COMÉDIE FRANÇAISE

SCHÉMA PLURIANNUEL DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE (SPSI)

COMÉDIE-FRANÇAISE

2024 - 2028

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

SOMMAIRE

PRÉAMBULE..... 4

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT ET DE SES MISSIONS 4

2. Les missions de la Comédie-Française 5

3. BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR 7

3.1 1.1Les grands marchés de travaux réalisés entre 2020 et 2023 sur le Site Richelieu..... 7

3.1 2.2 Projet de la Cité du Théâtre 10

PHASE DIAGNOSTIC 11

4. DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER 11

4.1 1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur 11

1.1.1 La salle Richelieu (127685/398779)..... 11

1.1.2 Les locaux techniques (127685/444407)..... 12

1.1.3 Les salles de répétitions : Palais Royal (127685/335872)..... 12

1.1.4 Amelot - Stockage des costumes (161173/327968)..... 13

1.1.5 Ateliers de construction et de stockage des décors (163239/327829)..... 13

1.1.6 La bibliothèque-musée (171537/321880)..... 13

1.1.7 Les bureaux administratifs (161800/330886) 14

1.1.8 Les places de parking..... 14

1.1.9 Le théâtre du Vieux-Colombier (189152/399053) 14

1.1.10 Le Studio-Théâtre (104275/147469) 15

4.1 1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, règlementaire et environnemental des biens 18

1.2.1 Diagnostic d'occupation 18

1.2.2 Diagnostic fonctionnel..... 24

1.2.3 Diagnostic technique 25

1.2.3.1. La salle Richelieu (127685/398779) 25

1.2.3.4. Les ateliers de stockage des costumes (161173/327968) 25

1.2.3.5 Les ateliers de construction des décors (163239/327829) 25

1.2.3.6. La bibliothèque-musée (171537/321880)..... 25

1.2.3.9. Le théâtre du Vieux-Colombier (189152/399053) 25

1.2.3.10. Le Studio-Théâtre 25

1.2.4 Diagnostic règlementaire 26

1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental..... 26

4.2 1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD 26

5. DIAGNOSTIC FINANCIER 27

1.1 Dépenses immobilières de l'opérateur 27

1.2 Moyens financiers de l'opérateur..... 27

1.2.1 Budget global 27

1.2.2 Budget immobilier 27

6. DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS 30

6.1 Etat des lieux des moyens humains..... 30

6.1.1 Asset Management 30

6.1.2 Property Management 30

6.1.3 Facility Management..... 31

6.1.4 Project Management 31
6.2 Etat des lieux des compétences 31
6.2.1 Domaines de compétences identifiés 31
6.2.2 Besoins en formation 31

7. PHASE STRATEGIQUE 32
7.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière 33
7.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier 34
7.3 Définition et expression des besoins immobiliers 34
7.3.1 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction accueil du public 34
7.3.2 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction espace de travail de la Comédie-Française 35
7.4 Organisation des espaces de travail 36
7.5 Stratégie de performance environnementale 36
7.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielles et interministérielles 37

8. STRATEGIE PATRIMONIALE 38
8.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale 38
8.2 Présentation des scenarii étudiés 38
8.3 Opérations patrimoniales envisagées 40
8.4 Opérations envisagées sur les trois prochaines années : 2025 - 2028 40
3.2.1. Salle Richelieu ..... **Erreur ! Signet non défini.**

9. STRATEGIE D'INTERVENTION 41
9.1 Objectifs de la stratégie d'intervention 41
9.1.1 Objectifs techniques 41
9.1.2 Objectifs réglementaires 41
9.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux 42

10. SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE 44

11. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI 44

12. PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE 2028 45

13. COUT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES 45
13.1 Coût des opérations 45
13.2 Financement des opérations 45

14. Conclusion 46

PRÉAMBULE

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT ET DE SES MISSIONS

« La Comédie-Française a pour mission essentielle de représenter les pièces de son répertoire et d'en assurer le rayonnement national et international. » Placée sous la tutelle du ministère de la Culture, elle se voit ainsi confier une mission de service public. Elle s'administre librement dans le cadre du décret qui fixe ses attributions et détermine les modalités de son fonctionnement. La Comédie-Française et donc sa troupe permanente est créé en 1680 par ordonnance du roi Louis XIV, et l'EPIC en 1995 sous la présidence de Jacques Chirac.

Pour l'exercice de cette mission, la Comédie-Française assure, sous l'autorité d'un administrateur général, la continuité d'une Troupe de comédiennes et de comédiens qui comprend les sociétaires réunis dans la Société des Comédiens-Français et des pensionnaires. S'y ajoutent ponctuellement des artistes auxiliaires et, chaque année, 6 à 7 académiciennes et académiciens. Le répertoire de la Comédie-Française est constitué des pièces, françaises et étrangères, classiques et contemporaines, qui sont choisies par le comité de lecture pour être jouées sur son plateau principal, actuellement la Salle Richelieu. Seules les pièces admises au répertoire peuvent y être jouées. Les deux autres salles de la Comédie-Française sont ouvertes à des œuvres hors répertoire.

La Comédie-Française dispose donc de la Salle Richelieu où les spectacles sont joués en alternance. La Comédie-Française dispose également de deux autres salles : le Théâtre du Vieux-Colombier et le Studio -Théâtre. Elle se produit aussi en tournée, en France et à l'étranger.

La Comédie-Française a la charge de ses deux filiales. Le Théâtre du Vieux-Colombier est une société par actions simplifiées (SAS) depuis 1986 (300 places). Le changement de forme juridique de l'ancienne SARL en SAS a eu lieu le 13 août 2020. Le Studio-Théâtre est une société anonyme (SA) depuis 1996 (136 places). Ce sont des sociétés en charge de leurs salles respectives et financées en partie par subventions du ministère de la culture pour le Théâtre du Vieux-Colombier, et sur le budget propre de l'EPIC pour le Studio-Théâtre. Ces salles sont programmées par l'administrateur général de la Comédie-Française et s'y produit la Troupe.

La Troupe

La Troupe de la Comédie-Française est la plus ancienne troupe en activité au monde. Structure originelle, la société des Comédiens-Français compte, depuis les compagnons de Molière et jusqu'à décembre 2023, 540 comédiennes et comédiens sociétaires. Sa devise, *Simul et Singulis – être ensemble et être soi-même*, dit beaucoup de son fonctionnement : lieu d'une créativité foisonnante et en perpétuel renouvellement, elle est à la fois conservatoire des arts du dire, espace de mûrissement et foyer de création.

Quel que soit son parcours, on y entre toujours pensionnaire et on peut y devenir sociétaire sur proposition du Comité d'administration et vote de l'assemblée générale des sociétaires. Celles et ceux qui ont au moins vingt ans d'ancienneté dans la Troupe peuvent à leur départ être nommés sociétaires honoraires sur proposition de l'administrateur général et vote du Comité d'administration. L'administrateur général a la responsabilité des engagements de nouveaux pensionnaires. Il doit pour

cela être toujours au fait de l'activité de la scène contemporaine et savoir identifier les talents qui viendront enrichir la pluralité de la Troupe et répondre aux exigences de distribution des spectacles.

En 2023, la Troupe permanente est composée d'une soixante comédiennes et comédiens, dont trente-huit sociétaires, et vingt-deux pensionnaires (vingt-quatre femmes et trente-sept hommes). S'y ajoutent dix-neuf sociétaires honoraires et un artiste auxiliaire. Le 1er janvier 2023, Jennifer Decker et Anna Cervinka ont été nommées 539e et 540e sociétaires de la Troupe. Quatre nouveaux pensionnaires ont fait leur entrée dans la Troupe : Léa Lopez le 1e avril 2023, Sefa Yeboah et Dominique Parent, le 9 mai 2023, Baptiste Chabauty, le 27 novembre 2023. Jordan Rezgui a été engagé comme artiste auxiliaire le 9 mai 2023.

L'alternance

Pratique que seule la Comédie-Française ait fait perdurer en France comme élément constitutif, l'alternance désigne en premier lieu celle des spectacles, spécifique à la Salle Richelieu, où l'on en donne jusqu'à quatre différents la même semaine tout en abritant les répétitions quotidiennes d'un cinquième. Concrètement cela signifie qu'on ne joue pas deux fois de suite le même spectacle et que les décors sont montés et démontés 3 fois par jour selon un rythme immuable : matin : démontage du décor de la représentation de la veille puis montage du décor du spectacle en répétition – 13h-17h : répétition – 17h : démontage du décor de la répétition et montage du décor de la représentation de 20h30. Et cela à raison de 9 représentations par semaine (7j/7 à 20h30 et les samedis et dimanches également à 14h)

Mécanique inscrite dans le fonctionnement de la Comédie-Française depuis sa formation par la réunion de deux troupes (tragique et comique) devant alterner les répertoires et les spectacles, l'alternance concerne aussi les comédiennes et comédiens. La Troupe peut ainsi jouer jusqu'à huit pièces concomitamment sur les trois plateaux de la Comédie-Française (auxquels s'ajoutent les tournées, les productions audiovisuelles et la programmation numérique) et plusieurs comédiennes ou comédiens peuvent être distribués sur un même rôle et se relayer pour assurer la plus grande diversité de propositions possible. Dans une rotation permanente, l'alternance ordonne le mouvement général de la Maison et exerce la virtuosité de la Troupe, avec une logistique technique unique (plateaux, ateliers de décors et de costumes) doublée d'une gestion précise de l'emploi du temps de la soixantaine de Comédiennes et Comédiens-Français et du calendrier des quelque 900 représentations par saison.

L'Académie

En 2023, elle comprend 11 académiciennes et académiciens. Depuis la saison 2010-2011, l'académie de la Comédie-Française permet à des jeunes diplômés des écoles nationales ou universités de théâtre, de passer une saison en immersion au sein de la Maison. Elle comprend sept comédiens et comédiennes, une metteuse en scène – dramaturge, un scénographe, une costumière et une conceptrice son.

2. Les missions de la Comédie-Française

Comme l'indique l'article 2 de son décret statutaire du 1e avril 1995[1] : « la Comédie-Française a pour mission essentielle de représenter les pièces de son répertoire et d'en assurer le rayonnement

[1] Décret n°95-356, 1e avril 1995, conférant à la Comédie-Française le statut d'établissement public national à caractère industriel et commercial.

national et international. Pour l'exercice de cette mission, la Comédie-Française assure, sous l'autorité d'un Administrateur général, la continuité d'une troupe de comédiens qui comprend les sociétaires réunis dans la Société des Comédiens-Français, des pensionnaires et des académiciens[2]. »
Une mission enrichie au fil des années de devoirs complémentaires confiés par son ministère de tutelle, le ministère de la Culture, à l'administrateur général de la Comédie-Française. Parmi elles : la promotion des jeunes générations de metteurs et metteuses en scène, la progression de l'égalité femme-homme et de la diversité, le renforcement de l'accessibilité de la programmation par la rencontre avec de nouveaux publics, la participation à l'éducation culturelle de la jeunesse, développer une offre numérique gratuite et payante. Autant de missions qui mobilisent l'ensemble de ses personnels, impliquent le développement permanent de nouvelles expertises et compétences, orientent le projet artistique et placent la Comédie-Française au cœur d'un écosystème foisonnant en prise avec l'époque.

Voir rapport d'activité, Annexe n°10.

[2] Ces derniers sont aujourd'hui les comédiens de l'Académie de la Comédie-Française, en contrat de professionnalisation.

3. BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

Un projet de rédaction de SPSI a été entamé en 2018, mais n'a pas été finalisé. En ce sens, il n'est pas possible d'établir un bilan du précédent SPSI. Toutefois, en matière de réalisation de travaux pour la période de 2020 à 2023, la Direction du bâtiment et des équipements a réalisé au minimum quinze projets de travaux majeurs, dont la mise en accessibilité et le réaménagement du hall d'entrée et de la boutique.

3.1 1.1Les grands marchés de travaux réalisés entre 2020 et 2023 sur le Site Richelieu

Rénovation des cintres

Les travaux entrepris en mai 2020 par les entreprises Bosch-Rexroth et BC Maintenance pour renouveler les équipements de pilotage des cintres se sont achevés fin janvier 2021.

