

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC  
rapport annuel 2001 / 2002



**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC**

rapport annuel 2001 / 2002





### Appartement de fonction du premier ministre : haute distinction

Le souhait des représentants du milieu des affaires et du gouvernement se réalise, le 1<sup>er</sup> mai 2001, lorsque la Société immobilière annonce qu'une entente de dix ans a été conclue avec la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDP Capital), propriétaire de l'édifice Price, pour la location des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> étages de l'immeuble destinés à recevoir l'appartement de fonction du premier ministre du Québec.

Au terme d'importants travaux, le premier ministre emménageait, en novembre 2001, dans un nouvel appartement de fonction situé au cœur du Vieux-Québec. À la fois sobres et accueillants, les lieux répondent parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.



### Centre de services judiciaires Gouin : défi de taille

À la suite de l'opération policière *Printemps 2001*, menée à la fin de mars 2001, la Société immobilière reçoit le mandat de construire un centre de services judiciaires répondant aux exigences particulières de ce type d'établissement.

La Société entreprend les travaux de construction le 6 juin 2001 et relève avec succès le défi de livrer le nouveau bâtiment 4 mois et demi plus tard, alors que le délai habituellement requis pour une telle construction est de plus d'un an.



### École nationale de police de Nicolet : trésor du patrimoine architectural

Le 23 octobre 2001, avait lieu le lancement des travaux de requalification, d'agrandissement et de réaménagement de l'École nationale de police du Québec, à Nicolet.

Maître d'œuvre de cet important projet, la Société immobilière voit à sa gérance, à savoir la préparation de la documentation contractuelle, ainsi qu'à la gestion des différents professionnels, entrepreneurs, etc., des appels d'offres, des travaux et du chantier.



### Édifice Marguerite-Belley : projet-pilote d'immeuble intelligent

Désireuse d'offrir à ses clients un environnement de travail à la fine pointe de la technologie, la Société immobilière réalise un projet pilote de bâtiment intelligent à l'édifice Marguerite-Belley, de Jonquière. Réalisé au coût de 1,9 million de dollars, ce projet a débuté à la mi-décembre 2001, pour être achevé à l'automne de 2002.

### Aménagement intégré : concept novateur

Avec la livraison, en décembre 2001, de 270 postes intégrés dans les bureaux du Contrôleur des finances, à Québec, la Société a aménagé, depuis 1997, plus de 2 150 postes pour 13 ministères et organismes clients. Les utilisateurs de ces postes profitent aujourd'hui d'un environnement de travail hautement fonctionnel, adapté aux méthodes et aux outils de travail actuels.



### Palais des Congrès de Montréal : travail de titan

Une étape importante du projet d'agrandissement et de rénovation du Palais des Congrès de Montréal a été franchie, le 22 janvier 2002, avec l'achèvement de l'agrandissement d'un secteur névralgique du palais. Cette réalisation a permis la tenue d'un congrès réunissant quelque 14 000 participants ainsi que l'utilisation d'une nouvelle section de la salle d'exposition qui, une fois terminée, constituera la plus grande salle d'assemblée libre de toute structure (18 590 m<sup>2</sup>) au Québec.



### Complexe culturel et administratif à Montréal : projet d'envergure

Le 22 février 2002, le premier ministre du Québec, M. Bernard Landry, annonçait qu'il confiait à la Société immobilière le mandat de construire un complexe culturel et administratif au centre-ville de Montréal.

Le projet réunira, sous un même toit, les locaux permanents de l'Orchestre symphonique de Montréal, du Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec à Montréal, ainsi qu'un centre administratif gouvernemental pouvant loger quelque 2 000 employés de divers ministères et organismes.



### Édifice Honoré-Mercier : nouvelle vocation

En accueillant le personnel du Conseil exécutif et du cabinet du premier ministre au printemps de 2002, l'édifice Honoré-Mercier, joyau du patrimoine historique et architectural québécois, retrouvait sa vocation d'origine. De fait, construit entre 1922 et 1925, l'édifice a abrité les premiers ministres jusqu'en 1972.

La Société immobilière, qui a développé une expertise reconnue en matière de restauration, est particulièrement fière de cette nouvelle réalisation.



**Photographies page couverture :**

Antichambre du bureau du premier ministre,  
Édifice Honoré-Mercier, Québec

**De haut en bas (page couverture et endos)**

Centre de services judiciaires Gouin, Montréal  
Édifice Honoré-Mercier, Québec  
École nationale de police du Québec, Nicolet  
Palais de justice de Trois-Rivières  
Palais des Congrès de Montréal



La Société immobilière du Québec	<b>3</b>
Exercice en bref	<b>4</b>
Organigramme	<b>5</b>
Mot du président-directeur général	<b>6</b>
Conseil d'administration	<b>7</b>
Comité de direction	<b>8</b>
Direction générale et vice-présidences	<b>9</b>
Directions régionales	<b>10</b>
<b>Revue de l'exercice 2001-2002</b>	
Parc immobilier de la Société	<b>11</b>
Rigueur et compétitivité dans la gestion du parc immobilier	<b>14</b>
Innovation, distinction et savoir-faire de pointe en construction	<b>20</b>
Travaux de développement et d'aménagement terminés	<b>24</b>
Travaux de construction et d'aménagement en cours	<b>26</b>
Ressources humaines et outils de travail	<b>29</b>
Situation financière	<b>33</b>
<b>États financiers</b>	
Rapport de la direction	<b>38</b>
Rapport du vérificateur	<b>39</b>
États financiers	<b>40</b>
Code d'éthique et de déontologie des administrateurs	<b>56</b>

**Monsieur Joseph Facal**  
**Ministre d'État à l'Administration et à la Fonction publique**  
**Président du Conseil du trésor et**  
**Ministre responsable de la Société immobilière du Québec**

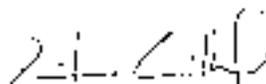
Monsieur le Ministre,

À titre de président du conseil d'administration et de directeur général de la Société immobilière du Québec, j'ai l'honneur de vous transmettre le rapport annuel de la Société pour l'exercice qui s'est terminé le 31 mars 2002.

Ce rapport rend compte des activités et réalisations de la Société au cours de la dernière année. Il présente également les états financiers de l'entreprise.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le président-directeur général,



Daniel Gilbert

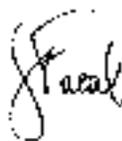
**Madame Louise Harel**  
**Présidente de l'Assemblée nationale du Québec**

Madame la Présidente,

À titre de ministre responsable de la Société immobilière du Québec, j'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société pour l'exercice financier ayant pris fin le 31 mars 2002.

Veillez recevoir, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.

Le ministre responsable de la Société immobilière du Québec,

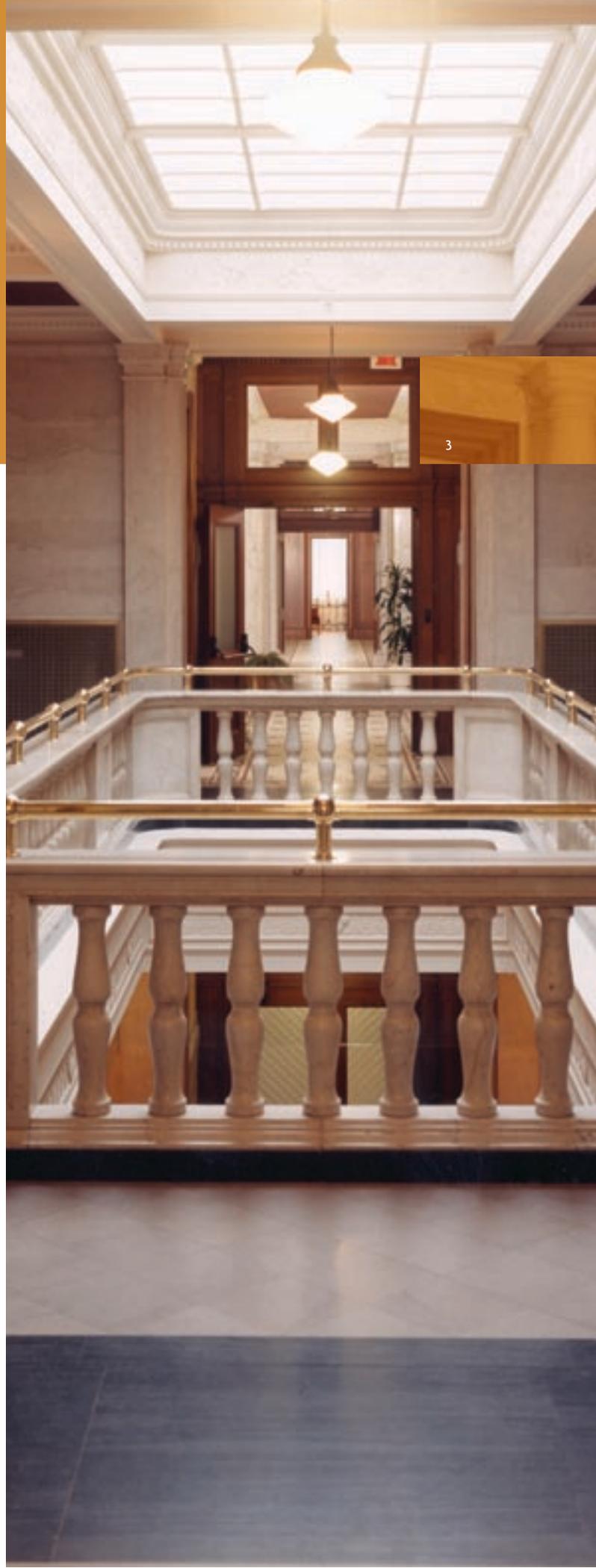


Joseph Facal

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC,  
BRAS IMMOBILIER DU GOUVERNEMENT  
DU QUÉBEC

Créée en 1984, la Société immobilière du Québec a pour mandat de loger les ministères et organismes publics du gouvernement du Québec en mettant à leur disposition des espaces adaptés à leurs besoins. L'entreprise offre aux ministères et organismes clients tous les services reliés à la construction, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers.

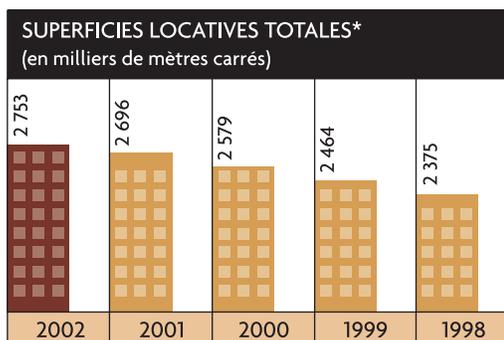
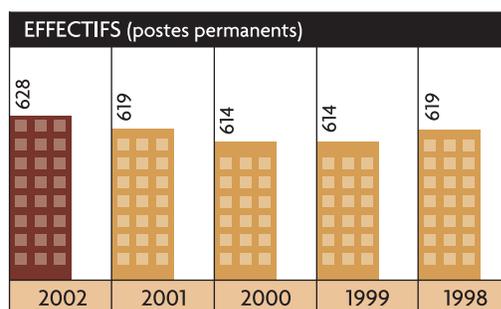
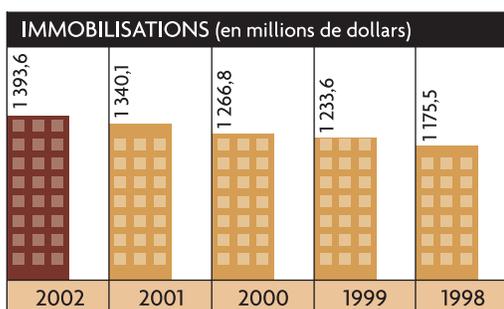
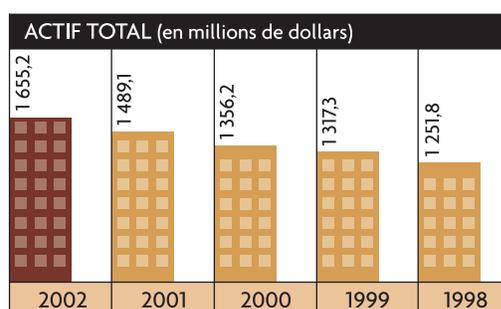
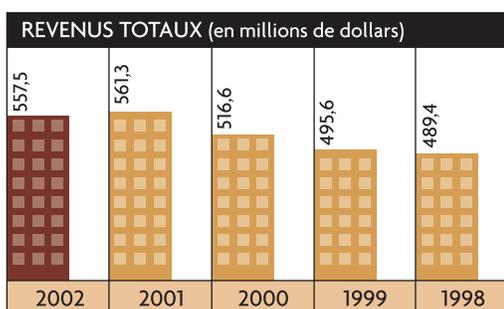
Au 31 mars 2002, la Société gère un parc immobilier de 1 013 immeubles répartis sur tout le territoire québécois, ce qui en fait un des plus importants gestionnaires immobiliers du Québec. Ce parc représente 2 752 749 m<sup>2</sup>. Il est composé d'une grande diversité d'immeubles : édifices de bureaux, palais de justice, laboratoires, postes de la Sûreté du Québec, centres de transport, maisons d'enseignement, ateliers, établissements de détention, entrepôts, etc.



