

Département  
Études et  
Conseil

# COÛTS PRÉVISIONNELS DES PROJETS DE CINÉMA

SOUTENUS EN 2020 PAR LA COMMISSION D'AIDE SÉLECTIVE DU CNC

Septembre  
2021



---

## PREAMBULE

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

*Afin d'analyser 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 de la maîtrise d'ouvrage. Les ratios (au fauteuil et au m<sup>2</sup>) excluent le lot « divers et honoraires » 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 m<sup>2</sup>, ratio généralement utilisé dans le secteur de la construction.*

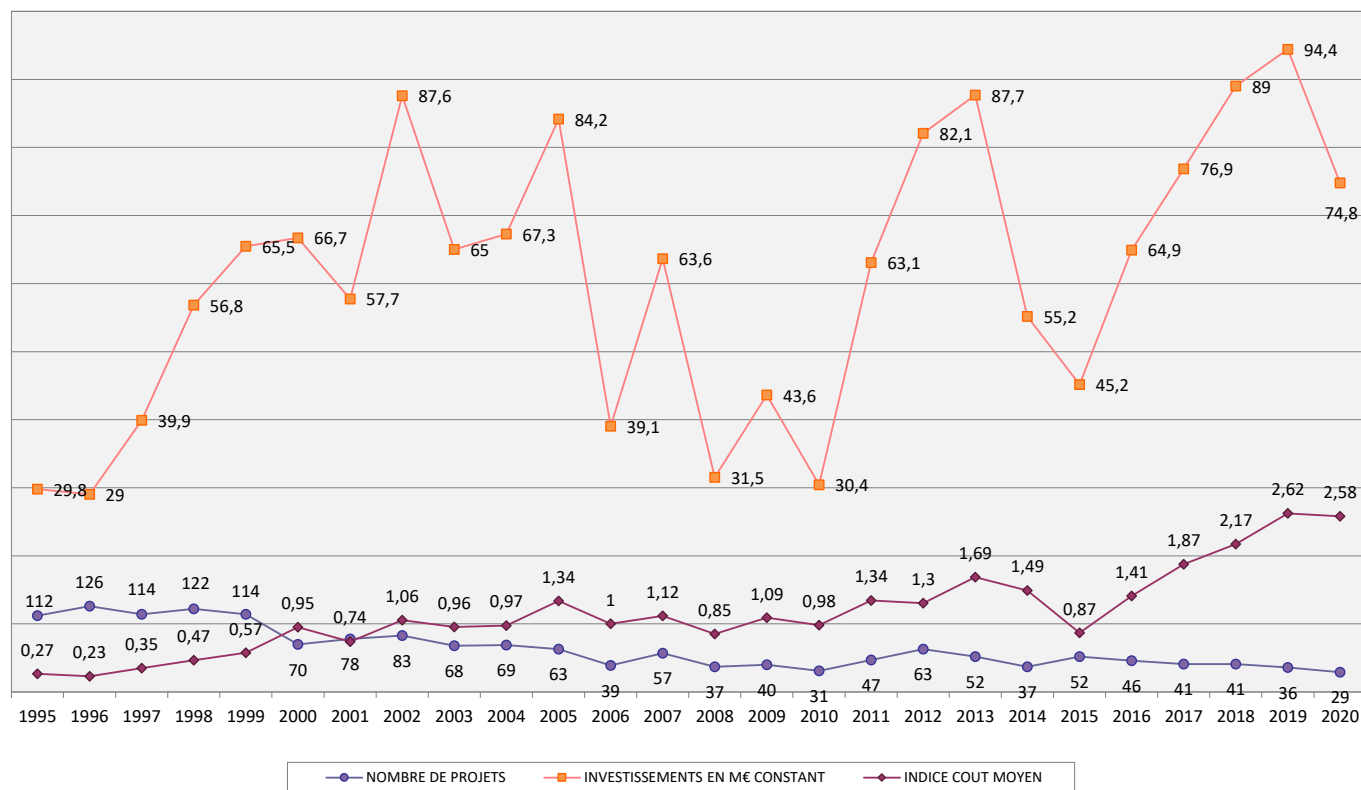
*Ces indices permettent de définir un « coût d'objectif théorique » mais l'estimation du coût ne saurait ignorer le contexte dans lequel s'insère le projet dans ses multiples dimensions : foncière, technique, patrimoniale, urbanistique et réglementaire.*

