a trait au service à la clientèle, un plan de formation a été élaboré afin de répondre aux objectifs que s'est fixés l'entreprise. Ainsi, les techniciens en architecture et en aménagement et les techniciens en exploitation d'immeubles ont reçu une formation axée sur la compréhension des enjeux et l'importance de leur rôle auprès des clients, le développement d'un esprit de service et d'une attitude favorable, une meilleure connaissance des besoins des clients pour mieux y répondre et sur le traitement des plaintes à la satisfaction des clients. De plus, les agents de secrétariat ont profité d'une formation très novatrice, de type synchrone, portant sur le protocole téléphonique.

D'autres thèmes, tels les mesures d'urgence, la gestion de l'énergie, les normes de l'*American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditionning Engineer* (ASHRAE), l'estimation et le dessin assisté par ordinateur, ont fait l'objet de sessions de formation.

Les employés ont accès à 40 formations à partir du site intranet de la Société. L'une d'elles s'adresse spécifiquement aux nouveaux employés alors que 22 formations traitent de la santé et de la sécurité au travail; thème qui a fait l'objet de 478 sessions de formation au cours de l'exercice.

## LA RECONNAISSANCE DES EMPLOYÉS

La Société reconnaît l'importance de témoigner aux employés sa gratitude pour leur contribution à la réalisation de la mission de l'entreprise. C'est pourquoi, elle a inauguré, en mai 2003, un programme de reconnaissance qui vise à souligner l'excellence du travail accompli au fil des années. La Société a également bonifié son programme d'accueil afin de favoriser la meilleure intégration possible des nouveaux employés.

### RÉPARTITION DE L'EFFECTIF AUTORISÉ

au 31 mars

| Catégorie d'emploi | 2004 | | | 2003 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | régulier | occasionnel* | total | régulier | occasionnel* | total |
| Cadre | 40 | 0 | 40 | 41 | 1 | 42 |
| Professionnel | 161 | 18 | 179 | 171 | 24 | 195 |
| Technique et bureau | 344 | 27 | 371 | 333 | 45 | 378 |
| Ouvrier | 109 | 3 | 112 | 116 | 2 | 118 |
| Total | 654 | 48 | 702 | 661 | 72 | 733 |

| Division administrative | 2004 | | | 2003 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | régulier | occasionnel* | total | régulier | occasionnel* | total |
| Présidence et direction générale | 29 | 0 | 29 | 29 | 0 | 29 |
| Administration et finances | 85 | 7 | 92 | 86 | 3 | 89 |
| Construction | 109 | 25 | 134 | 130 | 47 | 177 |
| Gestion espaces et immeubles | 431 | 16 | 447 | 416 | 22 | 438 |
| Total | 654 | 48 | 702 | 661 | 72 | 733 |

* Postes requis dans le cadre de projets spécifiques

## REPARTITION DE L'EFFECTIF AUTORISÉ PAR TYPE D'EMPLOI

au 31 mars 2004

| | (employés réguliers et occasionnels) |
|---|---|
| **DIRECTION** | |
| **Président-directeur général** | 1 |
| **Adjoint au président-directeur général et vice-présidents** | 4 |
| **Sous-total** | 5 |
| | |
| **OPÉRATIONS** | |
| **Cadres** | 29 |
| **Professionnels** | |
| Architectes | 13 |
| Chargés de projets | 35 |
| Conseillers immobiliers | 32 |
| Ingénieurs | 24 |
| Autres professionnels | 24 |
| **Techniciens** | |
| Techniciens en architecture et en aménagement | 21 |
| Techniciens en exploitation des immeubles et techniciens en support aux opérations | 78 |
| Autres techniciens | 103 |
| **Secrétaires et agents de soutien administratif** | 105 |
| **Ouvriers** | |
| Électriciens | 18 |
| Mécaniciens en machines fixes | 29 |
| Plombiers | 11 |
| Autres ouvriers | 54 |
| **Sous-total** | **576** |
| | |
| **ADMINISTRATION ET CONSEILS** | |
| Cadres | 6 |
| Avocats | 5 |
| Analystes en gestion financière | 11 |
| Analystes en informatique | 23 |
| Conseillers en ressources humaines et autres professionnels | 12 |
| Techniciens | 47 |
| Secrétaires et agents de soutien administratif | 17 |
| **Sous-total** | **121** |
| **Total** | **702** |

DÔME, HALL D'ENTRÉE DE L'ÉDIFICE ERNEST-CORMIER, MONTRÉAL

# RÉTROSPECTIVE

## CROISSANCE DES PRODUITS

Les revenus provenant des ministères et organismes logés en propriété ou en location ont augmenté de 13,8 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, bien que la Société ait maintenu ses taux de loyers en cette deuxième année de la période triennale de tarification.

Au cours de l'exercice financier précédent, les revenus provenant des ministères et organismes clients s'élevaient à 472,5 millions de dollars avant l'émission des notes de crédit de 15 millions de dollars, comparativement à 486,3 millions de dollars pour l'exercice courant. Cette hausse de 2,9 % provient de l'augmentation des besoins d'espace de certains ministères et organismes et de la facturation applicable à ces superficies additionnelles. Précisons que ces nouveaux besoins ont été comblés par de nouvelles acquisitions ou des projets de construction et d'agrandissement achevés au cours de l'exercice, dont les principaux sont : l'agrandissement, l'aménagement et la rénovation de l'École nationale de police du Québec à Nicolet, l'agrandissement du palais de justice de Trois-Rivières, l'acquisition d'un centre d'expertise à Saint-Hubert, la construction d'un entrepôt spécialisé à Québec et, d'autre part, de nouvelles locations afin de répondre aux besoins supplémentaires des clients. La croissance des revenus attribuable aux nouvelles locations justifie une large part de l'augmentation de 11,1 millions de dollars par rapport à celle de l'exercice précédent, de la dépense au titre de loyers et taxes d'affaires sur locations.

Quant aux produits relatifs aux aménagements et aux autres services offerts aux clients, ceux-ci ont augmenté de 10 millions, passant de 62,3 millions de dollars à 72,3 millions de dollars.

## FRAIS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Les frais d'exploitation des immeubles ont augmenté de 1,4 million de dollars, passant de 145,7 millions de dollars en 2002-2003 à 147,1 millions de dollars en 2003-2004.