## EXERCICE EN BREF AU 31 MARS 2002

	2002	2001
<b>Faits saillants financiers (en millions de dollars)</b>		
Revenus totaux	557,5	561,3
Actif total	1 655,2	1 489,1
Immobilisations	1 393,6	1 340,1
<b>Effectifs</b>		
Postes permanents	628	619
<b>Parc immobilier</b>		
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	2 753	2 696
en propriété	1 677	1 669
en location	1 076	1 027
Nombre d'immeubles	1 013	1 010
en propriété	349	354
en location	664	656

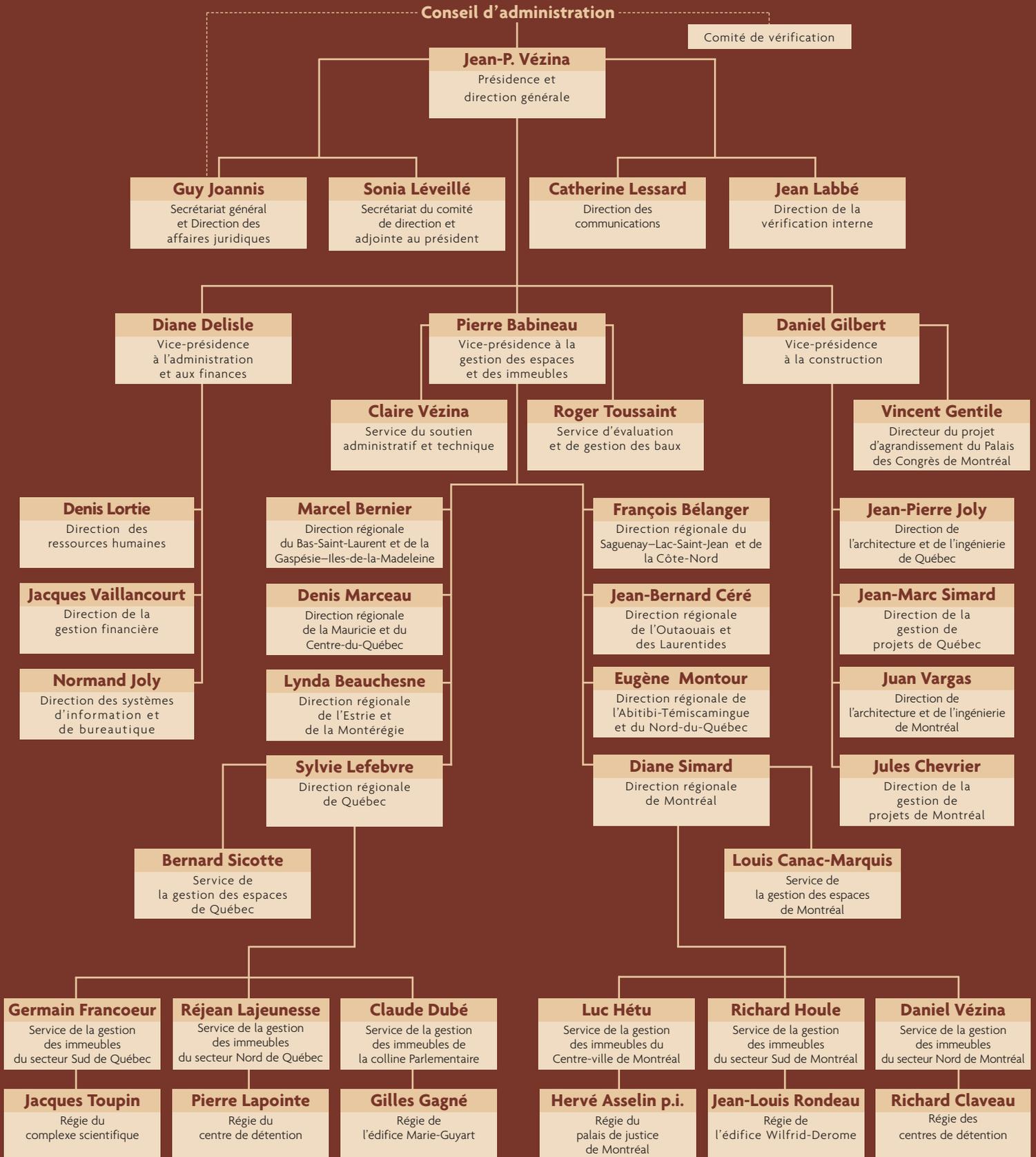
### Données au 31 mars



\* Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1999, les immeubles appartenant à la Société et les superficies des nouveaux baux sont mesurés conformément à la norme nationale américaine homologuée par l'American National Standard Institute Inc. et recommandée par la BOMA (Building Owners and Managers Association). L'effet de ce remesurage a engendré une augmentation de la superficie locative de 111 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> avril 1999.

# ORGANIGRAMME

au 31 mars 2002





C'est avec beaucoup d'enthousiasme que j'ai succédé à M. Jean-P. Vézina, président-directeur général de la Société immobilière du Québec durant sept années, qui quittait en mai dernier la fonction publique québécoise après trente-huit ans de services. Sous son inspiration, la Société immobilière du Québec s'est transformée pour devenir une entreprise reconnue pour son expertise, son savoir-faire, sa rigueur, son intégrité et son efficacité.

Le rapport des activités de l'année financière 2001-2002, qui coïncide avec la fin de la seconde planification stratégique de la Société, fait part des principaux résultats de la gestion du parc immobilier de la Société, lesquels sont éloquentes. En effet, l'entreprise a connu une période riche en défis de taille, tous relevés avec brio grâce au professionnalisme, à l'implication et à la volonté de son personnel.

La troisième planification stratégique de l'entreprise, couvrant les années 2002-2005, amorcée il y a quelques semaines, s'inscrit dans la continuité des actions menées précédemment. Parmi d'autres objectifs, la Société poursuivra sa gestion rigoureuse des immeubles et des espaces, notamment en mettant en place une stratégie à long terme visant à réduire les coûts de location pour sa clientèle. Nous entendons ainsi continuer nos efforts de rationalisation des espaces, améliorer notre performance relative à l'exploitation des immeubles et renforcer nos façons de faire en construction et en aménagement. Par ailleurs, la qualité du service et la formation du personnel seront au cœur de nos actions. En effet, la Société s'est donnée comme objectif de poursuivre l'établissement d'un processus continu de gestion de la qualité et de développement du personnel.

Les défis à relever sont grands mais, à la lumière des succès de l'année 2001-2002, je suis convaincu que la Société et le personnel qui la compose mettront tout en œuvre pour poursuivre dans la voie tracée. La Société continuera de viser l'excellence tant en gestion immobilière qu'en construction, réalisant pleinement sa mission première : satisfaire les besoins de ses clients par des installations et des services de qualité, et ce, au meilleur rapport qualité-prix.

Le président-directeur général

Daniel Gilbert

juin 2002

Le 30 janvier 2002, le ministre d'État à l'Administration et à la Fonction publique, ministre responsable de l'Administration et de la Fonction publique et président du Conseil du trésor, M. Joseph Facal, devenait le nouveau ministre responsable de la Société immobilière du Québec.



**Jean-P. Vézina**  
Président-directeur général  
Société immobilière du Québec

La Société immobilière est administrée par un conseil d'administration composé de neuf membres : un président désigné par le gouvernement du Québec et huit autres membres nommés également par le gouvernement. Le président est responsable de l'administration et de la direction de la Société. Il en est également directeur général d'office.



**Louis-Marie Beaulieu, FCA**  
Président du conseil  
et chef de la direction  
Groupe Desgagnés inc.



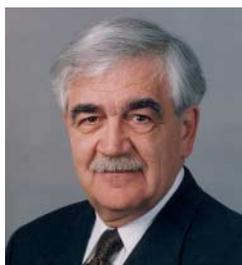
**Jacques Boivin**  
Président-directeur général  
Les Canneberges Boivin inc.



**Andrée Brunet**  
Directrice  
Gestion des affiliées  
SGF Santé inc.



**Rock Cloutier**  
Président  
Les Développements R.C. inc.



**G. André Harel, FCA**  
Associé  
Harel Drouin - PKF



**Jacques Moisan**  
Directeur général  
Négociation internationale  
Scotia Capitaux inc.



**Luc Noppen**  
Titulaire de la Chaire de recherche  
du Canada sur le patrimoine urbain  
Département d'études urbaines  
et touristiques  
Université du Québec à Montréal



**Guy Joannis**  
Secrétaire général  
et directeur des affaires juridiques  
Société immobilière du Québec

**C O N S E I L**  
d'administration  
au 31 mars 2002

## COMITÉ

de direction  
au 31 mars 2002

Composé de six membres,  
le comité de direction voit à la bonne marche  
des affaires courantes de la Société.

**Guy Joannis,**  
secrétaire général  
et directeur des affaires juridiques

**Diane Delisle,**  
vice-présidente à l'administration  
et aux finances

**Jean-P. Vézina,**  
président-directeur général

**Pierre Babineau,**  
vice-président à la gestion  
des espaces et des immeubles

**Sonia Léveillée,**  
adjointe au président et  
secrétaire du comité de direction

**Daniel Gilbert,**  
vice-président à la construction



## DIRECTION GÉNÉRALE

La Direction générale regroupe les fonctions reliées au bureau du président-directeur général, aux communications, aux affaires juridiques ainsi qu'à la vérification interne.

## VICE-PRÉSIDENCES

### **La Vice-présidence à l'administration et aux finances**

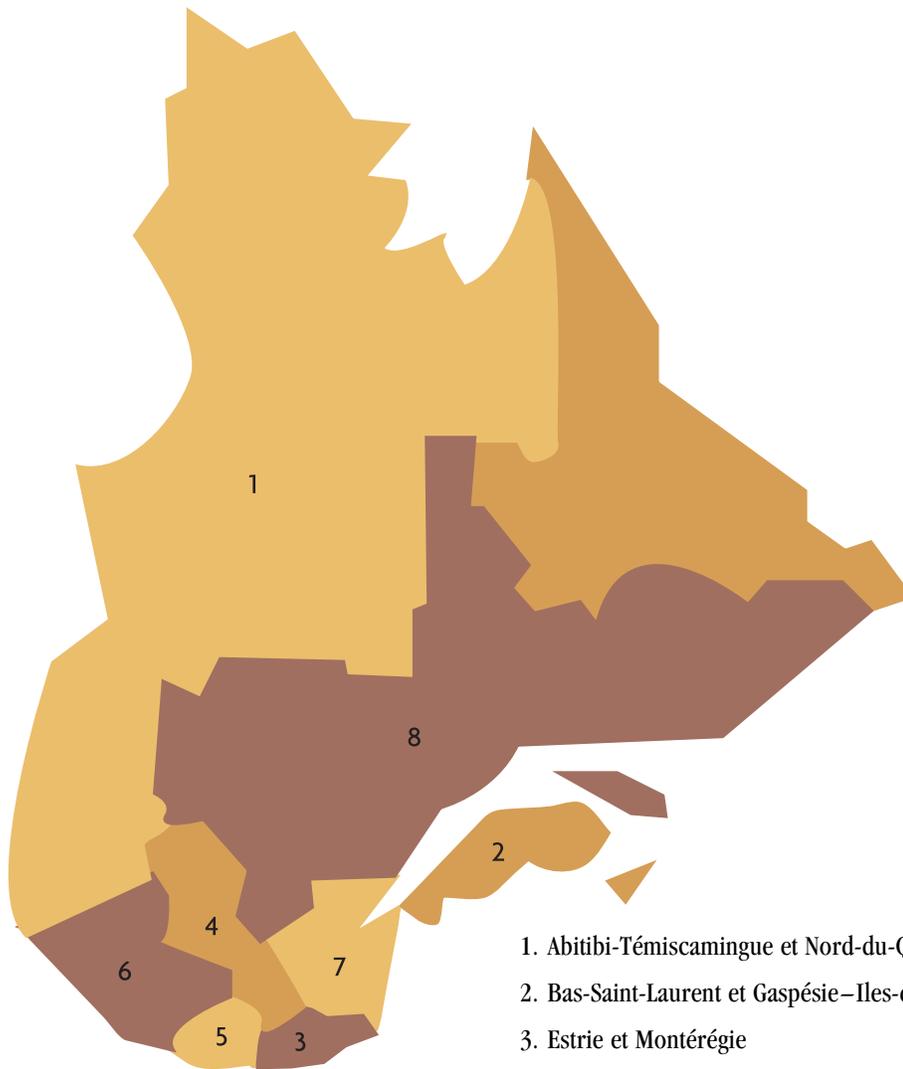
est responsable de la gestion des ressources humaines, matérielles et financières ainsi que des systèmes de gestion d'information et de bureautique.

