



Institut de  
**développement**  
**urbain** du Québec

CONFIDENTIEL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE L'IDU  
RENCONTRE VIRTUELLE - ZOOM  
MARDI 15 JUIN 2021  
DE 14 H 00 À 15 H 30

CAHIER DE DOCUMENTS  
CONFIDENTIEL

SECTION 1

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Ordre du jour

Appel-conférence ZOOM

Mardi 15 juin 2021

De 14h00 à 15h30

1.	Adoption de l'ordre du jour
2.	Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du 16 juin 2020
3.	Mot du Président du Conseil d'administration, Jean Laramée
4.	Rapport du trésorier, Sylvain Charpentier
5.	Présentation de la vérificatrice BDO - Madame Chantal Cousineau / adoption des résultats financiers 2020-2021 et mandat BDO 2021-2022
6.	Adoption d'un changement au règlement pour le siège de participants non-votant du PDG
7.	Élections et fin des mandats des administrateurs / adoption de la fin de mandats et adoption des élections des membres au CA, à la suite d'une proposition du comité de gouvernance
8.	Mot du PDG, Jean-Marc Fournier
9.	Mot du président sortant, Jean Laramée
10.	Varia et levée de l'assemblée

CONFIDENTIEL

SECTION 2

APDOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'AGA DU 16 JUIN 2020



PROCÈS-VERBAL  
ZOOM – AGA Virtuelle  
Mardi 16 juin 2020  
De 15h00 à 16h00

### 1. Adoption de l'ordre du jour

Résolution 20200616-01

L'ordre du jour est adopté tel que présenté à l'Assemblée générale annuelle avec une motion spéciale. En vertu des règlements généraux, plus précisément, le règlement 12, l'avis de convocation à l'AGA aurait dû être envoyé au moins 21 jours avant sa tenue. Une résolution a été approuvée au Conseil d'administration plus tôt dans l'après-midi permettant la tenue de l'AGA du 16 juin 2020, malgré l'avis de convocation tardive.

### 2. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du 18 juin 2019

Résolution 20200616-02

Le procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du 18 juin 2019 est adopté.

### 3. Mot du Président du Conseil d'administration, Jean Laramée

Retour sur les dernières semaines à l'IDU

Départ d'André Boisclair et l'arrivée de Carl Cloutier comme nouveau PDG par intérim approuvé par le Conseil d'administration de l'IDU le 1<sup>er</sup> juin dernier. Jean Laramée mentionne que Carl Cloutier était la bonne personne pour assurer ce rôle vu sa grande connaissance des dossiers de l'IDU sur lesquels il travaillait déjà depuis plusieurs années à titre de consultant.

Retour sur les activités de l'IDU en 2019-2020

En résumé, il s'agit d'une grosse année pour l'IDU, mais également pour l'industrie immobilière. Plusieurs dossiers très importants et chauds ont occupé l'IDU dans la dernière année. À titre d'exemple, à pareille date l'année dernière, l'IDU travaillait dans le dossier du 20-20-20. Tout au long de l'année, l'IDU a poursuivi son travail dans différents projets et Jean Laramée et les membres du CA sont très satisfaits du travail qui a été accompli.

Quelques chiffres.

Au courant de la dernière année, l'IDU a rendu public 10 mémoires, offerts 28 activités (conférences, réseautage, etc.) rassemblant plus de 5 000 participants. Ces chiffres prouvent la pertinence de l'IDU dans ses différentes activités auprès de ses membres et de l'industrie immobilière en général.

Alliance APCHQ / ACQ / CEGQ

Plusieurs dossiers importants avec eux, entre autres l'ouverture des chantiers post-COVID et le projet de loi 61.

L'effet COVID sur les événements

Nous travaillons actuellement à la refonte du modèle d'affaire du volet événementiel de l'IDU. La COVID joue un rôle important à ce niveau et nous prévoyons rapidement sortir le nouveau budget événementiel pour l'année 200-2021.

#### **4. Rapports du PDG par intérim, Carl Cloutier**

En complément des informations partagées par Jean Laramée, Carl Cloutier fait l'historique des récentes activités de l'IDU ainsi que les travaux en cours.

