

Département  
Études et  
Conseil

# COÛTS PRÉVISIONNELS DES PROJETS DE CINÉMA

SOUTENUS EN 2023 PAR LA COMMISSION D'AIDE SÉLECTIVE DU CNC

Septembre  
2024



---

## 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 comme 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 m<sup>2</sup>) excluent le lot « divers et honoraires » et les équipements cinématographiques (image, son, écran) car ils ne sont pas proportionnels à 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 DU PARC

L'année 2023 marque la première année d'exploitation complète pour les cinémas, après les fermetures successives dues à la pandémie mondiale du coronavirus SARS-CoV-2. On note une progression de la fréquentation, avec un total à 180,4 millions d'entrées, soit une augmentation de 18,6 % par rapport à 2022. Cette reprise est encourageante, bien qu'elle reste inférieure aux années pré-crise sanitaire (-13,3 % par rapport à 2017-2019). La France reste pour autant le premier marché européen.

Le parc de salle reste stable, avec 2.054 établissements actifs en 2023, soit 7 de moins que l'année précédente. On note une légère augmentation de 22 écrans, pour un total de 6.320 à l'échelle nationale. Ce solde résulte de l'ouverture (ou réouverture) de 62 écrans et de la fermeture (provisoire ou définitive) de 40 écrans. Si ces chiffres sont bien en-deçà de la moyenne de la décennie, le parc a continué sa transformation à la suite de la crise sanitaire.

En 2023, on note un nouveau record 9.301 films projetés en salle (contre 8.590 en 2022), dont 716 long-métrages inédits. Cette offre est de plus en plus riche après la pandémie (8.101 films en moyenne entre 2017 et 2019). Cela va nécessairement avoir un impact sur le parc cinématographique, notamment les mono-écrans (52 % des salles).

La Petite Exploitation (1 à 3 écrans), qui représente la majorité des établissements cinématographiques en France (76 %) mais seulement 34 % des écrans, est la branche qui réagit à cette évolution. En effet, de nombreux cinémas de proximité pour répondre aux objectifs de la diffusion tout en maintenant la diversité de l'offre, doivent s'adapter en opérant des adjonctions d'écrans. Cette branche voit son nombre d'établissements baisser (- 16 sur les 5 dernières années), malgré un nombre d'écrans et de fauteuils stable pour un accroissement de fréquentation.

Cette évolution se fait au profit des deux autres branches. La Moyenne Exploitation (4 à 7 écrans), représente 12 % des établissements, 21 % des écrans, 18 % des fauteuils pour 21 % des entrées. Sa progression est franche, avec 8 établissements et 45 écrans supplémentaires depuis 2019. Il est intéressant de noter que cette progression n'a pas eu d'incidence sur le nombre de fauteuils (- 3 sur la même période). Le but de ces opérations architecturales n'étant pas tant l'augmentation de la capacité que celle du nombre d'écrans, pour, encore une fois, répondre à une offre de plus en plus riche.

La Grande Exploitation (8 écrans et plus) représente seulement 12 % du parc, mais 45 % des écrans, 48 % des fauteuils. Bien que ce soit la branche la plus touchée par la pandémie (passant de 60,2 % de part de marché en 2019 à 58,2 % en 2023), c'est celle qui voit son parc évoluer le plus. On note l'ouverture (ou réouverture) de 17 établissements depuis 2019 et la création de plus de 160 écrans et 18.500 fauteuils.

## ÉVOLUTION DES INDICES

A la suite de la guerre en Ukraine, l'année 2023 est peu favorable pour le secteur du bâtiment dont l'activité baisse de 0,6 % en volume. En 2022, on notait une progression de 3,7 %. Le logement neuf est entré en crise en 2023 avec une production reculant de 7,8 %. Selon la Fédération Française du Bâtiment (FFB), cette crise est due à la combinaison de plusieurs facteurs : dégradation de l'environnement financier (taux d'intérêts), hausse des coûts de production et de l'énergie, mise en œuvre de la RE 2020. Ainsi, le contexte est globalement moins favorable pour se projeter sur le long terme, engendrant donc moins d'investissements. Bien que ce mouvement ne concerne pas le secteur tertiaire, l'impact se ressent néanmoins sur l'ensemble de la filière.

