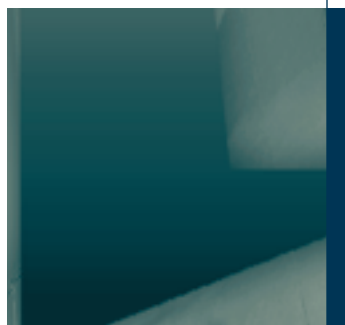


*R a p p o r t   a n n u e l*



1 9 9 7

1 9 9 8



La Société  
immobilière  
du Québec

<i>T a b l e</i>	<i>d e s m a t i è r e s</i>
Profil de la Société	1
L'exercice en bref	2
Message du président	3
Le conseil d'administration	5
Le comité de direction	6
Revue de l'exercice	7
Le parc immobilier	11
La situation financière	12
Principaux projets	14
Organigramme	16
Rapport de la direction	17
Rapport du vérificateur	18
États financiers	19



Monsieur Jacques Léonard  
Ministre délégué à l'Administration et à la Fonction publique,  
président du Conseil du trésor  
et ministre responsable de la Société immobilière du Québec

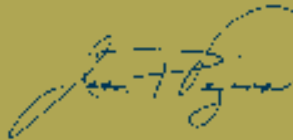
Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1998.

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

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

Le président-directeur général,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jean-P. Vézina', with a stylized flourish at the end.

**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 1998.

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

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jacques Léonard', with a stylized flourish at the end.

**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 935 édifices répartis sur l'ensemble du territoire québécois. L'actif de la Société s'élève à près 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 fournit à la Société immobilière du Québec des leviers économiques qui permettent à ses clients de bénéficier de nombreux avantages auxquels ils ne pourraient avoir accès individuellement.

## Les directions

régionales

Outaouais

Abitibi-Témiscamingue – Nord-du-Québec

Laval – Laurentides – Lanaudière

Mauricie – Centre-du-Québec

Montréal – Montérégie

Saguenay – Lac-Saint-Jean – Côte-Nord

Estrie

Québec – Chaudière-Appalaches

Bas-Saint-Laurent – Gaspésie

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.

**Faits saillants financiers**

(en millions de dollars)

	1997-1998	1996-1997
Revenus totaux	489,4	517,2
Actif total	1 251,8	1 254,4
Immobilisations	1 175,5	1 170,9

**L'effectif**

	Au 31 mars 1998	Au 31 mars 1997
Postes réguliers	626	686

**Le parc immobilier**

	Au 31 mars 1998	Au 31 mars 1997
Nombre d'immeubles	935	985
- en propriété	397	423
- en location	538	562
Superficies locatives totales (en milliers de mètres carrés)	2 375	2 447

**Immobilisations**

(en millions de dollars)

97-98	1 175,5
96-97	1 170,9
95-96	1 243,3
94-95	1 191,2
93-94	1 131,7

**Revenus totaux**  
(en millions de dollars)

97-98	489,4
96-97	517,2
95-96	524,4
94-95	532,0
93-94	532,2

**Effectif**

(postes réguliers)

97-98	626
96-97	686
95-96	710
94-95	913
93-94	998

**Actif total**  
(en millions de dollars)

97-98	1 251,8
96-97	1 254,4
95-96	1 298,7
94-95	1 250,3
93-94	1 184,3

**Superficies locatives totales**  
(en milliers de mètres carrés)

97-98	2 375
96-97	2 447
95-96	2 546
94-95	2 592
93-94	2 614

## Message

du président



Le dernier exercice peut être qualifié de très productif et cela, à maints égards : diminution substantielle des espaces vacants, accroissement tangible du carnet de commandes en construction, baisse des dépenses d'administration, du service de la dette et du coût des loyer, et amélioration sensible des relations de travail.

**DES CLIENTS SATISFAITS -****Une baisse du coût des loyers**

La satisfaction de nos clients est l'objectif qui guide l'ensemble de nos actions. Diminuer les délais et proposer rapidement et au meilleur coût possible des solutions qui répondent aux besoins de nos clients arrivent au premier rang de nos préoccupations. C'est dans cette optique que la Société a publié un *Guide du client* et a mis sur pied un site Internet corporatif. C'est aussi en fonction de cet objectif que la Société met tout en oeuvre pour accroître sa productivité et réduire le coût de ses services. Pour la deuxième année consécutive, la Société a accordé une réduction de 2,5 % de la facture globale des loyers des ministères et des organismes gouvernementaux qui lui sont assujettis. Il s'agit d'un crédit de l'ordre de 10 millions de dollars.

À cette baisse de la facture des loyers, il faut ajouter la diminution du coût des loyers occasionnée par la poursuite de la rationalisation du parc immobilier. Celle-ci s'est traduite cette année par de nouvelles rétrocessions d'espaces de 47 500 m<sup>2</sup>. Additionnés aux données des dernières années, ce sont 276 600 m<sup>2</sup> qui ont été rétrocédés à la Société depuis trois ans. Malgré cette nouvelle arrivée d'espaces inutilisés, la Société a réussi, cette année, à se

départir de 89 100 m<sup>2</sup> de superficies vacantes et à baisser d'autant la facture des loyers du gouvernement.

Depuis mars 1995, cette facture n'a cessé de diminuer d'année en année. Durant cette période de trois ans, l'État québécois a déboursé 75,7 millions de dollars de moins au titre des loyers et cela, malgré l'ajout important d'immeubles comme l'Établissement de détention de Rivière-des-Prairies et l'agrandissement du Tribunal de la jeunesse à Montréal. Le travail n'est pas pour autant terminé. La poursuite de la rationalisation de l'occupation des espaces entraînera de nouvelles rétrocessions ; ces dernières n'auront pas l'ampleur de celles des années précédentes mais seront loin d'être négligeables, ce qui, temporairement, accroîtra d'autant les espaces vacants.

**De nouveaux clients**

Dans le but d'accélérer la diminution des espaces vacants, le gouvernement du Québec a décidé d'assujettir à la Société immobilière du Québec, depuis décembre dernier, 55 nouveaux organismes. L'arrivée de ces clients permettra notamment de trouver preneur pour des espaces vacants de plus petites superficies, tout en offrant à ces organismes l'expertise de la Société pour la recherche et la négociation de locaux ainsi que pour l'élaboration et la réalisation de projets de construction.

Plus récemment, le gouvernement confiait à la Société la réalisation d'un programme d'immobilisations dans les parcs provinciaux. Ce programme, qui s'échelonne sur une période de trois ans, permettra la réfection, l'amélioration et la construction d'infrastructures et de bâtiments, favorisant ainsi une plus grande fréquentation des parcs et cela, dans de meilleures conditions.

**Des relations de travail améliorées**

Il est toujours extrêmement difficile de procéder à la réorganisation en profondeur d'une entreprise puisqu'une telle opération entraîne nécessairement des changements d'habitudes, de nouvelles façons de faire, des responsabilités modifiées et forcément des déplacements. La réorganisation entreprise en 1995 était d'autant plus difficile qu'il fallait réduire très sensiblement les effectifs, y compris une diminution

de moitié du nombre de cadres, et procéder à une régionalisation des opérations. Comme le personnel bénéficie de la pleine sécurité d'emploi, ce n'est qu'au moyen de départs assistés qu'il a été possible de réduire l'effectif qui, de fait, est passé de 913 postes réguliers au 31 mars 1995 à 626 postes le 31 mars 1998.