Les mémoires publiés sur différents sujets ont contribué notamment à augmenter la notoriété de l'organisation. Entre autres, le mémoire portant sur le projet pour une métropole mixte qui a été déposé à l'OCPM qui est toujours très chaud à l'IDU. Également, la consultation de la Ville de Montréal sur les locaux vacants sur les artères commerciales, avec l'enjeu d'un ajout d'une nouvelle taxe. Des démarches ont été initiées avec la Ville de Québec depuis un moment déjà avec l'Alliance (par le biais d'une lettre) pour accélérer le processus de traitement des villes. L'IDU a obtenu une réponse très rapide et positive.

Augmentation des communications de l'IDU

Refont du site web et ajout de contenu pertinent pour les membres et non membres. Par exemple, l'arrivée de la revue de presse et des Note de l'IDU ont eu un effet très positif sur la notoriété et les adhésions.

Webinaires – STUDIO IDU

Depuis sa création en avril 2020, le STUDIO IDU a tenu 6 webinaires, regroupant plus de 2300 participants. Également, l'IDU a été en mesure d'aller chercher une subvention PACME à cet effet.

Événements à venir

Une réflexion est en cours au moment où nous discutons à savoir comment il sera possible de tenir les événements dans un contexte de Post-COVID, avec des règles de sécurité sanitaires plus strictes. Cette réflexion concerne les événements suivants : les tournois de Golf de Montréal et de Québec, les événements dîners-conférence de l'automne et la Soirée immobilière de l'IDU.

Nous ferons des annonces dès que des décisions auront été prises.

Entente avec Concordia

Le déploiement d'une formation sur l'immobilier commercial. En août ou au

septembre, il y aura une première introduction à la gestion immobilière qui sera disponible pour les membres souhaitant se mettre à jour sur certaines notions. Cette formation a également fait l'objet d'une subvention gouvernemental via le programme PACME.

#### Exercice de planification stratégique

L'exercice a été réalisé lors du dernier trimestre avec la participation de plusieurs membres du Comité exécutif et du Conseil d'administration. Un diagnostic complet de tous les environnements internes et externes de l'organisation. À ce jour, plusieurs avenues demeurent très pertinentes, et ce, malgré le contexte de pandémie. Nous prévoyons tout de même un exercice de mise à jour au cours des prochains mois pour identifier les pistes d'actions dans la COVID. Cet exercice demandera évidemment beaucoup de travail de l'équipe.

#### Alliance APCHQ / ACQ / CEGQ

Donne beaucoup de crédibilité à l'organisation et lui a donné une véritable occasion de se faire entendre par les différentes parties prenantes. Des rencontres sont planifiées avec les acteurs.

#### Lettre ouverte aux deux gouvernements Québec et Canada

Cette lettre ouverte consiste en une recommandation au sujet de l'entente d'habitation. Le dossier est en progression à l'heure actuelle. L'IDU suit de près les résultats de cette initiative.

## 5. Rapport du trésorier, Sylvain Charpentier

Présentation de Chantal Cousineau, de chez BDO, une firme de vérificateurs. Ils sont les vérificateurs à l'IDU depuis 2017. Elle connaît donc bien l'organisation et son fonctionnement. La comptabilité de permanence pour sa part est faite par une firme externe qui s'appelle Hardy Normand.

Ce qui sera présenté par Mme Cousineau consiste en les états financiers de l'organisation qui prenaient fin au 31 mars dernier (dans un cadre pré-COVID)

## 6. Présentation de la vérificatrice BDO – Madame Chantale Cousineau

Comparaison avec les états financiers de l'année dernière (2018-2019) avec ceux de cette année (2019-2020) avec les budgets. Le processus de vérification s'est très bien déroulé

- Belle progression dans les résultats financiers
- Événements : Augmentation des charges, mais également augmentation des revenus
- Investissements faits dans de nouveaux programmes : Programmes et

