

Étude sur les besoins en immobilisations des auberges de jeunesse

Faits saillants

Mars 2001

Réalisation

Le Groupe DBSF
7333, rue Saint-Denis
Montréal (Québec) H2R 2E5

Production

Secrétariat au loisir et au sport

Dépôt légal - 4^e trimestre 2001

ISBN 2-550-38385-0

Bibliothèque nationale du Québec, 2001

© Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Rappel du mandat.....	1
1. Les principales caractéristiques des auberges interrogées.....	3
1.1 Le nombre d'années d'opération, la clientèle et la répartition régionale.....	3
1.2 La capacité d'accueil.....	4
1.3 Les ressources financières.....	5
1.4 L'accessibilité des installations aux personnes handicapées physiques.....	6
2. Les besoins en immobilisations.....	7
2.1 Les travaux d'immobilisations des cinq dernières années.....	7
2.2 Les besoins en immobilisations pour les cinq prochaines années.....	8
2.2.1 <i>Les grandes orientations de développement.....</i>	<i>8</i>
2.2.2 <i>Les besoins financiers en immobilisations.....</i>	<i>9</i>

Liste des figures et tableaux

Figure 1	Nombre d'années d'opération.....	3
Figure 2	Proportion des auberges selon les clientèles desservies.....	3
Figure 3	Répartition des auberges selon leur situation géographique.....	4
Figure 4	Capacité d'accueil en saison estivale et hivernale.....	4
Figure 5	Répartition des auberges ayant des emprunts hypothécaires selon l'endettement.....	5
Figure 6	Coûts des travaux d'immobilisations réalisés au cours des cinq dernières années.....	7
Figure 7	Types de travaux d'immobilisations réalisés au cours des cinq dernières années.....	7
Figure 8	Sources de financement ayant été utilisées au cours des cinq dernières années pour les travaux d'immobilisations.....	8
Figure 9	Les grandes orientations des auberges pour les cinq prochaines années.....	8
Figure 10	Sources de financement envisagées pour les projets d'immobilisations.....	9
Tableau 1	Revenus, dépenses ainsi qu'évaluation foncière et valeur marchande des auberges.....	5
Tableau 2	Niveau d'accessibilité des auberges aux personnes handicapées physiques selon les installations.....	6
Tableau 3	Besoins financiers en immobilisations par type de travaux prévus.....	9
Tableau 4	Besoins financiers en immobilisations par type d'installation.....	10
Tableau 5	Besoins financiers en immobilisations détaillés pour les bâtiments.....	10

RAPPEL DU MANDAT

En novembre 2000, le Secrétariat au loisir et au sport, en collaboration avec le Regroupement pour le Tourisme Jeunesse au Québec inc., a confié au Groupe DBSF la réalisation d'une étude portant sur les besoins en immobilisations de 12 auberges de jeunesse du Québec ayant un statut de corporation à but non lucratif dont deux sont détentrices d'un numéro de charité.

La cueillette d'information s'est faite à l'aide d'un questionnaire qui a été expédié par Tourisme Jeunesse auprès des douze auberges ciblées. À la fin de février 2001, l'ensemble de ces auberges avaient complété le questionnaire.

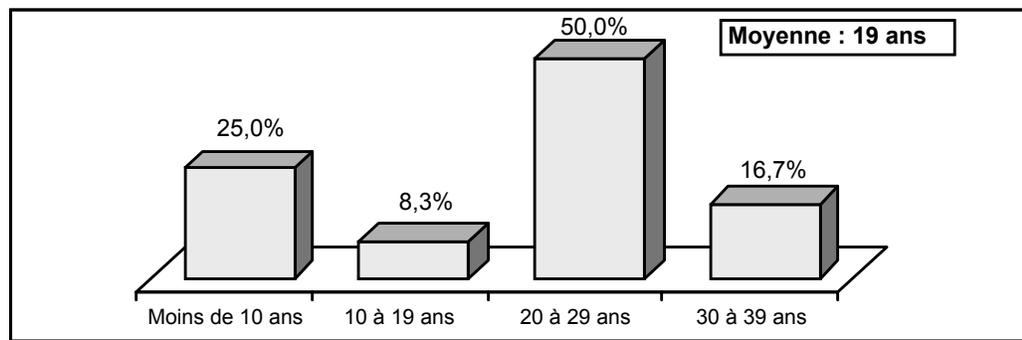
Les réponses au questionnaire ont été traitées sur Excel et SPSS selon les besoins de traitement. Les pages suivantes présentent les principaux résultats de l'étude. La première section dresse un portrait succinct des principales caractéristiques des auberges puis la seconde fait état des pratiques et des besoins en immobilisations des auberges.

1. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES AUBERGES INTERROGÉES

1.1 Le nombre d'années d'opération, la clientèle et la répartition régionale

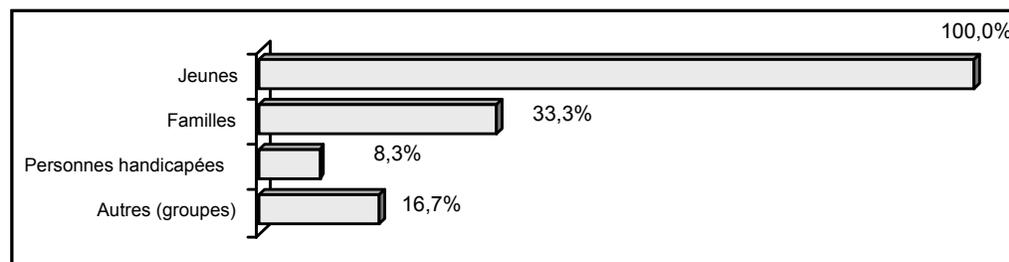
Le quart des auberges interrogées opèrent depuis moins de neuf ans. En moyenne, le nombre d'années d'opération de ces auberges se chiffre à 19 ans.

FIGURE 1
Nombre d'années d'opération



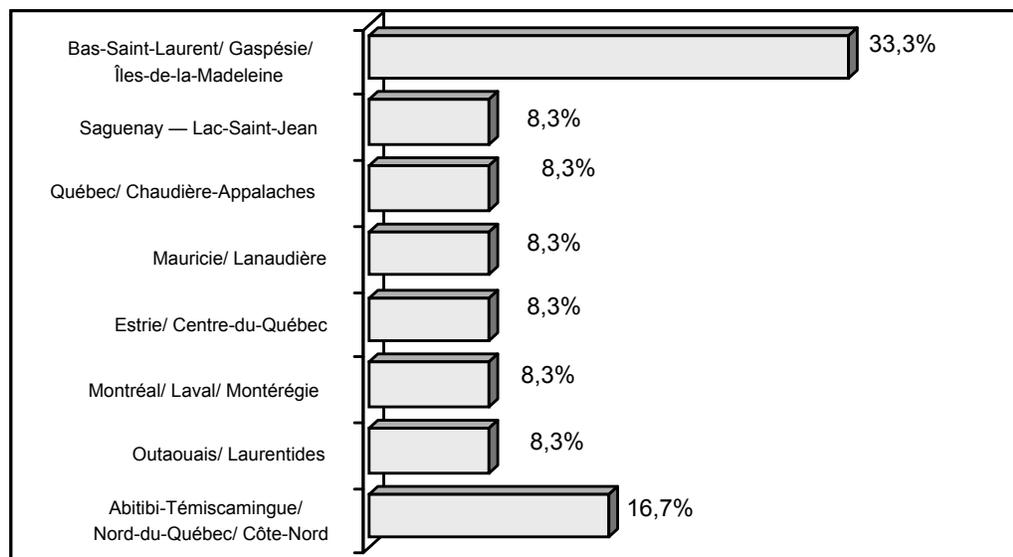
Ces auberges de jeunesse s'adressent principalement à des clientèles de jeunes quoique le tiers s'adresse également aux familles, 17 % à des groupes et 8,3 % à des personnes handicapées.

FIGURE 2
Proportion des auberges selon les clientèles desservies



La répartition géographique des auberges interrogées se retrouve à la figure suivante.