Il va de soi qu'un tel climat de remise en cause et de changements a entraîné des inquiétudes d'autant plus généralisées que l'avenir de l'entreprise était lui-même incertain. Ces interrogations sont maintenant derrière nous, même si une partie de la dernière étape de la réforme, celle concernant la réorganisation des tâches en construction annoncée en octobre 1997, a dû être remise à plus tard et sera reprise différemment. Les négociations avec les deux unités syndicales ont été ardues et surtout très longues, mais elles ont cependant permis de mieux connaître les enjeux des parties et d'entamer, nous le souhaitons vivement, une nouvelle ère de relations de travail basées sur le respect mutuel et un dialogue fréquent. La signature des nouveaux contrats de travail, acceptés très majoritairement par les membres des deux unités syndicales, était absolument nécessaire pour remettre l'entreprise en phase de développement.

#### ***Un carnet de commandes bien garni***

Il s'est amorcé, au cours de la dernière année, une accélération très marquée de la construction, plus spécifiquement à Montréal. La Société a déjà entrepris des travaux d'envergure de remise aux normes et de rénovation de plusieurs immeubles : l'édifice Parthenais, le 535, Viger (anciennement l'École des Hautes Études Commerciales), l'Établissement de détention de Montréal, l'édifice Milton (125, rue Sherbrooke Ouest), de même que l'agrandissement du Palais de justice de St-Jérôme. Elle a également été impliquée dans tous les travaux préparatoires aux décisions concernant l'agrandissement du Palais des Congrès de Montréal et la construction de la Grande Bibliothèque du Québec. Depuis, le gouvernement du Québec a décidé de confier à la Société la maîtrise d'oeuvre de ces projets. Il s'agit là d'une grande marque de confiance et aucun effort ne sera ménagé pour faire de ces projets de construction des réussites exemplaires, tant sur le plan de la qualité

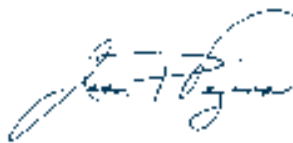
que sur celui du respect des budgets et des échéanciers.

Le carnet de commandes en construction est donc bien garni puisque la valeur des projets mis en chantier dépasse les 400 millions de dollars. Dans tous ces projets, la Société agira comme gérant de projets tout en faisant appel pour l'exécution des travaux à des firmes de professionnels et de construction.

#### ***Un bilan positif***

Il reste beaucoup à accomplir, que ce soit sur le plan de la régionalisation, du développement de l'expertise dans des constructions très spécialisées ou de l'aménagement d'édifices à bureaux. Cependant, le chemin parcouru ces dernières années a permis d'accroître très sensiblement les performances de la Société et de lui redonner une crédibilité qui faisait largement défaut. Le bilan est d'autant plus positif qu'il repose sur des principes de rigueur, de transparence, d'équité et d'efficacité qui caractérisent maintenant la gestion de l'entreprise.

Tous ces changements n'auraient pas été possibles sans l'appui des autorités gouvernementales, sans la détermination des membres du conseil d'administration et du comité de direction, et sans la participation de tous les cadres et employés de la Société qui ont démontré une grande capacité d'adaptation aux changements et surtout, une connaissance et une expertise de première valeur. L'entreprise peut maintenant être qualifiée d'aguerrie. Forte de son expérience, régénérée dans sa structure et ses modes d'opération, la Société immobilière du Québec est désormais prête à relever de nouveaux défis.



**Jean-P. Vézina**

Président-directeur général





## Le conseil

## d'administration



**Jean-P. Vézina**  
Président-directeur général



**Louis-Marie Beaulieu**  
Groupe Desgagnés inc.



**Rock Cloutier**  
Président  
Gestion Rock Cloutier inc.



**Réal Dionne**  
Administrateur



**Diane Gravel**  
Directrice  
Finances et Administration  
Place Desjardins inc.



**Manon Guitard**  
Avocate  
Guitard, Michaud,  
Chénier et de Bellefeuille



**G.-André Harel**  
Harel, Drouin et associés



**Marie Leclerc**  
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



**Daniel Gilbert**  
Vice-président à  
la construction

**Sonia Léveillé**  
Adjointe au président  
et secrétaire du  
comité de direction

**Pierre Babineau**  
Vice-président  
aux immobilisations,  
parcs et barrages

**Jean-P. Vézina**  
Président-directeur  
général

**Denis L'Homme**  
Vice-président à la  
gestion des espaces  
et des immeubles

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

**Guy Joannis**  
Secrétaire corporatif  
et directeur des  
affaires juridiques

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

LA VICE-PRÉSIDENTE 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. Dans le cadre d'une approche décentralisée, la vice-présidence est incarnée par neuf directions régionales jouissant d'une grande marge de manoeuvre pour la gestion immobilière et la réalisation de tous les projets.

LA VICE-PRÉSIDENTE 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 en 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.

LA VICE-PRÉSIDENTE 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 réalisés 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-PRÉSIDENTE 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 réorganisation

La Société a amorcé, en juin 1995, un virage important et d'autant plus nécessaire que l'existence même de l'organisme était remise en question. Rappelons que le gouvernement avait donné le mandat à la nouvelle direction de rationaliser le parc immobilier gouvernemental et de ramener la facture de loyer des ministères et organismes publics à des taux comparables à ceux du marché.

La SIQ s'est alors engagée dans une réforme en profondeur, sur le plan notamment de la gestion des espaces et des services administratifs. Les résultats obtenus en 1997-1998 se sont avérés des plus positifs, que ce soit en termes de rationalisation du parc immobilier, de diminution des espaces vacants, de satisfaction de la clientèle, de respect des échéanciers et des coûts des projets de construction ou de baisse des dépenses d'administration.

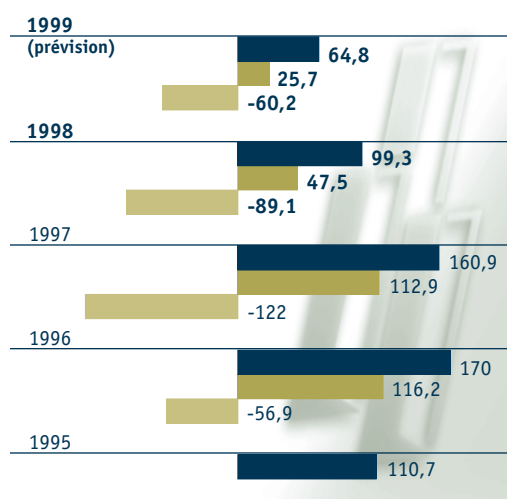
### De nouvelles façons de faire

En octobre 1997, la Société annonçait la mise en place de la dernière étape de sa réforme pour avril 1998 et ce, afin de se conformer aux délais prévus à la convention collective des professionnels. Cette réforme comportait deux volets : la poursuite de la régionalisation et la réorganisation des services de construction.

Le premier volet consiste à confier aux directions régionales l'entière responsabilité de la négociation des baux et de la réalisation de certains travaux d'aménagement afin de faire de chacune d'elles l'unique porte d'entrée pour les clients. Ainsi, les directions régionales sont amenées à développer des équipes polyvalentes et efficaces en mesure de bien saisir le marché immobilier de chaque région et, par voie de conséquence, de raccourcir les délais et de réduire les coûts. Cette partie de la réforme a été amorcée en avril dernier.