Pour ce qui est des salaires, des autres coûts directs et des frais généraux imputables à l'exploitation, ils ont augmenté de 2,8 millions de dollars. Cette augmentation provient de la hausse de la masse salariale résultant notamment de la dotation de certains postes à l'exploitation des immeubles, tels les ingénieurs et les techniciens en exploitation d'immeubles, accompagnée d'une baisse dans la capitalisation des salaires et bénéfices sociaux reliés aux projets de construction.

Quant aux dépenses d'exploitation, elles ont augmenté de 1,2 million de dollars en raison de l'ajout d'immeubles au parc immobilier de la Société.

Mentionnons que toutes ces augmentations ont été compensées, en partie, par une réduction de 2,4 millions de dollars des frais de relocalisation, diminution qui s'explique par le faible taux de vacance du parc immobilier de la Société. Pour ce qui est des dépenses de conservation, elles ont diminué de 0,2 million de dollars par rapport à l'exercice précédent.

## FRAIS FINANCIERS ET STRUCTURE DE LA DETTE

Les frais financiers nets ont augmenté de 4,9 millions de dollars pour ainsi s'établir à 66,6 millions de dollars. Cette augmentation résulte, d'une part, de la mise en service de nouveaux immeubles et d'améliorations apportées aux immeubles existants et, d'autre part, d'une hausse du taux moyen des emprunts à court terme. Ce taux moyen est passé de 2,7 % à 2,9 %.

Au cours de l'exercice, la Société a remboursé un emprunt à long terme de 61 millions de dollars venu à échéance. Ainsi, au 31 mars 2004, la dette totale de la Société est de 1 366,1 millions de dollars comparativement à 1 283,6 millions de dollars à la même date lors de l'exercice précédent. Précisons que les emprunts assujettis aux fluctuations du marché représentent 30 % de la dette totale comparativement à 26 % à la fin de l'exercice précédent.

Le taux moyen de l'ensemble des dettes de la Société, en excluant les obligations découlant de contrats de location-acquisition, a été de 5,9 % au cours de l'exercice, comparativement à 5,6 % pour l'exercice précédent.

## PROJETS ABANDONNÉS

Compte tenu de la réduction anticipée des besoins d'espaces gouvernementaux à moyen et à long terme, tant à Québec qu'à Montréal, et de la hausse du taux de vacance au centre-ville de Montréal, la Société a abandonné la réalisation, sous leur forme initiale, de deux projets de construction d'espaces de bureaux. Ces projets seront réévaluées dans la foulée de la modernisation de l'État amorcée, laquelle a notamment pour objectif de favoriser la réalisation de projets majeurs en partenariat public-privé.

En conséquence, les honoraires et les dépenses associés à ces projets ont été radiés sous la rubrique « Frais relatifs aux projets abandonnés ».

Ces projets prévoyaient, d'une part, la construction d'un complexe culturel et administratif réunissant sous un même toit les locaux permanents de l'Orchestre symphonique de Montréal, un centre administratif gouvernemental et les locaux permanents du Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec à Montréal. D'autre part, la construction d'un édifice de bureaux à Place Québec et la requalification de la galerie marchande, de même que la rénovation de l'ancien centre municipal des congrès faisaient également partie des projets prévus.

# États financiers
# RAPPORT DE LA DIRECTION

Les états financiers de la Société immobilière du Québec ainsi que toute l'information contenue dans ce rapport annuel sont sous la responsabilité de la direction. Les états financiers approuvés par le conseil d'administration ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et selon les recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées et comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations. L'information financière présentée ailleurs dans le présent rapport annuel est compatible avec celle des états financiers.

La direction s'est dotée de systèmes comptables et de contrôles internes conçus pour fournir une assurance raisonnable quant à la protection de l'actif et à la fiabilité des registres comptables.

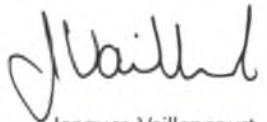
Le conseil d'administration s'acquitte de sa responsabilité relative aux états financiers principalement par l'intermédiaire de son comité de vérification. Le comité de vérification rencontre périodiquement les membres de la direction et le vérificateur interne afin de s'assurer que le contrôle interne est adéquat et que les informations financières de la Société ont été rapportées dans leur intégrité. Le comité a examiné les états financiers et a recommandé leur approbation au conseil d'administration.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de la Société, conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le comité de vérification pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Le président du conseil d'administration et président-directeur général,

Marc-A. Fortier, Adm.A.

Le vice-président à l'administration et aux finances,



Jacques Vaillancourt, CA

Québec, le 2 juin 2004

# États financiers
# RAPPORT DU COMITÉ DE VÉRIFICATION

Le comité de vérification est composé exclusivement d'administrateurs externes entièrement indépendants. Il relève directement du conseil d'administration.

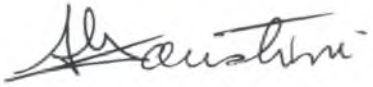
Le comité de vérification rencontre régulièrement le Vérificateur général et le vérificateur interne de la Société, lesquels ont un accès libre et direct au comité.

Les membres du comité ont examiné les états financiers dressés par la Société pour l'exercice ayant pris fin le 31 mars 2004 et en ont discuté avec la haute direction de l'entreprise.

Le comité de vérification a également discuté avec le Vérificateur général des nouvelles exigences et normes de vérification en vigueur pour le présent exercice, tout comme il a examiné les commentaires de ce dernier.

Compte tenu des vérifications et examens effectués, le comité de vérification a recommandé au conseil d'administration l'adoption des états financiers vérifiés.

