

Département
Études et
Conseil

COÛTS PRÉVISIONNELS DES PROJETS DE CINÉMA

SOUTENUS EN 2019 PAR LA COMMISSION D'AIDE SÉLECTIVE DU CNC

Septembre
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.

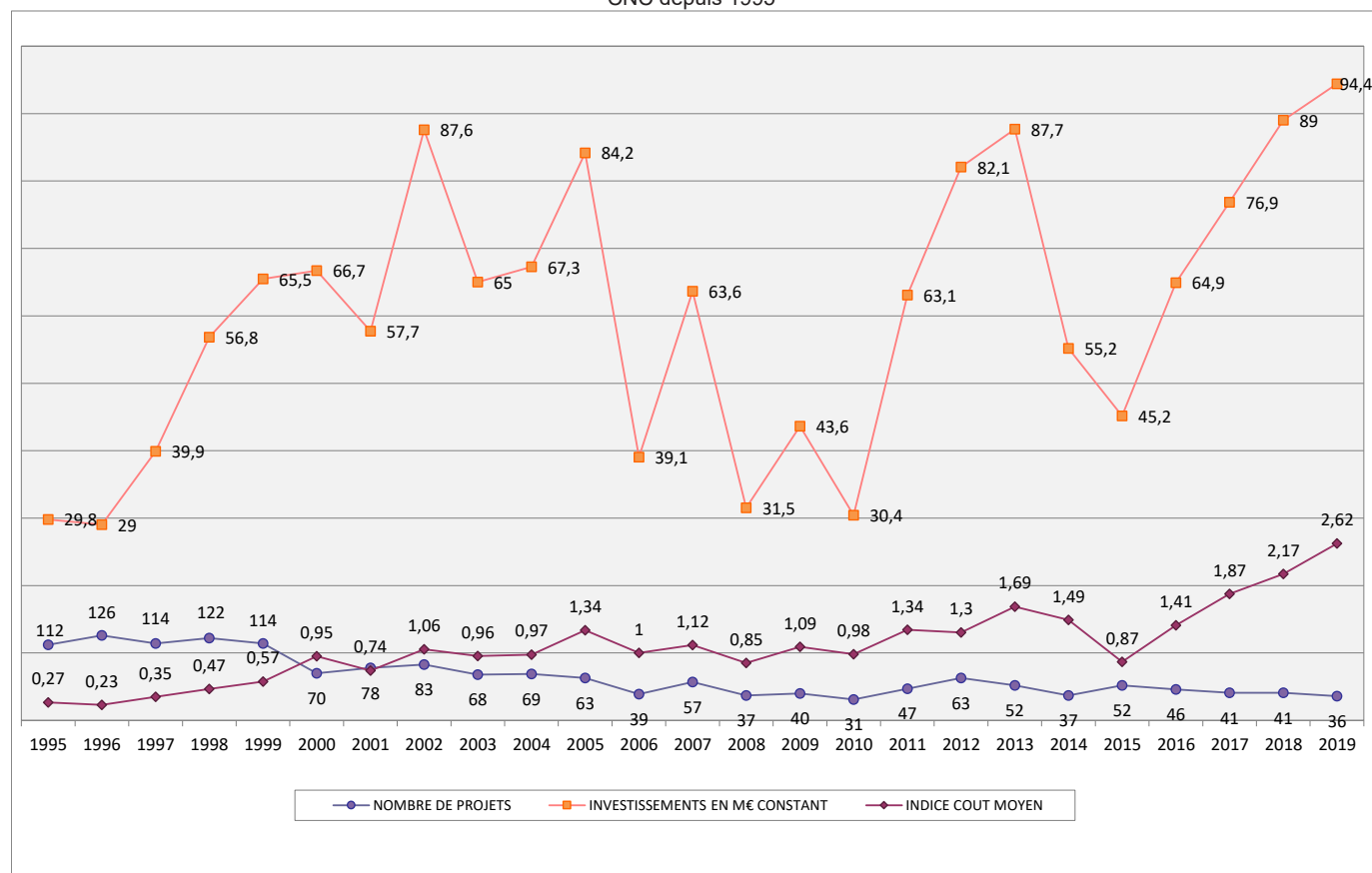
ÉVOLUTION DES INDICES

Le secteur du bâtiment connaît une croissance plus faible en 2019 (+ 1,2 %) qu'au cours des années précédentes (+ 2,3 % en 2018). Ces chiffres corroborent la légère baisse de la croissance française (PIB : + 1,2 % en 2019 après + 1,7 % en 2018). Cette évolution se fait moins sentir concernant les mises en chantier de bâtiments non résidentiels (+ 5,1 % en 2019), bien que cela reste inférieur à l'année précédente (+ 7,4 % en 2018).

