

*i*mmobilière
SHQ

RAPPORT ANNUEL 2008

Québec 

Page couverture :

Propriété de Immobilière SHQ, la Résidence Wilfrid-Lecours, l'ancienne École technique de Québec construite en 1909 selon les plans de l'architecte René-P. Lemay et désaffectée depuis de nombreuses années, a été convertie en 1994 pour en faire un centre d'art et de culture ainsi qu'une résidence de 115 logements pour personnes âgées. Elle est située au 55, rue des Commissaires à Québec. La Résidence est gérée par l'Office municipal d'habitation de Québec.

ISSN : 1499-0954 (version imprimée)

ISSN : 1499-1039 (site Web)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2009

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2009

© Gouvernement du Québec, 2009

Publié par

LE SECRÉTARIAT DE IMMOBILIÈRE SHQ

Aile Saint-Amable, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

Téléphone: 418 528-9271

Courriel: immobiliere.shq@shq.gouv.qc.ca

On peut télécharger ce document à l'adresse Internet:
www.habitation.gouv.qc.ca

Immobilière SHQ
Québec



TABLE DES MATIÈRES

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	3
LE PROFIL DE IMMOBILIÈRE SHQ	4
La constitution	4
La mission	4
LE MINISTRE RESPONSABLE DE IMMOBILIÈRE SHQ	4
L'ACTIONNAIRE	4
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	5
Les membres du conseil d'administration	5
La secrétaire	6
Le siège social de Immobilière SHQ	6
L'ORGANIGRAMME DE IMMOBILIÈRE SHQ	7
LES ACTIVITÉS	8
Le parc immobilier	8
Le portefeuille de prêts	8
Le Règlement sur la contrepartie	9
Le financement	9
La Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités	10
Le fonds social	11
Le contrat de gestion	11
LE CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS	12
LA LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS	12
LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES ÉTATS FINANCIERS	13
La situation financière	13
Les états financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 2008	14
ANNEXE	30
Code d'éthique et de déontologie des administrateurs de Immobilière SHQ	30

Monsieur Yvon Vallières

Président de l'Assemblée nationale
du Québec
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président,

Je vous présente le rapport annuel de Immobilière SHQ, lequel comporte le rapport d'activité et les états financiers pour l'année 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire,



Laurent Lessard

Québec, septembre 2009

Monsieur Laurent Lessard

Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Ministre,

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de Immobilière SHQ pour l'année 2008.

Conformément aux exigences de notre loi constitutive, le présent document comporte le rapport d'activité, les états financiers et le rapport du vérificateur général du Québec.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre entier dévouement.

Le président du conseil d'administration,



Roger Dionne

Québec, septembre 2009

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Immobilière SHQ est propriétaire de près de 45 300 logements à loyer modique et en finance un peu plus de 28 000 au moyen d'hypothèques immobilières. La gestion de l'ensemble de ces logements est confiée aux offices d'habitation, à des coopératives d'habitation ou à d'autres organismes à but non lucratif qui en assument les frais d'exploitation et qui bénéficient de l'aide financière de la Société d'habitation du Québec.

Les membres du conseil d'administration ont à cœur la pérennité et la qualité des logements sociaux, et c'est pourquoi ils se réjouissent des investissements du gouvernement du Québec, par l'entremise du Plan québécois des infrastructures, *Des fondations pour réussir*, annoncé en 2007. Comme l'année précédente, cette annonce a assurément marqué l'année 2008. En effet, elle aura permis que des travaux de remplacement et d'amélioration d'une partie du parc immobilier québécois de logements sociaux, d'une ampleur sans précédent (246,4 millions de dollars par rapport à 105,3 millions de dollars en 2007), soient effectués, assurant ainsi la pérennité des logements sociaux et améliorant les conditions de vie des plus démunis.

En ajoutant aux investissements du gouvernement du Québec les contributions du gouvernement fédéral et des municipalités, ce sont près de 1,4 milliard de dollars sur cinq ans qui seront consacrés à maintenir en bon état le parc de logements sociaux et à résorber le déficit d'entretien.

Dans un souci de saine gestion de l'actif et de la dette, le conseil d'administration a approuvé, en septembre 2008, une nouvelle version de la Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités. Cette politique guidera le personnel du gestionnaire des affaires courantes de Immobilière SHQ, la Société d'habitation du Québec, dans la poursuite de son excellent travail.

C'est grâce à l'expertise professionnelle, au dévouement et à la gestion rigoureuse du personnel de la Société d'habitation du Québec que les résultats financiers de Immobilière SHQ pour l'année 2008 demeurent excellents. Je l'en remercie sincèrement.

Ainsi, la société termine son exercice financier avec des produits (revenus) de 197,3 millions de dollars et des charges (dépenses) de 188,4 millions de dollars. Le bénéfice net réalisé pour l'exercice financier 2008 totalise 8,8 millions de dollars. Cette somme prend en compte une économie réalisée dans les dépenses d'intérêts générée par la gestion active de la dette qui s'élève à 2,3 millions de dollars.

Au cours de 2008, dans le contexte de la réforme de la comptabilité gouvernementale, le statut comptable de Immobilière SHQ est passé de celui d'entreprise du gouvernement à celui d'autre organisme du gouvernement. Cette décision du gouvernement n'a aucune conséquence sur les résultats financiers de 2008, toutefois, Immobilière SHQ devra statuer sur son référentiel comptable au cours de l'année 2009, ce qui aura probablement des répercussions sur ses résultats dans l'avenir.

Des modifications au sein du conseil d'administration ont eu lieu en octobre 2008. Au nom du conseil d'administration, je tiens à adresser mes plus chaleureux remerciements à M^e Jean-Luc Lesage qui a occupé le poste de vice-président de Immobilière SHQ pendant plus de 8 ans et à M^e Marilyn Thibault qui a occupé le poste de secrétaire pendant 18 mois. Enfin, j'ai une pensée toute spéciale pour M. Raymond Larose, un des membres fondateurs de la société, qui a occupé le poste d'administrateur pendant huit ans, et qui est décédé le 28 avril 2009. Je désire souligner son engagement et son dévouement au sein du conseil d'administration.

Enfin, je souhaite la bienvenue à MM. Jacques Caron et Claude Simard qui ont été nommés membres du conseil d'administration.

Le président du conseil d'administration,



Roger Dionne

LE PROFIL DE IMMOBILIÈRE SHQ

LA CONSTITUTION

Immobilier SHQ a été instituée en vertu de la Loi sur Immobilier SHQ (L.R.Q., c. I 0.3) qui a été adoptée le 18 juin 1999 et est entrée en vigueur le 15 décembre de la même année. Les activités de la société ont débuté le 1^{er} janvier 2000.

Immobilier SHQ est une personne morale de droit public dotée d'un fonds social. Elle est une mandataire de l'État et ses biens font partie du domaine de l'État, mais l'exécution de ses obligations peut être poursuivie sur ces biens.

LA MISSION

La société a pour mission de détenir, avec les droits et les obligations qui s'y rapportent, des immeubles d'habitation à loyer modique et, moyennant contrepartie, de mettre ces immeubles à la disposition des offices d'habitation ou d'autres organismes à but non lucratif pour qu'ils soient exploités en tant qu'immeubles d'habitation à loyer modique.

Elle a également pour mission de détenir les droits et de s'acquitter des obligations découlant des prêts consentis à des offices d'habitation ou à d'autres organismes à but non lucratif.

La société finance ses activités avec la contrepartie perçue auprès des offices d'habitation et des autres organismes à but non lucratif pour l'utilisation de ses immeubles, et avec les intérêts produits par les prêts qu'elle détient, les revenus des placements qu'elle fait et les autres sommes qu'elle reçoit.

LE MINISTRE RESPONSABLE DE IMMOBILIÈRE SHQ

Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire est chargé de l'application de la Loi sur Immobilier SHQ.

L'ACTIONNAIRE

Les actions du fonds social de la société font partie du domaine de l'État. C'est le ministre des Finances qui est le détenteur des actions émises.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Un conseil d'administration, composé d'au plus cinq membres nommés par le gouvernement, gère les affaires de la société.