Les principales caractéristiques de ce nouveau système de pilotage sont :

- Le changement des interfaces ;
- Le renforcement de la sécurité ;
- L'augmentation de la longévité du matériel.

Rénovation du péristyle

La rénovation du péristyle se décline en plusieurs changements majeurs :

- Le contrôle et les guichets de billetterie sont réunis dans une borne centrale permettant de mieux répartir les flux de public en récupérant la circularité de l'espace ;
- Le vestiaire du public a été redescendu au niveau rez-de-chaussée pour simplifier l'accueil des spectateurs, notamment du public en situation de handicap ;
- La boutique est désormais ouverte à la fois sur la place Colette et sur le péristyle, afin d'en garantir l'accessibilité au public en situation d'handicap et d'améliorer sa visibilité ;
- Les travaux d'accessibilité de l'espace aux personnes en situation de handicap d'une part et de sécurité d'autre part ont été effectués ;
- Les travaux ont permis d'améliorer l'acoustique et l'éclairage de cet espace d'accueil ;
- La structure métallique cachée dans des colonnes en stuc a été révélée, elles datent de la rénovation ayant suivi le grand incendie de 1900 ;
- Les voûtes en pierre ont été dégagée de leurs couches de plâtre, permettant de révéler leur authenticité datant de 1789 ;
- Un plafond réfléchissant en plaques d'aluminium permet d'accroître visuellement le volume du péristyle ;
- Les pourtours de la Salle Richelieu ont été repeints et une nouvelle signalétique a été mise en place.

Ces travaux ont été financés à hauteur de 2,21M € d'euros par le ministère de la Culture et l'aménagement de la boutique est financé par la Société des Comédiens-Français à hauteur de 200 000 euros. Les meubles de la boutique ont été fabriqués par les ateliers de construction à Sarcelles.

Chantier de rénovation du système incendie

Le système de sécurité incendie a été entièrement rénové et financé par le ministère de la Culture pour un montant total de 600 000 €. Ces travaux ont permis de supprimer l'ensemble des têtes de détection incendie de type « ionique » interdites aujourd'hui.

Chantier de rénovation de l'éclairage

Des travaux de rénovation de l'éclairage ont été réalisés en vue de réduire la consommation énergétique sur ce poste (changement des sources, changement de certains luminaires et détection automatique dans certaines zones). Ils concernent différents espaces : la Salle Richelieu (hors lustre), les pourtours de la Salle, l'ensemble des lustres du théâtre, les sous-sols, les ateliers, les loges, ainsi que les salles de répétition. Ce projet a été financé dans le cadre de l'opération « TIGRE ».

Ateliers Costumes Amelot

À la suite de la perte des salles de répétition du Grand Palais et des ateliers « volants » de couture, les locaux de la rue d'Amelot ont été rénovés :

- Atelier Jardin : dédié à Richelieu
- Atelier Cour : dédié au Vieux Colombier, afin de récupérer la salle de répétition au sous-sol du théâtre
- Atelier Déco : rénovation et mise aux normes partielle de cet espace
- Rénovation des deux points d'eau et sanitaires.

Rénovation de la cafétéria des personnels à Richelieu

Des travaux de rénovation de la cafétéria sont en cours de réalisation et seront réceptionnés en janvier 2023. La rénovation concerne la transformation et l'aménagement de l'espace de restauration collective et des vestiaires ainsi que la transformation et l'aménagement des locaux dédiés aux cuisines (production et stockage).

Depuis 2023, un nouveau concessionnaire a la charge de l'exploitation de la restauration collective et du bar du public pour les prestations d'avant-spectacle et d'entracte.

Divers travaux de maintenance et d'entretien

- Rénovation de l'entrée administrative place Colette ;
- Ouverture de la billetterie sur l'extérieur ;
- Rénovation du bureau de la régie des costumes ;
- Réfection de 6 velux dans l'atelier des coiffeurs et des lingères ;
- Réfection de l'espace traiteur, à côté de la Salle Mounet-Sully ;
- Rénovation des ateliers de coiffeurs et lingères ;

La Comédie-Française a mis en place un accord-cadre multi-attributaire de travaux de maintenance sur ses différents sites. Il s'agit d'une volonté de la Direction du bâtiment et des équipements de développer un partenariat avec des entreprises qui ont connaissance du site et une plus grande disponibilité d'intervention.

Rénovation de l'ascenseur R dit « le Guignol »

Cet ascenseur joue un rôle important dans la circulation du personnel et du matériel technique nécessaire au bon fonctionnement du déploiement des espaces scéniques. La volonté du projet était d'adapter ses dimensions aux usages des techniciens et d'augmenter ses dessertes à l'étage Préville, Pont de projection, 2ème ,3ème, 4ème dessous et Galerie Montpensier en prenant en compte les

contraintes techniques et structurelles du bâti. Les travaux ont été réalisés en site occupé en tenant compte des contraintes liées aux répétitions. Ces travaux ont été financés à hauteur de 1 100 000 € par le ministère de la Culture.

Rénovation énergétique de la Salle Richelieu

La Comédie-Française intègre le domaine national du Palais-Royal, dont les bâtiments, jardin, cours et passages sont classés monuments historiques par arrêté du 14 novembre 1994. A ce titre, l'administrateur général et les services du bâtiment et des équipements ont sollicité l'agence 2BDM – architectes en chef des Monuments historiques – en charge des opérations sur le domaine du Palais-Royal, pour l'élaboration d'études de rénovation énergétique à l'échelle de l'ensemble de l'édifice. Les travaux réalisés en 2022 et 2023 intègrent déjà les exigences de rénovation énergétique, afin de ne pas devoir "faire et défaire".

L'enjeu du remplacement des menuiseries et mises en œuvre d'isolations murales ou de sols complémentaires est de conduire à une meilleure maitrise des consommations énergétiques et d'améliorer le confort des usagers. Les anciennes menuiseries, pour certaines vétustes et présentant des défauts d'étanchéité à l'air ont été remplacées par des ouvrages neufs, munis de doubles vitrages thermiquement performants et de joints d'étanchéité ; les menuiseries neuves sont conformes aux dispositions esthétiques anciennes, dans le respect du caractère patrimonial des lieux.

Ces travaux ont fait l'objet d'une subvention du ministère de la Culture accordée en 2021, de 600 000 €, de deux subventions de 1 M€ accordée en 2022 et 2023 par la direction générale du patrimoine et de l'architecture.

Travaux de rénovation du Foyer des artistes et de la Salle du Comité

Le projet avait pour objet la réhabilitation d'une partie des locaux à l'étage scène. Le budget alloué à ces travaux s'est élevé à 256 000 € HT. Ce projet avait plusieurs objectifs majeurs :

- La réhabilitation de la Salle du Comité et du Foyer des Artistes avec l'amélioration thermique, le remplacement des menuiseries extérieures et un nouvel aménagement d'intérieur ;
- Le déplacement de l'équipement des micros pour les comédiens, initialement dans le Foyer des Artistes, dans un nouveau local de l'étage appelé : local d'équipement micro ;
- La création d'un point d'eau ouvert sur le couloir, à côté des sanitaires de l'étage qui ont été également rénovés dans le cadre du projet ;
- La réhabilitation des circulations avec remise en peinture.

Remplacement des accumulateurs de la cage de scène

La direction technique doit procéder au remplacement décennal des réserves et accumulateurs d'azote qui servent au fonctionnement de la machinerie des cintres. L'entreprise sollicitée pour l'exécution des prestations est la société BC Maintenance. La Comédie-Française a eu recours à ce prestataire depuis plus de quinze ans pour assurer la maintenance des cintres, et il fût le cotitulaire du marché de remplacement des cintres avec la société Bosch il y a dix ans. Les possibilités de remplacement des accumulateurs sont uniquement prévues au mois d'août et doivent être effectuées en 2023 et 2024.

3.1 2.2 Projet de la Cité du Théâtre

Le projet de Cité du théâtre répondait à l'évolution des besoins de trois opérateurs (le Théâtre de l'Odéon, le Conservatoire National Supérieur d'Art Dramatique, la Comédie-Française). Les difficultés à trouver un juste équilibre entre l'ambition artistique et sociale du projet et les coûts réels de réalisation ont conduit à un abandon du projet.

Eric Ruf, Administrateur Général de la Comédie-Française, a annoncé l'abandon du projet en ces termes :

> À tous et à toutes,
>
> Après avoir tenté ces deux dernières saisons, conjointement avec notre ministère de tutelle, de trouver un point d'équilibre entre l'ambition artistique et sociale du projet de la Cité du théâtre et les coûts réels de sa réalisation, force est de constater que l'équation ne peut être résolue. Les arbitrages récents dans un contexte inflationniste et les retards pris prévoyant une ouverture dans une dizaine d'années seulement ont eu raison de ce projet d'avenir.
>
> Rima Abdul Malak l'a toujours soutenu, notamment lorsqu'elle était conseillère culture à l'Elysée, et il est douloureux qu'elle soit en charge de cette mauvaise nouvelle pour notre Maison. Porter cette ambition au long cours dans la fréquence des remaniements ministériels et des circonvolutions politiques ressemble au travail de Sisyphe et je voudrais ici remercier celles et ceux, notamment vos directrices et directeurs, qui ont tant œuvré à cette Cité et dont le temps et l'expertise sont malheureusement peu récompensés.
> Je savais dès avant la dernière présidentielle que ce dossier était entré dans des limbes administratives et comptables complexes mais le projet était bien pensé, les signes de reprise après les périodes creuses nombreux et je croyais, avec l'optimisme de celui qui y travaille depuis 2008, que nos nouvelles propositions lui permettraient de repartir.
>
> Nous nous sommes tous et toutes penchés sur cette maquette magnifique de la Cité du théâtre comme des fées compatissantes. Tant de dossiers, de plans, de réunions, de solutions trouvées, de difficultés dépassées, tout cela me rendait confiant mais si tout projet public dépend de sa qualité constitutive, il dépend surtout du contexte dans lequel il évolue et de sa rencontre avec le temps politique. Malheureusement ils ne nous appartiennent pas et je regrette profondément que ce projet n'aboutisse pas pour notre théâtre.
>
> Si les problèmes de modularité de nos salles, d'espaces de travail, de postes et d'efficience qui avaient présidés à la naissance du projet de la Cité du théâtre sont bien sûr toujours là et peut-être plus complexes encore le temps passant, tout ce travail n'aura pas été fait pour rien. L'analyse de nos besoins est solide et étayée, ils sont reconnus par nos tutelles et je m'engage auprès de vous et dans le temps qu'il me reste de mandat à trouver d'autres solutions, plus modestes sans doute mais plus précises, afin que je puisse confier à celle ou celui qui me succédera un outil amélioré et un travail facilité pour tous et toutes.
>
> Cordialement,
> Éric Ruf

En ce sens, les réflexions sont tournées vers le Théâtre du Vieux-Colombier, le Studio-Théâtre (audit) et la Bibliothèque-Musée, afin d'aboutir à une optimisation des espaces de travail en sein du théâtre.

PHASE DIAGNOSTIC

4. DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

4.1 1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

Le parc immobilier occupé par la Comédie-Française s'étend sur 9 sites[3] :

- La Salle Richelieu classé monument historique, ERP de type L avec une activité annexe de type N et de type M de deuxième catégorie, susceptible de recevoir un effectif total de 1276 personnes dont 450 au titre du personnel (Paris 1e) ;
- Les locaux techniques (Paris 1e) ;
- Les salles de répétitions (Paris 1e) ;
- Les ateliers de stockage des costumes (Paris 11e) ;
- Les ateliers de construction et de stockage des décors (95) ;
- La Bibliothèque-Musée (Parie 1e) ;
- Les bureaux administratif (Paris 1e) ;
- Les places de parking (Paris 1e) ;
- Le Théâtre du Vieux-Colombier (Paris 6e) ;
- Le Studio-Théâtre (Paris 1e) ;

1.1.1 La salle Richelieu (127685/398779)

En 1799, le gouvernement concède à la Société des Comédiens-Français, le Théâtre-Français de la République, rue de Richelieu. Le 30 mai, la nouvelle Comédie-Française y ouvre ses portes et n'a jamais quitté les lieux.