Le nombre de projets soutenus par la commission d'Aide Sélective du CNC diminue légèrement, avec 36 projets en 2019 contre 41 en 2018. En moyenne, sur les dix dernières années, 44 projets sont soutenus par an. L'année 2019 voit donc une baisse du nombre de projets aidés, atteignant le même niveau qu'en 2014 (37 projets). A l'époque, ce chiffre bas s'expliquait par la diminution des opérations, deux années après le passage au numérique (115 projets en deux ans) et la campagne des élections municipales.

Pour autant, les investissements en Euros constants sont, encore une fois, en augmentation. On note que 94,4 millions d'Euros ont été investis en 2019 contre 89 millions l'année précédente. L'année 2018 venait d'établir un nouveau record d'investissement en dépassant le pic symbolique de 2013 découlant de la transition numérique. Ce record est dépassé dès 2019 (+ 8,5 %). Ainsi, ces dernières années, le nombre de projets soutenus tend à régresser alors que le montant d'investissement poursuit sa forte croissance. Ainsi, le coût moyen par projet poursuit son augmentation (+ 30 % entre 2016 et 2017 ; + 16 % entre 2017 et 2018 ; + 20 % entre 2018 et 2019).

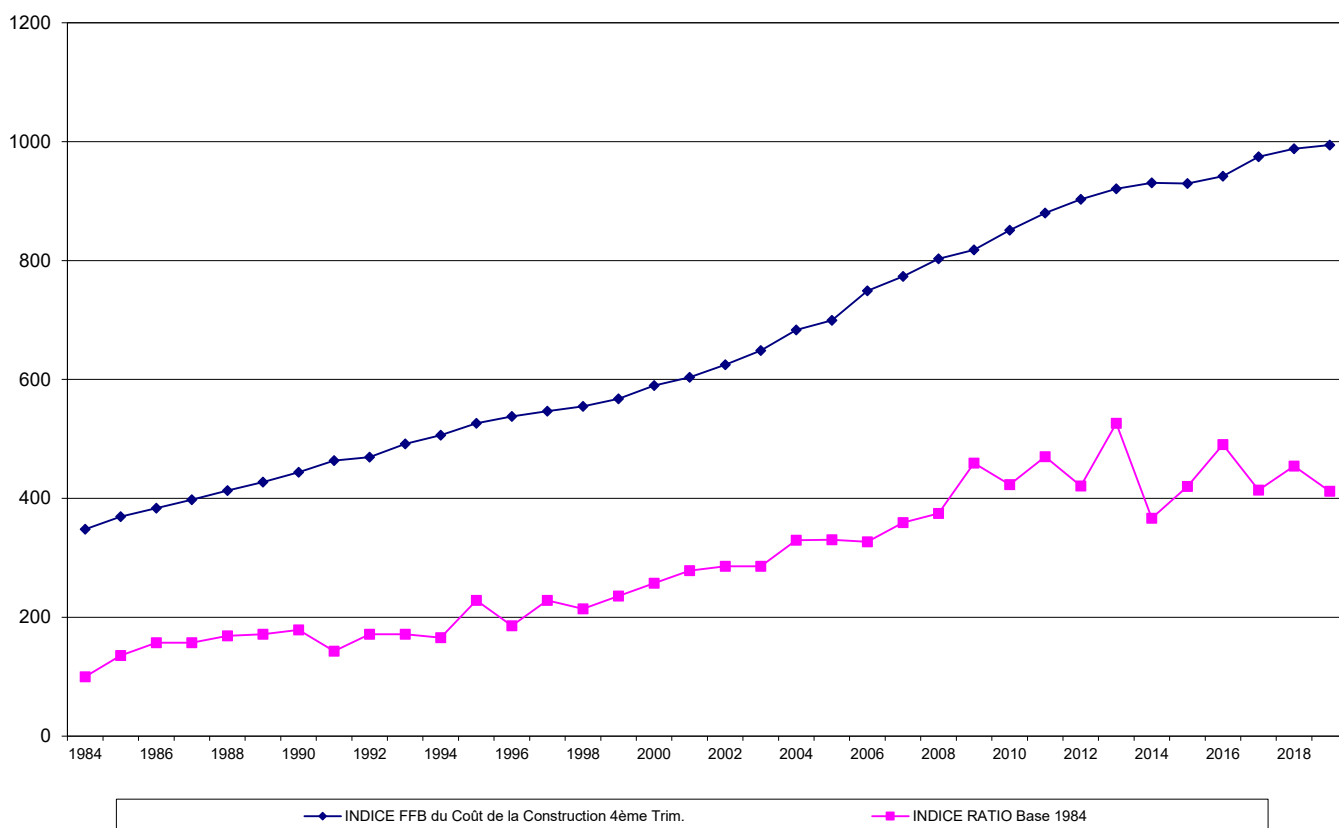
Evolution du nombre de projets, des investissements et du coût moyen des projets soutenus par la commission d'Aide Sélective du CNC depuis 1995