## ÉVOLUTION DES INDICES

L'année 2020 restera marquée par la crise sanitaire, provoquée par le coronavirus SARS-CoV-2, déclarée officiellement en mars par l'OMS. Ainsi, l'année écoulée a vu se succéder plusieurs périodes de confinement, dont la première a débuté le 17 mars 2020. L'un après l'autre, les chantiers de toutes tailles s'interrompent. Le reste de la filière ne tarde pas à suivre. En quelques jours, le BTP français est à l'arrêt. Cette période, qui durera jusqu'au 11 mai 2020 porte un coup au secteur du bâtiment. Ainsi, après la faible croissance de 2019 (+ 1,2 %), le secteur connaît une chute de 15,2 % pour l'année 2020. Ces chiffres corroborent la baisse de la croissance française. Le PIB chute de 7,9 % en 2020 contre une augmentation légère de 1,2 % l'année précédente. Cette évolution se fait particulièrement sentir pour les mises en chantier de bâtiments non résidentiels neufs (- 22,8 %).

Le nombre de projets soutenus par la Commission d'Aide Sélective du CNC diminue également cette année, avec 29 projets en 2020 contre 36 l'année précédente. En moyenne, sur les dix dernières années, 44 projets sont soutenus chaque année. L'année 2020 voit donc baisser le nombre de projets aidés, de manière inédite depuis 1995. Au-delà de la pandémie, cette baisse drastique peut aussi s'expliquer par la tenue des élections municipales et la mise en place progressive des équipes municipales. En effet, durant ces périodes électorales, on observe une baisse du nombre de projets, notamment ceux opérés en maîtrise d'ouvrage publique. L'année 2014 avait elle aussi vu le nombre de projets soutenus diminuer (37 projets). A cause de la crise sanitaire, la dernière commission de 2020 a dû être décalée en février 2021 et est, à ce titre, comptabilisée dans les ratios 2020.

