

Département
Études et
Conseil

COÛTS PRÉVISIONNELS DES PROJETS DE CINÉMA

SOUTENUS EN 2017 & 2018 PAR LA COMMISSION D'AIDE SÉLECTIVE DU CNC

Mars 2020

PREAMBULE

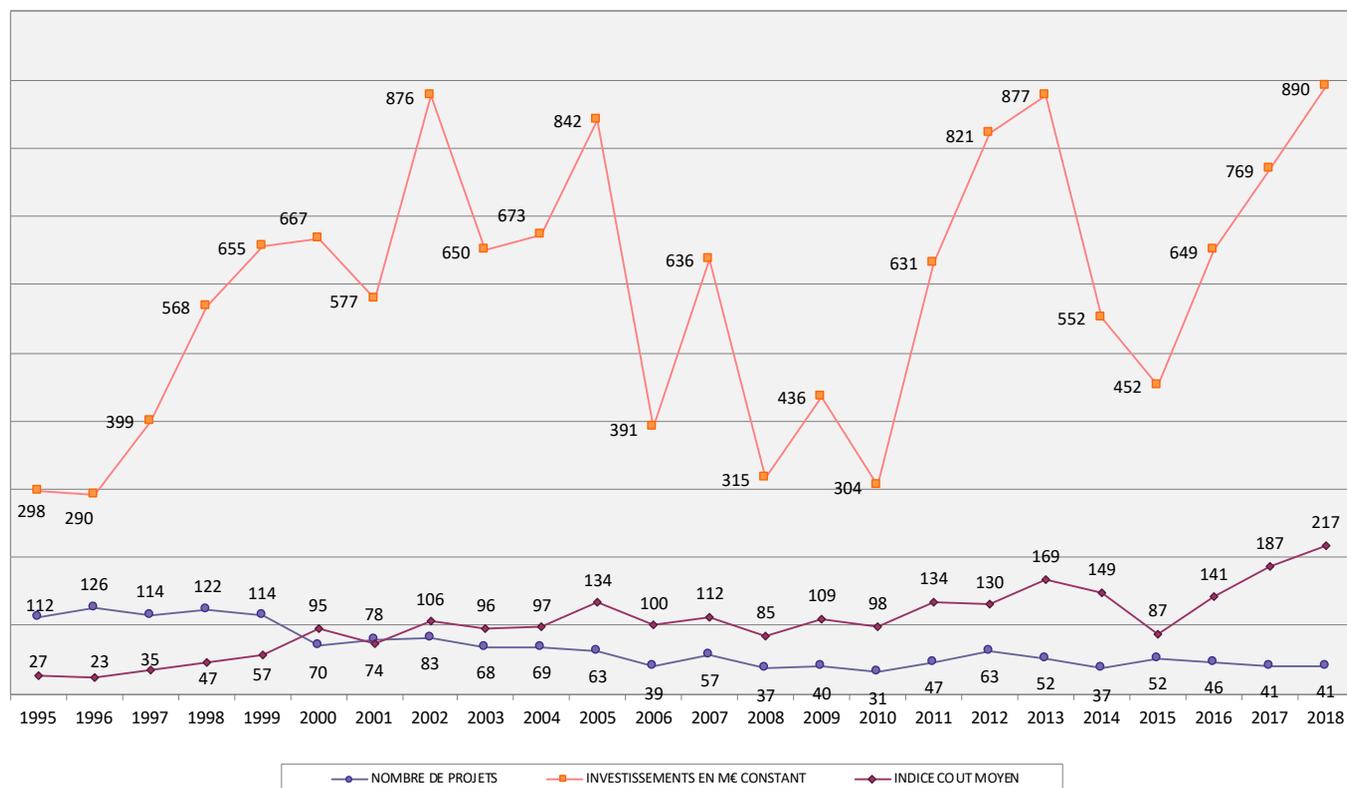
Depuis sa création en 1983, l'ADRC étudie le coût des projets soutenus par la Commission d'aide sélective. Cet échantillon, représentatif de l'évolution nationale, prend en compte les estimations prévisionnelles présentées par les opérateurs (privés, publics ou associatifs) et leurs maîtres d'œuvre.