Le président du comité de vérification,



Sebastiano Faustini, CA

Québec, le 2 juin 2004

# États financiers
# RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au Ministre des Finances,

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 2004 ainsi que les états des résultats, des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

La vérificatrice générale par intérim,

Doris Paradis

Doris Paradis, FCA

Québec, le 14 mai 2004

# ÉTATS FINANCIERS
## de l'exercice terminé le 31 mars 2004

## BILAN

au 31 mars 2004 (en milliers de dollars)

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| **ACTIF** | | |
| Immeubles (notes 3 et 4) | 1 400 904 | 1 325 493 |
| Créances liées aux aménagements (note 5) | 152 304 | 142 355 |
| Travaux en cours (note 4) | 29 683 | 36 205 |
| Placements à long terme (note 6) | 13 985 | 13 972 |
| Équipement (note 7) | 8 493 | 9 281 |
| Débiteurs (note 8) | 31 631 | 27 088 |
| Autres éléments d'actif – net (note 9) | 20 262 | 16 910 |
| | **1 657 262** | **1 571 304** |
| **PASSIF** | | |
| Dette à long terme (note 10) | 982 962 | 1 044 364 |
| Emprunts temporaires (note 11) | 383 127 | 239 264 |
| Créditeurs et frais courus (note 12) | 128 064 | 142 564 |
| Chèques en circulation moins encaisse | 2 080 | 5 999 |
| | **1 496 233** | **1 432 191** |
| **AVOIR DE L'ACTIONNAIRE** | | |
| Capital-actions (note 13) | 80 001 | 80 001 |
| Apport du gouvernement du Québec | 7 666 | 7 666 |
| Bénéfices non répartis | 73 362 | 51 446 |
| | **161 029** | **139 113** |
| | **1 657 262** | **1 571 304** |

**Engagements (note 23)**

**Éventualités (note 24)**

Pour le conseil d'administration,

**Marc-A. Fortier, Adm.A.**
Président du conseil d'administration et
président-directeur général

**Sebastiano Faustini, CA**
Administrateur

## RÉSULTATS

de l'exercice terminé le 31 mars 2004 (en milliers de dollars)

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| **PRODUITS** | | |
| Location d'espaces | | |
| Ministères et organismes clients | 486 263 | 457 548 |
| Autres clients | 20 372 | 20 244 |
| Stationnements | 26 226 | 25 326 |
| Aménagements et autres services offerts aux clients | 72 348 | 62 334 |
| Location de barrages | — | 1 400 |
| Gain sur cession d'immobilisations | 784 | 1 300 |
| Autres | 1 389 | 509 |
| | **607 382** | **568 661** |
| **CHARGES** | | |
| Loyers et taxes d'affaires sur locations | 195 900 | 184 816 |
| Frais d'exploitation des immeubles (note 14) | 147 079 | 145 664 |
| Frais financiers – net (note 15) | 66 603 | 61 735 |
| Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés | 64 509 | 62 411 |
| Aménagements et autres services offerts aux clients | 68 301 | 58 174 |
| Amortissement (note 16) | 29 994 | 29 169 |
| Frais généraux et administratifs – net (note 17) | 9 506 | 9 012 |
| Frais relatifs aux barrages | — | 1 375 |
| Frais relatifs aux projets abandonnés (note 18) | 3 574 | — |
| | **585 466** | **552 356** |
| **BÉNÉFICE NET** | **21 916** | **16 305** |

## BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

de l'exercice terminé le 31 mars 2004 (en milliers de dollars)

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| **Solde au début** | 51 446 | 35 141 |
| Bénéfice net | 21 916 | 16 305 |
| **Solde à la fin** | **73 362** | **51 446** |

## FLUX DE TRÉSORERIE

de l'exercice terminé le 31 mars 2004 (en milliers de dollars)

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| ACTIVITÉS D'EXPLOITATION | | |
| Rentrées de fonds – clients | 600 202 | 572 736 |
| Sorties de fonds – fournisseurs et membres du personnel | (501 756) | (460 122) |
| Intérêts reçus | 11 775 | 10 860 |
| Intérêts versés | (74 795) | (73 113) |
| **Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation** | **35 426** | **50 361** |
| ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | | |
| Acquisitions d'immeubles | (101 243) | (112 704) |
| Agrandissement du palais des congrès de Montréal | — | (30 853) |
| Produit de la vente du palais des congrès de Montréal | 1 347 | 212 333 |
| Créances liées aux aménagements | (9 949) | (10 950) |
| Placements à long terme | (13) | 4 |
| Acquisitions d'équipement | (1 557) | (2 462) |
| Acquisitions d'autres éléments d'actif – net | (4 892) | (5 623) |
| Produit de la cession d'immobilisations | 2 178 | 24 244 |
| **Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement** | **(114 129)** | **73 989** |
| ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | | |
| Produit d'emprunts à long terme | — | 405 000 |
| Produit d'emprunts temporaires – net | 143 863 | (224 199) |
| Remboursement de la dette relative aux contrats de location-acquisition | (394) | (350) |
| Remboursement de la dette à long terme | (60 847) | (305 757) |
| **Flux de trésorerie liés aux activités de financement** | **82 622** | **(125 306)** |
| Augmentation (diminution) nette des espèces* et quasi-espèces* | 3 919 | (956) |
| Espèces et quasi-espèces au début | (5 999) | (5 043) |
| **Espèces et quasi-espèces à la fin** | **(2 080)** | **(5 999)** |

* Les espèces et quasi-espèces de la Société comprennent les chèques en circulation moins l'encaisse.

# NOTES COMPLÉMENTAIRES
## au 31 mars 2004

(Tous les chiffres des tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

### 1. CONSTITUTION ET OBJET

La Société est une compagnie à fonds social constituée le 25 septembre 1984 par la *Loi sur la Société immobilière du Québec* (L.R.Q., chapitre S-17.1). Elle a pour objet de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilière.

La Société loge la majorité des ministères et organismes gouvernementaux, à l'exception notamment des réseaux de la santé et de l'éducation et, à ce titre, elle est présente sur l'ensemble du territoire québécois.

En vertu de l'article 984 de la *Loi sur les impôts du Québec* et de l'article 149 de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*, la Société n'est pas assujettie aux impôts sur le revenu.

### 2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et ils sont, à tous égards importants, conformes aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées.

#### Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada exige que la direction ait recours à des estimations et à des hypothèses qui ont une incidence sur les montants de l'actif et du passif comptabilisés et sur la présentation des éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants comptabilisés des produits et des charges au cours de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer des résultats estimatifs.

#### Immeubles

- En exploitation

  Les immeubles en exploitation sont comptabilisés au coût. Le coût comprend tous les montants relatifs à l'acquisition, à la construction, à la location-acquisition et à l'amélioration des immeubles.

  L'amortissement des bâtiments est calculé au taux de 5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur des périodes variant de 15 à 50 ans.

- En construction

  Les immeubles en construction sont comptabilisés au coût. Le coût comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts au taux moyen des emprunts temporaires ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

  Lorsque le projet est entièrement complété et que les lieux ont atteint un niveau satisfaisant d'occupation, sous réserve d'un délai raisonnable, le coût des immeubles en construction est transféré aux immeubles en exploitation.

