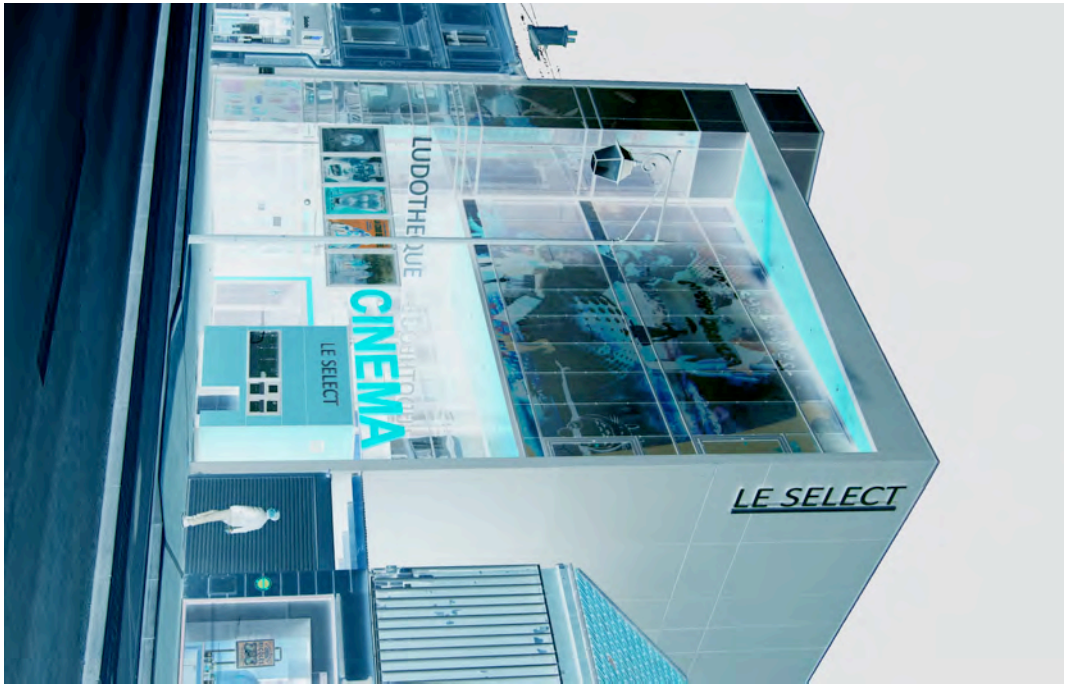


COÛTS PREVISIONNELS DES PROJETS DE CREATION OU RESTRUCTURATION DE SALLES DE CINEMA

SOUTENUS EN 2013 & 2014 PAR LA COMMISSION D'AIDE SELECTIVE DU CNC – SEPTEMBRE 2015

2013 - 2014

PREAMBULE

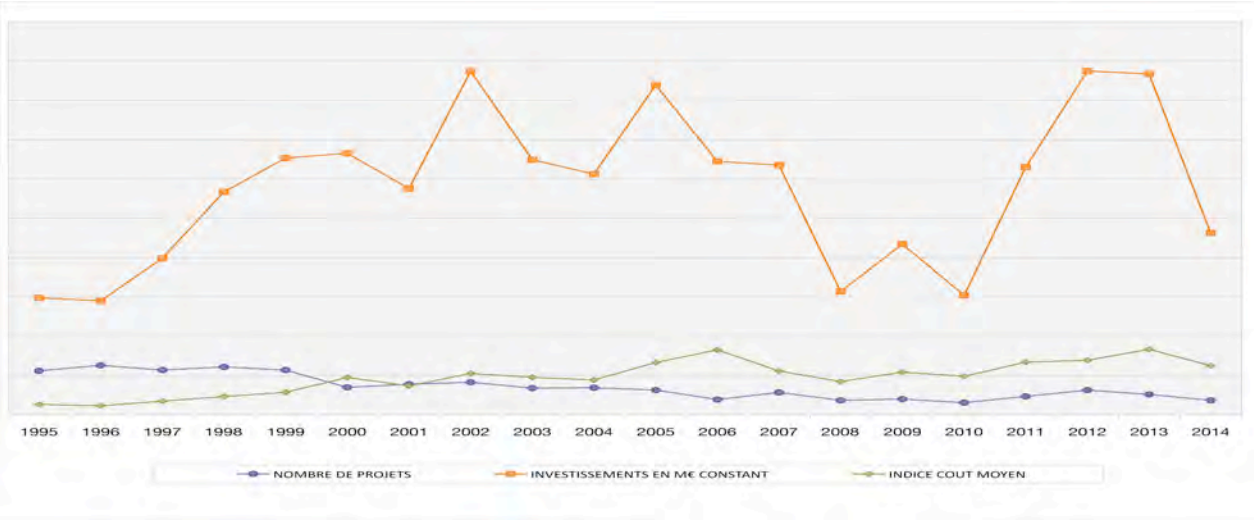
Depuis sa création en 1983, l'ADRC étudie le coût des projets soutenus par la Commission d'aide sélective. Cet échantillon, représentatif de l'évolution nationale, prend en compte les estimations prévisionnelles présentées par les différents opérateurs et leurs maîtres d'œuvre.

