Etude d’opportunité pour un centre de congrès

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2017

Synthèse du diagnostic, préconisations et scénarios de réalisation

SOMMAIRE DE LA PRESENTATION

1- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Diagnostic de l'existant, potentiel marché, positionnement préconisé

2- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Scénarios de réalisation et implantation

3- Approche des impacts du projet sur le territoire

1- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Diagnostic de l'existant, potentiel marché, positionnement préconisé

2- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Scénarios de réalisation et implantation

3- Approche des impacts du projet sur le territoire

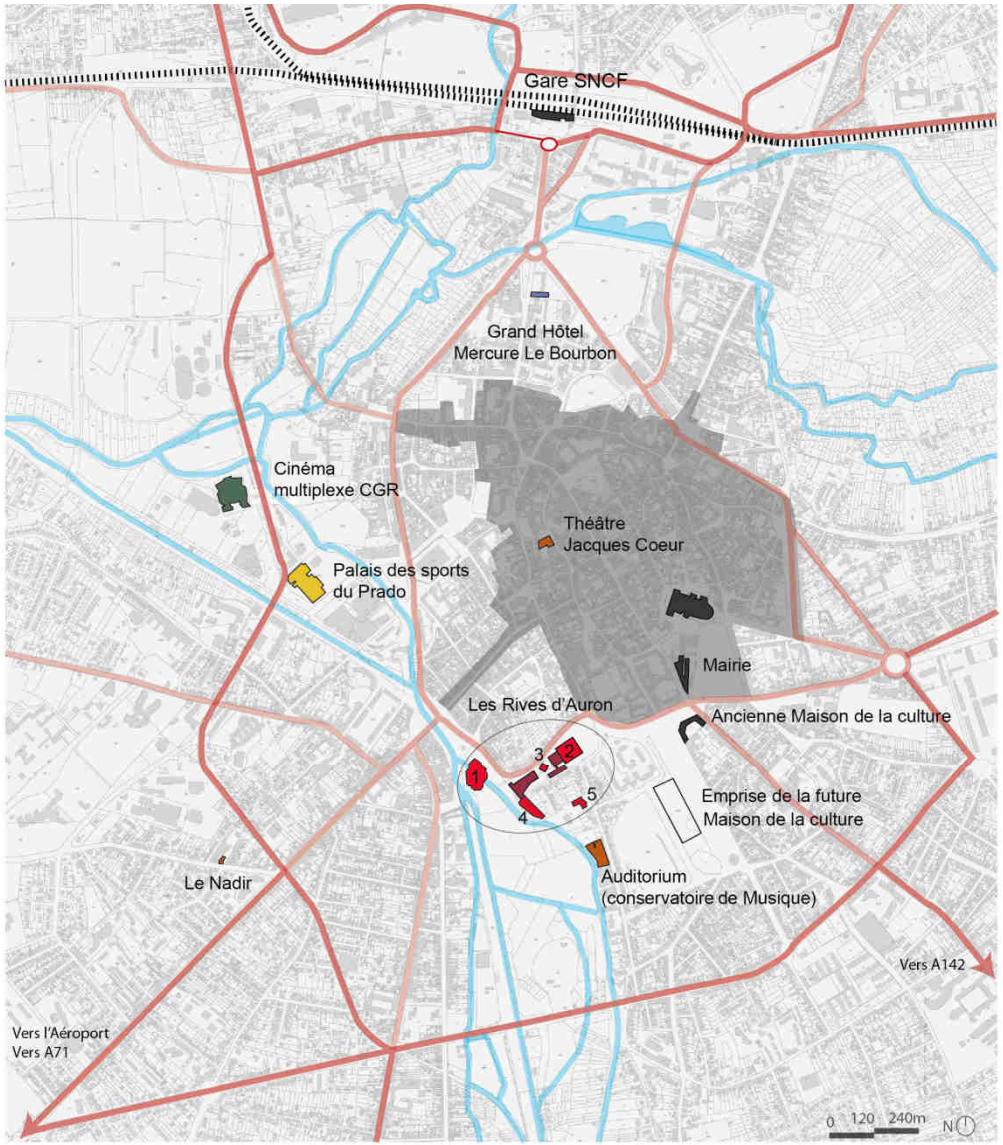
Une activité très limitée , des conditions d'accueil inadaptée aux besoins actuels du marché

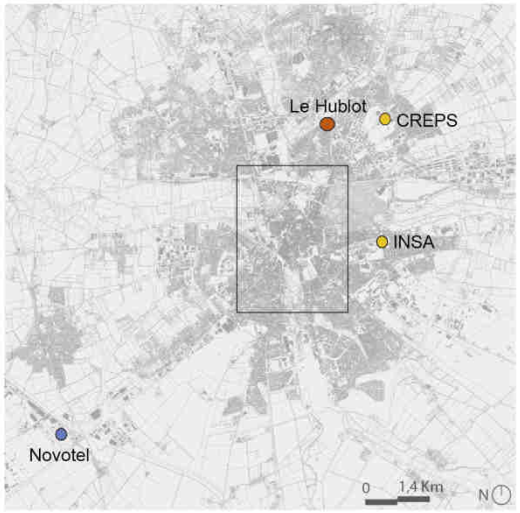
Les constats :

- **Absence de politique de prospection** et de communication en raison de l'état de l'offre ;
- **Faible activité** principalement constituée de demandes spontanées pour de petits événements ;
- **Quelques demandes spontanées inabouties** en raison des insuffisances fonctionnelles de l'offre
- **Des équipements spécialisés** fonctionnellement inadaptés (services, jauges, qualité…)
- **Des équipements « alternatifs »** qui ne sont pas positionnés sur le segment « affaires » ou qui n'offrent pas les espaces adaptés au marché des congrès.