Le deuxième volet portant sur la réorganisation des services de construction, lesquels ont été peu touchés lors des deux premières étapes de la réorganisation de l'entreprise, a dû être reporté et modifié mais n'est pas annulé. Compte tenu du surplus de travail ponctuel occasionné notamment par l'ouverture des nouveaux centres locaux d'emploi (CLE) et la relocalisation des postes de la Sûreté du Québec,

### Rationalisation de parc immobilier (milliers de mètres carrés)



- Espaces vacants  
(excluant les espaces en rénovation)**
- Rétrocessions**
- Annulations de baux et ventes**

cette partie de la réforme sera mise en place graduellement.

Ce report n'a pas empêché de revoir les tâches au sein de l'équipe de construction en vue d'améliorer les performances budgétaires des projets et d'accélérer leur processus de réalisation. Les nouvelles façons de faire au sein de la Vice-présidence à la construction permettent une planification et une coordination systématique des activités des projets, tout en assurant un contrôle efficace des coûts, de la qualité du produit et de l'échéancier de réalisation. La Vice-présidence à la construction est passée d'un mode de coordination du travail de consultants à un mode de gérance de projets où les professionnels de la Société ont repris le contrôle de l'ensemble des tâches reliées à la réalisation de projets.

Par ailleurs, de façon à dissocier de la comptabilité corporative les fluctuations de la demande en service de construction et ainsi, de mieux évaluer la performance financière de l'entreprise, les activités de la Vice-présidence à la construction ont graduellement été regroupées dans un centre budgétaire distinct des autres unités de la Société. Ces changements à la structure comptable visent à bien départager les

performances de la Société comme gestionnaire des espaces et des immeubles et comme gestionnaire des projets de construction.

### **Une diminution des honoraires de services professionnels**

La Société immobilière du Québec a utilisé, pour la première fois cette année, un nouveau mode de sélection des firmes professionnelles. La procédure prévoit que le choix s'effectue en fonction du meilleur prix parmi des proposants ayant d'abord rencontré des exigences qualitatives rigoureuses et précises. En effet, seules les propositions monétaires des firmes ayant franchi l'étape de l'évaluation qualitative sont considérées. Depuis la mise en place de cette nouvelle procédure, le 15 mars 1997, quatorze firmes d'architectes, d'ingénieurs et de gérance de construction ont été sélectionnées selon cette méthode et les résultats sont très concluants, notamment sur le plan de la qualité et de la productivité. Par ailleurs, les coûts des honoraires ont été nettement inférieurs à ceux normalement payés par le gouvernement en vertu des décrets. Faut-il rappeler que les décrets existent depuis de très nombreuses années et sont basés sur des structures de coûts qui ne reflètent plus du tout la réalité d'aujourd'hui.

### **Une baisse du coût des loyers**

En avril 1997, le gouvernement du Québec a créé le Groupe de travail sur l'examen des organismes gouvernementaux qui propose une démarche globale de rationalisation administrative visant à ne conserver que les organismes essentiels à la mission de l'État québécois. Le rapport du Groupe de travail, présidé

par M. Joseph Facal, mentionne qu'il encourage la Société « à poursuivre ses efforts de rationalisation, notamment en amenant les ministères à faire davantage pour partager l'occupation de locaux, notamment à l'extérieur de Québec. Le Groupe pense que la SIQ accomplit un travail indispensable (...). »

Le mandat premier de la Société immobilière du Québec est effectivement de s'assurer de gérer efficacement le parc immobilier. Les résultats atteints en termes de diminution des coûts associés aux espaces inoccupés sont dignes de mention, compte tenu du nombre très important de mètres carrés d'espaces rétrocédés par les ministères et organismes : 276 600 m<sup>2</sup> en trois ans, dont 47 500 m<sup>2</sup> en 1997-1998. En fait, la Société a réussi à se départir de 268 000 m<sup>2</sup> d'espaces inoccupés en trois ans (dont 89 100 m<sup>2</sup> en 1997-1998), ce qui se traduit par une économie récurrente de plus de 50 M\$ au bénéfice des contribuables québécois.

Notons que ces économies ajoutées à celles réalisées grâce à la diminution substantielle des coûts de gestion de la Société et celles attribuables à l'obtention de meilleurs prix de location, notamment par le recours à l'appel d'offres public, ont permis de réduire de 75,7 M\$ la facture des loyers du gouvernement du Québec au cours des trois dernières années. Il s'agit d'une réduction nette après avoir assumé le coût des loyers pour répondre à de nouveaux besoins (exemple : le ministère du Revenu, l'Établissement de détention de Rivière-des-Prairies et l'agrandissement du Tribunal de la jeunesse de Montréal).

De tels résultats ont été obtenus grâce à une gestion très rigoureuse et, particulièrement en ce qui concerne la gestion des espaces, par l'application de la *Politique d'attrition et d'attribution des espaces* qui, avec la collaboration des ministères et organismes clients, consiste à ne pas renouveler les baux venant à échéance, à déménager les ministères et organismes dans les propriétés publiques ou dans les immeubles loués à long terme et, enfin, à vendre les actifs non requis. Les ministères et organismes clients ont d'ailleurs bénéficié au cours de l'exercice d'un crédit de 2,5 % du coût de leur loyer d'espaces totalisant 10,5 M\$, accordé par la Société en reconnaissance de leur participation aux économies réalisées.





### De nouveaux mandats

- *L'assujettissement de 55 nouveaux organismes*

Malgré tous ces efforts, les espaces vacants au 31 mars 1998 s'élèvent encore à près de 100 000 m<sup>2</sup> par suite de la croissance exceptionnelle des rétrocessions. La Société doit donc maintenir le cap et poursuivre sa rationalisation en vue de réduire davantage les espaces vacants.

C'est dans cette optique que le gouvernement a adopté, en décembre 1997, le décret 1650-97 qui ajoute 55 nouveaux organismes à la liste des clients gouvernementaux qui doivent faire affaire avec la Société pour combler leurs besoins immobiliers en matière de location d'espaces administratifs ou de construction. Ce décret permet à la Société d'avoir une vision élargie du parc immobilier gouvernemental et ainsi de bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre afin d'optimiser l'occupation des immeubles gouvernementaux.

- *Les travaux d'immobilisations dans le réseau des parcs québécois.*

Étant donné l'expertise reconnue de la Société en matière de construction et de gestion de projets, le gouvernement lui a confié, pour une durée de trois ans, l'ensemble des travaux d'immobilisations qui seront réalisés dans le réseau des parcs provinciaux du Québec.



Annoncé en mai 1998 par le ministère de l'Environnement et de la Faune, ce programme d'immobilisations prévoit des investissements de l'ordre de 35 M\$ dans une vingtaine de parcs. Les travaux, principalement dans le domaine du génie civil, consisteront à construire ou à rénover des bâtiments, des quais, des barrages ou autres infrastructures de service. Afin d'assumer pleinement et efficacement les responsabilités qui découlent de ce nouveau mandat ainsi que celles relatives à la réfection des barrages, la Société a créé la Vice-présidence aux immobilisations, parcs et barrages.

### Des programmes destinés aux employés

Au cours de la dernière année, la Société immobilière du Québec a mis en place une série de mesures et de programmes destinés aux employés :

- *Programme d'aide au personnel adapté aux besoins des employés*

Le programme d'aide au personnel est un service confidentiel et volontaire offert aux personnes éprouvant des problèmes personnels qui affectent ou peuvent affecter leur rendement ou leur comportement au travail. Il s'agit d'un service disponible en tout temps, administré par une entreprise réputée dans le domaine et qui s'adresse tant aux employés occasionnels qu'aux employés réguliers.