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

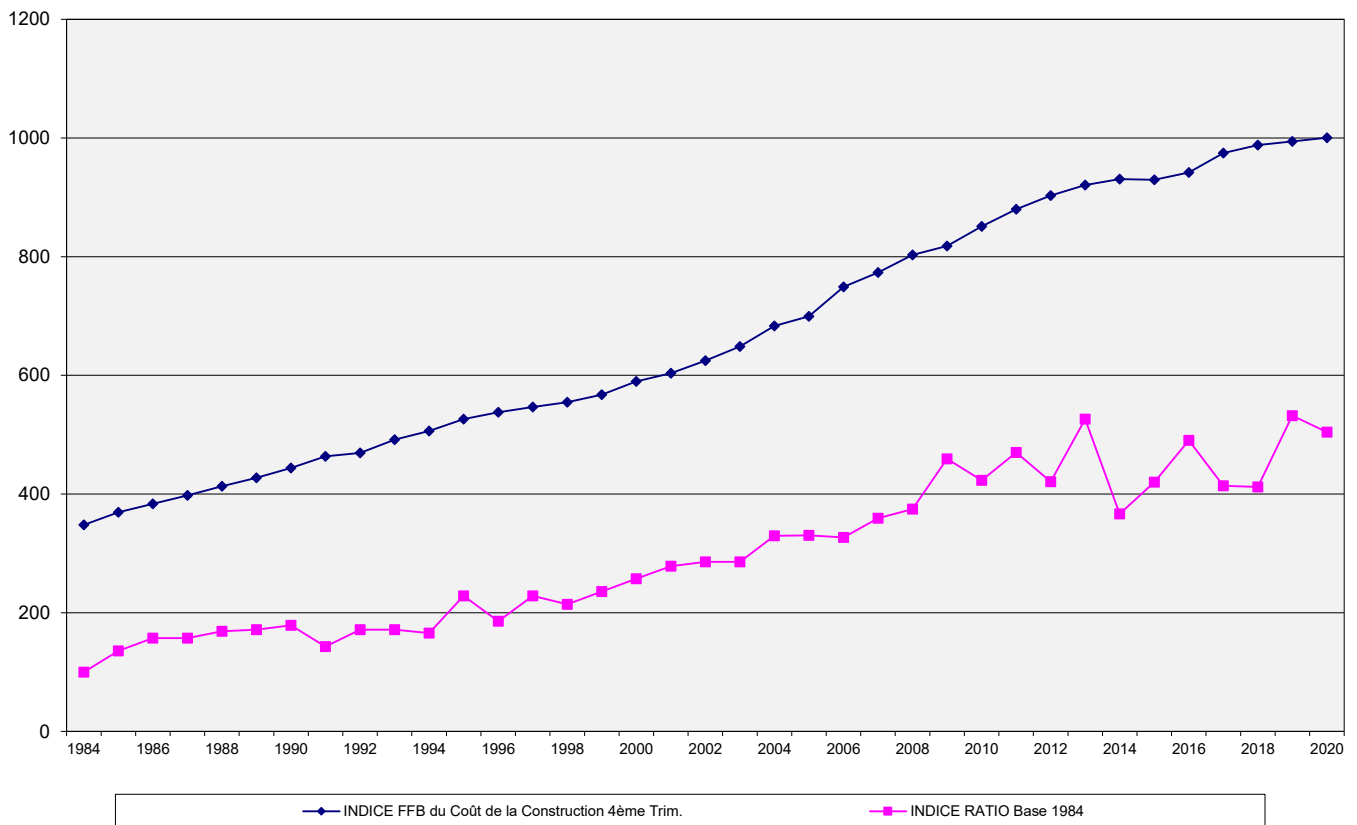


De la même manière, les investissements en Euros constants sont, pour la première fois depuis 2015, en baisse. On observe une chute de 20 %, passant de 94,4 millions d'Euros investis en 2019 à 74,8 millions d'Euros en 2020. On retrouve une configuration similaire au moment des élections municipales de 2014 qui avaient vu les investissements plafonner à un record de 87,7 millions d'Euros en 2013 pour baisser fortement les deux années suivantes (55,2 millions d'Euros en 2014 et 45,2 millions d'Euros en 2015). Les années suivantes furent prolifiques et amenèrent un nouveau record d'investissement à 94,4 millions d'Euros en 2019. Sans pouvoir mesurer les effets encore inconnus de la crise sanitaire, il serait probable que les années à venir voient remonter les investissements et le nombre de projets proposés en aide sélective, mais il est encore trop tôt pour en mesurer les impacts sur le secteur de la construction des cinémas et l'évolution des modèles économiques.

En parallèle de ces baisses, le coût moyen par projet se stabilise à 2,58 M€ contre 2,62 en 2019. Ce palier marque une rupture par rapport aux années précédentes qui ont témoigné d'une forte croissance. Ainsi, si le nombre de projets soutenus et l'investissement subissent tous deux une baisse de 20 %, le coût moyen des projets se maintient. Cela démontre une stabilisation du marché, malgré le ralentissement de l'activité dû aux causes déjà évoquées.

Concernant les projets les plus lourds en investissement (créations et adjonctions), certains changements apparaissent. En 2019, on pouvait observer un équilibre entre le nombre de projets privés et publics. Cette année la différence s'accroît : sur les huit projets de création soutenus par le CNC en 2020, seulement 3 sont publics. Encore une fois, ces chiffres montrent l'impact des années électorales. Le nombre de projets privés diminue également, avec des coûts d'investissement importants qui nécessitent des temps de montage plus importants et les élections municipales retardent les capacités d'intervention des collectivités, au regard de leurs dotations, ce qui peut limiter leur apport et le bouclage des plans de financement des projets privés.

**Evolution comparée entre 1984 et 2020 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 l'indice FFB pris comme référence) démontrent la stabilisation des prix depuis quelques années (+ 1,5 % entre 2017 et 2018 ; +0,6 % entre 2018 et 2019 et +0,6 % entre 2019 et 2020). Pour les projets soutenus par le CNC, la progression des ratios (indice base 1984) s'infléchit en 2020 (- 6,2 %) après avoir augmenté en 2019. Il décroît pour atteindre le même niveau qu'en 2016.

