

Département
Études et
Conseil

COÛTS PRÉVISIONNELS DES PROJETS DE CINÉMA

SOUTENUS EN 2021 PAR LA COMMISSION D'AIDE SÉLECTIVE DU CNC

Septembre
2022

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 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 des 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 m²) 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 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.

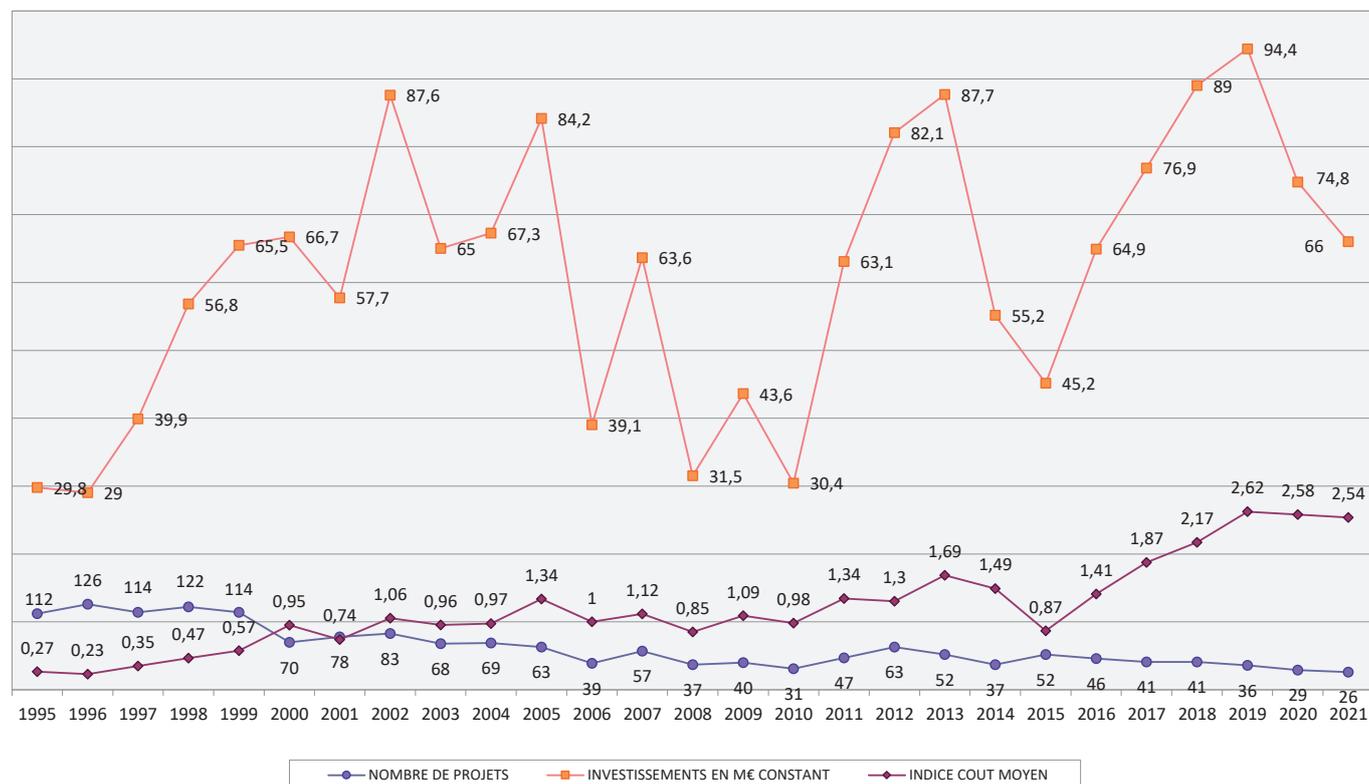
ÉVOLUTION DES INDICES

L'année 2020, marquée par la pandémie mondiale, a vu les cinémas fermer pour la seconde fois le 30 octobre. C'est ainsi que débute l'année 2021, qui devra attendre le 19 mai pour voir rouvrir ces établissements. Ainsi, cette année reste également marquée par la pandémie mondiale du coronavirus SARS-CoV-2. Cependant, le secteur du bâtiment fut moins impacté que les cinémas, les chantiers pouvant se poursuivre dans certaines conditions. Selon la Fédération Française du Bâtiment, après une chute de 15 % en 2020, le secteur a connu une hausse d'activité de 12 % en 2021, ce qui, conjugué à une augmentation des prix de 5 %, a permis de ramener le chiffre d'affaire à 149 milliards d'Euros, soit le même qu'en 2019.