- *Programme d'aménagement et de réduction du temps de travail*

Le programme d'aménagement et de réduction du temps de travail permet aux employés de bureau,

Édifice Louis-Philippe-Pigeon, Sainte-Foy



techniciens et ouvriers d'accomplir, en 4 jours, une semaine de travail dont le nombre d'heures est réduit de 7 % à 20 %, selon l'option choisie par l'employé.

Ce programme a pour objectifs de dégager des économies au titre de la masse salariale, de sauvegarder des emplois ainsi que de contribuer à l'amélioration de la qualité de la vie des employés.

- *Programme de départs volontaires*

Quelque 52 employés de la Société se sont prévalus du programme de départs volontaires mis de l'avant par le gouvernement du Québec.

La Société a par ailleurs instauré, conjointement avec le Syndicat des employés de la Société immobilière du Québec (SESIQ), son propre programme de départs volontaires. Outre les avantages consentis en vertu de la convention collective, ce programme accordait une prime de départ équivalant à un mois de salaire par année de service à la Société, jusqu'à un maximum de douze mois de salaire. Parmi les employés admissibles, 12 personnes se sont prévaluées de ce programme de départs volontaires.

Plusieurs postes ont été abolis à la suite du départ volontaire d'employés de sorte qu'au cours de la dernière année, l'effectif a été ramené de 686 à 626 postes réguliers. En trois ans, l'effectif régulier de l'entreprise a été réduit de 287 postes.

- *Formation du personnel*

Afin de maintenir ses employés à la fine pointe des connaissances reliées à leur domaine de travail, la Société a investi 0,6 M\$ en formation au cours de l'exercice 1997-1998.

### *Des ententes conclues avec les syndicats*

La Société et le Syndicat des employés de la Société immobilière du Québec (SESIQ) ont signé une nouvelle convention collective qui régit, jusqu'au 31 décembre 1999, les relations de travail entre la SIQ et ses employés de bureau, techniciens et ouvriers. En plus de maintenir la sécurité d'emploi, l'entente fait notamment en sorte que les possibilités d'affectation des employés mis en surplus soient limitées à leur région.

La Société a également conclu une entente avec les professionnels représentés par le Syndicat de profes-

sionnelles et professionnels du gouvernement du Québec (SPGQ) en vue du renouvellement de la convention collective jusqu'au 31 décembre 1999. Cette entente prévoit notamment une bonification des conditions salariales et modifie certaines règles quant aux mécanismes de mise en disponibilité et d'affectation du personnel.

### *Des orientations technologiques d'avant-garde*

Disposant d'un nouvel environnement technologique client/serveur favorable à l'intégration d'outils d'échange électronique à des coûts avantageux, la Société a entrepris une révision de son architecture technologique en regard de la bureautique. Le recours à des logiciels génériques tels que le courrier électronique, les outils de travail de groupe (collecticiel) et l'intranet entraînent de nouvelles façons de travailler et de communiquer qui devraient permettre de réduire l'usage du papier et d'augmenter la productivité du travail de bureau par la production et la diffusion de documents électroniques.

La transition effectuée par la Société en matière de technologie de l'information lui a d'ailleurs valu une *Mention d'excellence* lors du concours *Hommage '98* parrainé par le ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie.

### *Une politique linguistique*

Conformément à la *Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'administration*, la Société a mis sur pied un comité provisoire chargé d'élaborer sa propre politique linguistique. Le projet a été transmis à l'Office de la langue française pour l'obtention d'un avis favorable.





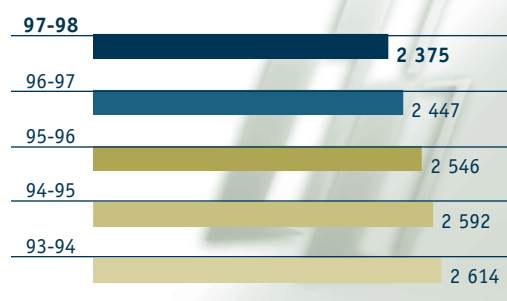
La Société immobilière du Québec administre un parc immobilier de 2,38 millions de mètres carrés d'espace locatif, ce qui en fait l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires immobiliers du Québec.

Actuellement, 61,7 % de cet espace locatif appartient à la Société. La valeur totale de son parc immobilier, telle qu'établie par les évaluations municipales, s'élève à plus de 1,5 milliard de dollars.

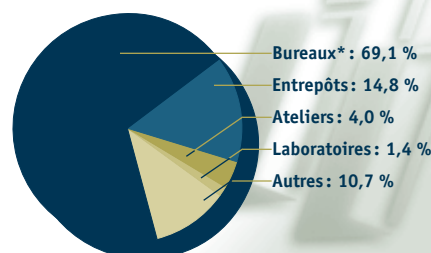
Ce parc regroupe 935 immeubles et se compose d'édifices à bureaux, de palais de justice, d'établissements de détention, de postes de la Sûreté du Québec, de centres de transport et d'une aérogare. Il comprend également un complexe scientifique, de nombreux entrepôts, des laboratoires, des garages, des bibliothèques ainsi que les conservatoires d'art dramatique et de musique. Parmi ces immeubles, on dénombre une centaine d'édifices de plus de 5 000 mètres carrés, qui représentent 64,8 % de la superficie totale du parc immobilier de la Société.

La Société est aussi propriétaire de quelque 70 barrages. Elle est tenue de mettre ces barrages à la disposition du ministère de l'Environnement et de la Faune 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 (en milliers de mètres carrés)

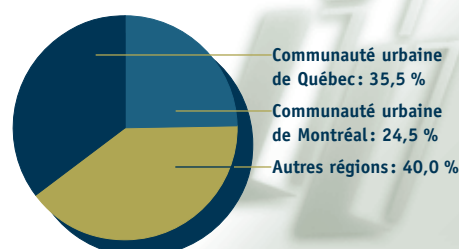


### Répartition des superficies locatives totales par type d'espace

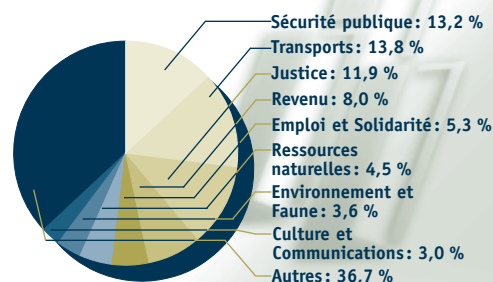


\* et locaux assimilables (Palais de justice, bureaux de la publicité des droits, etc.)

### 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

Depuis quelques années, la performance de la Société se juge tout particulièrement par sa capacité à faire face à la décroissance des besoins immobiliers du gouvernement. Aussi, ne faut-il pas se surprendre que la Société soit heureuse d'annoncer une baisse de ses revenus de location en provenance des ministères et organismes de 22,8 M\$ par rapport à l'an dernier, tout en réalisant un bénéfice net de 7,3 M\$. Cette baisse s'est traduite par une réelle diminution des coûts qu'ont eu à encourir les ministères et organismes pour leurs espaces. Ces derniers ont en fait bénéficié de baisses de loyers en raison des espaces qu'ils ont rétrocédés, ainsi que du crédit de loyer de 2,5 % (10,5 M\$) que leur a accordé la Société.

