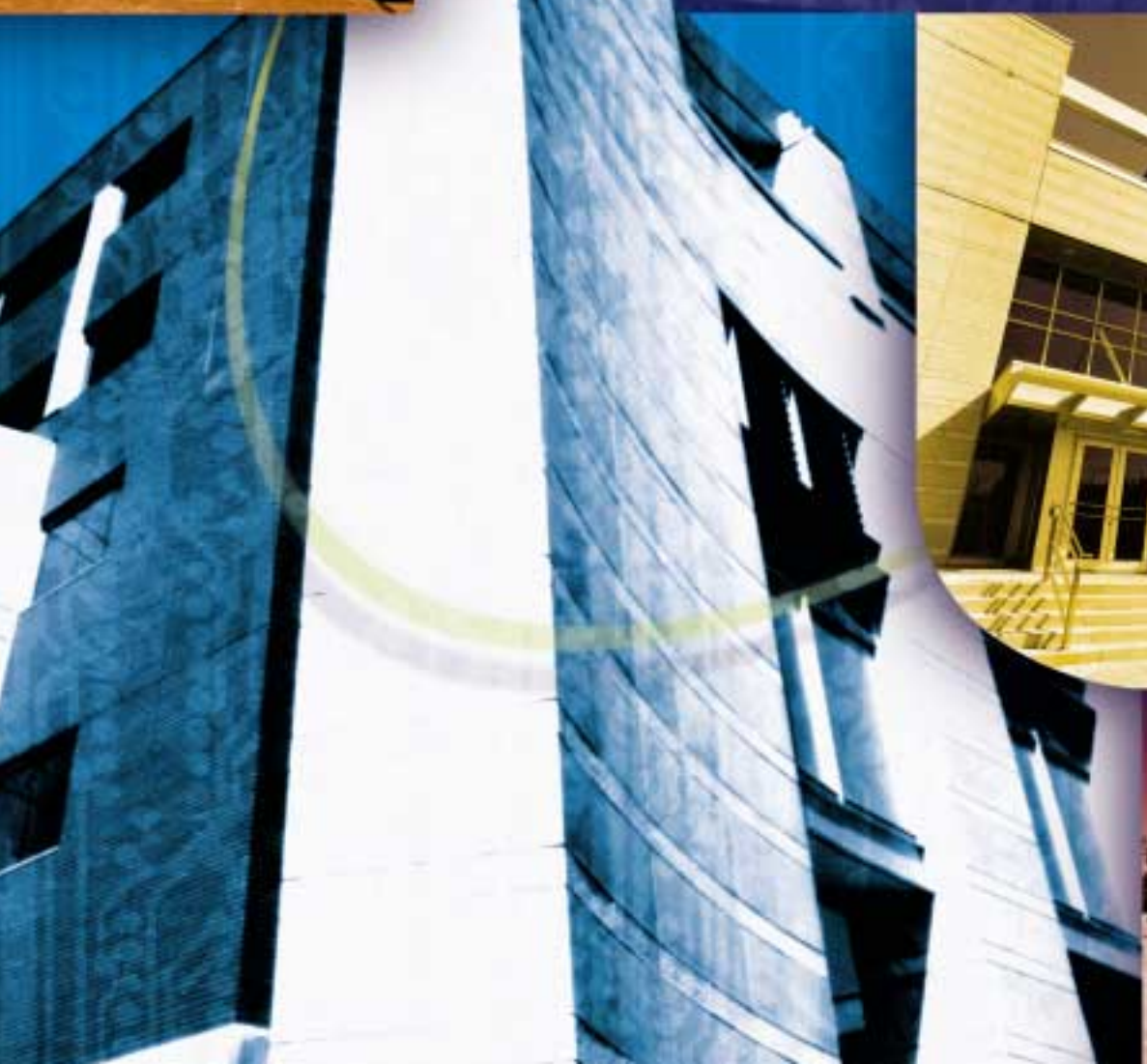
La Société immobilière du Québec

Rapport annuel 1998-1999



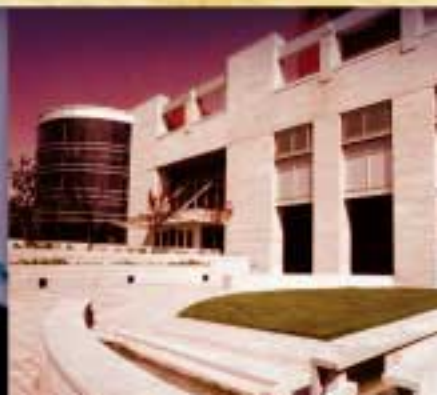


Table des matières

Directions régionales	1
Exercice en bref	2
Message du président	3
Conseil d'administration	7
Comité de direction	8
Revue de l'exercice	9
Parc immobilier	13
Situation financière	14
Principaux projets	16
Organigramme	20
Rapport de la direction	21
Rapport du vérificateur	22
États financiers	23

Une qualité architecturale reconnue

Au cours de l'exercice, la Société immobilière du Québec s'est méritée deux mentions «Orange» décernées par l'organisme *Sauvons Montréal* soulignant la qualité de deux récentes réalisations : l'agrandissement et la rénovation du Tribunal de la jeunesse (en couverture) et de l'édifice du 1701, rue Parthenais à Montréal.

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 1999.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités de la Société et comprend plusieurs renseignements 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 1999.

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 en assumant la responsabilité de la gestion du parc immobilier du gouvernement du Québec. Ce parc est composé de près de 1 000 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire québécois. L'actif de la Société s'élève à plus de 1,3 milliard de dollars. L'entreprise offre tous les services reliés à la construction, à la gestion et à l'exploitation de biens immobiliers. L'importance du parc qu'elle administre lui fournit des leviers économiques qui donnent à ses clients de nombreux avantages auxquels ils ne pourraient avoir accès individuellement. Ses ressources humaines possèdent une expertise solide et diversifiée dans l'ensemble du domaine immobilier.

Directions régionales

Véritable porte d'entrée pour les clients, les directions régionales sont responsables auprès de la clientèle de leur territoire de tous les services offerts par la Société.

Exercice en bref

Faits saillants financiers
(en millions de dollars)

	1998-1999	1997-1998
Revenus totaux	**495,6**	489,4
Actif total	**1 317,3**	1 251,8
Immobilisations	**1 234,1**	1 175,5

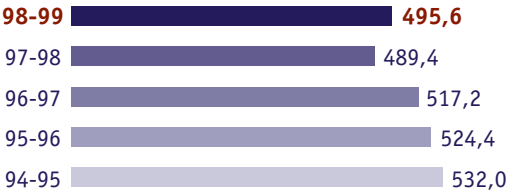
L'effectif

	Au 31 mars 1999	Au 31 mars 1998
Postes réguliers	**621**	626

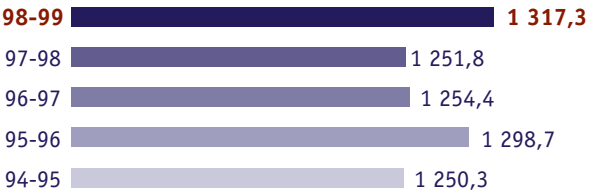
Le parc immobilier

	Au 31 mars 1999	Au 31 mars 1998
Nombre d'immeubles :	**989**	935
- en propriété :	**374**	397
- en location :	**615**	538
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	**2 464**	2 375

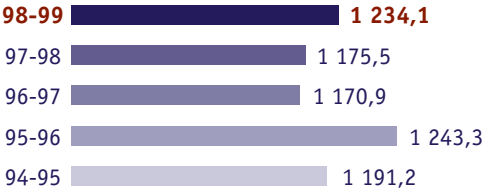
Revenus totaux
(en millions de dollars)



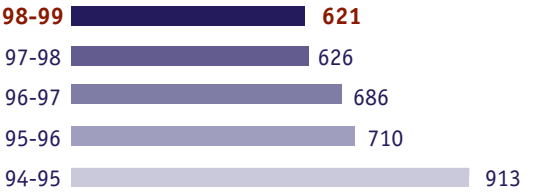
Actif total
(en millions de dollars)



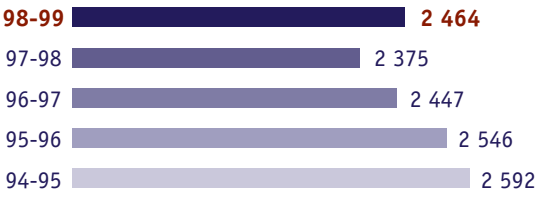
Immobilisations
(en millions de dollars)



Effectif
(postes réguliers)



Superficies locatives totales (au 31 mars)
(en milliers de mètres carrés)



Message du président

Une augmentation très marquée du volume d'affaires de la Société, voilà ce qui caractérise le mieux l'année 1998-1999. En effet, tant du côté de la gestion des espaces et des immeubles que de celui de la construction, les activités se sont accrues considérablement au cours de la dernière année.