Le secteur du neuf non résidentiel enregistre une hausse de 15,7 % de son activité sur un an. Elle reste toutefois 10,5 % en deçà de son niveau pré-crise. Le secteur entretien-amélioration suit la même dynamique avec une hausse de 6,1 % sur 2021, l'activité restant de 2,6 % en deçà de celle de 2019. Il est intéressant de noter que la rénovation énergétique dépasse légèrement le volume d'activité de 2019 (+ 1,6 %), montrant l'importance de ce secteur dans les préoccupations actuelles.

Le nombre de projets soutenus par la Commission d'Aide Sélective à la Petite et la Moyenne Exploitation du CNC diminue avec 26 projets en 2021 contre 29 projets l'année précédente. En moyenne, sur les 10 dernières années, 42 projets sont soutenus chaque année. En 2020, cette diminution pouvait s'expliquer par la pandémie ainsi que la tenue des élections municipales. Néanmoins, c'est la première fois que le nombre de projets poursuit sa diminution au-delà d'une année électorale. Ainsi, l'impact de la pandémie mondiale se fait d'autant plus sentir, ralentissant la mise en place de projets par les nouvelles équipes municipales dont les priorités ont été bouleversées. Aussi, malgré une hausse d'activité globale du secteur du bâtiment, les opérations liées aux équipements cinématographiques n'ont que peu bénéficié de cette reprise.

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



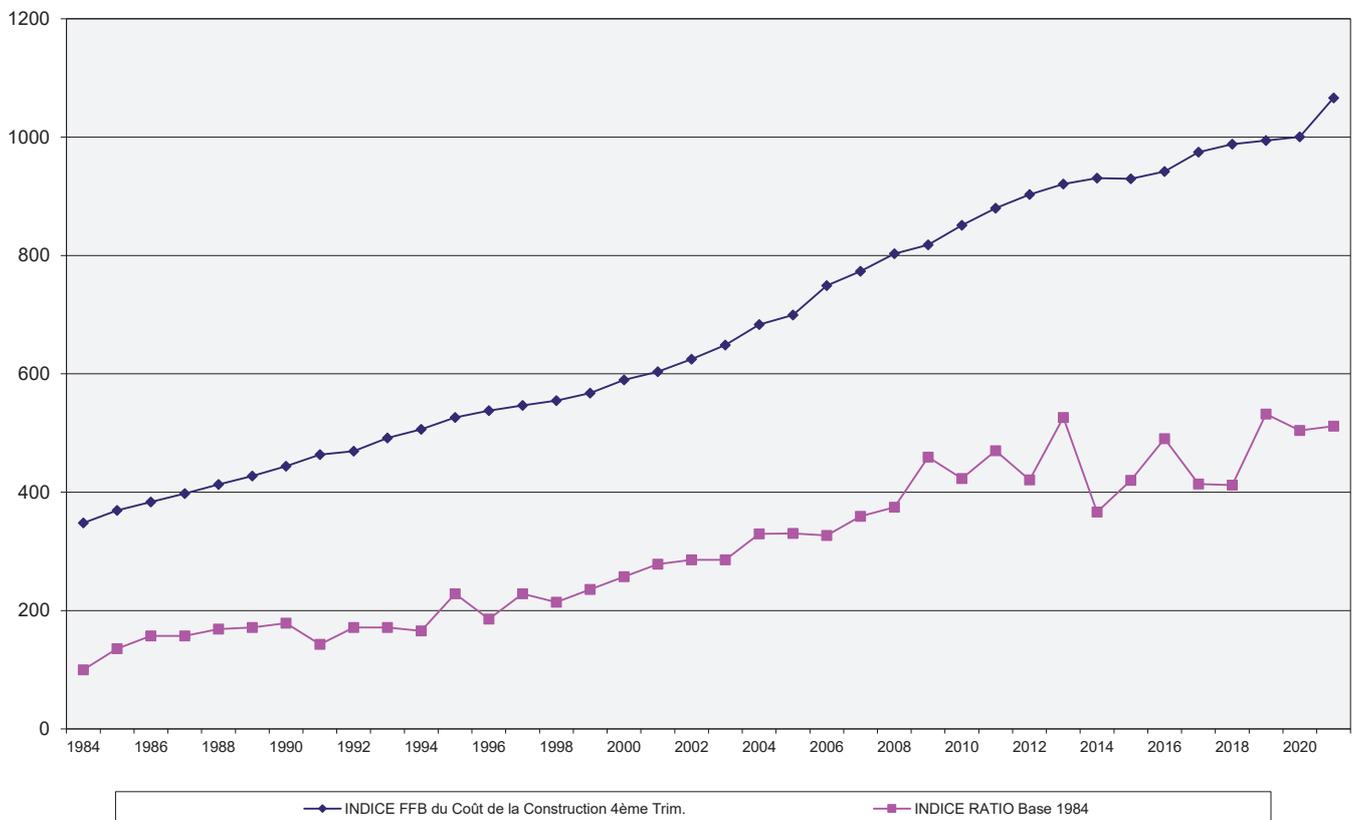
Avec moins de projets soutenus, les investissements en Euros constants sont, encore une fois, en baisse. On observe une chute de 13,3 %, passant de 74,8 millions d'Euros investis en 2020 à 66 millions d'Euros en 2021. Lors des élections municipales de 2014, le nombre de projets avait augmenté l'année suivante alors que les investissements avaient diminué. Ainsi, on observait une prépondérance de projets moins ambitieux, nécessitant un temps plus faible de mise en œuvre. En 2015, on notait un prix moyen par projet de 870.000 €, contre 2,54 millions d'Euros en 2021. Il est intéressant de noter qu'un plafond de ce prix moyen semble s'opérer depuis maintenant quelques années.