Afin d'estimer le coût d'un projet, on utilise différents indices et en particulier, le ratio au fauteuil basé sur le coût de travaux. Le montant du lot « divers et honoraires » (honoraires de maîtrise d'œuvre, étude de marché, bureau de contrôle, assurances, etc.) varie selon le contexte de chaque projet. Sa proportion peut varier entre 10 et 20 % du montant (HT) de l'opération, selon le niveau de complexité et la nature privée ou publique de la maîtrise d'ouvrage. Les ratios (au fauteuil et au m²) excluent donc le lot « divers » et les équipements cinématographiques (image, son, écran) car ils sont indépendants de la capacité ou la surface de l'établissement. Le ratio au fauteuil doit être mis en perspective avec d'autres paramètres, notamment le coût médian des opérations (prenant en compte les effets de seuil) et le coût au m², ratio généralement utilisé dans le secteur de la construction.

Ces indices permettent de définir un « coût d'objectif théorique » mais l'estimation du coût ne saurait ignorer le contexte dans lequel s'insère le projet dans ses multiples dimensions : foncière, technique, patrimoniale, urbanistique et réglementaire.

INTRODUCTION

Dix ans après la crise financière, les années 2017 et 2018 ont connu une croissance dans le secteur du bâtiment (+ 2,3 % en 2018). Ces chiffres corroborent ceux de la croissance française (PIB : + 4 % sur ces deux années). Cette évolution se ressent particulièrement au niveau des mises en chantier de l'activité non résidentielle (+ 3,7 % en 2017 ; + 7,4 % en 2018).

