



RAPPORT ANNUEL 99-2000 >



La Société
immobilière
du Québec

The background is a dark gray with a complex, abstract pattern of white and light gray lines and shapes. These include rectangles, squares, and diagonal lines, some of which are slightly offset or layered, creating a sense of depth and movement. The overall effect is reminiscent of a technical drawing or a modern architectural design.

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC
EST À LA FINE POINTE DANS
LA CONCEPTION D'AMÉNAGEMENTS
ADAPTÉS AU CONTEXTE
DES NOUVELLES TECHNOLOGIES.

TABLE DES MATIÈRES

Profil de la Société	3
Directions régionales	3
Exercice en bref	4
Message du président	5
Conseil d'administration	8
Comité de direction	9
Le parc immobilier	10
Revue de l'exercice	11
Situation financière	18
Principaux projets	20
Organigramme	24
Rapport de la direction	25
Rapport du vérificateur	26
États financiers	27

Monsieur Jacques Léonard
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

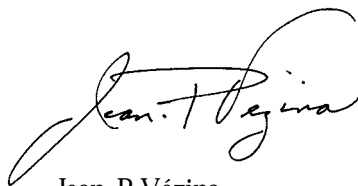
Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport
annuel de la Société immobilière du Québec pour
l'exercice financier terminé le 31 mars 2000.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités
de la Société et comprend plusieurs informations
d'intérêt public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre,
l'assurance de ma considération distinguée.

Le président-directeur général,



Jean-P. Vézina

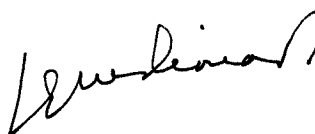
Monsieur Jean-Pierre Charbonneau
Président de l'Assemblée nationale du Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport
annuel de la Société immobilière du Québec pour
l'exercice financier terminé le 31 mars 2000.

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

Le ministre d'État à l'Administration et à la
Fonction publique et président du Conseil du
trésor,



Jacques Léonard

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ



Créée en 1984, la Société immobilière du Québec a remplacé le ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement afin d'assumer la responsabilité de la gestion du parc immobilier du gouvernement du Québec. Ce parc comprend plus de 2,5 millions de mètres carrés répartis dans 1 002 immeubles sur l'ensemble du territoire québécois. L'actif de la Société s'élève à près de 1,4 milliard de dollars. L'entreprise offre tous les services reliés à la construction, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers. Les ministères et organismes du gouvernement du Québec sont tenus de faire affaire avec la Société, excluant les établissements des réseaux de la santé et de l'éducation.

DIRECTIONS RÉGIONALES



Les directions régionales, au nombre de huit, sont responsables auprès de la clientèle de leur territoire de tous les services offerts par la Société. Elles constituent donc la principale porte d'entrée pour les clients. La Société a choisi en 1995 de décentraliser ses opérations et, depuis ce temps, les directions régionales élargissent d'année en année leur mandat.

Cette orientation vise d'abord à se rapprocher des clients et à mieux connaître leurs besoins, afin d'y répondre de façon adéquate, au meilleur rapport qualité / prix et dans des délais les plus courts possible. La régionalisation permet également de bien saisir l'évolution du marché immobilier régional et de bien connaître les intervenants des secteurs de la construction et de l'immobilier.

EXERCICE EN B R E F

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

(en millions de dollars)

	1999-2000	1998-1999
Revenus totaux	516,6	495,6
Actif total	1 356,2	1 317,3
Immobilisations	1 266,8	1 233,6

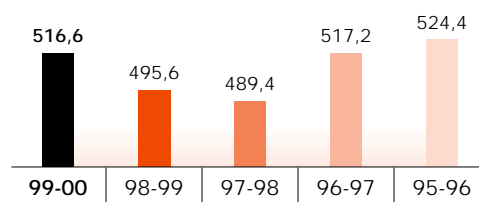
L'EFFECTIF

	au 31 mars 2000	au 31 mars 1999
Postes réguliers	621	621

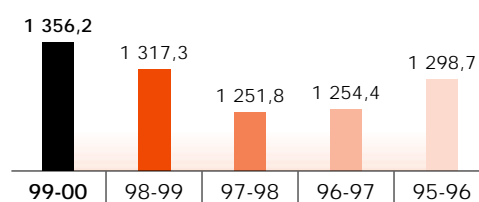
LE PARC IMMOBILIER

	au 31 mars 2000	au 31 mars 1999
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	2 579*	2 464
- en propriété	1 551	1 435
- en location	1 028	1 029
Nombre d'immeubles	1 002	989
- en propriété	364	374
- en location	638	615

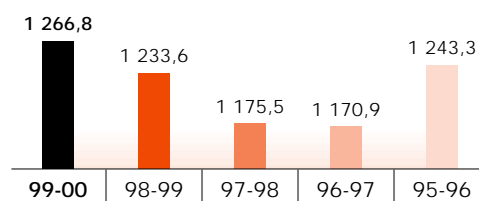
* Depuis le 1^{er} avril 1999, les immeubles appartenant à la Société et les superficies des nouveaux baux sont mesurés conformément à la norme nationale américaine homologuée par l'American National Standard Institute Inc. et recommandée par « BOMA » (Building Owners and Managers Association). L'effet de ce remesurage a engendré une augmentation de la superficie locative de 111 500 mètres carrés au 1^{er} avril 1999. Par ailleurs, la comparaison des données historiques doit également tenir compte de l'effet des nouveaux clients assujettis à la Société en vertu du décret 1650-97. Ainsi, le parc de la Société a augmenté de 41 900 mètres carrés en 1998-1999 et de 11 900 mètres carrés en 1999-2000 par la prise en charge des baux de ces nouveaux clients.



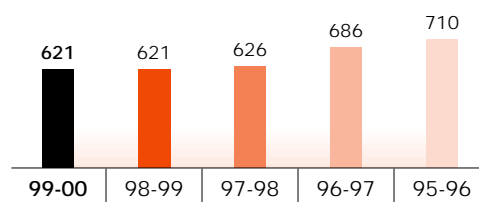
REVENUS TOTAUX
(en millions de dollars)



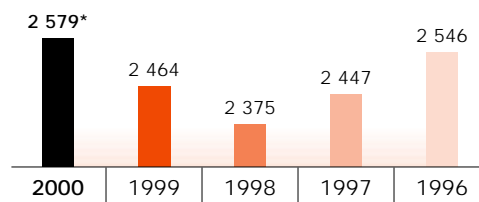
ACTIF TOTAL
(en millions de dollars)



IMMOBILISATIONS
(en millions de dollars)



EFFECTIF
(postes réguliers)



SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES (au 31 mars)
(en milliers de mètres carrés)



MESSAGE DU **PRÉSIDENT**

LA GESTION DES ESPACES ET DES IMMEUBLES

Après quelques années d'efforts soutenus, nous sommes enfin passés sous la barre des 2 % (1,9 % le 31 mars 2000) en ce qui concerne le taux d'espaces vacants. L'atteinte de cet objectif est d'autant plus digne de mention qu'il a été obtenu même si des mesures incitatives ont permis aux ministères et organismes de rétrocéder ou de rationaliser, au cours des cinq dernières années, pour près de 450 000 mètres carrés d'espaces non utilisés ou sous-utilisés. Tout a également été mis en œuvre pour s'assurer d'obtenir, en toutes circonstances, le prix du marché dans la location de nouveaux espaces ou la renégociation ou le remplacement de baux venus à échéance. À titre d'exemple, dans la seule région de Québec, des baux représentant près de 60 000 mètres carrés d'espaces sont venus à échéance au cours de la présente année financière et ont été renégociés en moyenne à un prix de 29 % inférieur au prix payé jusque-là.

Ainsi, malgré l'ajout de nouveaux besoins, l'État québécois a déboursé, de 1995 à 2000, une somme nette de 150 M\$ de moins au titre des loyers. Comme il s'agit d'un montant net, le résultat

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC POSSÈDE UNE EXPERTISE UNIQUE DANS LA MAÎTRISE D'ŒUVRE DES GRANDS PROJETS PUBLICS DE CONSTRUCTION.

global des efforts sur la résorption des espaces vacants, la négociation des prix des loyers et la baisse des coûts administratifs représentent une économie dépassant les 200 M\$ auxquels il faut ajouter plus de 30 M\$ versés par la Société sous forme de ristourne aux clients, dont 12 M\$ cette année.