### **La Vice-présidence à la construction**

fournit tous les services reliés à la conception et à la réalisation des projets d'aménagement, de développement, de conservation, de restauration et d'amélioration des immeubles, que ce soit en matière de technologie du bâtiment ou de nouveaux types d'aménagement des espaces. Elle offre aussi une gamme de services d'expertise en programmation, estimation, architecture, ingénierie, immotique, acoustique et sécurité des bâtiments. Situées à Québec et à Montréal, les directions de gestion de projets ainsi que celles d'architecture et d'ingénierie répondent directement aux demandes des directions régionales.

### **La Vice-présidence à la gestion des espaces et des immeubles**

est responsable de la planification et de la gestion du parc immobilier du gouvernement du Québec, de l'acquisition et de la vente des espaces, de l'exploitation des immeubles et de la gestion des baux. Les activités de la Vice-présidence sont décentralisées au sein de huit directions régionales responsables, auprès de la clientèle établie sur leur territoire, de tous les services offerts par la Société. De fait, elles constituent la principale porte d'entrée et de traitement des demandes de services de la part des ministères et organismes clients.



1. Abitibi-Témiscamingue et Nord-du-Québec
2. Bas-Saint-Laurent et Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine
3. Estrie et Montérégie
4. Mauricie et Centre-du-Québec
5. Montréal
6. Outaouais et Laurentides
7. Québec
8. Saguenay–Lac-Saint-Jean et Côte-Nord

## REVUE

de l'exercice 2001-2002

11

### **1 013 immeubles : 349 propriétés et 664 locations**

En 2001-2002, la Société immobilière du Québec a opté pour une nouvelle présentation de son parc immobilier par vocation d'immeubles alors que, jusqu'ici, les superficies du parc étaient regroupées par type d'espaces. Bien que reflétant adéquatement la réalité, la classification par type d'espaces ne permettait pas de juger de la juste composition du parc en fonction des besoins de gestion, puisqu'elle n'offrait pas de comparaison possible avec le secteur privé au regard de la performance et de la tarification.

Au 31 mars 2002, la Société gérait un parc immobilier de 1 013 immeubles, soit 349 propriétés et 664 locations, totalisant 2 752 749 m<sup>2</sup>, dont 41 212 sont occupés par des tiers dans des immeubles acquis au cours de l'exercice précédent, et ce, dans le respect de leurs baux.

Le parc immobilier couvrant les besoins gouvernementaux s'établit donc à 2 711 537 m<sup>2</sup>. Ce parc est constitué de 1 504 439 m<sup>2</sup> d'espaces dans les immeubles de bureaux; 64% de cette superficie est en location, en quasi-totalité, du secteur privé. La Société occupe également 101 062 m<sup>2</sup> d'espaces d'entreposage dans des immeubles dédiés à cet usage, dont 61% des superficies sont louées du secteur privé.

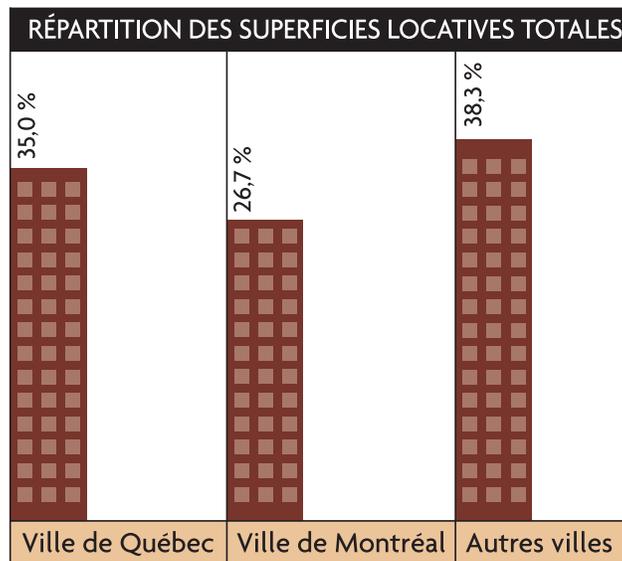
La Société est avant tout propriétaire d'immeubles à vocation spécialisée, tels que palais de justice, centres de détention, centres de transport, postes de la Sûreté du Québec. Les immeubles spécialisés totalisent une superficie de 1 106 036 m<sup>2</sup>, dont 95% sont détenus en propriété. Ainsi, la Société est propriétaire de 275 immeubles spécialisés et locataire de 66 autres immeubles, loués en presque totalité auprès des MRC, universités, villes, commissions scolaires ou autres organismes publics.

Pour ce qui est des immeubles de bureaux, la Société est propriétaire de 61 immeubles; ce qui représente seulement 18% du nombre total des propriétés, mais 33% des superficies. En effet, ces propriétés sont, de façon générale, des immeubles de grande surface. On n'a qu'à penser aux édifices Marie-Guyart, «H» et «J», Jean-Baptiste-De La Salle, Gérard-D.-Lévesque, J.-A.-Tardif, Guy-Frégault, à Québec, ou à celui du 500, boul. René-Lévesque Ouest, à Montréal. Il existe aussi, dans la plupart des régions du Québec, des immeubles, de moyenne à grande dimension, appartenant à la Société et qui regroupent plusieurs ministères et organismes.

Globalement, la Société est propriétaire de 60% des superficies totales occupées à des fins gouvernementales, principalement pour les besoins spécialisés pour lesquels il n'existe pas d'immeubles sur le marché privé.

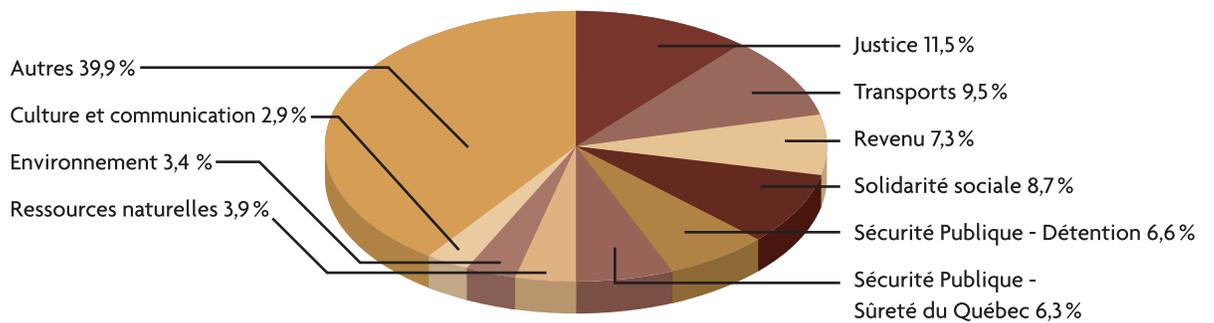
## PARC IMMOBILIER AU 31 MARS 2002

	Total		Propriété		Location		
	m <sup>2</sup>	nombre	m <sup>2</sup>		nombre	m <sup>2</sup>	
1. Immeubles de bureaux	1 504 439	61	546 620	36 %	551	957 819	64 %
2. Entrepôts	101 062	13	39 473	39 %	47	61 589	61 %
Total partiel	1 605 501	74	586 093	37 %	598	1 019 408	63 %
3. Immeubles spécialisés							
a) Palais de justice	394 760	43	390 145	99 %	6	4 615	1 %
b) Centres de transport	227 769	102	227 769	100 %	—	—	—
c) Centres de détention	143 392	12	143 392	100 %	—	—	—
d) Postes de la Sûreté du Québec	154 997	59	138 662	89 %	27	16 335	11 %
e) Laboratoires	67 524	6	63 399	94 %	4	4 125	6 %
f) Maisons d'enseignement	75 531	12	53 761	71 %	5	21 770	29 %
g) Entrepôts spécialisés	—	—	—	—	—	—	—
h) Ateliers et autres	42 063	41	32 843	78 %	24	9 220	22 %
Total partiel	1 106 036	275	1 049 971	95 %	66	56 065	5 %
Total des espaces gouvernementaux	2 711 537	349	1 636 064	60 %	664	1 075 473	40 %
Espaces occupés par des tiers dans les récentes acquisitions	41 212		41 212				
Parc total	2 752 749	349	1 677 276	61 %	664	1 075 473	39 %



**PARC**  
immobilier de la Société

**SUPERFICIE LOCATIVE OCCUPÉE PAR RAPPORT À LA SUPERFICIE TOTALE OCCUPÉE**  
(au 31 mars 2002)





Palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce

La Société immobilière du Québec, dans sa planification stratégique de 1999-2002, s'était fixée comme objectif d'annoncer à ses clients, au début de sa nouvelle tarification, soit le 1<sup>er</sup> avril 2002, le maintien du coût moyen des espaces, et avait identifié divers moyens et engagements concourant à ce grand objectif. Rappelons que le loyer pour les ministères et organismes est fixe pour trois ans et qu'il est établi en fonction des prévisions de dépenses, et ce, pour toute la période visée.

#### UNE BAISSÉ DE LA FACTURE DE LOYER DES IMMEUBLES DE BUREAUX

En février dernier, la Société a fait connaître à ses clients les résultats de l'exercice de tarification des loyers pour la période de 2002-2005. Ainsi, les occupants des immeubles de bureaux connaîtront, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2002, une baisse de leur facture globale pour le loyer d'espaces de 1,1 % par rapport au 31 mars 2002. La baisse est beaucoup plus marquée pour les immeubles de bureaux en propriété atteignant 6,4 %. Cependant, les ministères et organismes occupant des immeubles spécialisés connaîtront une hausse de leur tarification, étant donné d'importants travaux de conservation et d'amélioration. Ainsi, la facture totale de loyer d'espaces pour l'ensemble des clients assujettis n'augmentera que de 1,3 %.

La Société est particulièrement fière de ces résultats, d'autant plus qu'ils s'inscrivent dans un contexte d'augmentation des coûts énergétiques et de tendance à la hausse des taux de location remarquée depuis quelque temps dans les régions de Québec et de Montréal.



Société immobilière du Québec, aménagement intégré

#### L'AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ DES ESPACES

Il va sans dire que la tendance à la hausse des loyers justifiait encore plus la poursuite, en 2001-2002, des objectifs fixés dans la dernière planification stratégique au regard, notamment, de la gestion des espaces et des baux. Ainsi, les efforts de rationalisation des espaces se sont poursuivis. Alors que l'on visait une rationalisation de 150 000 m<sup>2</sup> en trois ans, celle-ci s'est établie à 140 400 m<sup>2</sup>, dont 41 300 au cours du dernier exercice financier.

Cet objectif de rationalisation n'aurait pu être atteint sans le recours à l'aménagement intégré des espaces adopté par la Société. Rappelons qu'il s'agit d'un concept global qui répond aux nouvelles façons de faire sur le plan de l'organisation du travail et qui permet une intégration optimale des nouveaux outils technologiques mis à la disposition des travailleurs en créant des conditions propices à leur utilisation. Ce type d'aménagement conçu et promu par la Société immobilière s'inscrit dans la foulée de la modernisation de la fonction publique.

Conformément à sa planification stratégique et forte des résultats atteints, la Société a poursuivi, en 2001-2002 ses efforts de promotion du concept auprès de ses clients. Ainsi, durant la dernière année, des projets ont été réalisés dans la région de Québec dans les bureaux du Contrôleur des finances et au ministère de l'Environnement de même qu'à Montréal, à la Commission des lésions professionnelles et à la Commission de l'équité salariale.

L'ensemble de ses réalisations a permis à la Société d'acquérir une riche expérience en matière d'aménagement intégré. Les projets ont été réalisés presque exclusivement dans des immeubles en propriété et ils ont été majoritairement liés à une remise aux normes des immeubles. Au dire de la très grande majorité des occupants, les projets réalisés jusqu'à maintenant se sont avérés un succès, tant sur le plan de l'esthétique, de la productivité, du climat de travail que du confort.

Les gains engendrés par l'aménagement intégré sont d'autant plus intéressants que la demande d'espaces est en hausse, notamment sur la colline du Parlement, que les espaces disponibles dans les centres-villes de Montréal et de Québec sont quasi inexistantes et que le resserrement du marché exerce une pression de plus en plus forte sur les prix.

Dans ce contexte, et compte tenu de la croissance des besoins, l'entreprise entend accroître sensiblement l'implantation de ce type d'aménagement.

Soulignons, enfin, qu'un rapport déposé au Conseil du trésor, en décembre 2001, indique qu'en moins de deux ans, soit de février 2000 à novembre 2001, une facture annuelle de près de 2 millions de dollars a pu être épargnée au gouvernement en frais de location d'espaces, grâce à la mise en place des projets d'aménagement intégré.