En effet, entre 2015 et 2019, le secteur a connu une période de forte augmentation des prix des projets, allant jusqu'à un montant record d'investissement de 94,4 millions d'Euros. Depuis 2019, le nombre de projets soutenus et les investissements sont en baisse, alors que le prix moyen par projet semble se stabiliser entre 2,5 et 2,6 millions d'Euros. Le marché continue donc de se stabiliser malgré le contexte sanitaire et politique, pourtant peu propice au développement de projets.

Les conséquences de cette crise sanitaire commencent à être connues. En effet, malgré la reprise tangible de l'activité, la FFB lançait une alerte dès février 2021 concernant une tension mondiale croissante sur l'approvisionnement en matériaux, accompagnée d'une hausse progressive des prix depuis décembre 2020. La production de matière a été fortement ralentie lors des confinements de 2020, ce qui, combinée à une reprise simultanée sur l'ensemble du globe, augmente fortement la demande sans que l'offre soit au rendez-vous. De nombreux chantiers furent impactés, et cela contribue à rendre les maîtrises d'ouvrage vigilantes sur le lancement de nouveaux projets. Il y a fort à parier que cette hausse se ressentira fortement sur les projets soutenus en 2022.

Concernant les projets les plus lourds en investissement (créations et adjonctions), on observe un retour à la normale. L'an dernier, la répartition entre le nombre de projets privés et publics était déséquilibrée, en raison du calendrier des élections. En 2021, cette égalité est restaurée : sur 13 projets structurants, on note 6 projets publics et 7 privés. Le nombre de projets privés est resté semblable entre 2020 et 2021 après une baisse régulière durant les dernières années. Ainsi, le nombre de projets portés par des maîtrises d'ouvrage privées semble se stabiliser.

Evolution comparée entre 1984 et 2021 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) étaient stables depuis quelques années (+ 0,6 % entre 2019 et 2020). À cause de la pandémie, ces indices sont en augmentation de 6,6 % en 2021. Pour les projets soutenus par le CNC, la progression des ratios (indice base 1984), après avoir baissé de 6,2 % entre 2019 et 2020 repart légèrement à la hausse. On note une progression de 1,45 % pour 2021. Ainsi, les coûts de construction dans le secteur cinématographique semblent moins impactés que le reste de la filière du bâtiment, malgré l'inflation générale.