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).

Après un fort regain en 2019 (29 %) le prix médian au fauteuil les créations chute de 10,6 %. Les projets ayant les valeurs les plus hautes (dites plafonds) se stabilisent en 2020 (+ 3,6 %). Ces chiffres nous permettent de mieux définir les évolutions du marché mais restent relatifs en raison du faible nombre de projets soutenus en 2020. Les ratios surfaciques (au m<sup>2</sup>) sont plutôt stables. Les valeurs planchers diminuent de 2,8 % quand les valeurs plafonds diminuent de 5,2 %.

On observe que les coûts des projets tendent à rester au même niveau que l'année précédente et n'ont donc pas été impactés par la crise sanitaire. Il est probable que les véritables variations se verront dans les années à venir. En effet, en 2020, l'épidémie a surtout provoqué des ralentissements, notamment sur les chantiers, mais également d'un point de vue logistique. Les véritables répercussions économiques ne se font pas encore sentir sur les coûts des cinémas bien qu'elles soient déjà visibles dans le secteur de la construction, notamment au niveau de l'approvisionnement en matériaux. La plupart des projets présentés durant l'année furent chiffrés et préparés avant l'arrivée du virus. Les ratios de l'année 2021 nous donneront une indication sur l'impact qu'aura cette crise mondiale sur le secteur de la construction cinématographique.

Ainsi, les coûts des projets, qui avaient atteint des records en 2019 se stabilisent, tout comme le coût médian par projet, signe que la complexité des projets n'a pas particulièrement augmenté en 2020. Les objectifs qualitatifs et les contraintes des projets en centre-ville sont toujours autant d'actualité cette année.

Comme expliqué plus avant, le nombre de projets en baisse peut être imputé aux élections municipales. Les investissements ont baissé mais ils restent élevés (74,4 millions d'Euros en 2020 pour 73,3 millions d'Euros en moyenne sur les dix dernières années). Cette valeur reste forte comparativement aux années précédentes alors que le nombre de projets soutenus n'a jamais été aussi bas. Cela s'explique par la mise en accessibilité des établissements existants qui nécessitent des réhabilitations lourdes, entraînant des coûts de restructuration ou rénovation plus élevés.

En 2018, la répartition était équilibrée entre projets simples et complexes. En 2019, la présence de nombreux projets complexes et coûteux avait entraîné une augmentation des ratios. Cette année, la répartition est sensiblement identique, bien qu'ayant moins de projets au total. Ainsi, avec une répartition semblable, les ratios ont tendance à se stabiliser en 2020.

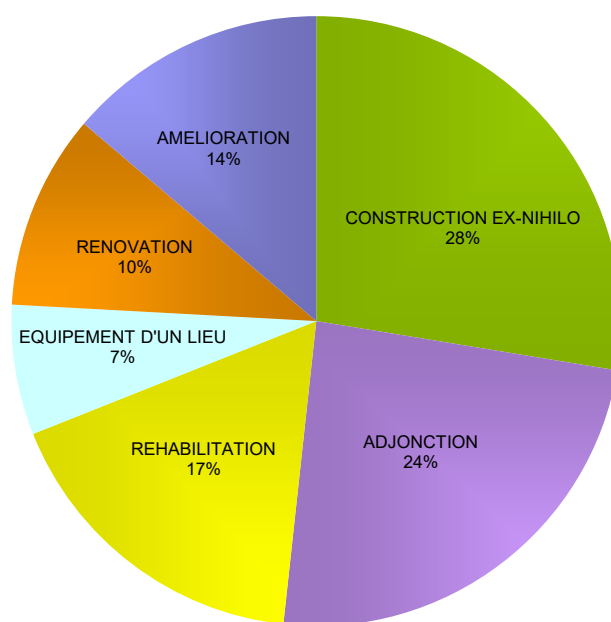
## ÉVOLUTION DES RATIOS

Sur l'année 2020, les proportions des typologies de projets évoluent légèrement. Les créations représentaient à elles seules 50 % des projets soutenus en 2019 contre 28 % en 2020. Comme mentionné plus tôt, l'année 2020 observe un recul de cette typologie imputable aux élections municipales. La proportion de projets structurants (création ex nihilo et adjonctions de salles) diminue de façon relative (52 % en 2020 contre 67 % en 2019) mais ces typologies représentent toujours la majorité des projets. La proportion d'adjonctions augmente légèrement, passant de 17 % à 24 % en 2020.