- Destinés à la vente

  Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre de leur valeur comptable nette ou de leur juste valeur moins les frais de vente. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

### Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont passés en revue pour déterminer s'ils ont subi une réduction de valeur quand des événements ou des changements de situation indiquent que la valeur comptable d'un actif pourrait ne pas être recouvrable. La dépréciation est évaluée en comparant la valeur comptable d'un actif avec les flux de trésorerie nets non actualisés prévus à l'utilisation ainsi qu'avec sa valeur résiduelle. Si la Société considère que la valeur des actifs a subi une dépréciation, le montant de la dépréciation sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice.

### Placements

La participation dans la société satellite est comptabilisée à la valeur de consolidation.

### Travaux en cours

Les travaux en cours représentent les projets de construction et les projets d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux. Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

### Équipement

Les équipements utilisés pour fins administratives sont comptabilisés au coût. Ils sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur des durées de 3 à 15 ans.

### Autres éléments d'actif

- Frais reportés

  Les frais de développement de systèmes informatiques sont comptabilisés au coût. Ils sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une durée de 5 ans.

  Les autres frais et produits reportés sont comptabilisés au coût et sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur des durées de 3 à 30 ans.

- Escompte et frais d'émission de la dette à long terme

  La prime, l'escompte et les frais d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette selon la méthode de l'amortissement linéaire.

### Constatation des produits

- Location d'espaces

  Les produits de location d'espaces sont facturés à partir des coûts prévisibles. Ces coûts sont répartis entre les ministères et organismes clients de la Société selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation sont alors signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec assujettis à faire affaire avec la Société.

- Aménagements et autres services offerts aux clients

  Les produits sont constatés selon la méthode de l'achèvement des travaux.

  Les produits d'intérêts tirés des créances liées aux aménagements sont comptabilisés en fonction de la durée des créances connexes selon la méthode de l'intérêt réel.

### Instruments financiers dérivés

La Société utilise des conventions d'échange de taux d'intérêts (*swap*) dans le cadre de son programme de gestion de taux d'intérêts. Les conventions d'échange de taux d'intérêts (*swap*) donnent lieu à l'échange périodique de paiements d'intérêts sans échange du notionnel sur lequel les paiements sont fondés et ces paiements sont comptabilisés à titre d'ajustement des intérêts débiteurs sur l'instrument d'emprunt couvert. Le montant correspondant à payer à des contreparties ou à recevoir de contreparties est pris en compte à titre d'ajustement des intérêts courus.

### Régimes de retraite

La Société participe aux régimes interentreprises gouvernementaux à prestations déterminées. N'ayant pas suffisamment d'information pour appliquer la comptabilité des régimes à prestations déterminées, la Société applique la comptabilité des régimes à cotisations déterminées.

## 3. IMMEUBLES

| | terrains | bâtiments | immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition | total 2004 | total 2003 |
|---|---|---|---|---|---|
| En exploitation | 121 850 | 1 419 572 | 56 041 | 1 597 463 | 1 443 139 |
| En construction | — | 79 831 | — | 79 831 | 131 482 |
| Destinés à la vente | 1 264 | 662 | — | 1 926 | 2 998 |
| | **123 114** | **1 500 065** | **56 041** | **1 679 220** | **1 577 619** |
| Amortissement cumulé | — | 269 899 | 8 417 | 278 316 | 252 126 |
| | **123 114** | **1 230 166** | **47 624** | **1 400 904** | **1 325 493** |

## 4. FRAIS CAPITALISÉS AUX IMMEUBLES ET AUX TRAVAUX EN COURS

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés : | | |
| Salaires, frais généraux et administratifs (note 17) | 11 292 | 12 174 |
| Intérêts (note 15) | 2 542 | 6 036 |
| Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location | 471 | 498 |
| | **14 305** | **18 708** |

## 5. CRÉANCES LIÉES AUX AMÉNAGEMENTS

Effets à recevoir des ministères et organismes, remboursables par mensualités comprenant le capital et les intérêts, portant intérêt aux taux de 5 % à 11,01 %, échéant entre 2004 et 2019.

Le montant estimatif des encaissements en capital se détaille comme suit :

| Exercice | |
|---|---|
| 2005 | 27 997 |
| 2006 | 24 862 |
| 2007 | 21 444 |
| 2008 | 17 611 |
| 2009 | 26 392 |
| 2010 à 2019 | 33 998 |
| | **152 304** |

## 6. PLACEMENTS À LONG TERME

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Société Bon Pasteur enr. (s.e.n.c.) | | |
| Coût | 2 300 | 2 300 |
| Quote-part des résultats depuis sa création | 1 870 | 1 584 |
| Prêt à terme, garanti par une hypothèque immobilière de premier rang, pari passu, au taux effectif de 6,51 % encaissable par mensualité de 76 390 $ en capital et intérêts, renouvelable en 2007, échéant en 2022 | 9 815 | 10 088 |
| | **13 985** | **13 972** |

Le montant estimatif des encaissements en capital sur le prêt se détaille comme suit :

| Exercice | |
|---|---|
| 2005 | 295 |
| 2006 | 314 |
| 2007 | 335 |
| 2008 | 357 |
| 2009 | 381 |
| 2010 à 2022 | 8 133 |
| | **9 815** |

## 7. ÉQUIPEMENT

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Équipement | 24 350 | 22 958 |
| Amortissement cumulé | 15 857 | 13 677 |
| | **8 493** | **9 281** |

## 8. DÉBITEURS

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Apparentés | 24 859 | 20 223 |
| Autres | 6 772 | 6 865 |
| | **31 631** | **27 088** |

## 9. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF – NET

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Frais reportés, au coût amorti | 16 771 | 13 297 |
| Escompte et frais d'émission de la dette à long terme, au coût amorti | 1 005 | 1 166 |
| Frais payés d'avance | 2 486 | 2 447 |
| | **20 262** | **16 910** |

## 10. DETTE À LONG TERME

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Obligations au taux effectif de 9,36 % à 10,78 %, garanties par le gouvernement du Québec, échéant de 2006 à 2014 (a) | 219 673 | 219 673 |
| Billets dus au Fonds de financement du gouvernement du Québec | | |
| Taux effectif fixe de 5,59 % à 6,56 %, échéant de 2005 à 2032 | 587 458 | 587 458 |
| Taux effectif des acceptations bancaires majoré de 0,258 % échéant en 2007 | 28 920 | 28 920 |
| Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts auprès du Fonds de financement du gouvernement du Québec aux taux effectifs de 5,74 % à 6,83 %, échéant de 2008 à 2030 (b) | 95 300 | 95 300 |
| Obligations découlant de contrats de location-acquisition (c) | 51 155 | 51 549 |
| Emprunts à taux et à échéances variables | 456 | 464 |
| Dette échue au cours de l'exercice | — | 61 000 |
| | **982 962** | **1 044 364** |