La gestion des espaces et des immeubles

L'entente Ottawa-Québec concernant la formation de la main-d'œuvre à l'effet de regrouper les employés des centres Travail Québec (CTQ), de ceux de la Société québécoise de développement de la main-d'œuvre (SQDM) et de ceux d'Emploi Canada a entraîné la création de plus de 150 centres locaux et régionaux d'emploi à travers tout le territoire du Québec. Sauf pour de rares exceptions où la solution immobilière résidait dans une localisation au sein d'immeubles propriétés de la Société ou dans le regroupement dans des locaux déjà occupés par un des trois organismes, c'est par appels d'offres que les locaux ont été sélectionnés. C'est la seule façon d'obtenir les prix du marché en s'assurant bien sûr au préalable que le périmètre de recherche est assez étendu pour permettre une saine concurrence.

La Société a également participé de très près au redéploiement des services de la Sûreté du Québec. Elle a été associée, dès le départ, aux décisions concernant l'implantation des postes de la Sûreté et aux négociations avec les municipalités régionales de comté (MRC). Cette opération s'est déroulée promptement avec beaucoup de coordination et de professionnalisme et a été couronnée de succès et cela, grâce avant tout à une très grande collaboration entre les intervenants.

La construction

L'an passé, nous notions une accélération très marquée de la construction. Or, ce mouvement, loin de s'atténuer, s'est poursuivi et notre Vice-présidence à la construction a donc été très occupée puisqu'il a fallu ajouter aux projets de nouvelles constructions et de rénovation une augmentation sensible des travaux d'aménagement, notamment ceux liés à l'implantation des centres locaux d'emploi et des postes de la Sûreté du Québec.

Édifice Milton, Montréal

Parmi tous les projets de construction, il y a lieu de souligner la rénovation et la reconversion de la partie « centre de détention » de l'édifice Parthenais. Ces travaux de plus de 50 millions de dollars ont été réalisés dans un temps très court, tout en conservant dans l'immeuble l'effectif du siège social de la Sûreté du Québec et celui du Laboratoire de sciences judiciaires et de médecine légale. Le budget initial et les échéanciers ont été respectés. Les honoraires professionnels internes et externes ont été maintenus en deçà de 10 % des coûts de construction. Non seulement ce chantier a été mené de main de maître mais cette rénovation a reçu une mention « Orange » de l'organisme *Sauvons Montréal*.

La sélection des professionnels

La Société, au cours des derniers mois de 1998 et au début de 1999, a fait l'objet des manchettes des médias montréalais et de certains journaux spécialisés par suite du « boycottage » par les associations des ingénieurs et des architectes des appels d'offres de la Société visant la réalisation du projet d'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal. Comme la Société n'a pas l'habitude de discuter de ses problèmes et de régler ses différends sur la place publique, elle s'est abstenue de participer par la voie des médias à cette polémique qui, plus est, a été initiée en pleine campagne électorale. Il a été maintes fois affirmé ou sous-entendu, au cours de ce débat, que la Société immobilière du Québec sélectionnait les professionnels de la construction sur le seul critère du prix. Or, ces affirmations sont totalement fausses. Au contraire, la méthode de sélection pratiquée par la Société pour des projets qui font l'objet de programmes de besoins détaillés accorde une importance capitale à la qualité. Pour ce faire, les critères de sélection ont été renforcés et la note de passage portée de 60 % à 70 %. Une note de passage de 60 % est généralement fixée pour les contrats octroyés par d'autres instances gouvernementales. Seules les firmes ayant franchi cette étape, qui porte exclusivement sur la capacité de l'entreprise à réaliser des travaux de qualité, se concurrencent sur les prix. La Société avait même fait accepter pour le projet du Palais des Congrès de Montréal, que cette deuxième étape des prix ne compte que pour 10 % des points.

Il a été également mentionné, au cours de ce débat, « *que la concurrence entraîne les prix à la baisse, nuit à la qualité des projets, provoque des honoraires additionnels en cours de route et se solde à terme par un impact négatif sur les coûts d'opération.* » La Société a réalisé plus d'une vingtaine de projets en recourant à la sélection

des professionnels par un appel de candidatures suivi d'un appel de soumissions et en tire les grandes conclusions suivantes :

Il n'y a aucun doute que la concurrence a pour effet de baisser les prix. De fait, la Société a observé une baisse moyenne des honoraires de plus de 40 % par rapport aux rémunérations prévues aux décrets gouvernementaux qui étaient utilisés par la Société immobilière du Québec antérieurement.

Cependant, il est faux de prétendre ou de laisser entendre que la soumission d'un prix a pour effet de diminuer la qualité. L'expérience menée par la SIQ démontre d'abord que les entreprises d'expertise reconnues ne se sont pas abstenues de participer au processus. De plus, le candidat le mieux classé soumissionne presque toujours à un prix plus bas que le candidat le plus mal classé.

Il n'est pas fondé non plus de prétendre que le processus entraînera un impact négatif sur les coûts d'opération. L'absence de concurrence n'a jamais été un gage de qualité et les exemples ne manquent pas pour démontrer le contraire. La firme qui se trouve en concurrence doit, d'une part, accorder une attention particulière au degré de satisfaction du client et, d'autre part, s'assurer d'une gestion exceptionnelle de son propre contrat. L'expérience vécue jusqu'à maintenant démontre que les firmes de professionnels ainsi sélectionnées sont plus vigilantes, créatives et davantage associées à la réussite du projet. Il en va de leurs intérêts personnels non seulement en termes de rentabilité mais également en termes d'accroissement de productivité et d'accumulation de leur savoir-faire.

Ce débat n'est sûrement pas terminé et, quoi qu'il en soit, la Société continuera de privilégier en tout premier lieu la qualité sans pour autant négliger le principe moteur d'une économie de marché, soit la concurrence.

La nouvelle tarification

Tous les efforts consentis depuis quatre ans pour rationaliser et réformer l'entreprise se sont matérialisés récemment dans l'annonce d'une très bonne nouvelle. Les frais d'administration de la Société ont diminué de 56 %. Ces frais sont chargés à tous les ministères et organismes en majorant le montant de leurs factures d'ententes d'occupation (loyers bruts). Or, la majoration est passée de 6,38 % à 2,8 % le 1er avril dernier et elle demeurera à ce niveau pour les trois prochaines années.

Ce résultat est d'autant plus digne de mention qu'il s'ajoute à une réduction récurrente de factures de 65 millions de dollars

découlant de la rationalisation d'espace des ministères et organismes depuis 1995. Notons en outre que les coûts de construction ont aussi été réduits considérablement grâce à une revue complète de nos façons de faire dans ce secteur. De fait, la Société a réussi pour la première fois depuis sa création (14 ans) à déclarer un surplus au chapitre de ses opérations en construction. Auparavant, les déficits de la construction étaient refilés aux clients dans les ententes d'occupation.