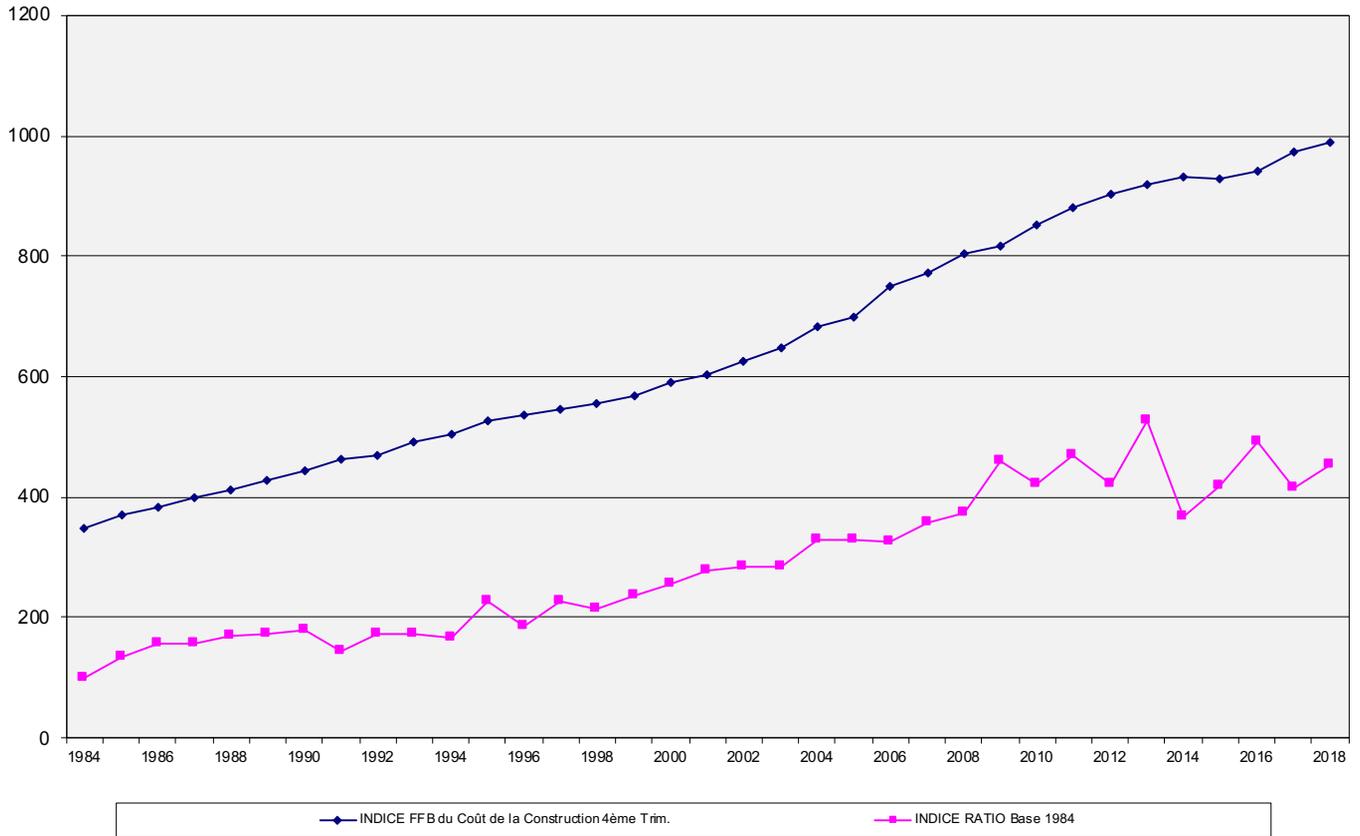


Le nombre de projets soutenus par la commission d'Aide Sélective du CNC reste stable, avec 41 projets en 2017 et autant en 2018. En moyenne, sur les dix dernières années, 44 projets sont soutenus par an. Pour autant, les investissements en Euros constants sont en augmentation. On note 769 millions d'Euros investis en 2017 et 890 millions en 2018. Ainsi, à la fin de 2018, le niveau d'investissement est supérieur à l'année 2013 (870 millions d'Euros), pic de reprise d'investissement découlant de la transition numérique. Les sommes investies durant ces deux dernières années sont bien supérieures à la moyenne annuelle de la décennie avec plus de 600 millions d'Euros. Si le nombre de projets soutenus reste identique, les investissements augmentent sensiblement. Le coût moyen par projet est ainsi impacté (+ 30 % entre 2016 et 2017 ; + 16 % entre 2017 et 2018). Dans les projets les plus lourds en investissement (créations et adjonctions), le nombre de projets privés est prépondérant (70 à 80 %), en augmentation par rapport aux années précédentes. L'année 2017 comporte seulement deux créations ex nihilo de cinémas portées par une collectivité locale, et quatre en 2018.

ÉVOLUTION DES INDICES

Les indices de coût de construction (notamment indice FFB pris comme référence) démontrent la stabilisation des prix depuis quelques années (+ 3,4 % entre 2016 et 2017 ; + 1,5 % entre 2017 et 2018). Pour les projets soutenus par le CNC en 2017-2018, la progression des ratios (indice base 1984) s'infléchit en 2017 (- 15 %), mais a repris sa progression l'année suivante. Il y a toujours des variables suivant les modes d'exploitation, mais qui s'atténuent par le retour de projets privés vers le centre-ville et la prise en compte de contraintes urbanistiques, d'articulation avec les collectivités et la prise en compte d'objectifs de qualité (accessibilité, développement durable).

Le ratio au fauteuil médian pour les créations observe un léger regain en 2017 (+ 4,2 %) suivi par une baisse en 2018 (- 13 %) retrouvant le niveau de 2015. Les projets ayant les valeurs les plus hautes (dites plafond) suivent à peu près la même évolution (+ 5,1 % en 2017 ; - 7 % en 2018). Les ratios surfaciques (au m²) sont stables et conservent un niveau similaire aux dernières années. Pour autant, les valeurs plafonds sont en diminution (- 7 % en 2017 et - 15 % en 2018).