Le 21 février 2007, le gouvernement du Québec a adopté le décret n° 203-2007 et nommé M^{me} Nathalie Campeau à titre d'administratrice pour une période de deux ans.

Le 15 octobre 2008, le gouvernement du Québec adoptait le décret n° 989-2008, par lequel il a renouvelé le mandat du président, M. Roger Dionne, pour une période de deux ans, ainsi que le mandat de M^{me} Christyne Tremblay, qu'il a aussi nommée vice-présidente, pour une période de deux ans également. De plus, le gouvernement du Québec a nommé MM. Jacques Caron et Claude Simard à titre d'administrateurs en remplacement de M^e Jean-Luc Lesage et de M. Raymond Larose, pour une période de trois ans.

Comme le prévoit la Loi sur Immobilière SHQ, à l'expiration de leur mandat, les membres du conseil d'administration demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau.

Au cours de l'année 2008, le conseil d'administration s'est réuni à six reprises.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- M. Roger Dionne, président

Diplômé en relations industrielles, M. Dionne a travaillé pendant plusieurs années à la Ville de Montréal. Il a été membre de plusieurs conseils d'administration, dont ceux de la Société d'habitation et de développement de Montréal, de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, et il siège actuellement au sein de la Corporation d'habitations Jeanne-Mance et de la Société Logique. Le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité lui a décerné l'Ordre du Mérite coopératif québécois en 2003.

- M^{me} Christyne Tremblay, vice-présidente

Diplômée en administration internationale de l'École nationale d'administration publique, M^{me} Tremblay a obtenu deux baccalauréats à l'Université d'Ottawa, l'un en sciences politiques et l'autre en sciences économiques. Ayant occupé différents postes au sein du gouvernement du Québec, M^{me} Tremblay est actuellement sous-ministre adjointe à la Direction générale des politiques et des sociétés d'État au ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.

- M^{me} Nathalie Campeau, administratrice

Diplômée en administration des affaires (finances) de l'Université Laval, M^{me} Campeau a occupé différents postes au sein de la Société d'habitation du Québec depuis le 15 octobre 1991. Elle est actuellement directrice à la Direction de la modernisation et du suivi des conventions à la Société d'habitation du Québec.

- M. Jacques Caron, administrateur

Diplômé en administration (finances) de l'Université Laval, M. Caron a d'abord travaillé comme agent de recherche, puis comme directeur au ministère des Finances où il est maintenant directeur général à la Direction générale de l'organisation financière et du suivi des opérations budgétaires et non budgétaires.

- M. Claude Simard, administrateur

Diplômé en droit de l'Université Laval, M. Simard a occupé, depuis 1980, différents postes au sein du gouvernement du Québec, comme avocat ainsi que comme directeur des affaires juridiques au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Aujourd'hui retraité, il a occupé le poste de directeur à la Direction des affaires juridiques de la Société d'habitation du Québec pendant dix ans.

LA SECRÉTAIRE

Depuis le 15 octobre 2008, conformément au décret n° 989-2008, la secrétaire de Immobilière SHQ est M^e Guylaine Marcoux, notaire. M^e Marcoux est également adjointe à la secrétaire de la Société d'habitation du Québec.

LE SIÈGE SOCIAL DE IMMOBILIÈRE SHQ

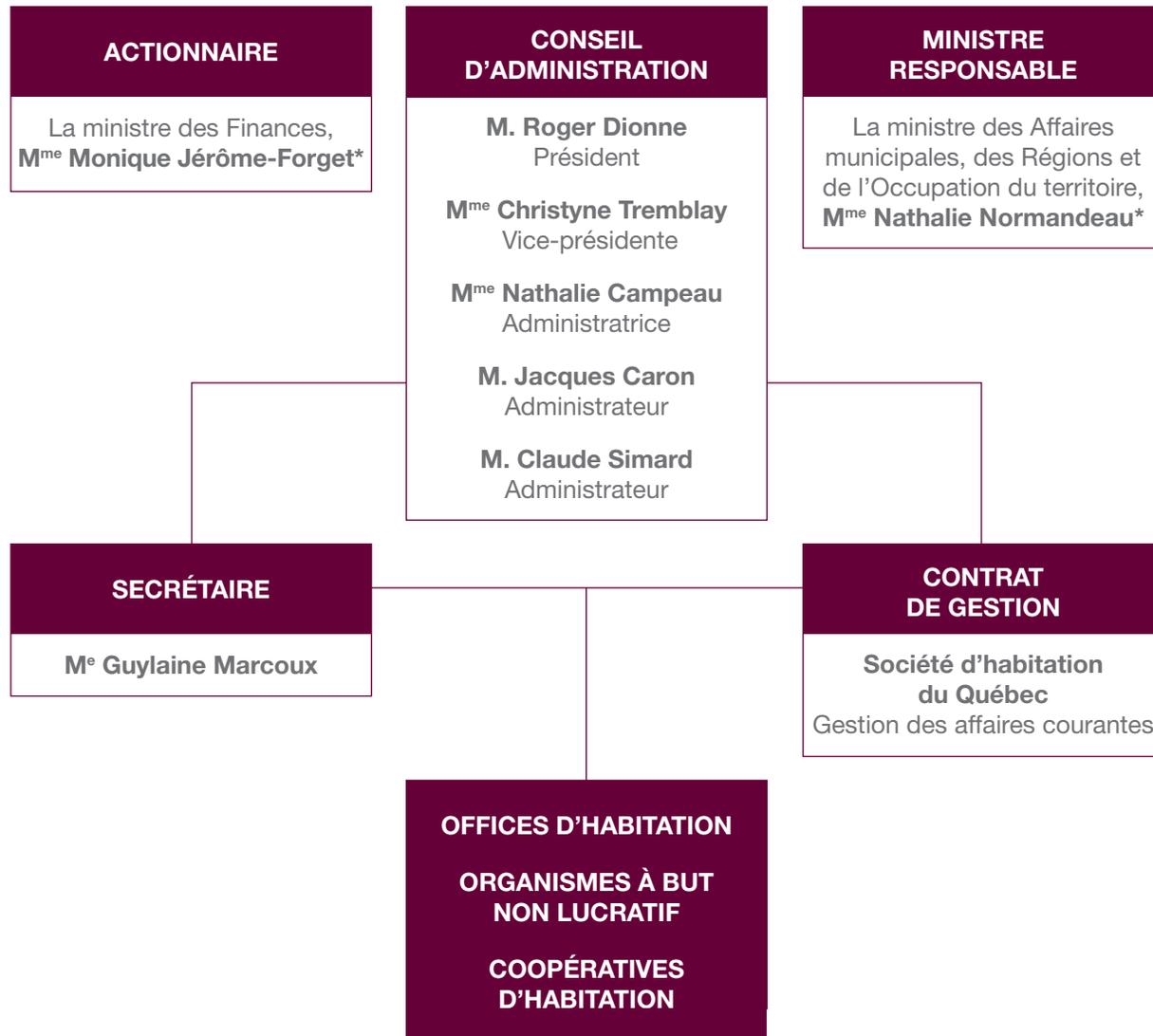
La société a son siège social sur le territoire de la ville de Québec. Il est situé à l'adresse suivante :

Immobilière SHQ

Aile Saint-Amable, 4^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

L'ORGANIGRAMME DE IMMOBILIÈRE SHQ

AU 31 DÉCEMBRE 2008



* Au cours de 2009, MM. Raymond Bachand et Laurent Lessard ont été nommés respectivement ministre des Finances et ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

LES ACTIVITÉS

LE PARC IMMOBILIER

Immobilière SHQ est propriétaire d'un parc d'immeubles d'habitation dont la valeur comptable au 31 décembre 2008 est de 1,6 milliard de dollars, soit une valeur de 102 millions de dollars pour les terrains, de 1,4 milliard de dollars pour les bâtiments et de 86 millions de dollars pour les améliorations majeures.