La planification stratégique 1999-2002

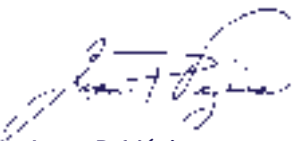
Fort de ces succès, la Société entame une nouvelle période triennale de planification stratégique en étant bien déterminée à poursuivre la rationalisation des espaces, la gestion vigilante des immeubles et l'amélioration de la performance des activités de la construction.
Les objectifs poursuivis peuvent se résumer ainsi :

- **s'assurer en tout temps d'obtenir les prix du marché et ainsi diminuer à nouveau le coût moyen des espaces occupés par les ministères et organismes et les coûts de construction ;**
- **poursuivre la rationalisation des espaces en densifiant l'occupation et en favorisant les rétrocessions tout en gardant les espaces excédentaires en deçà de 2 % de la superficie totale du parc ;**
- **être beaucoup plus proactif auprès des clients afin de leur faire bénéficier, tout en diminuant leurs coûts, de services de première ligne offerts par l'immeuble ;**
- **opérer au sein de l'entreprise un véritable « virage technologique » permettant d'être beaucoup plus productif et d'éviter l'accroissement des frais de fonctionnement ;**
- **accroître la performance dans le secteur de la construction en mettant l'accent notamment sur le développement de l'expertise, la clôture des projets et l'obtention de la norme ISO ;**
- **planifier et réaliser plus efficacement l'entretien et la conservation des immeubles.**

Voilà autant d'engagements qui concourront à un seul et même grand objectif : être capable d'absorber l'inflation inévitable des taxes et des coûts d'opération des trois prochaines années et ainsi de pouvoir annoncer à nos clients une nouvelle baisse ou du moins la stabilité du coût moyen des espaces le 1er avril 2002, date de la prochaine tarification.

Rappelons, en terminant, que la recherche de la meilleure solution au plus bas coût possible, la démonstration, jour après jour, de la compétence et d'une très grande rigueur dans la gestion des biens publics et dans la prise en compte des intérêts des clients et des contribuables et le respect des échéanciers et des budgets sont devenus des valeurs intrinsèques qui animent toutes nos actions et tous nos comportements. La Société a pu ainsi rapidement redresser la situation et présenter un bilan administratif et financier particulièrement performant et c'est avant tout sur cet aspect que la Société est jugée. La facture des loyers du gouvernement a beaucoup baissé, la qualité des services s'est améliorée et l'entreprise a fait la preuve de son utilité et de sa raison d'être.

Le président-directeur général,



Jean-P. Vézina

Conseil d'administration

Jean-P. Vézina
Président-directeur général

Louis-Marie Beaulieu
Président du conseil
et chef de direction
Groupe Desgagnés inc.

Rock Cloutier
Président
Gestion Rock Cloutier inc.

Réal Dionne
Administrateur

Diane Gravel
Directrice des finances
et de l'administration
Place Desjardins inc.

Manon Guitard
Avocate
Guitard, Michaud,
Chénier et de Bellefeuille

G.-André Harel, c.a.
Associé
Harel, Drouin et associés

Marie Leclerc
Coordonnatrice de
la région de Lanaudière
Secrétariat au suivi et
au soutien du réseau
Ministère de la Santé et
des Services sociaux du Québec

Normand St-Pierre
Ingénieur

Guy Joannis
Secrétaire corporatif
et directeur des affaires juridiques

Comité de direction

Daniel Gilbert
Vice-président à la construction

Diane Delisle
Vice-présidente à l'administration et aux finances

Guy Joannis
Secrétaire corporatif et directeur des affaires juridiques

Jean-P. Vézina
Président-directeur général

Pierre Babineau
Vice-président à la gestion des espaces et des immeubles et vice-président aux immobilisations, parcs et barrages

Sonia Léveillé
Adjointe au président et secrétaire du comité de direction

La Direction générale regroupe les fonctions reliées au bureau du président-directeur général, aux communications, aux affaires juridiques, à la vérification interne et aux activités du groupe de l'an 2000.

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 la porte d'entrée pour le traitement de toutes les demandes de services de la clientèle. Dans le cadre d'une approche décentralisée, la vice-présidence est présente partout sur le territoire. Neuf directions régionales la représentent et jouissent d'une grande marge de manoeuvre pour la gestion immobilière et la réalisation de tous les projets.

La Vice-présidence aux immobilisations, parcs et barrages est responsable des travaux de construction et de rénovation des bâtiments, des quais, des barrages et des autres infrastructures de service devant être réalisées dans le réseau des parcs provinciaux du Québec, en vertu d'une entente avec le ministère de l'Environnement et de la Faune.

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.

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. Elle offre aussi une gamme de services d'expertise : programmation, estimation, architecture, ingénierie, acoustique et sécurité des bâtiments. Situés à Québec et Montréal, ses services de gestion de projets et d'architecture et d'ingénierie répondent directement aux demandes des directions régionales.

Un carnet de commandes bien rempli

...par l'accroissement des nouveaux besoins

L'année 1998-1999 se démarque par une hausse importante de la demande de nouvelles superficies. En effet, le parc s'est accru de 138 200 m^2 pour répondre aux besoins additionnels des ministères et organismes.

Ces demandes visaient principalement la mise en place des centres locaux d'emploi (CLE), le redéploiement des services de la Sûreté du Québec (SQ), la régionalisation des services de la Commission des lésions professionnelles (CLP) et l'accroissement des effectifs du ministère du Revenu. Ainsi, la Société a livré, au cours du présent exercice, soixante-dix centres locaux d'emploi alors que près de quatre-vingts autres seront aménagés d'ici décembre 2000. Dans le cadre du redéploiement de la Sûreté du Québec, c'est une quarantaine de postes qui ont été déplacés ou ouverts et, d'ici mars 2000, l'opération sera complétée. Enfin, dix-sept bureaux régionaux de la Commission des lésions professionnelles ont été aménagés.

...par la réalisation de nombreux travaux de construction

Le carnet de commandes a été largement influencé également par les nombreux projets de construction qui ont été réalisés ou entrepris en 1998-1999. Mentionnons principalement tous les travaux préliminaires et les études effectuées pour l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal, la rénovation et l'aménagement de l'édifice du 1701, rue Parthenais à Montréal, la rénovation du 535, rue Viger Est à Montréal afin de relocaliser les Archives nationales, la rénovation de l'Établissement de détention de Bordeaux et la rénovation et l'agrandissement du Palais de justice de St-Jérôme.

...par les travaux d'immobilisations réalisés dans les parcs provinciaux

En mai 1998, la Société s'est vu confier la réalisation de travaux d'immobilisations dans le réseau des parcs provinciaux québécois. Quelque 130 projets touchant principalement la construction de bâtiments d'accueil et d'autres infrastructures de service y ont été complétés au cours de la dernière année. Le parachèvement de ce programme d'immobilisations sera assumé par la Société des établissements de plein air du Québec suite à la décision du gouvernement de lui transférer l'exploitation de l'ensemble des parcs du Québec.

Une performance à souligner : les activités de la construction

Suite à la création d'un centre de profit associé aux activités de la Vice-présidence à la construction, les résultats après une première année d'opérations sont plus qu'encourageants. En effet, un des premiers objectifs qui avait été fixé à cette vice-présidence était de ramener les pourcentages d'honoraires professionnels, internes et externes, reliés à la réalisation de l'ensemble des projets de construction et d'aménagement, à des pourcentages se rapprochant de ceux

du secteur privé. De 1995 à 1999, la Vice-présidence à la construction a réussi à diminuer progressivement ces taux de 22,0 % à 14,6 %* tout en générant un bénéfice net de 1,2 M$ en 1998-1999. Comme cette vice-présidence doit s'autofinancer, les bénéfices réalisés au cours de 1999-2000 seront utilisés pour réduire le taux de facturation des honoraires et par conséquent le coût des projets.

Ces résultats sont la conséquence des changements qui ont été apportés dans toutes les activités de la construction depuis 1995. Celles-ci avaient comme objectifs de réduire les coûts et de respecter les échéanciers et les budgets tout en accroissant la qualité des réalisations. Les efforts ont notamment porté sur la préparation des projets (l'analyse immobilière, l'analyse fonctionnelle des besoins, le développement le plus détaillé possible d'un programme de construction), l'estimation des coûts et le recours à l'analyse de la valeur.