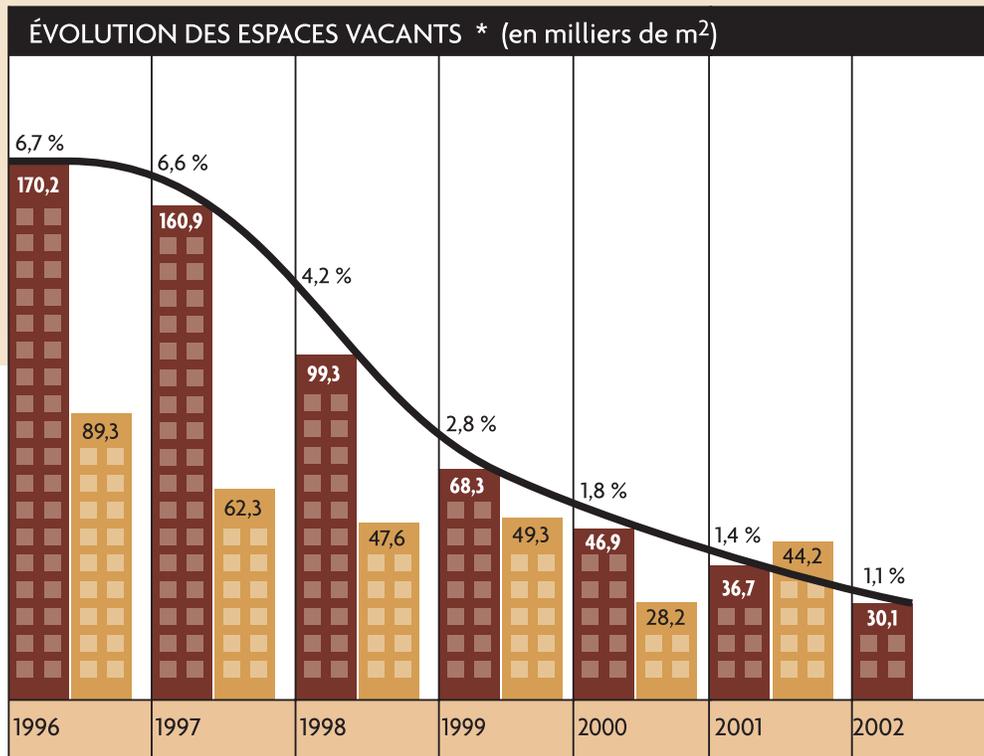
Au nombre des outils produits par la Société immobilière du Québec pour faire connaître et promouvoir l'aménagement intégré, un cédérom offrant des témoignages de personnes qui profitent de ce type d'aménagement est disponible depuis décembre 2001.

## AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ, DE MULTIPLES RÉALISATIONS

Ministères et organismes ayant un aménagement intégré en mars 2002

	Nombre de postes
Commission administrative des régimes de retraite et d'assurances 425, rue Saint-Amable, Québec	583
Contrôleur des finances 1050, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Québec	270
Commission des normes du travail 500, boul. René-Lévesque Ouest, Montréal	239
Société immobilière du Québec 1075, rue de l'Amérique-Française, Québec	235
Tourisme Québec 1010, rue Sainte-Catherine, Montréal	211
Tourisme Québec 900, boul. René-Lévesque Est, Québec	158
Environnement 365, 55 <sup>e</sup> Rue Ouest, Charlesbourg	110
Emploi et Solidarité 475, rue Saint-Amable, Québec	98
Société immobilière du Québec 190, boul. Crémazie Est, Montréal	72
Commission des lésions professionnelles 500, boul. René-Lévesque, Montréal	72
Justice 1, rue Notre-Dame, Montréal	66
Finances 12, rue Saint-Louis, Québec	30
Commission de l'équité salariale 500, boul. René-Lévesque, Montréal	10

Plusieurs autres projets sont à l'étude ou en voie de réalisation.



\* Exclut les espaces en rénovation

- Espaces vacants au 31 mars
- Rétrocessions
- Taux d'espaces vacants

#### UNE VACANCE DU PARC D'ESPACES QUASI INEXISTANTE

Les résultats éloquentes des efforts de rationalisation des espaces n'ont, par ailleurs, pas augmenté le taux de vacance dans les immeubles. Au contraire, la Société a été en mesure de maintenir ce taux de vacance à un niveau très bas dans toutes les régions du Québec. En effet, le taux de 1,1 % enregistré au 31 mars 2002 pour l'ensemble du parc témoigne d'une utilisation maximale des espaces. Seulement 30 100 m<sup>2</sup> d'espaces étaient vacants au 31 mars 2002, excluant les espaces en rénovation, sur un parc total de 2 752 749 m<sup>2</sup>. La marge de manœuvre de la Société étant donc très limitée, l'entreprise doit être constamment à l'affût du marché immobilier et mener différentes actions afin de répondre aux besoins d'espaces de ses clients, et ce, dans la recherche constante des meilleurs coûts possibles. Soulignons qu'au cours de la dernière année, la Société a été amenée à satisfaire des nouveaux besoins d'espaces pour ses clients, représentant 87 800 m<sup>2</sup>.

Les stratégies immobilières et les actions qui en découlent sont aussi tributaires de l'évolution du marché immobilier, lequel s'est resserré au cours des deux dernières années, particulièrement à Québec et à Montréal. En d'autres termes, les « bonnes occasions » se font de plus en plus rares, et la Société doit adapter ses stratégies afin d'éviter une hausse importante de ses coûts de location au cours des prochaines années.

Tous ces mouvements se sont soldés par une augmentation du parc d'espaces géré par la Société de 56 800 m<sup>2</sup> résultant en partie de la prise en charge de baux de nouveaux clients assujettis pour une superficie de 20 100 m<sup>2</sup>. Les nouveaux besoins des clients ont été satisfaits principalement par de nouvelles locations, mais également par de nouvelles constructions, dont le Centre de services judiciaires Gouin à Montréal.

## ÉVOLUTION DU PARC D'ESPACES

(en milliers de mètres carrés)

	<b>2002</b>
Parc d'espaces au 31 mars 2001	<b>2 695,9</b>
Achats et constructions	<b>14,6</b>
Nouveaux baux et avenants	<b>78,0</b>
Fins de baux	<b>- 43,6</b>
Ventes d'immeubles	<b>- 11,7</b>
Démolition et remesurage	<b>- 0,6</b>
<b>Parc d'espaces</b>	<b>2 732,6</b>
Prise en charge de nouveaux clients	<b>20,1</b>
<b>Parc d'espaces au 31 mars 2002</b>	<b>2 752,7</b>
<b>Variation totale du parc</b>	<b>56,8</b>

### LA RÉGIONALISATION PLEINE ET ENTIÈRE

La gestion efficace du parc immobilier requiert une connaissance approfondie du contexte immobilier dans chacune des régions et un suivi constant de l'évolution du marché des immeubles de bureaux. En confiant, depuis quelques années déjà, toutes les facettes de la gestion des immeubles et des baux aux directions régionales, la Société immobilière a pu concilier de façon plus efficace les demandes des clients avec l'offre immobilière régionale. Principales portes d'entrée des ministères et organismes clients, les directions régionales sont à l'écoute des besoins des clients et, en tenant compte de l'offre immobilière, elles assurent le suivi efficace et pertinent des demandes, lancent les appels d'offres, négocient et

assurent le suivi des baux, planifient l'utilisation des espaces, procèdent aux aménagements et aux déménagements des clients, etc. Elles sont également responsables du programme de conservation des immeubles pour leur région respective.

L'année 2001-2002 a vu la réalisation pleine et entière de la régionalisation avec l'entrée en fonction d'un ingénieur en exploitation pour chacune des régions périphériques. Le travail de ce professionnel permet notamment d'améliorer la connaissance de l'entreprise au regard de la performance des immeubles. À la lumière des résultats d'analyses menées, la Société pourra mieux évaluer les actions à mettre en place afin de poursuivre sa démarche de conservation et d'amélioration du parc immobilier.



### UNE OPTIMISATION DE LA GESTION CENTRALISÉE DES IMMEUBLES

La facture de loyer des clients inclut les frais d'exploitation et d'entretien des immeubles. Afin de diminuer celle-ci et d'offrir à ses clients des édifices de plus en plus performants et adaptés à leurs besoins, la Société s'est donnée comme objectif d'accentuer le développement des services à l'immeuble.

Pour ce faire, les directions régionales misent sur la centralisation des contrôles des systèmes électromécaniques des immeubles qui permettent, en outre, de contrôler à distance les divers systèmes de chauffage et de climatisation, d'intervenir au besoin et de diminuer les frais d'exploitation.

Par exemple, la Direction régionale de l'Estrie et de la Montérégie a optimisé, au cours de l'année 2000-2001, ses systèmes de contrôle centralisés en appliquant un mode de gestion à distance à partir d'alarmes. Ainsi, des signaux d'alarme enregistrés directement à la Direction régionale ont été introduits aux fins de vérification et de suivi journaliers. Ce faisant, lorsqu'une alarme identifie un problème particulier, l'accès à distance aux différents systèmes de l'immeuble permet de poser un diagnostic et de prendre immédiatement une action corrective, et ce, à distance et à la source même du problème décelé ou, dans certains cas, un appel de service est fait auprès de l'entrepreneur en cause.

Le système mis en place permet donc de déceler rapidement tout écart, pour ainsi corriger immédiatement la situation avant même que, dans la majorité des cas, les occupants des lieux subissent quelque inconfort. Ainsi, cette gestion centralisée a entraîné une nette amélioration du confort des occupants des immeubles raccordés. L'optimisation poussée des

points de contrôle sur les systèmes a aussi permis des gains importants en conservation énergétique. De fait, pour l'année 2001-2002, la facture énergétique des propriétés relevant de la Direction régionale de l'Estrie et de la Montérégie est inférieure de quelque 300 000 \$ par rapport à ce qu'elle était avant la mise en place du système de contrôle, soit une baisse de 20 % des coûts.

Ce projet d'optimisation des systèmes de contrôle centralisés est une belle réussite sur laquelle la Société pourra s'appuyer pour orienter ses actions dans ce domaine, afin qu'un plus grand nombre de clients puissent en profiter.

### LE BÂTIMENT INTELLIGENT, UN IMMEUBLE À LA FINE POINTE DE LA TECHNOLOGIE

Dans la recherche allant au-delà de la centralisation régionale des contrôles, et pour offrir des immeubles hautement performants, l'entreprise a également mis en place, au cours de l'année financière, un projet pilote de bâtiment intelligent dans l'édifice Marguerite-Belley, à Jonquière. Cette propriété, choisie en fonction de la diversité de son occupation et du potentiel élevé de partage de services de haute technologie, sera ainsi dotée d'infrastructures et d'équipements de télécommunication de haute performance, accessibles aux 14 ministères et organismes occupants.

Tout en réalisant des économies d'échelle appréciables, la Société immobilière pourra offrir à un plus large éventail de clients des services de pointe en matière de confort (qualité de l'air, humidité relative et température), de sécurité (gestion des accès et système de surveillance) et de services de télécommunication (téléphonie IP, salles communes de serveurs et de visioconférence).



Laboratoire de santé publique du Québec, Sainte-Anne-de-Bellevue

Le carnet de commandes de la Société immobilière est passé de 400 millions de dollars, en 1999-2000, à 800 millions, en 2000-2001, et à 1,2 milliard de dollars en 2001-2002.

C'est grâce notamment aux changements mis en place dans la foulée de la planification stratégique de 1999-2002 que la Vice-présidence à la construction de la Société immobilière a pu répondre avec succès à des demandes aussi nombreuses que variées et fournir aux clients des services de qualité en matière d'analyse fonctionnelle, d'élaboration des programmes de besoins, d'estimation des coûts, d'analyse de la valeur, de gérance des travaux et de mise en service des installations.

Ainsi, la Société a continué de développer son expertise au regard de l'élaboration des programmes de besoins, lesquels sont réalisés en étroite collaboration avec le client concerné.

Cette étape préalable favorise la compréhension commune du projet et permet une évaluation juste et détaillée des coûts. La Société immobilière du Québec assure également la gérance de plusieurs projets de construction d'envergure et, avec l'approche de gestion en mode « accéléré par lots », elle peut répondre rapidement aux besoins du client et exercer un meilleur contrôle sur la réalisation du projet, et ce, tant au regard des coûts que de l'échéancier. Enfin, une attention particulière est accordée au

processus de mise en service des projets, qui permet de réduire leur durée de réalisation et d'assurer la prise en charge harmonieuse de la gestion du nouveau bâtiment par le personnel responsable de l'exploitation.

Par ailleurs, pour tous les projets dont le programme de besoins est bien défini, la Société a poursuivi le recours à un appel de candidatures suivi d'un appel d'offres, ce que l'on appelle la « méthode ACS ». Ce mode de sélection des professionnels se fait en fonction de la qualité des services offerts, au meilleur coût proposé, et permet d'établir une saine concurrence tout en obtenant le meilleur rapport qualité-prix.