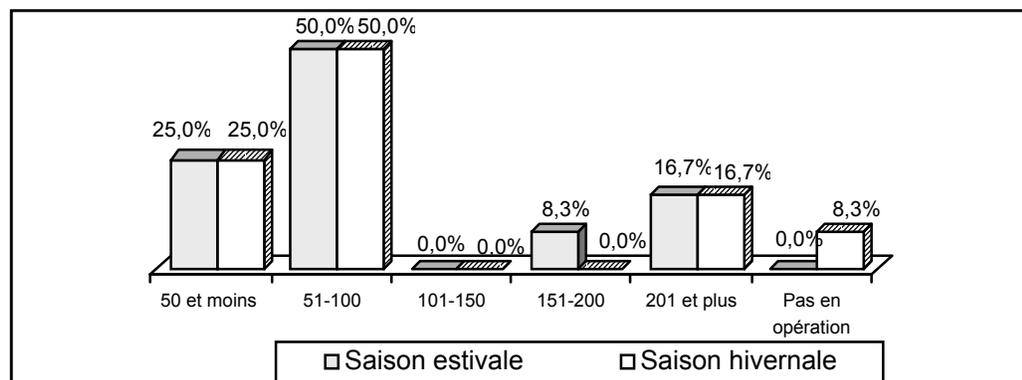
FIGURE 3
Répartition des auberges selon leur situation géographique



1.2 La capacité d'accueil

L'ensemble des auberges de jeunesse participantes opèrent sur une base annuelle. En termes de capacité d'accueil, 25 % des auberges déclarent avoir 50 places et moins d'hébergement, 50 % entre 51 et 100 places et 25 % plus de 100 places.

FIGURE 4
Capacité d'accueil en saison estivale et hivernale



1.3 Les ressources financières

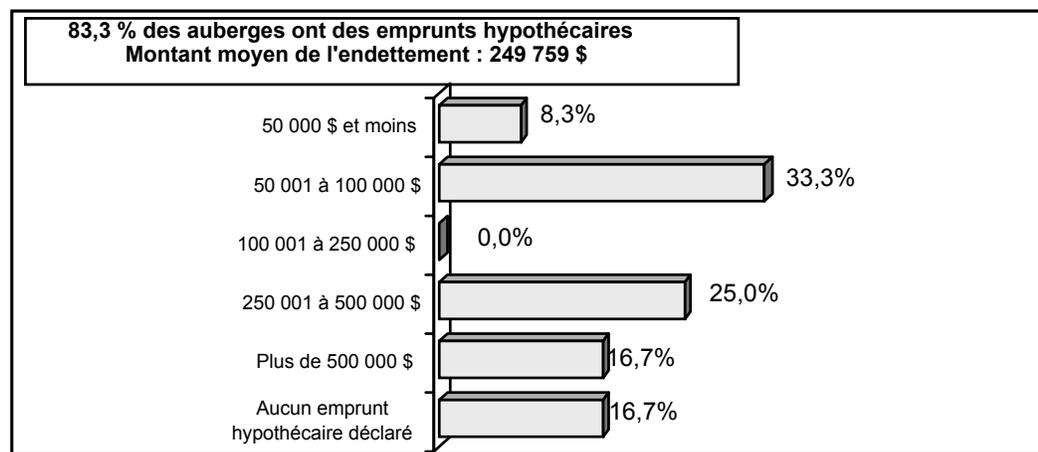
Les revenus et dépenses moyens globaux de ces auberges s'élèvent respectivement à 492 931\$ et à 478 671 \$. Notons, toutefois, ces quelques constats liés aux ressources financières :

- Près de 50 % des auberges ont des revenus inférieurs à 250 000 \$.
- Aucune des auberges interrogées n'est actuellement subventionnée de façon statutaire par le Secrétariat au loisir et au sport.
- L'évaluation foncière moyenne des auberges se chiffre à 749 364 \$ et la valeur marchande à 1 173 261 \$.
- 83 % des auberges déclarent avoir contracté des emprunts hypothécaires et le montant moyen d'endettement s'élève à 249 759 \$ (figure 5).

TABLEAU 1
Revenus, dépenses ainsi qu'évaluation foncière et valeur marchande des auberges

	Revenus	Dépenses	Évaluation foncière	Valeur marchande
Moyenne	492 931 \$	478 671 \$	749 364 \$	1 173 261 \$
Répartition				
- 50 000 \$ et moins	16,7%	16,7%	0,0%	0,0%
- 50 001 à 100 000 \$	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
- 100 001 à 250 000 \$	25,0%	33,3%	33,3%	25,0%
- 250 001 à 500 000 \$	25,0%	16,7%	8,3%	25,0%
- 500 001 à 1 000 000 \$	0,0%	0,0%	25,0%	8,3%
- Plus de 1 000 000 \$	25,0%	25,0%	16,7%	33,3%
- Non-indiqué	0,0%	0,0%	8,3%	0,0%

FIGURE 5
Répartition des auberges ayant des emprunts hypothécaires selon l'endettement



1.4 L'accessibilité des installations aux personnes handicapées physiques

Ces auberges reçoivent peu de clientèles handicapées physiques. Le tiers des auberges n'accueillent aucune clientèle handicapée physique et les deux tiers moins de 10 %. Le tableau 2 présente le niveau d'accessibilité¹ détaillé.