Le mode de réalisation des projets et les méthodes de sélection des professionnels ont également été modifiés. Notons particulièrement l'utilisation de la procédure ACS (appel de candidatures et de propositions suivi d'un appel de soumissions). Depuis sa mise en application en mars 1997, vingt-sept contrats de services professionnels d'architecture et d'ingénierie ont été octroyés selon cette méthode de sélection permettant d'obtenir des soumissions équivalentes à 60 % des prix payés en vertu des décrets gouvernementaux.

Un bilan des quatre dernières années digne de mention

La Société a publié en octobre 1998 le « Bilan de la réforme 1995-1998 » afin de faire le point et de mesurer l'impact de l'ensemble des mesures qui ont été appliquées. Les résultats de l'exercice financier 1998-1999 permettent par ailleurs de faire le bilan de la planification stratégique triennale 1996-1999.

Depuis 1995, la facture des loyers du gouvernement du Québec n'a pas cessé de diminuer. Malgré l'ajout de besoins, l'État a déboursé, de 1995 à 1999, 116 M$ de moins au titre des loyers. Comme il s'agit d'un montant net, la réforme de la Société entraîne déjà, au seul chapitre des coûts des loyers, une économie de l'ordre de 150 M$ auxquels il faut ajouter plus de 20 M$ versés par la Société sous forme de ristourne, dont 5 M$ le 31 mars dernier.

Sur le plan de la gestion des espaces, les mesures prises par la Société ont connu rapidement un très vif succès. Les ministères et organismes ont rationalisé leurs espaces et, en quatre ans, ont diminué leur superficie de 382 600 m^2. De ces espaces, 284 300 m^2 constituent des espaces rétrocédés lesquels, ajoutés aux espaces déjà identifiés comme vacants le 1er avril 1995 (110 700 m^2), totalisent 395 000 m^2 d'espaces qui ont été vacants à un moment ou à un autre au

* Ce pourcentage est une moyenne qui est influencée à la hausse par les projets d'aménagement et l'ensemble des petits projets. Le pourcentage pour les grands travaux de construction est plutôt de l'ordre de 10 % à 12 %.

cours des quatre dernières années. Au cours de la même période, la vente d'actifs, le non-renouvellement de baux venus à échéance et la satisfaction de nouveaux besoins ont permis de se départir de plus de 300 000 m^2 d'espaces. Ainsi, malgré la satisfaction de nouveaux besoins, le parc d'espaces a diminué de 127 300 m^2 depuis avril 1995.

La réforme a également touché la gestion des baux où un renforcement de la vérification et du contrôle des engagements des propriétaires, notamment aux chapitres des comptes de taxes et des frais d'exploitation et d'administration, a permis à la Société de récupérer des sommes importantes.

Enfin, rappelons que depuis quatre ans, sur le plan du fonctionnement administratif de l'entreprise, le nombre de cadres a été réduit de 83 à 39 alors que l'effectif est passé de 913 à 621 postes réguliers. Les dépenses de fonctionnement ont pour leur part chuté de 27 %, bien qu'elles aient augmenté de 2 M$ (soit 5 %) en 1998-1999 en raison de l'accroissement important du volume d'affaires.

Ces baisses n'ont eu aucunement pour effet de réduire la quantité et la qualité des services offerts. Au contraire, la régionalisation des activités, le redéploiement des tâches et des responsabilités et la mise en place de règles administratives simples et claires ont permis de se rapprocher de la clientèle, de bien connaître les conditions des marchés régionaux, l'état des bâtiments, l'évolution du parc, la concurrence, les besoins des clients et, par voie de conséquence, de raccourcir les délais et de diminuer les coûts.

Une nouvelle tarification triennale 1999-2002

Il va de soi que ce bilan a eu des effets très bénéfiques sur la fixation de la nouvelle tarification triennale qui a pris effet le 1er avril 1999.

Rappelons qu'au 1er avril 1996, la Société avait réduit le taux des frais d'administration chargé à ses clients de 4,9 % à 3,8 %, mais avait imposé une tarification spéciale de 2,58 % pour couvrir le coût des espaces excédentaires. La Société s'était alors donné le défi de dégager une marge de manœuvre pour arriver notamment au moment de la prochaine période de tarification, soit le 1er avril 1999, à baisser les prix des loyers et à les rapprocher le plus possible des prix du marché.

Au 1er avril 1999, la Société a non seulement annoncé l'abolition de la tarification spéciale mais également une baisse du taux de frais d'administration de 3,8 % à 2,8 %. Ainsi, les frais totaux chargés aux clients ont diminué de 56 % passant de 6,38 % à 2,8 %.

En plus d'être réduits, grâce aux effets bénéfiques découlant de la saine gestion et des efforts de la rationalisation, les tarifs entrés en vigueur le 1er avril tiennent compte de deux changements à souligner :

- l'instauration de la notion de « vocation » de l'immeuble pour l'établissement du loyer afin de se rapprocher encore davantage de la vérité des coûts ;
- la prise en compte de la nouvelle méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles, conformément à la norme nationale américaine homologuée par l'American National Standard Institue Inc. et recommandée par « BOMA » (Building Owners and Managers Association).

Un passage à l'an 2000 harmonieux

...volet « Immeubles »

Depuis octobre 1998, un groupe de travail interne réunissant divers spécialistes 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. Les tests ont permis d'identifier les équipements à problème et des travaux de correction ou de remplacement sont en cours. La Société vise à certifier l'ensemble de son parc immobilier (propriétés et locations) pour le 1er octobre 1999.

...volet « Systèmes informatiques et la bureautique »

La transition technologique des applications qui opéraient sur l'ordinateur central vers la technologie client/serveur a permis à la Société d'adapter ses systèmes à l'an 2000. Cependant, une vérification systématique de tous les programmes a été faite et des essais de certification sur les applications stratégiques ont été réalisés. Par ailleurs, les équipements de la Société ne posent aucun problème de conformité à l'an 2000. Les composantes sont déjà conformes ou en voie d'être corrigées.

Une politique linguistique propre à la Société

Conformément à la *Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'administration* et suite à l'obtention d'un avis favorable par l'Office de la langue française, la Société a adopté sa propre politique linguistique qui a pour principal objectif de promouvoir la qualité du français dans l'ensemble des communications corporatives.

Parc immobilier

La Société immobilière du Québec administre un parc immobilier de 2,46 millions de mètres carrés d'espace locatif, ce qui en fait l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires immobiliers du Québec.

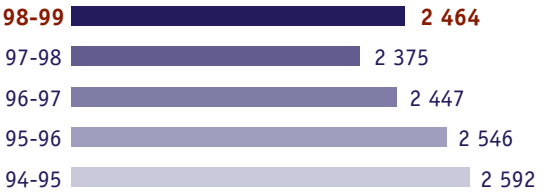
Actuellement, 58,2 % de cet espace locatif appartient à la Société. La valeur totale uniformisée de son parc immobilier, telle qu'établie par les évaluations municipales, s'élève à plus de 1,4 milliard de dollars.

Ce parc regroupe 989 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 un complexe scientifique, de nombreux entrepôts, des laboratoires, des garages, des musées, des bibliothèques ainsi que les conservatoires d'art dramatique et de musique. Les 36 immeubles où la Société loue plus de 5 000 m^2 et les 57 propriétés qui excèdent cette superficie représentent 64,4 % de son parc immobilier.