Statut juridique

Le décret n°95-356 du 1e avril 1995 conféra à la Comédie-Française le statut d'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), dispose en son article 2 que : *« La Comédie-Française a pour mission essentielle de représenter les pièces de son Répertoire et d'en assurer le rayonnement national et international ».*

L'ensemble immobilier d'une superficie totale de 15 396,40 m² cadastré section AU n°1 et 2, place Colette, 75001 Paris, fut remis en dotation au profit de la Comédie-Française, par arrêté du ministre de la Culture et de la communication, et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire en date du 26 janvier 2004, pour l'accomplissement des missions de service public qui lui sont confiées.

Etat des lieux

Le théâtre de la Comédie-Française situé dans le domaine du Palais Royal est un bâtiment de huit étages. Les espaces dédiés au public représentent environ 2 000 m² et se situent :

- Au rez-de-chaussée : l'entrée du public appelée « péristyle » et la boutique de la Comédie-Française ;

- De l'orchestre à l'étage Mars : la salle de spectacle d'une capacité de 865 places (du parterre à la corbeille et aux trois balcons), les accès à la salle (pourtours) et les galeries (Charon et la galerie des bustes), ainsi que deux foyers (Pierre Dux, qui accueille l'espace bar et restauration rapide, et le bar de l'orchestre).

Les bureaux de l'Administrateur général, de la Direction générale, et du Secrétariat général sont répartis entre le rez-de-chaussée, l'entresol et l'étage Scène.

Les bureaux des diverses directions sont situés entre le sous-sol et le dernier étage du bâtiment. Les loges de la Troupe permanente de la Comédie-Française sont implantées sur trois niveaux.

Les deux derniers étages abritent les ateliers de la direction de services de l'habillement (atelier costumes, tailleurs, coiffure, perruque et maquillage, habillage, modiste, régie des costumes couturières, tailleurs, coiffeurs, modistes, régie textile, régie costumes, repassage (…), les locaux techniques (régie son, lumières…) et la coupole.

La cage de scène dite « à l'italienne », d'une surface de 250 m² est composée :
- D'un plateau traditionnel tramé de rues et fausses rues ;
- De quatre (4) étages de dessous de scène ;
- D'une cage comprenant un pont de projection et quatre (4) niveaux de passerelles, de services, un gril à vingt-quatre (24) mètres du plateau, et un faux-gril.

Dans cet ensemble figure également une salle d'actions éducatives et de gala, la salle Mounet-Sully, située dans le théâtre à l'étage scène, d'une surface totale de 100 m². Cette salle, antérieurement utilisée pour les répétitions sans être complètement appropriée à cet usage, a été intégralement rénovée en 2017 pour lui permettre cette nouvelle destination. Le financement a été intégralement apporté par la Fondation Total associée à la Fondation du Patrimoine, et la Fondation Michelin.

1.1.2 Les locaux techniques (127685/444407)

Sous-catégorie pour les locaux techniques :

Le sous-sol d'environ 4 000 m² étendu en salles de répétitions sous les colonnes de Buren, le reste divisé en locaux techniques et réserves.

La Comédie Française souhaite corriger l'incohérence des codes Chorus relative au bâtiment Richelieu. La séparation en trois codes (théâtre, Salle de répétition et sous-sols) rend le remplissage des données dans le référentiel technique trop complexe.

1.1.3 Les salles de répétitions : Palais Royal (127685/335872)

La Comédie-Française dispose de trois (3) salles de répétition et deux salles annexes (salle de réunion et salle de musique et d'enregistrement), situées sous les colonnes de Buren, d'une surface totale de 1 100 m².

La CDUS mentionne une SHON de 467,6 m².

Ces ensembles immobiliers ont été remis en date du 8 novembre 2005 à la Comédie-Française par arrêté du ministre de la Culture et de la communication, et du ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, en dotation provisoire prenant fin de plein droit le 31 décembre 2008. Ils sont référencés dans la convention du 30 décembre 2016, entre la Comédie-Française et le préfet de Paris.

La Comédie Française souhaite corriger l'incohérence des codes Chorus relative au bâtiment Richelieu. La séparation en trois codes (théâtre, Salle de répétition et sous-sols) rend le remplissage des données dans le référentiel technique trop complexe.

1.1.4 Amelot - Stockage des costumes (161173/327968)

Les costumes sont stockés dans des locaux situés au 14 rue Amelot, à Paris (11), acquis en 1982. Ces locaux appartiennent à la Société des Comédiens-Français, et l'EPIC de la Comédie-Française en a la jouissance à titre gratuit.

Les locaux, d'une superficie de 1 451 m² sur deux (2) niveaux, en rez-de-chaussée et sous-sol, permettent le stockage de l'ensemble des costumes (environ 10 000 pièces), et disposent également d'espaces où sont installés divers ateliers.

Une partie des collections de costumes sont également en dépôt au Centre national du costume de scène à Moulin-dans-l'Allier (03).

1.1.5 Ateliers de construction et de stockage des décors (163239/327829)

Les ateliers de décors sont situés au 4 rue du Fer à Cheval, à Sarcelles (95), sur un terrain acquis en 1974.

Les locaux comprennent trois (3) bâtiments d'une superficie totale de 5 303 m². Ils permettent la fabrication et le stockage de décors des pièces produites par la Comédie-Française (accessoires, mobilier, toiles, tapisseries…).

NOTA : Pour les deux localisations mentionnées ci-dessus (1.1.4 et 1.1.5), des projets de baux emphytéotiques entre la Société des Comédiens-Français qui en est propriétaire, et l'EPIC de la Comédie-Française, ont été rédigés par ces deux parties. Devant le coût des actes notariés estimé en 2017, une approche par convention d'utilisation a été validée.

1.1.6 La bibliothèque-musée (171537/321880)

La bibliothèque-musée de la Comédie-Française est située dans l'enceinte du Palais-Royal, rue du Beaujolais, Paris (1e). Il s'agit de locaux d'une superficie de 475 m², sur trois niveaux, en rez-de-chaussée, R+1 et au sous-sol.

Les locaux sont loués à la Banque-de-France depuis le 1e septembre 2004. En 2022, le montant annuel du loyer a été de 121 471,25 € HT. Le montant des charges a été de 15 950 € HT. Loyer + charges : 137 421,25 € HT, dont 19 140 € TTC de charges.

Le bail a été renouvelé en 2017 pour 9 ans (3-6-9), il prendra fin en 2026.

1.1.7 Les bureaux administratifs (161800/330886)

Les bureaux sont situés au 182 rue de Rivoli, Paris (1e), et sont loués à AEW Europe, comprenant deux (2) surfaces d'une superficie totale de 550 m². Ils hébergent les directions transversales et certaines directions métier :

- Le local Rivoli 1, dont la superficie est de 355 m² ;
- Le local Rivoli 2, dont la superficie de 195 m².

En 2022, le loyer annuel pour le site de Rivoli 1 et 2 était de 336 000 € HT, dont 38 400 € HT de charges.

Le bail a été renouvelé en 2020 pour 9 ans (3-6-9ans).

1.1.8 Les places de parking

Trente (30) places sont situées dans le parking administratif du Carrousel du Louvre. Ces parkings appartiennent à la Comédie-Française et à la Société des Comédiens-Français, à parts égales.

1.1.9 Le théâtre du Vieux-Colombier (189152/399053)

Le 12 mai 1986, le théâtre du Vieux-Colombier, à l'abandon malgré son inscription en 1978 à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, a été racheté pour un montant de 1,68 millions d'euros, à l'initiative de l'Etat, par la Société Anonyme du théâtre du Vieux-Colombier, constituée à cette occasion.

Le montant de la participation de l'Etat, principal actionnaire de la société » anonyme, a été de 1,07 millions d'euros, et celui de la Caisse des dépôts et consignations, de 0,61 millions d'euros.

Le ministère de la Culture a ensuite acquis le 26 décembre 1990 pour 1,04 millions d'euros les annexes du théâtre (sous-sols, locaux techniques et atelier en rez-de-chaussée), qu'il a confié à la Société anonyme du théâtre du Vieux-Colombier, en vue de l'exploitation du théâtre par cette dernière, lors de la signature d'une convention de mise à disposition intervenue le 16 janvier 1991.

Entre 1991 et 1993, l'ensemble des locaux a fait l'objet de travaux de rénovation lourds, pour un montant total de 5,49 millions d'euros, entièrement financés par le ministère de la Culture.

La mission principale du théâtre du Vieux-Colombier est la production et l'exploitation de spectacles de théâtre classique et/ou contemporain, conformément à la programmation mise en place par l'Administrateur général de la Comédie-Française, tous interprétés par les acteurs de la Troupe de la Comédie-Française.

Etat des lieux

Le théâtre du Vieux-Colombier est situé au 21 rue du Vieux-Colombier, Paris (6e), au cœur d'une copropriété typiquement parisienne constituée de différents bâtiments d'habitation datant de l'époque haussmannienne, séparés par deux (2) cours communes en enfilade, sur lesquels s'ouvre le théâtre qui traverse la totalité de la parcelle sur son aile droite. Sa superficie totale est d'environ 1 500 m².

La partie publique du théâtre accessible depuis la rue du Vieux-Colombier, couvre une superficie d'environ 450 m² située au rez-de-chaussée, comprenant la salle de spectacle de 300 places en frontal, la galerie-bar, le foyer du public, le vestiaire. Le sous-sol est réservé aux sanitaires.

La cage de scène, d'une surface d'environ 80 m² est dotée de deux (2) niveaux de dessous. Le premier est entièrement détrappable. Le second a été condamné à l'occasion de travaux de rénovation du théâtre, et transformé en une salle de répétition peu utilisable aujourd'hui en tant que telle.

En hauteur, la cage de scène se développe sur un volume de 1 200 m^3 (quinze (15) mètres de hauteur sous pannes sablières). Elle est équipée de deux (2) niveaux de passerelles de service et d'un système de cintre informatisé, permettant la manœuvre de seize (16) porteuses automatisées.

Deux (2) étages de locaux et bureaux techniques pour une surface de 70 m² s'adossent en outre au volume de la cage de scène sur la façade Est du théâtre, surplombant le proscenium et les premiers rangs de fauteuils de la salle.

Les bureaux, loges, et le foyer des artistes longent la salle et la cage de scène sur l'aile gauche du bâtiment, et se développent sur deux niveaux pour une surface globale d'environ 350 m².

Le premier sous-sol, comprend outre le premier dessous de scène, et les sanitaires publics, tous les locaux techniques du théâtre pour une surface globale de 320 m². Le deuxième sous-sol accueille la salle de répétition du théâtre d'une surface de 80 m².

Enfin, un bâtiment annexe situé dans la deuxième cour commune de la copropriété appartient également au théâtre. Il s'agit d'un ancien atelier de 80 m², dont une grande partie a été reconvertie aujourd'hui en foyer technique.

D'importants travaux ont été conduits avec le soutien du ministère de la Culture à l'été 2017, avec une mise aux normes de la salle et de l'accueil (en termes de système de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap), une amélioration du confort, et une reconfiguration d'ampleur du hall d'accueil et de restauration, ainsi qu'une mise à niveau des espaces et équipements techniques et des bureaux.

Depuis, le projet de la Cité du Théâtre prévoyant l'abandon de cette salle, aucun investissement n'a été fait sur le bâtiment.

1.1.10 Le Studio-Théâtre (104275/147469)

En novembre 1996, le Studio-Théâtre de la Comédie-Française ouvre ses portes, installé dans la Galerie du Carrousel, qui conduit de la rue de Rivoli, au musée du Louvre.

La mission principale du Studio-Théâtre est la production et l'exploitation de mises en scène de textes classiques ou contemporains, de spectacles pour enfants ou des formes musicales (cabarets…), master classes (portraits d'actrices et d'acteurs), tous interprétés et présentés par les acteurs de la Troupe de la Comédie-Française. La taille de la salle permet un rapport direct et aisé avec les comédiens, et elle permet la découverte par le public de jeunes metteurs en scène. Les académiciens y présentent leur

spectacle de fin de saison (un an sur deux). Les spectacles débutent à 18h30 et durent en moyenne une heure pour que les comédiens puissent jouer à la salle Richelieu à 20h30.

Le lieu comprend une scène de 50 m², quatre (4) loges, une cabine pour la régie technique et des gradins pouvant accueillir 136 spectateurs en frontal. L'équipe du Studio-Théâtre est composée de trois (3) permanents : une administratrice déléguée, un directeur technique et une attachée auprès des publics, à la billetterie et à la comptabilité.