TABLEAU 2
Niveau d'accessibilité des auberges aux personnes handicapées physiques selon les installations

	Non accessible	Accessibilité partielle	Accessibilité totale
a) Voies d'accès à l'auberge	27,3%	18,2%	54,5%
b) Voies de circulation (routes ou sentiers) sur le site	25,0%	37,5%	37,5%
c) Bâtiments d'hébergement :			
- l'accès aux bâtiments ¹	20,0%	40,0%	40,0%
- la circulation (sans obstacle) à l'intérieur des bâtiments ²	33,3%	22,2%	44,4%
- les équipements sanitaires ³	30,0%	20,0%	50,0%
- les chambres	30,0%	30,0%	40,0%
d) Bâtiments administratifs :			
- l'accès aux bâtiments ¹	28,6%	42,9%	28,6%
- la circulation (sans obstacle) à l'intérieur des bâtiments ²	42,9%	28,6%	28,6%
- les équipements sanitaires ³	57,1%	14,3%	28,6%
e) Bâtiments de services (cafétéria, cuisine, infirmerie, etc.) :			
- l'accès aux bâtiments ¹	30,0%	40,0%	30,0%
- la circulation (sans obstacle) à l'intérieur des bâtiments ²	40,0%	20,0%	40,0%
- les équipements sanitaires ³	44,4%	11,1%	44,4%
f) Bâtiments d'activités intérieures (salle communautaire, salle de bricolage, etc.) :			
- l'accès aux bâtiments ¹	20,0%	30,0%	50,0%
- la circulation (sans obstacle) à l'intérieur des bâtiments ²	20,0%	40,0%	40,0%
- les équipements sanitaires ³	33,3%	11,1%	55,6%
g) Aires d'activités extérieures	33,3%	55,6%	11,1%

¹ Niveau d'accessibilité :

- 1 Pour être considérée comme fournissant une accessibilité totale, l'entrée doit comporter une rampe d'accès ayant une pente de ratio 1:12 (pour chaque cm de haut, il y a 12 cm de long). De plus, chaque porte qu'une personne en fauteuil roulant doit franchir doit avoir une largeur libre minimale de 76 cm.
- 2 Chaque porte qu'une personne en fauteuil roulant doit franchir doit avoir une largeur libre minimale de 76 cm.
- 3 L'accessibilité totale implique des barres d'appui, un dégagement sous le lavabo et une zone de transfert à côté de la toilette.

2. LES BESOINS EN IMMOBILISATIONS

2.1 Les travaux d'immobilisations des cinq dernières années

Au cours des cinq dernières années, les trois quarts des auberges ont réalisé des travaux d'immobilisations. Le tiers de ces travaux s'élevaient à moins de 100 000 \$. Les travaux entrepris concernaient principalement de la rénovation et de la mise aux normes, moins de 6 % ayant trait à des travaux de reconstruction et 14 % à des travaux de développement. Les principales sources de financement utilisées s'avèrent être les revenus autogénérés (34 %), les subventions (32 %) et les prêts (23 %).

FIGURE 6
Coûts des travaux d'immobilisations réalisés
au cours des cinq dernières années