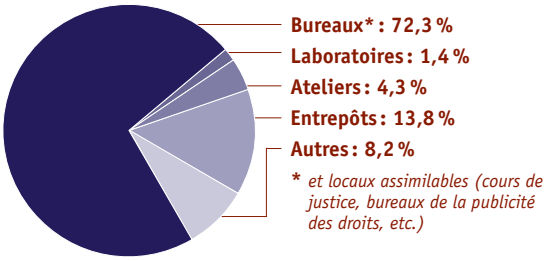
La Société est aussi propriétaire de 68 barrages. Elle est tenue de mettre ces barrages à la disposition du ministère de l'Environnement qui en assure l'exploitation, notamment la conduite, la surveillance et l'entretien. La plupart de ces ouvrages servent à maintenir et à contrôler le niveau des eaux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

Superficies locatives totales (au 31 mars)

(en milliers de mètres carrés)

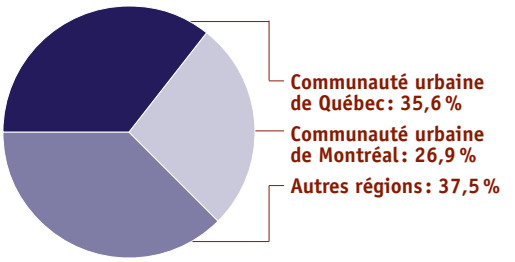


Répartition des superficies locatives totales par type d'espace

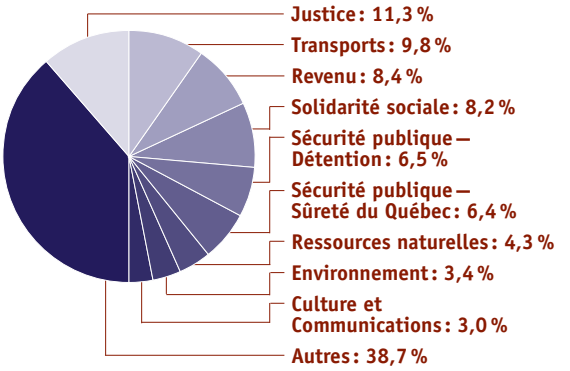


* *et locaux assimilables (cours de justice, bureaux de la publicité des droits, etc.)*

Répartition des superficies locatives totales par région



Superficies occupées par les principaux clients de la Société*



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

Situation financière

La Société a réalisé en 1998-1999 un bénéfice net de 6,3 M$ tout en ayant fait bénéficier ses clients d'une réduction du coût de leur loyer de 2,5 % équivalant à 10,1 M$. C'est grâce aux économies récurrentes réalisées depuis le début de la période triennale, ayant débuté le 1er avril 1996, que la Société a pu consentir à sa clientèle pour une deuxième année consécutive un tel crédit de loyer. Il faut ajouter à cela une ristourne additionnelle de 5,0 M$ qui a été distribuée à la fin de mars 1999.

Du côté des revenus de location des ministères et organismes clients, la Société a augmenté son chiffre d'affaires de 4,8 M$ par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation importante de nouveaux besoins, notamment en raison de la création tout au long de l'année de nombreux centres locaux d'emploi (CLE), a fait plus que compenser les efforts de réduction d'espaces de plusieurs clients, entraînant un accroissement de la superficie du parc d'espaces de 89 000 m^2.

Du côté des dépenses, n'eut été d'une facturation imprévue de la Ville de Montréal en taxes d'eau et de services, rétroactive au 1er avril 1997 et totalisant 9,4 M$, la Société aurait réduit ses dépenses de 0,6 M$ par rapport à l'année précédente et cela, malgré l'augmentation des besoins en espaces de sa clientèle.

Au cours de l'exercice, la Société a comptabilisé de l'amortissement accéléré pour un montant de 3,3 M$, en raison de la révision à la baisse de la vie utile d'un immeuble désaffecté et de la capacité réduite d'un autre immeuble à générer des revenus. Par ailleurs, elle a inscrit une provision de 266 000 $ pour moins-value d'immeubles destinés à la vente puisque la valeur nette comptable de deux immeubles est supérieure à leur valeur marchande.

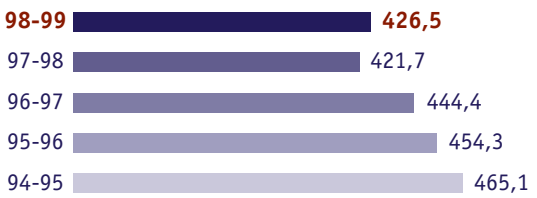
Bien que les salaires et les avantages sociaux aient augmenté d'un peu plus de 2,0 M$ par rapport à 1997-1998, la partie imputable à l'exploitation des immeubles est demeurée sensiblement au même niveau. En effet, la hausse des salaires a été capitalisée aux immeubles. D'ailleurs, les dépenses au titre des frais généraux et administratifs ont connu une baisse cette année principalement en raison de la capitalisation plus élevée d'une partie de ces frais. Les activités d'investissements sont passées de 54,5 M$ en 1997-1998 à 116,4 M$ en 1998-1999. Ces investissements incluent la somme de 8,7 M$ correspondant aux dépenses encourues par la Société dans les parcs au 31 mars 1999. Cette somme est également comptabilisée dans le bilan au poste « débiteurs ».

La Société a remboursé à échéance un emprunt de 100,0 M$ portant un taux d'intérêt effectif de 6,23 %. Elle a également annulé une obligation de 15,4 M$ découlant d'un contrat de location-acquisition. La Société occupait un important immeuble en location à Hull et détenait une option d'acquisition.

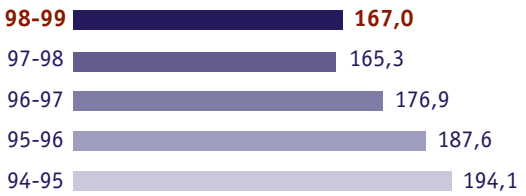
Suite à une avantageuse entente avec le propriétaire, la Société a pu exercer de manière anticipée son option d'achat. Le financement de cette acquisition a été réalisé par la signature d'une convention d'échange de taux d'intérêt garantissant un taux fixe effectif de 5,74 % pour 10 ans.

Les emprunts sur le marché monétaire ont pour leur part augmenté de 154,0 M$ pour financer l'emprunt à long terme venu à échéance et une partie des investissements réalisés en cours d'année.

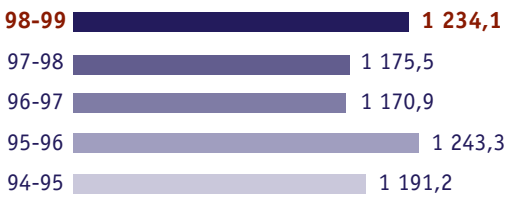
Revenus de location d'espaces provenant des ministères et organismes du gouvernement du Québec
(en millions de dollars)



Loyers et taxes d'affaires sur locations
(en millions de dollars)



Immobilisations
(en millions de dollars)



Principaux projets

TERMINÉS EN 1998-1999*

Bâtiment d'accueil et centre d'interprétation dans le Parc des Monts-Valin, Saint-Fulgence

Édifice du 1701, rue Parthenais, Montréal

Édifice Lomer-Gouin, Québec

Édifice du 1035, chemin du Sault, Saint-Romuald

Bic

Parc du Bic 0,9 M$
bâtiments, routes et réseau électrique

Boucherville

Parc des Îles-de-Boucherville 0,6 M$
bâtiment d'accueil multifonctionnel et centre d'interprétation

Drummondville

Édifice du 309, rue Brock 0,6 M$
aménagement du CLE

Joliette

Établissement de détention 1,7 M$
conversion de l'immeuble en édifice à bureaux

Laval

Édifice du 4, place Laval 0,5 M$
aménagement du CLE

Longueuil

Édifice du 825, rue St-Laurent 1,0 M$
aménagement du ministère du Revenu

Édifice du 1999, boul. Roland-Therrien 0,6 M$
aménagement du CLE

Matane

Centre de transport 0,6 M$
construction d'un nouveau bureau de district et transformation d'un entrepôt non chauffé en station centrale

Mont-Laurier

Poste de la Sûreté du Québec 0,6 M$
agrandissement et rénovation

Montréal

Édifice du 1701, rue Parthenais 51,6 M$
rénovation et réaménagement complet

800, place Victoria 4,4 M$
aménagement de la Commission des valeurs mobilières du Québec et du Conseil des services essentiels

Édifice du 1605, rue Parthenais 3,2 M$
aménagement

Édifice Milton 2,7 M$
rénovation et aménagement de l'Office de la langue française