Ce résultat est certes impressionnant mais la rationalisation de l'utilisation des espaces offre encore des gains potentiels importants. La densification des espaces est réalisable non seulement en regroupant les activités et en libérant les espaces sous-utilisés mais également en recourant à de nouveaux types d'aménagement. Il faut constater notamment que l'aménagement intégré, qui permet des économies d'espace de 15 à 20 %, tout en augmentant les surfaces de travail des employés, n'a pas connu au sein du secteur public québécois la poussée observée dans le secteur privé. Depuis quelques mois, la Société examine la solution de l'aménagement intégré pour tous les projets dans des immeubles qui rencontrent les conditions techniques et économiques de base et retient cette solution dans tous les cas où l'analyse financière est concluante.

LA CONSTRUCTION

Au 31 mars 2000, le carnet de commandes de la Société en travaux de construction s'élevait à plus de 400 M\$.

Les principaux projets en chantier ont trait à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal, à la réfection et à l'agrandissement de l'Institut de police du Québec de Nicolet et à l'agrandissement du Palais de justice de Trois-Rivières. Le carnet de commandes contient également une grande quantité de projets de moindre envergure tout aussi importants et qui sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Les activités de la construction ont été entièrement revues au cours des dernières années afin de réduire les coûts et de respecter les échéanciers et les budgets, tout en accordant une très grande attention à la qualité des réalisations. Dans cette optique, la Société est à compléter la démarche visant à obtenir la certification ISO 9000 et ce processus sera complété dès l'automne prochain.

Par ailleurs, la Société est propriétaire de plusieurs édifices qui ont atteint 25 ou 30 ans d'âge et même



davantage et qui ont un urgent besoin d'être remis aux normes. Dans ces cas, plutôt que d'agir de façon ponctuelle, la Société privilégie une intervention globale permettant de redonner aux bâtiments une nouvelle vie utile de 25 ou 30 ans tout en offrant l'ensemble des services que l'on retrouve dans des bâtiments de construction récente. La Société entreprendra, dans les prochains mois, des travaux d'envergure de remise aux normes de plusieurs édifices dont, en tout premier lieu, les immeubles Jean-Baptiste-De La Salle et Thaïs-Lacoste-Frémont à Québec (10 et 20, rue Pierre-Olivier-Chauveau). Il va de soi qu'en plus de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et patrimoniales de ces immeubles, les travaux de modernisation permettront d'en densifier l'occupation.

UN AVENIR PROMETTEUR

La Société immobilière, après une période intense de redressement, est entrée dans une nouvelle ère de développement axée sur la technologie du bâtiment, les nouvelles formes d'aménagement, l'implantation de méthodes modernes de gestion et de nouvelles

façons de faire. L'objectif est toujours le même : améliorer le service à la clientèle en recherchant la meilleure solution au plus bas coût possible.

Pour ce faire, il est capital de compter sur un personnel productif qui maîtrise bien les nouvelles technologies et qui possède un savoir-faire unique et étendu sur toutes les fonctions de la gestion des espaces et des immeubles et de la gestion des projets de construction. Ainsi, la Société a entrepris cette année un important programme de formation de son personnel afin de donner à chaque employé l'occasion de remettre à jour ses connaissances et d'accéder à de nouveaux outils de travail. Voilà la seule façon de bien répondre aux besoins immobiliers des ministères et des organismes gouvernementaux.

Le président-directeur général,

Jean-P. Vézina

CONSEIL D'ADMINISTRATION

En juin 1999, les membres du conseil d'administration de la Société immobilière du Québec se dotaient d'un code d'éthique et de déontologie. Les principes d'éthique et les règles de déontologie des administrateurs de la Société sont accessibles au public sur son site Internet. www.siq.gouv.qc.ca



JEAN-P. VÉZINA
Président-directeur général



LOUIS-MARIE BEAULIEU
Président du conseil et
chef de direction
Groupe Desgagnés inc.



ANDRÉE BRUNET
Directrice générale
BCM Oncologia inc.



ROCK CLOUTIER
Président
Gestion Rock Cloutier inc.



DIANE GRAVEL
Contrôleur
Hyperchip



MANON GUITARD
Avocate
Guitard, Guilbault, Tétrault



G.-ANDRÉ HAREL
Harel, Drouin, Gallant,
Dupuis s.e.n.c.



JACQUES MOISAN
Directeur général
Négociation internationale
Scotia Capitaux inc.



LUC NOPPEN
Professeur titulaire
École d'architecture
Université Laval



GUY JOANNIS
Secrétaire corporatif
et directeur des affaires
juridiques



DANIEL GILBERT
Vice-président à la
construction

SONIA LÉVEILLÉ
Adjointe au président
et secrétaire du
comité de direction

JEAN-P. VÉZINA
Président-directeur
général

GUY JOANNIS
Secrétaire corporatif
et directeur des
affaires juridiques

PIERRE BABINEAU
Vice-président à la
gestion des espaces
et des immeubles

DIANE DELISLE
Vice-présidente à
l'administration et
aux finances

COMITÉ DE DIRECTION

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

LA VICE-PRÉSIDENCE À LA GESTION DES ESPACES ET DES IMMEUBLES est responsable de la planification et de la gestion du parc immobilier, de l'acquisition et de la disposition des espaces, de l'exploitation des immeubles et de la gestion des baux. Cette vice-présidence est avant tout le point d'entrée et de traitement de toutes les demandes de services de la clientèle. Les opérations de la vice-présidence sont décentralisées au sein de huit directions régionales jouissant d'une grande marge de manoeuvre pour la gestion immobilière et la réalisation de tous les projets.

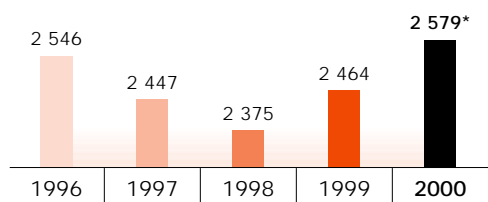
LA VICE-PRÉSIDENCE À LA CONSTRUCTION fournit tous les services reliés à la conception et à la réalisation des projets d'aménagement, de développement, de conservation et d'amélioration des immeubles, que ce soit en matière de technologie du bâtiment ou de nouveaux types d'aménagement des espaces. Elle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

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 de l'information et de la bureautique.

LE PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier de la Société regroupe 1 002 immeubles et se compose notamment d'édifices à bureaux, de palais de justice, d'établissements de détention, de postes de la Sûreté du Québec et de centres de transport. Il comprend également des entrepôts, des laboratoires, des bibliothèques ainsi que des conservatoires d'art dramatique et de musique. Actuellement, 60,1 % de cet espace locatif appartient à la Société. La valeur totale uniformisée du parc immobilier, telle qu'établie par les évaluations municipales, s'élève à plus de 1,4 milliard de dollars. Les 32 immeubles où la Société loue plus de 5 000 mètres carrés et les 63 propriétés qui excèdent cette superficie représentent 65 % de son parc immobilier.

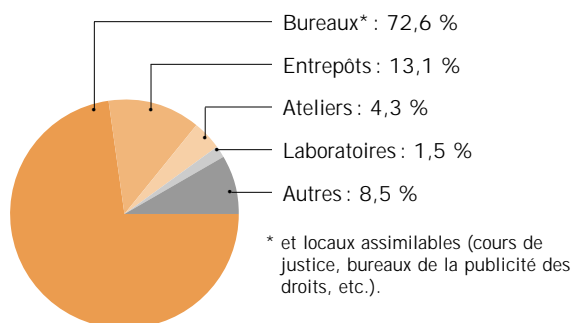
La Société est aussi propriétaire de 68 barrages. Elle est tenue de mettre ces barrages à la disposition du ministère de l'Environnement qui en assure l'exploitation, notamment la conduite, la surveillance et l'entretien. La plupart de ces ouvrages servent à maintenir et à contrôler le niveau des eaux ou sont utilisés pour approvisionner en eau des usines et des centrales hydroélectriques.