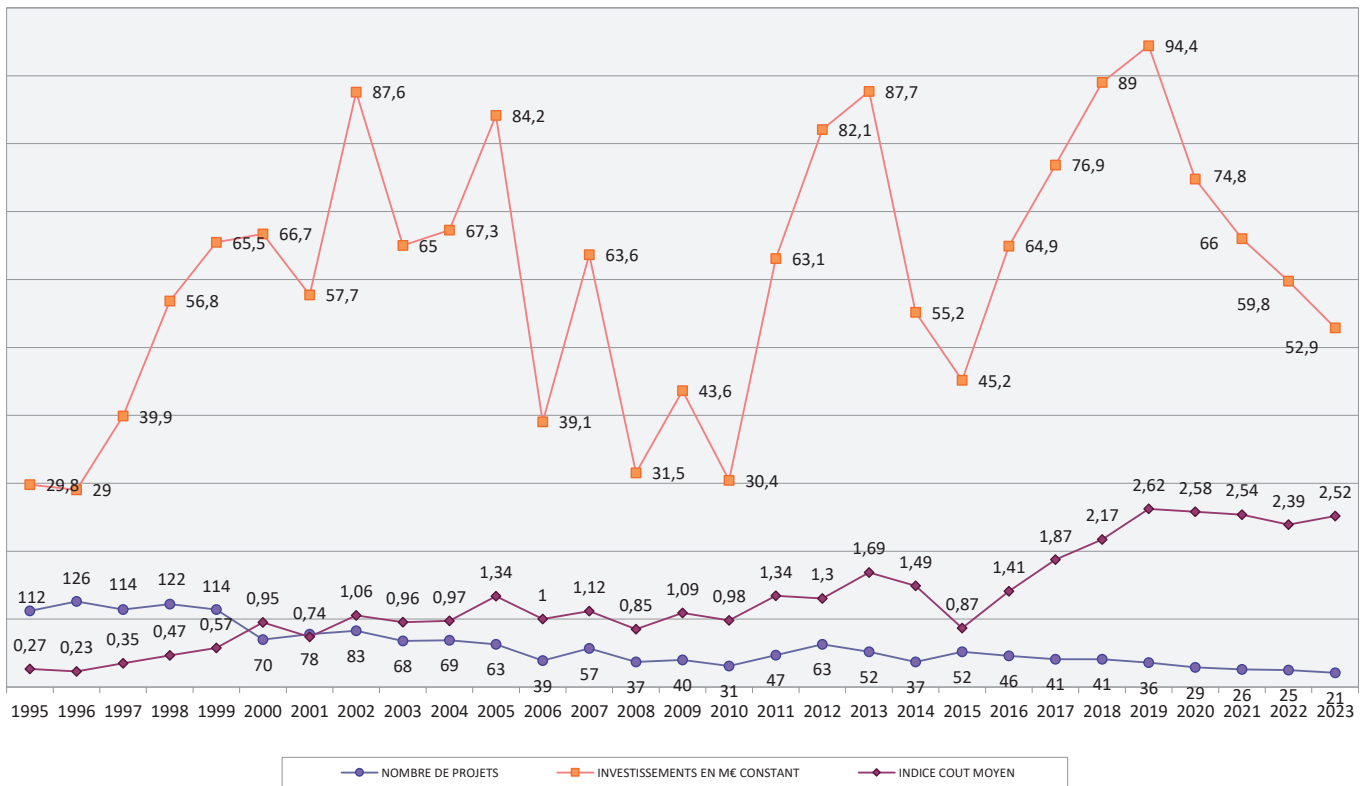
Le secteur non-résidentiel neuf ralentit nettement mais reste en positif avec + 0,4 % en volume (+ 6,1 % en 2022). Toutefois, les surfaces commencées chutent de près de 15 % pour atteindre leur plus faible score depuis 40 ans, avec seulement 22,7 millions de m<sup>2</sup>. L'entretien-amélioration est le seul secteur en augmentation (+ 2,6 % à prix constants). Il est principalement porté par la rénovation énergétique dans le non-résidentiel (+ 4,1 %), qui concerne directement les cinémas. Il est probable que cette évolution soit due à la mise en place du décret tertiaire, avec les premières échéances à l'horizon 2030.

Selon la FFB, le bâtiment s'inscrira véritablement en récession en 2024, avec la poursuite de la crise du logement. Il est également prévu une baisse du non-résidentiel neuf, notamment des bureaux, faisant suite à la mise en place progressive de la RE 2020 sur ces opérations tertiaires. Cette réglementation thermique concernera, à terme, tous les équipements, y compris les cinémas et il faudra alors s'attendre à un impact similaire sur notre secteur.

Le nombre de projets soutenus par le CNC via la Commission d'Aide Sélective à la Petite et la Moyenne Exploitation est en baisse, avec 21 projets en 2023 (25 l'année précédente). Sur les 10 dernières années, la commission soutenait une moyenne de 36,9 projets par an. La stratégie d'investissement a du mal à reprendre de façon significative, ce qui montre l'impact de la crise et de l'inflation globale, en cohérence avec la récession du secteur « bâtiment ». En 2024, la commission a déjà soutenu 21 projets. Il est déjà assuré que le nombre de projets aidés augmentera.

Les investissements en Euros constants sont également en baisse. On observe une chute de 11,53 %, passant de 59,8 millions d'Euros en 2022 à 52,9 millions d'Euros en 2023. Ainsi, la diminution des investissements, entamée après le record de 2019 (94,4 millions d'Euros) se poursuit au même rythme (- 9,39 % 2021-2022).