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 une chute en 2020 (- 10,6 %) le prix médian au fauteuil des créations augmente de 40,2 % en 2021. Les projets ayant les valeurs les plus hautes (dites plafonds) suivent une hausse plus légère (+ 10,8 %). Ces chiffres nous permettent de mieux définir

les évolutions du marché, mais restent relatifs, en raison du faible nombre de projets soutenus en 2021. L'échantillon présente un nombre important de projets conséquents et onéreux, ainsi, le prix médian augmente fortement. Cependant, les projets les plus chers restent à un niveau à peu près équivalent à ceux de 2020.

Les ratios surfaciques (au m²) suivent la même tendance. Les valeurs planchers augmentent de 75 % après avoir été stables pendant les 7 dernières années. Les valeurs plafonds restent au même niveau (+ 1,4 % en 2021).

Ainsi, les coûts des projets augmentent fortement, impactés par la crise sanitaire et ses conséquences. Les projets les plus chers semblent être moins touchés, ayant déjà des prix élevés. Cette augmentation concerne donc la majorité des projets soutenus, particulièrement révélatrice de l'état du marché de la construction cinématographique. Le delta qui avait tendance à se creuser entre les prix médians des projets et les prix plafonds est en train de se combler à cause de l'impact de la crise mondiale. Ainsi, les prix médians 2021 dépassent les valeurs plafonds de 2018. Le coût moyen par projet reste stable en 2021, signe que la complexité des projets n'a pas particulièrement augmenté et que les hausses des coûts sont conjoncturelles. Les objectifs qualitatifs, environnementaux et les contraintes des projets en centre-ville sont toujours autant d'actualité cette année.

La crise mondiale d'approvisionnement en matière première n'était que balbutiante en 2021 et la logique voudrait que les ratios 2022 poursuivent cette dynamique d'augmentation.

La crise sanitaire a impacté directement le nombre de projets soutenus (- 10 %), ainsi que le montant des investissements (- 13,3 %). Ce dernier atteint le même niveau qu'en 2016, alors que la Commission avait soutenu 46 projets contre 26 cette année. Ainsi, malgré la baisse, 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 et l'ajout de nouvelles salles des établissements existants, qui nécessitent des interventions lourdes, entraînant des coûts de restructuration ou rénovation plus élevés.

En 2020, la part de projets coûteux et complexes était prépondérante. Cette année, les difficultés économiques ont probablement empêché certaines maîtrises d'ouvrage de mener à terme des projets ambitieux. Ainsi, on dénombre une baisse de la proportion des projets structurants pour une augmentation des opérations plus simples. Cette augmentation du nombre de projets moins ambitieux n'est tout de même pas suffisante pour enrayer l'inflation.

ÉVOLUTION DES RATIOS

Sur l'année 2021, les proportions des différentes typologies de projets évoluent. Le nombre de créations reste stable. On comptait 8 créations en 2020 (28 %) contre 9 cette année, soit 35 % des projets. L'année 2020 avait connu un recul lié aux élections, mais comme on l'a vu, les projets lourds sont directement impactés par les conséquences de la crise et leur nombre reste faible. Il convient de préciser que la typologie « création » est utilisée ici dans un sens architectural et comprend également les transferts de cinéma sur un nouveau site, même si ces derniers disposent déjà d'une autorisation d'exercice par le CNC.