Le montant des paiements en capital à effectuer, excluant les contrats de location-acquisition, se détaille comme suit :

| Exercice | |
|---|---|
| 2005 | 9 |
| 2006 | 154 012 |
| 2007 | 39 177 |
| 2008 | 13 |
| 2009 | 20 015 |
| | **213 226** |
| 2010 à 2014 | 337 993 |
| 2015 à 2019 | 150 191 |
| 2020 à 2024 | 15 |
| 2025 à 2029 | — |
| 2030 à 2032 | 230 382 |
| | **931 807** |

(a) Le 28 mars de chacune des années 2005 à 2012 inclusivement, les détenteurs des obligations de la série E (59,4 millions de dollars) pourront exiger le rachat, par la Société, à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait devoir racheter au cours des huit prochains exercices est de neuf millions de dollars.

(b) Ces conventions d'échange de taux d'intérêts permettent de convertir les taux variables des emprunts temporaires en des taux fixes à long terme. Ces emprunts temporaires seront renouvelés à leur échéance pendant toute la durée de la convention d'échange de taux d'intérêts.

(c) Les paiements minimaux à payer en vertu de contrats de location-acquisition sont :

| Exercice | |
|---|---|
| 2005 | 9 629 |
| 2006 | 9 629 |
| 2007 | 9 629 |
| 2008 | 9 629 |
| 2009 | 9 629 |
| Par la suite | 192 339 |
| **Total des paiements minimaux à payer** | **240 484** |
| Moins : Intérêts théoriques au taux de 10,59 % | 99 829 |
| Frais accessoires | 89 500 |
| | **189 329** |
| | **51 155** |

## 11. EMPRUNTS TEMPORAIRES

Les emprunts temporaires de la Société, d'un montant autorisé de 750 millions de dollars, portent intérêt à un taux moyen de 2,30 % et ont des échéances s'échelonnant du 1er avril au 29 avril 2004.

Au 31 mars 2004, la Société a contracté des emprunts temporaires auprès du Fonds de financement du gouvernement du Québec pour un montant de 282 millions de dollars (2003 : 143 millions de dollars).

## 12. CRÉDITEURS ET FRAIS COURUS

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Apparentés | 22 606 | 29 059 |
| Autres | 105 458 | 113 505 |
| | **128 064** | **142 564** |

## 13. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre des Finances.

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Autorisé : | | |
| 100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune | | |
| Émis et payé : | | |
| 80 001 actions | **80 001** | **80 001** |

## 14. FRAIS D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Conservation | 21 988 | 22 237 |
| Exploitation | 93 775 | 92 553 |
| Salaires, autres coûts directs et frais généraux imputables à l'exploitation (note 17) | 30 971 | 28 169 |
| Frais de relocalisation | 345 | 2 705 |
| | **147 079** | **145 664** |

## 15. FRAIS FINANCIERS – NET

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Charges d'intérêts : | | |
| Dette à long terme | 67 121 | 64 352 |
| Obligations découlant de contrats de location-acquisition | 5 437 | 5 481 |
| Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme | 161 | 274 |
| Emprunts temporaires | 9 353 | 10 541 |
| Autres | 80 | 174 |
| | **82 152** | **80 822** |
| Produits d'intérêts : | | |
| Créances liées aux aménagements | 10 508 | 9 809 |
| Autres | 1 233 | 1 006 |
| | **11 741** | **10 815** |
| | **70 411** | **70 007** |
| Moins : | | |
| Intérêts capitalisés aux immeubles et aux travaux en cours (note 4) | 2 542 | 6 036 |
| Intérêts imputés aux résultats sous les frais généraux et administratifs | 1 266 | 2 236 |
| | **3 808** | **8 272** |
| | **66 603** | **61 735** |

## 16. AMORTISSEMENT

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Immeubles | 27 238 | 25 078 |
| Équipement et autres éléments d'actif | 3 792 | 6 384 |
| | **31 030** | **31 462** |
| Moins : | | |
| Amortissement imputé aux résultats sous les frais généraux et administratifs | 1 036 | 2 293 |
| | **29 994** | **29 169** |

## 17. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS – NET

| | 2004 | 2003 |
|---|---|---|
| Salaires et avantages sociaux | 43 323 | 40 838 |
| Frais des locaux occupés par la Société | 4 138 | 4 025 |
| Autres dépenses administratives | 4 325 | 4 525 |
| | **51 786** | **49 388** |
| Moins : | | |
| Frais capitalisés aux immeubles et aux travaux en cours (note 4) | 11 292 | 12 174 |
| Frais imputés à l'exploitation des immeubles (note 14) | 30 971 | 28 169 |
| | **42 263** | **40 343** |
| | **9 523** | **9 045** |
| Recouvrement de mauvaises créances | (17) | (33) |
| | **9 506** | **9 012** |

## 18. FRAIS RELATIFS AUX PROJETS ABANDONNÉS

Les frais relatifs aux projets abandonnés représentent la portion des coûts non récupérables, pour les projets qui ne se réaliseront pas ou qui se réaliseront suivant des modalités différentes, diminuée des montants facturables aux clients impliqués. La perte résultant de l'annulation de ces travaux en cours, nette des montants facturés de 1,076 million de dollars, s'établit à 3,574 millions de dollars.

## 19. INSTRUMENTS FINANCIERS

### A) Risque de taux d'intérêt

Les actifs et les passifs financiers qui portent un taux d'intérêt fixe n'exposent pas la Société à des risques de fluctuation de taux importants. Pour les instruments financiers à taux variable, chaque fluctuation de 1 % du taux d'intérêt sur leur solde en fin d'exercice ferait varier les résultats nets d'environ quatre millions de dollars.

### B) Risque de crédit

La Société évalue la condition financière de ses clients autres que ministères et organismes sur une base continuelle et examine l'historique de crédit de tout nouveau client. La Société établit une provision pour créances irrécouvrables en tenant compte du risque de crédit de clients particuliers, des tendances historiques et d'autres informations.