L'équipe, installée dans les bureaux attenants au foyer, doit gérer l'organisation des 190 représentations par an en son lieu et en tournée.

Le contrat de concession entre la société Le carrousel du Louvre et la société Studio-Théâtre signé le 6 octobre 2021 prévoit une condition suspensive qui stipule que le carrousel du Louvre peut obtenir une décision définitive du ministre chargé de la culture, l'autorisant à réaffecter le Local à un autre usage commercial, au plus tard le 30 juin 2026. Passé ce délai, cette stipulation sera caduque et le contrat de concession est valable 10 ans à compter de la non-réalisation de la condition suspensive (du 30 juin 2026 au 29 juin 2036).

Le Studio-Théâtre paye 131 940,16 € HT d'indemnité d'occupation en 2023. Une augmentation de l'indice des loyers commerciaux est à prévoir ce qui devrait augmenter l'indemnité d'occupation de l'année 2024 autour de 140 000 € HT.

Etat des lieux
Le Studio-Théâtre de la Comédie-Française est situé au 99 rue de Rivoli, Paris (1e), dans la Galerie du Carrousel du Louvre, place de la pyramide inversée. Cette Galerie est souterraine.

L'espace dans sa totalité représente 520 m², dont 190 m² de réserves et de locaux techniques.

Le Studio-Théâtre s'étend sur trois (3) niveaux :

1) Niveau 0 :
   - La librairie boutique du Studio-Théâtre, aussi entrée principale du théâtre ;
   - La salle de spectacle en gradins d'une capacité de 136 places non numérotées (deuxième entrée au niveau 1 par le foyer) ;
   - L'accès handicapé obligatoire qui conduit vers les premiers rangs de la scène ;
   - Les quatre (4) loges et la lingerie.

2) Niveau 1
   - Le foyer du public, de 60 m² environ. Il donne accès directement à la salle de spectacle.
   - Le bar permettant un accueil convivial du public. Les bureaux de l'administrations (3), ainsi que la régie donnent sur ce foyer.

3) Niveau -1 :
   - Petit atelier d'élaboration des accessoires, et éléments de décors, et lieu de stockage ;
   - Locaux techniques (TGBT, CTA, local téléphone, local batteries, armoires électriques, armoires gradateurs).

Le plateau est une scène intégrée à la salle dont les caractéristiques techniques sont les suivantes :

- Ouverture du cadre de scène : 6.08 mètres
- Hauteur du cadre de scène : 4.60 mètres
- Profondeur plateau à cour : 4.65 mètres – à jardin : 5.10 mètres
- Largeur plateau utilisable : 9.50 mètres
- Hauteur sous fermes américaines (stacco) sur scène : 6.25 mètres

Hauteur sous bloc de béton (fond de scène à cour) : 5.15 mètres

Le projet de la Cité du Théâtre prévoyait l'abandon de cette salle, aucun investissement n'a été fait sur le bâtiment ces dix dernières années.

4.1 1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, règlementaire et environnemental des biens

Le guide SPSI incite à présenter des données sous le modèle des tableaux issus de l'OAD du ministère. Ces données brutes proviennent du RT et des anciennes bases Chorus ReFX.

1.2.1 Diagnostic d'occupation

Les bâtiments occupés par la Comédie-Française sont entièrement dédiés à l'accomplissement de la mission de service public attribuée à l'établissement.
Compte tenu du manque d'espaces disponibles au sein du bâtiment abritant la salle Richelieu, la Comédie-Française loue deux (2) surfaces au 182 rue de Rivoli (Paris 1e), qui peuvent être considérés comme des immeubles de bureaux.

L'exploitation des bâtiments est essentiellement consacrée à la fonction support, strictement nécessaires à la mission, et de relation avec les publics (mission de service public), ainsi que dans une moindre mesure par les activités annexes (boutique, espaces publics d'accueil du public et des soirées privées), et par les activités de conservation (bibliothèque-musée).

Les bâtiments sont exploités dans un souci constant de rationalisation des espaces disponibles, qui est d'autant plus cruciale que le rythme de l'activité artistique et l'alternance des spectacles conduisent à une utilisation très soutenue des espaces.

La Comédie-Française s'efforce d'assurer un entretien régulier des bâtiments dont elle a la charge, ainsi que des équipements et des installations techniques.

1.2.1.1 Salle Richelieu (site Richelieu – bâtiment principal)

Allocation des espaces
Le bâtiment principal de la Comédie-Française est décomposé en trois (3) bâtiments distincts dans le Chorus, qui portent les numéros suivants :

- *127685/398779* pour la salle Richelieu ;
- *127685/444407* pour les locaux techniques et réserves ;
- *127685/335872* pour les salles de répétitions.

La Comédie Française souhaite supprimer ces trois codes et distinctions afin de pouvoir consolider correctement les données. Demande faite à la DIE lors d'un rdv en 2023.

Richelieu	En m²
Surface utile	**11 050**
Espaces ouverts au public	
Espaces d'accueil	520
Salle de spectacle	1 480
Foyer / public / galeries	280
Espaces dévolus à l'activité théâtrale	
Cage de scène	814
Loges	1 170
Ateliers	1 535
Réserves	1 480
Salles de répétitions	516
Autres (foyers, vestiaires figuration)	220
Espaces dévolus à l'administration	
Surfaces de bureaux	450
Salles de réunions	60
Boutique	40
Autres	174
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	1 700
Locaux techniques	324
Autres	287
Effectif Physique	400
Ratio SUB / Effectif Physique (en m²)	1,4

Les surfaces disponibles de la salle Richelieu sont essentiellement allouées aux espaces dévolus à l'activité théâtrale, en production et en exploitation des spectacles. La règle de l'alternance se traduit en effet par la présence sur le site des décors, meubles, accessoires et costumes de plusieurs spectacles, jusqu'à cinq en représentation et un en répétition. De même, des loges permanentes sont attribuées aux comédiens de la Troupe, qui sont distribués tout au long de l'année dans les spectacles (créations et reprises). Par ailleurs, les ateliers de fabrication des costumes sont situés dans la partie haute du bâtiment ; la proximité avec les comédiens et le plateau étant essentielle. Enfin, les services en lien avec le public sont présents sur le site.

Du fait de l'exiguïté des lieux, très peu de surfaces sont disponibles pour accueillir les bureaux et malgré des travaux constants de rationalisation des espaces (regroupement des services, poste de travail installés dans des locaux initialement destinés à d'autres usages, etc.), il est très difficile pour l'établissement d'accueillir dans de bonnes conditions les personnels présents temporairement dans les services installés à Richelieu. De même, certaines directions (DRH, agence comptable, direction du bâtiment et des équipements, informatique, etc.) ont dû être regroupés dans deux surfaces de bureau louées à l'extérieur du théâtre (cf. article 1.2.1.5).

Depuis 2017, trois salles de répétition sont disponibles sur le site, contre deux auparavant, l'une d'elles étant mutualisée avec le Studio-Théâtre. En effet, des sous-sols inutilisés du Ministère de la culture situés sous la sculpture « Les deux plateaux » de Daniel Buren ont été remis en dotation à la Comédie-Française par le Ministère pour construire deux nouvelles salles de répétition, ce qui permet non seulement de disposer d'un outil performant et dimensionné aux besoins du théâtre mais également de rationaliser l'allocation des moyens : en effet, la création de ces salles a permis de mettre fin à la location d'espaces de répétition situés à l'extérieur du théâtre, dont le coût était de 255 000 € en 2009.

Par ailleurs, la salle de la coupole, baptisée Salle Dominique Constanza, a été rénovée en 2014 et 2015, et rendue disponible pour des activités de répétition, de présentation de lectures à un public en nombre restreint, et à certaines soirées de gala.

1.2.1.2 Ateliers de construction et de stockage des décors (site Sarcelles)

Allocation des espaces

Sarcelles	En m²
Surface utile	5 303
Espaces dévolus à l'activité théâtrale (technique)	
Ateliers	2 148
Réserves	2 590
Entrée, accueil	154
Espaces dévolus à l'équipe administrative	
Surfaces de bureaux	92
Foyer	75
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	80
Locaux techniques	75
Autres	89
Effectif Physique	40
Ratio SUN / Effectif Physique (en m²)	3,1

Ces bâtiments sont utilisés pour la conception (bureau d'étude), la fabrication (menuiserie bois, serrurerie, forge, tapisserie) et la décoration (peinture, sculpture) des décors des spectacles produits par la Comédie-Française.

Ces locaux servent également de réserves pour les décors, le mobilier, les accessoires, les tapisseries des spectacles de la salle Richelieu destinés à être repris (la quasi-totalité des spectacles crées au cours d'une saison sont repris la saison suivante ; certains d'entre eux étant même repris plusieurs saisons de suite, en fonction du succès rencontré). Lorsqu'un spectacle n'est plus joué, les ateliers récupèrent les matériaux des décors pour construire les décors de répétition des nouveaux spectacles.

Les ateliers produisent chaque année 5 à 6 créations pour la salle Richelieu ainsi que 4 à 5 créations pour le Studio-Théâtre. Par ailleurs, ils interviennent pour les remises en état des décors des spectacles repris à la salle Richelieu (entre 5 et 7 par saison) qui sont altérés par les manipulations constantes dont ils sont l'objet en exploitation du fait de l'alternance, ainsi que pour les adaptations de décors pour les tournées.

Depuis 2016, le site de Sarcelles abrite le stock de décors du Théâtre du Vieux-Colombiers, après l'abandon de locaux loués à Saint-Just-en-Chaussée (60) dans un effort de rationalisation.

En 2016 et 2017 sont conduits des travaux d'ampleur financés par le Ministère de la culture, permettant le désamiantage des parties communes des espaces rénovés, une modernisation de l'atelier de serrurerie (ce qui est en ligne avec la progression des matériaux métalliques dans les décors ces dernières années) et la réalisation d'une nouvelle aire de montage de décors possédant les dimensions et les caractéristiques de la salle Richelieu avec une modularité pour les décors de tournées, et permettant des vérifications qui diminueront le nombre de chariotages entre Sarcelles et Paris. Ces travaux seront achevés en mai 2018.

1.2.1.3 Ateliers de stockage des costumes (site Amelot)

Allocation des espaces

Amelot	En m²
Surface utile	1451
Espaces dévolus à l'activité théâtrale (technique)	
Ateliers	380
Réserves	963
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	21
Locaux techniques (TGBT, chaufferie)	53
Autres	34

Le site est essentiellement utilisé pour stocker les costumes de la Comédie-Française. Implantés en rez-de-chaussée et sous-sol, les espaces disponibles sont équipés de dispositifs techniques spécifiques qui permettent d'optimiser le rangement des costumes, dont l'établissement a seul la propriété.

Confrontée à l'accroissement continuel du stock, la Comédie-Française procède à des ventes au public, mais surtout, dans le cadre d'une convention de dépôt, dépose de nombreux costumes au Centre national du costume de scène implanté à Moulins (03), ce qui permet de ne pas avoir à chercher d'autres lieux de stockage. La proximité de ces locaux avec la salle Richelieu est essentielle car de nombreux costumes ou éléments de costumes sont réutilisés pour les nouveaux spectacles, en répétition mais également en représentation, ce qui permet de limiter les coûts de production des spectacles.

Au rez-de-chaussée, des surfaces ont été aménagées en ateliers « teinture » et « décoration » pour accueillir en déport de la salle Richelieu certaines phases de la production des costumes.

Aucun salarié de la Comédie-Française n'y est affecté en permanence ; les services y travaillent en fonction des besoins liés aux spectacles. Il n'y a pas de surface de bureau.

1.2.1.4 Bibliothèque-musée (site Beaujolais)

Allocation des espaces

Bibliothèque-musée	En m²
Surface utile	475
Espaces ouverts au public	
Espaces d'accueil	45
Espaces dévolus à l'équipe administrative	
Surfaces de bureaux	54
Bibliothèque	210
Réserves	158
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	0
Locaux techniques (TGBT, chaufferie)	0
Autres	8
Effectif Physique	6
Ratio SUN / Effectif Physique (en m²)	9

La bibliothèque-musée, d'une superficie de 500 m² située dans l'enceinte du Palais Royal, Galerie du Beaujolais, est le service dédié à la mémoire de la Comédie-Française, à son histoire et à celle de la Troupe depuis plus de trois (3) siècles. Elle a la responsabilité du patrimoine archivistique et muséal de ce théâtre ; à ce titre, elle conserve les documents accumulés au cours des années (relevés de mises en scène, programmes, photographies, documents audiovisuels...). Elle gère également la collection d'œuvres d'art constituée au fil du temps, dont l'essentiel est exposé dans les emprises de la Comédie-Française. Elle accueille régulièrement lecteurs et chercheurs.