Afin d'estimer le coût d'un projet, on utilise différents indices et en particulier, le ratio au fauteuil basé sur le coût de travaux. Le montant du lot « divers et honoraires » (honoraires de maîtrise d'œuvre, étude de marché, bureau de contrôle, assurances, etc.) varie selon le contexte de chaque projet. Sa proportion peut s'estimer entre 10 et 20 % du montant (HT) de l'opération, selon le niveau de complexité et la nature de maîtrise d'ouvrage. Le ratio au fauteuil doit être mis en perspective avec d'autres paramètres, notamment le coût médian des opérations (prenant en compte les effets de seuil) et le coût au m^2, ratio généralement utilisé dans le secteur de la construction.

Les ratios (au fauteuil et au m^2) excluent le lot « divers » et les équipements cinématographiques (image, son, écran) car ils sont indépendants de la capacité ou la surface de l'établissement. Ces indices permettent de définir un « coût d'objectif théorique » mais l'analyse du coût ne saurait ignorer le contexte dans lequel s'insère le projet dans ses multiples dimensions : foncière, technique, patrimoniale, urbanistique et réglementaire.

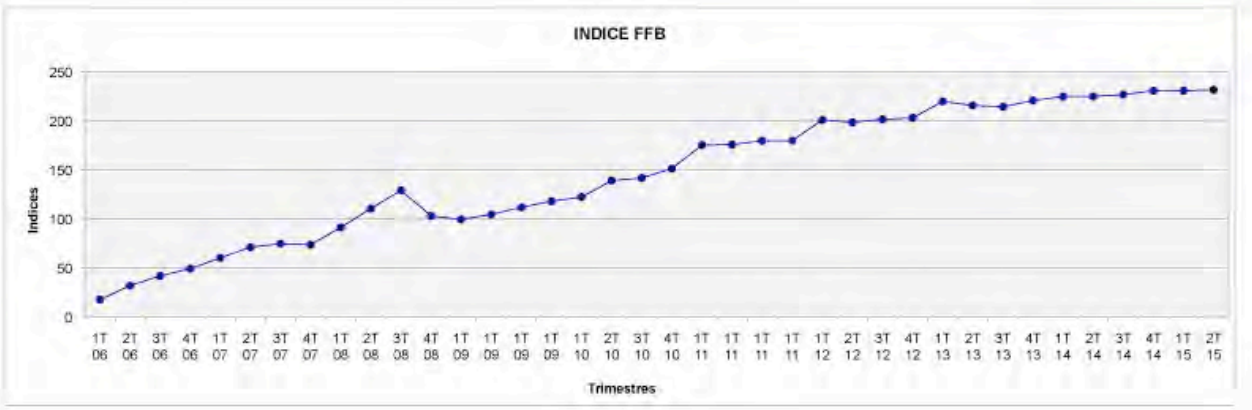
Depuis 2008, le secteur du BTP subit les effets de la crise financière. Les années 2013 et 2014 ont poursuivi ce déclin malgré un léger redressement en 2011. La baisse d'activité s'établit successivement à – 2,6 % (2013) et – 4,3 % (2014). Ces évolutions négatives sont dues à une croissance toujours atone (PIB : + 0,4 %), un blocage pour partie temporaire des permis de construire suite aux élections municipales et un manque de confiance des ménages. De même, les mises en chantier de l'activité non résidentielle sont en baisse sensible (- 6 %). Les indices démontrent une inflexion des couts de construction pour ces deux dernières années, voire une stagnation en 2014. Pour les projets aidés par le CNC (Commission d'aide sélective), l'évolution qui se poursuit est en légère inflexion, avec des différences suivant le mode d'exploitation.