On observe également une diminution de la part des rénovations (de 19 % à 10 % en 2020) et une augmentation des réhabilitations (de 11 % à 17 % en 2019-2020). Ainsi, en référence aux difficultés de la petite exploitation et les mises en accessibilité des établissements existants, les opérations légères se réduisent au profit des réhabilitations lourdes.

Ces proportions sont en prise avec les transformations 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, le choix d'un transfert sur une parcelle offrant un espace plus adéquat s'impose au porteur de projet avec des coûts en conséquence. Cette option permet une offre qualitative et une meilleure visibilité. 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 d'exercice par le CNC.

REPARTITION DES PROJETS PAR TYPE EN 2020



## ECHANTILLON 2019

Comme mentionné précédemment, l'année 2020 a vu des investissements en baisse mais restant importants, avec des ratios au fauteuil stables. L'an dernier, les ratios surfaciques étaient restés stables par rapport à 2018. Cette année, malgré les conditions, les ratios surfaciques se stabilisent ou augmentent. En effet, on a pu voir que si les valeurs planchers ont tendance à baisser, les valeurs plafonds augmentent. Cela est dû à l'augmentation de projets structurants et à leur complexité grandissante.

Le cas de l'Aiglon dans la ville de L'Aigle est un cas typique de transfert extension d'un cinéma de centre-ville. La création de ce complexe de trois écrans et 523 fauteuils vient en remplacement d'un mono-écran de moins de 300 fauteuils. La structure existante est vieillissante et inadaptée aux critères d'une exploitation moderne. Elle ne répond plus efficacement aux exigences du bassin de population. Le nouveau cinéma s'intègre dans un projet global de centre culturel aux portes du centre-ville historique. Le ratio au fauteuil est de 5.400 €/fauteuil ce qui le place dans la moyenne des coûts d'une maîtrise d'ouvrage publique. En opposition, on peut évoquer le cas de l'Utopia de Pont Sainte Marie, création d'un complexe de 4 salles de 298 fauteuils. Cette opération privée est plus onéreuse (6.000 €/fauteuil) mais cela s'explique par les objectifs environnementaux fixés par Utopia. Ce bâtiment serait ainsi le premier cinéma BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) et Bas Carbone. Ainsi, l'augmentation générale de la qualité des exploitations ainsi que les enjeux environnementaux maintiennent les ratios à un niveau important.

## TABLEAU RECAPITULATIF 2020

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL <i>€/fauteuil</i>	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE <i>€/m²</i>	COÛT MEDIAN
CREATION	8	5 600 - 6 200	1 800 - 2 300	2,8 M€
■ Opérateur privé ou mixte	5	5 000 - 5 600	1 500 - 2 000	2,9 M€
■ Opérateur public	3	6 500 - 7 100	2 000 - 2 600	2,7 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	12*	3 100 - 3 800	2 000 - 2 400	1,2 M€
■ ADJONCTION	7*	2 200 - 3 300	2 200 - 2 500	1,2 M€
■ REHABILITATION	5	4 300 - 4 500	1 500 - 2 000	1,2 M€
RENOVATION	3	1 100 - 1 400	1 400 - 1 800	300 K€
AMELIORATION	4	-	-	60 K€

\* Ces statistiques ne prennent pas en compte les coûts du cinéma La Pagode à Paris.

## CREATIONS

Comme mentionné plus tôt, le nombre de créations est en diminution. Les prix médians de cette typologie restent à peu près stables (- 6,5 % pour le privé et - 7 % pour le public). On observe ainsi d'année en année une stabilisation aux alentours de 3 millions d'euros.