Palais des Congrès de Montréal

#### LA CERTIFICATION ISO : UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ RECONNUE

L'ensemble des façons de faire a été revu tout au long de la démarche de certification ISO, laquelle permet d'optimiser les processus de gestion des projets de construction, de même que les services professionnels rendus par la Société en architecture et en ingénierie. Le processus de certification ISO 9001, adopté d'abord par les directions de la gestion de projets, a été doublement couronné de succès. La certification, accordée en octobre 2000 et reconduite en 2002, s'est avérée un excellent cadre normatif pour revoir les façons de faire et assurer une grande qualité de services aux clients. De plus, l'effort et l'enthousiasme du personnel impliqué dans la démarche ont permis de développer un esprit d'équipe solide et motivant. Fortes de ces résultats, les directions de l'architecture et de l'ingénierie de la Vice-présidence à la construction ont également entrepris une démarche afin de se doter de processus clairs et d'obtenir leur certification ISO 9001.

Le 26 février 2002, la Société immobilière annonçait avec fierté que ces directions venaient d'obtenir l'accréditation ISO 9001, établie selon la version la plus récente de la norme (2000) en vigueur depuis décembre 2001. Avec cette nouvelle accréditation, l'ensemble de la Vice-présidence à la construction adhère maintenant au processus qualité de la norme ISO 9001, ce qui représente une première pour une société d'état.

#### UNE PERFORMANCE FINANCIÈRE ATTEINTE

Dans sa planification stratégique prenant fin le 31 mars 2002, la Société immobilière avait énoncé, en vue de diminuer les coûts relatifs à la construction, un objectif de tarification d'honoraires de 13 % par rapport aux coûts des travaux. L'ensemble des mesures mises en place et le suivi rigoureux dont elles font l'objet, les nombreux efforts consacrés à l'amélioration constante des services offerts en matière de construction et le développement de l'expertise ont permis à la Société immobilière d'atteindre cet objectif de productivité. Le taux de tarification d'honoraires internes et externes pour la réalisation des projets est de moins de 12,7 % pour l'année 2001-2002.

Bien qu'ayant diminué de façon constante son taux de tarification d'honoraires au cours des dernières années, la Vice-présidence à la construction a été en mesure, grâce à des gains importants de productivité, de maintenir la rentabilité de ses opérations, et ce, depuis 1998-1999.

#### DES PROJETS D'ENVERGURE EN COURS

La Société immobilière a mené, au cours de l'année financière, plusieurs projets de construction d'envergure, pour lesquels son expertise et son savoir-faire ont été mis à profit. Parmi les projets, soulignons les travaux à l'École nationale de police du Québec, qui consistent notamment en la reconstruction des ailes incendiées désaffectées depuis plusieurs années, la construction de nouveaux pavillons et le réaménagement des ailes actuelles; le projet d'agrandissement et de rénovation du palais de justice de Trois-Rivières, réalisé en mode « accéléré par lots »; la poursuite de l'agrandissement et de la rénovation du Palais des Congrès de Montréal.

**INNOVATION, DISTINCTION**

et savoir-faire de pointe  
en construction

Palais de justice de Trois-Rivières



Au carnet de commandes de la Société figurent également l'agrandissement et l'aménagement du Laboratoire de santé publique du Québec de Sainte-Anne-de-Bellevue, la construction de la Réserve muséale de la Capitale nationale à Québec, la mise aux normes et le réaménagement de l'édifice Ernest-Cormier à Montréal, lequel doit accueillir la Cour d'appel du Québec, et le projet de construction d'un complexe culturel et administratif au cœur de la Métropole. Annoncé au printemps de 2002, ce projet permettra de doter Montréal d'un immeuble gouvernemental d'envergure, comme il en existe dans toutes les régions du Québec. Du même coup, la ville de Montréal et ses environs pourront profiter d'une salle de concert de calibre international, alors que le Conservatoire de musique et le Conservatoire d'art dramatique du Québec à Montréal logeront, pour la première fois depuis leur création, dans un lieu construit pour répondre à leurs besoins spécifiques.

La Société a également entrepris, au cours de l'exercice de 2001-2002, d'importants travaux de réfection et de mise aux normes dans plusieurs immeubles ayant atteint 30 ans. Les interventions visent à moderniser les divers équipements électriques et mécaniques pour prolonger la vie utile de ces immeubles pour une autre période de 30 ou 40 ans et améliorer les conditions de vie au travail des occupants en leur permettant de bénéficier du même confort que celui que l'on trouve dans des bâtiments de construction plus récente. La Société profite également de la mise aux normes de ces édifices pour y installer des infrastructures permettant l'utilisation de nouvelles technologies de télécommunication. À titre d'exemples, les édifices « H » et « J », Jean-Baptiste-De La Salle et Thaïs-Lacoste-Frémont, situés à Québec de même que le palais de justice de Montréal profitent de ces importantes cures de rajeunissement.



École nationale de police du Québec, Nicolet



### DES RÉALISATIONS MARQUANTES

Au regard des réalisations importantes de l'année, mentionnons la construction du Centre de services judiciaires Gouin. Dans ce dossier tout à fait particulier, tant par sa nature que son échéancier de réalisation, la Société immobilière a procédé selon le mode « accéléré par lots », qui consiste en un chevauchement du design et de la construction. Maître d'œuvre des travaux, la Société a effectué un suivi rigoureux à toutes les étapes du projet, afin de livrer, dans les délais requis, un immeuble répondant aux exigences du ministère de la Justice et du ministère de la Sécurité publique.

Mandatée par le gouvernement du Québec pour proposer une solution en vue de loger le premier ministre dans la Capitale, la Société immobilière a proposé d'aménager un appartement de fonction aux

16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> étages de l'édifice Price. En réalisant le concept d'aménagement et de décoration des lieux, la Société immobilière a favorisé, dans la mesure du possible, l'utilisation de produits et de matériaux du Québec et a livré un lieu répondant aux besoins inhérents aux charges du premier ministre.

La Société a également réalisé avec succès la restauration de l'édifice Honoré-Mercier devant accueillir le Conseil exécutif. L'édifice a fait l'objet d'importants travaux de mise aux normes et de restauration qui en ont permis la modernisation, et ce, dans le respect intégral de son architecture. De plus, les interventions judicieuses de la Société ont permis d'y aménager la salle du Conseil des ministres et de récupérer, au sous-sol, plus de 1 000 mètres carrés d'espaces utilisables pour des bureaux.

**INNOVATION, DISTINCTION**

et savoir-faire de pointe  
en construction

## TRAVAUX DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT TERMINÉS AU 31 MARS 2002 (500 000 \$ ET PLUS)

24

Coûts totaux (millions \$)	
<b>HULL</b>	
Centre de détention 75, rue St-François Remplacement des fenêtres et des joints de pierre	0,9
<b>JONQUIÈRE</b>	
2154, rue Deschênes Agrandissement et réaménagement des effectifs du ministère du Revenu	1,4
<b>LAVAL</b>	
Poste de la Sûreté du Québec 545, boul. Curé Labelle Construction d'un poste	1,3
<b>LEBEL-SUR-QUÉVILLON</b>	
Poste de la Sûreté du Québec 991, boul. Quévillon Construction d'un poste	0,9
<b>MONTRÉAL</b>	
Centre de détention 800 boul. Gouin Ouest Réfection de la toiture de l'Aile «F»	0,8
<b>MONTRÉAL</b>	
Centre de détention 11900, rue Armand-Chaput Agrandissement du service des visites	1,5
<b>MONTRÉAL</b>	
500, boul. René-Lévesque Ouest Relocalisation et aménagement avec du mobilier intégré - Commission des normes du travail	2,4
Regroupement d'effectifs - Tribunal administratif du Québec	3,5
<b>MONTRÉAL</b>	
Centre de services judiciaires Gouin 450, boul. Gouin Ouest Construction et aménagement	16,0
<b>PABOS</b>	
Poste de la Sûreté du Québec 323, route 132 Modifications aux systèmes de chauffage et de climatisation	0,7
<b>QUÉBEC</b>	
Édifices «H» et «J» 875, Grande-Allée Est Installation de variateurs de vitesse	0,5
Réfection de l'entrée principale et aménagement paysager	1,1
<b>QUÉBEC</b>	
Édifice Marie-Fitzbach 1075, rue de l'Amérique-Française Réaménagement du siège social de la Société immobilière du Québec	0,5
<b>QUÉBEC</b>	
Édifice J.-A.-Tardif 425, rue St-Amable Remplacement des tours d'eau	0,6



Édifce J.-A.-Tardif, Québec (remplacement des tours d'eau)

## TRAVAUX DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT TERMINÉS AU 31 MARS 2002 (SUITE)

	Coûts totaux (millions \$)
QUÉBEC Maison du Tourisme 12, boul. Ste-Anne Réfection des toitures et d'une nouvelle cage d'escalier	0,8
QUÉBEC Édifce Marie-Guyart 1050, boul. Louis-Alexandre-Taschereau Installation des variateurs de vitesse Remise à neuf des boîtes de mélanges	1,0 1,5
QUÉBEC Édifce Jean-Baptiste-De La Salle 20, rue Pierre-Olivier-Chauveau Rénovation de sept ascenseurs	2,5
ST-JOVITE Centre de transport Route 117 Construction de la station centrale et de l'igloo à sel	1,8
CHARLESBOURG 5700, 4 <sup>e</sup> Avenue Construction d'un entrepôt et relocalisation - ministère de l'Environnement / Faune et Parcs du Québec	3,0
QUÉBEC Édifce Honoré-Mercier 835, boul. René-Lévesque Est Restauration, mise aux normes et aménagement Équipements	16,6 0,6
ST-HUBERT 5000, chemin de l'Aéroport Agrandissement d'un hangar d'hélicoptères	2,4

**INNOVATION, DISTINCTION**

et savoir-faire de pointe  
en construction

## TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT EN COURS DE RÉALISATION AU 31 MARS 2002 (500 000 \$ ET PLUS)

Budget total approuvé (millions \$)	
CAP-AUX-MEULES Centre de transport 285, chemin Principal Amélioration à l'enveloppe extérieure	0,6
HULL Centre de transport 33, rue Jean-Proulx Réaménagement et mise aux normes	1,4
JONQUIÈRE Édifice Marguerite-Belley 3950, boul. Jonquière Réalisation du bâtiment intelligent	1,9
MONTRÉAL Édifice Wilfrid-Derome 1701, rue Parthenais Agrandissement et aménagement d'une aire de restauration	0,9
MONTRÉAL 600, rue Fullum Modernisation des ascenseurs	1,1
MONTRÉAL Palais de justice 1, rue Notre-Dame Est Aménagement paysager Réfection majeure et réaménagement du palais de justice	1,4 47,8
MONTRÉAL Édifice Henri-Bourassa 577, boul. Henri-Bourassa Est Réfection des murs rideaux	1,9
MONTRÉAL 500, boul. René-Lévesque Ouest Mise aux normes à la suite de la relocalisation - Commission des lésions professionnelles	5,5
MONTRÉAL Édifice Ernest-Cormier 100, rue Notre-Dame Est Restauration et aménagement de la Cour d'appel	38,2
MONTRÉAL Palais des Congrès 201, avenue Viger Ouest Agrandissement et aménagement	231,5
NICOLET École nationale de police du Québec 350, rue Marguerite-d'Youville Restauration, agrandissement et réaménagement	56,5
QUÉBEC Place Québec 1050, boul. René-Lévesque Est Remplacement des refroidisseurs	0,5
QUÉBEC Édifice J.-A-Tardif 475, rue St-Amable Implantation d'un système de gestion des accès	6,0



## TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT EN COURS DE RÉALISATION AU 31 MARS 2002 (500 000 \$ ET PLUS)

	Budget total approuvé (millions \$)
<b>QUÉBEC</b>	
Édifices «H» et «J» 875, Grande-Allée Est Agrandissement du rez-de chaussée Rénovation, mise aux normes et réaménagement	1,7 24,7
<b>QUÉBEC</b>	
Stationnement d'Youville Place d'Youville Réfection du stationnement	10,0
<b>QUÉBEC</b>	
Réserve muséale de la Capitale nationale 1665, boul. Wilfrid-Hamel Construction d'une nouvelle réserve muséale	10,4
<b>QUÉBEC</b>	
Édifice 1 1665, boul. Wilfrid-Hamel Infrastructures et aménagement du site	3,3
<b>QUÉBEC</b>	
Édifice Jean-Baptiste-De La Salle 20, rue Pierre-Olivier-Chauveau Remise aux normes et réaménagement	19,4
<b>SEPT-ÎLES</b>	
Palais de justice 425, boul. Laure Réfection majeure et réaménagement	2,7
<b>STE-ANNE-DE-BELLEVUE</b>	
Laboratoire de santé publique 20045, chemin Sainte-Marie Agrandissement et aménagement de laboratoires - niveaux de confinement 2 et 3	11,6
<b>STE-FOY</b>	
Aéroport international Jean-Lesage 700, 7 <sup>e</sup> Rue Mise aux normes et maintien d'actif d'un hangar d'avions	3,6
<b>TROIS-RIVIÈRES</b>	
Palais de justice 250, rue Laviolette Agrandissement, rénovation et mise aux normes	17,0

**INNOVATION, DISTINCTION**

et savoir-faire de pointe  
en construction

Salle du Conseil des ministres, édifice Honoré-Mercier, Québec





### LA PRÉOCCUPATION RESSOURCES HUMAINES

La performance de la Société, tant du côté de la gestion des immeubles, des espaces et des baux que de celui des activités de construction, ne pourrait être atteinte sans la participation pleine et entière des employés aux objectifs fixés par l'entreprise et la mise en œuvre des activités auxquelles ils contribuent.