Il s'agit essentiellement de 45 272 logements à loyer modique dont la gestion est confiée aux offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif par la Société d'habitation du Québec en vertu de conventions d'exploitation impliquant les municipalités. Ces logements à loyer modique sont situés dans une proportion de 40 % (18 263 logements) sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal; 13 % (5 592 logements) se trouvent sur celui de la Communauté métropolitaine de Québec et 47 % (21 417 logements) sont répartis sur le territoire des autres régions du Québec¹.

De plus, 66 % de ces logements sont habités par des personnes âgées tandis que 34 % le sont principalement par des familles, étant donné que près du tiers des logements à loyer modique qui appartiennent à la société comptent deux chambres à coucher et plus.

Il est à noter que Immobilière SHQ a procédé à l'aliénation d'immeubles excédentaires au cours de la dernière année et que ces dispositions ont été effectuées à la juste valeur marchande.

LE PORTEFEUILLE DE PRÊTS

La valeur comptable des prêts consentis à des offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif au 31 décembre 2008 est de 375 millions de dollars. Il s'agit principalement de prêts garantis par des hypothèques immobilières. Les bénéficiaires de ces prêts sont des offices d'habitation, des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation à loyer modique, la Corporation d'hébergement du Québec, des centres de santé et de services sociaux, des centres de réadaptation, des centres jeunesse et, enfin, des collèges ou des universités propriétaires de résidences pour étudiants.

Ces hypothèques immobilières servent à financer principalement des immeubles d'habitation à loyer modique représentant environ 28 000 logements.

Des travaux de remplacement et d'amélioration réalisés en 2008 (partie capitalisable) dans le cadre du Plan québécois des infrastructures ont augmenté la valeur du parc immobilier québécois de logements sociaux, et des prêts temporaires ont été consentis aux offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif par Immobilière SHQ. Cette dernière prévoit financer ces derniers prêts sur une période de 20 ans, en 2009, et elle adaptera son financement à long terme en conséquence.

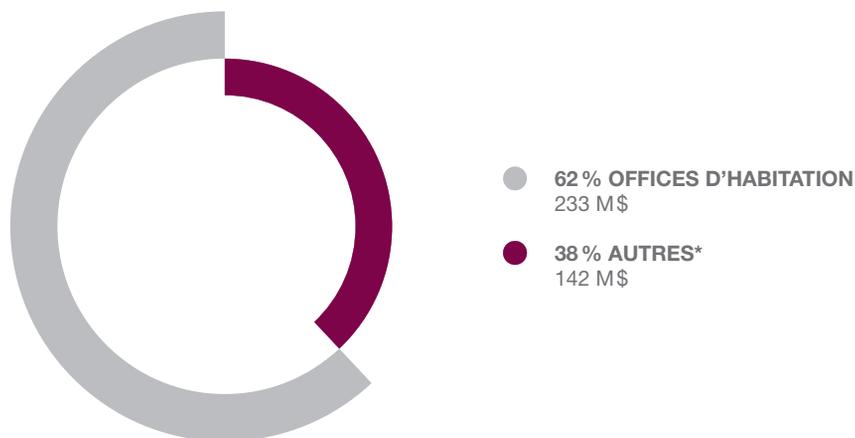
1. Bas-Saint-Laurent, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Mauricie, Estrie, Outaouais, Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Nord-du-Québec, Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, Chaudière-Appalaches, Lanaudière, Laurentides, Montérégie et Centre-du-Québec.

LE PORTEFEUILLE DE PRÊTS

AU 31 DÉCEMBRE 2008

Solde du portefeuille de prêts: 375 M\$

Composition: 492 prêts au taux moyen de 7,69 %



* Autres: offices d'habitation, organismes à but non lucratif, coopératives d'habitation à loyer modique, Corporation d'hébergement du Québec, centres de santé et de services sociaux, centres de réadaptation, centres jeunesse et collèges ou universités propriétaires de résidences pour étudiants

LE RÈGLEMENT SUR LA CONTREPARTIE

Conformément à sa loi constitutive, la société a adopté le Règlement sur la contrepartie exigible des offices municipaux d'habitation et des autres organismes sans but lucratif pour l'utilisation des immeubles de Immobilière SHQ. Cette contrepartie est égale au montant, en capital, intérêts, frais et accessoires, de tout emprunt contracté pour financer l'acquisition, la construction ou la rénovation de cet immeuble.

LE FINANCEMENT

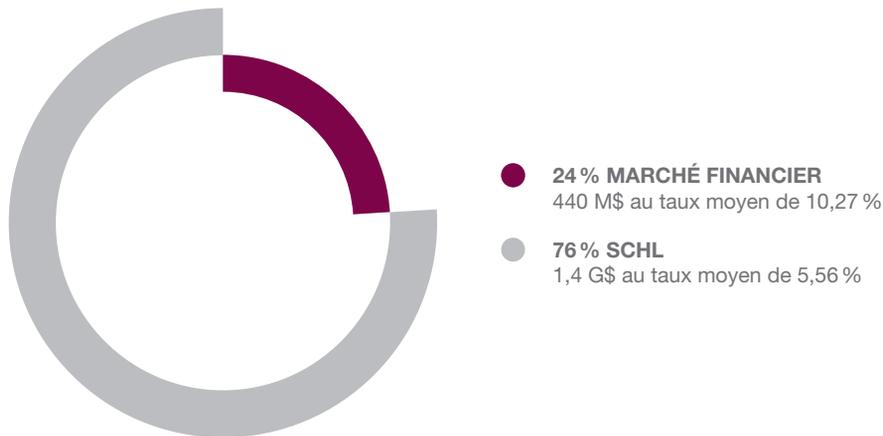
La dette à long terme s'élève à 1,8 milliard de dollars au 31 décembre 2008. Elle se compose essentiellement d'obligations émises en faveur de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), soit dans une proportion de près de 76 %. Le solde est émis sur le marché financier privé et assuré par la SCHL.

Au cours de l'année 2008, une obligation émise sur le marché financier et portant intérêt au taux de 10,75 % est venue à échéance. Le 20 octobre 2008, le solde de cette obligation était de 112 millions de dollars. Le solde a fait l'objet d'un refinancement à cette même date auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, par l'entremise du programme Prêt direct, pour un terme de cinq ans, au taux de 3,01 %. Ce refinancement a permis de diminuer le taux moyen de la dette à long terme pour le faire passer de 7,22 %, au 31 décembre 2007, à 6,75 % au 31 décembre 2008.

LE FINANCEMENT

AU 31 DÉCEMBRE 2008

Dette à long terme: 1,8 G\$
Taux moyen de 6,75 %



Toutes les obligations sont assurées par la SCHL conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C. 1985, c. N-11).

LA POLITIQUE ET STRATÉGIE DE PLACEMENT ET DE GESTION DES LIQUIDITÉS

Le 19 septembre 2008, le conseil d'administration a approuvé des modifications à la Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités qui avait été adoptée le 10 octobre 2003. Les modifications apportées dans cette politique sont conformes au Règlement sur les placements effectués par un organisme adopté par le gouvernement du Québec.

Suivant cette politique et le mandat qui lui avait été confié par la société, la Société d'habitation du Québec a continué de procéder à la gestion des liquidités dans le contexte d'une gestion active de l'actif et de la dette.

Cette politique précise que l'actif doit être investi de façon prudente, à la fois pour préserver le mieux possible la valeur du capital et pour générer un revenu raisonnable et optimal. La société prévoit en même temps disposer de liquidités suffisantes afin de faire face à ses paiements futurs.

Sur une base semestrielle, le gestionnaire a le devoir de faire rapport au conseil d'administration des actions menées. Le conseil d'administration doit pouvoir évaluer avec précision la performance du gestionnaire, dans le respect de la stratégie de placement.

En 2008, l'application de cette politique a permis au gestionnaire de réaliser un revenu d'intérêts de 305 895 dollars sur les placements effectués, soit un taux moyen de rendement de 3,59 %. Ce rendement est supérieur à celui des bons du Trésor de trois mois pour la même période, lequel était de 2,30 %.