- services – un nouvel élément dans le budget cette année
- Faits saillants
    - o Obtention de subventions gouvernementales qui ont permis de couvrir certains frais : 15 000\$ pour IntenCitéQc en juin 2019 et des subventions salariales
    - o À la fin de l'exercice, l'IDU montre un excédent de 56 000\$ en comparaison avec 66 000\$ d'excédent budgété
      - Les vérificateurs ont dû enregistrer une variation négative de la juste valeur des placements investie de 19 000\$ au 31 mars 2020
  - À la page 6 des États financiers se trouve le bilan de la situation financière de l'IDU à cette date-là : La situation est très saine, un fond de roulement positif excédentaire de 300 000\$ sur les actifs à court terme supérieur aux passifs à court terme. Les placements représentent pour leurs part 439 000\$ des actifs à court terme et ces placements-là sont essentiellement investies dans des certificats de dépôts garantis, dans des fonds monétaires du marché canadien ainsi qu'une fraction peu significative dans des fonds spéciaux. Également, la politique d'investissement de l'IDU est très conservatrice ce qui explique le très bon actif, même en temps de COVID.
  - Au 31 mars 2020, l'IDU avec des passifs à court terme de 500 000\$, dans lesquels se trouve 105 000\$ de créiteurs et pour le reste il s'agit de produits reportés (cotisations qui sont amorties sur le reste de l'année)
  - La situation d'actif nette est positive pour l'organisation et a augmenté depuis la dernière année et se ferme à 357 000\$ avec une augmentation de 36 000\$
  - Note 12 aux états financiers : certaines mesures ont été prises en raison de la COVID. L'IDU a bénéficié d'un prêt de 40 000\$ pour soutenir certaines activités de l'organisation, surtout pour le développement de la plateforme de diffusion.

En conclusion, la situation financière de l'IDU est très solide, malgré la situation COVID actuelle. Aucune inquiétude pour la continuité de l'IDU.

On demande l'approbation des résultats financiers 2019-2020 : Proposé par Sarto Blouin et secondé par Jenny-Kate Sgarbi

Résolution 20200616-03

Il est résolu d'approuver les résultats financiers 2019-2020 de l'IDU présenté par Chantal Cousineau à l'AGA 2020.

IDU retiendra les services de BDO en 2020 pour la vérification de ses états financiers : Proposé par André Noiseux et secondé par France Rodrigue

Résolution 20200616-04

Il est résolu de retenir les services de BDO en 2020-2021 pour la vérification des états financiers de l'IDU.



## 7. Élections et fins de mandats des administrateurs de l'IDU

On demande l'approbation des fins de mandats de deux administrateurs :  
Proposé par Jenny-Kate Sgarbi et secondé par Sarto Blouin

Résolution 20200616-05

Il est résolu d'approuver la fin des mandats des administrateurs suivants :

- Laurent Benarrous, Associé principal, Avisions Young
- Nicholas Kassis, Directeur Location – Restauration et Divertissement, Carbonleo (à titre de président du Réseau des Jeunes Ambassadeurs)

Concernant les postes vacants, il a été convenu d'attendre l'arrivée du nouveau PDG avant de nommer de nouveaux administrateurs au Conseil d'administration de l'IDU.

## 8. Élections du Réseau des Jeunes Ambassadeurs

Le Comité du Réseau des Jeunes Ambassadeurs de l'IDU a élu Maître Sylvie Samson, Avocate chez Davies comme nouvelle Présidente. Également, Seneva Snyder-Caron de chez Canderel a été élue comme nouvelle administratrice du Comité RJA.

## 9. Varia et levée de l'assemblée

Carl Cloutier

Merci à tous d'être présent aujourd'hui pour cette AGA. Il invite les membres à venir discuter avec lui et les membres de l'équipe. L'IDU demeure très active et engagé dans les nombreux projets de l'industrie.

Mot de Sylvain Charpentier

Il souligne le bon travail et la résilience de l'équipe dans cette période de transition difficile en plus du COVID et du travail à distance.

Mot de conclusion de Jean Laramée

Il répond aux questions concernant le processus de sélection du nouveau PDG et concernant la poursuite des activités du STUDIO IDU. Il remercie la permanence de l'IDU, Louis-Philippe Pelletier, Gabrielle Sylvestre, Maude Boulanger et Brendan Billa pour le bon travail 24h/7. Les STUDIO IDU sont des révélations pour tous et un bel accomplissement pour l'équipe de l'IDU.

La levée de l'assemblée est prononcée.

10.