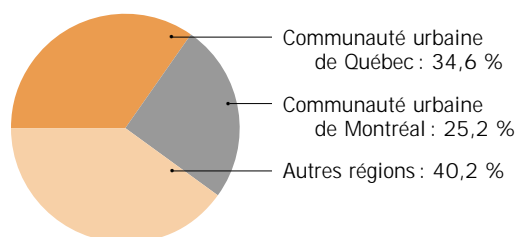
SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES (au 31 mars)
(en milliers de mètres carrés)

* Voir note en page 4.

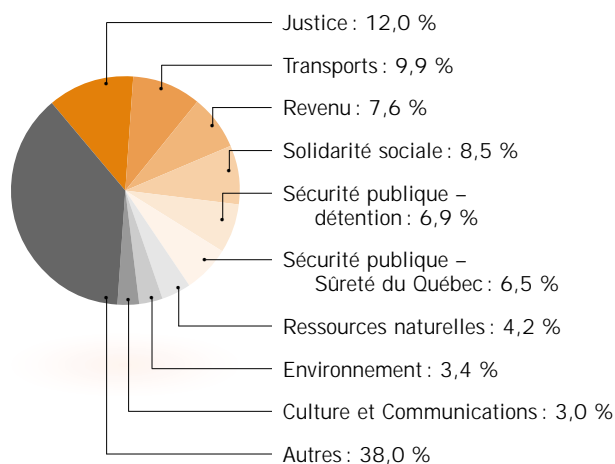
RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES PAR TYPE D'ESPACE



RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES PAR RÉGION



SUPERFICIES LOCATIVES OCCUPÉES PAR LES PRINCIPAUX CLIENTS DE LA SOCIÉTÉ*



* Pourcentage de la superficie occupée par rapport à la superficie totale occupée.

REVUE

DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2000, la Société immobilière du Québec a entamé une nouvelle période triennale de planification stratégique en poursuivant des objectifs de rationalisation des espaces, d'amélioration de la prestation des services de construction et d'accroissement de la productivité. L'exercice a notamment été marqué par l'atteinte de son objectif de réduction du taux d'espaces vacants, par le lancement de projets de construction majeurs et par l'établissement d'un important programme de formation des employés dispensé par les ressources internes de l'entreprise. Tout au long de l'année, la qualité des services à la clientèle a été au cœur des préoccupations de la Société.

UNE GESTION RIGOUREUSE DES ESPACES

La Société immobilière du Québec administre un parc immobilier de 2,58 millions de mètres carrés d'espace locatif, ce qui en fait l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires immobiliers du Québec.

Comme l'illustre le tableau ci-contre, les espaces gérés par la Société ont augmenté de 3 600 mètres carrés par rapport à l'exercice précédent. Cependant, il ne s'agit pas pour le gouvernement d'une augmentation nette des espaces puisque la Société a pris en charge de nouveaux clients pour une superficie de 19 200 mètres carrés, dont plus de 38 % de ces besoins ont été comblés par des espaces vacants. Si on ne tient pas compte de ces apports, le parc a diminué, durant la dernière année, de plus de 8 300 mètres carrés.

ÉVOLUTION DU PARC D'ESPACES

(en milliers de mètres carrés)

	1999-2000
Parc d'espaces au début	2575,8*
Achats et constructions	15,1
Nouveaux baux et avenants	88,3
Fins de baux	-99,6
Ventes d'immeubles	-10,6
Démolitions et remesurage	-1,5
Parc d'espaces	2567,4
Prise en charge de nouveaux clients	11,9
Parc d'espaces à la fin	2579,4
Variation du parc	3,6

* Voir note en page 4.



Le poste universel en aménagement intégré, une aire de travail complètement repensée.

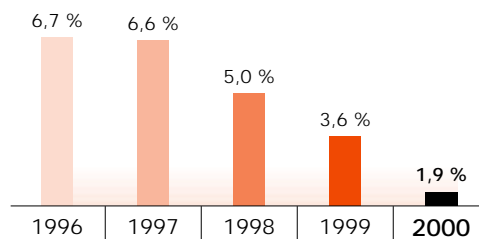
Par ailleurs, l'objectif premier de la Société est de s'assurer que les espaces soient utilisés le plus efficacement possible. Les efforts de rationalisation ont donc été poursuivis en favorisant la densification de l'occupation des immeubles et les rétrocessions d'espaces, sans pour autant sacrifier l'objectif d'atteindre et de garder les espaces excédentaires en deçà de 2 % de la superficie totale du parc immobilier.

Ainsi, malgré que la clientèle ait rétrocédé quelque 55 800 mètres carrés en 1999-2000, les espaces vacants sont passés cette année sous la barre des 2 %, le taux s'établissant à 1,9 % au 31 mars 2000, ce qui représente une diminution de 72 % depuis 1996.

ÉVOLUTION DES ESPACES VACANTS

(en milliers de mètres carrés)

Espaces vacants au 1 ^{er} avril 1999	91,1
Rétrocessions	55,8
Ventes d'immeubles	-10,6
Fins de baux vacants	-12,4
Espaces vacants comblés par les clients	-74,3
Autres	-0,4
Espaces vacants au 31 mars 2000	49,2
Taux de vacance	1,9 %



ESPACES VACANTS (au 31 mars)

UN NOUVEAU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Pour appuyer ses efforts de rationalisation du parc immobilier et diminuer la facture de loyer du gouvernement, la Société privilégie l'aménagement intégré dans les immeubles en propriété et dans les locations à long terme. À cet effet, elle a produit un document d'information incluant un cédérom destiné à l'ensemble de sa clientèle afin de mieux faire connaître le concept de l'aménagement intégré. Ce type d'aménagement propose non seulement un cadre physique de travail hautement fonctionnel (augmentation des surfaces de travail et ameublement ergonomique) favorisant l'efficacité et la productivité, mais il constitue également un outil efficace de gestion de l'espace puisqu'il permet d'économiser de 15 à 20 % d'espace par rapport à un aménagement traditionnel. Plusieurs projets d'aménagement intégré sont en processus d'analyse ou de réalisation, dont ceux du siège social de la Société à Québec et du siège régional de Montréal.

UN SUIVI ATTENTIF DES BAUX

Au cours de l'exercice, la Société a poursuivi ses démarches pour s'assurer d'obtenir le prix du marché dans toutes ses locations et ainsi diminuer à nouveau le coût moyen des espaces occupés par les ministères et organismes. La Société s'est donné comme objectif de réduire de 12 % le prix moyen des nouveaux baux qu'elle négocie, un objectif ambitieux étant donné le resserrement du marché, particulièrement à Montréal. Au cours de la dernière année, le marché immobilier à Québec était cependant encore favorable aux locataires d'espaces. Ainsi, il a été possible de signer ou de résigner des baux pour une superficie totale de 57 824 mètres carrés à un taux brut moyen de 121,11 \$/mètre carré pour une échéance de 5 à 10 ans. Il s'agit là de baisses très substantielles par rapport au prix jusque-là payé pour loger ces clients (-29,0 %).

DES SERVICES DE CONSTRUCTION PLUS PERFORMANTS

Les activités de la Vice-présidence à la construction ont été entièrement revues au cours des dernières années afin, comme maître d'œuvre, de réduire les coûts et de respecter les échéanciers et les budgets tout en accroissant la qualité des réalisations. Dans cette optique, les services de gestion de projets de la Société ont entrepris cette année la démarche en vue d'obtenir la certification ISO 9000 qui vise notamment à uniformiser les pratiques entre les chargés de projets, à mieux cibler les contrôles de qualité et à livrer des projets qui satisfont les exigences de nos clients. Le processus de certification sera complété dès l'automne 2000.