### UNE FORMATION CIBLÉE

La Société mise beaucoup sur la formation de ses employés, et plus particulièrement sur la formation interne. À cet égard, deux orientations sont privilégiées : les programmes d'accès aux outils informatiques destinés à la quasi-totalité des employés ayant des tâches administratives et techniques et les programmes d'apprentissage en relation étroite avec chaque corps d'emploi.

À la suite du rehaussement de ses infrastructures de bureautique et de l'établissement d'un diagnostic quant au niveau de connaissance des outils informatiques, la Société a mis en place un portail pour la formation en ligne ainsi que diverses formations en région afin de soutenir son personnel dans la migration vers ces nouveaux outils de travail largement utilisés. Ainsi, les employés profitent maintenant du portail de formation autodidacte pour enrichir leurs connaissances en informatique. Il s'agit d'une première expérience qui permettra d'apprécier le potentiel d'un tel outil et de l'étendre, au besoin, à d'autres types de formation. Cet outil permet aux employés de suivre les cours qui leur sont nécessaires selon leur profil, à leur propre rythme et de communiquer directement avec l'instructeur selon des plages horaires déterminées.

Par ailleurs, afin d'assurer le soutien, une équipe voit à la formation et au suivi de l'apprentissage du personnel affecté à la gestion des espaces et des immeubles. Plus particulièrement, au cours de la dernière année, les techniciens immobiliers ont bénéficié d'un programme de formation sur l'utilisation des nouveaux équipements permettant l'accès à distance (télétravail) aux dossiers relatifs à la gestion des immeubles. Les conseillers immobiliers, les ingénieurs en région et le personnel administratif des directions régionales ont également bénéficié d'un programme de formation particulier totalisant plus de 500 heures d'apprentissage.

Enfin, dans le cadre de la certification ISO, les directions de la gestion de projets et les directions de l'architecture et de l'ingénierie relevant de la Vice-présidence à la construction ont amorcé un important processus de formation continue afin de s'assurer que le personnel visé profite des connaissances et des compétences requises pour exercer leurs fonctions. À cet effet, un plan de formation annuel destiné à l'ensemble des employés a été élaboré par chacune des directions. De ce plan découlent des plans de formation annuels individuels adaptés aux besoins de chacun, tels que la formation sur le système qualité, l'analyse de la valeur, le système informatisé de gestion de projets, le dessin assisté par ordinateur (DAO), la prévention et la sécurité sur les chantiers, le Code national du bâtiment, etc.



#### **LE PROGRAMME D'AIDE : SOUTIEN AUX EMPLOYÉS**

Soucieuse du bien-être de ses employés, la Société immobilière du Québec met à leur disposition un programme qui regroupe un ensemble de services pouvant apporter aide et soutien, 24 heures sur 24, et ce, peu importe la région du Québec. Un réseau de spécialistes reconnus pour leurs compétences et leur disponibilité offrent un vaste éventail de services. La crédibilité et le professionnalisme du programme reposent, entre autres, sur la confidentialité absolue des spécialistes.

Au cours de l'année financière, plusieurs démarches visant à mieux faire connaître le programme d'aide au personnel auprès des gestionnaires et des employés furent entreprises. De plus, un nouveau bottin de ressources externes spécialisées dans le soutien aux personnes est maintenant accessible dans l'intranet de l'organisation.

Enfin, le rapport de satisfaction des employés ayant utilisé les services du programme est éloquent : plus de 80 % se disent très satisfaits des services et moyens offerts. La Société entend donc poursuivre sa démarche de promotion de ce programme.

#### **UNE JUSTE DÉFINITION DES EMPLOIS**

Le plan d'évaluation des emplois de la Société élaboré il y a plusieurs années déjà ne correspond plus tout à fait à la réalité, les fonctions ayant beaucoup évolué depuis, notamment, la réorganisation majeure de la Société en 1995 et l'intégration des technologies modernes dans les processus de travail.

Dans un souci de définir des emplois qui reflètent adéquatement les nouvelles fonctions confiées au personnel et les compétences requises pour les accomplir, un exercice complet de réévaluation des emplois du personnel de bureau, des techniciens et des ouvriers a été entrepris. Dans le cadre de cet exercice, un comité paritaire a mis en place un nouveau plan d'évaluation et a procédé au choix des outils nécessaires. Les gestionnaires et les employés ont été associés de près au processus de collecte d'information : 125 employés ont été invités à répondre à un questionnaire sur les fonctions occupées au regard de différents critères d'évaluation. Cet échantillon représentatif permettra de déterminer la valeur relative de chacun des emplois. La poursuite de cette démarche conjointe pour la prochaine année sera sûrement très positive et stimulante.

#### **DES OUTILS INFORMATIQUES ADAPTÉS**

La Société a procédé à une mise à niveau majeure de ses infrastructures de bureautique en rehaussant ses serveurs et ses postes de travail à Windows 2000 de même qu'au déploiement d'Office 2000 à l'ensemble des utilisateurs. En plus des bénéfices importants sur la sécurité des postes de travail et de leur stabilité accrue, les utilisateurs disposent maintenant d'outils informatiques nettement plus évolués.

Le personnel de la Société dispose de plusieurs applications informatiques pour accomplir les tâches qui lui sont confiées. L'année 2001-2002 a été marquée par la finalisation d'un plan d'action visant à améliorer certains systèmes et à procéder à une intégration des systèmes opérationnels et des systèmes financiers.

Ainsi, grâce aux efforts conjugués des développeurs et des utilisateurs, le personnel a accès à des applications répondant davantage à ses besoins, correspondant aux nouvelles façons de faire et reposant sur des données plus fiables pour une meilleure qualité de l'information.

L'implantation du nouveau système pour soutenir le travail du conseiller immobilier constitue l'amélioration la plus visible pour les utilisateurs et la clientèle. Ce système permet de suivre tout le cheminement d'une demande d'espaces d'un client, à travers les différentes unités administratives de la Société, et ce, jusqu'à ce qu'on y ait répondu. Il permet notamment de gérer les mandats délivrés et reçus de même que les propositions faites aux clients, les ententes d'occupation et les avenants qui en découlent.

#### UN INTRANET RÉPONDANT AUX BESOINS

La Société a franchi, cette année, un pas important dans le développement de son intranet organisationnel, lequel est devenu un outil de travail et de communication de première ligne. En effet, la majorité des documents nécessaires à la réalisation des mandats est diffusée dans l'intranet, tout comme l'ensemble des formulaires utilisés par le personnel. Des sites sectoriels adaptés aux besoins de chacune des

vice-présidences ont été développés par celles-ci. À l'intérieur même de ces sites, l'information est classée et présentée de façon à en faciliter le repérage et à augmenter la productivité des utilisateurs.

Les vice-présidences profitent grandement de l'intranet en regroupant tous leurs documents d'information et de travail respectifs et de même nature, tels les documents contractuels ou ceux relatifs à la certification ISO. La diffusion s'en trouve de même facilitée, et ce, sans limitation géographique ni autres contraintes liées à l'organisation physique ou à la répartition des employés dans les directions régionales. Ceux-ci ont ainsi « à portée de clic » et en tout temps une information fiable et à jour. L'intranet limite donc le risque d'erreurs en minimisant le maintien des versions papier, en facilitant leur gestion et en restreignant leur diffusion. De plus, la Société profite de l'uniformité de la documentation en circulation.

Le travail accompli en étroite collaboration avec l'ensemble des unités administratives de la Société au regard du développement de l'intranet a porté fruits puisque ce dernier connaît aujourd'hui une hausse de son taux de fréquentation. L'entreprise et les employés utilisent désormais systématiquement et de façon quotidienne cet outil de travail et de communication. Enfin, les efforts se poursuivent pour faire en sorte que cet outil indispensable soit de plus en plus près des employés et réponde à leurs besoins et à ceux de l'organisation.

#### LA PRÉOCCUPATION COMMUNICATION

La Société accorde une attention particulière à ses relations avec les interlocuteurs externes et le public afin de s'assurer de la justesse, de la qualité et de la cohérence de l'information transmise. L'entreprise privilégie la plus grande transparence possible, tout en s'assurant du respect du caractère confidentiel ou nominatif de certaines informations.

Afin de mieux informer ses clients, la Société a mis en œuvre plusieurs outils et diverses activités de communication tels que des bulletins Info-projet faisant le suivi des chantiers en cours, une vidéo cassette offrant des témoignages de personnes qui profitent de l'aménagement intégré ou l'accueil de plusieurs visiteurs pour la présentation des lieux de travail de la Société.

Dans la foulée du nouveau programme d'identification visuelle adopté par le gouvernement et auquel est assujettie la Société, celle-ci a travaillé cette année à sa mise en œuvre, en collaboration avec les directions et les unités concernées. En ce qui concerne la mise à niveau de la signalisation des immeubles gouvernementaux, l'organisation a élaboré un plan d'action visant à traiter, dans les meilleurs délais possibles, l'ensemble de son parc immobilier.

## LA SITUATION

financière de l'exercice 2001-2002

Au cours de l'exercice financier de 2001-2002, les revenus de la Société immobilière du Québec provenant des ministères et organismes clients ont atteint 447,5 millions de dollars, soit une augmentation de 10,4 millions par rapport à l'exercice précédent, et ce, malgré que les taux de loyer soient demeurés fixes pour une troisième année consécutive. Cette hausse s'explique par la prise en charge des baux des nouveaux clients et par le fait que certains ministères et organismes ont connu une expansion importante faisant plus que compenser l'ensemble des efforts de rationalisation. La Société a tout de même procuré à ses clients pas moins de 66 500 m<sup>2</sup> d'espaces additionnels.

Ces besoins ont été comblés majoritairement par de nouvelles locations, de sorte que la dépense en loyers et en taxes d'affaires sur la location a connu une augmentation de 8,3 millions de dollars, par rapport à l'année précédente.

Les revenus des « aménagements et autres services offerts aux clients » ont totalisé 72,1 millions de dollars au cours de l'exercice. Les fluctuations importantes affichées d'une année à l'autre dans ces revenus découlent essentiellement des décisions des clients de se prévaloir de la possibilité qui leur est offerte de rembourser en tout temps et sans pénalité le solde non amorti de leurs aménagements. Il va sans dire que le poste de dépense correspondant connaît nécessairement des variations similaires.

La Société a dépensé 95,3 millions de dollars en frais de conservation et d'exploitation des immeubles, soit une hausse de 2,6 millions par rapport à l'exercice précédent. Étant donné le vieillissement du parc immobilier, les dépenses de conservation ont été augmentées de 2,5 millions. Cependant, les frais d'exploitation sont demeurés sensiblement au même

niveau, la hausse de certains frais ayant été compensée par la réduction de la dépense énergétique. La Société a effectivement pu réduire cette dépense étant donné l'hiver particulièrement clément. Ces conditions climatiques, jumelées à une baisse des prix du gaz naturel et de l'huile à chauffage, ont entraîné une dépense énergétique inférieure de un million de dollars à celle de l'an dernier.

Profitant d'une conjoncture favorable marquée par des taux de financement à court terme très avantageux, la Société a réduit ses frais financiers nets de 2,3 millions, lesquels s'établissent à 67,6 millions de dollars et ce, malgré l'augmentation de sa dette totale.

La Société a consacré beaucoup d'efforts pour s'assurer de bénéficier d'une évaluation foncière équitable de ses immeubles. À cet égard, elle a d'ailleurs obtenu gain de cause dans certaines contestations, lesquelles se traduisent par une réduction de dépenses de 2,3 millions de dollars en 2001-2002.