Village olympique, 5199, rue Sherbrooke Est 2,4 M$
aménagement du ministère du Revenu

Édifice du 1010, rue Sainte-Catherine 2,1 M$
aménagement du ministère du Tourisme

Édifice du 1035, rue Galt 0,9 M$
rénovation et aménagement du CLE

Édifice du 1701, rue Parthenais, Palais de justice et Maison Tanguay 0,7 M$
remplacement de transformateurs

Place Desjardins 0,7 M$
aménagement du ministère du Revenu

Ormstown

Édifice du 25, rue Saint-Paul 0,7 M$
aménagement du poste de la Sûreté du Québec

Québec

Édifice Marie-Guyart 5,4 M$
réfection de l'entrée sur la rue de la Chevrotière, regroupement des effectifs du ministère de l'Environnement et du ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration

Édifice Léon-Lambert 2,1 M$
réfection des systèmes mécaniques de chauffage et de climatisation

Édifice Lomer-Gouin 1,4 M$
relocalisation du Tribunal administratif du Québec

Édifice Guy-Frégault 0,8 M$
mise aux normes des systèmes de ventilation, de chauffage et de climatisation

Édifice André-Laurendeau 0,6 M$
réfection de la plomberie, des appareils sanitaires et des salles de toilettes

Édifice du 425, rue St-Amable 0,6 M$
réaménagement du ministère de la Solidarité sociale

Édifice #2 du 1665, boul. Wilfrid-Hamel 0,6 M$
remplacement du revêtement métallique extérieur

Édifice du 135, rue des Chênes Ouest 0,5 M$
réaménagement du CLE

Rivière Éternité

Parc du Saguenay 0,6 M$
bâtiment d'accueil multifonctionnel et centre d'interprétation

Saint-Fulgence

Parc des Monts-Valin 0,6 M$
bâtiment d'accueil multifonctionnel et centre d'interprétation

Saint-Hyacinthe

Édifice du 3100, boul. Laframboise 0,6 M$
aménagement du CLE

Saint-Jérôme

Édifice du 50, rue Meunier 0,8 M$
aménagement de la Sûreté du Québec et du ministère des Transports

Saint-Romuald

Édifice du 1035, chemin du Sault 1,0 M$
agrandissement et vente de l'ancien poste de la Sûreté du Québec pour utilisation par la Sécurité publique Chaudière-Etchemin

Sainte-Foy

Complexe scientifique du Québec 1,0 M$
regroupement et relocalisation des effectifs du ministère des Ressources naturelles

Aérogare du gouvernement du Québec 0,5 M$
agrandissement

Sept-Îles

Édifice du 425, boul. Laure 1,9 M$
réfection de l'enveloppe extérieure et ajout d'un système de climatisation

Stoneham

Parc de la Jacques-Cartier 0,5 M$
consolidation d'une route d'accès

Vaudreuil

Édifice du 3600, de la Cité des Jeunes 0,5 M$
aménagement du ministère des Transports

* Chaque montant représente le coût total du projet.

Principaux projets

EN COURS DE RÉALISATION EN 1998-1999*

Palais des Congrès, Montrèal

Quartier général régional et poste local de la Sureté du Québec, Rouyn-Noranda

Amos

Édifice du 101, 3e Avenue Est 1,5 M$
rénovation et aménagement du CLE

Boucherville

Édifice du 1, boul. Mortagne 1,2 M$
aménagement de la Sûreté du Québec et du ministère des Transports

Brossard

Édifice du 1, place du Commerce 0,6 M$
aménagement du CLE

Campbell's Bay

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

Cookshire

Édifice du 460, rue Craig Nord 0,6 M$
aménagement du poste de la Sûreté du Québec

Gaspé

Édifice du 96, Montée Sandy Beach 1,3 M$
réaménagement majeur et amélioration des systèmes électromécaniques

Gatineau

Édifice du 394, boul. Maloney Ouest 0,6 M$
aménagement du CLE

Hull

Édifice Jos-Montferrand 1,5 M$
aménagement du CLE et rénovation des ascenseurs

Établissement de détention 0,6 M$
aménagement du Pavillon 2

Laval

Édifice du 850, rue Vanier 2,0 M$
aménagement du ministère de la Solidarité sociale et du ministère de l'Environnement

Maniwaki

Route 105 (Egan-Sud) 1,1 M$
construction d'un nouveau centre de transport

Montréal

Palais des Congrès de Montréal 185,3 M$
agrandissement et amélioration

Édifice du 535, rue Viger Est 16,3 M$
rénovation et agrandissement pour relocaliser les Archives nationales du Québec

Établissement de détention (Bordeaux) 15,3 M$
rénovation de l'aile B et remplacement de groupes électrogènes

Palais de justice 12,1 M$
modernisation des ascenseurs, réaménagement du quartier cellulaire, du Fonds des registres et de la cafétéria

Édifice du 1701, rue Parthenais 3,2 M$
contrôle d'accès informatisé et centralisé et aménagement du 7e étage

Édifice du 201, boul. Crémazie Est 2,2 M$
réfection de l'enveloppe du bâtiment

Édifice du 276, rue Saint-Jacques 2,0 M$
aménagement du Tribunal administratif du Québec

Édifice du 600, rue Fullum 1,4 M$
aménagement du ministère de la Famille et de l'Enfance, du ministère de la Santé et des Services sociaux et du ministère de l'Environnement

Tribunal de la jeunesse, 410, rue Bellechasse 0,7 M$
aménagement du Tribunal du travail

Édifice du 35, rue Port-Royal 0,7 M$
aménagement du ministère du Travail

Édifice du 2212, avenue Dollard 0,6 M$
aménagement du CLE

Montréal-Nord

Édifice du 5872, boul. Léger 0,6 M$
aménagement du CLE

Ormstown

Édifice du 10, rue Gale 0,5 M$
aménagement du ministère des Transports

Québec

Édifice du 650, rue Godin 3,5 M$
construction d'une réserve pour le Musée de la civilisation et le Musée du Québec

Édifice du 5353, boul. Pierre-Bertrand 2,3 M$
agrandissement de l'édifice administratif du ministère des Transports

Établissement de détention 1,6 M$
centralisation des contrôles, réaménagement des consoles du carré central, construction d'un ascenseur et modernisation de l'éclairage

Stationnement d'Youville 1,1 M$
réfection d'une partie de la dalle

Édifice Catherine-De Longpré 0,9 M$
mise aux normes des ascenseurs

Édifice #2 du 1665, boul. Wilfrid-Hamel 0,6 M$
climatisation globale du rez-de-chaussée et reconstruction du bloc central

Édifice Marie-Guyart 0,5 M$
remplacement d'un refroidisseur

Rouyn-Noranda

Sûreté du Québec 6,8 M$
construction d'un quartier général régional et d'un poste local

Saint-Jean-sur-Richelieu

Édifice du 855, boul. Industriel 0,7 M$
aménagement du ministère du Revenu

Saint-Jérôme

Palais de justice 20,3 M$
agrandissement et rénovation

Édifice Athanase-David 7,7 M$
amélioration et réaménagement

Saint-Laurent

Édifice du 300, boul. Marcel-Laurin 0,7 M$
aménagement du CLE

Sainte-Foy

Édifice du 3800, rue de Marly 7,7 M$
peinture, remplacement des tapis, des tuiles et amélioration des systèmes électromécaniques

Complexe scientifique du Québec 2,4 M$
mise aux normes des hottes d'évacuation

Édifice Cyrille-Duquet 1,5 M$
réaménagement des espaces du Fonds des services informatiques, du hall d'entrée et de la cafétéria

Sainte-Julie

Édifice du 1578, chemin du Fer à cheval 0,6 M$
aménagement du poste de la Sûreté du Québec