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



Depuis dix ans, le secteur a connu une augmentation conséquente des prix des projets, avec un prix moyen passant de 0,87 millions d'Euros à 2,62 millions d'Euros en 2019. Après une baisse légère (2,39 millions d'Euros en 2022), on note une augmentation de 5,43 % en 2023 (2,52 millions d'Euros). Depuis 2019, on remarque une corrélation entre la baisse des projets (- 48,78 % pour 2019 - 2023) et celle des investissements (- 43,96 %), avec un coût moyen autour de 2,5 millions d'Euros.

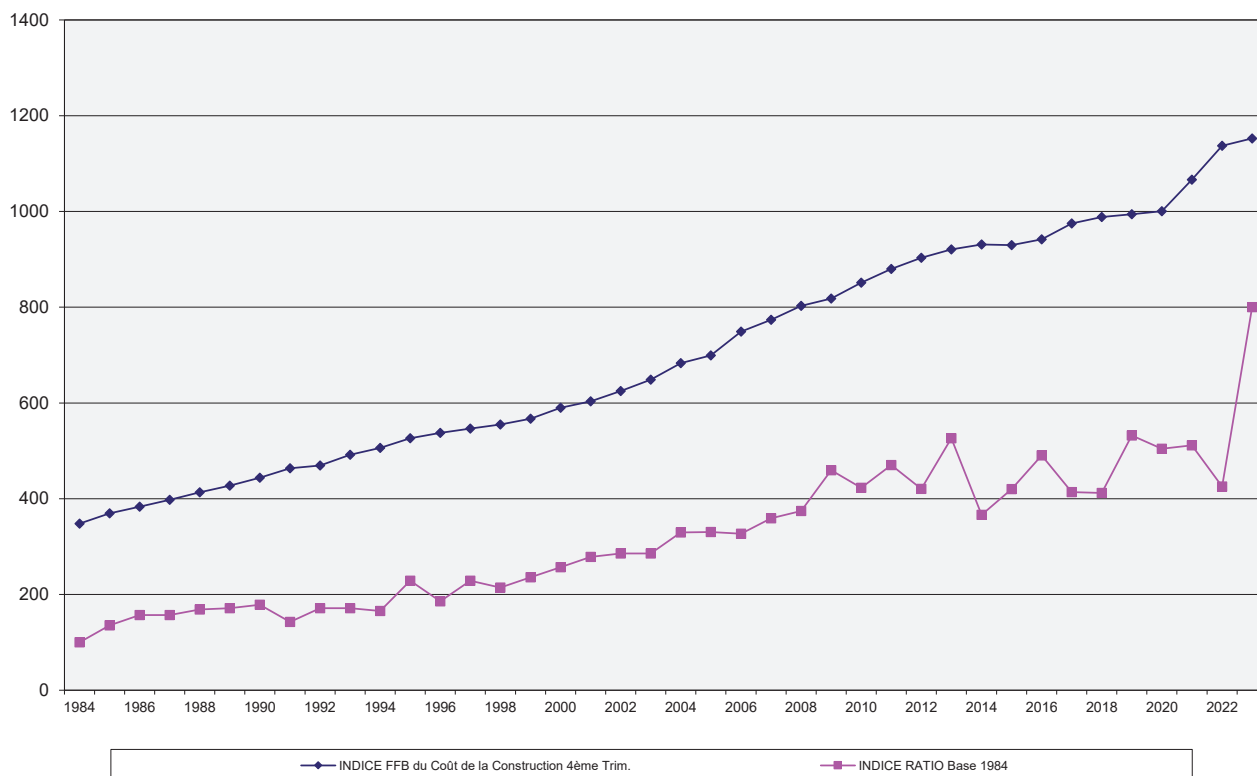
Les conséquences de la crise sanitaire cumulées avec celles de la guerre en Ukraine provoquent une inflation globale. Pour autant, durant l'année 2023 l'indice du coût de la construction, calculé par l'INSEE, augmente peu. Entre 2022 et 2023 on note une évolution de + 1,37 % contre + 13,64 % entre 2020 et 2022, période d'augmentation la plus forte. Après une forte inflation des coûts de l'énergie en 2022, ils se sont stabilisés en 2023. Néanmoins, l'augmentation devrait reprendre en 2024, avec l'inflation généralisée qui touche maintenant tous les domaines. L'indice BT01 (permettant le calcul des révisions de prix) augmente de 1,29 % au cours de l'année 2023. A titre de comparaison, ce même indice bondissait de 4,44 % au cours de l'année 2022.

Historiquement, les projets les plus lourds en investissements étaient les créations et les adjonctions. Avec l'évolution des typologies depuis plusieurs années (diminution des adjonctions au profit de réhabilitations globales), il semble important d'ajouter cette dernière catégorie. En effet, les projets représentés y sont de plus en plus importants (architecturalement et financièrement). Sur l'échantillon 2023 composé de 21 projets, 16 sont structurants.

On observe une répartition équilibrée entre les projets privés et publics, situation assez courante hors période d'élections municipales. En 2022, l'échantillon présentait également 16 projets structurants, mais seulement 6 étaient portés par une maîtrise d'ouvrage publique. Cela s'expliquait par l'augmentation générale des coûts de construction, mettant à l'arrêt plusieurs projets portés par des collectivités, phénomène moins marqué dans le cas de maîtrise d'ouvrage privées. En 2023, on retrouve donc un équilibre, porté par une décélération moindre de l'inflation. Il y a toujours des variables suivant les modes d'exploitation mais qui s'atténuent par le retour des 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).