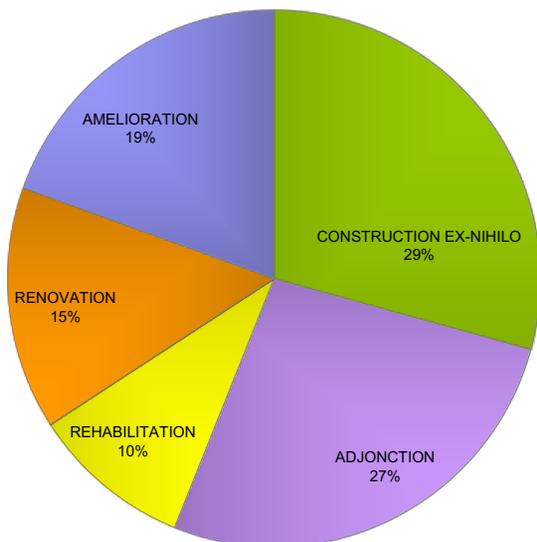


ÉVOLUTION DES RATIOS

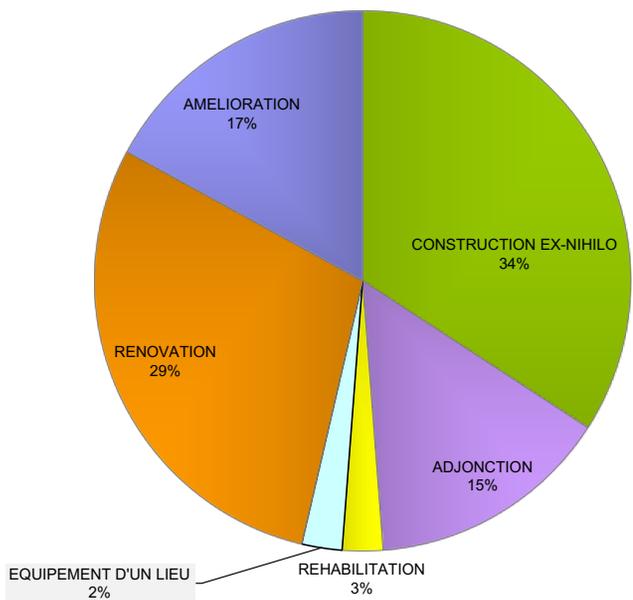
On note que le nombre de projets se stabilise et que les investissements sont en hausse constante au fil des années. La mise en accessibilité des établissements existants qui nécessitent des réhabilitations lourdes, entraînant des coûts de restructuration ou rénovation plus élevés.

Sur les deux années étudiées, les différentes typologies de projets restent stables, avec une forte majorité de projets structurants (création ex nihilo et adjonctions de salles). La répartition entre créations, améliorations et réhabilitations reste équilibrée entre 2017 et 2018. La seule évolution consiste aux projets d'adjonctions, plus nombreux en 2017 et diminuant l'année suivante, avec en parallèle une progression de la part de rénovations. Ainsi, après une année 2017 avec de nombreux projets complexes (et coûteux), l'année 2018 comporte une répartition plus équilibrée. Cet échantillon 2018 explique la baisse relative des ratios sur l'année.

REPARTITION DES PROJETS PAR TYPE EN 2017



REPARTITION DES PROJETS PAR TYPE EN 2018



ECHANTILLON 2017

L'échantillon 2017 présente un nombre de projets en baisse relative par rapport aux années 2011-2013 qui avait vu une relance des projets après la transition numérique. Le coût moyen est en augmentation (+ 16 %). La répartition de l'échantillon est équilibrée : 12 créations, 15 restructurations, 6 rénovations, 8 modernisations légères. Les typologies les plus coûteuses (création, restructuration) totalisent près de 2/3 des projets. Les réhabilitations lourdes ne constituent que 5 projets en 2017, soit moins de 15 % des opérations lourdes (contre 20 % deux ans auparavant). Ainsi, on observe une diminution de cette typologie au profit des adjonctions (11 projets ; 4 en 2015). Cette évolution est en prise avec les évolutions de la petite exploitation, qui pour répondre aux évolutions de la diffusion tout en maintenant la diversité de l'offre, nécessite la création d'écrans supplémentaires.

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL <i>€/fauteuil</i>	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE <i>€/m²</i>	COÛT MEDIAN
CREATION	12	4 700 - 6 500	1 700 - 2 000	3,8 M€
■ Opérateur privé ou mixte	10	4 800 - 5 300	1 500 - 1 800	3,5 M€
■ Opérateur public	2	5 700 - 6 500	2 200	3,9 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	15	2 300 - 3 500	1 200 - 1 800	1 M€
■ ADJONCTION	10	2 100 - 3 500	1 500 - 1 800	1,3 M€
■ REHABILITATION	5	2 600 - 3 100	1 300 - 1 600	1,1 M€
RENOVATION	6	1 100	1 100	270 K€
AMELIORATION	8	-	-	20 K€

Les ratios sont assez stables mais poursuivent leur progression pour les opérations en centre-ville initiées par des exploitations privées. Ces projets nécessitent des réhabilitations globales, opérations lourdes dont les ratios augmentent (+ 14 %).