CONFIDENTIEL

SECTION 3

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,  
JEAN LARAMÉE

CONFIDENTIEL

SECTION 4

RAPPORT DU TRÉSORIER, SYLVAIN CHARPENTIER

CONFIDENTIEL

SECTION 5

PRÉSENTATION DE LA VÉRIFICATRICE DE BDO, CHANTAL  
COUSINEAU / ADOPTION DES RÉSULTATS FINANCIERS 2020-  
2021 ET MANDAT BDO 2021-2022

**Institut de développement urbain  
du Québec  
États financiers  
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2021**

Copie projet finale pour approbation 15 juin 2021 V2

**Institut de développement urbain du Québec**  
**États financiers**  
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2021

---

**Table des matières**

<b>Rapport de l'auditeur indépendant</b>	3 - 5
<b>États financiers</b>	
État de la situation financière	6
État des résultats	7
État de l'évolution des actifs nets	8
État des flux de trésorerie	9
Notes complémentaires	10 - 19

Copie projet finale pour approbation 15 juin 2021/12

---

## Rapport de l'auditeur indépendant

---

Aux administrateurs de  
Institut de développement urbain du Québec

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Institut de développement urbain du Québec (l'« entité »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2021, les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 31 mars 2021, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* du présent rapport. Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

---

## Rapport de l'auditeur indépendant

---

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

### Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;



---

## Rapport de l'auditeur indépendant

---

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

1

Montréal (Québec)  
Le XX YYYY 2021

## Institut de développement urbain du Québec État de la situation financière

31 mars	2021	2020
<b>Actif</b>		
<b>Court terme</b>		
Encaisse (Note 2)	459 145 \$	216 536 \$
Placements (Note 3)	462 104	439 350
Débiteurs (Note 4)	137 638	147 557
Frais payés d'avance	45 870	32 148
	1 104 757	835 591
<b>Immobilisations corporelles</b> (Note 5)	3 677	4 775
<b>Actifs incorporels</b> (Note 6)	10 179	34 529
	1 118 613 \$	874 895 \$
<b>Passif et actifs nets</b>		
<b>Court terme</b>		
Créditeurs (Note 7)	150 625 \$	105 420 \$
Produits reportés (Note 8)	419 949	412 499
	570 574	517 919
<b>Dette à long terme</b> (Note 9)	30 000	-
	600 574	517 919
<b>Actifs nets</b>		
Investis en immobilisations corporelles et actifs incorporels	13 856	39 304
Grevés d'affectations d'origine interne (Note 10)	76 331	76 331
Non affectés	427 852	241 341
	518 039	356 976
	1 118 613 \$	874 895 \$

**Engagements** (Note 12)

**Incertitude liée à la COVID-19** (Note 13)

Au nom du Conseil :

\_\_\_\_\_ Administrateur \_\_\_\_\_ Administrateur

## Institut de développement urbain du Québec État des résultats

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2021	2020
<b>Produits</b>		
Événements et commandites	240 445 \$	1 154 609 \$
Cotisations	699 656	694 861
Partenariats annuels	250 207	179 930
Redevances	22 395	49 372
Programmes et services	48 200	33 823
Aide gouvernementale (Note 1)	208 038	27 105
Produits d'intérêts et de placements	8 169	9 842
	<b>1 477 110</b>	<b>2 149 542</b>
<b>Charges</b>		
Salaires et charges sociales	420 401	497 162
Honoraires de gestion et d'administration	73 000	-
Événements	337 515	874 089
Sous-traitants	164 290	195 914
Consultants	61 852	151 569
Loyer	59 100	67 895
Communication et marketing	50 813	75 961
Bureau	45 225	38 465
Frais de recrutement	35 000	12 619
Honoraires professionnels	13 957	21 986
Programmes et services	12 752	21 480
Déplacements et représentation	8 509	35 285
Dons et commandites	5 000	20 400
Mauvaises créances	2 075	-
Frais de réunion	1 631	11 296
Formation	500	9 751
Frais financiers	11 961	21 417
Amortissement des immobilisations corporelles	4 298	13 527
Amortissement des actifs incorporels	24 350	24 995
	<b>1 332 229</b>	<b>2 093 811</b>
<b>Excédent des produits sur les charges avant l'élément suivant</b>	<b>144 881</b>	<b>55 731</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs financiers</b>	<b>(16 182)</b>	<b>19 971</b>
<b>Excédent des produits sur les charges de l'exercice</b>	<b>161 063 \$</b>	<b>35 760 \$</b>

**Institut de développement urbain du Québec**  
**État de l'évolution des actifs nets**

Pour l'exercice terminé le 31 mars

2021

2020

	Investis en immobilisations corporelles et actifs incorporels	Grevés d'affectations d'origine interne	Non affectés	Total	Total
Solde, au début de l'exercice	39 304 \$	76 331 \$	241 341 \$	356 976 \$	321 216 \$
Excédent des produits sur les charges de l'exercice	(28 648)	-	189 711	161 063	35 760
Investissement en immobilisations corporelles	3 200	-	(3 200)	-	-
<b>Solde, à la fin de l'exercice</b>	<b>13 856 \$</b>	<b>76 331 \$</b>	<b>427 852 \$</b>	<b>518 039 \$</b>	<b>356 976 \$</b>