1.2.1.5 Bureaux administratifs (site Rivoli)

Allocation des espaces

182 rue de Rivoli	m²
Surface utile (en m²)	413
Surface de Bureau (en m²)	413
Effectif Physique	46
Ratio Surface Utile / Effectif Physique (en m²)	9

Les deux surfaces louées au 182, rue de Rivoli, 75001 Paris, représentant une surface de 413 m² sont les seuls locaux abritant exclusivement des bureaux. En effet, l'exiguïté des locaux de la salle Richelieu ne permet pas qu'y soit installée la totalité des services de l'établissement. Certaines directions sont donc implantées hors les murs.

La direction des ressources humaines (DRH) et l'agence comptable partagent la même surface ; ce regroupement s'expliquant par une proximité des problématiques traitées par ces deux directions. De même y est implantée la caisse de retraite du personnel de la Comédie-Française, dont le fonctionnement est assuré par la mise à disposition de temps de personnels de l'Agence comptable. L'autre surface regroupe les services aux publics (y compris billetterie) et le service éducatif.
Au total, ce sont 46 postes de travail qui sont opérationnels dans ces deux surfaces.

1.2.1.6 Théâtre du Vieux Colombier

Allocation des espaces

Théâtre du Vieux-Colombier	En m²
Surface Utile	1140
Espaces ouverts au public	
Espaces d'accueil	57
Salle de spectacle	180
Foyer / restauration / pourtours	165
Espaces dévolus à l'activité théâtrale	
Cage de scène	80
Loges	48
Ateliers	50
Réserves	25
Salles de répétitions	80
Dégagement de scène	35
Espaces dévolus à l'équipe administrative	
Surfaces de bureaux	105
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	180
Locaux techniques (TGBT, chaufferie)	80
Autres	55

1.2.1.7 Studio-Théâtre

Studio-Théâtre	En m²
Surface Utile	520
Espaces ouverts au public	
Espaces d'accueil + Boutique	80
Salle de spectacle	140
Foyer / public / galeries	62
Espaces dévolus à l'activité théâtrale	
Cage de scène	45
Loges	45
Ateliers	0
Local décors	48
Salles de répétitions	0
Autres (régie)	20
Espaces dévolus à l'équipe administrative	
Surfaces de bureaux	40
Espaces dévolus à la logistique	
Espaces dévolus à la circulation interne	15
Autres	25

On observe que les espaces de ces deux (2) filiales sont exclusivement réservés à l'exercice de leur mission ; à savoir la production et l'exploitation de spectacles de théâtre et l'accueil du public. Les bâtiments occupés par le Théâtre du Vieux-Colombier et par le Studio-Théâtre sont donc entièrement dédiés à l'accomplissement de la mission de service public qui leur est attribuée.

De fait, ils ne peuvent être considérés comme des immeubles de bureaux, même si une partie des bâtiments est occupée par les fonctions de supports de l'activité artistique (fonction technique et administrative) et par le prolongement de la mission de service public (sensibilisation et accompagnement des publics, accueil de manifestations hors programmation, etc.) ainsi que, dans une moindre mesure, par les activités annexes (activités commerciales).

Compte tenu du fait que les effectifs permanents sont respectivement de seize (16) au Théâtre du Vieux-Colombier et de sept (7) au Studio-Théâtre, on constate que les surfaces de bureaux sont très limitées et les deux théâtres sont confrontés aux mêmes problématiques d'exiguïté des locaux.

1.2.2 Diagnostic fonctionnel

Le domaine du Palais-Royal a été classé monument historique par arrêté du 14 novembre 1994. Il ne peut donc ni être détruit, ni faire l'objet d'une restauration, de réparations ou de modifications sans l'accord préalable du ministre de la Culture. Les travaux d'entretien destinés uniquement à maintenir le bien en bon état ou à en prévenir toute dégradation ne nécessitent aucune autorisation de travaux.

1.2.3 Diagnostic technique

1.2.3.1. La salle Richelieu (127685/398779)

Dont locaux techniques (127685/444407) et salles de répétition (127685/335872).

Assurer les spectacles avec les contraintes artistiques d'aujourd'hui, ainsi que l'application des normes en vigueur dans le Monument historique est une contrainte importante. Néanmoins les échanges riches et compréhensifs avec ABF et DRAC permettent de trouver les compromis nécessaires.

Il manque une salle de répétition. Les bureaux dédiés aux administratifs ne sont pas toujours faciles à trouver (problème de superficie) et l'organisation des services en pâtie (répartition parfois hasardeuse, « où on peut »).

1.2.3.4. Les ateliers de stockage des costumes (161173/327968)

Locaux conformes aux besoins. Nécessité de réduire constamment le stock afin de faire entrer les nouvelles collections. Pas de marge d'extension.

1.2.3.5 Les ateliers de construction des décors (163239/327829)

Les travaux de mise aux normes de ces ateliers sont en cours. Voir dans la suite du document.
Le stockage est contraint en superficie et impose de « casser » régulièrement des décors, c'est-à-dire s'en séparer. La démarche environnementale récente permet, outre le travail de récupération de matériaux pratiqué depuis des années, d'étudier d'autres sources de valorisation des décors : dons, ventes, déstockage dans des recycleries.

1.2.3.6. La bibliothèque-musée (171537/321880)

Les conservations de stockage ne sont pas idéales. La superficie est trop petite pour permettre d'assurer la bonne gestion des archives contemporaines.

1.2.3.9. Le théâtre du Vieux-Colombier (189152/399053)

La configuration de la salle entraine une complexité importante pour la mise et démise du décor. La configuration bi-frontale n'a pas encore été acceptée par le BERP. Dossier en cours, déposé en 2023.
A noter : une vétusté de certains équipements techniques. Voir projet de travaux dans la suite du document.

1.2.3.10. Le Studio-Théâtre

A noter : une vétusté de certains équipements techniques. Voir projet de travaux dans la suite du document.

1.2.4 Diagnostic règlementaire

Les vérifications périodiques obligatoires sont réalisées par un bureau de contrôle extérieur annuellement.

Dernières commissions de sécurité :

- 2021 à Richelieu
- 2022 au Vieux Colombier
- 2022 Studio

Voir en Annexe 2 les comptes rendus des commissions.

Divers diagnostics ont été menés sur le parc bâti ces dernières années, les rapports sont annexés en Annexe 3.

- Richelieu
    - Contrôles périodiques : tableau récapitulatif 2023
- Sarcelles :
    - Visite inspection du travail, date : 26 Octobre 2023
    - Travail collaboratif CRAMIF, 20 avril 2023 / 19 mars 2024 / 26 mars 2024
    - Diagnostics règlementaires avec SOCOTEC, dont ICPE et APEX, 14 Décembre 2022
    - Contrôles périodiques : tableau récapitulatif 2023
- Amelot :
    - Contrôles périodiques : tableau récapitulatif 2023
    - Diagnostic règlementaire avec SOCOTEC, 2022 et 2023
- Locations (Rivoli et Bibliothèque) :
    - Contrôles périodiques : tableau récapitulatif 2023

1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental

Les diagnostics ont été réalisés pour l'ensemble des sites. Voir Annexes :

- Annexe 4 : Théâtre Richelieu, H3C, en 2013
- Annexe 5 : Ateliers de construction à Sarcelles, Espace-Temps, en 2020
- Annexe 6 : Studio Théâtre, RBI, en 2024
- Annexe 7 : Vieux Colombier, RBI, en 2024
- Annexe 8 : Bureaux Rivoli, AllDiag,2020
- Annexe 9 : Bibliothèque, Qualiconsult, 2018

4.2 1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

5. DIAGNOSTIC FINANCIER

1.1 Dépenses immobilières de l'opérateur

Les dépenses immobilières de l'opération tiennent à plusieurs postes :

- Des dépenses de fonctionnement :
  - Fluides (électricité, gaz, CPCU, eau, carburants…)
  - Loyers
  - Prestataires extérieurs
  - Entretien
  - Sécurité
  - Informatique
  - Services généraux
  - Assurances
  - Divers

- Des dépenses d'investissement :
  - Liées à l'entretien du parc bâti principalement
  - Ainsi que des dépenses liées au scénique et le renouvèlement du matériel

1.2 Moyens financiers de l'opérateur

1.2.1 Budget global

En 2023, le ministère de la Culture a accordé 24,78 M€ et le mécénat 1,8 M€ HT.

1.2.2 Budget immobilier

BUDGET FONCTIONNEMENT

RICHELIEU		
	2023	**2024**
Fluides	662 500	661 500
Loyers	643 588	687 000
Prestations extérieures (gardiennage, nettoyage, maintenance immobilière)	920 000	940 000
Entretien (immeuble, matériel, véhicules)	110 000	110 000
Sécurité (entretiens moyens de secours) de 2020 à 2022 en prestations exterieures	8 000	8 000
Informatique	729 300	714 268
Assurances	126 000	120 000
Total	**3 199 388**	**3 240 768**

VIEUX COLOMBIER		
	2023	2024
Fluides	72 000 €	70 000 €
Loyers (charges locatives)	18 069 €	20 000 €
Prestations extérieures (nettoyage)	53 182 €	54 000 €
Entretien (maintenance batiment et entretien réparations)	50 935 €	46 400 €
Sécurité (entretiens moyens de secours)		
Informatique	9 680 €	7 000 €
Assurances	22 692 €	23 500 €
Total	**226 558 €**	**220 900 €**

STUDIO-THEATRE		
	2023	2024
Fluides	39 043 €	38 428 €
Loyers	131 940 €	137 565 €
Charges locatives	149 727 €	148 193 €
Contrats de maintenances et entretien du théâtre	**37 682 €**	**38 658 €**
Informatique *		
Assurances	20 876 €	21 215 €
Total	**379 268 €**	**384 059 €**

BUDGET D'INVESTISSEMENT

Le budget d'investissement courant annuel alloué à l'EPIC est de 340 000 € HT, avec une évolution en 2024 à 420 000€HT.

Il n'y a pas de budget alloué annuellement pour l'entretien du Studio Théâtre ni du Vieux Colombier.

Ce budget est insuffisant pour assurer l'entretien immeuble du patrimoine immobilier de la Comédie Française. Le ministère de la Culture permet à la Comédie Française d'assurer les travaux nécessaires d'entretien par le biais de subvention exceptionnelles d'investissement, fléchées sur des projets particuliers.
Ce fonctionnement a pour défaut de limiter l'autonomie de gestion de la Comédie Française sur son parc immobilier et la programmation pluriannuelle des travaux. C'est une des raisons pour lesquelles le parc bâti de l'établissement présente un état de vétusté avancé et de nombreuses inconformités règlementaires.

En 2021, la Comédie Française a étudié ses besoins en investissement courant. Ils s'élevaient alors à 1,17 M€ HT par an, qu'on peut aujourd'hui ré-évaluer à 1,3 M€ HT par an, au vu de l'inflation. Il serait également nécessaire d'attribuer un montant d'investissement annuel pour le Vieux Colombier à hauteur de 100 000 € HT et pour le Studio Théâtre de 50 000 € HT.