Concernant les projets soutenus par le CNC, la progression des ratios (indice base 1984) augmente fortement (88 % entre 2022 et 2023) alors qu'on calculait une baisse de 16,8 % entre 2021 et 2022. Cette dernière s'expliquait par un échantillon réduit, avec une diminution du nombre de projets publics. Cette année, on retrouve un échantillon encore diminué, mais avec une part bien plus importante de projets portés par des collectivités. Globalement, les projets soutenus en 2023 sont plus structurants, expliquant l'augmentation importante des ratios, notamment par rapport à la baisse conjoncturelle de 2022.

#### Evolution comparée depuis 1984 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.



Après une baisse importante en 2022 (- 36 %), le prix médian au fauteuil augmente de 86 % en 2023. Les projets ayant les valeurs plafond suivent une augmentation plus légère (+ 60 %).

Ces chiffres nous permettent de mieux définir les évolutions du marché mais restent relatifs en raison du faible nombre de projets présentés au CNC et soutenus. L'échantillon présente une majorité de projets structurants et onéreux, avec un coût médian en augmentation. Les ratios surfaciques (au m<sup>2</sup>) suivent une tendance légèrement différente. Si les prix plafond augmentent de 70 % (contre une baisse de 16 % l'an dernier), les valeurs planchers poursuivent leur diminution (baisse de 16 %), retrouvant le niveau le plus bas de ces 10 dernières années. Cela s'explique par des projets de plus en plus confortables pour des capacités équivalentes (voir plus faibles), mais des surfaces accrues.

Ainsi, les ratios retrouvent globalement des niveaux qui auraient été atteints sans crise sanitaire, dans une dynamique logique d'augmentation des prix. On observe par exemple que les valeurs planchers au fauteuil se situent, en 2023, au même niveau que les valeurs plafonds de 2021. Depuis une petite dizaine d'année, on observe un phénomène de « dents-de-scie », qui est un véritable reflet de l'impact d'échantillons de plus en plus réduits, et donc de plus en plus soumis à des proportions de projets plus ou moins onéreux au fil des ans.

Le coût moyen par projet évolue légèrement (+ 5,3 % en 2023) par rapport à l'année précédente. En 2021 et 2022, les difficultés économiques ont empêché certains maîtres d'ouvrages de mener à terme des projets ambitieux, au profit d'opérations plus simples (d'où la baisse progressive des ratios). La reprise de ces opérations importantes, conjuguées à l'augmentation des coûts globaux explique ces ratios élevés. Pour les années à venir, les obligations du décret tertiaire ou la future mise en place de la RE 2020 auront nécessairement un impact sur les ratios. Il est à espérer que l'augmentation, à venir, du nombre de projet soutenus en 2024 permette une analyse plus précise à l'avenir.

## ÉVOLUTION DES RATIOS

Sur l'année 2023, les proportions des différentes typologies de projets évoluent. Le nombre de créations diminue, avec seulement 6 cette année. Le dernier recul, dans cette catégorie, date de 2020, au moment de la crise sanitaire et des élections municipales. Depuis, le nombre se maintenait à 9 en 2021 et 2022. Il convient de préciser que la typologie « création » est utilisée ici dans un sens architectural et comprend les transferts de cinéma sur un nouveau site, même si ces derniers disposent déjà d'une autorisation d'exercice par le CNC.

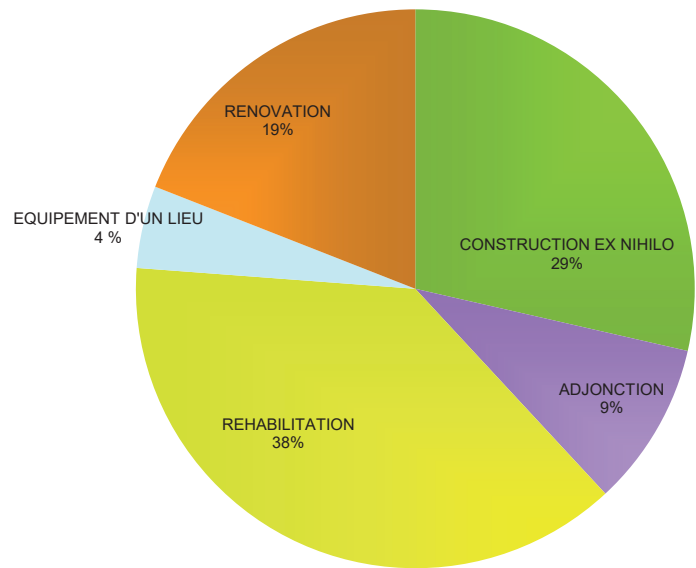
La proportion d'adjonctions se maintient à des niveaux bas (2 en 2023 et 1 en 2022). Le constat des dernières années se poursuit, avec de moins en moins d'adjonctions « simples » au de projets ambitieux de transfert-extension ou de réhabilitation globale. Cela s'explique par des contraintes urbaines et architecturales conséquentes lors d'agrandissement de cinémas de centre-ville. Souvent le foncier ne permet pas simplement l'ajout d'une salle, ce qui implique un transfert sur un autre site, ou de revoir l'intégralité du bâtiment.