## Institut de développement urbain du Québec État des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2021	2020
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement</b>		
Excédent des produits sur les charges de l'exercice	161 063 \$	35 760 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie :		
Amortissement des immobilisations corporelles	4 298	13 527
Amortissement des actifs incorporels	24 350	24 995
Variation de la juste valeur des actifs financiers	(16 181)	19 971
Avantage incitatif relatif au bail	-	(1 448)
	173 530	92 805
Variations des éléments hors caisse du fonds de roulement :		
Débiteurs	9 919	(43 736)
Frais payés d'avance	(13 722)	72 882
Créditeurs	45 205	(14 743)
Produits reportés	7 450	32 878
	222 382	140 086
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		
Acquisition de placements	(206 618)	(437 660)
Disposition de placements	200 045	378 756
Acquisition d'immobilisations corporelles	(3 200)	(2 205)
	(9 773)	(61 109)
<b>Flux de trésorerie lié à l'activité de financement</b>		
Produit de la dette à long terme	30 000	-
<b>Augmentation nette de la trésorerie</b>	<b>242 609</b>	<b>78 977</b>
<b>Encaisse, au début de l'exercice</b>	<b>216 536</b>	<b>137 559</b>
<b>Encaisse, à la fin de l'exercice</b>	<b>459 145 \$</b>	<b>216 536 \$</b>

---

# Institut de développement urbain du Québec

## Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 1. Principales méthodes comptables

<b>Constitution et nature des activités</b>	L'organisme, constitué en vertu de la <i>Loi canadienne sur les organismes à but non lucratif</i> , est un important porte-parole du secteur immobilier au Québec. Il joue un rôle dans l'élaboration des politiques et de la défense des droits de ses membres, tant au niveau gouvernemental qu'au niveau local. Il est un organisme à but non lucratif au sens de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> .
<b>Méthodes comptables</b>	Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.
<b>Constatation des produits</b>	<p>L'organisme utilise la méthode du report pour la comptabilisation des cotisations et produits d'événements et de conférences. Les produits affectés sont constatés à titre de produits au cours de l'exercice pendant lequel les frais connexes sont engagés. Les produits non affectés sont constatés lorsqu'il existe un accord entre les parties, que le montant de la transaction est déterminé ou déterminable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.</p> <p>Les produits de cotisations sont reportés et constatés de façon linéaire au cours de la période annuelle attribuable à chaque société membre.</p> <p>Les produits d'événements et de conférences sont constatés lorsque les événements ou les conférences ont lieu.</p> <p>Les produits de commandites et de partenaires sont reportés et constatés linéairement au cours de la période couverte par ces produits.</p> <p>Les produits de redevances sont constatés en conformité avec les modalités du contrat lorsque ces produits peuvent être évalués de manière fiable et que le recouvrement est raisonnablement assuré.</p> <p>Les produits d'intérêt et provenant des placements sont constatés sur une base d'exercice.</p>

---

# Institut de développement urbain du Québec

## Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 1. Principales méthodes comptables (suite)

**Aide gouvernementale** L'organisme constate l'aide gouvernementale reçue ou à recevoir pour couvrir des dépenses courantes de l'exercice en produits, si le montant à recevoir peut être estimé de façon fiable et que le recouvrement est raisonnablement assuré. Au cours de l'exercice, l'organisme a bénéficié d'aides gouvernementales totalisant 208 038 \$ (2020 - 27 105 \$), qui se détaillent comme suit :

- Subventions salariales d'urgence : 128 097 \$ (2020 - 12 105 \$)
- Subventions PACME : 60 417 \$ (2020 - néant \$)
- Subvention d'urgence pour le loyer : 9 524 \$ (2020 - néant \$)
- Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes (CUEC) : 10 000 \$ (2020 - néant \$)

De plus, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2020, l'organisme a bénéficié d'une aide financière municipale pour l'événement IntenCité QC de 15 000 \$ (2021 - néant \$).