Etudes relatives au budget d'investissement annuel réalisée par la Comédie Française en 2021, pour l'EPIC (Richelieu, Sarcelles, Amelot, bureaux et bibliothèque) :

	Coût annuel
RICHELIEU (14 072 m²)	**820 000**
Gros entretiens et Rénovation - Bâtiment :	
rénovation des espaces (peinture, sols, réseaux)	500 000
HORS Gros entretiens et Rénovation - Salles MH	-
Entretiens des équipements techniques	70 000
(CTA, Froid, Chaufferie, sécurité …)	
Renouvellement des equipements sceniques (yc ateliers décors)	250 000
SARCELLES (5 303 m²)	**151 333**
Gros entretiens et Rénovation - Bâtiment :	
rénovation des espaces (peinture, sols, réseaux)	141 333
Entretiens des équipements techniques	
(CTA, Froid, Chaufferie, sécurité …)	10 000
AMELOT (1 451 m²)	**29 183**
Gros entretiens et Rénovation - Bâtiment :	
rénovation des espaces (peinture, sols, réseaux)	24 183
Entretiens des équipements techniques	
(CTA, Froid, Chaufferie, sécurité …)	5 000
BUREAUX ET BIBLIOTHEQUE (location, 963 m²) - Petit entretien	**16 050**
INFORMATIQUE	**150 000**
TOTAL (Hors Salle MH)	**1 166 567**

6. DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

6.1 Etat des lieux des moyens humains

La fonction immobilière est aujourd'hui répartie au sein de la Direction du Bâtiment et des Equipements (DBE), laquelle compte six services (informatique, intérieur, maintenance, sécurité, travaux et administratif), et un total de vingt-cinq salariés. La DBE assure le bon fonctionnement et la bonne utilisation des sites de l'EPIC Comédie-Française, y compris écoresponsabilité.

Organigramme de la Direction du Bâtiment et des Equipements :



Vieux Co + Studio

6.1.1 Asset Management

L'asset manager – ou gestionnaire d'actifs – est la personne en charge de la gestion d'un portefeuille pour le compte d'un ou plusieurs clients. Il s'occupe de l'optimisation et de la valorisation des placements immobiliers.

Sans objet, à la Comédie-Française.

6.1.2 Property Management

Le property manager – ou gestionnaire immobilier – assure la gestion locative, technique, administrative et juridique de biens immobiliers pour le compte d'un propriétaire qu'il soit particulier, institutionnel, sociétés foncières, etc. Il a également un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine confié.

Sans objet.

Concernant les sites de la Salle Richelieu, les ateliers de costume (Paris 11e), les ateliers de décors (95), les bureaux administratifs (Paris 1e) et la Bibliothèque-Musée (Paris 1e), ces derniers sont régis par la Direction du Bâtiment du bâtiment et des équipements.

Concernant le Théâtre du Vieux Colombier, Margot Chancerelle, directrice de la production et des budgets de l'établissement assure ces missions.

Concernant le Studio-Théâtre, Régine Sparfel, administrative de l'établissement assure ces missions.

6.1.3 Facility Management

Le facility manager a pour mission de planifier et organiser les interventions des équipes de maintenance et des prestataires. Il définit et suit les besoins de l'établissement, élabore et assure le suivi du budget, fait appliquer la législation en matière d'hygiène et de sécurité.

Le chef du service de la maintenance au sein de la Direction du bâtiment et des équipements assure cette mission.
Au Théâtre du Vieux-Colombier et au Studio-Théâtre, les directeurs techniques qui assurent cette mission.

6.1.4 Project Management

Le project manager – ou gestionnaire de projet – supervise l'ensemble du développement des organisations et des entreprises afin d'améliorer leur efficacité en adaptant leur organisation et leurs méthodes de travail. Il s'attache à la fois sur la gestion du travail, des relations des salariés et des différents rôles occupés par ces derniers.

La directrice de la Direction du bâtiment et des équipements assure cette mission avec le pôle Travaux.

6.2 Etat des lieux des compétences

6.2.1 Domaines de compétences identifiés

Au sein de la Direction du Bâtiment et des Equipements, diverses compétences sont identifiées exercées :

- Grands travaux ;
- Développement durable ;
- Informatique ;
- Maintenance ;
- Sécurité
- Services généraux.

6.2.2 Besoins en formation

La Comédie-Française doit se former dans la mise en place et la bonne exécution du plan de transition écoresponsable. Les différentes missions nécessitent une formation continue des équipes.

7. PHASE STRATEGIQUE

Le bilan de ces différents diagnostics doit permettre d'identifier des axes stratégiques d'amélioration tant pour l'état qualitatif du patrimoine immobilier que pour la fonction patrimoniale de l'établissement avec une professionnalisation des métiers.

Sur le plan de la connaissance du patrimoine, le développement structurel de la direction du bâtiment et des équipements devra permettre de synthétiser les données, de mettre en place des indicateurs d'aide à la décision à la programmation des opérations et d'actualiser les tableaux de bord issus de l'OAD.

Sur le plan de la conservation du patrimoine et dans l'objectif de répondre aux objectifs de rénovation énergétique, des opérations lourdes de rénovation énergétique sont à programmer dans les prochaines années tout en maintenant la volonté de l'établissement dans les dotations budgétaires afin de pérenniser les actions de confort énergétique.

Ces deux premiers axes sont à corréler pour optimiser la priorisation des travaux au regard de l'évolution des gains potentiels. Les obligations du propriétaire doivent également être une priorité afin de répondre aux exigences en termes de sécurité et de maintenabilité des équipements techniques principaux (ascenseurs, centrales SSI, etc..).

L'optimisation de l'existant doit permettre d'accueillir de nouvelles fonctions tout en permettant la création de nouveaux projets d'infrastructure. Les investissements financiers conséquents mis en place ces dernières années doivent être pérennisés afin de participer à l'amélioration générale du parc immobilier tout en maintenant en fonctionnement les installations actuelles.

A la suite de l'abandon du projet de la Cité du Théâtre, une réflexion est en cours sur la gestion du parc immobilier de la Comédie-Française et l'apparition de nouveaux métiers faisant grandir le besoin en ETP. Ces besoins doivent prendre en compte les nouveaux enjeux de développement durable et la qualité des conditions de vie au travail.

Enfin, la professionnalisation de la fonction patrimoine rend indispensable une montée en puissance des effectifs et des compétences. L'identification de ces problématiques contribue à la définition de la stratégie immobilière élaborée dans la suite du document.

7.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière

Le 28 septembre 2023 à l'occasion de la présentation du budget du ministère de la Culture, la ministre – Mme Rima Abdul Malak - a annoncé l'abandon du projet de réhabilitation des ateliers Berthier dans le 17ème arrondissement de Paris dit la « Cité du Théâtre ».

L'opération Cité du théâtre, dont la maîtrise d'ouvrage était assurée par le GIP Cité du théâtre, constituait un pôle artistique et culturel réunissant trois institutions – le Conservatoire National Supérieur d'Art Dramatique, l'Odéon-Théâtre de l'Europe et la Comédie-Française – et comprenait :

- Des nouveaux locaux du Conservatoire, regroupant des salles de spectacle et de travail, des salles d'enseignement et de recherche ainsi que des espaces techniques et administratifs, en conservant le théâtre à l'italienne, rue du conservatoire dans le 9e arrondissement ;
- Des salles de spectacle, de répétition, et des espaces techniques et administratifs pour le théâtre de l'Odéon, en complément du site de l'Odéon situé dans le 6e arrondissement de Paris ;
- Des salles de spectacle, de répétition et des espaces techniques et administratifs pour la Comédie-Française, en complément du site de Richelieu, situé dans le 1er arrondissement de Paris ;
- Un « 4è pôle » traduisant les échanges entre les trois établissements, dans une logique de site affirmée, correspondant aux espaces communs, des services au public et ouverts sur le quartier (halls d'accueil, centre de ressources, espaces commerciaux notamment de restauration).

Concernant la Comédie-Française, le programme de travaux de réhabilitation prévoyait la construction de deux nouvelles salles d'une capacité respective de 250 et de 600 places. Elles avaient pour vocation de se substituer à l'actuel Studio Théâtre dont le bail de location arrivera à échéance en 2026 et sa salle du Vieux Colombier.

Outre la proposition d'accueil du public, le projet « Cité du théâtre » permettait de mutualiser les dépenses de fonctionnement liées aux fonctions supports et de permettre l'arrêt des espaces loués (Bibliothèque-Musée, Rivoli 1 et 2), économie de 500 k€/an.

Néanmoins, le projet « Cité du théâtre » a été l'opportunité pour la Comédie Française, de préciser ses besoins avec les usagers/salariés. Forte de cette expérience, la Comédie-Française sait préciser son besoin dans les prochaines années.

La stratégie de l'établissement concernant :

- Le développement de l'activité avec un travail sur les publics
- La poursuite de l'activité de répétition dans le cadre de l'alternance
- Et enfin la réduction, voir suppression, des couts de location

impose une réflexion sur la stratégie immobilière conséquente. Ce point est développé en partie 2. « Stratégie Patrimoniale ».

Sur ses sites existants, l'engagement écologique de l'administrateur, Eric Ruf, se traduit au travers des différents projets de rénovation énergétique, sur Richelieu et Sarcelles. Et l'attention particulière aux conditions de travail des salariés a permis également de démarrer un projet de rénovation des ateliers de construction (en cours en 2024) et des espaces liés à la Scène à Richelieu, prévu pour 2025 et 2026.

7.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier

La Comédie Française est un établissement qui regroupe 70 métiers différents qui impactent directement les besoins surfaciques et techniques.

Le spectacle

A Richelieu, l'alternance des spectacles induit une nécessité de maintenance, d'entretien et de rénovation des espaces scénique plus important que dans un théâtre classique. Il impose également d'avoir un outil parfaitement en état de marche, sans lequel la Comédie Française serait condamnée à annuler régulièrement des spectacles et souffrirait d'un problème d'image.
Le Vieux Colombier est la seule salle qui permette de jouer des spectacles en bi-frontal. Cette particularité scénographique impose une installation particulièrement lourde et couteuse.
Le Studio Théâtre assure ses missions dans les conditions scénographiques actuelles, peu qualitative parfois pour le public et difficile au niveau des montages techniques.

Les ateliers et les services de l'habillement et techniques

Plusieurs métiers concernant la conception et fabrication des décors et des costumes se pratiquent dans des ateliers. Ils sont localisés à Sarcelles, à Richelieu et à Amelot :

- Technique : Tapisserie, décors, menuiserie, serrurerie, accessoiristes
- Habillement : couture, modistes, tailleurs, habillage, repassage, lingères, régie des costumes

Ces ateliers doivent régulièrement être entretenus pour répondre aux normes en vigueur : technique, santé, incendie, assurances …

Les salles de répétition

Elles sont nécessaires et sont très sollicitées du fait de l'alternance des spectacles. D'une dimension équivalente, si possible, au plateau de chacune des salles, elles sont équipées techniquement d'une manière sommaire pour répéter avec des décors de répétition les spectacles en création et les reprises.
L'alternance étant pratiquée à Richelieu, les salles de répétition permettent en simultanée :

- La création d'un spectacle
- Et la répétition de deux spectacles, de « reprise »

Ensuite, le Vieux Colombier et le Studio Théâtre a besoin d'une salle de répétition. Le besoin s'élève doit à 5 salles de spectacle, contre trois actuellement depuis la suppression des deux salles au Grand Palais.

Les loges et la troupe

Les comédiens possèdent tous un espace de repos, partagé ou individuel, constituant à la fois un lieu de travail et de repos entre les répétitions et représentations. Il est essentiel au bon fonctionnement de la troupe et à la qualité de travail des comédiens. Les loges demandent un entretien régulier.

7.3 Définition et expression des besoins immobiliers

7.3.1 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction accueil du public

L'accueil du public dans les trois salles

Ces fonctions sont assurées dans les trois salles de spectacle.

La Bibliothèque-musée de la Comédie-Française

La bibliothèque-musée a la charge du patrimoine de la Comédie-Française qui comprend un musée in situ présenté dans les espaces publics et les espaces de travail du théâtre, une bibliothèque, un centre d'archives et un centre de documentation dédiée à l'iconographie théâtrale et à la critique dramatique. Elle organise les visites proposées au grand public et accueille les chercheurs dans sa salle de lecture. Ses principales missions sont la collecte des archives, l'identification, le traitement, la conservation des collections. Elle les prête pour des expositions organisées par d'autres institutions et les expose elle-même dans les trois théâtres. Les collections sont décrites dans le portail La Grange, site internet entièrement dédié au patrimoine de la Comédie-Française. L'équipe de la bibliothèque est aussi en charge des recherches portant sur l'histoire de la Comédie-Française, sur son répertoire, sa troupe qu'elle présente au public sous forme de publications, d'expositions ou de présentations numériques.

Elle est ouverte au public extérieur sur rendez-vous les lundis et mardis de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30. Elle est ouverte beaucoup plus largement aux salariés du lundi au vendredi.
Le site « beaujolais » étant une location au profit de la Banque de France, un nouvel espace permettant l'archivage des documents, l'accueil du public et les espaces de travail doit être défini afin de supprimer cette charge budgétaire en fonctionnement.