DÉVELOPPEMENT DE L'EXPERTISE

Des efforts importants ont été consentis sur le plan du développement de l'expertise, notamment en ce qui concerne le démarrage des projets de moyenne et grande envergure. Désormais, ceux-ci débutent systématiquement par des analyses fonctionnelles, des analyses d'intégration urbaine et par le développement de programmes de besoins détaillés. Une formation spécialisée dans le domaine de l'analyse de la valeur pour les grands projets ainsi que des exercices d'optimisation de la valeur pour les projets de moindre envergure ont permis à la Société de généraliser ces pratiques.

Par ailleurs, devant l'intérêt manifesté par la clientèle à l'égard du concept de l'aménagement intégré, la Société a étendu son expertise au sein de l'entreprise de sorte que plusieurs employés possèdent maintenant les connaissances nécessaires à l'élaboration de ce type de projet d'aménagement.

De nouvelles mesures ont été mises en place pour réduire le temps requis pour la clôture des projets, soit la période entre la réception provisoire d'un ouvrage et le moment où les travaux sont complètement terminés. Elles consistent non seulement à assurer un excellent contrôle de qualité sur l'exécution des travaux mais également à établir un processus détaillé de vérifications et de corrections avant la livraison du projet. Par ailleurs, la Société s'assure que les services de gestion immobilière qui prendront la relève de la construction auront reçu la formation nécessaire avant d'assumer cette fonction. Pour ce faire, ils sont dorénavant associés à tout le processus de mise en service précédant la livraison des projets.

Jusqu'à présent, l'ensemble des mesures visant l'augmentation de la productivité en construction ont permis une baisse de la tarification de plus de 5 % tout en affichant un bénéfice pour une deuxième année consécutive.



Élévation de Bleury, Palais des Congrès de Montréal agrandi.

DES SERVICES INTÉGRÉS À L'IMMEUBLE

Poursuivant à la fois des objectifs de satisfaction des occupants et d'économie, la Société a formé un groupe de travail composé de divers intervenants gouvernementaux dont le mandat est de réaliser un projet pilote visant la conception d'un bâtiment intelligent. Le groupe a notamment à vérifier la faisabilité et la viabilité du partage d'infrastructures et d'équipements de télécommunications dans un édifice multiclients. Ces services comprennent des salles de serveurs et de télécommunications communes, un réseau de câblage structuré assurant un accès universel aux services désirés et demeurant en place lors de réaménagements ultérieurs, des systèmes de contrôle d'accès des employés et des visiteurs, etc. La Société est d'avis que l'incorporation à l'immeuble de services à la fine pointe de la technologie se traduira par des économies substantielles et permettra à de petites unités administratives d'y accéder.

UN CARNET DE COMMANDES BIEN REMPLI

Au cours de l'exercice, la Société s'est vu confier la réalisation de plusieurs projets d'envergure. Mentionnons principalement l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal, l'agrandissement et la rénovation de l'Institut de police du Québec de Nicolet ainsi que du Palais de justice de Trois-Rivières. La Société amorce également d'importants travaux de remise aux normes des édifices Jean-Baptiste-De La Salle et Thais-Lacoste-Frémont (10 et 20, rue Pierre-Olivier-Chauveau) situés au cœur du quartier historique du Vieux-Québec. Dans ce dernier cas, la Société privilégie une intervention globale qui permettra non seulement d'améliorer la fonctionnalité des bâtiments mais aussi de doter cet ensemble immobilier de tous les services que l'on retrouve dans les bâtiments de construction récente. En plus de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et patrimoniales de ces immeubles, les travaux de modernisation permettront d'en densifier l'occupation.

Au 31 mars 2000, le carnet de commandes de la Société s'élevait à plus de 400 M\$.

Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal

Maître d'œuvre du projet, la Société immobilière du Québec a confié la réalisation de l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal au consortium Gespro/BFC/DIVCO selon le mode design-construction qui se traduit par l'octroi d'un seul contrat forfaitaire pour la conception architecturale et technique du projet et la réalisation des travaux. La formule retenue constitue une première dans la réalisation d'un projet public. Le comité d'évaluation, composé de représentants des secteurs gouvernemental et privé, a retenu ce consortium en raison de la qualité de son projet qui représente la solution optimale, tant du point de vue fonctionnel, technique et opérationnel que sur le plan du concept architectural et urbain. Le projet consiste principalement à doubler les superficies d'exposition et à augmenter les superficies de réunion, de congrès et de services en conséquence. La superficie du Palais des Congrès passera ainsi de 69 950 à plus de 125 000 mètres carrés. La Société compte faire en sorte que cette nouvelle forme de partenariat entre les secteurs public et privé soit un succès sur toute la ligne.

Parmi les projets d'importance qui ont été complétés en 1999-2000, mentionnons la rénovation et l'agrandissement de l'ancienne école des HEC située au 535, avenue Viger Est à Montréal afin d'y relocaliser le Centre d'archives de Montréal. Ce projet a été l'occasion de remettre en valeur cet immeuble, témoin important de l'architecture institutionnelle du début du XX^e siècle. Soulignons également le parachèvement des travaux de réaménagement de l'aile B de l'Établissement de détention de Bordeaux à Montréal et la construction du nouveau Quartier général régional de la Sûreté du Québec à Rouyn-Noranda.



Futur hall Bleury, Palais des Congrès de Montréal agrandi.

UN MEILLEUR SERVICE À LA CLIENTÈLE

Dans la poursuite de la régionalisation des activités de l'entreprise, les directions régionales situées à l'extérieur de Québec et de Montréal bénéficieront désormais de l'expertise d'un ingénieur. Les interventions en matière de conservation et d'amélioration des immeubles de la Société ainsi que la supervision des projets, directement en région, s'en trouveront nettement améliorées. L'ajout de cette personne-ressource permettra également une meilleure coordination et un soutien optimal des ressources techniques déjà en place.

De plus, afin de favoriser la synergie en regard notamment de la gestion des espaces et des immeubles, la Société a modifié la structure des directions régionales de Québec et de Montréal. Ainsi, les fonctions de planification des espaces, d'analyse immobilière et de négociation ont été regroupées au sein d'un nouveau service de la gestion des espaces. Sur le plan de la gestion des immeubles, le territoire de ces deux régions a été redivisé en fonction des superficies et du nombre d'immeubles.

UNE AUGMENTATION DE LA PRODUCTIVITÉ DE L'ENTREPRISE

La Société a entrepris d'optimiser l'utilisation des outils informatiques et de bureautique mis à la disposition du personnel, dans un souci d'accroissement de la productivité de l'entreprise.

À ce chapitre, un poste cadre de chargé de mission a été créé, dont l'un des mandats est d'identifier des mesures concrètes destinées à assurer un véritable changement dans les façons de faire et aussi à tirer le maximum de bénéfices des nouvelles technologies.

Déjà cette année, des efforts particuliers ont été consentis pour mieux adapter la formation aux besoins et la rendre disponible sur les lieux de travail en formant des personnes-ressources capables, au sein des unités administratives, de promouvoir et de piloter l'utilisation efficace des différentes applications technologiques. Soulignons à cet égard la formation relative au système de planification et de gestion de projets, au dessin assisté par ordinateur ainsi que celle s'adressant à l'ensemble des analystes et négociateurs de la Société.

De plus, les employés en contact étroit avec les clients ont participé, avec les représentants de la clientèle, à un programme de formation organisé par l'Association des gestionnaires en ressources matérielles du Québec. Le principal objectif était d'amener les participants à performer dans une perspective de satisfaction de la clientèle et de rentabilité pour l'entreprise.

La Société a aussi mis de l'avant une session de formation sous le thème « Prendre soin de soi et de sa motivation dans un contexte de travail exigeant et mouvant ». Destinée à tous les employés, cette journée visait notamment à améliorer la qualité de vie au travail.

Enfin, la Société a complété les programmes de recyclage en électricité d'entretien et en mécanique de machines fixes. Au terme de ces formations, les efforts des participants ont été couronnés par l'obtention de diplômes et de certificats de qualification.

Au cours de l'exercice financier 1999-2000, la Société a consacré une somme de 0,9 M\$ à la formation de ses employés, ce qui représente 2,5 % de la masse salariale.