Les « frais généraux et administratifs nets » sont passés de 12,2 millions à 7,9 millions de dollars. Cette importante baisse résulte principalement de la plus forte capitalisation cette année de certains frais administratifs aux projets de construction, vu le volume plus élevé, ainsi que de la variation dans la comptabilisation des mauvaises créances. L'exercice financier de 2000-2001 comportait, en effet, une dépense de 2,6 millions pour des mauvaises créances, alors que celui de 2001-2002 enregistre une récupération de 0,8 million. Par ailleurs, l'augmentation de 3 millions en salaires et avantages sociaux a été largement compensée par l'accroissement de leur portion capitalisée aux projets de construction, de sorte que les dépenses en salaires et autres coûts imputables aux opérations sont demeurées sensiblement les mêmes.

De manière à optimiser l'utilisation de son parc d'espaces et à limiter ses coûts de location, la Société a procédé au relogement de plusieurs ministères et organismes et a assumé les coûts qui y sont associés. Ainsi, au cours de l'exercice de 2001-2002, cette dépense a augmenté de 1,8 million pour atteindre 5,3 millions de dollars. La relogement de la Commission des lésions professionnelles au 500, boul. René-Lévesque Ouest à Montréal, dont les coûts engagés totalisent 2,9 millions de dollars au 31 mars 2002, constitue le plus important projet de ce type. Ce relogement représentait une occasion d'affaires pour la Société permettant la récupération complète des coûts en moins de trois ans.

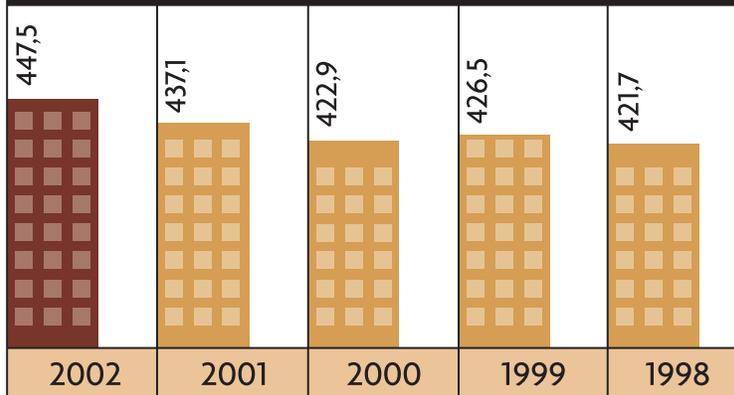
Malgré la stabilité dans ses taux de location d'espace en cette dernière année de la période triennale de tarification, la Société termine donc l'exercice financier de 2001-2002 avec un bénéfice net de 19,5 millions de dollars. Cette excellente performance démontre que la Société a su tirer parti des conjonctures économique, financière et climatique favorables.

Au cours de l'exercice, l'actif total de la Société a crû de 166 millions de dollars pour atteindre 1 655 millions de dollars. Cette augmentation démontre bien le fait que la Société a été particulièrement active en matière de construction. Des projets totalisant 235 millions de dollars ont été inscrits à l'actif, dont des coûts de 120 millions au regard de l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal.

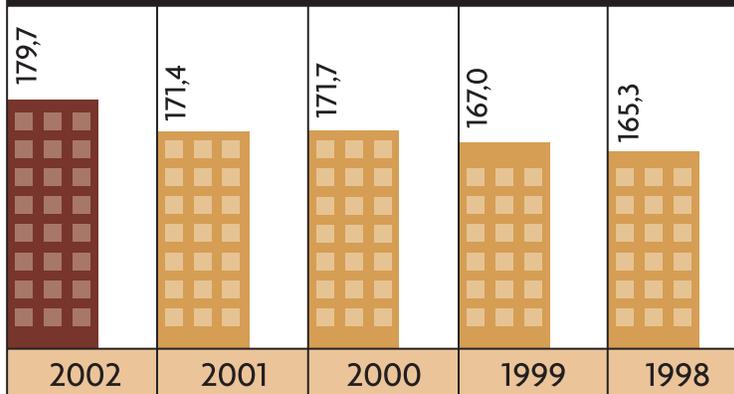
Le financement de l'augmentation de l'actif a été effectué principalement par le recours à du financement temporaire. La Société a ainsi augmenté la part de ses emprunts temporaires dans la structure de sa dette totale en vue de tirer pleinement parti des faibles taux d'intérêt à court terme. Ces emprunts ont augmenté de 149 millions, alors que la dette à long terme demeurait relativement stable. Au cours de l'exercice, la Société a refinancé ses deux dettes à long terme qui venaient à échéance; ce qui a permis, dans un des deux cas, de diminuer de 10,74 % à 5,88 % le taux effectif de son emprunt.

En cette fin d'année financière, la dette à long terme de la Société s'établit à 945,7 millions de dollars, et les emprunts temporaires s'élèvent à 463,5 millions. Le taux moyen de l'ensemble des dettes, en date du 31 mars 2002, est de 5,08 %, comparativement à 6,68 % au 31 mars 2001.

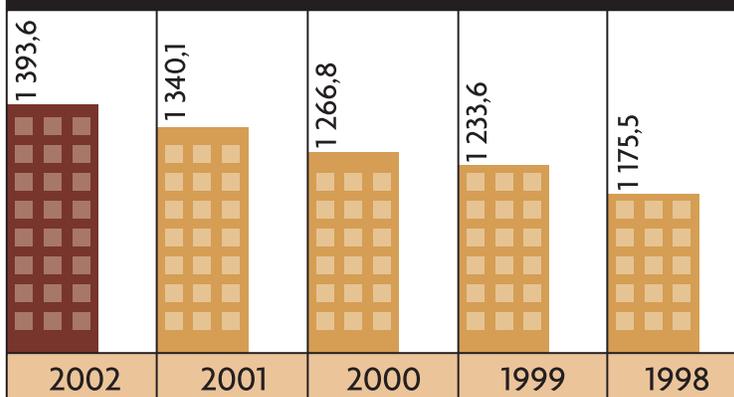
**REVENUS DE LOCATION D'ESPACES PROVENANT  
DES MINISTÈRES ET ORGANISMES DU  
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (au 31 mars 2002)**  
(en millions de dollars)



**LOYERS ET TAXES D'AFFAIRES SUR LOCATIONS  
(au 31 mars 2002) (en millions de dollars)**



**IMMOBILISATIONS (au 31 mars 2002)**  
(en millions de dollars)







Rapport de la direction	<b>38</b>
Rapport du vérificateur	<b>39</b>
États financiers	
Bilan	<b>41</b>
Résultats	<b>42</b>
Bénéfices non répartis	<b>43</b>
Flux de trésorerie	<b>43</b>
Notes complémentaires	<b>44</b>

Les états financiers de la Société immobilière du Québec ainsi que toute l'information contenue dans ce rapport annuel sont 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 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.

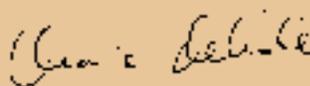
La direction s'est dotée de systèmes comptables et de contrôle interne conçus pour fournir une assurance raisonnable quant à la protection de l'actif et la fiabilité des registres comptables.

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.



Président-directeur général



Vice-présidente à l'administration et aux finances

Québec, le 7 juin 2002

#### À la Ministre d'État à l'Économie et aux Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 2002 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 2002 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, CA

Québec, le 7 juin 2002

Hall d'entrée de l'appartement de fonction du premier ministre, édifice Price, Québec



# ÉTATS FINANCIERS

de l'exercice terminé le 31 mars 2002



## BILAN AU 31 MARS 2002

(en milliers de dollars)

	2002	2001
<b>Actif</b>		
Immeubles et barrages (notes 3 et 5)	1 393 572	1 340 087
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal (notes 4 et 5)	188 120	67 733
Équipement	5 698	5 023
Débiteurs (note 6)	37 805	44 574
Autres éléments d'actif - net (note 7)	30 052	31 697
	<b>1 655 247</b>	<b>1 489 114</b>
<b>Passif</b>		
Dette à long terme (note 8)	945 746	957 522
Emprunts temporaires (note 9)	463 463	314 419
Créditeurs et frais courus (note 10)	120 767	114 342
Chèques en circulation moins encaisse	5 043	2 103
	<b>1 535 019</b>	<b>1 388 386</b>
<b>Avoir de l'actionnaire</b>		
Capital-actions (note 11)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec	7 666	7 666
Bénéfices non répartis	32 561	13 061
	<b>120 228</b>	<b>100 728</b>
	<b>1 655 247</b>	<b>1 489 114</b>

Engagements (note 22)

Éventualités (note 23)

Pour le conseil d'administration,



Président-directeur général



Administrateur

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2002

(en milliers de dollars)

	2002	2001
<b>Produits</b>		
Location d'espaces		
Ministères et organismes clients (note 12)	447 459	437 082
Autres clients	34 462	32 418
Aménagements et autres services offerts aux clients	72 078	88 964
Location de barrages	3 105	2 297
Autres	349	533
	<b>557 453</b>	<b>561 294</b>
<b>Charges</b>		
Loyers et taxes d'affaires sur locations	179 715	171 409
Frais de conservation et d'exploitation des immeubles (note 13)	95 342	92 760
Frais financiers - net (note 14)	67 639	69 981
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	62 673	64 957
Aménagements et autres services offerts aux clients	64 704	82 752
Amortissement (note 15)	24 614	24 395
Frais de relocalisation (note 16)	5 265	3 459
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs imputables aux opérations (note 17)	27 457	27 314
Frais généraux et administratifs - net (note 17)	7 933	12 238
Frais relatifs aux barrages	2 850	2 230
	<b>538 192</b>	<b>551 495</b>
Bénéfice avant autres éléments	<b>19 261</b>	<b>9 799</b>
Autres éléments:		
Gain sur cession d'immobilisations	239	197
Charges additionnelles pour congés de maladie (note 18)	—	(3 001)
	<b>239</b>	<b>(2 804)</b>
<b>Bénéfice net</b>	<b>19 500</b>	<b>6 995</b>

## BÉNÉFICES NON RÉPARTIS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2002

(en milliers de dollars)

	2002	2001
<b>Solde au début</b>	<b>13 061</b>	6 066
Bénéfice net	19 500	6 995
<b>Solde à la fin</b>	<b>32 561</b>	13 061

43

## FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2002

(en milliers de dollars)

	2002	2001
<b>Activités d'exploitation</b>		
Rentrées de fonds - clients	555 185	564 552
Sorties de fonds - fournisseurs et membres du personnel	(389 767)	(371 305)
Intérêts reçus	1 101	1 284
Intérêts versés	(76 865)	(81 269)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	89 654	113 262
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions d'immeubles et barrages	(116 902)	(144 313)
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	(121 689)	(59 539)
Acquisitions d'équipement	(1 617)	(1 613)
Acquisitions d'autres éléments d'actif - net	216	(9 273)
Produit de la cession d'immobilisations	9 444	1 777
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(230 548)	(212 961)
<b>Activités de financement</b>		
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	—	(12 000)
Produit d'emprunts à long terme	178 458	229 300
Produit d'emprunts temporaires - net	149 044	(19 491)
Remboursement de la dette relative aux contrats de location-acquisition	(312)	(277)
Remboursement de la dette à long terme	(189 236)	(95 194)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	137 954	102 338
(Diminution) augmentation nette des espèces et quasi-espèces	(2 940)	2 639
Espèces et quasi-espèces au début	(2 103)	(4 742)
Espèces et quasi-espèces à la fin	(5 043)	(2 103)

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

## NOTES COMPLÉMENTAIRES 31 MARS 2002

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

### 1. CONSTITUTION ET OBJET

La Société est une compagnie à fonds social constituée 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.

44

### 2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées.

#### Immeubles

##### En exploitation

Les immeubles en exploitation sont comptabilisés au coût.

##### En construction

Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en phase d'aménagement ne sont pas reconnus comme étant en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

##### Destinés à la vente

Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la valeur de réalisation nette. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

#### Barrages

Les barrages, incluant les biens meubles et immeubles s'y rattachant, sont comptabilisés au coût.

Le coût des barrages en construction comprend, en plus des coûts directs, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant.

#### Équipement

L'équipement est comptabilisé au coût.

### **Amortissement des immobilisations**

L'amortissement des immeubles en exploitation est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5 % l'an, de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 15 à 50 ans.

Les barrages sont aussi amortis sur une durée variant de 15 à 50 ans. L'amortissement de ces barrages est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux d'intérêt déterminé annuellement et basé sur le coût moyen pondéré des dettes.

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée maximale de 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

### **Intérêts capitalisés**

La portion de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles et barrages en construction est capitalisée en considérant le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes.

### **Autres éléments d'actif**

#### **Frais reportés**

L'escompte et les frais d'émission liés à la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette selon la méthode de l'amortissement constant. L'amortissement de la prime est calculé sur la durée de la dette selon la méthode de l'intérêt effectif.

Les frais de développement de systèmes informatiques sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

Les autres frais et produits reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur des durées de 5 à 30 ans.

#### **Contrat de location-vente**

Le revenu de financement reporté, relatif au contrat de location-vente, est amorti sur 12 ans au taux de 8,83 %.