La moitié des projets sont structurants (créations, adjonctions et réhabilitations), mais en son sein, la répartition évolue. On observe une augmentation des réhabilitations (28 % en 2022 puis 38 % en 2023). Avec des objectifs de développement durable et de réductions des coûts, il est logique de voir cette typologie prendre de l'importance. En effet, dans une optique de modération foncière, il est souvent plus écologique de réaménager un bâtiment existant que d'en construire un nouveau. De plus, lorsque les maîtrises d'ouvrage parviennent à utiliser un bâtiment déjà partie prenante de leur parc immobilier, les investissements diminuent de facto. Il est probable que les années à venir vont voir augmenter encore la part de ce type d'opérations, utiles dans une optique de renouvellement urbain.

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, nécessitait la création d'écrans supplémentaires. Ces opérations sont toujours présentes mais on observe également que de nombreux projets retravaillent la qualité des espaces d'accueil. Ces halls, espaces dédiés à l'animation ou à la convivialité, fondent les cinémas comme des équipements d'animation urbaine.

En 2023, il n'y a pas de projets d'améliorations (projets les plus simples, sans enjeu structurant). On note un seul projet d'équipement de lieu (intervention très légère dans un bâtiment existant, nécessitant presque uniquement du matériel de projection).

REPARTITION DES PROJETS PAR TYPE EN 2023



## ECHANTILLON 2023

L'année 2023 a vu les investissements et le nombre de projets soutenus baisser. Pour autant, ces projets étaient globalement onéreux avec des capacités réduites, et ont entraîné une augmentation des ratios au fauteuil (+ 86 %) mais une diminution des ratios au m<sup>2</sup> (- 16 %). En parallèle, les valeurs plafonds des projets les plus chers augmentent fortement (+ 60 % au fauteuil et + 70 % au m<sup>2</sup>). Cela s'explique par des coûts élevés et des capacités faibles. En 2022, sur 25 projets on totalisait plus de 14.000 fauteuils contre 7.089 en 2023.

Cette division par deux, quand le coût médian par projet augmente de 5,43 %, confirme que les capacités des établissements soutenus sont bien plus faibles, avec des coûts plus élevés. En moyenne, les établissements soutenus possèdent 338 fauteuils en 2023, contre 562 l'année précédente. En parallèle, 2022 a vu passer des projets totalisant 30.000 m<sup>2</sup> contre seulement 24.000 m<sup>2</sup> en 2023, soit une diminution de 25 % (16 % de projets en moins). La surface moyenne d'un projet diminue légèrement passant de 1.400 à 1.200 m<sup>2</sup>. La diminution globale des capacités, avec des surfaces sensiblement identiques fait grimper le ratio moyen de 2,3 m<sup>2</sup>/spectateur à 3,6 m<sup>2</sup>/spectateur.

## TABLEAU RECAPITULATIF 2023

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL €/fauteuil	MOYENNE DES RATIOS AU METRE CARRE €/m <sup>2</sup>	COÛT MEDIAN
CREATION	6	9 500 - 11 500	2 600 - 3 500	3,6 M€
■ Opérateur privé ou mixte	2	6 000 - 8 500	1 300 - 1 700	3,5 M€
■ Opérateur public	4	8 000 - 10 000	2 500 - 3 500	4,7 M€
RESTRUCTURATION <i>(toutes opérations confondues)</i>	10	8 000 - 9 500	3 000 - 4 000	1,8 M€
■ ADJONCTION*	2	12 000 - 13 000	2 000 - 3 000	1 M€
■ REHABILITATION	8	6 500 - 8 000	2 500 - 3 500	1,8 M€
RENOVATION	4	1 500 - 2 500	1 500 - 2 500	540 K€
EQUIPEMENT	1	-	-	-

\* Echantillon d'adjonctions particulièrement peu représentatif

### CREATIONS

Le nombre de création diminue (29 % des projets) mais on observe une franche augmentation des ratios (+ 120 % au fauteuil et + 84 % au m<sup>2</sup>). En parallèle, le coût médian passe de 4,9 millions d'Euros à 3,6 millions d'Euros, soit une diminution de 26 %. En 2022, sur les 7 créations privées (9 au total), 4 avaient un coût supérieur à 4 millions d'Euros. Les deux seules opérations privées de l'échantillon 2023 ne dépassent pas le seuil des 3 millions d'Euros. Les projets entrepris par des privés, à la suite des crises, sont donc de moins en moins onéreux.