L'année 2013 à la suite de 2011 et 2012 présente toujours un nombre important de projets, avec des opérations lourdes en investissement en très forte proportion. L'année 2014 est atypique, avec une baisse importante des investissements à l'image de l'année 2009, qu'il s'agisse du nombre de projets ou du niveau d'investissement (–25 %). De façon singulière, les projets de création sont menés à l'initiative quasi-exclusive d'exploitants privés avec des investissements en rapport de leurs possibilités de financement. Les élections municipales ont certainement retardés certains projets publics. Parallèlement, les collectivités locales ont mené d'importants projets de réhabilitation ou de réouvertures de cinémas.



EVOLUTION DES INDICES

Les indices de coût de construction démontrent une stabilité des prix depuis 2012, voire selon les mois, une inflexion. Pour les projets soutenus par le CNC en 2013, la progression des ratios reste importante mais varie suivant les projets. Les ratios des projets publics restent stables, tandis que les ratios privés sont en progression sensible (+ 16 %).



En effet, la différence de ratio de coût entre projets publics et privés (d'environ 20 %), souvent déterminée par le contexte urbain ou les possibilités d'endettement, se réduit avec des projets privés opérant un retour vers le centre-ville. Le niveau d'investissement est généralement plus important pour les exploitants privés (+ 40 %). Le ratio moyen rapporté à la surface reste stable de 1.400 €/m² pour les contextes simples à 1.800 - 2.000 €/m² pour les opérations complexes.

L'échantillon 2013 présente un nombre soutenu de projets suite au cycle d'investissement entamé après la transition numérique. Le nombre de projets (52) est important (47 en 2011 et 63 en 2012) et le coût moyen est en forte progression (+ 20 %). La répartition de l'échantillon présente un nombre de créations ex-nihilo très important (21 projets, soit 40 %) avec une baisse des autres catégories. Les typologies les plus coûteuses (création, restructuration) totalisent les 2/3 des projets. Cette répartition est exceptionnelle. De même, la part des réhabilitations lourdes est importante (23 %). La mise en accessibilité incite à des opérations de réhabilitation globale, minimisant les rénovations simples.

TABLEAU RECAPITULATIF 2013

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL (en Euros)	MOYENNE DES RATIOS AU M²	COÛT MÉDIAN
CRÉATION	21	4 400 – 5 500	1 300 – 1 800 €/m²	3,1 M€
OPERATEUR PRIVE OU MIXTE	(6)	4 000 – 4 700	1 100 - 1 400 €/m²	4,5 M€
OPERATEUR PUBLIC	(15)	4 800 – 5 800	1 600 - 2 500 €/m²	2,6 M€
RESTRUCTURATION (toutes opérations confondues)	15	2 300 – 2 800	1 300 – 1 500 €/m²	800 K€
ADJONCTION	(3)	3 700 – 3 900	1 300 €/m²	1,4 M€
REHABILITATION	(12)	2 400 – 2 700	1 400 €/m²	750 K€
RÉNOVATION	9	700 – 800	500 €/m²	530 K€
AMÉLIORATION	7	-	-	72 K€

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

Il faut remarquer la concrétisation de projets importants menés depuis de nombreuses années : à Agen, la commune parallèlement à la création d'un multiplexe, transfère un complexe « art et essai » par restructuration d'une ancienne école Jules Ferry; à Antony, la commune reconstruit un complexe art et essai avec adjonction d'écrans ; à Alès et Hazebrouck, des exploitants privés interviennent pour des projets en centre-ville en liaison avec les collectivités. S'il y a encore des différences de coût entre projets publics et privés, les problématiques d'accessibilité et de développement durable impactent toutes les formes d'exploitation.

Les ratios poursuivent leur progression. L'amplitude des ratios (par fauteuil et par m²) est également importante (ratio : 2,5). Les niveaux plancher et plafond augmentent (+ 13 %). Le coût par opération présente une grande disparité entre valeurs extrêmes (ratio : 9).