DE NOUVELLES POLITIQUES

En décembre 1999, la direction de la Société adoptait un énoncé de politique marquant le coup d'envoi de l'élaboration d'un programme de gestion environnementale adapté aux opérations spécifiques de l'entreprise. L'énoncé précise notamment les trois secteurs qui feront l'objet d'une préoccupation particulière en matière de protection et d'amélioration de l'environnement, soit l'efficacité énergétique, la qualité des conditions d'occupation des immeubles et le développement durable. Par la mise en place de ce programme, dont la préparation a été confiée au chargé de mission, la Société entend contribuer concrètement à éliminer le gaspillage des ressources, augmenter le recyclage et assurer le maintien de conditions de vie saines pour son personnel et sa clientèle.

Par ailleurs, la Société souscrit à la politique gouvernementale ayant pour objet de prévenir ou de corriger les situations de harcèlement énumérées dans la Charte des droits et libertés de la personne. À cet égard, elle a adopté en 1999 une politique visant à maintenir un milieu de travail exempt de violence et de harcèlement et à protéger l'intégrité physique ou psychologique des personnes.



L'escalier en colimaçon du nouveau Centre d'archives de Montréal.

UN PASSAGE À L'AN 2000 HARMONIEUX

VOLET IMMEUBLE

En octobre 1998, la Société a mis sur pied un groupe de travail interne réunissant divers spécialistes pour qu'il procède à une vérification systématique de la capacité des équipements, des systèmes et des contrôles reliés aux immeubles afin de s'assurer d'un fonctionnement adéquat après le 31 décembre 1999. La Société a également pris en charge la vérification des systèmes de certains clients reliés à des immeubles spécialisés tels les établissements de détention, les palais de justice et les postes de la Sûreté du Québec.

L'opération de vérification du parc immobilier de la Société s'est achevée sur une note des plus positives. En effet, le changement d'année n'a donné lieu à aucune défaillance, même bénigne, des quelque 5 000 systèmes informatiques installés dans ses propriétés. Par ailleurs, aucun problème n'a été signalé par les propriétaires dans les locations occupées par ses clients. Il importe de mentionner que la démarche d'adaptation à l'an 2000 a généré des retombées positives touchant plusieurs secteurs de la Société : modernisation du parc d'ordinateurs dédiés à l'exploitation de ses immeubles, mise à jour de l'inventaire des équipements de base, révision de certaines procédures d'urgence, etc.

VOLET BUREAUTIQUE ET SYSTÈMES D'INFORMATION

Pour le volet des systèmes corporatifs d'information et de bureautique, le travail de préparation au passage à l'an 2000 a demandé beaucoup moins d'efforts par rapport à la plupart des autres organismes puisqu'une bonne partie des correctifs avait été effectuée lors de la transition technologique des dernières années. Il est à souligner qu'un système informatique et bureautique était considéré « conforme » seulement lorsque l'application ou le progiciel ainsi que les logiciels et les équipements étaient conformes. Ainsi, les efforts de la Société ont surtout porté sur la mise à niveau des logiciels, des équipements, des progiciels et des applications sur micro-ordinateurs.

SITUATION FINANCIÈRE

Au 1^{er} avril 1999, la Société appliquait sa nouvelle tarification pour la période triennale 1999-2002. C'est grâce aux économies récurrentes découlant de la rationalisation des espaces des ministères et organismes que la Société a pu réduire ses taux de location et couper de façon drastique le taux de frais d'administration appliqué aux ententes d'occupation. Le taux est passé de 6,38 à 2,8 %, une baisse de 56 %.

La nouvelle tarification avait également pour but d'équilibrer les revenus facturés avec les dépenses budgétées car l'objectif de la Société n'est pas de faire des profits mais bien d'offrir des biens et services au meilleur coût possible.

Or, en cette première année de tarification, l'état des résultats de la Société affiche un bénéfice net de 12,6 M\$. Ce bénéfice net résulte principalement des deux facteurs suivants :

- La baisse des revenus des ministères et organismes a été moindre que prévue car ces derniers ont signifié des besoins additionnels d'espace. Comme une grande partie de ces nouveaux besoins ont été comblés par des espaces vacants, ils n'ont pas réellement entraîné de dépenses supplémentaires. Les revenus additionnels ont ainsi permis de dégager un bénéfice de l'ordre de 6 M\$.
- Le résultat de contestation des taxes de quelques édifices importants a procuré des gains nets, incluant le remboursement d'intérêts, de 7 M\$.

Afin d'en faire bénéficier ses clients, la Société a versé en mars 2000 une ristourne de 12 M\$ aux ministères et organismes du gouvernement du Québec.

Bien que la facture des ministères et organismes au titre des loyers ait diminué de 3 M\$ par rapport à l'exercice financier précédent, les revenus de la Société sont plus élevés que ceux de l'an dernier de 21 M\$. Cette hausse tient aux raisons suivantes :

- Les montants versés par les ministères et organismes au titre des travaux d'aménagement sont passés de 53 M\$ à 69 M\$. Cette importante augmentation résulte d'une part des remboursements avant échéance des aménagements majeurs. En général, ces frais d'aménagement sont remboursés par les clients sur une période d'amortissement prédéterminée. Toutefois, comme les clients peuvent payer en tout temps et sans pénalité le solde non amorti de leurs aménagements, plusieurs d'entre eux se sont prévalus de cette option ces dernières années, et encore davantage lors de cet exercice financier : il y a eu 21 M\$ de remboursement par anticipation en 1999-2000 par rapport à 12 M\$ en 1998-1999. D'autre part, les travaux d'aménagement réalisés pour répondre aux besoins des clients ont également augmenté de façon fort significative.
- La Société n'émet plus de crédit aux ministères et organismes pour supporter les espaces de stationnement subventionnés, ce qui se traduit par des revenus en provenance de la Société Parc-Auto du Québec (SPAQ) plus élevés de 2,7 M\$, lesquels s'ajoutent aux revenus additionnels de 1,5 M\$ résultant de l'augmentation de la clientèle. En fait, depuis avril 1999, les ministères et organismes paient intégralement le taux du marché pour les stationnements qu'ils offrent à leurs employés ainsi que pour les véhicules gouvernementaux. Auparavant, la Société subventionnait la différence entre le taux du marché et le tarif préférentiel payé par les employés et inscrivait la dépense à l'encontre des revenus de la SPAQ, lesquels sont présentés à l'état des résultats dans « Autres clients ».

Outre la contrepartie du paiement des aménagements par les ministères et organismes, le total des dépenses est sensiblement du même niveau qu'en 1998-1999. Les coûts moindres au titre des frais de financement et des impôts fonciers et taxes d'affaires ont pratiquement compensé les hausses de coût affichées à différents postes de dépenses, notamment au titre des loyers et taxes d'affaires et au titre des frais d'exploitation.

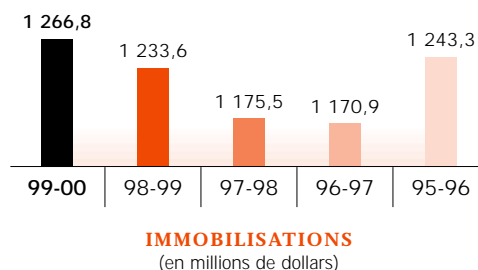
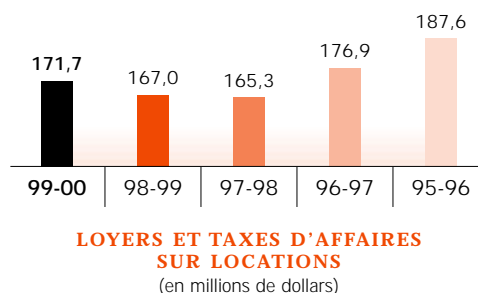
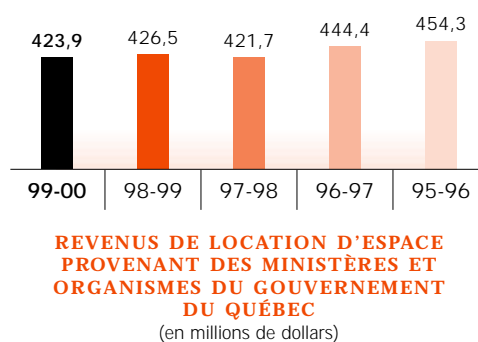
La Société a réalisé un gain sur disposition d'actif de 4,5 M\$ au cours de l'exercice financier, lequel provient en grande partie de la vente de terrains situés au 770, boulevard Henri-Bourassa à Montréal.