Par ailleurs, l'économie réalisée dans les dépenses d'intérêts engendrée par la gestion active de la dette s'élève à 2,3 millions de dollars, équivalant à un taux de rendement de 8,05 %.

En procédant ainsi à une gestion active des liquidités et en tenant compte du rendement des placements effectués et de l'économie d'intérêts résultant de la gestion active de la dette, le taux de rendement moyen de l'ensemble des actions du gestionnaire en cette matière représente donc 7,02 %.

De plus, en 2008, des revenus d'intérêts de 246 501 dollars ont été réalisés sur le papier commercial adossé à des actifs (PCAA). Ces revenus sont le résultat net des intérêts calculés sur chaque conduit, déduits des frais de restructuration.

LE FONDS SOCIAL

Le fonds social autorisé de Immobilière SHQ s'élève à 15 millions de dollars. Il est divisé en 150 000 actions de 100 dollars chacune, attribuées au ministre des Finances. Elles font partie du domaine de l'État. Au 31 décembre 2008, le ministre des Finances détient toutes les actions émises, soit 135 300 actions d'une valeur de 13,5 millions de dollars.

LE CONTRAT DE GESTION

En janvier 2000, Immobilière SHQ a conclu un contrat avec la Société d'habitation du Québec par lequel elle confiait à cette dernière le mandat d'administrer ses biens et ses affaires courantes, moyennant rémunération.

Les honoraires relatifs à la gestion de ce contrat s'élèvent à 642 000 dollars pour l'année 2008.

Compte tenu de la spécificité des activités de la société, une grande partie du travail a été effectuée par le personnel des directions des services administratifs, des affaires juridiques, de la vérification et de l'évaluation de programmes ainsi que de l'habitation sociale de la Société d'habitation du Québec.

LE CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS

Conformément à la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (L.R.Q., c. M-30) et au Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (décret n° 824-98 du 17 juin 1998), les membres du conseil d'administration ont adopté, en janvier 2000, le Code d'éthique et de déontologie des administrateurs de Immobilière SHQ. Ce code reflète la volonté de la société de préserver et de renforcer la confiance des citoyens dans l'intégrité et l'impartialité de l'administration publique et de favoriser la transparence au sein de son organisation. Conformément à la loi, le Code d'éthique et de déontologie est publié en annexe du présent rapport.

Au cours de l'année 2008, aucune dérogation au Code d'éthique et de déontologie n'a été constatée.

LA LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Suivant la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., c. A-2.1), le président du conseil d'administration de la société est la personne responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels. Celui-ci peut toutefois désigner comme responsable un membre de la société, un membre du conseil d'administration ou un membre du personnel de direction de la société, et lui déléguer toutes ses fonctions ou une partie de celles-ci. Conformément à la Loi, toute demande d'accès adressée à la société est traitée par le responsable.

La secrétaire de la société est l'actuelle responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels pour Immobilière SHQ. Au cours de l'année 2008, aucune demande n'a été adressée à la responsable.

LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES ÉTATS FINANCIERS

LA SITUATION FINANCIÈRE

Les produits (revenus) de Immobilière SHQ, qui totalisent 197,3 millions de dollars, sont composés principalement de la contrepartie exigible des offices d'habitation et des organismes à but non lucratif pour l'utilisation de ses immeubles d'habitation (167,3 millions de dollars) et d'intérêts (30 millions de dollars) sur des prêts et des placements.

Le coût total des charges (dépenses) est de 188,4 millions de dollars et se compose principalement des intérêts (131,9 millions de dollars) et de l'amortissement (53,7 millions de dollars). En 2008, les charges incluent également une moins-value non matérialisée de 2 millions de dollars relative aux placements dans le papier commercial adossé à des actifs (PCAA) que Immobilière SHQ détenait en fin d'exercice. Ainsi, le bénéfice net de l'exercice se terminant le 31 décembre 2008 s'établit à 8,8 millions de dollars.

Le parc immobilier représente 79 % de l'actif total de Immobilière SHQ, soit pratiquement le même ratio qu'à l'exercice précédent, et sa valeur comptable se situe actuellement à 1,6 milliard de dollars.

En 2008, les prêts et les intérêts courus à recevoir se sont maintenus à 18,6 % de l'actif total, soit 381,1 millions de dollars.

Les placements représentent des investissements dans le PCAA et sont comptabilisés à leur juste valeur par Immobilière SHQ. À la suite des événements survenus le 13 août 2007 concernant le PCAA, les placements effectués dans ces produits ont été renouvelés par l'émetteur en vertu de leur clause d'extension. Le 25 avril 2008, les détenteurs de PCAA ont voté en faveur du plan de restructuration proposé par le comité pancanadien des investisseurs de PCAA et homologué par la Cour supérieure de justice de l'Ontario, et dont la mise en œuvre a été finalisée le 21 janvier 2009.

La dette à long terme et les intérêts courus qui en découlent totalisent 1,9 milliard de dollars, ce qui représente 90,9 % de son passif et de l'avoir de l'actionnaire. La dette à long terme est financée par la SCHL (1,4 milliard de dollars) et par le marché privé (440 millions de dollars), tout en étant assurée par la SCHL.

LES ÉTATS FINANCIERS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2008

RAPPORT DU GESTIONNAIRE

Conformément au contrat de gestion intervenu entre la Société d'habitation du Québec et Immobilière SHQ, les états financiers de Immobilière SHQ ont été dressés par la direction de la Société d'habitation du Québec qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité des données, notamment des estimations et des jugements comptables importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les renseignements financiers contenus ailleurs dans le rapport annuel concordent avec l'information donnée dans «la situation financière et les états financiers».

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction de la Société d'habitation du Québec maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables. Le gestionnaire procède à des vérifications périodiques afin de s'assurer du caractère adéquat et soutenu des contrôles internes appliqués de façon uniforme.

Immobilière SHQ reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent. Le conseil d'administration de celle-ci surveille la façon dont la direction de la Société d'habitation du Québec s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière, rencontre cette dernière ainsi que le vérificateur général, examine les états financiers et les approuve.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de Immobilière SHQ de l'exercice terminé le 31 décembre 2008 conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport expose la nature et l'étendue de cette vérification ainsi que l'expression de son opinion. Le Vérificateur général du Québec peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Aussi, je suis en mesure de confirmer que la Société d'habitation du Québec a rempli adéquatement toutes les obligations et tous les engagements prévus au contrat de gestion.

Le président-directeur général,
Société d'habitation du Québec



Robert Madore

Québec, le 2 septembre 2009

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre des Finances

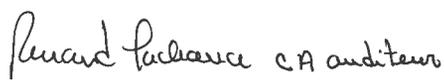
J'ai vérifié le bilan de Immobilière SHQ au 31 décembre 2008 ainsi que l'état des résultats et bénéfices non répartis et l'état des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à Immobilière SHQ. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion 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 Immobilière SHQ au 31 décembre 2008, 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.

Le vérificateur général du Québec,

A handwritten signature in black ink that reads "Renaud Lachance CA auditeur".