Le projet de Riom est un cas typique de transfert-extension du cinéma mono-écran de centre-ville, dans le cadre de la création d'un pôle polyculturel. La création de ce complexe de trois écrans et 543 places est une opération coûteuse, compte tenu du contexte patrimonial et de sa grande qualité architecturale. Le lot gros œuvre est important avec un ratio supérieur à 6.000 €/fauteuil. Ce projet a reçu le prix de la « Salle Innovante ».

Les rénovations présentent des coûts médians en baisse (- 14 %). Les valeurs extrêmes sont éloignées (entre 100 et 800 k€), mais les médianes sont homogènes (entre 270 et 330 k€) et le ratio au m² est en légère augmentation. On note un nombre important de créations à l'initiative d'exploitants privés, comme en 2016 pour un coût médian légèrement inférieur (- 13 %). De lourdes opérations de réhabilitation globale se sont poursuivies dont la moitié par des opérateurs publics. Il en résulte une légère augmentation des ratios pour les créations (+ 8 %) et une progression plus importante pour les réhabilitations (+ 14 %). La mise en accessibilité des établissements existants a des incidences fortes, avec des coûts et des ratios importants par la réduction des capacités.

Le cinéma des Variétés à Marseille est un exemple de projets insérés dans un tissu urbain dense en centre-ville. Situé en bordure de la Canebière, ce complexe de 5 écrans et 696 fauteuils a été restructuré de façon globale, réduisant sa capacité avec l'ajout de deux salles. La réhabilitation-extension de ce complexe a nécessité des coûts importants (2.000 € par fauteuil). Le dernier exemple de restructuration globale d'un cinéma pourrait être le cinéma de Fougères. Il consiste en une restructuration globale de ce complexe avec la création d'un sixième écran, la mise en accessibilité sensorielle, la reprise des espaces d'accueil et de l'identité de façade. Ce projet s'inscrit dans la volonté de l'association exploitante de revaloriser l'établissement, créé en 2005, avec une nouvelle dynamique. Le ratio au fauteuil de la restructuration est de 3.500 €/m² et 1.500 € du fauteuil.

ECHANTILLON 2018

L'échantillon 2018 est similaire à celui de l'année précédente, avec le même nombre d'opérations (41). Il comprend un nombre de constructions ex nihilo légèrement supérieur (+ 2) avec une majorité d'opérations en gestion privée ou mixte (70 %) sur des échelles de projets importants. Il en résulte une hausse légère des indicateurs, tant en investissement global (+ 10 %), qu'en coût moyen (+ 16 %).

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL €/fauteuil	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE €/m ²	COÛT MEDIAN
CREATION	14	4 900 - 6 000	1 600 - 2 200	2,5 M€
■ Opérateur privé ou mixte	10	4 700 - 5 400	1 500 - 1 800	3,6 M€
■ Opérateur public	4	5 500 - 6 500	2 200 - 2 500	5,7 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	10	2 800 - 4 400	1 600 - 1 800	640 K€
■ ADJONCTION	6	3 700 - 4 500	1 800 - 1 900	770 K€
■ REHABILITATION	4	2 700 - 3 600	1 500	560 K€
RENOVATION	9	1 100 - 1 400	1 100 - 1 300	300 K€
AMELIORATION	7	-	-	30 K€
EQUIPEMENT D'UN LIEU	1	-	-	80 K€

Les typologies les plus coûteuses restent à un niveau important totalisant 59 % des projets. La part des restructurations est forte avec près de 25 % des projets. La part de réhabilitations est sensiblement la même que l'année précédente. Les écarts importants entre les différentes valeurs de ces opérations peuvent s'expliquer par une grande diversité de projets, à l'image du marché actuel.

La réouverture du cinéma de Guéthary est un exemple révélateur, avec des ratios au fauteuil de 5.600 €. Ce projet, porté par l'association qui gère le cinéma de Getari Enea, prévoit la restructuration d'une ancienne salle paroissiale abandonnée dans les années 1960. Pour maintenir une offre de proximité en centre-ville, le choix se porte souvent par les collectivités sur la réhabilitation d'un bâtiment existant avec des coûts importants de mise aux normes. La Commission d'Aide Sélective a soutenu des projets exceptionnels de création ex nihilo. C'est le cas du Cineum de Cannes, établissement emblématique soutenu en 2018. Ce multiplexe de 12 salles et 2.451 fauteuils à Cannes s'implante au cœur d'un pôle des nouveaux métiers de l'image au quartier de La Bocca. Son coût très élevé a un impact sur les statistiques, avec un ratio de plus de 8.600 €/fauteuil. Pour autant, un équipement d'une telle ampleur dans la ville du Festival de Cannes, se doit d'être emblématique avec le choix d'un architecte reconnu, Rudy Ricciotti.