#### **Travaux en cours**

Les travaux en cours représentent les projets de construction et les projets mineurs 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.

### **Régimes de retraite**

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

### 3. IMMEUBLES ET BARRAGES

46

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location- acquisition	Aménagements majeurs	2002	2001
En exploitation	115 365	1 223 285	23 856	56 041	173 415	<b>1 591 962</b>	1 551 450
En construction	3 765	57 529	67	—	11 222	<b>72 583</b>	30 443
Destinés à la vente	1 764	5 209	—	—	—	<b>6 973</b>	5 721
	120 894	1 286 023	23 923	56 041	184 637	<b>1 671 518</b>	1 587 614
Amortissement cumulé	—	221 855	4 765	6 736	44 590	<b>277 946</b>	247 527
	120 894	1 064 168	19 158	49 305	140 047	<b>1 393 572*</b>	1 340 087

\* Incluant 33,4 millions \$ (2001 : 33,8 millions \$) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

### 4. AGRANDISSEMENT DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

La Société a le mandat de réaliser l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal. Elle cédera à la Société du Palais des congrès de Montréal l'ensemble des travaux réalisés et ce, pour une somme équivalente aux coûts engendrés pour l'agrandissement. Il est prévu que les travaux se termineront le 30 septembre 2002.

L'agrandissement du Palais des congrès de Montréal est comptabilisé au coût. Le coût du projet sous la responsabilité de la Société est estimé à 231,5 millions \$. Ces coûts englobent, en plus des coûts directs, les intérêts ainsi que les frais généraux et administratifs s'y rapportant.

### 5. FRAIS CAPITALISÉS AUX IMMEUBLES, BARRAGES ET À L'AGRANDISSEMENT DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

	2002	2001
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs (note 17)	<b>9 538</b>	6 438
Intérêts (note 14)	<b>4 499</b>	2 895
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	<b>49</b>	93
	<b>14 086</b>	9 426

## 6. DÉBITEURS

	2002	2001
Apparentés	26 243	29 451
Autres	11 562	15 123
	<b>37 805</b>	<b>44 574</b>

47

## 7. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF - NET

	2002	2001
Frais reportés, au coût amorti :		
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	2 331	2 748
Développement de systèmes informatiques	1 095	1 241
Autres frais et produits reportés	4 784	5 320
	<b>8 210</b>	<b>9 309</b>
Hypothèque à recevoir - net *	10 351	10 597
Contrat location-vente - net	1 405	1 542
Frais payés d'avance	3 171	4 145
Travaux en cours	3 290	2 710
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	3 625	3 394
	<b>30 052</b>	<b>31 697</b>

\* Hypothèque de premier rang, pari passu au taux effectif de 6,5 %, échéant en 2002.

## 8. DETTE À LONG TERME

48

	2002	2001
<b>Obligations <sup>(a)</sup></b>		
Échéance en 2006 Série B, portant intérêt au taux nominal de 9,15 % (taux effectif de 9,36 %)	10 245	10 245
Échéance en 2013 Série E, portant intérêt au taux nominal de 10,10 % (taux effectif de 10,36 %), avec option d'échéance anticipée <sup>(b)</sup>	59 428	59 428
Échéance en 2014 Série E, portant intérêt au taux nominal de 10,50 % (taux effectif de 10,78 %)	150 000	150 000
<b>Billets dus au Fonds de financement du gouvernement du Québec</b>		
Échéance en 2001 Intérêt au taux nominal de 10,25 % (taux effectif de 10,74 %)	—	40 000
Échéance en 2002 Intérêt au taux nominal de 5,25 % (taux effectif de 5,74 %)	50 000	50 000
Intérêt au taux nominal de 5,487 % (taux effectif de 5,65 %)	79 024	79 024
Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,658 % (taux effectif majoré de 0,224 %)	27 000	27 000
Échéance en 2003 Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,1125 % (taux effectif majoré de 0,25 %)	61 000	61 000
Échéance en 2005 Intérêt au taux nominal de 5,775 % (taux effectif de 5,97 %)	100 000	100 000
Intérêt au taux nominal de 5,402 % (taux effectif de 5,59 %)	54 000	54 000
Échéance en 2007 Intérêt au taux nominal des acceptations bancaires majoré de 0,258 % (taux effectif majoré de 0,28 %)	28 920	28 920
Échéance en 2009 Intérêt au taux nominal de 5,711 % (taux effectif de 5,88 %)	28 458	—
<b>Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts <sup>(c)</sup></b>		
Échéance en 2002 Intérêt au taux effectif de 5,52 %,	—	150 000
Échéance en 2008 Intérêt au taux effectif de 5,74 %	20 000	20 000
Échéance en 2012 Intérêt au taux effectif de 5,77 %	150 000	—
Échéance en 2030 Intérêt au taux effectif de 6,83 %	40 300	40 300
Intérêt au taux effectif de 6,40 %	35 000	35 000
<b>Obligations découlant de contrats de location-acquisition <sup>(d)</sup></b>	51 899	52 211
<b>Emprunts à taux et à échéances variables</b>	472	394
	<b>945 746</b>	<b>957 522</b>

## 8. DETTE À LONG TERME (SUITE)

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

Exercice	
2003	156 031
2004	61 008
2005	9
2006	154 012
2007	39 177
	<b>410 237</b>

- (a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.
- (b) Le 28 mars de chacune des années 2003 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait devoir racheter au cours des 10 prochains exercices est de 9 millions \$.
- (c) 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 leurs échéances pendant toute la durée de la convention d'échange de taux d'intérêts.
- (d) Les paiements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice	
2003	9 519
2004	9 519
2005	9 519
2006	9 519
2007	9 519
Par la suite	208 959
Total des paiements minimaux à payer	256 554
Moins: Intérêts théoriques au taux de 10,60 %	110 755
Frais accessoires	93 900
	204 655
	<b>51 899</b>

## 9. EMPRUNTS TEMPORAIRES

Les emprunts temporaires de la Société portent intérêt à un taux moyen de 2,16 % et ont des échéances s'échelonnant du 1<sup>er</sup> avril au 29 avril 2002.

## 10. CRÉDITEURS ET FRAIS COURUS

	2002	2001
Apparentés	13 175	13 464
Autres	107 592	100 878
	120 767	114 342

50

## 11. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par la ministre d'État à l'Économie et aux Finances.

	2002	2001
Autorisé:		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 \$ chacune		
Émis et payé:		
80 001 actions	80 001	80 001

## 12. PRODUITS DE LOCATION D'ESPACE

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 2002 ont été facturés à partir des coûts prévisibles. Ces coûts ont été 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 ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec, clients assujettis à faire affaire avec la Société en vertu du décret 1091-98.

## 13. FRAIS DE CONSERVATION ET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

	2002	2001
Conservation	22 850	20 375
Exploitation	73 489	73 396
	96 339	93 771
Moins : Frais des locaux occupés par la Société	997	1 011
	95 342	92 760

#### 14. FRAIS FINANCIERS - NET

	2002	2001
<b>Charges d'intérêts :</b>		
Dette à long terme		
Obligations et billets	45 531	42 489
Emprunts liés à des conventions d'échange de taux d'intérêts	16 682	12 831
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	5 521	5 555
Emprunts à taux et échéances variables	46	47
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	686	621
Frais de garantie d'emprunts	1 098	1 098
Emprunts temporaires	11 718	23 042
Autres	765	156
	<b>82 047</b>	<b>85 839</b>
<b>Produits d'intérêts :</b>		
Dépôts à court terme	52	96
Hypothèque	663	678
Contrat location-vente	203	247
Autres	39	29
	<b>957</b>	<b>1 050</b>
	<b>81 090</b>	<b>84 789</b>
<b>Moins :</b>		
Intérêts capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	4 499	2 895
Intérêts imputés aux frais des locaux occupés par la Société	1 542	1 602
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	6 294	8 864
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	1 116	1 447
	<b>13 451</b>	<b>14 808</b>
	<b>67 639</b>	<b>69 981</b>

## 15. AMORTISSEMENT

	2002	2001
Immeubles, aménagements et barrages	60 846	80 010
Équipement et autres éléments d'actif	1 685	2 808
	62 531	82 818
Moins amortissement imputé aux :		
Aménagements et autres services offerts aux clients	35 585	56 994
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	402	434
Frais des locaux occupés par la Société	419	429
Frais relatifs aux barrages	1 511	566
	37 917	58 423
	24 614	24 395

## 16. FRAIS DE RELOCALISATION

Dans le cadre de l'application de sa politique d'attrition et d'attribution des espaces, la Société prend à sa charge les frais de relocalisation de ses clients, lesquels incluent notamment les coûts de déménagement et d'aménagement. Ces frais sont entièrement financés par la baisse des coûts associés aux espaces excédentaires.

## 17. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS - NET

	2002	2001
Salaires et avantages sociaux	38 434	35 440
Frais des locaux occupés par la Société	4 039	4 319
Frais de déplacement	330	339
Services professionnels	178	198
Perfectionnement	158	303
Postes, messageries et télécommunications	858	997
Communication et commercialisation	88	75
Fournitures et autres frais	603	552
Informatique	636	479
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	402	434
Autres charges *	(798)	2 854
	44 928	45 990
<b>Moins :</b>		
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	27 457	27 314
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	9 538	6 438
	36 995	33 752
<b>Frais généraux et administratifs - net</b>	<b>7 933</b>	<b>12 238</b>

\* Les autres charges incluent une récupération de 807 000 \$ (2001 : dépense de 2,6 millions \$) à titre de mauvaises créances.

## 18. CHARGES ADDITIONNELLES POUR CONGÉS DE MALADIE

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2001, la Société a provisionné en totalité les congés de maladie accumulés par ses employés alors qu'elle n'en provisionnait que 50 % au cours des exercices antérieurs, ce qui a pour effet d'augmenter de 3 millions la charge de cet exercice. Les créditeurs et frais courus incluent 5,6 millions \$ au titre de provision pour congés de maladie (2001 : 5,4 millions \$).

## 19. INSTRUMENTS FINANCIERS - JUSTE VALEUR

Au 31 mars 2002, la juste valeur de la dette à long terme de 946 millions \$ (2001 : 957 millions \$) de la Société s'établissait à 760 millions \$ (2001 : 1 020 millions \$) en actualisant les flux de trésorerie au cours du marché pour des titres à taux fixes semblables.

La juste valeur des autres instruments financiers de l'actif ou du passif correspond essentiellement à la valeur comptable compte tenu de l'échéance à court terme de ces instruments.

## 20. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

### Régimes de retraite

Les membres du personnel de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP), au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) ou au Régime de retraite du personnel d'encadrement (RRPE). Ces régimes interentreprises sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les cotisations de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 1,2 million \$ (2001 : 0,9 million \$). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses cotisations à titre d'employeur.

## 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. La Société 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.

## 22. ENGAGEMENTS

### Contrats de location-exploitation

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

Exercice	
2003	154 796
2004	142 376
2005	119 227
2006	86 297
2007	69 937
Par la suite	190 960
	763 593

### Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 2002, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et projets majeurs d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 68 millions \$, dont 27 millions \$ sont liés à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal.

### **23. ÉVENTUALITÉS**

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 24 millions \$, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis que, pour plus de 21 millions \$ de ces éventualités, il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société. Pour ce qui est d'un solde de 3 millions \$, une provision pour perte éventuelle a été comptabilisée aux états financiers.

Des poursuites reliées aux barrages lors du déluge de juillet 1996 au Saguenay, dont le montant est estimé à environ 70 millions \$, ont été intentées contre la Société mais, à cet égard, la direction est justifiée de croire qu'elle n'assumera aucune responsabilité.

Tout paiement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

### **24. CHIFFRES COMPARATIFS**

Certains chiffres des états financiers de 2001 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 2002.



## 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 toutes considérations politiques partisans.
- 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.



Centre de services judiciaires Gouin, Montréal

**Conception graphique et mise en page :**  
Bleu Outremer

**Photographies :**  
Les photographes Kedl  
Louise Leblanc, photographe  
Studio Don Gaetz  
Paul Labelle, photographe

**Ce document est une publication de la :**  
Direction des communications  
De la **Société immobilière** du Québec  
Édifice Marie-Fitzbach  
1075, rue de l'Amérique-Française  
Québec (Québec) G1R 5P8

**Pour plus de renseignements :**  
Téléphone : (418) 646-1766  
Télécopieur : (418) 646-6911  
Courriel : [courrier@siq.gouv.qc.ca](mailto:courrier@siq.gouv.qc.ca)

Ce rapport est disponible sur le site Internet  
de la Société : [www.siq.gouv.qc.ca](http://www.siq.gouv.qc.ca)

ISSN 0827-0902  
ISBN 2-550-39406-2  
Dépôt légal – 2002  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada



Société  
immobilière

Québec 