Renaud Lachance, CA auditeur

Québec, le 2 septembre 2009

RÉSULTATS ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2008 (en milliers de dollars)

	NOTES	2008	2007
PRODUITS			
Contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles	14	167 272	168 289
Intérêts et autres	14	29 904	31 031
Gain sur disposition d'immeubles		84	7
		197 260	199 327
CHARGES			
Intérêts		131 885	138 630
Amortissement		53 738	47 935
Moins-value non matérialisée sur les placements	8	2 043	825
Remise aux organismes du gain ou du produit sur disposition d'immeubles	4	113	8
Frais d'administration	14	656	600
		188 435	187 998
BÉNÉFICE NET		8 825	11 329
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS AU DÉBUT		59 208	47 879
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN		68 033	59 208

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

BILAN

AU 31 DÉCEMBRE 2008 (en milliers de dollars)

	NOTES	2008	2007
ACTIF			
Immeubles	5	1 624 821	1 590 437
Prêts	6,14	375 326	388 830
Avances temporaires	7	5 914	-
Placements	8	6 347	8 475
Intérêts courus sur prêts	14	5 822	6 033
Créances	14	28 232	31 052
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	4 121	5 612
		2 050 583	2 030 439
PASSIF			
Dette à long terme	10	1 824 766	1 904 084
Emprunts temporaires	11,14	46 181	-
Emprunts temporaires pour améliorations majeures	12	48 074	-
Subventions reportées			
Société canadienne d'hypothèques et de logement		4 785	4 852
Gouvernement du Québec		25	28
Offices d'habitation		6 924	6 960
Intérêts courus sur dette		38 201	41 665
Charges à payer	14	64	112
		1 969 020	1 957 701
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Capital-actions	13	13 530	13 530
Bénéfices non répartis		68 033	59 208
		81 563	72 738
		2 050 583	2 030 439

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le président,



Roger Dionne

La vice-présidente,



Christyne Tremblay

FLUX DE TRÉSORERIE

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2008 (en milliers de dollars)

	NOTES	2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Rentrées de fonds – organismes		170 396	169 345
Sorties de fonds – contribution des offices d'habitation		-	(181)
Sorties de fonds – frais d'administration		(705)	(602)
Sorties de fonds – organismes		(113)	(8)
Intérêts reçus		29 707	31 177
Intérêts payés		(135 350)	(139 909)
		63 935	59 822
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissement sur prêts		13 504	13 499
Avances temporaires		(5 914)	-
Produit de disposition d'immeubles		266	8
Acquisition d'immeubles		(88 304)	181
		(80 448)	13 688
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement sur dette à long terme		(79 318)	(70 451)
Emprunts temporaires		46 181	-
Emprunts temporaires pour améliorations majeures		48 074	-
		14 937	(70 451)
(DIMINUTION) AUGMENTATION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(1 576)	3 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT		5 612	11 853
Reclassement à long terme des papiers commerciaux adossés à des actifs	8	-	(9 300)
Redressement du reclassement à long terme des papiers commerciaux adossés à des actifs de l'exercice précédent		85	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN		4 121	5 612

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2008 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJETS

Immobilière SHQ, personne morale à fonds social, mandataire de l'État, constituée par la Loi sur Immobilière SHQ (L.R.Q., chapitre I-0.3), a pour mission :

- d'acquérir, avec les droits et obligations qui s'y rapportent, des immeubles d'habitation, notamment les immeubles appartenant à la Société d'habitation du Québec, et, moyennant contrepartie, de mettre ces immeubles à la disposition des offices d'habitation ou d'autres organismes sans but lucratif en vue de leur exploitation;
- d'acquérir les droits et obligations découlant de prêts consentis par la Société d'habitation du Québec à des offices d'habitation ou à d'autres organismes sans but lucratif.

Immobilière SHQ a confié à la Société d'habitation du Québec, personne morale constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), le mandat d'administrer, moyennant considération, ses biens et les obligations qui en découlent ainsi que le mandat de pourvoir à la gestion des affaires courantes afférentes à ces biens.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers de Immobilière SHQ, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction de la Société d'habitation du Québec ait recours à des estimations et à des hypothèses qui ont des répercussions sur les montants présentés dans les états financiers et les notes complémentaires. Les principaux éléments faisant l'objet d'estimations sont la durée de vie utile des immobilisations corporelles et la juste valeur des instruments financiers. Les montants présentés et l'information fournie dans les notes sont établis à partir des meilleures estimations de la direction de la Société d'habitation du Québec.

Immeubles

Les immeubles sont comptabilisés au coût.

Les bâtiments sont amortis au taux de 7,5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur des périodes de 35 et 40 ans.

Les améliorations majeures sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire pour une période de 20 ans.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de l'encaisse et des placements temporaires, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative.

Subventions reportées

Les subventions reportées relatives aux bâtiments sont virées aux résultats au compte «Intérêts et autres» selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux de 7,5 %, sur une période de 35 ou 40 ans, soit en fonction des immeubles auxquels elles se rapportent.

Les subventions reportées relatives aux améliorations majeures sont virées aux résultats au compte «Intérêts et autres» selon la même méthode et la même durée que leur amortissement, soit l'amortissement linéaire pour une période de 20 ans.

Instruments financiers

Évaluation initiale

Les instruments financiers sont constatés à la juste valeur à la date de transaction.

Catégories d'instruments financiers et évaluation ultérieure

Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Les instruments financiers classés dans cette catégorie sont portés à la juste valeur à chaque date de bilan, et toute variation de la juste valeur est enregistrée aux résultats dans la période au cours de laquelle ces variations surviennent.

Cette catégorie comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les placements qui ont été désignés à des fins de transaction.

Prêts et créances et Autres passifs financiers

Les instruments financiers classés dans ces catégories sont comptabilisés au coût après amortissement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les gains ou pertes sont comptabilisés au bénéfice net lorsque l'actif ou le passif financier est décomptabilisé ou subit une dépréciation ainsi que par le jeu du processus d'amortissement.

Immobilière SHQ a classé les prêts, les avances temporaires, les intérêts courus sur prêts et les créances dans la catégorie prêts et créances. La dette à long terme, les emprunts temporaires, les emprunts temporaires pour améliorations majeures, les intérêts courus sur dette ainsi que les charges à payer sont classés comme autres passifs financiers.

3. ADOPTION DES NOUVELLES NORMES COMPTABLES

Le 1^{er} janvier 2008, Immobilière SHQ a adopté les nouvelles recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés quant aux nouveaux chapitres suivants; 1535 – « Informations à fournir sur le capital », 3862 – « Instruments financiers – informations à fournir », 3863 – « Instruments financiers – présentation ». Le chapitre 1535 vise à informer les utilisateurs sur le capital de l'entité et la façon dont il est géré, alors que les chapitres 3862 et 3863 visent à informer les utilisateurs de façon à leur permettre d'évaluer l'importance des instruments financiers au regard de la situation financière et à la performance financière de l'entité, et d'évaluer la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers auxquels l'entité est exposée ainsi que de la façon dont elle gère ces risques. Les chapitres 3862 et 3863 remplacent le chapitre 3861 du Manuel, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Ces chapitres modifient et augmentent les exigences en matière d'informations à fournir, mais reprennent telles quelles les exigences en matière de présentation.

L'adoption de ces nouvelles normes n'a eu aucun impact sur les résultats de Immobilière SHQ puisqu'elles concernent uniquement des informations à fournir.

4. REMISE AUX ORGANISMES DU GAIN OU DU PRODUIT SUR DISPOSITION D'IMMEUBLES

Tel que stipulé dans les accords de mise en œuvre concernant le programme d'aide au logement social, intervenus entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Immobilière SHQ remet les gains ou les produits sur disposition d'immeubles se rapportant à ce programme aux partenaires, en proportion de leurs parts dans les dépenses budgétaires pour ce programme, via les organismes subventionnés.

5. IMMEUBLES

	2008			2007
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains*	101 542	-	101 542	101 724
Bâtiments**	1 790 378	353 195	1 437 183	1 488 713
Améliorations majeures	88 304	2 208	86 096	
	1 980 224	355 403	1 624 821	1 590 437

* Immobilière SHQ détient des terrains en qualité de superficiaire, d'une durée illimitée, pour un montant de 33,7 millions de dollars. Le tréfonds de ces terrains appartient à la Ville de Montréal.

** Des bâtiments ayant une valeur comptable de 137,6 millions de dollars au 31 décembre 2008 (2007: 143,6 millions de dollars), sont érigés sur des terrains que Immobilière SHQ détient en qualité d'emphytéote. Les emphytéoses viennent à échéance entre 2025 et 2042. Les rentes annuelles sont assumées par les offices d'habitation et sont incluses dans leur déficit d'exploitation.