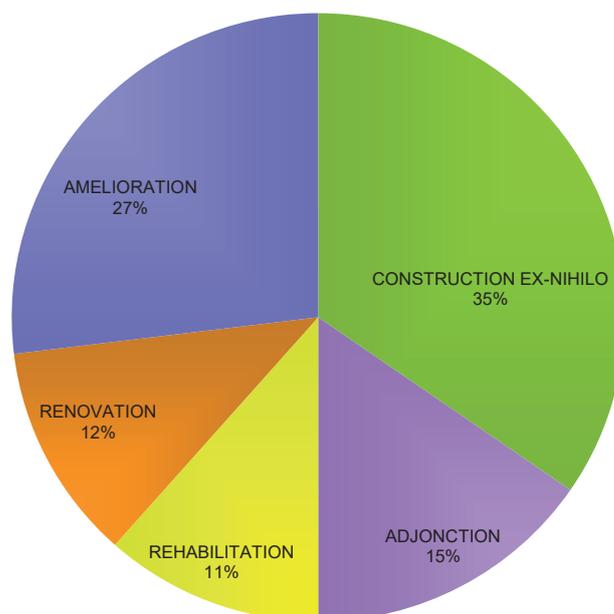
La proportion de projets structurants (créations ex nihilo et adjonctions de salles) reste également stable (50 % en 2021 contre 52 % l'année précédente). Ces typologies représentent toujours la moitié des projets. La proportion d'adjonctions diminue cette année, passant de 24 à 15 % cette année.

Suivant la même logique, on observe également une diminution des réhabilitations, aux interventions lourdes. Au nombre de 3 en 2021, la Commission en avait soutenu 5 l'année précédente. On passe ainsi d'une proportion de 17 % à 11 %. L'hégémonie des projets structurants, que l'on observe depuis plusieurs années maintenant, subit un premier revers avec les conséquences de la crise. Les maîtrises d'ouvrage ont tendance à moins vouloir porter de projets complexes et coûteux.

Les années précédentes étaient marquées par 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. Cela provoquait une réduction des améliorations légères au profit de réhabilitation plus lourdes car dans de nombreux cas, le cinéma concerné est situé en centre-ville, dans des lieux parfois exigus et complexes à restructurer.

En 2020, ces opérations plus légères sont en augmentation, passant de 14 à 27 % (4 projets en 2020 contre 7 en 2021). En effet, ce sont des projets moins risqués pour les porteurs de projets publics comme privés.

REPARTITION DES PROJETS PAR TYPE EN 2021



ECHANTILLON 2021

Comme mentionné précédemment, l'année 2021 a vu les investissements baisser mais les ratios augmenter fortement (+ 40,2 % pour le ratio au fauteuil et + 74,8 % pour le ratio surfacique). Les valeurs plafonds des projets les plus onéreux restent plus stables (+ 10,85 % au fauteuil et + 1,4 % au m²). Ainsi, les projets coûteux, qui augmentaient régulièrement au cours des dernières années ont tendance à se stabiliser alors que les projets les plus simples augmentent, réduisant le delta entre ces différentes typologies.

TABLEAU RECAPITULATIF 2021

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL €/fauteuil	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE €/m ²	COUT MEDIAN
CREATION	9	6 000 - 7 000	1 700 - 2 000	6,2 M€
■ Opérateur privé ou mixte	6	6 000 - 7 000	1 800 - 2 300	7,4 M€
■ Opérateur public	3	6 000 - 7 500	1 700 - 2 300	2,9 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	7	2 500 - 2 900	1 400 - 1 800	1 M€
■ ADJONCTION	4	2 200 - 2 400	1 600 - 1 800	1 M€
■ REHABILITATION	3	2 600 - 2 900	1 300 - 1 700	900 K€
RENOVATION	3	600 - 900	800 - 1 500	400 K€
AMELIORATION	7	-	-	160 K€

CREATIONS

Le nombre de créations reste stable (35 % des projets), mais on observe une évolution franche des coûts médians. Ainsi, dans le cadre des projets avec des opérateurs privés ou mixtes, le coût médian passe de 2,9 millions d'Euros en 2020 à 7,4 millions d'Euros, soit une augmentation de 155 %. Pour autant, les ratios de cette typologie augmentent de manière plus relative (+ 25 % au fauteuil et + 20 % au m²). Ainsi, les opérations sont plus importantes, donc avec un coût élevé, mais ces prix ramenés au fauteuil ou au m² restent cohérents par rapport aux années précédentes et au contexte actuel. L'échantillon 2021 comprend 6 opérations privées qui ont toutes un coût supérieur à 5 millions d'Euros. Par exemple, le *Cinéplanet* à Antibes, nouveau complexe de 8 écrans et 1.069 fauteuils. L'opération prend place dans un complexe immobilier comprenant également des logements et des commerces, à proximité du port et du centre-ville. Le ratio au fauteuil est important (7.100 €) mais cohérent avec une opération en site urbain, de haute qualité architecturale, dans un contexte de requalification du centre.