Il est à souligner que dans son bilan, la Société présente de façon distincte les investissements majeurs concernant l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal afin de ne pas augmenter artificiellement ses immobilisations pendant la période de construction, car la Société cédera cet actif à la livraison du projet à la Société du Palais des congrès de Montréal en échange du remboursement des coûts encourus.

Le niveau des emprunts de la Société a augmenté de 51 M\$ par rapport à l'an dernier. Ces nouveaux besoins de financement sont nécessaires pour financer les investissements de 106 M\$ relatifs aux divers travaux réalisés dans l'année, notamment dans le cadre de l'agrandissement du Palais de justice de St-Jérôme (17,8 M\$), du relogement du Centre d'archives de Montréal (15,8 M\$), du réaménagement de l'Établissement de détention de Bordeaux (11,6 M\$) et de la construction du Quartier général régional de la Sûreté du Québec à Rouyn-Noranda (5,6 M\$).

La Société a contracté au cours de l'exercice trois nouveaux emprunts à long terme totalisant 117 M\$, portant intérêt au taux des acceptations bancaires majoré, selon le cas, de 0,224 à 0,28 % pour des échéances variant de 3 à 7 ans. Deux emprunts à long terme aux taux effectifs respectifs de 9,09 et 10,91 % venant à échéance et totalisant 99 M\$ ont été remboursés, portant ainsi à 654,3 M\$ la dette à long terme au 31 mars 2000.

Le reste des besoins de fonds totalisant 33 M\$ a été financé par des emprunts réalisés sur le marché monétaire. Les emprunts dont les échéances varient de 1 à 90 jours ont atteint 503,9 M\$ au 31 mars 2000, dont une somme de 170 M\$ qui est couverte par deux conventions d'échange de taux d'intérêt.





Centre d'archives de Montréal.

**PRINCIPAUX
PROJETS**
de construction
et d'aménagement*
Terminés

CAMPBELL'S BAY

Sûreté du Québec
(construction d'un nouveau poste) 0,9 M\$

CHARLESBOURG

L'Atrium
(réfection de la dalle sur sol) 0,9 M\$

COOKSHIRE

Édifice du 460, rue Craig Nord
(aménagement d'un poste de la Sûreté du Québec) 0,6 M\$

EGAN-SUD

Ministère des Transports
(construction d'un nouveau centre de transport) 1,3 M\$

GASPE

Édifice du 96, Montée de Sandy Beach
(réaménagement et amélioration des
systèmes électromécaniques) 1,3 M\$

GATINEAU

Édifice du 394, boul. Maloney Ouest
(aménagement d'un centre local d'emploi) 0,6 M\$

GRANBY

Édifice du 77, rue Principale
(aménagement d'un centre local d'emploi) 0,7 M\$

HULL

Édifice Jos-Montferrand
(relocalisation d'un centre local d'emploi et
rénovation des contrôles d'ascenseurs) 1,4 M\$

JOLIETTE

Édifice du 409, rue Notre-Dame
(aménagement d'un centre local d'emploi) 0,6 M\$

MONTRÉAL

Palais de justice
(aménagement, modernisation des ascenseurs,
réfection des dalles de garage et étanchéité) 9,4 M\$

Édifice du 201, boul. Crémazie Est
(réfection de l'enveloppe) 2,0 M\$

* Projets supérieurs à 500 000 \$, chaque montant
représentant le coût total du projet.



Aile B, Établissement de détention de Bordeaux, Montréal.



Palais de justice de Montréal.

Édifice du 577, boul. Henri-Bourassa (réfection du mur rideau)	0,8 M\$	ROUYN-NORANDA Édifice du 180, boul. Rideau (aménagement du bureau régional du ministère de la Solidarité sociale)	0,5 M\$
Édifice du 600, rue Fullum (aménagement de divers clients)	1,7 M\$	SAINTE-FOY Édifice Cyrille-Duquet (aménagement de la salle d'ordinateurs du Fonds des services informatiques)	0,9 M\$
Établissement de détention de Bordeaux (réaménagement de l'aile B)	14,5 M\$	SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU Édifice du 855, boul. Industriel (aménagement du ministère du Revenu)	0,8 M\$
Édifice du 535, avenue Viger Est (rénovation et agrandissement pour relocaliser le Centre d'archives de Montréal)	19,9 M\$	SAINT-JÉRÔME Édifice Athanase-David (travaux d'amélioration à l'immeuble et aménagement de divers clients)	10,8 M\$
Centre du commerce mondial (aménagement du ministère des Transports et d'Investissement-Québec)	4,3 M\$	SALABERRY-DE-VALLEYFIELD Édifice du 63-A, rue Champlain (aménagement d'un centre local d'emploi)	0,5 M\$
Édifice du 35, Port-Royal (aménagement du ministère du Travail)	0,6 M\$	SILLERY Édifice du 1150, chemin Saint-Louis (aménagement du ministère de la Recherche, de la Science et de la Technologie)	0,7 M\$
MONTREAL-NORD Édifice du 5872, boul. Léger (aménagement d'un centre local d'emploi)	0,8 M\$	THETFORD MINES Palais de justice (aménagement d'un centre local d'emploi)	1,2 M\$
ORMSTOWN Édifice du 10, rue Gale (aménagement du ministère des Transports)	0,5 M\$	TROIS-RIVIÈRES Place de la Mauricie (aménagement d'un centre local d'emploi)	1,1 M\$
QUÉBEC Édifice André-Laurendeau (accès universel extérieur)	0,9 M\$		
Édifice Jean-Baptiste-De La Salle (rénovation des salles de toilette)	0,6 M\$		
Édifice Catherine-de-Longpré (réfection et mise aux normes des ascenseurs)	0,8 M\$		
Édifice Marie-Guyart (remise en condition d'un refroidisseur)	0,5 M\$		
Édifice 2 du 1665, boul. Wilfrid-Hamel (climatisation globale du rez-de-chaussée et aménagement)	1,7 M\$		



Institut de police du Québec, Nicolet.

**PRINCIPAUX
PROJETS**
de construction
et d'aménagement*
En cours de réalisation



Édifice Jean-Baptiste-De La Salle, Québec.

* Projets supérieurs à 500 000 \$, chaque montant représentant le budget total du projet.

BOUCHERVILLE

Édifice du 1, boul. Mortagne
(aménagement de la Sûreté du Québec
et du ministère des Transports)

1,7 M\$

BROSSARD

Édifice du 1, place du Commerce
(aménagement d'un centre local d'emploi)

0,7 M\$

HULL

Établissement de détention
(réaménagement du pavillon 2)

0,6 M\$

JONQUIÈRE

Édifice du 2154, rue Deschênes
(agrandissement et réaménagement
du ministère du Revenu)

1,0 M\$

LASALLE

Édifice du 2212, avenue Dollard
(réaménagement d'un centre local d'emploi)

0,6 M\$

LAVAL

Sûreté du Québec
(construction d'un nouveau poste)

1,3 M\$

LEBEL-SUR-QUÉVILLON

Sûreté du Québec
(construction d'un nouveau poste)

0,7 M\$

LONGUEUIL

Édifice du 790, rue Quinn
(aménagement d'un centre local d'emploi)

1,4 M\$



Palais des Congrès de Montréal.