Un changement s'opère dans les projets les plus lourds en investissement (créations et adjonctions). Contrairement aux années précédentes, le nombre de projets privés est en nette diminution, pour atteindre l'équilibre avec les projets publics. La part des projets privés passe des trois quarts à la moitié de cette typologie. L'augmentation générale des coûts peut retarder les investissements des exploitants privés, d'autant que les capacités d'intervention des collectivités, au regard de leurs dotations, peuvent limiter leur apport et le bouclage des plans de financement.

Il est à noter que les projets soutenus par des associations (bien qu'étant des structures de droit privé) bénéficient de montages mixtes, avec souvent la coque du bâtiment financé par les collectivités. Ces projets sont le plus souvent comptabilisés comme publics, au regard de l'importance de l'investissement des collectivités.

Evolution comparée entre 1984 et 2014 du Coût de la Construction (Indices nationaux) et du ratio de création de salles de cinéma soutenues par la commission d'aide sélective du CNC



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 ; +0,6 % entre 2018 et 2019). Pour les projets soutenus par le CNC en 2017-2018, la progression des ratios (indice base 1984) s'infléchit en 2019 après avoir augmenté en 2018. Il retrouve à peu près le même niveau qu'en 2017.

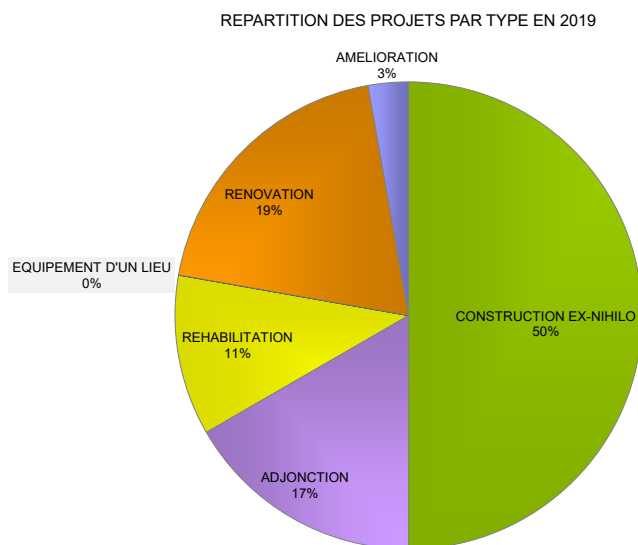
Il y a toujours des variables suivant les modes d'exploitation, mais qui s'atténuent par le retour de projets privés vers le centre-ville et la prise en compte de contraintes urbanistiques, d'articulation avec les collectivités et d'objectifs de qualité (accessibilité, développement durable).

Le ratio au fauteuil médian pour les créations observe un fort regain en 2019 (+ 29 %) ce qui corrobore les chiffres précédents indiquant une année record au niveau des coûts et dépenses. Les projets ayant les valeurs les plus hautes (dites plafonds) suivent une évolution semblable mais tout de même moins importante (+ 14 % en 2019). Les ratios surfaciques (au m²) sont stables et restent au même niveau que les dernières années. On peut conclure que le niveau de confort est en forte progression avec une surface par fauteuil plus importante. De ce fait, les valeurs plafonds qui diminuaient depuis plusieurs années voient une augmentation significative (+ 37 %), avec pour beaucoup d'entre eux des objectifs qualitatifs et des contraintes de centre ville. Ainsi, l'année 2019 est bien une année record au niveau des investissements pratiqués dans le milieu de l'exploitation cinématographique.