Thetford Mines

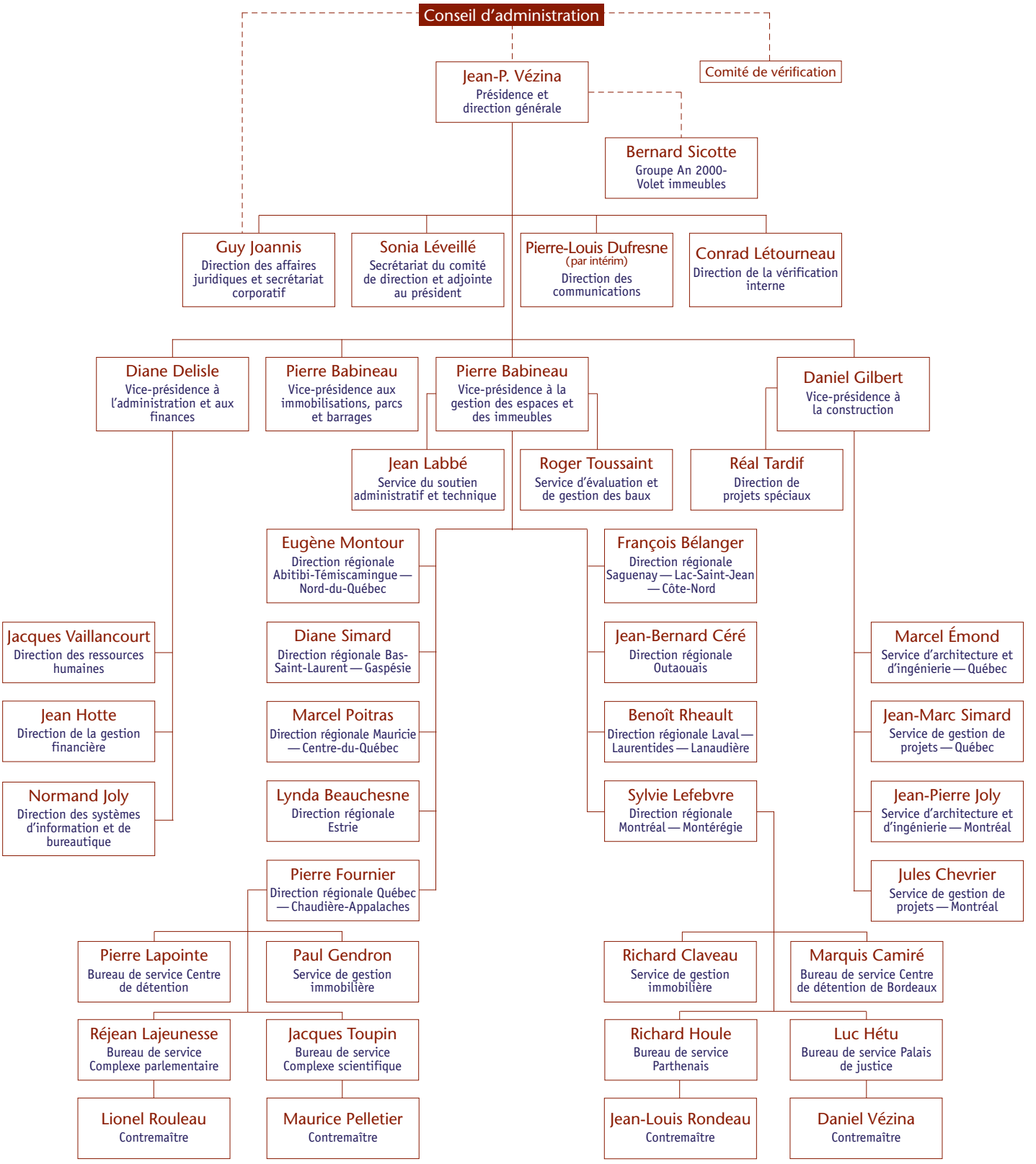
Palais de justice 1,1 M$
aménagement d'un CLE

Trois-Rivières

Palais de justice 13,8 M$
rénovation et agrandissement

* Chaque montant représente le budget total du projet.

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 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, 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 28 mai 1999

Rapport du vérificateur

Au Ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1999 ainsi que les états des résultats, des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière 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 1999 ainsi que des résultats de son exploitation et de l'évolution de sa situation financière 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 28 mai 1999

Bilan au 31 mars 1999
(en milliers de dollars)

	1999	1998
Actif		
Immeubles et barrages (note 3)	**1 234 117**	1 175 495
Équipement	**4 002**	3 406
Débiteurs (note 4)	**40 075**	36 799
Autres éléments d'actif - net (note 5)	**39 138**	36 119
	1 317 332	1 251 819
Passif		
Dette à long terme (note 6)	**636 693**	756 303
Emprunts temporaires (note 7)	**470 798**	316 841
Créditeurs et frais courus	**111 096**	83 460
Chèques en circulation moins encaisse	**5 654**	3 442
	1 224 241	1 160 046
Avoir de l'actionnaire		
Capital-actions (note 8)	**80 001**	80 001
Apport du gouvernement du Québec	**7 666**	7 666
Bénéfices non répartis	**5 424**	4 106
	93 091	91 773
	1 317 332	1 251 819

Engagements (note 18)
Éventualités (note 19)

Pour le conseil d'administration

Président-directeur général

Administrateur

Résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1999
(en milliers de dollars)

	1999	1998
Produits		
Location d'espaces		
Ministères et organismes - clients (note 9)	**426 499**	421 651
Autres clients	**13 234**	13 802
Aménagements et autres services offerts aux clients	**52 885**	50 946
Location de barrages	**2 474**	2 683
Autres	**487**	320
	495 579	489 402
Charges		
Loyers et taxes d'affaires sur locations	**167 043**	165 259
Frais de conservation et d'exploitation des immeubles (note 10)	**79 132**	80 245
Frais financiers - net (note 11)	**68 433**	69 345
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	**59 983**	54 181
Aménagements et autres services offerts aux clients	**46 675**	44 177
Salaires, autres coûts directs et frais généraux et administratifs imputables aux opérations	**26 134**	25 692
Amortissement (note 12)	**23 552**	19 085
Frais de relocalisation (note 13)	**8 206**	11 374
Frais généraux et administratifs - net (note 14)	**8 290**	9 392
Frais relatifs aux barrages	**2 545**	2 450
	489 993	481 200
Bénéfice avant autres éléments	**5 586**	8 202
Autres éléments :		
Salaires, avantages sociaux et indemnités de fin d'emploi des employés en surplus	**-**	(2 668)
Gain sur cession d'immobilisations	**998**	1 967
Provision pour moins-value d'immeubles destinés à la vente	**(266)**	(435)
Provision pour congés de maladie	**-**	265
	732	(871)
Bénéfice net	**6 318**	7 331

Bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 mars 1999
(en milliers de dollars)

	1999	1998
Solde au début	**4 106**	(225)
Bénéfice net	**6 318**	7 331
	10 424	7 106
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	**5 000**	3 000
Solde à la fin	**5 424**	4 106

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 mars 1999
(en milliers de dollars)

	1999	1998
Activités d'exploitation		
Bénéfice net	**6 318**	7 331
Éléments n'entraînant pas de décaissement :		
Amortissement des immobilisations	**47 017**	45 226
Amortissement des autres éléments d'actif	**1 509**	1 478
Gain sur cession d'immobilisations	**(998)**	(1 967)
Provision pour moins-value d'immeubles destinés à la vente	**266**	435
	54 112	52 503
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif *	**20 603**	6 672
Liquidités générées par les activités d'exploitation	**74 715**	59 175
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec	**(5 000)**	(3 000)
Activités de financement		
Emprunts temporaires	**153 957**	132 861
Versements sur dette à long terme	**(119 610)**	(217 916)
Emprunts à long terme	**-**	79 024
Liquidités générées (absorbées) par les activités de financement	**34 347**	(6 031)
Activités d'investissements		
Acquisitions d'immeubles et de barrages	**(116 409)**	(54 537)
Acquisitions d'équipement	**(1 367)**	(761)
Produit de la cession d'immobilisations	**11 502**	6 284
Liquidités absorbées par les activités d'investissements	**(106 274)**	(49 014)
(Diminution) augmentation des liquidités	**(2 212)**	1 130
Liquidités au début	**(3 442)**	(4 572)
Liquidités à la fin	**(5 654)**	(3 442)

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

* Comprend les variations survenues dans les débiteurs, les autres éléments d'actif - net, ainsi que les créditeurs et frais courus.