Les ratios surfaciques des créations augmentent légèrement (20 % entre 2019 et 2020) mais restent stables pour les créations publiques. C'est le signe, encore une fois, de l'augmentation générale de la qualité des projets.

Pour les créations de projets privés (63 % des créations) les niveaux d'investissement sont légèrement inférieurs pour 2020, avec un coût médian de 2,3 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). En parallèle, les collectivités ont mis en œuvre moins de projets de créations qu'en 2019. Le coût médian baisse légèrement pour se stabiliser à 2,7 millions d'Euros. Cette absence d'évolution (- 7 %) est due au faible nombre de projets (3) et à leur uniformité. En effet, les trois projets sont compris entre 2 et 3 millions d'Euros alors que l'an dernier les coûts variaient du simple au quintuple. Ces écarts se retrouvent en 2020 au sein des créations privées. Cette année, aucune création ne dépasse 10.000€/fauteuil alors qu'il y en avait quatre l'an dernier (et un seul en 2018).

## RESTRUCTURATIONS

Les lourdes opérations de réhabilitation globales se sont poursuivies (4 en 2019 et 5 en 2020). Sur ces cinq opérations, seulement une est menée par un opérateur privé. Les ratios au fauteuil et surfaciques n'augmentent pas par rapport à 2019, pour autant le coût médian augmente fortement (+ 71 %). Cette hausse peut s'expliquer par le faible nombre de projet et la diversité des projets au sein de cette typologie. Pour illustrer, on peut comparer deux opérations différentes. Le Cinéma Omnia à Rouen et le Majestic à Firminy. Le premier est un projet onéreux et complexe, qui comprend une restructuration complète (quasi-reconstruction) de l'établissement de 7+1 écrans (adjonction d'une salle de 19 places mais qui n'est pas assez représentative de l'ampleur du projet pour être classé dans cette catégorie). Ainsi, le projet réorganise complètement l'établissement, les espaces d'accueil et rend accessible l'ensemble du complexe. Les coûts sont importants, avec des ratios au fauteuil de 5.000 € et des ratios surfaciques à plus de 4.200 €. Le second exemple, à Firminy, est bien plus léger et vise à améliorer le confort des spectateurs et mettre aux normes les deux salles de cet ancien théâtre-cinéma (737 places). Ainsi, les ratios sont moindres : 1.200 €/fauteuil et 1400 €/m<sup>2</sup>. La différence est nette entre ses deux projets, le coût des travaux est dix fois plus élevé à Rouen qu'à Firminy. Il est intéressant de voir qu'avec seulement cinq projets les ratios n'évoluent guère par rapport à 2019. Avec des projets aussi variés, le coût médian est susceptible de fortement fluctuer d'une année à l'autre en fonction des différents projets soutenus.

Le nombre d'adjonctions restent stables. Sept projets ont été soutenus, contre six l'an dernier. Les ratios au fauteuil restent stables mais les ratios surfaciques subissent une augmentation conséquente de près de 80 %. Cette évolution peut s'expliquer par le faible coût des projets soutenus en 2019 et le coût important de ceux soutenus cette année. Ainsi, l'année 2020 a vu plusieurs projets conséquents d'adjonctions, dans des contextes particuliers. Nous n'avons pas comptabilisé le projet très particulier du cinéma parisien La Pagode, repris par Charles S. Cohen, qui fausserait l'analyse. Ce projet d'adjonction est extrêmement complexe, par la nature historique du bâtiment existant, son contexte urbain immédiat, la création de 2 salles supplémentaires sous le jardin. Les ratios montent jusqu'à 25.000€/fauteuil et 16.000 €/m<sup>2</sup>. Il apparaît évident que ces chiffres ne sont pas représentatifs des adjonctions.

Un exemple plus parlant serait Le Saleys de Salies-de-Béarn, mono-écran de 138 fauteuils qui va développer un écran supplémentaire pour une capacité totale de 197 places. Cet établissement de proximité de cette petite station thermale profite de la rénovation de l'ancien casino pour se rénover et s'agrandir. 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 de l'exposition des films. Avec des ratios à 6.000€ du fauteuil et 2.100 €/m<sup>2</sup>, ce cinéma correspond à un niveau de coût élevé pour des opérations similaires. Les adjonctions au sein d'un bâtiment existant sont plus onéreuses de manière générale.