Le nombre de projets, qui se stabilisait les années précédentes, baisse en 2019 (passant de 41 à 36 projets, soit 14 % de diminution). Au contraire, les investissements sont en hausse constante au fil des années, établissant un nouveau record, comme mentionné plus haut. Cette tendance s'explique par la mise en accessibilité des établissements existants qui nécessitent des réhabilitations lourdes, entraînant des coûts de restructuration ou rénovation plus élevés.

Ainsi, après une année 2018 avec une répartition équilibrée entre projets simples et complexes. Cet échantillon 2019 explique l'augmentation importante des ratios sur l'année par la présence de nombreux projets complexes (et coûteux).

ÉVOLUTION DES RATIOS



Sur l'année 2019, les proportions des différentes typologies de projets évoluent. La forte majorité de projets structurants (création ex nihilo et adjonctions de salles) continue de prendre de l'ampleur. Les créations d'établissements représentaient 35 % des projets soutenus en 2018 contre 50 % à eux seuls l'année suivante.

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. Dans de nombreux cas, le cinéma concerné est situé en centre-ville, dans des lieux parfois exigus et complexes à restructurer. Dans les cinémas où l'extension simple n'est pas envisageable, il arrive que l'exploitation soit délocalisée dans une parcelle offrant un espace plus adéquat.

Dans le cadre de cette étude de coûts, ces opérations sont considérées comme des créations ex-nihilo, même si l'exploitation agrandie dispose déjà d'une autorisation par le CNC.

Les adjonctions restent au même nombre entre 2018 et 2019 (6 opérations), montrant, par cette constance, l'importance de ce type d'opérations. On observe également une diminution des rénovations. Ainsi, dans la lignée des problématiques évoquées plus haut concernant les difficultés de la petite exploitation et les mises en accessibilité des établissements existants, les opérations légères se réduisent au profit des réhabilitations lourdes.

ECHANTILLON 2019

Comme mentionné précédemment, l'année 2019 a vu des investissements importants, avec des ratios au fauteuil en augmentation. Pour autant, les ratios surfaciques (au mètre carré) restent à peu près stables par rapport à 2018. Ainsi, on observe une tendance à faire des cinémas plus spacieux pour le même nombre de fauteuils.

Le projet de Pont-Audemer est un cas typique de transfert-extension d'un cinéma de centre-ville. La création de ce complexe de six écrans et 633 places vient en remplacement d'un cinéma de trois écrans, non conforme et ne pouvant faire l'objet d'une extension sur site. Le nouvel établissement va s'implanter dans une friche industrielle proche du centre-ville. C'est une opération relativement coûteuse, compte tenu de sa qualité architecturale. Il est réalisé par le cabinet d'architecture JAKOB + MACFARLANE. Le lot gros œuvre est important avec un ratio supérieur à 8.600 €/ fauteuil.

Comme mentionné plus tôt, cette année, les créations sont autant à l'initiative privée que publique. Contrairement à 2018, les prix médians sont assez similaires. Ainsi, pour les créations publiques, il diminue de 50 % pour arriver au même niveau que les privées, autour de 3 millions d'euros. Pour autant, si les ratios surfaciques restent une fois de plus stables, les ratios au fauteuil augmentent (+ 32 % pour les publiques) mais restent stable pour les privées.

Les rénovations présentent des coûts médians similaires (300 k€) mais les ratios au fauteuil augmentent de 35 % alors que les ratios surfaciques restent stables. Il y a moins d'opérations que l'année précédente, elles sont dans le même ordre de prix, mais portent sur un nombre de fauteuils inférieur. C'est donc le contexte et les objectifs qui génèrent le coût d'un projet, plus que la nature de la maîtrise d'ouvrage.

De lourdes opérations de réhabilitation globale se sont poursuivies, dont les trois quarts par des opérateurs publics. Il en résulte une augmentation des ratios au fauteuil (+ 52 %) et du prix médian (+ 25 %). Il faut tout de même noter que la commission n'a étudié que 4 réhabilitations lourdes, donc les ratios ne sont pas extrêmement représentatifs.

Les adjonctions subissent une diminution du ratio au fauteuil de 25 %. Pour autant, le prix médian augmente abondamment (+ 146 %). Il faut comprendre que ce type d'opération englobe différentes échelles d'adjonctions à un bâtiment existant et, selon le nombre d'adjonctions, les chiffres sont parfois différents d'une année à l'autre.

Dans le cas du 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 impactent 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 similaires en maîtrise d'ouvrage publique, les réhabilitations d'un bâti existant étant plus onéreuses.