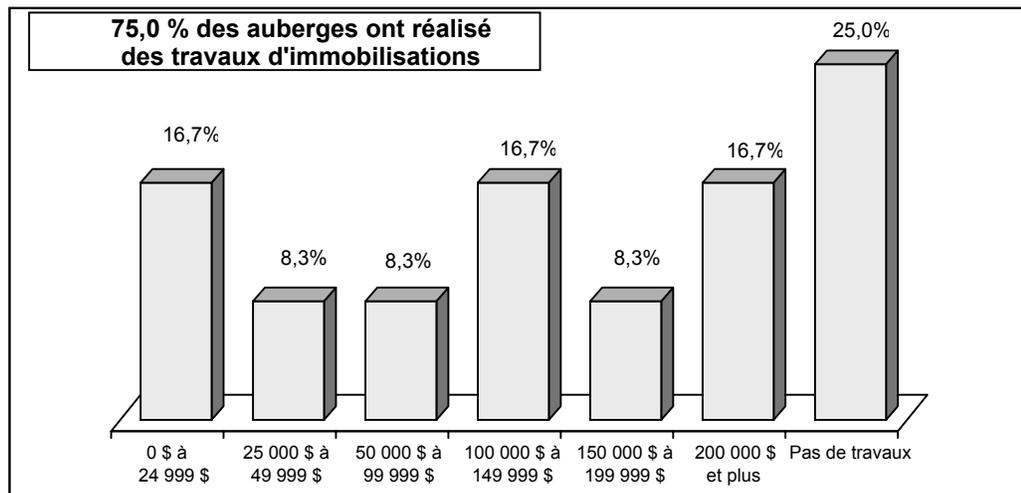


FIGURE 7
Types de travaux d'immobilisations réalisés
au cours des cinq dernières années

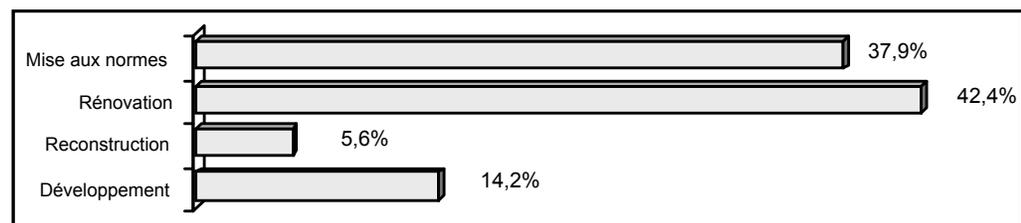
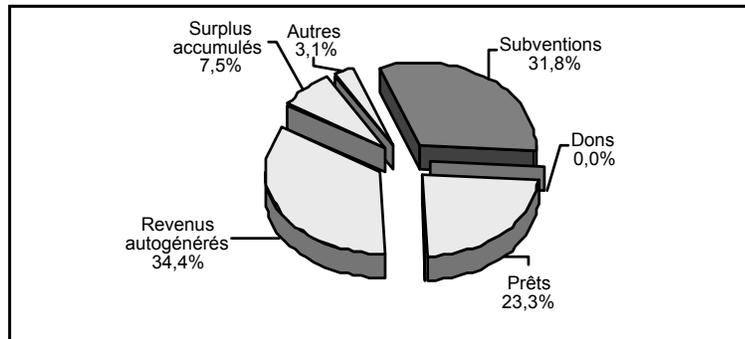


FIGURE 8
Sources de financement ayant été utilisées au cours
des cinq dernières années pour les travaux d'immobilisations



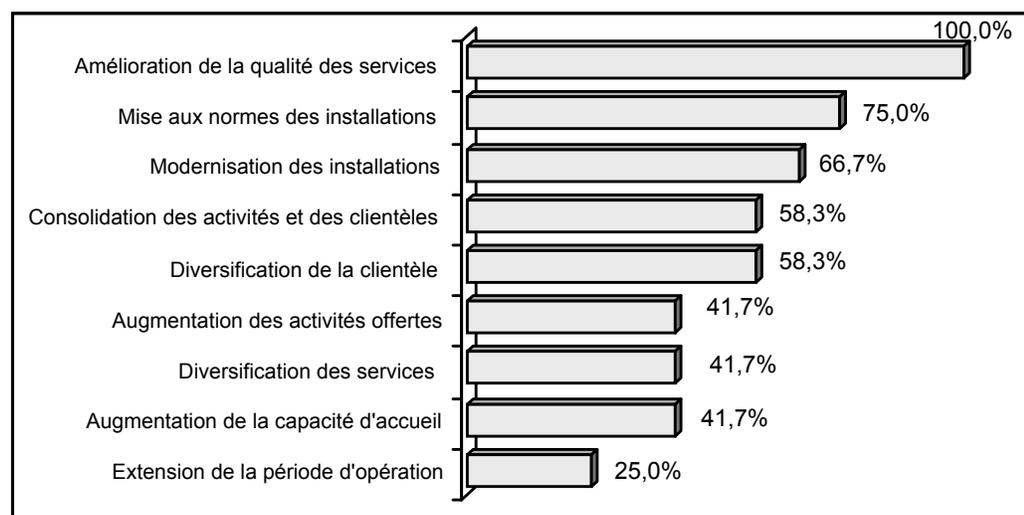
Parmi les 12 auberges, 25 % n'ont pu réaliser de travaux d'immobilisations en raison du manque de ressources financières.