MONTREAL

Palais de justice 5,3 M\$
(réfection des dalles de stationnement et
aménagement du quartier cellulaire)

Édifice du 1055, boul. René-Lévesque Est 0,5 M\$
(expansion et réaménagement de la
Régie des rentes du Québec)

Édifice du 276, rue Saint-Jacques Ouest 0,8 M\$
(aménagement du ministère des Relations avec
les citoyens et de l'Immigration)

Édifice du 600, rue Fullum 1,1 M\$
(installation de gicleurs – phase 2)

Établissement de détention de Bordeaux 0,6 M\$
(remplacement de 2 groupes électrogènes)

Édifice du 800, boul. De Maisonneuve Est 0,9 M\$
(aménagement d'un centre local d'intégration)

Édifice Wilfrid-Derome 1,5 M\$
(rénovation des toilettes et aménagement
d'un système de contrôle des accès informatisé)

Palais des Congrès de Montréal 239,4 M\$
(agrandissement et réaménagement)

NICOLET

Institut de police du Québec 43,6 M\$
(rénovation, agrandissement et
réaménagement)

QUÉBEC

Établissement de détention 0,8 M\$
(agrandissement des ateliers)

Édifices Jean-Baptiste-De La Salle et
Thais-Lacoste-Frémont 12,9 M\$
(rénovation et mise aux normes)

Édifice Marie-Fitzbach 1,9 M\$
(réaménagement du siège social
de la Société immobilière du Québec)

Édifice Marie-Guyart 1,4 M\$
(remise à neuf des boîtes de mélange
des systèmes mécaniques)

Édifices H et J 1,2 M\$
(réfection de l'entrée extérieure et
réaménagement des espaces paysagers
de la Grande Allée)

Stationnement d'Youville 6,7 M\$
(réfection globale du stationnement /
structure, systèmes mécaniques et électriques)

ROUYN-NORANDA

Sûreté du Québec 7,1 M\$
(construction d'un quartier général régional
et d'un poste local)

SAINTE-FOY

Complexe scientifique du Québec 2,4 M\$
(mise aux normes des hottes de ventilation)

Édifice Cyrille-Duquet 0,8 M\$
(réaménagement de la vitrine technologique
du Fonds des systèmes informatiques)

SAINTE-MARTINE

Sûreté du Québec 0,7 M\$
(construction d'un nouveau poste)

SAINT-EUSTACHE

Édifice du 367, boul. Arthur-Sauvé 0,5 M\$
(aménagement d'un centre local d'emploi)

SAINT-JÉRÔME

Palais de justice 20,3 M\$
(agrandissement et rénovation)

SAINT-JOVITE

Route 117 1,2 M\$
(réaménagement d'un sous-centre de transport)

SAINT-LAMBERT

Édifice du 6, boul. Desaulniers 0,6 M\$
(relocalisation d'un centre local d'intégration)

SAINT-PATRICE-DE-LA-RIVIÈRE-DU-LOUP

Édifice du 351, rue de l'Hôtel-de-Ville 0,8 M\$
(relocalisation du MAPAQ et de la SFA)

TROIS-RIVIÈRES

Palais de justice 14,5 M\$
(agrandissement et rénovation)

ORGANIGRAMME



RAPPORT

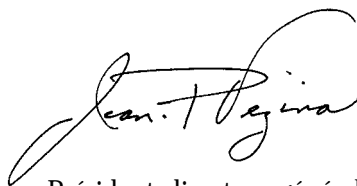
DE LA DIRECTION

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 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 doté 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, 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 5 juin 2000

RAPPORT

DU VÉRIFICATEUR

Au Ministre d'État à l'Économie et aux Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 2000 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. 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 2000 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. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Guy Breton, FCA

Québec, le 5 juin 2000

ÉTATS FINANCIERS

BILAN AU 31 MARS 2000

(en milliers de dollars)

	2000	1999
Actif		
Immeubles et barrages (notes 3 et 4)	1 266 830	1 233 559
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal (notes 4 et 5)	6 136	558
Équipement	4 233	4 002
Débiteurs (note 6)	40 153	40 075
Autres éléments d'actif - net (note 7)	38 805	39 138
	1 356 157	1 317 332
Passif		
Dette à long terme (note 8)	654 314	636 693
Emprunts temporaires (note 9)	503 910	470 798
Créditeurs et frais courus	99 458	111 096
Chèques en circulation moins encaisse	4 742	5 654
	1 262 424	1 224 241
Avoir de l'actionnaire		
Capital-actions (note 10)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec	7 666	7 666
Bénéfices non répartis	6 066	5 424
	93 733	93 091
	1 356 157	1 317 332

Engagements (note 20)

Éventualités (note 21)

Pour le Conseil d'administration,


Président-directeur général


Administrateur

RÉSULTATS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2000

(en milliers de dollars)

	2000	1999
Produits		
Location d'espaces		
Ministères et organismes - clients (note 11)	423 902	426 499
Autres clients	18 510	13 234
Aménagements et autres services offerts aux clients	69 059	52 885
Location de barrages	5 062	2 474
Autres	77	487
	516 610	495 579
Charges		
Loyers et taxes d'affaires sur locations	171 690	167 043
Frais de conservation et d'exploitation des immeubles (note 12)	81 868	79 132
Frais financiers - net (note 13)	62 742	68 433
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	56 707	59 983
Aménagements et autres services offerts aux clients	64 211	46 675
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs imputables aux opérations (note 16)	27 906	26 134
Amortissement (note 14)	21 048	23 552
Frais de relocalisation (note 15)	8 777	8 206
Frais généraux et administratifs - net (note 16)	8 568	8 290
Frais relatifs aux barrages	4 908	2 545
	508 425	489 993
Bénéfice avant autres éléments	8 185	5 586
Autres éléments :		
Gain sur cession d'immobilisations	4 457	998
Provision pour moins-value d'immeubles destinés à la vente	-	(266)
	4 457	732
Bénéfice net	12 642	6 318

BÉNÉFICES NON RÉPARTIS DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2000

(en milliers de dollars)

	2000	1999
Solde au début	5 424	4 106
Bénéfice net	12 642	6 318
	18 066	10 424
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	12 000	5 000
Solde à la fin	6 066	5 424

FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2000

(en milliers de dollars)

	2000	1999
Activités d'exploitation		
Rentrées de fonds - clients	516 355	492 014
Sorties de fonds - fournisseurs et membres du personnel	(380 396)	(350 245)
Intérêts reçus	3 829	1 796
Intérêts versés	(80 158)	(80 211)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	59 630	63 354
Activités d'investissement		
Acquisitions d'immeubles et barrages	(104 829)	(101 183)
Agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	(1 042)	(558)
Acquisitions d'équipement	(1 050)	(1 367)
Acquisitions d'autres éléments d'actif - net	(174)	(3 757)
Produit de la cession d'immobilisations	9 644	11 952
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(97 451)	(94 913)
Activités de financement		
Ristourne versée au gouvernement du Québec	(12 000)	(5 000)
Produit d'emprunts à long terme	116 920	-
Produit d'emprunts temporaires - net	33 112	153 957
Remboursement de la dette relative aux contrats de location- acquisition	(540)	(16 781)
Remboursement de la dette à long terme	(98 759)	(102 829)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	38 733	29 347
Augmentation (diminution) nette des liquidités	912	(2 212)
Liquidités au début	(5 654)	(3 442)
Liquidités à la fin	(4 742)	(5 654)

Les liquidités de la Société comprennent les chèques en circulation moins l'encaisse.

NOTES COMPLÉMENTAIRES 31 MARS 2000

(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.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. 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 cours d'aménagement ne sont pas réputés être 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 ans à 50 ans.

Les barrages sont aussi amortis sur une durée variant de 15 ans 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 partie 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 ans 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.

- **Droit aérien**

Le droit aérien est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 10 ans.

3. IMMEUBLES ET BARRAGES

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location- acquisition	Aména- gements majeurs	Total	
						2000	1999
En exploitation	97 629	1 085 985	25 188	55 493	188 213	1 452 508	1 388 161
En construction	-	17 990	4	-	8 492	26 486	43 040
Destinés à la vente	9 891	5 183	-	-	-	15 074	8 569
	107 520	1 109 158	25 192	55 493	196 705	1 494 068	1 439 770
Amortissement cumulé	-	179 138	4 072	5 218	38 810	227 238	206 211
	107 520	930 020	21 120	50 275	157 895*	1 266 830	1 233 559

* Incluant 46,4 millions \$ (1999: 30,4 millions \$) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

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

	2000	1999
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :		
Salaires et autres coûts directs (note 16)	5 507	5 981
Frais généraux et administratifs (note 16)	1 440	1 492
Intérêts (note 13)	2 406	2 230
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	346	(131)
	9 699	9 572

5. 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 31 mai 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 219,6 millions \$. Ces coûts englobent, en plus des coûts directs, les intérêts ainsi que les frais généraux et administratifs s'y rapportant.