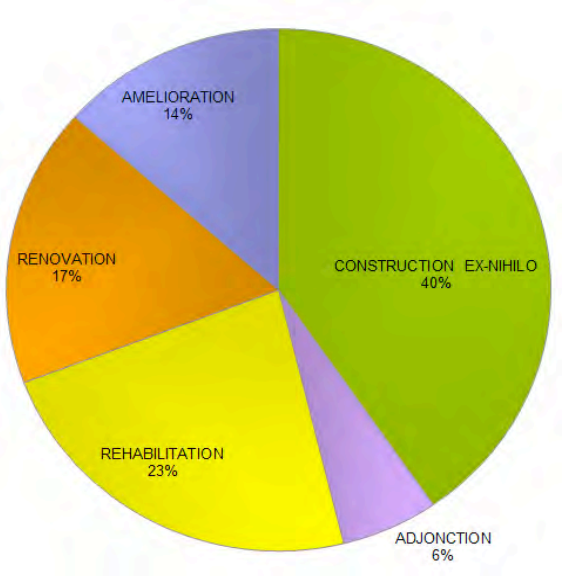
Pour les rénovations (17 % des projets), le coût médian est strictement équivalent, le ratio est encore en diminution au profit des réhabilitations. Les valeurs extrêmes bien qu'éloignées se resserrent (x 3,4) et le ratio au m² est encore en baisse. Pour les améliorations (techniques), le coût médian est plus important qu'en 2012 (+ 20%) pour un faible nombre d'opérations (7).

L'analyse des coûts laisse apparaître 2013 comme une année de forte activité poursuivant le cycle entamé après la transition numérique. Il en a résulté un niveau d'investissement stable pour un nombre de projets en réduction (-17 %), conséquence d'un nombre de créations et opérations lourdes sans précédent. La progression des ratios se poursuit mais avec une certaine inflexion. La mise en accessibilité des établissements existants ont des incidences sur les coûts, avec des ratios importants dépassant les moyennes observées.

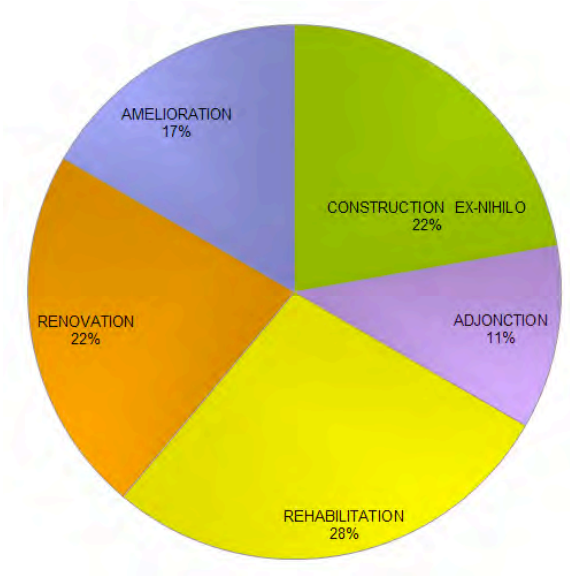
L'échantillon 2014 est singulier. On observe une baisse importante des projets, en particulier des projets publics, vraisemblablement retardés en raison des élections municipales. Le nombre d'opérations (36) se réduit du tiers par rapport à 2013, retrouvant le niveau des années 2009 au moment où l'exploitation cinématographique était en attente de la transition numérique. Il en résulte un faible nombre de constructions ex-nihilo (22 %) à l'initiative d'exploitants privés presque exclusivement (8 projets sur 9). Il en résulte une baisse de l'ensemble des indicateurs : nombre de projets (- 29 %), investissement (- 47 % en euros constants), coût moyen (- 25 %).

Les typologies les plus coûteuses restent à un niveau important totalisant 61 % des projets. La part des restructurations est forte avec près de 39 % des projets. La mise en accessibilité incite à des opérations de réhabilitation globale, minimisant les rénovations simples.