On peut néanmoins, citer le transfert-extension du *Ciné Palace* à Saint-Rémy-de-Provence, nouvel établissement de 3 écrans (plus de 300 fauteuils) qui s'implante sur le site d'une ancienne piscine, dans les faubourgs du centre ancien. Les ratios (9.000 €/fauteuil et 2.350 €/m<sup>2</sup>) sont élevés mais cohérents au regard de 2023. Ils s'expliquent en partie par un grand confort (3,8 m<sup>2</sup>/place) et la volonté de réutiliser le décaissé et la structure de l'ancien bassin.

Les opérations publiques passent de 2 à 4 cette année. Le coût médian augmente (près de 15 %) et les ratios suivent une dynamique semblable (+ 52 % au fauteuil et + 70 % au m<sup>2</sup>). Cette évolution s'explique par un échantillon faible avec une grande disparité entre les projets ; les coûts allant du simple au triple. Par exemple, le transfert extension du *Cinéma Paradiso*, à Nort sur Erdre est très onéreux avec des ratios dépassant 11.000 €/fauteuil et 3.000 €/m<sup>2</sup>. Ces chiffres s'expliquent par un projet très confortable, avec une écriture architecturale de qualité, implanté en cœur de ville, avec un parking de 120 places sous l'établissement, ce qui engendre nécessairement un coût de gros œuvre conséquent. De plus, le projet a été entamé en 2020, subissant de plein fouet les effets de l'inflation.

On continue d'observer des portages mixtes (privés et publics), dans le cadre de vastes opérations immobilières. Le plus souvent des promoteurs privés prennent en charge la partie du gros œuvre, ensuite revendue à la collectivité pour la suite de l'aménagement. Cela produit des montages financiers complexes dont les coûts liés à la structure du bâtiment ne sont pas toujours présentés en commission avec un gros œuvre représentant 40 à 50 % du montant global.



## RESTRUCTURATIONS

Les opérations de restructurations lourdes (adjonctions et réhabilitations) augmentent légèrement cette année (10 projets). La répartition reste toujours autant déséquilibrée, avec 8 réhabilitations et 2 adjonctions (respectivement 7 et 1 l'an dernier). Les ratios continuent leur forte progression (+ 49 % au fauteuil et + 39,4 % au m<sup>2</sup>, toutes opérations confondues). Cela s'explique par la quasi disparition des adjonctions au profit de réhabilitations, mais également par un échantillon d'adjonctions particulièrement peu représentatif. Pour ces dernières, le ratio au fauteuil augmente de plus de 200 % (par rapport à une année 2022 avec une unique extension soutenue, donc à relativiser) quand le ratio surfacique diminue de 10 %. Les deux projets soutenus sont particulièrement onéreux (le coût médian augmente de plus de 66 %).

Les ratios de l'extension d'un écran du *Studio Ferry* à Agen (10.000 €/fauteuil et 2.800 €/m<sup>2</sup>) s'expliquent par un contexte urbain très contraint, dans un secteur protégé, avec une capacité de seulement 73 places. Le second exemple est l'extension, à la suite de l'incendie, du *Ciné 32* à Auch. Les ratios extrêmement élevés (14.000 €/fauteuil et 2.800 €/m<sup>2</sup>) s'expliquent par une très forte velléité écologique (photovoltaïque, construction en bois, paille, brique de terre crue, issus de filières locales...) mais également par des capacités faibles (deux salles de 50 places). Ces projets illustrent une fois de plus le besoin de la petite et moyenne exploitation d'augmenter le nombre d'écrans, sans hausse majeure des capacités, afin d'assurer la continuation des œuvres, le tout dans un contexte urbain souvent contraint.

Typologie en augmentation constante depuis plusieurs années maintenant, les réhabilitations deviennent les projets les plus soutenus (38 %). Le coût médian augmente de 20 % et les ratios suivent une dynamique similaire (+ 19 % au fauteuil et au m<sup>2</sup>). Cette évolution reste mesurée (par rapport aux ratios des autres typologies) car l'échantillon est le plus fourni. Pour autant, on remarque toujours autant de disparités entre les projets, avec des coûts travaux très hétérogènes (rapport de 1 à 6 entre les extrêmes), ce qui se répercute sur les ratios (rapport de 1 à 7). On peut illustrer ces tendances avec deux exemples : le *Rexy* à Saint-Pierre-en-Auge et l'*ABC* à Rive-de-Gier.

Le premier est une opération emblématique, par le transfert du mono-écran existant dans les bâtiments conventuels Mauristes de l'Abbaye de Saint-Pierre. Les interventions sont lourdes, dans un monument classé, entraînant des interventions spécifiques liées à la conservation ou restauration d'éléments patrimoniaux. La salle unique de 130 fauteuils est de qualité. Sa capacité réduite, ainsi que les lourdes contraintes patrimoniales du bâtiment amènent des ratios exceptionnels de plus de 14.000 €/fauteuil et près de 10.000 €/m<sup>2</sup>. Ce type de projet unique a nécessairement des impacts sur les ratios.