**Immobilisations corporelles et actifs incorporels amortissables** Les immobilisations corporelles et les actifs incorporels amortissables sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé en fonction de leur durée probable d'utilisation selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les périodes qui suivent :

Mobilier et équipements	5 ans
Équipement informatique, logiciels et site Internet	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Lorsqu'une immobilisation corporelle n'a plus aucun potentiel de service à long terme pour l'organisme, l'excédent de sa valeur comptable nette sur sa valeur résiduelle est comptabilisé en charges dans l'état des résultats.

**Actifs à long terme** Les actifs à long terme, qui comprennent les immobilisations corporelles et les actifs incorporels, sont soumis à un test de dépréciation si des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Si le total des flux de trésorerie futurs non actualisés qui résulteront vraisemblablement de son utilisation, plus sa valeur résiduelle, est moindre que la valeur comptable, l'actif à long terme est considéré comme ayant subi une dépréciation. Une perte de valeur correspond au montant de l'excédent de la valeur comptable de l'actif à long terme sur sa juste valeur.

---

# Institut de développement urbain du Québec

## Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 1. Principales méthodes comptables (suite)

**Utilisation d'estimations** Pour la préparation d'états financiers, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'organisme pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. La direction fait des estimations et pose des hypothèses importantes qui sont utilisées notamment pour déterminer les durées de vie utile estimatives des immobilisations corporelles et actifs incorporels.

#### **Instruments financiers**

##### *Évaluation*

L'organisme évalue initialement ses actifs et passifs financiers à leur juste valeur.

L'organisme évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement (incluant toute dépréciation dans le cas des actifs financiers), à l'exception du portefeuille de titres négociables coté sur un marché actif, qui est évalué à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont constatées aux résultats.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement se composent de l'encaisse, des débiteurs et des certificats de placements garantis (inclus dans les placements).

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement se composent des crédateurs.

##### *Dépréciation*

Les actifs évalués au coût après amortissement sont soumis à un test de dépréciation s'il existe des indicateurs possibles de dépréciation. Le montant de la réduction de valeur est constaté aux résultats. La moins-value déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration, soit directement, soit par l'ajustement du compte de provision, sans être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. Cette reprise de valeur est constatée aux résultats.

##### *Coûts de transaction*

L'organisme constate ses coûts de transaction aux résultats de l'exercice où ils sont engagés. Cependant, les instruments financiers qui ne seront pas évalués ultérieurement à la juste valeur sont majorés des coûts de transaction directement attribuables à la création, à la réalisation ou à la prise en charge.



---

## Institut de développement urbain du Québec

### Notes complémentaires

31 mars 2021

---

#### 2. Encaisse

Le solde d'encaisse au 31 mars 2021 inclut un montant de 51 514 \$ portant intérêt au taux annuel de 0,15 % (au 31 mars 2020 - 101 397 \$ portait intérêt au taux annuel de 0,55 %).

---

#### 3. Placements

En août 2018, les administrateurs de l'organisme ont approuvé une politique de placements. À la fin de l'exercice, ceux-ci se composent des éléments suivants :

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Au coût après amortissement :</b>		
Certificat de placement garanti portant intérêt au taux annuel de 1 %, et échéant le 11 janvier 2022.	50 108 \$	-
Certificat de placement garanti portant intérêt au taux annuel de 3,06 %, échu au cours de l'exercice 2021.	-	100 000
Certificat de placement garanti portant intérêt au taux annuel de 2,5 %, échu au cours de l'exercice 2021.	-	50 000
	<u>50 108</u>	<u>150 000</u>
<b>À la juste valeur :</b>		
Portefeuille de titres négociables :		
Fonds de placements à intérêts élevés	364 536	260 273
Fonds de revenus rachetables	47 460	29 077
	<u>411 996</u>	<u>260 273</u>
	<u>462 104 \$</u>	<u>439 350 \$</u>

---

---

## Institut de développement urbain du Québec Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 4. Débiteurs

	2021	2020
Comptes à recevoir	107 377 \$	146 000 \$
Aide gouvernementale à recevoir	29 526	-
Taxes à la consommation à recevoir	735	1 557
	137 638 \$	147 557 \$

Au 31 mars 2021, un client de l'organisme représente 21 % du total des comptes débiteurs (2020 - deux clients représentaient 31 % du total des comptes débiteurs). À cette date, ainsi qu'au 31 mars 2020, aucune provision pour créances douteuses n'a été déduite des débiteurs.