7.3.2 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction espace de travail de la Comédie-Française

Au secrétariat général

Le secrétariat est une entité transverse à l'ensemble du groupe Comédie-Française, qui a pour rôle d'être la courroie de transmission entre l'intérieur et l'extérieur de la Maison. Ses missions sont :

- Les stratégies et mise en œuvre des politiques de publics
- Les stratégies et mise en œuvre des politiques de communication
- Les stratégies et mises en œuvre des politiques de marque

Ainsi, dans le cadre du développement de ces missions, le secrétariat général a l'ambition de créer un pôle de communication numérique innovant, ainsi que la création d'un pôle de médiation culturelle.
Pour ce faire, de nouveaux postes de travail devront être crée et de nouveaux espaces d'accueil liés à ces nouveaux besoins.
Soit la création de 8 postes de travail.

Besoins d'espaces à la Direction Technique

Un besoin complémentaire de surface est rendu nécessaire à la direction technique pour accueillir la mixité au Plateau. En effet, la féminisation des métiers techniques au Plateau impose de trouver des loges de changement pour les femmes à la Technique. Aujourd'hui, elles sont forcées de se changer dans les WC ce qui n'est pas règlementaire.
Le développement de l'audiovisuelles dans les spectacles, depuis plusieurs années déjà, nécessite un besoin d'espace pour un nouveau service : Son et Vidéo. Cet espace devra être constitué d'un bureau pour les chefs, un bureau partagé pour l'équipe, une régie de post-traitement et un espace d'équipement micro pour les comédiens.

Et autres demandes

Le développement important de l'activité de Mécénat entraine le besoin d'une création de bureau supplémentaire.
Afin de répondre à la règlementation, un espace doit être créé pour les syndicats.

7.4 Organisation des espaces de travail

Le site de Richelieu est un Monument Historique, il n'a pas été pensé pour les fonctions administratives qui n'existaient alors que très peu, mais pour jouer et accueillir du public. D'ailleurs, le théâtre a été agrandi 100 ans après sa construction sous Napoléon III pour créer un escalier d'honneur mais également pour des trouver des espaces dédiés aux fonctions administratives et des loges pour les comédiens.

Plusieurs problématiques concernant les espaces de travail sont à noter aujourd'hui :

- Manque de salles de répétition : la perte des salles du Grand Palais créé une complexité forte sur l'organisation des répétitions ;
- Les bureaux pour les administratifs sont dispatchés sur plusieurs étages ou site, parfois sans cohérence avec les liens fonctionnels. Un problème de vétusté est également constaté. Un plan d'amélioration a été proposé, en cohérence avec l'ancien projet de la Cité du Théâtre ;
- Les loges des comédiens au théâtre Richelieu nécessite, pour partie, d'être rénovées – notamment certaines pour des raisons de vétusté électrique. Un plan de rénovation étalé sur plusieurs années est en cours ;
- A Richelieu, la fonctionnalité de la Direction Technique, en charge du spectacle, est en train d'être étudiée afin de permettre à minima la mixité des équipes, la conformité technique et sanitaire des espaces de travail et idéalement d'améliorer l'ergonomie et le confort des postes de travail ;

7.5 Stratégie de performance environnementale

Deux grands projets sont en cours d'études et de réalisation pour les rénovations énergétiques des bâtiments :

- Richelieu : les études sont en cours (phase Avant-Projet Sommaire) et les travaux sont prévus en site occupé entre 2023 et 2029.
- Sarcelles : les travaux seront réalisés entre 2024 et 2025

Le plan développement durable de la Comédie Française poursuit ses objectifs. Par ailleurs, un bilan carbone sur l'année 2023 et un plan de transition sont en cours de réalisation et seront finalisés en fin d'année 2024 avec l'aide de l'entreprise Climat Mundi.

Enfin, plusieurs actions emblématiques ont été identifiées comme stratégiques telles que l'éco-conception des décors et des costumes, la végétalisation du Théâtre, la formation.

7.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielles et interministérielles

Pour rappel, le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) plus connu sous le nom du Décret Tertiaire impose aux bâtiments tertiaires assujettis de réduire leurs consommations d'ici 2030 et à terme 2050. L'objectif à atteindre, selon les catégories de bâtiments, est fixé de deux manières :
(en valeur relative par exemple -40% d'ici 2030 par rapport à la consommation de l'année de référence en valeur absolue par exemple).

Chaque année, un propriétaire ou un locataire assujetti doit déclarer ses consommations sur la plateforme OPERAT. L'Ademe évaluera ainsi la trajectoire de réduction des consommations en fonction des objectifs assignés.

La Comédie-Française s'inscrit dans les objectifs du SPE (service public écoresponsable) et le PNAD (plan national pour les achats durables 2022-2025) :

- D'ici 2025, 100% des contrats de la commande publique notifiés au cours de l'année comprennent au moins une considération environnementale ;
- D'ici 2025, 30% des contrats de la commande publique notifiés au cours de l'année comprennent au moins une considération sociale.

Le présent SPSI de la Comédie-Française s'insère dans la politique les directives gouvernementales.

8. STRATEGIE PATRIMONIALE

8.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

L'article L. 1 du code du patrimoine dispose que : « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.
Il s'entend également des éléments du patrimoine culturel immatériel, au sens de l'article 2 de la convention internationale pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel, adoptée à Paris le 17 octobre 2003. »

Concernant le patrimoine culturel immatériel, l'archivage « patrimonial » est déjà mis en place à travers les captations de toutes les créations. Le développement de contenu numérique tel que les interviews ou encore les émissions « Mais quelle comédie ! » ou « Théâtre à la table », ils sont intégrés à la stratégie patrimoniale avec la création d'espace numérique sécurisés dédié à ces nouveaux besoins.

Le projet de la Cité du Théâtre s'étant arrêté en septembre 2023, la stratégie de libération des baux, couteux, ne pourra pas se faire. Ils concernent la Bibliothèque-Musée et les bureaux rue de Rivoli. Ces baux courent respectivement jusque 2026 et 2029. La Comédie Française étudie d'autres pistes pour libérer ces baux.

De la même manière, le Studio Théâtre est loué au bailleur Unibail jusque 2026 – ce théâtre devant être abandonné avec le projet Cité du Théâtre. Ce théâtre nécessite des travaux de rénovation importants. La Comédie Française étudie un projet pour libérer ce théâtre.

Enfin, la stratégie patrimoniale de la Comédie-Française se traduit dans de grands travaux d'investissement et de fonctionnement immobilier.

8.2 Présentation des scenarii étudiés

La Comédie Française étudie plusieurs programmes de travaux.

La rénovation énergétique du parc bâti

Afin de répondre aux différentes injonctions de l'Etat sur ce point, la Comédie Française a démarré une réflexion importante sur la rénovation énergétique de son parc bâti.
Les travaux sont en cours d'étude ou de travaux pour Sarcelles et Richelieu. Ils sont financés par le ministère de la Culture (DGCA et DGPatrimoine). Les subventions ont été étalées selon un calendrier d'exécution proposé par la Comédie Française. L'établissement a demandé au ministère de la Culture la signature d'une lettre accord afin de garantir le calendrier d'obtention de ces financements et le bon déroulement des travaux. Voir détail du projet dans la partie 3.2.
Les travaux de rénovations énergétique sur les ateliers de costumes à Amelot seront nécessaires à moyen terme, mais étant localisé au RDC et sous-sol d'un immeuble en copropriété, ces travaux sont soumis au vote. Cependant, une partie des travaux devra être réalisée par l'établissement avant 2030 : fenêtres, porte de garage, …

Les travaux sur les surfaces locatives sont plus difficiles à suivre pour l'établissement. Les travaux ont été réalisés sur les bureaux de Rivoli : rénovation des fenêtres, doubles fenêtres … Sur les locaux de la bibliothèque, loués à la Banque de France, rien n'a été fait.
Le théâtre du Vieux Colombier et du Studio théâtre doivent être rénovés du point de vu énergétique. Voir détail du projet dans l'annexe 1.

Grands travaux de la direction technique

Des travaux sont rendus nécessaires à Richelieu, dans les espaces dédiés à la Direction Technique. Les études sont en cours avec la Maîtrise d'œuvre. Ces travaux sont financés par le ministère de la Culture (DGCA). Les subventions ont été étalées selon un calendrier d'exécution proposé par la Comédie Française. L'établissement a demandé au ministère de la Culture la signature d'une lettre accord afin de garantir le calendrier d'obtention de ces financements et le bon déroulement des travaux.
Voir détail du projet dans l'annexe 1.

Rénovation de la Coupole, des bureaux et des Loges

Ce projet vise à optimiser les espaces afin de permettre de retrouver dans l'enceinte du théâtre les différents besoins en surface exprimés dans la première partie de ce document. Ce projet est détaillé en Annexe 1.

Besoins de l'établissement après l'abandon du projet Cité du Théâtre

Le projet de la CDT permettait de répondre à plusieurs problématiques pour l'établissement. L'abandon de ce projet entraine avec lui les perspectives nécessaires à l'établissement, à savoir :

- Une petite salle, minimum 200 places. Cette fonction est assurée actuellement par le Studio Théâtre. Cet espace, en location, présente un état de vétusté important, nécessitant des travaux.
- Les salles de répétition. Suite à la perte des deux salles de répétition du Grand Palais, la Comédie Française souffre d'un manque de salles de répétition, afin de lui permettre de répéter les pièces jouées en alternance à Richelieu (deux pièces en répétition en simultanée + une répétition au plateau), les pièces du Studio et du Vieux Colombier.
- La bibliothèque. Les locaux, rue de Beaujolais, présente un niveau de vétusté remettant en question la capacité à conserver les œuvres de la Comédie Française dans de bonnes conditions. La location de ces espaces représente une part importante du budget de fonctionnement.
- En outre, il reste deux besoins identifiés :
    - Une grande salle (minimum 400 places) pour remplacer le Vieux Colombier, qui présente, lui aussi un état de vétusté et la nécessité d'y faire des travaux
    - Eventuellement, des bureaux supplémentaires pour remplacer la location des bureaux rue de Rivoli, qui représente une part importante du budget de fonctionnement

La Comédie Française a procédé a une campagne de diagnostics immobiliers sur le Vieux Colombier et le Studio Théâtre. Cela a conduit à l'étude de deux scenarii permettant de répondre aux besoins de l'établissement partiellement ou en totalité :

- Scenario 1 : le Statut Quo
- Scenario 2 : un nouveau lieu

En travaillant sur ces deux scenarii, l'établissement constate qu'il est plus sensé de partir sur le scénario 2 pour des raisons économiques mais également de fonctionnement et de respect des normes environnementales.

8.3 Opérations patrimoniales envisagées

La rénovation du Théâtre Richelieu s'inscrira dans le cadre d'une opération patrimoniale. Elle sera réalisée entre 2023 et 2028. Les services ABF et DRAC sont informés et consultés dans le cadre de réunions trimestrielles avec la directrice du bâtiment, ainsi qu'au travers des demandes d'autorisation règlementaires.

L'ensemble des projets sur le théâtre Richelieu seront aussi étudiés particulièrement avec les ABF et la DRAC, même s'ils ne relèvent pas directement de sujets patrimoniaux.

Les travaux envisagés sur le cabanon du Vieux Colombier seront considérés dans une opération patrimoniale car il est inscrit au registre des Monuments Historiques.

8.4 Opérations envisagées sur les trois prochaines années : 2025 - 2028

Voir Annexe 1 de ce document.

9. STRATEGIE D'INTERVENTION

La stratégie d'intervention vise à élaborer la stratégie d'entretien, le plan de maintenance et de gros entretien renouvellement (GER) sur un horizon de 5 ans afin de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine, optimisation du parc, modernisation du parc via 4 objectifs principaux : techniques, réglementaires, de performance énergétique, stratégique et d'adaptation du patrimoine aux usages futurs. La démarche est de donner plus de lisibilité aux missions d'entretien du patrimoine et de préparer le plan pluriannuel d'investissement (PPI) qui est la base indispensable permettant aussi de quantifier les ressources humaines pour répondre à ces objectifs et de définir une stratégie d'achat et de commande publique.