Pour les créations de projets privés (soit 71 % des créations) les niveaux d'investissement sont équivalents pour 2017 et 2018, avec un coût médian de 3,6 millions d'Euros. Pour autant, les ratios au fauteuil des « créations ex nihilo » diminuent (- 10 %). L'amplitude des ratios (par fauteuil et par m²) est toujours importante (ratio : 3), de même que le coût par opération. En parallèle, les collectivités ont mis en œuvre des réhabilitations ou extensions lourdes. Ainsi, le coût médian des opérations de créations ex nihilo publiques a fortement augmenté par rapport à 2017 (+ 47 %). Ces chiffres sont à relativiser compte tenu des différences de coûts entre chaque opération (allant du simple au triple) et du nombre très faible de projets (6 en deux ans).

Pour les rénovations (22 % des projets), on note une augmentation légère des ratios au fauteuil et au m² en 2018. Le coût médian semble se stabiliser d'années en années autour des 300 k€, mais les valeurs extrêmes conservent une très grande amplitude (ratio : 14). Les améliorations (techniques), restent modestes (30 k€), bien en dessous des valeurs des années précédentes (aux alentours de 80 k€) avec un nombre d'opérations stable (7).

Le dernier exemple sera le Stella, de Baume-les-Dames. Ce mono-écran de proximité est réhabilité avec l'adjonction d'une deuxième salle de 45 places. Cet exemple est très révélateur des évolutions qui impacte la petite exploitation qui cherche à ajouter des écrans dans un but de diversification de la programmation et d'exposition des films. Avec des ratios à 4.800 € du fauteuil et 2.000 €/m², ce cinéma correspond aux niveaux de coût moyen pour des opérations en maîtrise d'ouvrage publique, les réhabilitations d'un bâti existant étant plus onéreuses.

CONCLUSION

La progression des ratios se poursuit dans les mêmes tendances depuis plusieurs années. Le niveau qualitatif des établissements progresse quel que soit le mode de gestion. La mise en accessibilité des établissements existants et les démarches de qualité environnementale ont des incidences dans ces évolutions, particulièrement sensibles pour les projets en centre urbain. Certains de ces projets avec des capacités réduites, peuvent faire apparaître des ratios importants de 7.000 €/fauteuil. On observe de plus en plus de projets d'adjonctions de salles, pour répondre aux exigences de distribution des films. De la même façon, un retour des exploitants privés en centre-ville s'opère et se traduit logiquement par une augmentation des ratios, car les projets sont souvent plus contraints en milieu urbain.

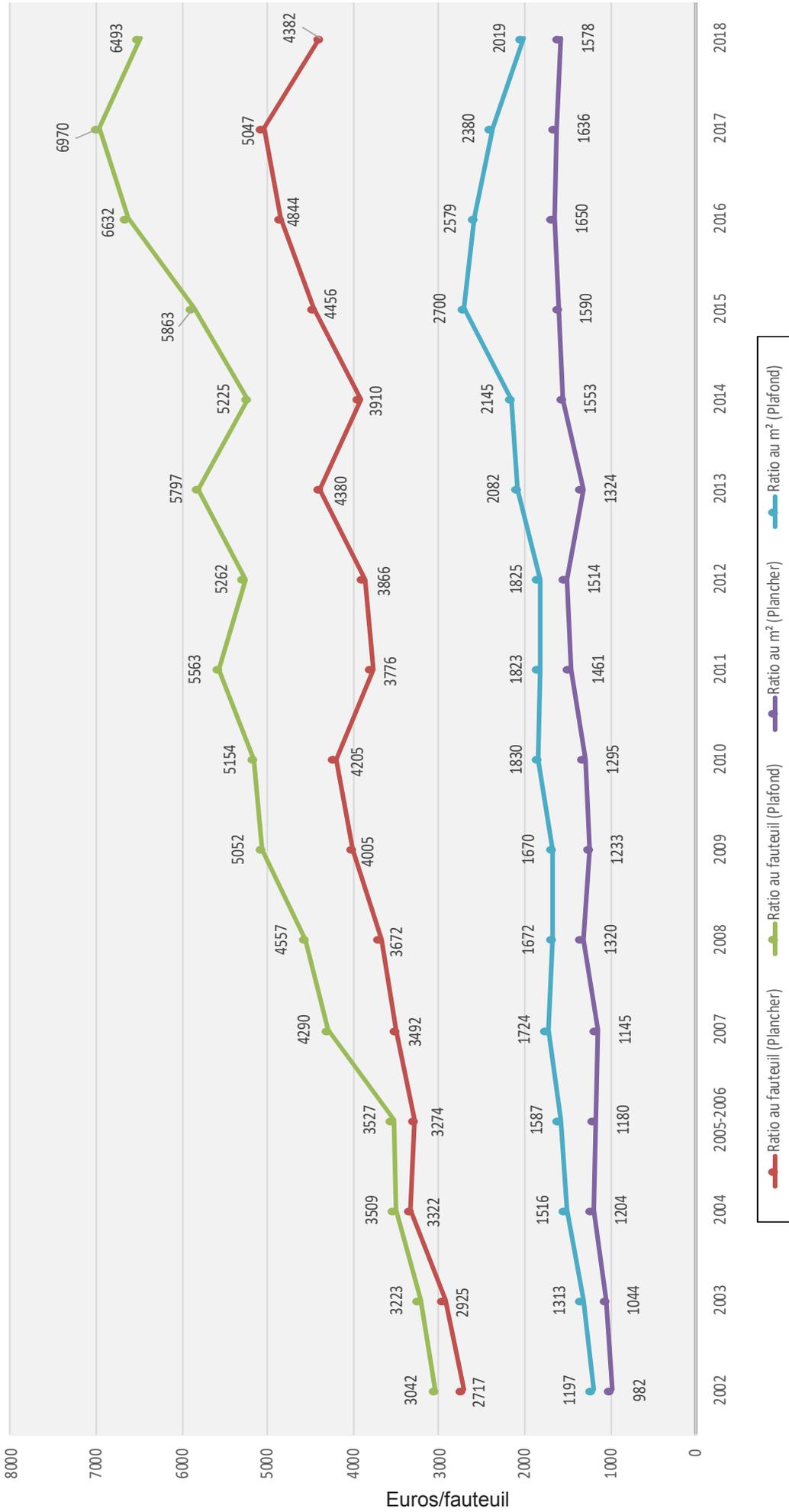
Le nombre de projets est similaire entre 2017 et 2018, montrant une stabilité de la modernisation du parc. On note un équilibre entre les créations et les adjonctions, qui sont les opérations majoritaires et les plus coûteuses. Ces projets plus lourds ou nécessitant des études importantes sont apparus en 2016 et poursuivent leur progression, entraînant avec eux des niveaux d'investissements plus importants.

La part des projets d'initiative privée est majoritaire parmi les créations. La baisse des dotations de l'État aux collectivités, ainsi que les temporalités plus longues de projets publics peuvent expliquer cette différence. Pour autant, au sein des autres typologies, la parité est respectée. Les différences de coûts entre projets publics et privés ont tendance à diminuer par le retour vers le centre-ville de nombreux projets, tous types d'exploitation confondus. Le peu de créations en maîtrises d'ouvrages publiques (seulement deux en 2017 et quatre en 2018) rend ces statistiques moins représentatives.

Les coûts de réhabilitation lourde continuent de se situer à un haut niveau. On constate encore, pour ces deux années, le transfert des rénovations vers des réhabilitations lourdes souvent initié par une démarche d'accessibilité universelle. L'importance de ces travaux est l'occasion d'une réflexion globale sur l'organisation spatiale des établissements cinématographiques concernés.

■ DEPARTEMENT ETUDES & CONSEIL

ÉVOLUTION DES RATIOS 2002 - 2018



**Favoriser la desserte
cinématographique de
l'ensemble du territoire.**

**Agir en faveur de la
pluralité des salles, des
films et des publics.**

**Maintenir et développer
le cinéma de proximité.**