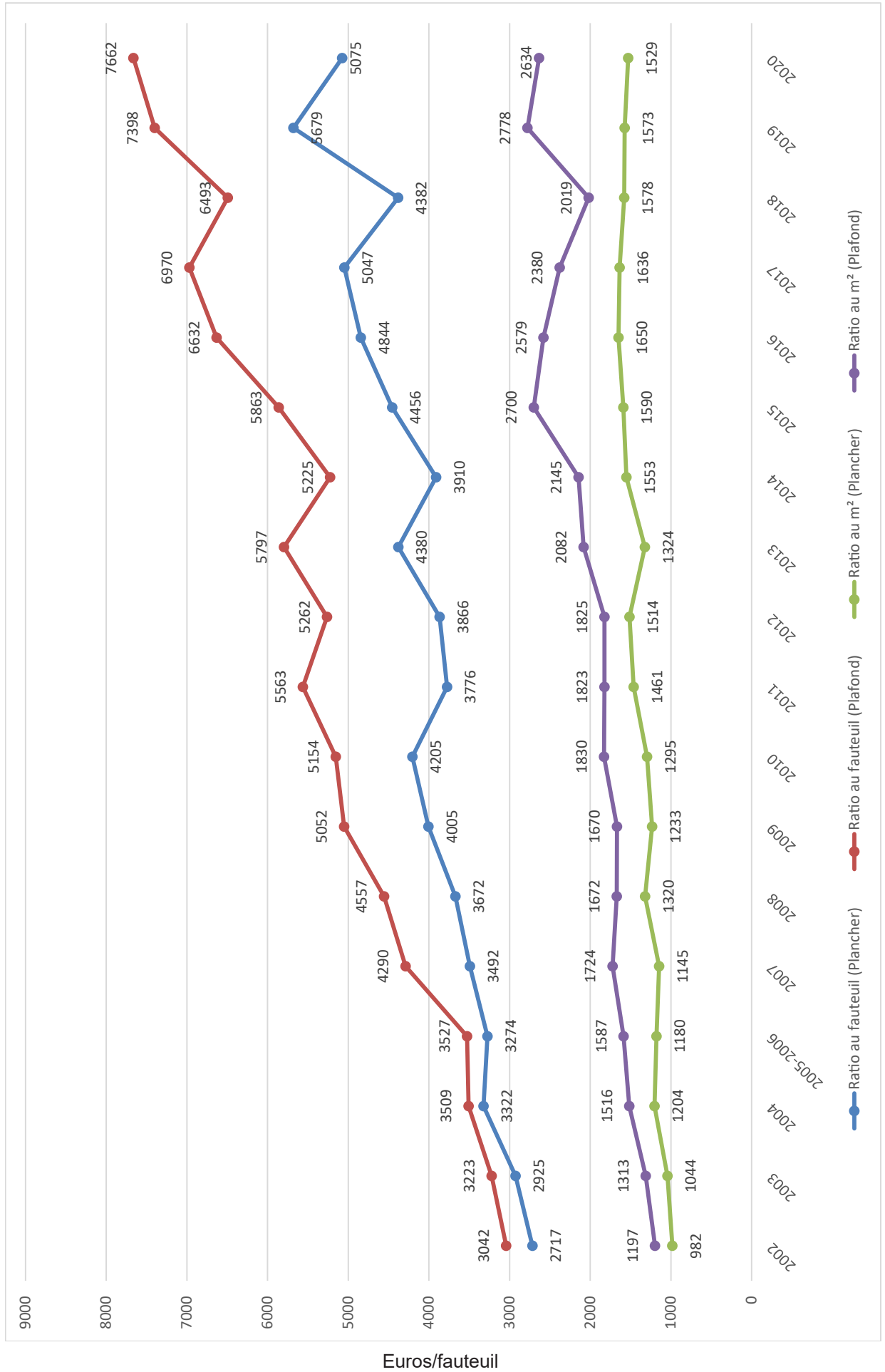
Les typologies les plus coûteuses (créations et restructurations) restent à un niveau important totalisant 70 % des projets soutenus pour 97 % des investissements. Par rapport à 2019, ces projets sont moins présents (80 % l'année précédente) mais le taux d'investissement reste le même. L'année électorale aura fait diminuer le nombre de projets lourds, mais ils représentent tout de même la quasi-totalité des investissements. 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.