6. PRÊTS

	2008				2007
	Taux d'intérêt fixe échéant				Total
	de 2009 à 2019	de 2020 à 2024	de 2025 à 2030	Total	Total
Prêts garantis par hypothèques immobilières remboursables par mensualités ou annuités au taux d'intérêt de :					
6,875 %	6 538	51 735	-	58 273	61 244
7,000 % à 7,500 %	-	47 581	14 053	61 634	63 762
7,625 % à 7,875 %	83	91 732	48 065	139 880	144 822
8,000 % à 8,625 %	-	30 921	73 031	103 952	106 876
10,500 % à 15,125 %	1 368	-	182	1 550	1 665
	7 989	221 969	135 331	365 289	378 369
Prêts non garantis remboursables par mensualités au taux d'intérêt de :					
5,050 %	-	145	-	145	154
6,875 %	-	7 244	-	7 244	7 612
8,000 %	-	-	2 648	2 648	2 695
	-	7 389	2 648	10 037	10 461
	7 989	229 358	137 979	375 326	388 830

Le montant des encaissements à recevoir au cours des prochains exercices sur les prêts se détaille comme suit :

2009	14 496
2010	15 628
2011	16 850
2012	18 168
2013	19 590
	<u>84 732</u>
2014 à 2018	122 357
2019 à 2023	128 495
2024 à 2028	38 154
2029 à 2030	1 588
Total	375 326

7. AVANCES TEMPORAIRES

Immobilière SHQ a effectué des avances temporaires aux offices d'habitation pour des améliorations majeures capitalisables qui ont été effectuées au cours de l'exercice sur des immeubles appartenant aux offices d'habitation.

Ces avances temporaires sans modalités de remboursement sont consenties au taux d'intérêt fixe variant de 1,718 % à 2,950 %.

8. PLACEMENTS

Papier commercial adossé à des actifs (PCAA) émis par des tiers

Depuis le 13 août 2007, Immobilière SHQ détient des placements dans le marché canadien du papier commercial adossé à des actifs (PCAA) non garantis par des banques.

Le 23 décembre 2007, le Comité pancanadien des investisseurs approuvait une proposition d'entente visant à restructurer les séries liées au PCAA émises par 20 fiducies.

Le 25 avril 2008, les détenteurs de PCAA ont voté en faveur du plan de restructuration. La mise en œuvre de celui-ci a été finalisée le 21 janvier 2009.

Conformément au plan de restructuration, le PCAA concerné a été remplacé par de nouveaux billets à taux variable à plus long terme assortis d'échéances conçues pour correspondre davantage aux échéances des actifs sous-jacents. Le plan prévoit aussi, dans certains cas, le regroupement de certains actifs de même que la création de nouvelles facilités de financement de marge pour soutenir tout appel de garantie qui pourrait se produire.

Les séries du PCAA concerné, soutenues en totalité ou en partie par des actifs synthétiques, ont été regroupées dans les véhicules d'actifs cadres (1 et 2) suivants :

- le véhicule d'actifs cadre 1 (VAC1) est un véhicule nouvellement formé pour les investisseurs qui ont choisi d'engager leur part proportionnelle d'une facilité de financement de marge associée à leurs actifs sous-jacents;
- le véhicule d'actifs cadre 2 (VAC2) est un véhicule nouvellement formé pour les investisseurs qui ont choisi d'engager moins que leur part proportionnelle d'une facilité de financement de marge (ou aucune part), auquel cas la portion restante sera financée par des tiers.

Les facilités de financement de marge dans VAC1 et VAC2 sont fournies par divers prêteurs. Ces facilités sont conçues pour réduire le risque que les nouveaux véhicules ne soient pas en mesure de faire face à des appels de marge si des circonstances futures en justifiaient la nécessité. De plus, un moratoire empêche les appels de marge pendant une période de 18 mois.

Relativement à la contribution d'actifs soutenus par la facilité de financement de marge pour les VAC1 et VAC2, les investisseurs ont reçu une combinaison de billets de catégories A-1, A-2, B et C assortis d'une échéance prévue jusqu'en juillet 2056. Les billets des catégories A-1 et A-2 ont reçu une cote de crédit finale de «A». Les actifs inadmissibles dans VAC1 et VAC2 ont été séparés et les porteurs de billets détenant des séries de PCAA garanties en partie par des actifs inadmissibles ont reçu des billets reflète pour les actifs inadmissibles (AI) qui reflètent le rendement de l'actif individuel sous-jacent.

Un véhicule nouvellement formé, mettant en silo chaque série garantie exclusivement par des actifs traditionnels ou des actifs inadmissibles à 100 %, a été créé sous le nom de véhicule d'actifs cadre 3 (VAC3). Deux principales catégories de billets sont créées dans VAC3 : les billets reflète pour les actifs traditionnels (AT) et les billets reflète pour les actifs inadmissibles (AI). Tous les billets sont liés au rendement net et aux échéances de leurs actifs sous-jacents respectifs.

Une séquence de subordination est imbriquée dans les billets : les billets C sont subordonnés aux billets B, les billets B le sont aux billets A-2 et les billets A-2 le sont aux billets A-1. Cette structure en cascade vise à ce que les tranches subordonnées absorbent les premières pertes de façon à immuniser les tranches supérieures. En raison de la structure en cascade, ce sont les billets C et B qui absorbent les plus grandes baisses de valeur. En décembre 2008, DBRS a émis la cote A aux billets A-1 et A-2, mais n'a pas fourni de notation de crédit pour les billets B et C.

Étant donné qu'il n'y a pas de marché actif pour les titres de PCAA, la direction a déterminé, conformément aux directives de l'Institut canadien des comptables agréés, les justes valeurs au moyen de l'analyse des flux de trésorerie actualisés. À la suite de l'évaluation, une moins-value non matérialisée de 2,0 millions de dollars a été inscrite pour l'exercice terminé le 31 décembre 2008 (2007 : 0,8 million de dollars). La direction est d'avis que l'estimation des justes valeurs comptabilisées est raisonnable et s'avère la plus appropriée au 31 décembre 2008. Néanmoins, ces justes valeurs sont établies en fonction de l'information disponible à ce jour, de l'appréciation par la direction de la conjoncture des marchés financiers et d'hypothèses et probabilités. En conséquence, les justes valeurs présentées peuvent varier de façon importante au cours des périodes ultérieures. Les changements possibles qui pourraient avoir une incidence importante sur la valeur future du PCAA comprennent (1) des changements à la valeur des actifs sous-jacents, (2) l'évolution de la liquidité du marché du PCAA, (3) les impacts du ralentissement économique sévère et prolongé.

Au 31 décembre 2008, Immobilière SHQ détenait, avant la restructuration, des PCAA d'une valeur nominale de 9,2 millions de dollars émis par des tiers et dont la juste valeur était de 6,3 millions de dollars.

Le 21 janvier 2009, les PCAA que Immobilière avait à cette date ont été substitués contre les titres suivants:

	Valeur nominale
PCAA inclus dans le plan de restructuration:	
VAC2	
Catégorie A-1	3 712
Catégorie A-2	352
Catégorie B	64
Catégorie C	128
VAC3	
Billets reflète pour actifs traditionnels	4 380
Billets reflète pour actifs inadmissibles	579
	9 215

Les billets de catégories A-1, A-2 et B portent intérêt au taux des acceptations bancaires moins 0,50 %. L'intérêt sur les billets de catégorie B est cumulatif et est payable seulement lorsque le capital et l'intérêt des billets A-1 et A-2 auront été réglés intégralement. Les billets de catégorie C portent intérêt au taux des acceptations bancaires plus 20 %. Ces intérêts sont cumulatifs et payables seulement lorsque le capital et l'intérêt des billets A-1, A-2 et B auront été réglés intégralement.

Quant aux billets reflète pour actifs traditionnels et inadmissibles, ils portent intérêt à un taux qui sera rajusté en fonction du rendement des actifs sous-jacents.

Arrérages d'intérêts

Le 21 janvier et le 14 mai 2009, Immobilière SHQ a reçu des intérêts, nets des frais de restructuration, pour la période comprise entre la date de l'achat et le 21 janvier 2009. Les intérêts courus qui totalisaient 0,2 million de dollars au 31 décembre 2008, sont constatés dans le présent exercice financier.