### C) Juste valeur

Les méthodes et les hypothèses suivantes ont été utilisées dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers.

**Débiteurs, emprunts temporaires, créditeurs et frais courus, chèques en circulation moins encaisse** : la valeur comptable présentée au bilan se rapproche de la juste valeur de ces éléments en raison de leur courte échéance.

**Dette à long terme :** la juste valeur de la dette à long terme est évaluée en utilisant des analyses de flux de trésorerie actualisés d'après des taux d'emprunt courants correspondants qui s'appliquent à des emprunts semblables. La juste valeur de la dette à long terme au 31 mars 2004, à l'exclusion des emprunts liés à des conventions d'échanges de taux d'intérêt, est de 1 010,5 millions de dollars contre une valeur comptable de 887,7 millions de dollars (1 032,7 millions de dollars contre 949,1 millions de dollars au 31 mars 2003).

**Conventions d'échange de taux d'intérêts (*swap*) :** la juste valeur reflète les montants estimatifs que la Société serait tenue de payer afin de mettre fin aux contrats défavorables à la date du bilan. La juste valeur des conventions d'échange de taux d'intérêts (swap), au 31 mars 2004, est de 110,9 millions de dollars pour un montant nominal de référence de 95,3 millions de dollars (106 millions de dollars pour 95,3 millions de dollars au 31 mars 2003).

**Créances liées aux aménagements :** la valeur comptable présentée au bilan se rapproche de la juste valeur de ces éléments.

**Prêt à terme :** la juste valeur du prêt à terme est évaluée en utilisant l'analyse de flux de trésorerie actualisés d'après le taux d'emprunt courant correspondant qui s'applique à un emprunt semblable. La juste valeur du prêt à terme au 31 mars 2004 était de 10,2 millions de dollars contre une valeur comptable de 9,8 millions de dollars (9,7 millions de dollars contre 10,1 millions de dollars au 31 mars 2003).

## 20. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

### Régimes de retraite

Le personnel de la Société participe au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP), au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF), au Régime de retraite du personnel d'encadrement (RRPE) ou au Régime de retraite de l'administration supérieure (RRAS) administrés par un organisme du gouvernement du Québec. Ces régimes interentreprises sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses cotisations à titre d'employeur. Les cotisations de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 1,3 million de dollars (2003 : 1,3 million de dollars).

### Provision pour vacances et congés de maladie

| | 2004 | | |
|---|---|---|---|
| | vacances | maladie | total |
| Solde au début | 3 967 | 5 722 | **9 689** |
| Charge de l'exercice | 2 372 | 1 184 | **3 556** |
| **Sous-total** | **6 339** | **6 906** | **13 245** |
| Moins : | | | |
| Prestations versées au cours de l'exercice | 2 294 | 1 196 | 3 490 |
| **Solde à la fin** | **4 045** | **5 710** | **9 755** |

Le solde de cette provision est inclus au poste « Créditeurs et frais courus ».

## 21. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers, la Société est apparentée avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec.

Les opérations commerciales conclues avec des apparentés dans le cours normal de ses activités ont été transigées à des conditions commerciales habituelles et mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

## 22. OPÉRATIONS NON MONÉTAIRES

Au cours de l'exercice, la Société a cédé deux réseaux d'aqueduc et d'égout pour la somme nominale de 1 dollar chacun, représentant leur valeur comptable, dont un à une entreprise apparentée, soit la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq). Cette cession implique pour la Société l'obligation de réaliser des travaux de mise aux normes totalisant 4,5 millions de dollars, dont 1,5 million de dollars relativement au réseau cédé à la Sépaq. Comme ces travaux de mise aux normes n'apportent aucune plus value aux actifs cédés, la dépréciation qui en résulte a été considérée aux résultats de l'exercice sous la rubrique « Conservation » faisant partie des frais d'exploitation des immeubles.

## 23. ENGAGEMENTS

### Contrats de location-exploitation

Les paiements minimaux exigibles en vertu des baux de location-exploitation se détaillent comme suit :

| Exercice | |
|---|---|
| 2005 | 175 365 |
| 2006 | 133 457 |
| 2007 | 108 488 |
| 2008 | 85 049 |
| 2009 | 68 739 |
| Par la suite | 255 010 |
| | **826 108** |

### Projets de construction et projets d'aménagement

Au 31 mars 2004, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et à des projets d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 30 millions de dollars.

## 24. ÉVENTUALITÉS

### Litiges

Dans le cours normal de ses activités, la Société est exposée à diverses réclamations et poursuites judiciaires. La direction est d'avis qu'une provision adéquate a été constituée à l'égard des déboursés qui pourraient découler de ces litiges et elle ne prévoit donc pas d'incidence défavorable importante sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société.

### Environnement

Les activités de la Société sont assujetties à des lois, règlements et directives sur l'environnement adoptés par les autorités gouvernementales. La Société considère que les risques environnementaux sont gérés adéquatement et qu'aucun passif actuel ou probable n'est envisageable.

## 25. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres des états financiers de 2003 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 2004.

ANNEXE 1

# CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE
des membres du conseil d'administration

## CHAPITRE I
Objet et champ d'application

1. Le présent code d'éthique et de déontologie a pour objet d'établir les principes d'éthique et les règles de déontologie des administrateurs de la Société immobilière du Québec (ci-après : Société).

2. Le présent code s'applique aux membres du conseil d'administration de la Société (ci-après : administrateur).

## CHAPITRE II
Principes d'éthique et règles générales de déontologie

3. Les administrateurs nommés pour œuvrer à la Société doivent contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission et des objets de cette dernière ainsi qu'à la bonne administration des biens publics qui lui sont confiés.

   Leur contribution doit être faite dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

4. L'administrateur est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les principes d'éthique et les règles de déontologie prévus par la loi et le *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* (L.R.Q., c. M-30, a. 3.0.1. et 3.0.2; 1997, c. 6, a.1), ainsi que ceux établis dans le présent code d'éthique et de déontologie. En cas de divergence, les principes et les règles les plus exigeants s'appliquent.

   Il doit, en cas de doute, agir selon l'esprit de ces principes et de ces règles. Il doit de plus organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions.