La Société a baissé ses coûts de 26,2 M\$ par rapport à l'exercice financier précédent principalement grâce :

- à l'application rigoureuse de la politique d'attrition et d'attribution des espaces avec la collaboration des ministères et organismes : baisse de 11,6 M\$ du coût des espaces qu'elle loue à des tiers en mettant fin à ces baux pour reloger les clients dans ses propriétés et locations à long terme ;
- à la situation financière favorable : les frais financiers nets ont baissé de 14 % passant de 80,4 M\$ à 69,4 M\$ ;
- à la gestion serrée des ressources : économie de 3 M\$ réalisée en salaires versés au personnel, en frais administratifs et autres coûts de fonctionnement.

Par ailleurs, la disposition d'espaces excédentaires en propriété a procuré des entrées de fonds de 6,3 M\$ et entraîné un bénéfice de 2,0 M\$.

Les liquidités générées par les activités d'exploitation ont permis de financer intégralement les acquisitions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice et ont même permis de réduire ses besoins de financement de 6 M\$.

Parmi les acquisitions d'immeubles pour lesquelles la Société a encouru des sommes importantes au cours de l'exercice, se retrouvent le projet d'expansion et de rénovation du Tribunal de la jeunesse à Montréal pour une somme de 9,8 M\$, le projet de réfection du

### Revenus de location d'espace provenant des ministères et organismes du gouvernement du Québec

(en millions de dollars)

97-98	418,8
96-97	441,6
95-96	451,7

### Loyer et taxes d'affaires sur locations

(en millions de dollars)

97-98	165,3
96-97	176,9
95-96	187,6

### Immobilisations

(en millions de dollars)

97-98	1 175,5
96-97	1 170,9
95-96	1 243,3

Quartier général de la Sûreté du Québec pour 16,9 M\$ et le projet de réaménagement et de mise aux normes de l'Édifice André-Laurendeau à Québec pour 3,1 M\$.

Le seul financement à long terme contracté au cours de l'exercice est un emprunt de 79 M\$ portant intérêt au taux de 5,65 % pour 5 ans. Des emprunts à long terme venant à échéance totalisant 217,9 M\$ au taux moyen de 9,2 % ont été remboursés, portant ainsi à 756,3 M\$ la dette à long terme de la Société au 31 mars 1998. Les emprunts réalisés sur le marché monétaire ont pour leur part augmenté de 132,9 M\$ pour atteindre 316,8 M\$. Toutefois, la Société a contracté avec le ministère des Finances une convention d'échange de taux d'intérêt d'une durée de 4 ans s'appliquant à un montant de 150 M\$ qui permet de convertir le taux d'emprunts à court terme en un taux fixe effectif de 5,52 % pendant la durée de l'entente.





Au cours de l'exercice, la Société a décidé, pour une de ses locations à long terme, de se substituer au créancier hypothécaire pour sa portion de la dette venant à échéance, à partir de laquelle est établi son loyer de base. Cette transaction de 11,4 M\$, comptabilisée à l'élément « hypothèque à recevoir » du poste « autres éléments d'actif », a permis à la Société de réaliser des économies étant donné qu'elle peut obtenir un financement à un taux nettement plus avantageux.

Jusqu'à présent, le gouvernement du Québec comptabilisait les résultats de la Société à la valeur de consolidation. De par la réforme comptable annoncée par le gouvernement lors du Discours sur le budget, les résultats de la Société seront consolidés aux états financiers du gouvernement à compter de 1997-1998. Comme une des pratiques comptables du gouvernement consiste à inscrire aux livres la dette reliée aux congés de maladie accumulés par ses employés, la Société a décidé d'adopter la même convention en 1997-1998 et d'enregistrer rétroactivement les effets de cette modification comptable. L'effet net de l'adoption de cette nouvelle pratique se solde par une réduction des bénéfices non répartis de 2,2 M\$.

La Société déclare pour l'exercice un bénéfice net de 7,3 M\$, et cela, après avoir comptabilisé une provision de 2,7 M\$ pour couvrir les coûts à encourir en salaires et indemnités de fin d'emploi aux employés en surplus encore à sa charge au 31 mars 1998, ces derniers bénéficiant de la sécurité d'emploi.

Une ristourne de 3 M\$ a été accordée en mars 1998 aux ministères et organismes du gouvernement du Québec, clients de la Société.



**Terminés en 1997-1998\*****Matane**

**Palais de justice** – 0,8 M\$  
(réaménagement et mise aux normes)

**Montréal**

**Tribunal de la jeunesse** – 38,8 M\$  
(agrandissement et rénovation)

**Palais de justice** – 1,3 M\$  
(amélioration du système d'alarme-incendie)

**Établissement de détention (Bordeaux)** – 1,2 M\$  
(amélioration de la sécurité périmétrique)

**Édifice du 1701, rue Parthenais** – 1,1 M\$  
(remplacement des chaudières)

**Édifice du 625, boul. Henri-Bourassa** – 1,0 M\$  
(relocalisation des entrepôts du ministère du Revenu)

**Édifice du 600, rue Fullum** – 1,0 M\$  
(relocalisation de l'Office des services de garde à l'enfance)

**Place Victoria** – 0,7 M\$  
(réaménagement de la Régie du gaz naturel)

**Québec**

**Édifice André-Laurendeau** – 8,8 M\$  
(mise aux normes et aménagement de divers clients)

**Édifice La Laurentienne** – 5,1 M\$  
(relocalisation de la Commission administrative des régimes de retraite et d'assurance et réaménagement du ministère de la Sécurité du revenu)

**Édifice du 1200, rue Taillon** – 2,3 M\$  
(regroupement d'entrepôts et aménagement d'espace administratif)

**Édifice du 200, rue Dorchester** – 2,0 M\$  
(rénovation et aménagement du ministère du Revenu)

**Édifice Gérard-D.-Lévesque** – 0,7 M\$  
(remplacement de la tuyauterie d'eau refroidie)

**Édifices H et J** – 0,7 M\$  
(amélioration de l'éclairage)

**Édifice Hector-Fabre** – 0,7 M\$  
(relocalisation du Protecteur du citoyen)

**Saint-Hyacinthe**

**Palais de justice** – 1,4 M\$  
(agrandissement du quartier cellulaire)

**Vanier**

**Édifice du 650, rue Godin** – 0,6 M\$  
(regroupement d'entrepôts du ministère de l'Environnement et de la Faune)

*\* Chaque montant représente le coût total du projet.*

Édifice  
André-Laurendeau,  
Québec

Tribunal de la jeunesse, Montréal





## En cours de réalisation en 1997-1998\*

### Charlesbourg

**Édifice de l'Atrium** – 0,5 M\$  
(aménagement du ministère de l'Environnement et de la Faune)

### Joliette

**Établissement de détention** – 1,2 M\$  
(conversion de l'établissement en édifice à bureaux)

### Matane

**Centre de transport** – 0,5 M\$  
(réaménagement)

### Mont-Laurier

**Poste de la Sûreté du Québec** – 0,6 M\$  
(agrandissement et rénovation)

### Montréal

**Édifice du 1701, rue Parthenais** – 52,1 M\$  
(rénovation)

**Édifice du 535, rue Viger** – 15,7 M\$  
(rénovation et agrandissement pour relocaliser les Archives nationales du Québec)