D'un autre côté, les opérations publiques sont seulement au nombre de 3 cette année. Le coût médian évolue peu (+ 7 %), restant ainsi autour des 3 millions d'Euros, comme les années précédentes. De la même manière, les ratios au fauteuil restent stables (+ 5,6 %) et on observe même une diminution légère du ratio surfacique (- 11 %). Ces évolutions sont à relativiser car l'échantillon est faible cette année encore. On peut prendre comme exemple l'*Astrolab* à Labarthe-sur-Lèze. Cette opération est une création portée par la ville, d'un complexe culturel de deux salles, dont une polyvalente (avec 10 % de théâtre) pour une capacité de 277 places. Les ratios sont importants (8.500 €/fauteuil et 2.700 €/m²) mais restent cohérents dans le cadre d'une création ex nihilo dans un contexte de centre-ville. En effet, il s'agit d'un projet emblématique de reconquête du centre-bourg, avec une belle qualité architecturale, ainsi qu'une volonté d'utilisation d'énergies renouvelables (géothermie). On observe cette année que l'écart entre les ratios des opérateurs privés et publics diminue, amenant une harmonisation des coûts entre les différentes maîtrises d'ouvrage.

RESTRUCTURATIONS

Les lourdes opérations de restructuration (adjonctions et réhabilitations) ont diminué cette année. Le faible échantillon 2021 (7 projets contre pratiquement le double en 2020) rend les baisses générales des coûts et ratios de ces typologies moins représentatives. On note une diminution du coût médian de ces opérations de 16 %, passant de 1,2 à 1 million d'Euros, signe de la plus faible ampleur des projets soutenus. Les ratios suivent une baisse similaire, avec - 23 % au fauteuil et - 25 % au m².

Les adjonctions, dont le nombre est en diminution (4 au lieu de 7 en 2020) voient leur coût médian légèrement baisser, passant de 1,2 à 1 millions d'Euros. Ce taux devrait continuer à se stabiliser à ce niveau, notre expérience des projets montrant que cela reste le coût d'une salle supplémentaire en moyenne. Les ratios des adjonctions subissent la même diminution (- 27 % au fauteuil et - 28 % au m²). Encore une fois, l'évolution de ces chiffres est à contextualiser au vu de l'échantillon réduit. On constate cependant que le faible nombre d'adjonctions ont concerné seulement un ajout de salle sans inclure nécessairement une rénovation d'ensemble de l'établissement, à la différence des années précédentes. Il est intéressant de noter que sur ces quatre opérations, trois ont été portées par des villes. C'est notamment le cas de *l'Entracte* à Falaise. Cet établissement était limité par son statut de mono-écran nécessitant une mise en accessibilité. La ville en a donc profité pour créer une adjonction dotée d'une nouvelle salle et ainsi imposer une architecture plus contemporaine dans l'espace urbain. Le ratio surfacique est cohérent avec ce type d'opération (1.400 €/m²). Le ratio au fauteuil est un peu plus élevé (3.000 €) mais cela s'explique par la démarche qualitative mise en place. 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.

Les réhabilitations, également en baisse cette année, sont au nombre de 3 (contre 5 en 2020). Le coût moyen de ces opérations est en diminution de 25 %. Les ratios suivent la même évolution, avec une chute de 35 % au fauteuil et de 15 % pour le ratio surfacique. Encore une fois, le faible échantillon peut expliquer cette diminution. Ainsi, on note des différences entre les coûts des différents projets, variant du simple au double, ce qui se ressent sur les ratios (du simple au quintuple). On peut illustrer ces différences avec deux opérations différentes : *l'Alcazar* à Asnières-sur-Seine et les *Cinéma du Palais* à Créteil. Le premier est un établissement de 4 écrans qui n'a pas connu de rénovation depuis 1997. Ses installations étaient obsolètes. Le changement de concessionnaire était l'occasion de moderniser l'équipement. Les ratios sont faibles (830 €/fauteuil et 600 €/m²) car les modifications portent principalement sur le second œuvre et les lots techniques. La structure du bâtiment est peu impactée. À l'opposé, on trouve les *Cinéma du Palais* à Créteil, dont la dernière rénovation datait d'une vingtaine d'années. Ce cinéma est implanté dans une petite galerie commerciale de quartier, derrière le Palais de Justice. L'accessibilité des salles est complexe à mettre en place et nécessite une intervention plus lourde sur le bâtiment. En effet, le gros œuvre représente près de 46 % du coût des travaux. Ainsi, les ratios se situent dans des tranches cohérentes pour une réhabilitation de ce type. On note 2.900 €/fauteuil et 1.400 €/m². Le projet est dans la moyenne des prix de 2021.