D'un autre côté, on trouve l'*ABC* à Rive-de-Gier. Il s'agit de la réhabilitation d'un cinéma existant, avec l'adjonction d'une troisième salle et d'espaces d'accueil dans des bâtiments adjacents. Ce projet s'inscrit dans une optique de requalification du centre-ville, avec le soutien de programmes nationaux et régionaux (NPNRU et PRIR). Le contexte urbain est assez dense et contraint, entraînant des ratios conséquents (plus de 8.000 €/fauteuil et 2.500 €/m<sup>2</sup>). Ils s'expliquent par une rénovation lourde des salles, avec une perte de capacité importante (passant de 363 à 297), couplée au fait que le bâtiment se situe dans un contexte urbain contraint, en zone PPRI (protection des risques d'inondation).

Ces opérations tirent parti de l'existant et participent à redynamiser les centres urbains ou des bâtiments emblématiques. Ce sont des opérations coûteuses, mais dont la plus-value se ressent à l'échelle du territoire.

Les typologies les plus coûteuses (créations et restructurations) restent à un niveau important, totalisant 77 % des projets concentrant 94,4 % des investissements (56 % des projets pour 84 % des investissements en 2022). Après l'année dernière qui avait vu un véritable coup d'arrêt à la course aux projets structurants, cette dernière repart de plus belle cette année. En 2021 on notait de fortes disparités au sein des créations avec un rapport de 1 à 10 entre les coûts planchers et plafonds. Cette tendance se réduisait en 2022, avec un rapport de 1 à 3. Cette année, bien que les projets soient plus onéreux, le rapport diminue encore (1 à 2,7), prouvant que l'augmentation constatée est générale.