Notes complémentaires 31 mars 1999
(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.

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***

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

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

  Les autres frais reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur des durées de 7 ans à 16 ans.

- ***Produits de location reportés***

  Les produits de location reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur des durées de 3 ans à 30 ans.

- **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	Aménage-ments majeurs	Total 1999	Total 1998
En exploitation	97 538	1 025 174	26 096	64 437	174 916	**1 388 161**	1 330 948
En construction	-	36 387	34	-	7 177	**43 598**	26 670
Destinés à la vente	4 019	4 550	-	-	-	**8 569**	9 401
	101 557	1 066 111	26 130	64 437	182 093	**1 440 328**	1 367 019
Amortissement cumulé	-	160 755	2 007	5 483	37 966	**206 211**	191 524
	101 557	905 356	24 123	58 954	144 127*	**1 234 117**	1 175 495
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :							
Salaires et autres coûts directs (note 14)						**5 981**	3 865
Frais généraux et administratifs (note 14)						**1 492**	743
Intérêts (note 11)						**2 230**	626
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location						**(131)**	-
						9 572	5 234

* Incluant 30,4 millions $ (1998 : 8,5 millions $) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

4. Débiteurs

	1999	1998
Ministères et organismes - clients	**28 346***	23 462
Autres	**11 729**	13 337
	40 075	36 799

* Est inclus 8,7 millions $ pour des travaux de construction réalisés pour le compte du ministère de l'Environnement et de la Faune dans les parcs du gouvernement du Québec.

5. Autres éléments d'actif - net

	1999	1998
Frais reportés, au coût amorti :		
Bail capitalisé	**11 259**	12 131
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	**2 558**	3 012
Prime à l'émission de la dette à long terme	**(1 030)**	(1 928)
Développement de systèmes informatiques	**1 220**	1 621
Autres	**935**	1 341
	14 942	16 177
Hypothèque à recevoir - net *	**11 046**	11 250
Contrat location-vente - net	**1 708**	1 309
Dépôts	**3 601**	-
Frais payés d'avance	**2 321**	2 961
Travaux en cours	**1 283**	466
Droit aérien	**1 292**	1 542
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	**2 945**	2 414
	39 138	36 119

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

6. Dette à long terme

	1999	1998
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 %, échéant en 2000	**45 000**	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
Billet portant intérêt au taux effectif de 6,23 %	-	100 000
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 %, remboursable par versements annuels en capital de 2,8 M$ et le solde en juin 1999	**53 656**	56 480
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
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (c)	**53 028**	69 809
Emprunts à taux et à échéances variables (d)	**503**	508
	636 693	756 303

6. 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 2000 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 13 prochains exercices est de 9 millions $.

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

Exercice	
2000	**10 116**
2001	**9 964**
2002	**9 964**
2003	**9 964**
2004	**9 964**
Par la suite	**235 577**
Total des paiements minimaux à payer	**285 549**
Moins : Intérêts théoriques au taux de 11,20 %	**127 776**
Frais accessoires	**104 745**
	232 521
	53 028

(d) Le montant des paiements en capital à effectuer au cours des 5 prochains exercices se détaille comme suit :

Exercice	
2000	**6**
2001	**7**
2002	**8**
2003	**9**
2004	**10**

7. Emprunts temporaires

Les emprunts temporaires de la Société portent intérêt à un taux moyen de 5,11 % et ont des échéances s'échelonnant du 1er avril au 25 mai 1999. 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 pour des durées de 3 ans et 10 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 %.

8. Capital-actions

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

	1999	1998
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	**80 001**	80 001

9. Produits de location d'espace

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1999 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.

Au cours de l'exercice, la Société a émis pour 10,1 millions $ en notes de crédit à ses clients, soit une baisse de leur loyer d'espace de 2,5 %.

10. Frais de conservation et d'exploitation des immeubles

	1999	1998
Conservation	**19 170**	20 297
Exploitation	**60 942**	60 966
	80 112	81 263
Moins : Frais des locaux occupés par la Société	**980**	1 018
	79 132	80 245

11. Frais financiers - net

	1999	1998
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	**57 808**	60 438
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	**6 378**	7 944
Emprunts à taux et échéances variables	**60**	60
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	**(364)**	(248)
Frais de garantie d'emprunts	**1 323**	1 556
Emprunts temporaires	**18 804**	11 915
Autres	**-**	249
	84 009	81 914
Produits d'intérêts :		
Dépôts à court terme	**86**	141
Hypothèque	**705**	597
Contrat location-vente	**316**	177
Résultant de gains de contestations de taxes	**819**	58
Autres	**31**	-
	1 957	973
	82 052	80 941
Moins :		
Intérêts capitalisés aux immeubles et barrages	**2 230**	626
Intérêts imputés aux locaux occupés par la Société	**1 629**	1 651
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	**7 909**	7 470
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	**1 851**	1 849
	13 619	11 596
	68 433	69 345

12. Amortissement

	1999	1998
Immeubles, aménagements et barrages	**47 017**	45 226
Équipement et autres éléments d'actif	**1 509**	1 478
	48 526	46 704
Moins amortissement imputé aux :		
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	**403**	355
Locaux occupés par la Société	**365**	318
Frais financiers		
Prime, escompte et frais d'émission de la dette à long terme	**(364)**	(248)
Frais relatifs aux aménagements	**24 091**	26 805
Frais relatifs aux barrages	**479**	389
	24 974	27 619
	23 552	19 085

13. 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.

14. Frais généraux et administratifs - net

	1999	1998
Salaires et avantages sociaux	**34 643**	32 469
Frais des locaux occupés par la Société	**3 870**	3 864
Frais de déplacement	**360**	366
Services professionnels	**111**	236
Perfectionnement	**190**	125
Postes, messageries et télécommunications	**912**	979
Communication et commercialisation	**56**	64
Fournitures et autres frais	**676**	513
Informatique	**467**	649
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	**403**	355
Autres charges	**209**	72
	41 897	39 692
Moins :		
Salaires et autres coûts directs d'opération - imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	**25 770**	25 692
Salaires et autres coûts directs capitalisés aux immeubles et barrages	**5 981**	3 865
	31 751	29 557
Total des frais généraux et administratifs	**10 146**	10 135
Moins :		
Frais généraux et administratifs capitalisés aux immeubles et barrages	**1 492**	743
Frais généraux et administratifs imputables à l'exploitation des immeubles, aux aménagements et aux frais de relocalisation	**364**	-
	1 856	743
	8 290	9 392

15. Instruments financiers - Juste valeur

Au 31 mars 1999, la juste valeur de la dette à long terme de 637 millions $ (1998 : 756 millions $) de la Société s'établissait à 722 millions $ (1998 : 849 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.

16. 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 $ (1998 : 1,6 millions $).

17. 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.

18. Engagements

Contrats de location-exploitation

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

Exercice	
2000	**128 966**
2001	**108 083**
2002	**99 525**
2003	**89 425**
2004	**82 535**
Par la suite	**334 142**
	842 676

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 1999, 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 43 millions $.

19. Éventualités

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 20 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 152 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.

20. Incertitude découlant du problème du passage à l'an 2000

Les systèmes informatiques sensibles aux dates peuvent entraîner des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répercussions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier de l'an 2000, ou encore avant ou après cette date, et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité de la Société d'exercer normalement ses activités.

La Société a mis en place un plan de correction pour remédier à cette incertitude. Il n'est pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur la Société, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

21. Chiffres comparatifs

Certains chiffres des états financiers de 1998 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1999.

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
Matteau Parent graphisme et communication

Dépôt légal — 1999

Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISSN 0827-0902
ISBN 2-550-34478-2

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

La Société immobilière du Québec applique
les mesures requises par la *Loi sur la protection
des non-fumeurs dans certains lieux publics*.
Depuis le 5 septembre 1995, l'usage du tabac
est interdit dans les aires de travail occupées
par ses employés.