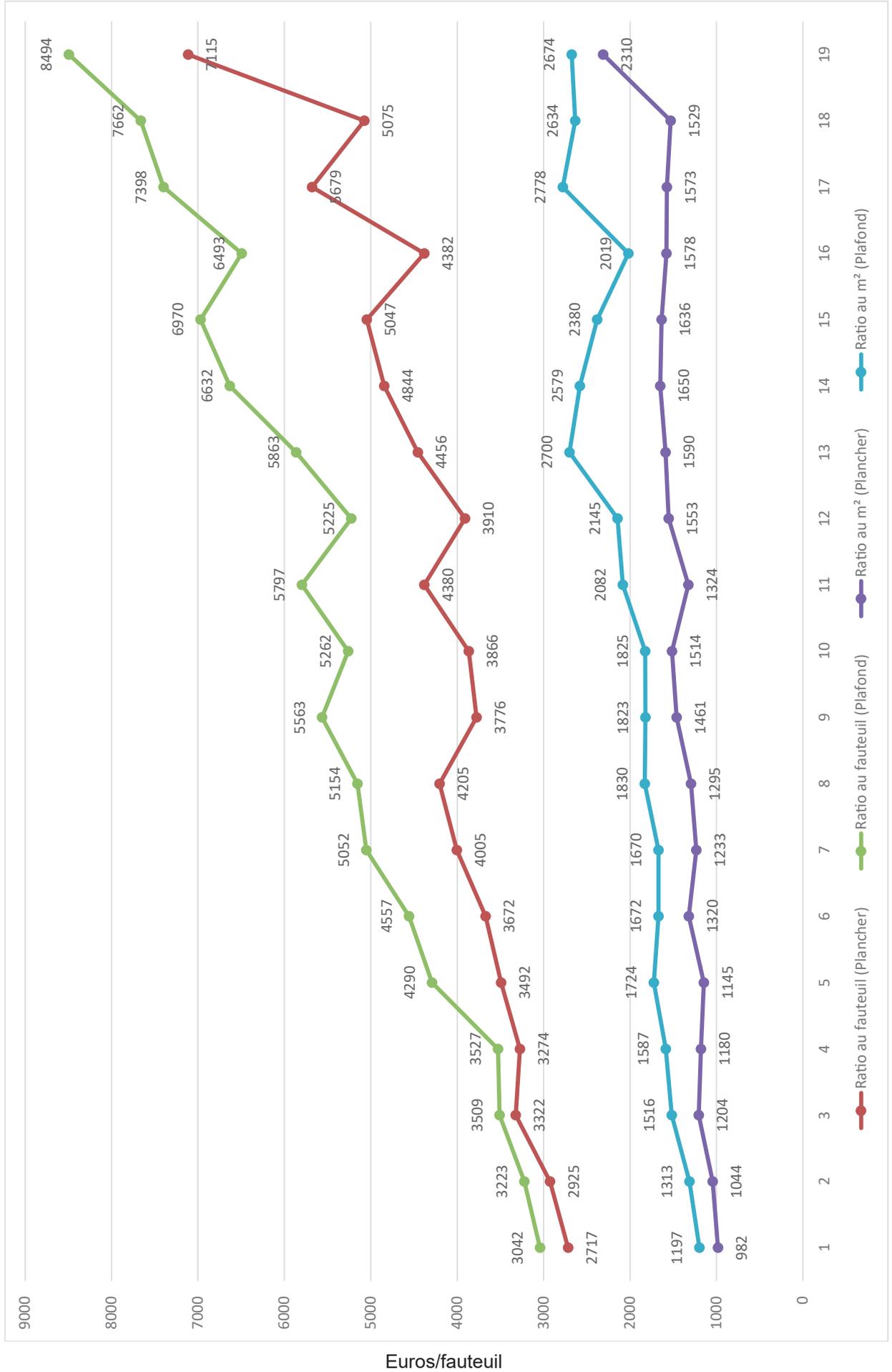
Les typologies les plus coûteuses (créations et restructurations) restent à un niveau important totalisant 61 % des projets soutenus pour 95,5 % des investissements. En 2020 ce dernier pourcentage était équivalent (96 % des investissements) mais ces opérations représentaient 70 % des projets. Ainsi, même si moins de projets structurants ont été soutenus cette année, ils continuent de concentrer la quasi-totalité des investissements. Les écarts importants entre les différentes valeurs de ces opérations (ratio de 10 pour les créations par exemple) peuvent s'expliquer par une grande diversité de projets, à l'image du marché actuel.