Les typologies les plus coûteuses (créations et restructurations) restent à un niveau important totalisant près de 80 % des projets pour 97 % des sommes investies. La part des créations est forte avec près de 50 % 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 différence de coût entre deux projets de réhabilitation peut s'illustrer simplement. Le cinéma Le Foyer à Acigné est sujet à une réhabilitation sans adjonction de salle. Le contexte est urbain mais permet une extension de surface sans contraintes importantes. Le ratio fauteuil se situe à moins de 2.000€ du fauteuil. La réouverture du cinéma de Collioure, fermé depuis 6 ans, est un contre exemple. Les travaux sont conséquents, au sein d'un bâtiment ancien, la mise aux normes est délicate. Sur ce genre de projets, le ratio (9.600€/fauteuil) est équivalent à celui d'une création pour une capacité limitée. Ainsi, la diversité de projets est particulièrement explicite dans ces cas particuliers où les ratios vont presque du simple au quintuple.

Pour les créations de projets privés (soit 50 % des créations) les niveaux d'investissement sont légèrement inférieurs pour 2019, avec un coût médian de 3,1 millions d'Euros. Pour autant, les ratios au fauteuil des « créations ex-nihilo » privées restent stables. L'amplitude des ratios (par fauteuil et par m²) est toujours importante (ratio : 3,5). En parallèle, les collectivités ont mis en œuvre plus de réhabilitations ou d'extensions que les années précédentes. Le coût médian des opérations de créations ex nihilo publiques a fortement diminué par rapport à 2017 (- 50 %). Ces chiffres sont à relativiser compte tenu des différences de coûts entre chaque opération (allant du simple au quintuple). L'augmentation des projets publics en 2019 amène, proportionnellement, une augmentation du nombre de projets chers. On comptabilise cette année quatre projets dépassant un ratio de 10.000 €/fauteuil, contre un seul en 2018.

Pour les rénovations (20 % des projets), on note une augmentation des ratios au fauteuil en 2018 (+ 35 %). Le coût médian semble se stabiliser d'année en année autour des 300 k€, comme les valeurs extrêmes, dont l'amplitude diminue (ratio de 14 en 2018, contre ratio de 4 en 2019).

TABLEAU RECAPITULATIF 2019

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL €/fauteuil	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE €/m ²	COÛT MEDIAN
CREATION	18	5 300 - 6 700	1 600 - 1 800	3,1 M€
■ Opérateur privé ou mixte	9	5 200 - 5 600	1 400 - 1 600	3,1 M€
■ Opérateur public	9	7 400 - 8 600	2 200 - 2 300	2,9 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	10	2 300 - 4 200	1 400 - 1 600	950 K€
■ ADJONCTION	6	2 200 - 3 400	1 200 - 1 400	1,9 M€
■ REHABILITATION	4	3 600 - 5 500	1 600 - 1 800	700 K€
RENOVATION	7	1 500 - 1 900	1 000 - 1 200	300 K€
AMELIORATION	1	-	-	100 K€

CONCLUSION

En conclusion, la progression des ratios entamée depuis plusieurs années tend à s'accélérer en 2019. 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 plus de 8.000 €/fauteuil. On observe de nombreux 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 fait logiquement augmenter les ratios, car les projets sont souvent plus contraints.