2.2 Les besoins en immobilisations pour les cinq prochaines années

2.2.1 Les grandes orientations de développement

En termes d'orientations pour les cinq prochaines années, les auberges désirent principalement améliorer la qualité des services ainsi que mettre aux normes et moderniser leurs installations.

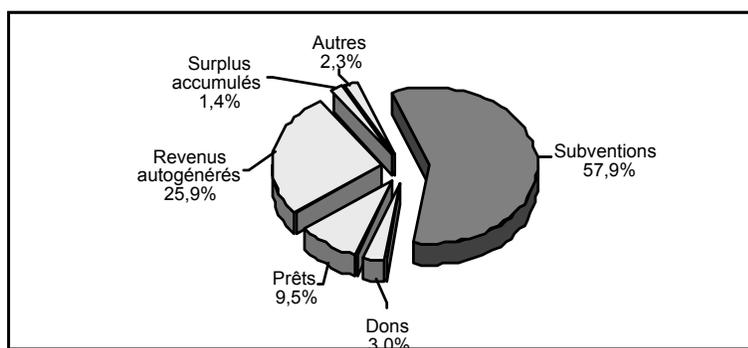
FIGURE 9
Les grandes orientations des auberges pour les cinq prochaines années



2.2.2 Les besoins financiers en immobilisations

Pour les cinq prochaines années, les auberges envisagent de faire principalement appel aux subventions comme source de financement pour répondre à leurs besoins d'immobilisations. En effet, la part attendue des subventions s'élève à 58 % et celle des revenus autogénérés à 26 %. Comparativement aux sources de financement utilisées au cours des cinq dernières années (figure 8), le soutien gouvernemental souhaité passerait de 32 % à 57,9 %.

FIGURE 10
Sources de financement envisagées pour les projets d'immobilisations



Les besoins financiers en immobilisations exprimés par les 12 auberges s'élèvent à 10 536 675 \$, dont 13 % pour de la mise aux normes, 9,5 % pour de la rénovation, 1,3 % pour de la reconstruction et 76 % pour du développement. Plus de 32 % des coûts des travaux sont planifiés pour les deux prochaines années, soit 3 417 475 \$.

Il est à noter que la relocalisation ou l'achat d'un nouveau bâtiment en région urbaine représente 58 % de l'ensemble des besoins financiers en immobilisations déclarés (voir tableau 14) par les auberges.

TABLEAU 3
Besoins financiers en immobilisations par type de travaux prévus

	Besoins					
	Total		Besoins			
	\$	%	court terme (1 à 2 ans)	moyen terme (3 à 5 ans)	court terme (1 à 2 ans)	moyen terme (3 à 5 ans)
Mise aux normes	1 378 550	13,1%	1 235 050	143 500	89,6%	10,4%
Rénovation	997 925	9,5%	759 725	238 200	76,1%	23,9%
Reconstruction	133 500	1,3%	121 500	12 000	91,0%	9,0%
Développement	8 026 700	76,2%	1 301 200	6 725 500	16,2%	83,8%
Total	10 536 675	100,0	3 417 475	7 119 200	32,4%	67,6%