Répartition 2013



Répartition 2014



Il faut remarquer la concrétisation de projets importants menés à l'initiative d'exploitants privés souvent avec le concours des collectivités : à Tulle, le transfert du complexe de 5 écrans sur un nouveau site plus attractif ; à Verdun, le transfert-extension avec 8 écrans dans un ancien manège à chevaux d'un site militaire ; à Fontainebleau, par la création d'un nouveau complexe de 6 écrans sur d'anciens terrains militaires requalifiés au sud du château.

Cette année est particulière : il s'agit pour les créations quasi-exclusivement de projets privés dont les niveaux d'investissement s'adaptent à leurs possibilités financières et marchés potentiels. De ce fait, les ratios au fauteuil des « créations ex-nihilo » se réduisent. L'amplitude des ratios (par fauteuil et par m²) sont plus resserrés (ratio : 2) de même que le coût par opération (ratio : 2,7). En parallèle, les collectivités ont mis en œuvre des réhabilitations ou extensions lourdes (Maison de l'image à Marseille, Atalante à Bayonne, le Casino à Albert) avec des ratios importants.

Pour les rénovations (22 % des projets), le coût médian est stable mais les ratios sont en baisse au profit des réhabilitations lourdes. Les valeurs extrêmes se resserrent (x 1,7) et le ratio au fauteuil est en baisse. Pour les améliorations (techniques), le coût médian est faible (de moitié par rapport à 2013) pour un faible nombre d'opérations (6).

TABLEAU RECAPITULATIF 2014

TYPE	NOMBRE	MOYENNE DES RATIOS AU FAUTEUIL [1] (€/Fauteuil)	MOYENNE DES RATIOS AU M² (€/M²)[1]	COÛT MEDIAN
CRÉATION (8 OPERATIONS D'INITIATIVE PRIVEE)	9	4 000 – 4 200	1 300 – 1 700	3,5 M€
RESTRUCTURATION (toutes opérations confondues)	14	2 700 – 3 000	1 300 – 1 700	800 k€
OPERATEUR PRIVE OU MIXTE	(6)	1 800 – 2 200	1 300 – 1 700	750 M€
OPERATEUR PUBLIC	(8)	3 100 – 3 600	1 300 – 1 700	900 M€
ADJONCTION	(4)	2 700 – 3 800	1 700 – 2 000	1,4 M€
REHABILITATION	(10)	2 300 – 2 800	1 500 – 1 700	700 M€
RENOVATION	9	800 – 1 100	900 – 1 000	200 K€
AMELIORATION	6	NS	NS	40 k€