5. L'administrateur est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

6. L'administrateur doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toute considération politique partisane.

7. L'administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions.

   Il doit dénoncer à la Société tout intérêt direct ou indirect qu'il a dans un organisme, une entreprise ou une association susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre la Société, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

8. Tout administrateur qui a un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association qui met en conflit son intérêt personnel et celui de la Société doit, sous peine de révocation, dénoncer par écrit cet intérêt au président du conseil d'administration et, le cas échéant, s'abstenir de participer à toute délibération et à toute décision portant sur l'organisme, l'entreprise ou l'association dans lequel il a cet intérêt. Il doit en outre se retirer de la séance pour la durée des délibérations et du vote relatifs à cette question.

9. L'administrateur ne doit pas confondre les biens de la Société avec les siens et ne peut les utiliser à son profit ou au profit de tiers.

10. L'administrateur ne peut utiliser à son profit ou au profit de tiers l'information obtenue dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

11. L'administrateur ne peut accepter aucun cadeau, marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage et d'une valeur modeste.

    Tout autre cadeau, marque d'hospitalité ou avantage reçu doit être retourné au donateur ou à la Société.

12. L'administrateur ne peut, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage indu pour lui-même ou pour un tiers.

13. L'administrateur doit, dans l'exercice de ses fonctions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

14. L'administrateur qui a cessé d'exercer ses fonctions doit se comporter de façon à ne pas tirer d'avantages indus de ses fonctions antérieures au service de la Société.

15. L'administrateur qui a cessé d'exercer ses fonctions ne doit pas divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue ni donner à quiconque des conseils fondés sur de l'information non disponible au public concernant la Société ou un autre organisme ou entreprise avec laquelle elle avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

16. Le président du conseil d'administration doit s'assurer du respect des principes d'éthique et des règles de déontologie par les administrateurs.

17. La Société doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la confidentialité des informations fournies par les administrateurs en application du présent règlement.

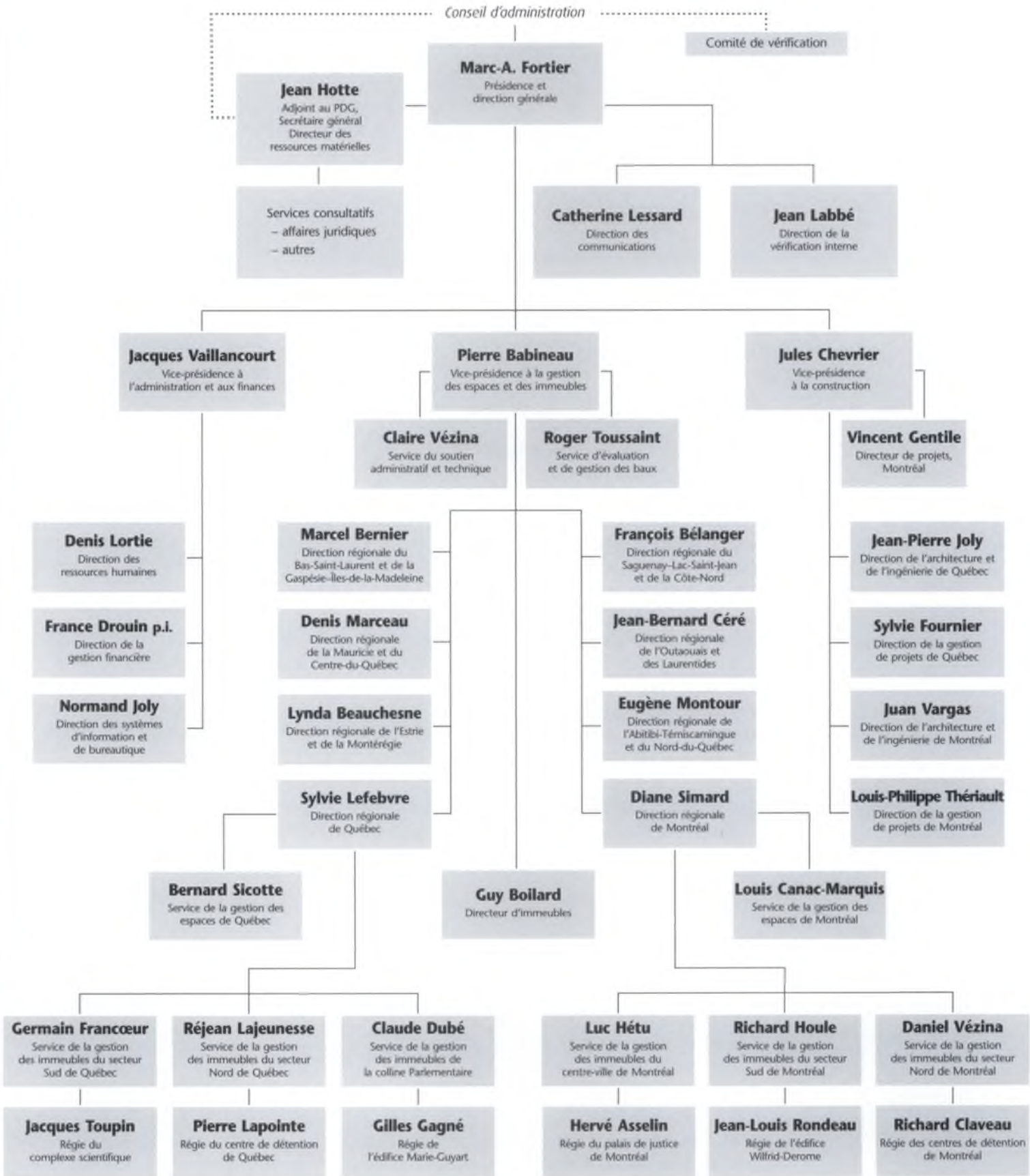
18. Le présent code d'éthique et de déontologie entre en vigueur à la date de son approbation par le conseil d'administration de la Société.

L'excellence, l'honnêteté et l'intégrité comptent parmi les valeurs fondamentales privilégiées par la Société. Au regard de celles-ci, l'entreprise a adopté des règles de conduite ayant trait notamment à la prestation de travail, au service à la clientèle, au comportement et à la loyauté. Le respect strict de ces règles est exigé.

La Société consent des efforts importants en vue de faire connaître et respecter ces règles de conduite regroupées dans un code d'éthique destiné au personnel.