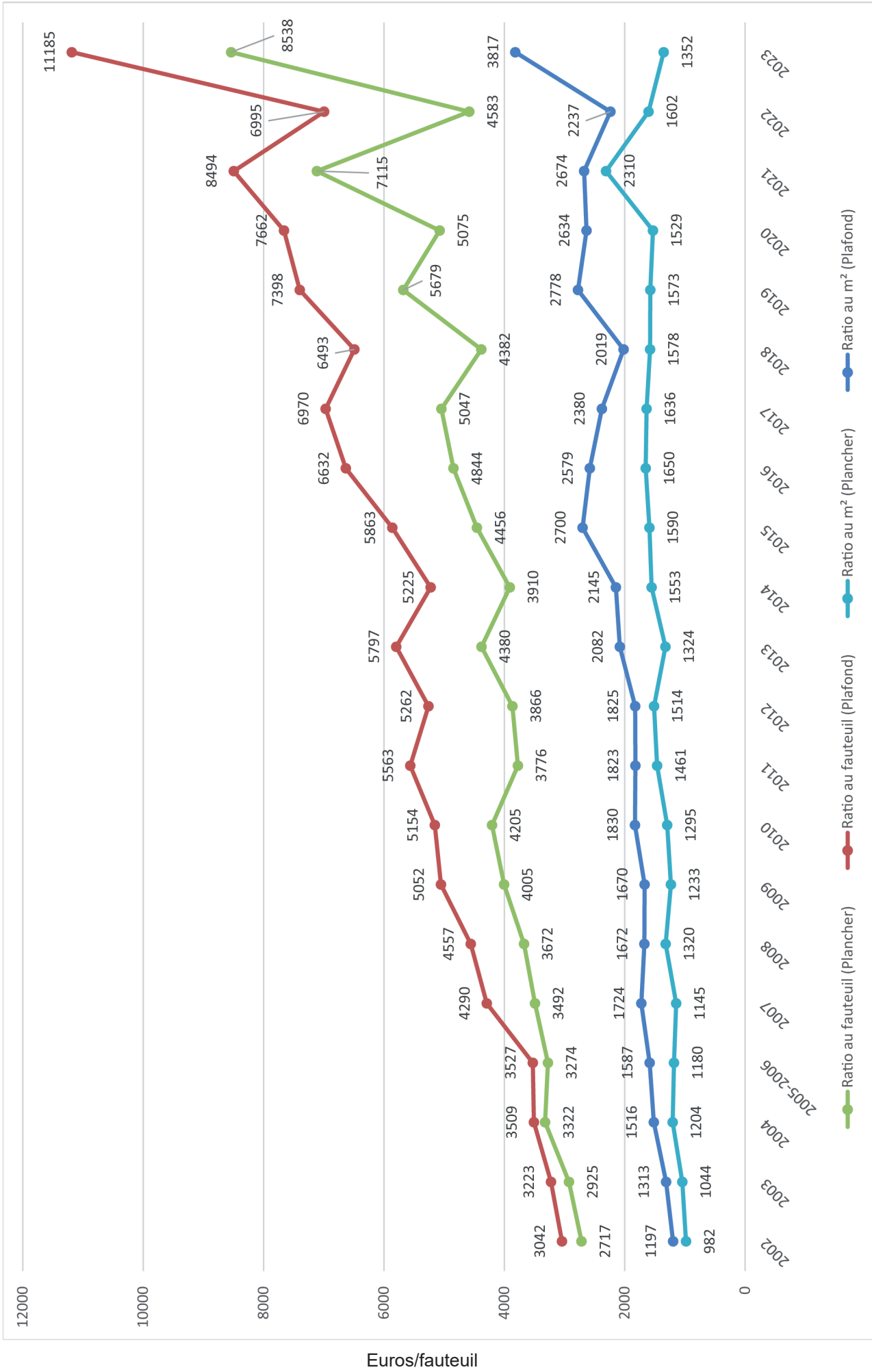
## RENOVATIONS

Concernant les rénovations, l'échantillon est équivalent à celui de 2022 avec 4 projets. Pour autant, cette typologie ressent également les effets de l'inflation. Bien que le coût moyen baisse de 23 %, les ratios explosent avec + 97 % au fauteuil et + 163,5 % au m<sup>2</sup>. Les coûts de ces projets semblent s'harmoniser (compris entre 600 k€ et 1 M€). Cela est dû à l'augmentation de rénovation d'ampleur, devenant de fait des réhabilitations et changeant de catégorie.

Pour illustrer, on peut noter le *Soubise* à Meymac, mono-écran de 207 fauteuils, qui réalise une rénovation générale (thermique, accessibilité...). La salle se situe sous un équipement sportif, ce qui engendre nécessairement des coûts élevés pour tous les travaux envisagés. On calcule ainsi des ratios de 2.900 €/fauteuil et 1.200 €/m<sup>2</sup>, qui correspondent aux ratios des réhabilitations en 2021.

Cette année, l'échantillon ne contient pas de modernisation légère, mais l'équipement d'un lieu : le *Clap* à Bollène. Cette opération particulière a vu la commission soutenir l'acquisition de matériel de projection par l'association, afin d'équiper la nouvelle salle du cinéma, non concernée par cette demande. Il est impossible de prévoir des ratios pour ce genre de projets, car les coûts dépendront de la technologie choisie (laser, xénon, 7.1 ou Atmos...). Il convient, dans ces cas précis, de se renseigner auprès d'équipementiers.

# ÉVOLUTION DES RATIOS DEPUIS 2002



---

## CONCLUSION

En conclusion, la diminution des ratios entamée en 2021 s'inverse et retrouve une dynamique semblable à l'avant crise sanitaire. Les projets structurants sont majoritaires, et particulièrement onéreux au sein de l'échantillon. Par rapport à 2022, on trouve des cinémas légèrement moins spacieux (1.200 au lieu de 1.400 m<sup>2</sup> en moyenne) mais beaucoup plus confortables (3,6 m<sup>2</sup>/spectateur).

Les ratios subissent ainsi une augmentation considérable, par des projets structurants notamment portés par des maîtrises d'ouvrage publiques ainsi que par la présence importante de réhabilitations. Les projets gagnent en complexité, signe que la mise en accessibilité, les démarches environnementales ou encore le retour en centre-ville restent des objectifs pour les porteurs de projet. Le nombre de projets soutenus continue de diminuer, mais 2024 nous prouve déjà que la tendance s'inversera, une première depuis près de 10 ans. Cette baisse conjoncturelle s'explique par la mise en arrêt (provisoire) de projets face à l'inflation des matières premières. La mise en application du décret tertiaire devrait accroître le nombre de projets présentés à la commission.

On observe toujours des projets structurants (créations ou réhabilitations lourdes) pour répondre aux exigences de la diffusion des films ainsi qu'aux attentes du public en matière d'accueil et d'animation. Ces derniers points deviennent particulièrement importants après les périodes de confinement, pour le retour du public dans les salles. La reprise plus importante dans les établissements de proximité avec un public fidélisé par une politique d'animation ciblée l'illustre parfaitement. Le retour des exploitants privés en centre-ville se poursuit et implique des ratios élevés car ces projets sont souvent plus contraints. De plus, la part importante de réhabilitation montre l'intérêt grandissant porté au bâti existant, dans une optique de renouvellement de ces centres urbains et de développement durable.

L'équilibre est retrouvé entre les projets d'initiative privée et publique (respectivement 12 et 9). Il devrait se maintenir encore en 2024, avant d'être impacté par les futures élections municipales de 2026. Les investissements se concentrent toujours sur les opérations lourdes. La différence d'évolution entre les ratios au fauteuil et surfaciques montrent que l'on construit des cinémas plus grands, mais avec des capacités proportionnellement inférieures. L'intégralité des différentes typologies voit ses ratios augmenter, signe que tous les projets (dont la plupart avaient été entamés avant la guerre en Ukraine) ont subi une inflation généralisée.

Globalement l'année 2023 restera marquée par un échantillon réduit, avec des projets variés, illustrant les changements dans le renouvellement du parc cinématographique français. La présence prépondérante de projets structurants devrait se poursuivre en 2024 suivant l'évolution de l'exploitation et l'application du décret tertiaire. La RE 2020 devrait bientôt concerner les cinémas, engendrant nécessairement un surcoût dans les années à venir (mais une économie dans le fonctionnement), ce qui, conjugué aux conséquences de l'inflation, devrait poursuivre la progression des ratios.

■ 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.**