9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2008	2007
Encaisse	4 121	112
Dépôts à terme, au coût, 4,65 % et 4,74 %	-	5 500
	4 121	5 612

10. DETTE À LONG TERME

	2008			2007
	Taux d'intérêt fixe échéant			
	de 2009 à 2017	de 2019 à 2032	Total	Total
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)				
Obligations				
remboursables par versements mensuels 3,01 % à 6,240 %	*782 328	-	782 328	707 927
remboursables par versements annuels ou semestriels et rachetables par anticipation 6,875 % à 11 %	-	318 445	318 445	328 952
remboursables par versements annuels 5,944 %	778	283 125	283 903	290 975
Emprunt garanti par hypothèque immobilière				
remboursable par versements mensuels 7,875 %	-	504	504	521
	783 106	602 074	1 385 180	1 328 375
AUTRES				
Obligations				
remboursables par versements annuels et assurées par la SCHL au taux d'intérêt de: 8,950 % à 11,375 %	*439 440	-	439 440	575 555
Emprunt à terme				
remboursable par versements mensuels 5,050 %	*146	-	146	154
	439 586	-	439 586	575 709
	1 222 692	602 074	1 824 766	1 904 084

* À l'échéance, le solde de ces dettes à long terme sera refinancé.

En assumant que les refinancements seraient réalisés à l'échéance aux mêmes conditions que celles qui prévalaient au 31 décembre 2008, le montant des versements en capital à effectuer au cours des prochains exercices sur la dette à long terme se détaille comme suit :	2009	82 696
	2010	87 682
	2011	92 991
	2012	98 498
	2013	<u>104 529</u>
		466 396
	2014 à 2018	530 107
	2019 à 2023	499 114
	2024 à 2028	294 639
	2029 à 2032	<u>34 510</u>
Total	1 824 766	

11. EMPRUNTS TEMPORAIRES

Immobilière SHQ est autorisée par le conseil d'administration à effectuer des emprunts temporaires auprès d'institutions financières et du Fonds de financement du gouvernement du Québec, entité sous contrôle commun, jusqu'à un maximum de 500 millions de dollars.

Tout emprunt contracté en vertu de cette autorisation porte intérêt au taux fixe négocié au moment de l'emprunt. Les taux au 31 décembre 2008 sont de 1,718 % et de 2,150 %.

12. EMPRUNTS TEMPORAIRES POUR AMÉLIORATIONS MAJEURES

Ces emprunts couvrent le financement assuré temporairement par les offices d'habitation à même les sommes reçues de la Société d'habitation du Québec pour effectuer des améliorations majeures capitalisables sur des immeubles appartenant à Immobilière SHQ.

Ces emprunts portent intérêt à des taux variant de 1,718 % à 2,950 %.

13. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de Immobilière SHQ sont détenues par le ministre des Finances.

	2008	2007
Autorisé		
150 000 actions d'une valeur nominale de 100\$ chacune		
Émis et payé		
135 300 actions	13 530	13 530

14. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice, Immobilière SHQ a effectué des transactions avec des entités sous contrôle commun ou apparentées par les membres de la direction de la Société d'habitation du Québec. Le montant de ces transactions ainsi que les soldes qui en résultent aux états financiers en fin d'exercice se chiffrent à :

	2008	2007
Société d'habitation du Québec		
Frais d'administration	642	564
Société de gestion immobilière SHQ		
Contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles	2 376	2 394
Créances	264	322
Corporation d'hébergement du Québec		
Intérêts et autres	2 436	2 513
Prêts	31 415	32 488
Intérêts courus sur prêts	1 176	1 215
Organismes du réseau de la santé et des services sociaux		
Intérêts et autres	6 130	6 349
Prêts	78 983	82 005
Intérêts courus sur prêts	2 952	3 063
Organismes du réseau de l'éducation		
Contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles	718	727
Intérêts et autres	901	937
Prêts	12 085	12 604
Intérêts courus sur prêts	74	77
Créances	358	362
Fonds de financement		
Emprunts temporaires	46 181	-
Intérêts courus sur dette	71	-
Intérêts capitalisés aux immeubles	155	-
Intérêts capitalisés aux avances temporaires	23	-

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers qui sont mesurées à la valeur d'échange, Immobilière SHQ 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. Immobilière SHQ n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

15. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de taux d'intérêt

Les prêts, les avances temporaires, la dette à long terme, les emprunts temporaires, les emprunts temporaires pour améliorations majeures portent intérêt à taux fixe. De plus, les taux d'intérêt et les échéances des prêts et de la dette à long terme s'y rattachant sont sensiblement les mêmes. Il en est de même pour les avances et prêts temporaires.

Le risque de taux d'intérêt de la dette à long terme au regard des immeubles appartenant à Immobilière SHQ est réduit au minimum puisque la contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles est égale au montant capital, intérêts, frais et accessoires, de toute dette à long terme et emprunts temporaires contractés pour financer l'acquisition, la construction ou la rénovation de ces immeubles. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt n'aurait pas d'incidence significative sur les résultats de Immobilière SHQ.

Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale de Immobilière SHQ au risque de crédit. L'exposition au risque de crédit est limitée en raison du nombre important d'organismes composant sa clientèle. De plus, ces organismes bénéficient, pour la plupart, de subventions payables par le gouvernement du Québec.

Aucun prêt ou créance n'était en souffrance au 31 décembre 2008.

Risque de liquidité

Immobilière SHQ considère qu'elle détient suffisamment d'actifs financiers, de facilités de crédit et de rentrées de fonds pour s'assurer d'avoir les fonds nécessaires pour répondre à ses besoins financiers courants et à long terme.

Juste valeur des instruments financiers

Prêts

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des prêts de 375 millions de dollars de Immobilière SHQ s'établissait à 406 millions de dollars compte tenu de l'actualisation des flux de trésorerie au cours du marché pour des titres comparables à taux fixe.

Dette à long terme

Au 31 décembre 2008, la juste valeur de la dette à long terme de 1 825 millions de dollars de Immobilière SHQ s'établissait à 1 947 millions de dollars compte tenu de l'actualisation des flux de trésorerie au cours du marché pour des titres comparables à taux fixe.

Autres éléments d'actifs et de passifs

La juste valeur de l'encaisse, des dépôts à terme, des avances temporaires, des créances, des intérêts courus sur prêts, sur dette ainsi que des emprunts temporaires, des emprunts temporaires pour améliorations majeures, des charges à payer est équivalente à la valeur comptable étant donné la courte période avant l'échéance. La juste valeur des placements est divulguée à la note 8.

ANNEXE

CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS DE IMMOBILIÈRE SHQ

Conformément à la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (L.R.Q., c. M-30) et au Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics pris par décret (décret n° 824-98 du 17 juin 1998), les membres du conseil d'administration se sont donné un code d'éthique et de déontologie dans le respect des règles et principes édictés par ledit règlement.

Ce code précise notamment les modalités d'application des articles 321 à 326 du Code civil du Québec et ajoute à ces normes légales des paramètres additionnels en vue de préserver et de renforcer la confiance des citoyens dans l'intégrité et l'impartialité de l'administration publique et de favoriser la transparence au sein de la société.

CHAPITRE I

Objet et champ d'application

1. Pour l'application du présent règlement, les membres du conseil d'administration et le secrétaire de la Société nommés par le gouvernement en vertu de la Loi sur Immobilière SHQ (1999, c. 16) sont des administrateurs.

CHAPITRE II

Principes d'éthique et de déontologie des administrateurs de Immobilière SHQ

2. Les administrateurs sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de Immobilière SHQ (ci-après désignée «la Société») et à la bonne administration de ses biens.

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

3. L'administrateur est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les règles de déontologie et les principes d'éthique prévus par la loi, le Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics édicté par le décret n° 824-98 du 17 juin 1998 et le présent code.

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.