9.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

9.1.1 Objectifs techniques

Plusieurs objectifs ont été défini par la direction du bâtiment et des équipements :

Objectif technique 1 : Assurer l'accessibilité au bâtiment
Le sujet de l'évacuation du public PMR en cas d'incendie est à l'étude à Richelieu. Il est nécessaire de secourir l'ascenseur du public (P).

Objectif technique 2 : Assurer le gros entretien et la rénovation des équipements techniques

- Ascenseurs :
  - Dépose de l'ascenseur W trop vétuste et peu utilisé
  - Modification et rénovation de la machinerie du monte charge Z
- Entretien des sols (lino et moquettes)
- Plomberie, électricité :
  - Calorifugation du réseau ECS
  - Installation de nouvelles vannes de barrages sur le réseau eau glacée
  - Remplacement de l'ensemble des anciennes fontes peu accessible ou en passage de plancher
  - Curage de l'ensemble des chemins de câbles de toutes les circulations sous-sols

Objectif technique 3 : entretien des sous-sols et optimisation des espaces
Prévoir une campagne de rénovation des locaux en sous-sols sous le plateau de Bury.
Ces espaces ont subi des infiltrations jusqu'en 2018 lorsque l'étanchéité du plateau a été refaite. Depuis cette campagne de travaux, ces espaces sont hors d'eau et secs mais ont besoin d'une rénovation sur les plafonds, murs et sol.

9.1.2 Objectifs réglementaires

La Comédie-Française, en sa qualité de propriétaire est tenu, au risque d'exposer sa responsabilité, de mettre aux normes les installations afin d'assurer la protection des biens et des personnes.

Objectif réglementaire n°1 : Sécuriser le bâtiment et les installations diverses
Supprimer les risques à intervenir sur l'ouvrage (que ce soient nos équipes ou des entreprises extérieures). Dans le cadre de ce projet, plusieurs projets s'inscrivent :

- Richelieu : Amélioration de la sécurité
- Bibliothèque : Rénovation du SSI
- Vidéoprotection au Théâtre Richelieu (suite à audit sécurité sur le Palais Royal)
- Rénovation du système de sprinklage à Richelieu et à Amelot

Objectif règlementaire n°2 : Sécurisation de la Place Colette

- Mise en place d'une convention avec la Ville de Paris concernant l'occupation de la place Colette, devant le théâtre Richelieu, pour empêcher les risques suretés (véhicule piégé)
- Mise en place de bornes rétractables autour de la place, pour empêcher les risques suretés (voiture bélier)

Objectif règlementaire n°3 : Mise aux normes suites aux différents audits
À la suite des différents audits, réalisés par la Comédie Française ou par les différents organismes extérieurs (inspection du travail ou CRAMIF) :

- Mise aux normes sécurité de l'ensemble des sites
- Mise aux normes santés pour les salariés sur l'ensemble des sites

9.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux

A travers la loi Elan, l'Etat soumet l'ensemble des entreprises du secteur tertiaire à une réduction de la consommation énergétique finale du bâtiment de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à l'année de référence 2010. Ces travaux auront une durée importante et doivent donc être engagés prioritairement à la Comédie Française.

Dans le cadre du Plan de relance, la Comédie Française a fait plusieurs demandes de subvention et établi un projet ambitieux pour la rénovation énergétique du Théâtre Richelieu et des ateliers de décors de Sarcelles. Ce projet n'a malheureusement pas fait partie des lauréats, sans pour autant changer l'ambition de l'établissement.

Aussi, il est proposé de redécouper le projet, en tranche plus soutenable économiquement et d'un point de vue opérationnel car nous ambitionnons de réaliser ces travaux en site occupé.

La volonté gouvernementale d'accélérer la mobilisation du développement durable se traduit dans un cadre réglementaire qui a largement inspiré les propositions du plan développement durable de l'établissement. Les achats touchent à tous les secteurs d'activité du Théâtre : marché de nettoyage, restauration collective, prestation du bar, véhicule propre, mode de chauffage du bâtiment, provenance des matériaux, fabrication des décors en bois issu de forêts gérées durablement, matériel informatique peu consommateur d'électricité, recrutement de personnes éloignées de l'emploi…

Les différentes solutions de l'isolation thermique des bâtiments dans le cadre des travaux de rénovation énergétique des ateliers de décors de la Comédie-Française (Sarcelles) permet d'économiser 70 tonnes d'équivalent carbone.

La Comédie-Française s'inscrit dans les objectifs du SPE (service public écoresponsable) et le PNAD (plan national pour les achats durables 2022-2025) :

- D'ici 2025, 100% des contrats de la commande publique notifiés au cours de l'année comprennent au moins une considération environnementale ;
- D'ici 2025, 30% des contrats de la commande publique notifiés au cours de l'année comprennent au moins une considération sociale.

La Comédie Française a établi son premier bilan carbone en 2024 assorti d'un plan de transition ambitieux, autour de six thèmes : la gouvernance et la sensibilisation, l'artistique, le bâtiment, le numérique, la mobilité et l'alimentation.

10. SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE

Pour répondre aux besoins et aux évolutions des usages, la Comédie-Française a engagé une stratégie lisible et participant la qualification des différents sites.

Les grandes opérations immobilières de travaux nécessiterait de déployer 38 M€ d'investissement sur les prochaines années, dont :

- 12,3 M€ de travaux identifiés comme de priorité Haute sur la période de 2024-2025-2026 ;
- 22,5 M€ de travaux identifiés comme de priorité Importante sur la période de 2024-2025-2026 ;
- 3,6 M€ de travaux identifiés comme Nécessaires sur la période 2024-2025-2026 ;

Sur le total des grandes opérations immobilières de travaux :

- 26,5 M€ ont un financement acté, en attente de recevoir les subventions ;
- 11,8 M€ ne sont pas encore financées ;
- En 2024 et avant, 1,4 M€ provient de fonds du Mécénat ;
- Et 500 k€ des fonds propres de l'établissement.

11. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

La mise en œuvre du présent SPSI est suivie par la direction du bâtiment et des équipements qui organise le suivi autour de :

- L'actualisation des données patrimoniales (OAD) avec, comme indicateurs clés, le taux de complétude, les notes de préservation, optimisation et modernisation, les différents tableaux de bord de l'OAD, dont l'énergie, la satisfaction des usagers ;
- Les opérations en cours, tant patrimoniales que d'intervention ;

De plus, un bilan annuel de la mise en œuvre du SPSI sera réalisé avec les équipes de la direction du bâtiment puis auprès du comité de direction tant pour mesurer l'atteinte des objectifs assignés à la stratégie immobilière que pour entretenir une veille permettant d'appréhender les contraintes et opportunités survenant dans le temps, d'analyser leur impact sur les projets, et d'opérer les arbitrages pouvant conduire à amender la stratégie initiale.

Validation du SPSI 2024-2028 au conseil d'administration en décembre 2024.

12. PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE 2028

Les opérations immobilières connaissent une évolution significative ces dernières années et cela s'accompagne d'une consolidation de la fonction patrimoniale à la Comédie Française.

L'après 2028 verra notamment le projet d'extension de la Comédie Française avec :

- Les salles de spectacles modulables supplémentaires nécessaire
- Les salles de répétition supplémentaires nécessaires
- La suppression des locations pour accéder à la propriété

13. COUT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

13.1 Coût des opérations

Voir Annexe 1.

Recapitulatif demandes Tutelle - PPI
médie Française - DBE *(doc interne)*

07/08/2024

Projet	Priorisation	Opération arbitrée	Date 1ère demande	Provenance des fonds	TOTAUX AE (€ HT)	2024 et avant		2025		2026		APRES	
						AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Budgets d'investissement courants					**2 991 000**								
Courant DBE	Haute	Oui		MC	**1 991 000**	341 000	341 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Courant DT	Haute	Oui		MC	**1 000 000**	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Demandes de financement spécifiques - RICHELIEU					**25 527 000**								
RER - Rénovation énergétique Richelieu	Importante	Oui	2020	MC DGCA + DGPat	**12 600 000**	5 400 000	5 400 000	3 400 000	3 200 000	1 100 000	1 300 000	2 700 000	2 700 000
GTDT - Rénovation des espaces scéniques	Haute	Oui	2021	MC	**8 800 000**	2 400 000	2 400 000	6 400 000	3 500 000	-	2 600 000	-	300 000
CoBuLo - Coupole bureaux loges - Optimisation espace	Importante	Non	2023	Mécénat ?	**2 000 000**	200 000	200 000	1 800 000	1 300 000	-	500 000	-	-
FPD - Foyer du public - Pierre Dux - Rénovation	Nécessaire	Oui	2024	Mécénat + FP ?	**753 500**	119 500	73 750	586 917	286 542	47 083	393 208	-	-
VER - Verrière escalier d'honneur	Nécessaire	Oui	2020	Mécénat pour les études	**604 000**	104 000	104 000	500 000	100 000	-	400 000	-	-
TSecu - Travaux d'amélioration de la sécurité	Importante	Non	2021	MC ?	**769 500**	-	-	50 000	50 000	500 000	500 000	219 500	219 500
Demandes de financement spécifiques - SARCELLES					**1 200 000**								
S - Autosuffisance energétique (PV)	Nécessaire	Non	2022	Mécénat ?	**1 200 000**	100 000	100 000	1 100 000	1 100 000			-	-
Demandes de financement spécifiques - COMMUN OU AUTRES SITES					**8 590 000**								
Vieux Colombier - Travaux scéniques et mises aux normes	Importante	Non	2023	MC ?	**3 700 000**	200 000	200 000	600 000	600 000	2 900 000	1 900 000	-	1 000 000
Studio Théâtre - Rénovation (hors foncier)	Importante	Non	2022	MC ?	**2 300 000**	50 000	50 000	400 000	400 000	1 850 000	1 200 000	-	650 000
Bibliothèque - rénovation et agrandissement stockages	Importante	Non	2023	MC ?	**1 100 000**	50 000	50 000	1 050 000	1 050 000	-	-	-	-
Sobriété Energétique	Nécessaire	Non	2021	Mécénat puis MC ?	**760 000**	150 000	150 000	402 000	318 000	98 000	182 000	110 000	110 000
Informatique - Mise en place schéma directeur	Haute	Oui	2022	Fonds propres	**490 000**	400 000	400 000	90 000	90 000	-	-		
Bibliothèque - Acquisition et restauration d'œuvres	Nécessaire	Oui	2022	Mécénat	**240 000**	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000

TOTAL	**38 308 000**	**9 824 500**	**9 778 750**	**17 238 917**	**12 854 542**	**7 355 083**	**9 835 208**	**3 889 500**	**5 839 500**
Financé	26 478 500	9 074 500	9 028 750	11 836 917	8 036 542	2 007 083	5 553 208	3 560 000	3 860 000
Non Financé	11 829 500	750 000	750 000	5 402 000	4 818 000	5 348 000	4 282 000	329 500	1 979 500

13.2 Financement des opérations

Les différents projets de la Comédie Française sont financés par le ministère de la culture principalement, puis par l'obtention de subventions (appels à projet), par du mécénat et des fonds propres.

14. Conclusion

La Comédie-Française est gestionnaire d'un parc immobilier de 20 350 m². Le parc immobilier a été fortement amélioré ces dernières années grâce au financement d'opérations immobilières par le ministère de la Culture, et continuera à la suite des demandes de l'établissement indiquées dans ce SPSI.

La trajectoire impulsée par ces opérations se poursuit sur l'ensemble des sites de la Comédie-Française en accord avec la stratégie de l'établissement de mener une politique de développement durable et de préservation du patrimoine.

Chaque opération immobilière intègre les réglementations en vigueur et les enjeux de rationalisation et d'amélioration de la performance énergétique.

Sommaire des annexes :

- Annexe 1 : Stratégie immobilière

- Annexe 2 : Comptes-rendus des commissions de sécurité

- Annexe 3 : Diagnostics règlementaires

Diagnostics énergétiques et environnemental :

- Annexe 4 : Richelieu
- Annexe 5 : Sarcelles
- Annexe 6 : Studio Théâtre
- Annexe 7 : Théâtre du Vieux Colombier
- Annexe 8 : DPE Rivoli (bureaux)
- Annexe 9 : DPE Bibliothèque-Musée

- Annexe 10 : Rapport d'activités