---

### 5. Immobilisations corporelles

	2021		2020	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
Mobilier et équipements	23 752 \$	22 385 \$	22 798 \$	21 125 \$
Équipement informatique	25 801	23 491	23 555	21 268
Améliorations locatives	34 170	34 170	34 170	33 355
	83 723	80 046	80 523	75 748
		3 677 \$		4 775 \$

---

---

## Institut de développement urbain du Québec Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 6. Actifs incorporels

	2021		2020	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
Sites Internet	91 150 \$	80 971 \$	91 150 \$	56 621 \$
Logiciels	-	-	4 053	4 053
	91 150	80 971	95 203	60 674
		10 179 \$		34 529 \$

### 7. Crédoiteurs

	2021	2020
Créditeurs et charges à payer	127 472 \$	63 986 \$
Salaires et vacances à payer	23 153	41 434
	150 625 \$	105 420 \$

### 8. Produits reportés

	2021	2020
Cotisations des membres	275 927 \$	286 713 \$
Partenariats annuels	80 762	66 540
Commandites	14 500	39 125
Événements	43 760	12 705
Programmes et services	5 000	7 416
	419 949 \$	412 499 \$

---

---

## Institut de développement urbain du Québec

### Notes complémentaires

31 mars 2021

---

#### 9. Dette à long terme

	2021	2020
Emprunt remboursable au gré et venant à échéance en décembre 2025. Le prêt ne porte pas intérêt jusqu'au 31 décembre 2022. À compter de cette date, le solde portera intérêt au taux annuel de 5 % jusqu'à échéance. Le prêt est associé à un prêt-subvention de 10 000 \$. Cette subvention a été enregistrée comme aide gouvernementale au cours de l'exercice (Note 1). Si le prêt n'est pas remboursé en totalité au 31 décembre 2022, la subvention deviendra exigible et sera imputée en charge à ce moment.	<u>30 000 \$</u>	- \$

---

#### 10. Affectations internes grevant l'actif net

À la suite de résolutions adoptées par le conseil d'administration de l'organisme, les sommes suivantes totalisant 76 331 \$ (2020 - 76 331 \$) ont été réservées à même le solde de l'actif net non grevé d'affectations :

- 36 331 \$ (2020 - 36 331 \$) pour des projets de recherche. Au cours de l'exercice, aucune dépense n'a été engagée à cet effet;
- 40 000 \$ (2020 - 40 000 \$) pour des projets d'événements spéciaux. Au cours de l'exercice, aucune dépense n'a été engagée à cet effet.

---

#### 11. Instruments financiers

##### Gestion des risques

L'organisme est exposé à des risques de crédit et des risques de liquidité liés à ses actifs et passifs financiers. En général, la direction de l'organisme a la responsabilité d'établir et de faire approuver les politiques de la société en matière de gestion des risques. La direction réalise sur une base continue des évaluations de risque afin de s'assurer que tous les risques importants inhérents à l'organisme et à son exploitation ont été examinés et évalués de manière à tenir compte des conditions du marché et des activités d'exploitation de l'organisme. Il n'y a eu aucune modification importante dans les politiques de l'organisme en matière de gestion des risques au cours de l'exercice.

---

# Institut de développement urbain du Québec

## Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 11. Instruments financiers (suite)

#### Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier fasse subir à l'organisme une perte financière en manquant à l'une de ses obligations. L'organisme est exposé à un risque de crédit sur son encaisse et ses débiteurs. En règle générale, son exposition se limite à la valeur comptable portée à l'état de la situation financière. L'organisme minimise les risques de crédit liés à son encaisse par le biais de dépôts faits uniquement auprès d'institutions financières de bonne réputation. Les débiteurs proviennent essentiellement du gouvernement et le montant est analysé régulièrement afin de détecter toute moins-value.

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque par lequel l'organisme risque de ne pas disposer de fonds suffisants pour rencontrer ses obligations financières. À l'heure actuelle, l'organisme règle toutes ses obligations financières par le biais de son encaisse. L'organisme est exposé au risque de liquidité sur ses salaires et vacances à payer. L'organisme établit des prévisions budgétaires afin de s'assurer qu'il dispose de fonds nécessaires pour acquitter ses obligations.

#### Risque de marché

Le risque du marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de changements importants des prix du marché. Le risque du marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix autre.