4. 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.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un administrateur représentant ou lié à un groupe d'intérêt particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

5. L'administrateur doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toute considération politique partisane.
6. L'administrateur doit faire preuve de réserve dans la manifestation publique de ses opinions politiques.
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 par écrit au président ou au secrétaire de 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.

On entend par situation de conflit d'intérêts, toute situation où un administrateur a un intérêt personnel suffisant pour que celui-ci l'emporte, ou risque de l'emporter, sur l'intérêt de la Société. L'intérêt peut être pécuniaire ou moral. Il n'est pas nécessaire que l'administrateur ait réellement profité de sa charge pour servir ses intérêts ou qu'il ait contrevenu aux intérêts de la Société. Le risque que cela se produise est suffisant.

Ces dispositions s'appliquent également lorsque l'intérêt concerné est détenu par un membre de la famille immédiate de l'administrateur.

L'administrateur doit s'abstenir de délibérer et de voter sur toute question reliée à cet intérêt et éviter de tenter d'influencer la décision s'y rapportant. Il doit également se retirer de la réunion pour la durée des délibérations et du vote sur cette question.

Toute dénonciation ou déclaration faite en vertu du présent article est traitée de façon confidentielle.

8. L'administrateur ne peut, sous peine de déchéance de sa charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association mettant en conflit son intérêt personnel et celui de la Société. Toutefois, cette déchéance n'a pas lieu si un tel intérêt lui échoit par succession ou donation, pourvu qu'il y renonce ou en dispose avec diligence.
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.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un administrateur représentant ou lié à un groupe d'intérêt particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

11. L'administrateur à temps plein doit exercer ses fonctions de façon exclusive, sauf si le gouvernement le nomme ou le désigne aussi à d'autres fonctions. Il peut, toutefois, avec le consentement du secrétaire général associé responsable des emplois supérieurs au ministère du Conseil exécutif, exercer des activités didactiques pour lesquelles il peut être rémunéré et des activités non rémunérées dans des organismes sans but lucratif.

12. 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 remis à la Société.

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

14. L'administrateur doit, dans la prise de ses décisions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

15. 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.

16. 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, une autre entreprise ou un autre organisme avec lequel il avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

Il lui est interdit, dans l'année qui suit la fin de ses fonctions, d'agir au nom ou pour le compte d'autrui relativement à une procédure, à une négociation ou à une autre opération à laquelle la Société est partie et sur laquelle il détient de l'information non disponible au public.

Les administrateurs visés au deuxième alinéa ne peuvent traiter, dans les circonstances qui sont prévues à cet alinéa, avec l'administrateur qui y est visé dans l'année où celui-ci a quitté ses fonctions.

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

CHAPITRE III

Activités politiques

18. Le président du conseil d'administration ou l'administrateur à temps plein qui a l'intention de présenter sa candidature à une charge publique élective doit en informer le secrétaire général du Conseil exécutif.
19. Le président du conseil d'administration ou le secrétaire de la Société qui veut se porter candidat à une charge publique élective doit se démettre de ses fonctions.
20. L'administrateur à temps plein qui veut se porter candidat à la charge de député à l'Assemblée nationale, de député à la Chambre des communes du Canada ou à une autre charge publique élective dont l'exercice sera probablement à temps plein doit demander et a droit à un congé non rémunéré à compter du jour où il annonce sa candidature.
21. L'administrateur à temps plein qui veut se porter candidat à une charge publique élective dont l'exercice sera probablement à temps partiel, mais dont la candidature sera susceptible de l'amener à enfreindre son devoir de réserve, doit demander et a droit à un congé non rémunéré à compter du jour où il annonce sa candidature.
22. L'administrateur à temps plein qui obtient un congé sans rémunération conformément à l'article 20 ou à l'article 21 a le droit de reprendre ses fonctions au plus tard le 30^e jour qui suit la date de clôture des mises en candidature, s'il n'est pas candidat, ou, s'il est candidat, au plus tard le 30^e jour qui suit la date à laquelle une autre personne est proclamée élue.
23. L'administrateur à temps plein dont le mandat est à durée déterminée, qui est élu à une charge publique à temps plein et qui accepte son élection, doit se démettre immédiatement de ses fonctions d'administrateur.

Celui qui est élu à une charge publique dont l'exercice est à temps partiel doit, si cette charge est susceptible de l'amener à enfreindre son devoir de réserve, se démettre de ses fonctions d'administrateur.

CHAPITRE IV

Rémunération

24. L'administrateur à temps plein n'a droit, pour l'exercice de ses fonctions, qu'à la seule rémunération fixée par le gouvernement. Les autres administrateurs ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que pourrait déterminer le gouvernement. Cependant, ils ont droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

25. L'administrateur révoqué pour une cause juste et suffisante ne peut recevoir d'allocation ni d'indemnité de départ.
26. L'administrateur qui a quitté ses fonctions, qui a reçu ou qui reçoit une allocation ou une indemnité de départ et qui occupe une fonction, un emploi ou tout autre poste rémunéré dans le secteur public pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

27. Quiconque a reçu ou reçoit une allocation ou une indemnité de départ du secteur public et reçoit un traitement à titre d'administrateur pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit à titre d'administrateur est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

28. L'administrateur à temps plein qui a cessé d'exercer ses fonctions, qui a bénéficié de mesures dites de départ assisté et qui, dans les deux ans qui suivent son départ, accepte une fonction, un emploi ou tout autre poste rémunéré dans le secteur public doit rembourser la somme correspondant à la valeur des mesures dont il a bénéficié jusqu'à concurrence du montant de la rémunération reçue, du fait de ce retour, durant cette période de deux ans.
29. L'exercice à temps partiel d'activités didactiques par un administrateur n'est pas visé par les articles 26 à 28.
30. Pour l'application des articles 26 à 28, «secteur public» s'entend des organismes, des entreprises et des établissements visés par l'annexe du décret n° 824-98 du 17 juin 1998 concernant le Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics.

La période couverte par l'allocation ou l'indemnité de départ visée aux articles 26 et 27 correspond à celle qui aurait été couverte par le même montant si la personne l'avait reçue à titre de traitement dans sa fonction, son emploi ou son poste antérieur.

CHAPITRE V

Processus disciplinaire

31. Aux fins du présent chapitre, l'autorité compétente pour agir est le secrétaire général associé responsable des emplois supérieurs au ministère du Conseil exécutif lorsque c'est le président du conseil d'administration ou un administrateur à temps plein qui est en cause.

Le président du conseil d'administration est l'autorité compétente pour agir à l'égard de tout autre administrateur.

32. L'administrateur à qui l'on reproche des manquements à l'éthique ou à la déontologie peut être relevé provisoirement de ses fonctions, avec rémunération le cas échéant, par l'autorité compétente, afin de permettre la prise d'une décision appropriée dans le cas d'une situation urgente nécessitant une intervention rapide ou dans un cas présumé de faute grave.

33. L'autorité compétente fait part à l'administrateur des manquements reprochés ainsi que de la sanction qui peut lui être imposée et l'informe qu'il peut, dans les sept jours, lui fournir ses observations et, s'il le demande, être entendu à ce sujet.

34. Sur conclusion que l'administrateur a contrevenu à la loi ou au présent code d'éthique et de déontologie, l'autorité compétente lui impose une sanction.

Toutefois, lorsque l'autorité compétente est le secrétaire général associé visé à l'article 31, la sanction est imposée par le secrétaire général du Conseil exécutif. En outre, si la sanction proposée consiste en la révocation d'un administrateur nommé ou désigné par le gouvernement, celle-ci ne peut être imposée que par ce dernier; dans ce cas, le secrétaire général du Conseil exécutif peut immédiatement suspendre sans rémunération l'administrateur pour une période d'au plus trente jours.

35. La sanction qui peut être imposée à l'administrateur est la réprimande, la suspension, sans rémunération le cas échéant, d'une durée maximale de trois mois ou la révocation.

36. Toute sanction imposée à un administrateur, de même que la décision de le relever provisoirement de ses fonctions, doit être écrite et motivée.

37. Le présent code entre en vigueur le 27 janvier 2000.

