

# AJPI

L'ACTUALITE JURIDIQUE

PROPRIETE  
IMMOBILIERE

ISSN 0001-7736  
1106

**Dernière heure  
ISF**

**L'évaluation  
des résidences  
principales :  
la position  
de l'administration  
sur l'abattement  
pour occupation**

**BAUX COMMERCIAUX**

**L'estimation de la valeur des fonds de théâtre**

**Les locaux à usage exclusif de bureaux  
et la modification des facteurs de commercialité**

**DOMAINE PUBLIC**

*Son utilisation à des fins publicitaires*

**Les pouvoirs des directeurs d'offices publics  
d'habitations à loyer modéré**

PAGES 457 A 552

N° 6/1996

MENSUEL - 10 JUIN 1996 - 60 F

# LA VALEUR DES FONDS DE THÉÂTRE

par Michel MARX et Patrick COLOMER

*Experts en estimations de fonds de commerce*

**E**n coulisse, les fonds de théâtre se portent bien, mais peut-on encore parler de fonds alors que les directeurs de théâtre ont tendance à se transformer en loueurs de salles en faisant appel à des producteurs extérieurs pour monter des pièces de plus en plus onéreuses en raison d'une «starisation» du système?

A la différence des théâtres subventionnés, les théâtres privés vivent essentiellement de leurs recettes mais la concurrence est rude. Le nombre de créations de pièces à Paris a été multiplié par 5 en trente ans, passant de 170 créations par an en 1965 à 900 en 1995, ce qui a amené les directeurs de théâtre à faire appel à des vedettes de cinéma attractives pour remplir leurs salles, mais dont l'effet pervers est d'augmenter le prix des places en raison du niveau élevé des cachets qui peuvent atteindre pour un seul acteur jusqu'à 40% de la jauge. On rappellera que la jauge est la recette maximale d'une représentation si toutes les places du théâtre étaient louées. Au surplus, le coût des décors, des costumes et des lumières a également augmenté, le public étant devenu plus exigeant, sans oublier les charges sociales.

## UNE EXPLOITATION RISQUÉE

Malgré un prix des places élevé générateur de gros chiffres d'affaires, l'équilibre reste précaire et la rentabilité n'est pas toujours au rendez-vous en raison de l'importance croissante du coût de production. Ainsi pour la pièce *Panique au Plaza* avec Christian Clavier, il fallait 100 représentations à 200 000 F pour que le producteur puisse rentrer dans ses frais.

De surcroît, le risque est important tant en raison du coût de chaque représentation que du minimum syndical qui impose de jouer 40 représentations même si la pièce ne marche pas. *Autant en emporte le vent* au théâtre Marigny avec Gabrielle Lazure aurait épongé en trois mois la totalité des bénéfices réalisés par le spectacle de Thierry Le Luron en trois ans!

La haute saison a lieu en automne-hiver et il fallait en 1995 un taux de remplissage de 75% pour atteindre l'équilibre, contre seulement 50% en 1980. Les directeurs de théâtre ont donc tendance à faire de plus en plus appel à des producteurs extérieurs.

Le chiffre d'affaires réalisé par un théâtre dépend de sa notoriété, mais surtout de la qualité de la programmation qui est liée à la personnalité de l'exploitant et aux

relations de ce dernier, tant avec les auteurs que les acteurs et actuellement les producteurs.

Existe-t-il une valeur de clientèle? La renommée d'un théâtre contribue au bon démarrage d'une pièce, mais n'en garantit pas le succès. La pièce *Les affaires sont les affaires*, qui avait du mal à démarrer au théâtre Silvia-Monfort et qu'interprétaient des acteurs peu connus, a été un grand succès au théâtre du Palais-Royal en 1995, son transfert ayant coïncidé avec une importante médiatisation. Par contre, *La Visite de la vieille dame*, jouée dans le même théâtre au début de l'année 1996, a connu un début difficile malgré une médiatisation importante et la présence de Line Renaud.

Un théâtre privé n'a pas de véritable clientèle. Cette dernière ne dépend presque que de la programmation. A chaque nouvelle pièce, les directeurs de théâtre jouent la vie de leurs fonds.

## DES FONDS CEPENDANT RECHERCHÉS

S'il n'existe pas ou presque de valeur de clientèle propre à ces fonds, on trouve des valeurs de droit au bail et d'agencements. L'acquéreur d'un fonds de théâtre recherche avant tout une coquille, plus ou moins bien placée et agencée, présentant des facilités d'exploitation, avec si possible une certaine notoriété.

Cependant les fonds des 44 théâtres privés de la région parisienne, dont 37 sont situés dans Paris même, restent recherchés.

Malgré une concurrence rude, génératrice d'une exploitation difficile et surtout risquée, les fonds de théâtre se vendent sur la base de 10 000 F le fauteuil, prix moyen à diminuer ou augmenter suivant la notoriété du théâtre, son emplacement, sa configuration et son état. Ainsi, les huit dernières ventes de fonds de théâtre font ressortir des prix au fauteuil compris entre 4 762 F et 13 746 F, la majorité des transactions se situant entre 7 000 F et 11 000 F le fauteuil.

La valeur de tels fonds ne dépend ni des recettes ni de la rentabilité de l'exploitation, éléments surtout liés à la programmation des pièces et qui peuvent varier considérablement d'une année sur l'autre, mais de la qualité et de la notoriété de la coquille qui est cédée.

Cela explique probablement la faible ouverture de l'éventail des prix de cession ramenés au fauteuil. ■