**Établissement de détention (Bordeaux)** – 14,3 M\$  
(rénovation de l'aile B)

**Palais de justice** – 8,4 M\$  
(modernisation des ascenseurs et réaménagement du quartier cellulaire)

**Édifice du 125, rue Sherbrooke Ouest** – 2,7 M\$  
(rénovation et aménagement de l'Office de la langue française)

**Édifice du 1605, rue Parthenais** – 2,2 M\$  
(aménagement)

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



Conversion de l'établissement de détention, Joliette

### Québec

**Édifice Marie-Guyart** – 5,1 M\$  
(aménagement du ministère de l'Environnement et de la Faune et regroupement du ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration)

**Édifice Léon-Lambert** – 2,1 M\$  
(corrections aux systèmes mécaniques)

**Édifices H et J** – 1,3 M\$  
(réaménagement du Conseil exécutif et du Conseil du trésor)

**Édifice Guy-Frégault** – 0,8 M\$  
(remplacement des systèmes mécaniques)

### Saint-Jérôme

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

**Édifice du 85, rue De Martigny** – 3,4 M\$  
(amélioration et réaménagement)

### Sainte-Foy

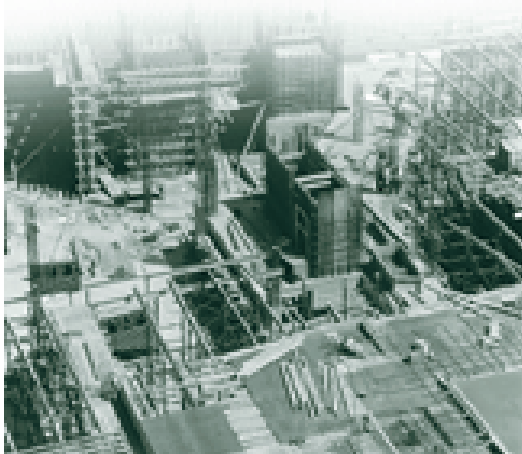
**Complexe scientifique du Québec** – 1,6 M\$  
(relocalisation du ministère des Ressources naturelles et remplacement de transformateurs)

**Édifice du 1200, route de l'Église** – 1,1 M\$  
(aménagement de divers clients)

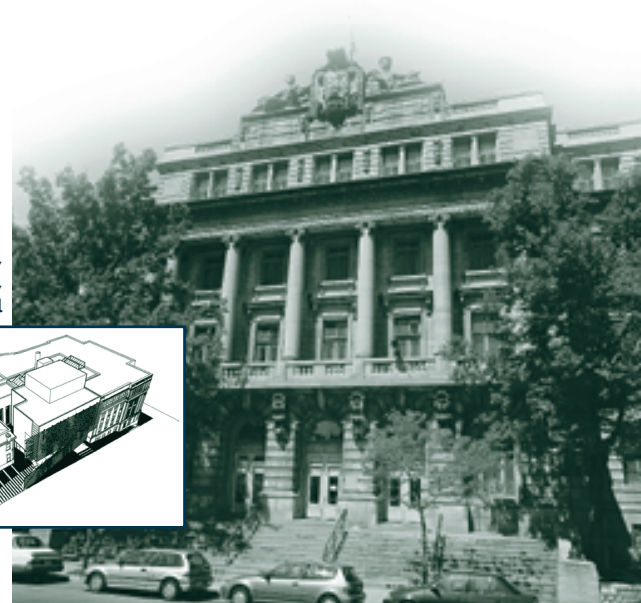
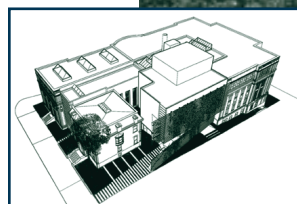
**Édifice Roger-Demers** – 0,7 M\$  
(agrandissement)

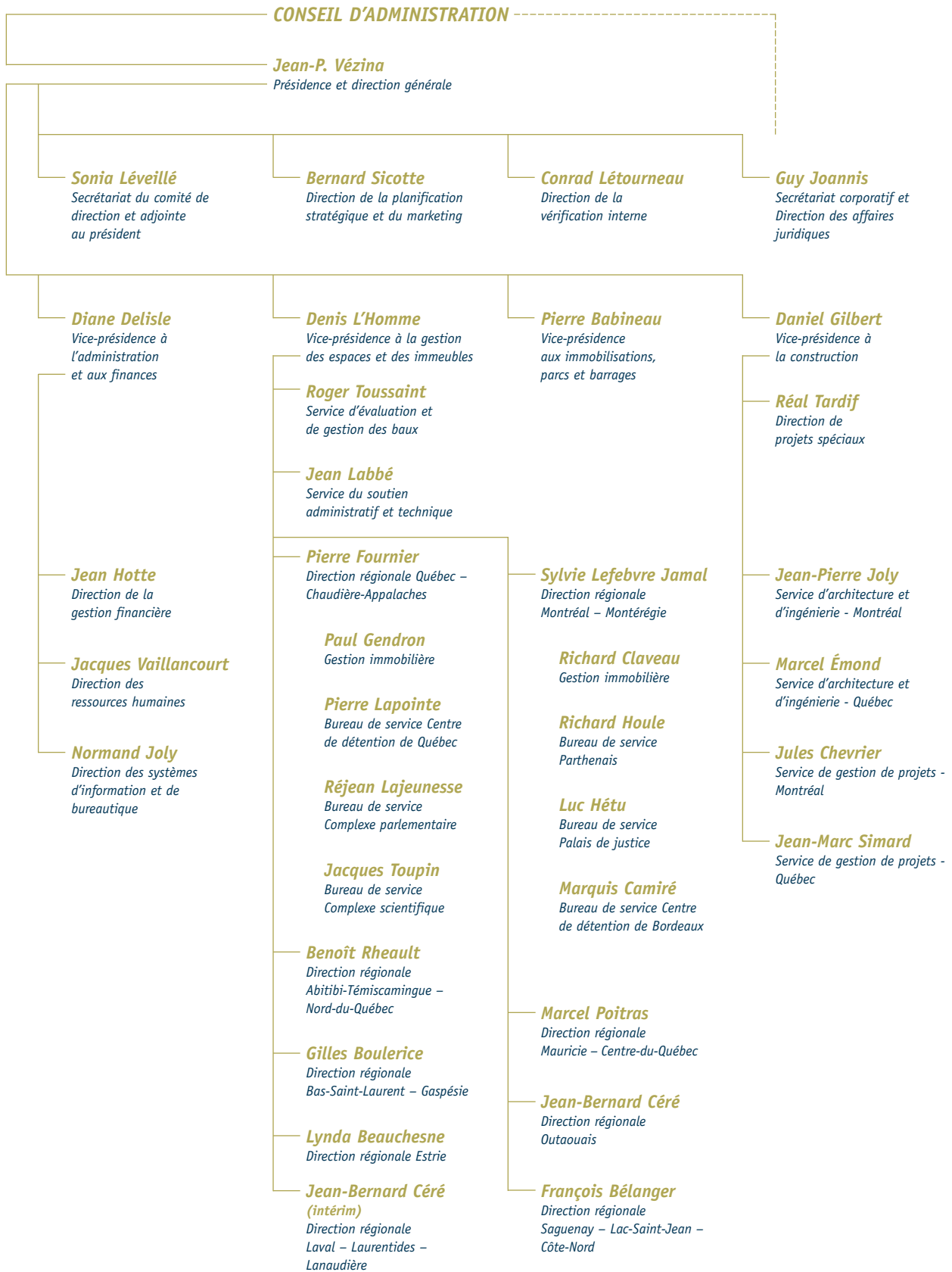
\* Chaque montant représente le budget total du projet.