## RENOVATIONS

Le coût médian des rénovations n'évolue pas depuis plusieurs années (300 k€). Pour autant, les ratios au fauteuil baissent de 25 % alors que les ratios surfaciques augmentent de 45 %. Ces évolutions sont à relativiser compte tenu du faible nombre de projets au sein de cette typologie (seulement 3 contre 7 l'an dernier). Ces opérations concernent moins de fauteuils mais davantage de surfaces. C'est un signe de la volonté des exploitations de développer les surfaces d'accueil et de convivialité conséquentes pour le public. Il est également intéressant de noter que l'amplitude entre les valeurs extrêmes continue de diminuer (ratio de 14 en 2018, de 4 en 2019 et de 2 en 2020). Pour autant, le très faible nombre de projet rend ces chiffres moins représentatifs.



## ÉVOLUTION DES RATIOS 2020





---

## CONCLUSION

En conclusion, la progression des ratios entamée depuis plusieurs années s'est stabilisée en 2020.

Les élections municipales ainsi que le ralentissement induit par la crise sanitaire expliquent la baisse significative du nombre de projets soutenus. Pour autant, les constats faits en 2019 sont toujours d'actualité. Ainsi, le niveau qualitatif des établissements se maintient, et ce, quel que soit le mode de gestion. De même, la mise en accessibilité des établissements existants ainsi que les démarches environnementales sont toujours des objectifs pour les porteurs de projets. Ces critères ont des incidences sur le maintien à un haut niveau des coûts. Certains de ses projets, avec des capacités réduites, peuvent ainsi faire apparaître des ratios importants de plus de 8.000€ du fauteuil.

On observe toujours un nombre conséquent de projets structurants, comme des créations, des adjonctions ou des réhabilitations lourdes, pour répondre aux exigences de la diffusion des films ainsi qu'aux nouvelles attentes du public en matière d'accueil et d'animation. De la même manière, le retour des exploitants privés en centre-ville se poursuit et implique des ratios élevés car ces projets sont souvent plus contraints.

L'année 2019 était une année pré-électorale et voyait déjà le nombre de projets diminuer. La crise sanitaire ayant posé nombre de difficultés dans le secteur de la construction, il est logique que 2020 suive ce mouvement avec un faible nombre de projets soutenus. Les investissements se concentrent sur les opérations lourdes aux dépens des opérations plus simples. Ces projets complexes, qualitatifs mais onéreux maintiennent un ratio au fauteuil élevé compte tenu de capacités plus faibles. Cette année, les ratios surfaciques sont ceux qui subissent une augmentation parfois importante. Cela s'explique à la fois par des objectifs qualitatifs et environnementaux de plus en plus élevés, ce qui fait augmenter le coût global des constructions mais aussi par des opérations concernant des cinémas aux surfaces plus réduites mais non moins contraintes.

Année électorale oblige, l'équilibre n'est pas respecté entre les projets d'initiative publique et privée, contrairement à 2019. Les projets privés sont prépondérants mais diminuent tout de même en valeur absolue. La complexité grandissante des projets et l'augmentation significative des coûts et, de facto, leur rentabilité, expliquent cette diminution. L'année prochaine, l'impact de la crise sanitaire sera sûrement plus visible et entrainera probablement une remise en question du nombre de projets et de leurs investissements.

Les différences de coût entre projets publics et privés ont tendance à diminuer par le retour vers le centre-ville, les coûts des réhabilitations continuent de se situer à un haut niveau. On constate encore pour 2020 le transfert des rénovations vers les réhabilitations, souvent initiées par une démarche d'accessibilité universelle. L'importance de ces travaux reste l'occasion d'une réflexion globale sur l'organisation spatiale des établissements cinématographiques concernés.

■ DEPARTEMENT ETUDES & CONSEIL

**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.**