TABEAU 4
Besoins financiers en immobilisations par type d'installation

	Ensemble des besoins financiers				Besoins financiers pour mise aux normes, rénovation et reconstruction				Besoins financiers pour le développement			
	Total		Besoins		Total		Besoins		Total		Besoins	
	\$	%	court terme	moyen terme	\$	%	court terme	moyen terme	\$	%	court terme	moyen terme
BÂTIMENTS	3 843 575 \$	36,5%	82,6%	17,4%	2 254 375 \$	89,8%	83,7%	16,3%	1 589 200 \$	19,8%	81,1%	18,9%
<i>Bâtiments d'hébergement</i>	2 858 925 \$	27,1%	96,1%	3,9%	1 727 725 \$	68,8%	95,1%	4,9%	1 131 200 \$	14,1%	97,5%	2,5%
<i>Bâtiments administratifs et d'entretien</i>	244 300 \$	2,3%	80,5%	19,5%	50 300 \$	2,0%	31,2%	68,8%	194 000 \$	2,4%	93,3%	6,7%
<i>Bâtiments de services</i>	580 000 \$	5,5%	33,7%	66,3%	328 000 \$	13,1%	58,1%	41,9%	252 000 \$	3,1%	2,0%	98,0%
<i>Bâtiments d'activités intérieures</i>	160 350 \$	1,5%	22,7%	77,3%	148 350 \$	5,9%	24,5%	75,5%	12 000 \$	0,1%	0,0%	100,0%
Aires d'activités extérieures	159 100 \$	1,5%	100,0%	0,0%	155 100 \$	6,2%	100,0%	0,0%	4 000 \$	0,0%	100,0%	0,0%
Traitement des eaux usées	500 \$	0,005%	100,0%	0,0%	500 \$	0,02%	100,0%	0,0%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%
Approvisionnement en eau	3 500 \$	0,03%	28,6%	71,4%	3 500 \$	0,1%	28,6%	71,4%	0 \$	0,0%	0,0%	#DIV/0!
Réseau électrique	40 500 \$	0,4%	80,2%	19,8%	40 500 \$	1,6%	80,2%	19,8%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%
Réseau de communication interne	7 500 \$	0,1%	100,0%	0,0%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%	7 500 \$	0,1%	100,0%	0,0%
Voies d'accès et de circulation sur le site	57 000 \$	0,5%	73,7%	26,3%	56 000 \$	2,2%	73,2%	26,8%	1 000 \$	0,01%	100,0%	0,0%
<i>Autres (comprend un montant de 6 125 000 \$ pour l'achat ou la construction d'un édifice)</i>	6 425 000 \$	61,0%	0,0%	100,0%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%	6 425 000 \$	80,0%	0,0%	100,0%
Total	10 536 675 \$	100,0%	32,4%	67,6%	2 509 975 \$	100,0%	84,3%	15,7%	8 026 700 \$	100,0%	16,2%	83,8%

TABEAU 5
Besoins financiers en immobilisations détaillés pour les bâtiments

	Ensemble des besoins financiers				Besoins financiers pour mise aux normes, rénovation et reconstruction				Besoins financiers pour le développement			
	Total		Besoins		Total		Besoins		Total		Besoins	
	\$	%	court terme	moyen terme	\$	%	court terme	moyen terme	\$	%	court terme	moyen terme
BÂTIMENTS	3 843 575 \$	36,5%	82,6%	17,4%	2 254 375 \$	89,8%	83,7%	16,3%	1 589 200 \$	19,8%	81,1%	18,9%
- Équipements sanitaires	174 350 \$	1,7%	94,3%	5,7%	165 850 \$	6,6%	97,9%	2,1%	8 500 \$	0,1%	23,5%	76,5%
- Structure	41 600 \$	0,4%	61,5%	38,5%	26 600 \$	1,1%	92,5%	7,5%	15 000 \$	0,2%	6,7%	93,3%
- Fondations	12 400 \$	0,1%	63,7%	36,3%	12 400 \$	0,5%	63,7%	36,3%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%
- Toiture	237 000 \$	2,2%	89,9%	10,1%	223 000 \$	8,9%	95,5%	4,5%	14 000 \$	0,2%	0,0%	100,0%
- Murs extérieurs	293 425 \$	2,8%	87,5%	12,5%	274 725 \$	10,9%	93,0%	7,0%	18 700 \$	0,2%	6,4%	93,6%
- Portes et fenêtres	688 250 \$	6,5%	72,8%	27,2%	511 250 \$	20,4%	97,8%	2,2%	177 000 \$	2,2%	0,6%	99,4%
- Accès aux personnes handicapées physiques	180 100 \$	1,7%	98,9%	1,1%	180 100 \$	7,2%	98,9%	1,1%	0 \$	0,0%	0,0%	0,0%
- Travaux intérieurs (peinture, gypse, plomberie, plancher, électricité, etc.)	580 450 \$	5,5%	86,9%	13,1%	562 450 \$	22,4%	88,5%	11,5%	18 000 \$	0,2%	36,1%	63,9%
- Autres	1 636 000 \$	15,5%	80,9%	19,1%	298 000 \$	11,9%	15,8%	84,2%	1 338 000 \$	16,7%	95,4%	4,6%