Chantier  
du Palais  
de justice de  
Saint-Jérôme



Édifice du 535,  
rue Viger,  
Montréal







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 4 juin 1998

Au Ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1998 ainsi que l'état des résultats, l'état des bénéfices non répartis et l'état 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 un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. 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 préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1998 ainsi que les résultats de ses opérations et 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, compte tenu de l'application rétroactive des modifications apportées à la comptabilisation des congés de maladie accumulés par les employés expliquée à la note 3, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le Vérificateur général du Québec,



Guy Breton, f.c.a.

Québec, le 4 juin 1998

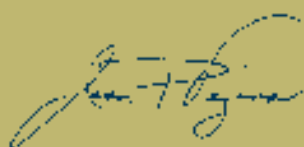
## États

## financiers

**Bilan au 31 mars 1998**

(en milliers de dollars)

	1998	1997
		(note 3)
<b>Actif</b>		
Immeubles et barrages (note 4)	1 175 495	1 170 936
Équipement	3 406	3 355
Débiteurs (note 5)	36 799	54 804
Autres éléments d'actif - net (note 6)	36 119	25 332
	<b>1 251 819</b>	<b>1 254 427</b>
<b>Passif</b>		
Dette à long terme (note 7)	756 303	895 195
Emprunts bancaires (note 8)	316 841	183 980
Créditeurs et frais courus	83 460	83 238
Chèques en circulation moins encaisse	3 442	4 572
	<b>1 160 046</b>	<b>1 166 985</b>
<b>Avoir de l'actionnaire</b>		
Capital-actions (note 9)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec	7 666	7 666
Bénéfices non répartis (Déficit)	4 106	(225)
	<b>91 773</b>	<b>87 442</b>
	<b>1 251 819</b>	<b>1 254 427</b>

**Engagements** (note 21)**Éventualités** (note 22)**Pour le Conseil d'administration**


Président-directeur général



Administrateur

## Résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1998

(en milliers de dollars)

	1998	1997
		(note 3)
<b>Produits</b>		
Location d'espace		
Ministères et organismes - clients (note 10)	418 796	441 588
Autres clients	16 657	15 834
Aménagements et autres services offerts aux clients	50 946	56 628
Location de barrages	2 683	2 832
Autres	320	279
	489 402	517 161
<b>Charges</b>		
Loyers et taxes d'affaires sur locations	165 259	176 866
Frais d'exploitation des immeubles (note 11)	80 245	75 379
Frais financiers - net (note 12)	69 345	80 376
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	54 181	53 723
Aménagements et autres services offerts aux clients	44 177	48 839
Salaires et autres coûts directs d'opérations (note 15)	25 692	28 458
Amortissement (note 13)	19 085	18 193
Frais de relocalisation (note 14)	11 374	12 567
Frais généraux et administratifs - net (note 15)	9 392	10 434
Frais relatifs aux barrages	2 450	2 594
	481 200	507 429
Bénéfice avant autres éléments	8 202	9 732
Autres éléments:		
Salaires, avantages sociaux et indemnités de fin d'emploi des employés en surplus (note 16)	(2 668)	(3 962)
Gain sur cession d'immobilisations diminué des frais de relocalisation	1 967	2 865
Provision pour moins-value d'immeubles destinés à la vente	(435)	(2 634)
Provision pour congés de maladie (note 3)	265	348
	(871)	(3 383)
<b>Bénéfice net</b>	7 331	6 349

## Bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 mars 1998

(en milliers de dollars)

	1998	1997
<b>Solde au début déjà établi</b>	2 208	207
Redressement:		
Provision pour congés de maladie (note 3)	(2 433)	(2 781)
Solde redressé	(225)	(2 574)
Bénéfice net	7 331	6 349
	7 106	3 775
Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec (note 18)	3 000	4 000
<b>Solde à la fin</b>	4 106	(225)



## Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 mars 1998

(en milliers de dollars)

	1998	1997
		(note 3)
<b>Activités d'exploitation</b>		
Bénéfice net	7 331	6 349
Éléments n'entraînant pas de décaissement:		
Amortissement des immobilisations	45 226	45 545
Amortissement des autres éléments d'actif	1 478	2 064
Gain sur cession d'immobilisations diminué des frais de relocalisation	(1 967)	(2 865)
Provision pour moins-value d'immeubles destinés à la vente	435	2 634
Liquidités générées par les opérations	52 503	53 727
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif *	6 672	(37 689)
Liquidités générées par les activités d'exploitation	59 175	16 038
<b>Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec</b>	(3 000)	(4 000)
<b>Activités de financement</b>		
Emprunts à long terme	79 024	50 000
Emprunts bancaires (Remboursements) (note 8)	132 861	(24 223)
Versements sur dette à long terme	(217 916)	(60 697)
Liquidités absorbées par les activités de financement	(6 031)	(34 920)
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions d'immeubles et de barrages	(54 537)	(59 608)
Acquisitions d'équipement	(761)	(949)
Produit de la cession d'immobilisations	6 284	86 655
Liquidités (absorbées) générées par les activités d'investissement	(49 014)	26 098
Augmentation des liquidités	1 130	3 216
Liquidités au début	(4 572)	(7 788)
Liquidités à la fin	(3 442)	(4 572)

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 et les créditeurs et frais courus.

**31 mars 1998**

*(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 à 50 ans.

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

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans. Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de 5 à 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. Modification de convention comptable

#### Provision pour congés de maladie

À compter du présent exercice, les obligations découlant de congés de maladie accumulés par les employés de la Société à la fin de l'exercice sont comptabilisés à 50 %, à titre de passif sous la rubrique «Créditeurs et frais courus». La variation annuelle de cette provision est portée aux dépenses de l'exercice. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées aux opérations de l'exercice au cours duquel les employés utilisaient leurs congés.

L'application rétroactive de cette modification a pour effet d'augmenter (diminuer) les postes suivants des états financiers :

	1998	1997
Bénéfice net	265	348
Créditeurs et frais courus	2 168	2 433
Bénéfices non répartis	(2 168)	(2 433)

#### 4. Immeubles et barrages

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location- acquisition	Aménage- ments majeurs	Total	
						1998	1997
En exploitation	97 901	976 391	26 084	84 410	146 162	1 330 948	1 320 551
En construction	–	23 753	13	–	2 904	26 670	25 245
Destinés à la vente	4 411	4 990	–	–	–	9 401	13 966
	102 312	1 005 134	26 097	84 410	149 066	1 367 019	1 359 762
Amortissement cumulé	–	139 736	1 528	7 221	43 039	191 524	188 826
	102 312	865 398	24 569	77 189	106 027*	1 175 495	1 170 936
Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés:							
Salaires et autres coûts directs capitalisés aux immeubles et barrages (note 15)						3 865	3 431
Frais généraux et administratifs capitalisés (note 15)						743	645
						4 608	4 076
Intérêts capitalisés aux immeubles et barrages (note 12)						626	2 568
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location						–	304
						5 234	6 948

\* Incluant 8 467 000 \$ (1997: 13 304 000 \$) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

#### 5. Débiteurs

	1998	1997
Ministères et organismes - clients	23 462	36 529
Autres	13 337	18 275
	36 799	54 804