6. DÉBITEURS

	2000	1999
Ministères et organismes - clients	24 510	28 346
Autres	15 643	11 729
	40 153	40 075

7. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF - NET

	2000	1999
Frais reportés, au coût amorti :		
Bail capitalisé	10 224	11 259
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	2 553	2 558
Prime à l'émission de la dette à long terme	(70)	(1 030)
Développement de systèmes informatiques	1 280	1 220
Autres frais et produits reportés	(186)	935
	13 801	14 942
 Hypothèque à recevoir - net *	10 829	11 046
Contrat location-vente - net	1 652	1 708
Dépôts	3 551	3 601
Frais payés d'avance	2 698	2 321
Travaux en cours	2 117	1 283
Droit aérien	1 041	1 292
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	3 116	2 945
	38 805	39 138

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

8. DETTE À LONG TERME

	2000	1999
Obligations (a)		
Série B, portant intérêt au taux effectif de 9,36 %, échéant en 2006	10 245	10 245
Série D, portant intérêt au taux effectif de 10,91 %	-	45 000
Série E, portant intérêt au taux effectif de 10,36 %, échéant en 2013, avec option d'échéance anticipée (b)	59 428	59 428
Série F, portant intérêt au taux effectif de 10,78 %, échéant en 2014	150 000	150 000
Billets dus au Fonds de financement du gouvernement du Québec		
Intérêt au taux effectif de 10,74 %, échéant en 2001	40 000	40 000
Intérêt au taux effectif de 9,09 %	-	53 656
Intérêt au taux effectif de 9,10 %, échéant en 2000	95 809	95 809
Intérêt au taux effectif de 5,74 %, échéant en 2002	50 000	50 000
Intérêt au taux effectif de 5,65 %, échéant en 2002	79 024	79 024
Intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 0,28 %, échéant en 2007	28 920	-
Intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 0,25 %, échéant en 2003	61 000	-
Intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 0,224 %, échéant en 2002	27 000	-
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (c)	52 488	53 028
Emprunts à taux et à échéances variables	400	503
	654 314	636 693

Le montant des paiements en capital, excluant les contrats de location-acquisition, à effectuer au cours des cinq (5) prochains exercices se détaille comme suit :

Exercice

2001	95 815
2002	40 007
2003	156 031
2004	61 008
2005	9
	352 870

8. DETTE À LONG TERME (SUITE)

- (a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.
- (b) Le 28 mars de chacune des années 2001 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 12 prochains exercices est de 9 millions \$.
- (c) Les paiements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice

2001	9 855
2002	9 855
2003	9 855
2004	9 855
2005	9 855
Par la suite	223 286
Total des paiements minimaux à payer	272 561
Moins : Intérêts théoriques au taux de 11,19 %	121 837
Frais accessoires	98 236
	220 073
	52 488

9. EMPRUNTS TEMPORAIRES

Les emprunts temporaires de la Société portent intérêt à un taux moyen de 5,35 % et ont des échéances s'échelonnant du 3 avril au 2 mai 2000. Deux conventions d'échange de taux d'intérêts, permettant de convertir les taux à court terme d'emprunts temporaires en des taux fixes à long terme ont été contractés, dont les durées restantes sont de 2 ans et 8 ans. Ces conventions d'échange de taux d'intérêts s'appliquent sur des montants respectifs de 150 millions \$ et 20 millions \$ et garantissent des taux effectifs de 5,52 % et de 5,74 %.

10. CAPITAL-ACTIONS

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

	2000	1999
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 \$ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	80 001	80 001

11. PRODUITS DE LOCATION D'ESPACE

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 2000 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 1650-97.

12. FRAIS DE CONSERVATION ET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

	2000	1999
Conservation	18 972	19 170
Exploitation	63 848	60 942
	82 820	80 112
Moins : Frais des locaux occupés par la Société	952	980
	81 868	79 132

13. FRAIS FINANCIERS - NET

	2000	1999
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	48 337	57 808
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	5 609	6 378
Emprunts à taux et échéances variables	58	60
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	(566)	(364)
Frais de garantie d'emprunts	1 323	1 323
Emprunts temporaires	27 599	18 804
	82 360	84 009
Produits d'intérêts :		
Dépôts à court terme	84	86
Hypothèque	692	705
Contrat location-vente	284	316
Résultant de gains de contestations de taxes	2 900	819
Autres	27	31
	3 987	1 957
	78 373	82 052
Moins :		
Intérêts capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	2 406	2 230
Intérêts imputés aux locaux occupés par la Société	1 560	1 629
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	9 973	7 909
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	1 692	1 851
	15 631	13 619
	62 742	68 433

14. AMORTISSEMENT

	2000	1999
Immeubles, aménagements et barrages	60 187	47 017
Équipement et autres éléments d'actif	1 326	1 509
	61 513	48 526

Moins amortissement imputé aux :

Frais financiers - net		
Prime, escompte et frais d'émission de la dette à long terme	(566)	(364)
Aménagements et autres services offerts aux clients	37 248	24 091
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	399	403
Locaux occupés par la Société	385	365
Frais relatifs aux barrages	2 999	479
	40 465	24 974
	21 048	23 552

15. 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.

16. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS - NET

	2000	1999
Salaires et avantages sociaux	35 950	34 643
Frais des locaux occupés par la Société	4 114	3 870
Frais de déplacement	375	360
Services professionnels	136	111
Perfectionnement	275	190
Postes, messageries et télécommunications	883	912
Communication et commercialisation	70	56
Fournitures et autres frais	605	676
Informatique	548	467
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	399	403
Autres charges	66	209
	43 421	41 897
Moins :		
Salaires et autres coûts directs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	27 507	25 770
Salaires et autres coûts directs capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	5 507	5 981
	33 014	31 751
Total des frais généraux et administratifs	10 407	10 146
Moins :		
Frais généraux et administratifs capitalisés aux immeubles, barrages et à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal	1 440	1 492
Frais généraux et administratifs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	399	364
	1 839	1 856
	8 568	8 290

17. INSTRUMENTS FINANCIERS - JUSTE VALEUR

Au 31 mars 2000, la juste valeur de la dette à long terme de 654 millions \$ (1999 : 637 millions \$) de la Société s'établissait à 717 millions \$ (1999 : 722 millions \$) compte tenu de l'actualisation des 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.

18. RÉGIMES DE RETRAITE

Les membres du personnel de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) ou au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF), administrés par un organisme du gouvernement du Québec. Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses cotisations à titre d'employeur. Les cotisations de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 1,6 millions \$ (1999 : 1,6 millions \$).

19. 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.

20. ENGAGEMENTS

Contrats de location-exploitation

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

Exercice

2001	133 295
2002	120 506
2003	110 214
2004	102 688
2005	85 360
Par la suite	286 869
	838 932

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 2000, 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 200 millions \$, dont 190 millions \$ sont liés à l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal.

21. ÉVENTUALITÉS

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 22 millions \$, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'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.

Des poursuites reliées aux barrages lors du déluge de juillet 1996 au Saguenay, dont le montant est estimé à environ 180 millions \$, ont été intentées contre la Société mais, à cet égard, la direction est fondée à croire ne pas devoir assumer une quelconque 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.

22. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres des états financiers de 1999 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 2000.



La Société
immobilière
du Québec

Publié par la Direction des communications

Siège social :

Société immobilière du Québec
1075, rue de l'Amérique-Française
Québec (Québec)
G1R 5P8

Téléphone : (418) 646-1766
Télécopieur : (418) 646-6911
Courrier électronique : courrier@siq.gouv.qc.ca
Site Web : <http://www.siq.gouv.qc.ca>

Conception graphique et infographie
Paquebot Design

Dépôt légal - 2000
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISSN 0827-0902
ISBN 2-550-36041-9



Cette publication est imprimée sur du papier
contenant des fibres recyclées.

21



+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