ANNEXE 2

# ORGANIGRAMME
au 31 mars 2004



# COORDONNÉES

**Siège social**

Édifice Marie-Fitzbach
1075, rue de l'Amérique-Française
Québec (Québec) G1R 5P8
Téléphone : (418) 646-1766

**Bureaux régionaux**

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE ET NORD-DU-QUÉBEC
1, rue du Terminus Est, 2e étage
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 3B5
Téléphone : (819) 763-3146

BAS-SAINT-LAURENT ET GASPÉSIE–ÎLES-DE-LA-MADELEINE
Édifice Louis-Joseph-Moreault
337, rue Moreault, bureau SS-20
Rimouski (Québec) G5L 1P4
Téléphone : (418) 727-3750

ESTRIE ET MONTÉRÉGIE
Édifice Yvette-Boucher-Rousseau
200, rue Belvédère Nord, bureau 4.02
Sherbrooke (Québec) J1H 4A9
Téléphone : (819) 820-3193

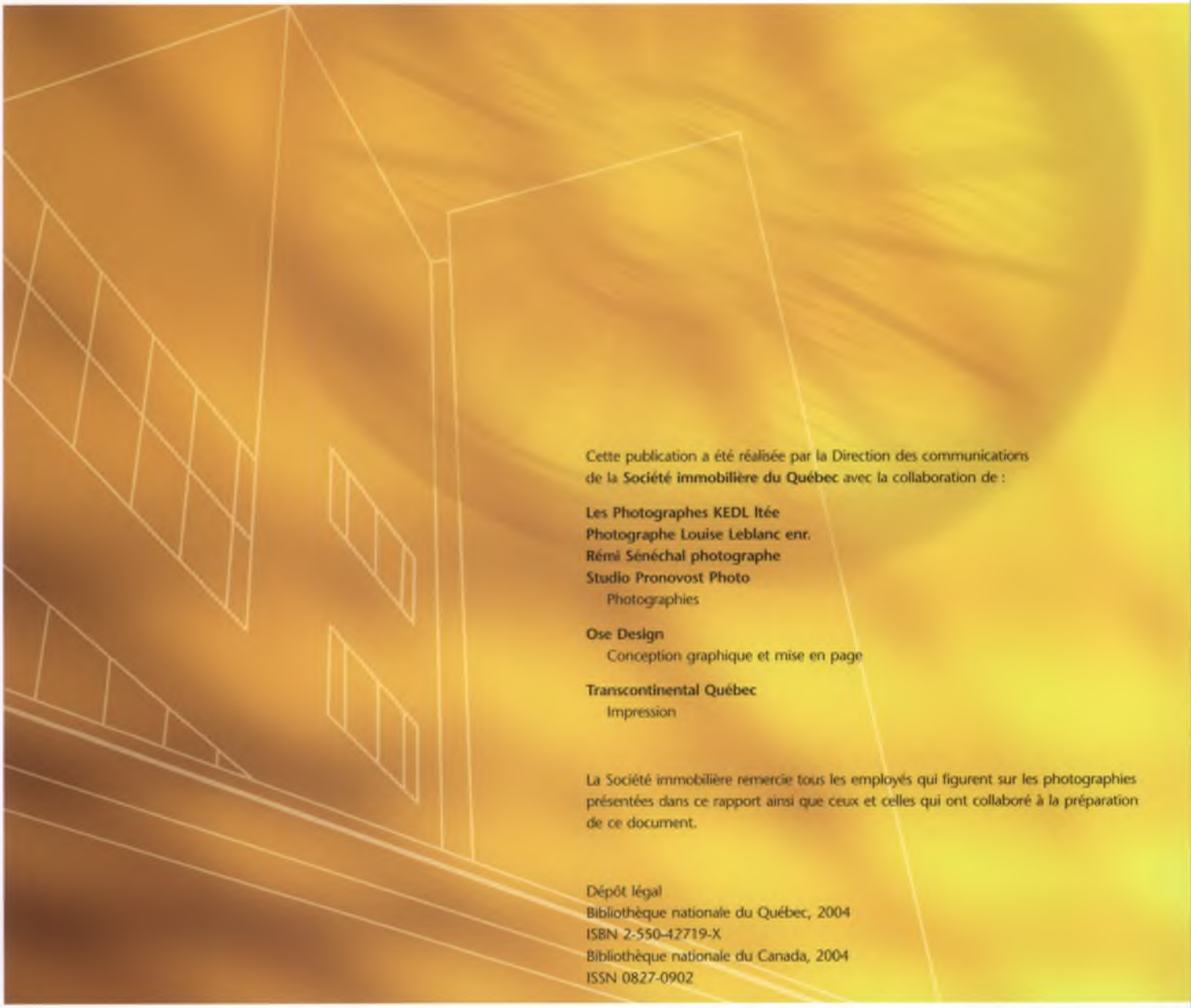
MAURICIE ET CENTRE-DU-QUÉBEC
Édifice Capitanal
100, rue Laviolette, RC-01
Trois-Rivières (Québec) G9A 5S9
Téléphone : (819) 371-6035

MONTRÉAL
190, boul. Crémazie Est, 3e étage
Montréal (Québec) H2P 1E2
Téléphone : (514) 873-5485

OUTAOUAIS ET LAURENTIDES
Édifice Jos-Montferrand
170, rue de l'Hôtel-de-Ville, bureau 8.400
Gatineau (Québec) J8X 4C2
Téléphone : (819) 772-3052

QUÉBEC
675, boul. René-Lévesque Est
1er étage, bureau 100
Québec (Québec) G1R 5X9
Téléphone : (418) 643-3379

SAGUENAY–LAC-SAINT-JEAN ET CÔTE-NORD
Édifice Marguerite-Belley
3950, boul. Harvey, 3e étage
Jonquière (Québec) G7X 8L6
Téléphone : (418) 695-7927



Cette publication a été réalisée par la Direction des communications de la **Société immobilière du Québec** avec la collaboration de :

**Les Photographes KEDL ltée**
**Photographe Louise Leblanc enr.**
**Rémi Sénéchal photographe**
**Studio Pronovost Photo**
Photographies

**Ose Design**
Conception graphique et mise en page

**Transcontinental Québec**
Impression

La Société immobilière remercie tous les employés qui figurent sur les photographies présentées dans ce rapport ainsi que ceux et celles qui ont collaboré à la préparation de ce document.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2004
ISBN 2-550-42719-X
Bibliothèque nationale du Canada, 2004
ISSN 0827-0902

VERSION ÉLECTRONIQUE DISPONIBLE
SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIÉTÉ

www.siq.gouv.qc.ca

Société immobilière Québec