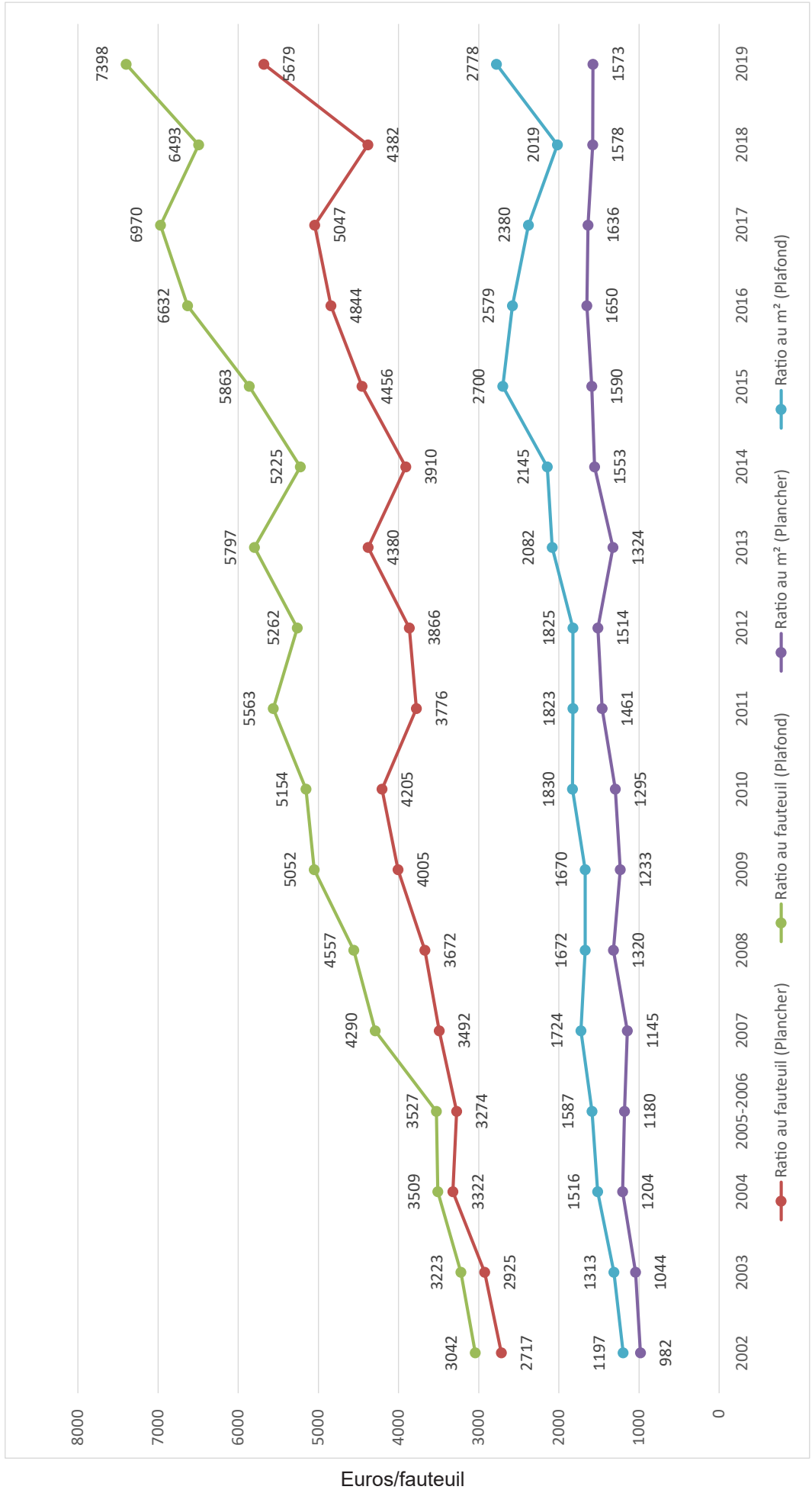
Le nombre de projets tend à diminuer cette année, en privilégiant des restructurations lourdes ou des créations. De plus, les années pré-électorales voient souvent un infléchissement des projets. Les investissements se concentrent sur des opérations lourdes, aux dépens des rénovations simples. Ces projets complexes, qualitatifs mais onéreux, tendent à faire augmenter le ratio au fauteuil compte-tenu de capacités plus faibles. Dans le même temps, les ratios surfaciques n'augmentent pas, avec une évolution positive du confort de la qualité des espaces d'accueil. Cet indice est révélateur du marché actuel, où les cinémas ont tendance à être plus étendus sans pour autant augmenter leur capacité. En effet, si ces restructurations sont impératives pour l'évolution de la diffusion des films, elles n'impliquent pas une progression significative de leur fréquentation.

L'équilibre est respecté entre les projets d'initiative privée et publique. La complexité grandissante des projets et l'augmentation significative des coûts, et de facto leur rentabilité, expliquent cet équilibre. Les différences de coûts entre projets publics et privés ont tendance à diminuer par le retour vers le centre-ville. Les coûts de réhabilitation lourdes continuent à se situer à un haut niveau. On constate encore, pour 2019, 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.

Les projets de création ou de transfert sont majoritaires en 2019. Or, les années précédentes, les cinémas cherchaient plutôt à augmenter leur nombre de salles sur site. En 2019, la complexité des extensions font que le choix de transfert a été privilégié. Ces projets structurants, ou nécessitant des études importantes, sont en progression depuis 2016 et poursuivent leur développement, entraînant avec eux des niveaux d'investissements importants sans pour autant accroître leur public de façon significative, mais c'est une nécessité pour maintenir leur attractivité dans le territoire.

■ DEPARTEMENT ETUDES & CONSEIL

ÉVOLUTION DES RATIOS 2019



**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.**