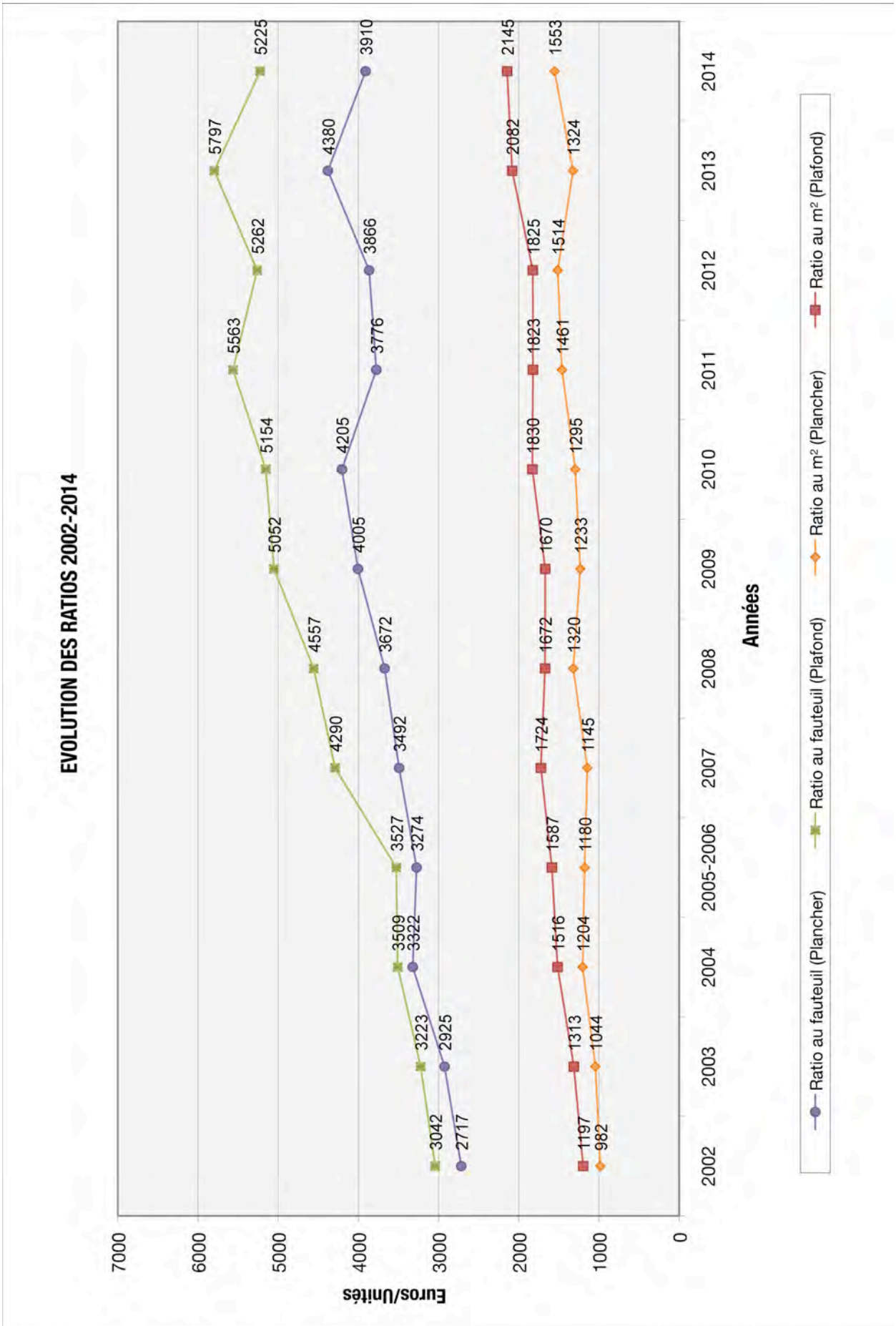
[1] Hors lot divers et honoraires, hors VRD, hors équipements image/son

En conclusion, la progression des ratios se poursuit dans les mêmes tendances mais avec une certaine inflexion. 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 sensible pour les projets en centre urbain. Certains projets de ce type, avec souvent des capacités réduites, peuvent faire apparaitre des ratios plus importants de 7 à 9.000 €/fauteuil.

Ces deux années sont atypiques : part de projets structurants sans précédent en 2013 et baisse significative des projets en 2014, ces deux caractéristiques étant pour partie liées au calendrier électoral municipal. La forte hausse des projets importants en 2013 et les valeurs en baisse pour les créations ex-nihilo en 2014 ne peuvent être considérées comme des évolutions durables mais plutôt le reflet d'une conjonction d'effets conjoncturels. S'il y a encore des différences de coût entre projets publics et privés, les problématiques d'accessibilité et de développement durable impactent toutes les formes d'exploitation.

A contrario, les coûts de réhabilitation lourde continuent de progresser. On peut cependant remarquer une certaine inflexion des coûts de création ou restructuration. En revanche, on peut penser qu'un effet de transfert des opérations de rénovation vers des réhabilitations lourdes sera en revanche durable en raison de l'effet d'entrainement de la mise aux normes d'accessibilité dans le cadre des agendas programmés (ADAP). En effet, l'importance de ces travaux nécessite souvent une réflexion globale sur l'organisation spatiale des établissements cinématographiques concernés.

■ Christian LANDAIS – DEPARTEMENT ETUDES


EVOLUTION DES RATIOS 2002-2014
Euros/Unités
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
2002
2003
2004
2005-2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
Années
3042
3223
3509
3527
4290
4557
5052
5154
5563
5262
5797
5225
2717
2925
3322
3274
3492
3672
4005
4205
3776
3866
4380
3910
1197
1313
1516
1587
1724
1672
1670
1830
1823
1825
2082
2145
982
1044
1204
1180
1145
1320
1233
1295
1461
1514
1324
1553
Ratio au fauteuil (Plancher)
Ratio au fauteuil (Plafond)
Ratio au m² (Plancher)
Ratio au m² (Plafond)