#### 6. Autres éléments d'actif - net

	1998	1997
Frais reportés, au coût amorti:		
Bail capitalisé	12 131	12 913
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	3 012	3 466
Prime à l'émission de la dette à long terme	(1 928)	(2 752)
Développement de systèmes informatiques	1 621	2 043
Autres	2 952	3 426
	17 788	19 096
Moins: Produits de location reportés	1 611	1 786
	16 177	17 310
Hypothèque à recevoir – net*	11 250	–
Contrat location-vente – net	1 309	–
Frais payés d'avance	2 961	2 758
Travaux en cours	466	1 144
Droit aérien, au coût amorti	1 542	1 792
Placement - Société Bon-Pasteur Enr.	2 414	2 328
	36 119	25 332

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

## 7. Dette à long terme

	1998	1997
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 %, échéant en 1999	100 000	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 1999	56 480	59 304
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	—
Intérêt au taux effectif de 9,66 %, remboursable par versements annuels en capital de 2 M\$ et le solde en 1997	—	42 000
Intérêt au taux effectif de 8,33 %, échéant en 1997	—	22 500
Intérêt au taux effectif de 8,45 %, échéant en 1997	—	100 000
Billet portant intérêt au taux effectif de 10,63 %, échéant en 1998 (a)	—	46 602
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (c)	69 809	73 794
Emprunts à taux et à échéances variables (d)	508	513
	756 303	895 195

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Le 28 mars de chacune des années 1999 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 14 prochains exercices est de 9 millions \$.

### 7. Dette à long terme (suite)

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

Exercice	
1999	15 160
2000	13 482
2001	13 329
2002	13 329
2003	13 329
Par la suite	262 632
Total des paiements minimaux à payer	331 261
Moins: Intérêts théoriques au taux de 11,39 %	147 527
Frais accessoires	113 925
	261 452
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	69 809

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

Exercice	
1999	6
2000	6
2001	7
2002	8
2003	9

### 8. Emprunts bancaires

La Société a contracté une convention d'échange de taux d'intérêt permettant de convertir le taux à court terme d'emprunts bancaires en un taux fixe à long terme pour une durée de quatre ans. Cette convention d'échange de taux d'intérêt s'applique sur un montant de 150 millions \$ et garantit un taux de financement de 5,52 %.

### 9. Capital-actions

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

	1998	1997
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 \$ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	80 001	80 001

### 10. Produits de location d'espace

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1998 ont été facturés à partir des coûts prévisibles. Ces coûts ont été répartis aux 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 de la Société.

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

### 11. Frais d'exploitation des immeubles

	1998	1997
Conservation	20 297	15 317
Charges d'exploitation	60 966	61 190
	81 263	76 507
Moins: Frais des locaux occupés par la Société	1 018	1 128
	80 245	75 379

### 12. Frais financiers - net

	1998	1997
Charges d'intérêts:		
Dette à long terme		
Obligations et billets	60 438	75 389
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	7 944	8 760
Emprunts à taux et échéances variables	60	63
Amortissement de la prime, de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	(248)	230
Frais de garantie d'emprunts	1 556	1 806
Emprunts bancaires	11 915	8 073
Autres	191	—
	81 856	94 321
Produits d'intérêts:		
Dépôts à court terme	141	51
Hypothèque	597	—
Contrat location-vente	177	—
Autres	—	99
	915	150
	80 941	94 171
Moins:		
Intérêts capitalisés aux immeubles et barrages	626	2 568
Intérêts imputés aux locaux occupés par la Société	1 651	1 742
Intérêts imputés aux charges relatives aux aménagements et autres services offerts aux clients	7 470	7 446
Intérêts imputés aux charges relatives aux barrages	1 849	2 039
	11 596	13 795
	69 345	80 376

**13. Amortissement**

	1998	1997
Immeubles, aménagements et barrages	45 226	45 545
Autres éléments d'actif	1 478	2 064
	46 704	47 609
Moins amortissement imputé aux :		
Frais généraux et administratifs		
Équipement et développement des systèmes informatiques	355	390
Frais des locaux occupés par la Société	318	357
Frais financiers		
Prime, escompte et frais d'émission de la dette à long terme	(248)	230
Frais relatifs aux aménagements	26 805	28 107
Frais relatifs aux barrages	389	332
	27 619	29 416
	19 085	18 193

**14. 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.

**15. Frais généraux et administratifs - net**

	1998	1997
Salaires et avantages sociaux	32 469	34 834
Coûts des locaux occupés par la Société	3 864	4 172
Frais de déplacement	366	473
Services professionnels	236	127
Perfectionnement	125	172
Postes, messageries et télécommunications	979	997
Communication et commercialisation	64	81
Fournitures et autres frais	513	604
Informatique	649	866
Amortissement de l'équipement et développement des systèmes informatiques	355	390
Autres charges	72	252
	39 692	42 968
Moins :		
Salaires et autres coûts directs d'opérations – imputables à l'exploitation et aux aménagements des immeubles	25 692	28 458
Salaires et autres coûts directs capitalisés aux immeubles et barrages	3 865	3 431
	29 557	31 889
Total des frais généraux et administratifs	10 135	11 079
Moins : Frais généraux et administratifs capitalisés	743	645
	9 392	10 434



## 16. Salaires, avantages sociaux et indemnités de fin d'emploi des employés en surplus

Comme la Société a toujours à sa charge au 31 mars 1998 un certain nombre d'employés en surplus bénéficiant de la sécurité d'emploi, une provision additionnelle de 2,668 millions \$ a été comptabilisée au cours de l'exercice.

## 17. Instruments financiers - Juste valeur

Au 31 mars 1998, la juste valeur de la dette à long terme de 756 millions \$ (1997: 895 millions \$) de la Société s'établissait à 849 millions \$ (1997: 965 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. Ristourne versée aux ministères et organismes du gouvernement du Québec

En sus des notes de crédit totalisant 10,5 millions \$ accordées en cours d'exercice, une diminution de loyer sous forme de ristourne totalisant 3 millions \$ (1997: 4 millions \$) a été versée en mars 1998 aux ministères et organismes du gouvernement du Québec, clients de la Société.

## 19. 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 1 553 000 \$ (1997: 1 817 000 \$).

## 20. 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.

## 21. Engagements

### Contrats de location-exploitation

Les paiements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont:

Exercice	
1999	130 940
2000	108 271
2001	92 470
2002	85 059
2003	76 519
Par la suite	367 828
Total des paiements minimaux	861 087

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

Au 31 mars 1998, 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 24 millions \$.

## **22. Éventualités**

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 18,3 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.

Par ailleurs, s'est ajoutée une poursuite de 41,7 millions \$ reliée aux barrages et au déluge de juillet 1996 au Saguenay, mais, à cet égard, la direction est fondée à croire ne pas devoir assumer quelque responsabilité ni déboursé. Il en est de même d'une éventuelle action pour laquelle une autorisation de recours collectif a été accordée.

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.

## **23. Chiffres comparatifs**

Certains chiffres des états financiers de 1997 ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation adoptée en 1998.

Publié par la Direction de  
la planification stratégique et  
du marketing

**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](mailto:courrier@siq.gouv.qc.ca)**

**Site Web: <http://www.siq.gouv.qc.ca>**

Conception graphique et infographie:  
Matteau Parent graphisme et communication inc.

Dépôt légal - 1998  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

ISSN 0827-0902  
ISBN 2-550-33072-2



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 lieux de travail occupés par ses employés.