L'organisme est principalement exposé au risque de prix autre en raison de ses placements dans des titres négociables. La direction assure la gestion du risque de prix autre en appliquant la politique de placements approuvée, en 2018, par les administrateurs et en investissant dans des produits à capital généralement protégé.

Les placements de l'organisme dans des titres négociables évalués à la juste valeur, sont présentés dans les états financiers à leur valeur au 31 mars 2021 (voir Note 3). La pandémie de COVID-19 a accru la volatilité de la valeur marchande des titres négociés et, de ce fait, le risque de crédit lié à ces investissements demeure élevé et cette situation pourrait entraîner des pertes.

---

---

## Institut de développement urbain du Québec Notes complémentaires

31 mars 2021

---

### 12. Engagements

- a) L'organisme s'est engagé en vertu d'un contrat de location-exploitation à long terme pour une somme totale de 375 400 \$ plus les charges d'exploitation relatives aux locaux loués.

Les paiements minimums annuels exigibles au cours des prochains exercices sont les suivants :

2022	35 900 \$
2023	35 900
2024	35 900
2025	35 900
2026	35 900
2027-2031	<u>195 900</u>
	<u>375 400 \$</u>

- b) L'organisme s'est engagé en vertu d'un contrat d'accompagnement stratégique, soutien à la direction, support administratif, administration et coordination régionale venant à échéance en mars 2022 pour une somme totale de 85 000 \$. Le contrat prévoit une facturation de base mensuelle de 7 083 \$.
- c) L'organisme s'est engagé en vertu d'un contrat de location d'un photocopieur venant à échéance en avril 2023 pour une somme totale de 6 670 \$.

Les paiements minimums annuels exigibles au cours des deux prochains exercices sont les suivants :

2022	3 335 \$
2023	<u>3 335</u>
	<u>6 670 \$</u>

---

---

## Institut de développement urbain du Québec

### Notes complémentaires

31 mars 2021

---

#### 13. Incertitude liée à la COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a classé le COVID-19 comme une pandémie, sur la base de sa propagation rapide à travers le monde. Jusqu'à présent les effets négatifs sur l'organisme ont été limités.

L'ensemble des répercussions de la pandémie de COVID-19 continue d'évoluer à la date du présent rapport. Par conséquent, l'ampleur de l'impact de celle-ci sur la situation financière, les résultats et les flux de trésorerie futurs de l'organisme demeure incertaine.

La direction surveille de près la situation, analyse les répercussions et prend des actions pour tirer avantage des programmes d'aide aux organismes à but non lucratif mis en place par les différents intervenants au Canada, afin de mitiger les impacts de la crise.

De fait, au cours de l'exercice, l'organisme a obtenu un prêt de 40 000 \$ (compte d'urgence pour les entreprises canadiennes) (Note 9), a bénéficié de divers programmes de subventions gouvernementales (Note 1), a négocié des réductions et des reports de salaires ainsi que des réductions de coûts de certains de ses fournisseurs et a développé de nouveaux outils et services adaptés à des plateformes de diffusion de contenu en ligne.

---

#### 14. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés pour se conformer à la présentation de l'exercice courant.

---

CONFIDENTIEL

SECTION 6

ADOPTION D'UN CHANGEMENT AU RÈGLEMENT POUR LE  
SIÈGE DE PARTICIPANTS NON-VOTANT DU PDG



CONFIDENTIEL

SECTION 7

ÉLECTIONS ET FIN DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS /  
ADOPTION DE LA FIN DE MANDATS ET ADOPTION DES  
ÉLECTIONS DES MEMBRES AU CA, À LA SUITE D'UNE  
PROPOSITION DU COMITÉ DE GOUVERNANCE

Avis de fin de mandat, de renouvellement et d'élection d'administrateurs au Conseil  
d'administration

Administrateur ayant atteint le nombre maximal de mandats :

- Jean Laramée

Avis de renouvellement de mandat du trésorier du Conseil d'administration :

- Sylvain Charpentier

Liste de nouveaux administrateurs approuvée par le Conseil d'administration :

- Louise Pelletier
- Martine Philibert
- Marc-André Fullum
- Mathieu Jobin
- Pierre-Jacques Lefavre

CONFIDENTIEL

SECTION 8

MOT DU PDG, JEAN-MARC FOURNIER

CONFIDENTIEL

SECTION 9

MOT DU PRÉSIDENT SORTANT, JEAN LARAMÉE

CONFIDENTIEL

SECTION 10

VARIA ET LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE