



PREAMBULE

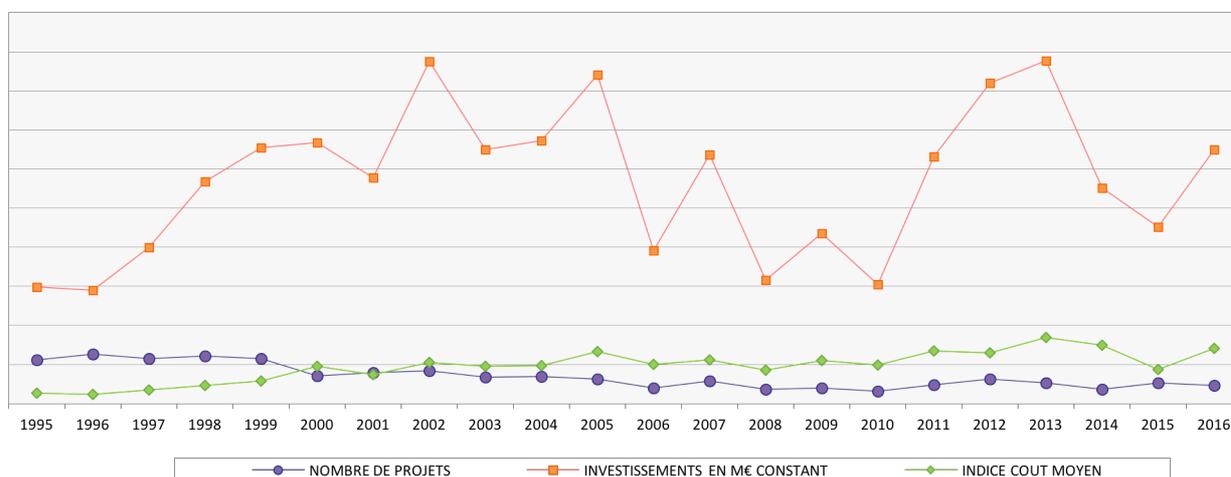
Depuis sa création en 1983, l'ADRC étudie le coût des projets soutenus par la Commission d'aide sélective. Cet échantillon, représentatif de l'évolution nationale, prend en compte les estimations prévisionnelles présentées par les différents opérateurs et leurs maîtres d'œuvre.

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 s'estimer entre 10 et 20 % du montant (HT) de l'opération, selon le niveau de complexité et la nature de maîtrise d'ouvrage. 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.

Les ratios (au fauteuil et au m²) excluent le lot « divers » et les équipements cinématographiques (image, son, écran) car ils sont indépendants de la capacité ou la surface de l'établissement. Ces indices permettent de définir un « coût d'objectif théorique » mais l'analyse du coût ne saurait ignorer le contexte dans lequel s'insère le projet dans ses multiples dimensions : foncière, technique, patrimoniale, urbanistique et réglementaire.

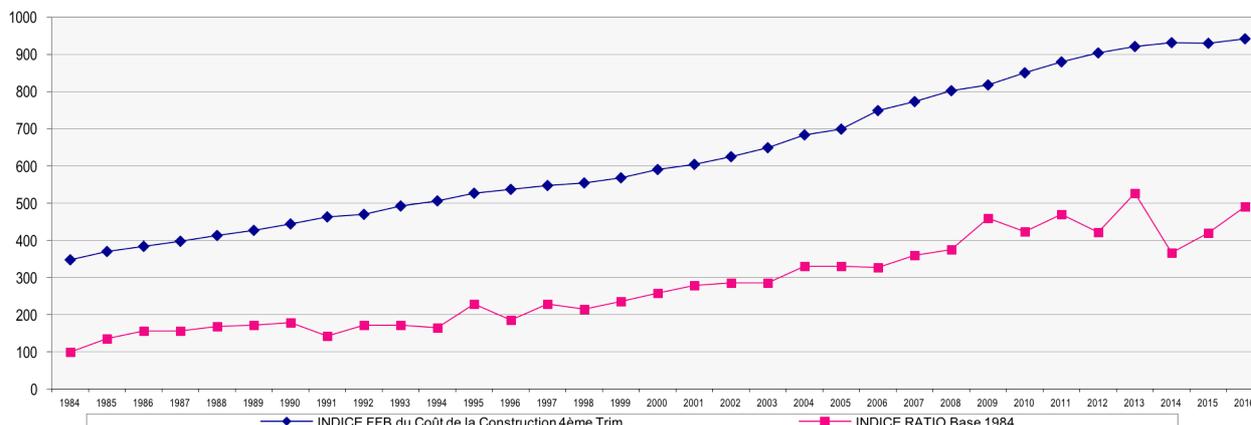
Depuis 2008, le secteur du BTP subit les effets de la crise financière. L'année 2015 poursuit ce déclin avec un redressement en fin d'année et a vu un redressement de l'activité en 2016. La baisse d'activité globale du secteur en 2015 s'établit globalement à - 3 %. L'année 2016 voit un début de reprise avec une progression de près de 2 %. Si la croissance tend à repartir (PIB : + 1,2 %), le doute des entreprises sur la pérennité de la reprise et la baisse des dotations des collectivités expliquent cette situation. Les mises en chantier de l'activité non résidentielle sont en retrait (- 11 % en 2015 ; - 1,7 % en 2016). Les indices démontrent une inflexion des coûts de construction pour 2015 et une légère augmentation en 2016. Pour les projets aidés par le CNC (Commission d'aide sélective), l'évolution qui se poursuit est en légère inflexion, avec des différences suivant le mode d'exploitation.

L'année 2015 a vu la relance de projets suite aux élections municipales de 2014, il en résulte un nombre important des projets mais avec un niveau d'investissement plus faible, retrouvant le faible niveau de 2008 et 2010. Le coût moyen par projet est ainsi impacté (800 k€, soit - 40 %), sans doute les projets les moins complexes ont été relancés de façon prioritaire. L'année 2016 a vu apparaître un niveau conséquent de projets importants avec un coût moyen retrouvant le niveau de 2014. Dans les projets les plus lourds en investissement (créations et adjonctions), le nombre de projets privés est prépondérant (60 à 70 %). Les collectivités locales ont mené d'importants projets de réhabilitation ou de modernisations de cinémas.



EVOLUTION DES INDICES

Les indices de coût de construction démontrent une stabilité des prix depuis 2012, voire une inflexion en 2014-2015 puis une légère reprise en 2016 (+ 1,5 %). Pour les projets soutenus par le CNC en 2015-2016, la progression des ratios reprend après une baisse en 2014 en raison des élections municipales qui ont limité la réalisation de projets. Il y a toujours des variables suivant les modes d'exploitation, mais qui se réduisent par le retour de projets privés vers le centre-ville avec des contraintes, d'association avec les collectivités et la prise en compte d'objectifs de qualité (accessibilité, développement durable).



La différence de ratio de coût entre projets publics et privés, souvent déterminée par le contexte urbain ou les possibilités d'endettement, se réduit car de nombreux projets privés opèrent un retour vers le centre-ville. Si le niveau plancher est sensiblement équivalent ($\pm 12\%$), la variation est plus sensible aux valeurs plafond (environ $+ 30\%$). Il augmente pour certains projets privés en fonction d'objectifs de confort ou de localisation.

L'échantillon 2015 présente un nombre de projets en baisse relative, les années 2011-2013 ayant vu la reprise d'un nombre important de projets après la transition numérique. Le nombre de projets (39) retrouve le niveau de 2014. Le coût moyen est en baisse relative ($+ 20\%$). La répartition de l'échantillon est équilibrée : 11 créations, 8 restructurations, 8 rénovations, 12 modernisations légères. Le niveau d'investissement est important pour les exploitants privés (x 3), les projets publics ayant été en faible nombre (4) et de faible dimension (souvent un écran) hormis Rumilly (3). Les typologies les plus coûteuses (création, restructuration) totalisent la moitié des projets. La part des réhabilitations lourdes est importante (20 %). La mise en accessibilité incite à des opérations de réhabilitation globale, minimisant les rénovations simples.

TABLEAU RECAPITULATIF 2015

TYPE	NOMBRE	MOYENNE ¹ DES RATIOS AU FAUTEUIL	MOYENNE ¹ DES RATIOS AU M ²	COÛT MÉDIAN
CRÉATION	11	4 400 – 5 200 €	1 400 – 1 700 €	2,5 M€
OPÉRATEUR PRIVÉ OU MIXTE	(7)	4 200 – 4 500 €	1 400 - 1 700 €	4 M€
OPÉRATEUR PUBLIC	(4)	4 800 – 5 800 €	1 700 - 2 200 €	1,3 M€
RESTRUCTURATION (toutes opérations confondues)	8	2 800 – 3 400 €	1 500 – 1 700 €	1,05 M€
ADJONCTION	(4)	3 700 – 4 100 €	1 300 €	1,4 M€
RÉHABILITATION	(4)	2 800 – 3 300 €	1 600 - 1 700 €	750 K€
RÉNOVATION	8	800 – 1 200 €	600 – 1 000 €	315 K€
AMÉLIORATION	12	-	-	50 K€

¹ Hors lot divers et honoraires, hors VRD, hors équipements image/son

Il faut remarquer la concrétisation de projets importants menés depuis de nombreuses années. Dans la Loire, deux développements de salles associatives : un projet d'envergure à Saint-Just-Saint-Rambert (7 écrans) et le nouveau cinéma de Montbrison opération reprise par Véo (5 écrans), tous deux en périphérie. En Aquitaine, à Saint-André-de-Cubzac, la création par Youen Bernard, exploitant-programmateur d'un complexe de 6 écrans dans la ZAC « Parc d'Aquitaine ». S'il y a encore des différences de coût entre projets publics et privés, les problématiques d'accessibilité et de développement durable impactent toutes les formes d'exploitation.

Les ratios sont assez stables mais poursuivent leur progression pour les opérations initiées par des exploitations privées de centre-ville. Ces exploitations nécessitent la création d'écran(s) supplémentaire(s) dont l'adaptation est complexe. L'amplitude des ratios (par fauteuil et par m²) est compacte (ratio : 1,5). Le coût par opération présente une assez grande homogénéité (ratio : 2,3). Le ratio moyen rapporté à la surface reste stable de 1.400 €/m² pour les contextes simples à 1.800 - 2.200 €/m² pour les opérations complexes.

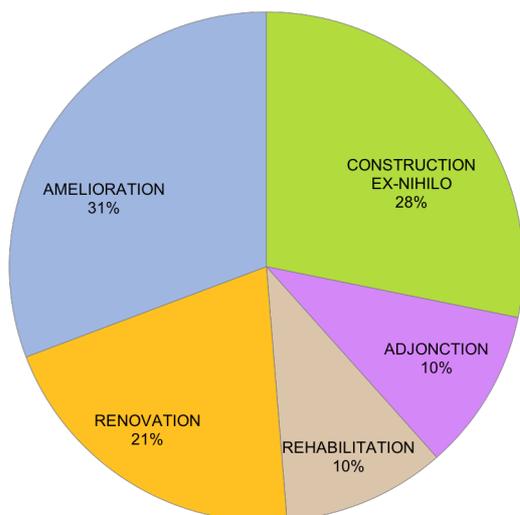
Les réhabilitations sont des opérations lourdes dont les ratios progressent ($+ 20\%$), les rénovations simples sont de faible envergure. Ces rénovations (20 % des projets) présentent des coûts médians en baisse (45 %), pour des établissements de faible dimension. Le ratio est en diminution. Les valeurs extrêmes sont éloignées mais les médianes sont homogènes (entre 200 à 300 k€) et le ratio au m² est en baisse. Pour les améliorations (techniques), le coût médian est faible ($- 30\%$) pour un nombre d'opérations plus importants (31 %).

L'analyse des coûts laisse apparaître 2015 comme une année de reprise progressive après l'interruption due aux élections municipales de 2014. Il en résulte un plus grand nombre de projets privés, nécessitant des investissements importants notamment en centre-ville. En revanche de lourdes opérations de réhabilitation globale ont été poursuivies. Il en résulte une inflexion des ratios pour les créations mais une progression pour les réhabilitations. La mise en accessibilité des établissements existants ont des incidences, avec des ratios importants compte tenu de la réduction des capacités induites.

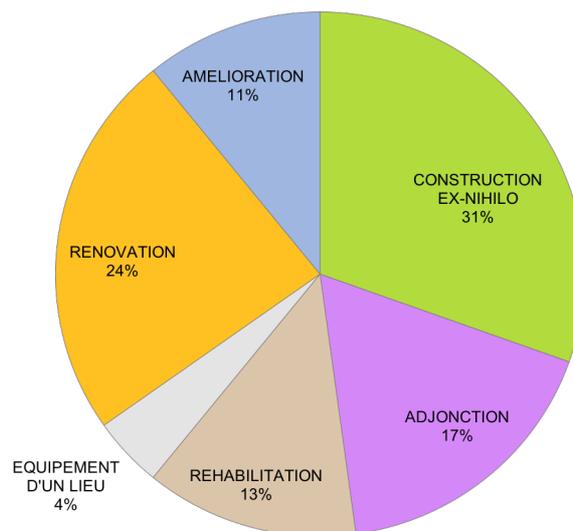
L'échantillon 2016 est en progression relative, le nombre d'opérations progresse d'environ 18 % par rapport à 2015 retrouvant le niveau de 2011. Il en résulte un nombre de constructions ex-nihilo stable (30 %) à l'image des années 2010 à 2012 avec une majorité d'opérations en gestion privée ou mixte majoritaire (70 %) avec des échelles de projets importants. Il en résulte une hausse significative des indicateurs tant en investissement global (+ 45 %), qu'en coût moyen (+ 23 %).

Les typologies les plus coûteuses restent à un niveau important totalisant 61 % des projets. La part des restructurations est forte avec près de 30 % des projets. La part de réhabilitations équivalent à 2015 est moins importante par rapport aux années précédentes. Il y a un effet de transfert sur de nombreuses opérations d'adjonctions qui sont en nombre important (17 %) au plus haut niveau depuis 2000. La mise en accessibilité incite à des opérations de réhabilitation globale.

Répartition 2015



Répartition 2016



Il faut remarquer la concrétisation de projets importants menés à l'initiative d'exploitants privés souvent avec le concours des collectivités : à Salon-de-Provence, le transfert-extension avec un multiplexe de 8 écrans en centre-ville ; à Annemasse, le transfert-extension avec 7 écrans dans le quartier de la gare, secteur en renouvellement ; à Andernos, le transfert-extension d'un complexe de 4 écrans sur un site « ancien stade » en entrée de ville.

Pour les créations de projets privés (soit 70 % des créations) les niveaux d'investissement progressent tout en s'adaptant à leurs possibilités financières et marchés potentiels. De ce fait, les ratios au fauteuil des « créations ex-nihilo » évoluent peu. 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 (restructuration-extension à Mayenne, transfert-extension à Neufchâteau) ou soutenus des salles associatives dans leurs projets d'extension (Héric, Redon).

Pour les rénovations (24 % des projets), le coût médian après une baisse en 2013-2014 retrouve à la fois un niveau d'usage et des ratios habituels. Les valeurs extrêmes ont une grande amplitude (ratio 4,5) et le ratio au fauteuil se situe dans les valeurs des années antérieures. Pour les améliorations (techniques), le coût médian retrouve un niveau habituel pour un faible nombre d'opérations (5).

TABLEAU RECAPITULATIF 2016

TYPE	NOMBRE	MOYENNE ¹ DES RATIOS AU FAUTEUIL	MOYENNE ¹ DES RATIOS AU M ²	COÛT MÉDIAN
CRÉATION	14	4 600 – 5 600 €	1 400 – 1 800 €	3,3 M€
<i>OPÉRATEUR PRIVE OU MIXTE</i>	(10)	4 500 – 5 100 €	1 400 - 1 600 €	4 M€
<i>OPÉRATEUR PUBLIC</i>	(4)	4 800 – 6 100 €	2 100 - 2 600 €	1,5 M€
RESTRUCTURATION (toutes opérations confondues)	14	2 800 – 3 400 €	1 500 – 1 700 €	1,05 M€
ADJONCTION	(8)	4 000 – 4 400 €	1 400 €	800 K€
RÉHABILITATION	(6)	2 300 – 2 700 €	1 300 - 1 800 €	650 K€
RÉNOVATION	11	800 – 1 200 €	600 – 1 000 €	315 K€
AMÉLIORATION	7	NS	NS	75 K€
EQUIPEMENT LIEU EXISTANT	(2)	NS	NS	80 K€

¹ Hors lot divers et honoraires, hors VRD, hors équipements image/son

En conclusion, la progression des ratios se poursuit dans les mêmes tendances que les années précédentes. Le niveau qualitatif des établissements progresse quel que soit le mode de gestion. De ce fait, les ratios des projets d'initiative privée sont en progression. La mise en accessibilité des établissements existants et les démarches de qualité environnementale ont des incidences dans ces évolutions, particulièrement sensible pour les projets en centre urbain. Certains de ces projets, avec des capacités réduites, peuvent faire apparaître des ratios plus importants (jusqu'à 7.000 €/fauteuil).

Après le ralentissement dû aux élections municipales de 2014, les projets les moins complexes ont été relancés en 2015, les autres projets plus lourds ou nécessitant des études importantes sont apparus en 2016. Il en résulte un nombre de projets important mais avec un niveau d'investissement plus faible en 2015, et une reprise importante des investissements en 2016. La part des projets d'initiative privée est majoritaire, sans doute en raison des temps de relance et des procédures, mais aussi pour des raisons budgétaires en raison de la baisse des dotations de l'État aux collectivités. S'il y a encore des différences de coût entre projets publics et privés, les ratios de création ex-nihilo se rapprochent car l'exigence de qualité et les problématiques d'accessibilité ou de développement durable impactent toutes les formes d'exploitation.

Les coûts de réhabilitation lourde continuent de se situer à un haut niveau. On constate encore pour ces deux années, le transfert des opérations de rénovation vers des réhabilitations lourdes souvent induite par l'effet d'entraînement de la démarche d'accessibilité. En effet, l'importance de ces travaux nécessite souvent une réflexion globale sur l'organisation spatiale des établissements cinématographiques concernés.

■ Christian LANDAIS – DEPARTEMENT ETUDES

EVOLUTION DES RATIOS 2002-2016