RENOVATIONS

Le coût médian des rénovations, qui se stabilisait à 300 k€ ces dernières années, augmente de 33 % pour atteindre la barre des 400 k€. Pour autant, les ratios diminuent respectivement de 35 % au fauteuil et de 16 % au m². Encore une fois ces évolutions sont à relativiser compte tenu du faible nombre de projets au sein de cette typologie. Il est intéressant de noter que l'amplitude entre les valeurs extrêmes des différents projets se stabilise après avoir largement diminué ces dernières années (ratio de 2 en 2020 et 2021 contre un ratio de 14 en 2018).

Le nombre d'améliorations augmente cette année, passant de 4 projets soutenus en 2020 à 7 en 2021. Le coût moyen augmente également (60 k€ en 2020 pour 160 k€ en 2021). Les projets compris au sein de cette typologie sont extrêmement variés, avec des écarts de prix importants (ratio de 12). Ces variations de projets rendent les ratios peu pertinents pour cette catégorie.

ÉVOLUTION DES RATIOS 2021



CONCLUSION

En conclusion, la progression des ratios entamée depuis plusieurs années, et qui commençait à se stabiliser en 2020, subit cette année les conséquences de la crise sanitaire. Les coûts des différents projets augmentent globalement, tandis que les opérations les plus onéreuses semblent avoir atteint un plafond et tendent à se stabiliser. Malgré la reprise partielle de l'activité du secteur de la construction, la baisse du nombre de projets soutenus s'accroît encore cette année. Certains constats faits les années précédentes 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, ce qui, conjugué au contexte actuel, peut 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. Cependant, on note également une augmentation du nombre de projets de simple rénovation car ils sont souvent plus aisés à mettre en œuvre pour les porteurs de projets dans le contexte actuel.

Les investissements se concentrent sur les opérations lourdes au dépend des opérations plus légères. Ces projets complexes, qualitatifs mais onéreux maintiennent un ratio au fauteuil élevé compte tenu de capacités plus faibles. Bien que la plupart des ratios surfaciques subissent des baisses en 2021, la plupart restent à des niveaux globalement élevés. Cela s'explique à la fois par des objectifs qualitatifs et environnementaux 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.

À la suite des élections municipales de 2020, l'équilibre est à nouveau respecté entre les projets d'initiative publique et privée. Ces derniers augmentent fortement en valeur absolue, avec des opérations conséquentes, sans que cela se ressente particulièrement sur les ratios. Les maîtrises d'ouvrage publiques ont sûrement eu plus de difficultés à porter des projets onéreux et les ont reportés. Ainsi, la différence de coût entre projets publics et privés tend à diminuer.

Globalement, l'année 2021 restera marquée par un échantillon réduit avec des projets variés. Bien que les projets structurants concentrent la majorité des investissements, la recrudescence des projets plus simples, cette année, pourrait témoigner d'un changement dans la manière dont se renouvelle le parc cinématographique français. L'impact de la crise sanitaire est ainsi particulièrement visible en 2021 et le sera sûrement davantage l'année prochaine avec l'inflation croissante qui va affecter le secteur de la construction.

■ 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.**