- **L'absence d'une offre adaptée** a fait « sortir » Bourges du circuit des destinations congrès. Ce point explique en partie la faiblesse des demandes spontanées.
- **L'absence de prospection** explique également la faiblesse des opportunités identifiées.
- **La filière Congrès répond à une stratégie de l'offre**. La création d'une offre de qualité et avec un positionnement caractéristique de la destination pourrait permettre de stimuler la demande.

Aujourd'hui : Une offre inadaptée





Les Rives d'Auron :

1 Le Centre des Congrès, Le Palais d'Auron
2 Le Pavillon d'Auron
3 Le Carré d'Auron
4 Le Quai d'Auron
5 Le 22 d'Auron

- Secteur Sauvegardé
- Congrès, Expositions
- Equipement inséré dans l'emprise des Rives d'Auron
- Salle de spectacle
- Salle occasionelle
- Salle de cinéma
- Hôtel seminaire

Une offre d'équipements multiple mais incomplète pour l'activité congrès

Aujourd'hui : Une offre inadaptée

Des équipements spécialisés vieillissants et aux fonctionnalités défaillantes ;

Les Rives d'Auron: Palais, Pavillons, 22, le Quai…

- Une (trop) grande salle difficilement modulable
- Absence de salles de commissions
- Absence de salle de restauration
- Des espaces d'exposition (Pavillons) qui ne sont pas attenants, et de mauvaise qualité (hauteur, lumière, poteaux…)
- Une qualité insuffisante et une image peu attractive.

Des équipements non spécialisés qui ne constituent pas une alternative satisfaisante

1) Auditorium, Salles de réception du Palais de sports , le Nadir…

De belles salles mais dédiées à d'autres fonctions principales (au planning déjà chargé).

Des équipement non adaptées pour un congrès à séquences multiples (accueil, plénière, commissions, expo, restauration)

Des tarifs très bas qui constitue une concurrence pour les équipements spécialisés.

2) L'offre privée sur l'agglomération est peu importante : Multiplexe CGR (offrant de grandes jauges), établissements hôteliers (offrant de très petites jauges). Aucune offre ne correspond aux exigences du marché.

- Bourges ne dispose pas d'une offre complète et fonctionnellement adaptée pour les différentes activités d'un congrès qui nécessite un ensemble complexe: salle plénière, commissions, exposition, restauration.

L'activité congrès d'un territoire peut s'appuyer sur deux facteurs de « légitimité » :

1. **Légitimité lié au tissu économique et industriel ou aux activités de recherche et d'enseignement supérieur.**
2. **Légitimité lié à l'image du territoire et à son offre de loisirs ou d'agrément.**

- Sur le premier point : La typologie du tissu industriel à Bourges ne permettra pas de « nourrir » un centre des congrès. Seule la filière armement constitue un réservoir potentiel et notamment pour le développement des secteurs annexes à cette industrie.

- Sur le second point, la qualité du territoire (environnement, patrimoine, histoire, culture…) permet de présenter une offre attractive. Cette qualité de territoire peut permettre une bonne approche du marché et d'obtenir des résultats significatifs sous la condition de présenter une offre d'équipement fonctionnellement adapté et à l'image attractive et de qualité.

- **Actuellement le marché est moyen**. Le nombre de demandes spontanées abouties ou non est relativement faible. Les opportunités identifiées sont peu nombreuses.
- **Potentiellement** , sous réserve de structurer fortement l'offre locale, ce marché peut se développer significativement. Néanmoins il ne peut être qualifié de « fort ». Un équipement strictement spécialisé sur la fonction « affaires » trouvera difficilement son équilibre financier.

Le potentiel marché des congrès et congrès expo

En France, le marché des congrès est fortement concentré sur **les équipement franciliens** qui accueillent un tiers des événements. **Nice-Côte d'Azur et Lyon** constituent le second niveau du marché. Le troisième niveau est constitué par les grandes métropoles (**Marseille, Nantes, Lille, Toulouse, Montpellier, Strasbourg…).** Le quatrième niveau est constitué des **agglomérations moyennes** avec une prime aux destinations du littoral et aux destinations fortement identifiées sur un pôle économique majeur.

2.800 congrès par an en France		
Tailles des congrès	**Paris IdF**	**Régions**
Toutes tailles	**30%**	**70%**
Dont % du total (répartition par importance de jauge et destinations)		
+ de 2.000	6%	6%
1.000 à 2.000	5%	5%
500 à 1.000	8%	16%
- de 500	11%	**43%**

Evaluation sur la base des chiffres de CCIP et France Congrès et répartition des événements du panel UNIMEV 2013 - Chiffres variables en fonction des années et des sources

Le plus gros potentiel congrès est dans le segment de 500 participants.
Aujourd'hui, 50% du marché des congrès est constitué de manifestation avec congrès

Les périodes d'activité des congrès sont de plus en plus resserrées : Pour les événements nationaux, de février à juin et d'octobre à décembre, hors vacances scolaires, et préférentiellement du mardi au jeudi.

Les congrès sont des manifestations complexes qui nécessitent : Hall d'accueil, salle plénière, salles de commissions, espaces d'exposition, salle de restauration. La jauge de la salle plénière est l'élément dimensionnant de l'équipement.

Les autres activités d'un centre des congrès

Les centres et palais des congrès sont aujourd'hui des lieux d'accueil et d'animation urbaine où l'appropriation par la population locale est essentielle.

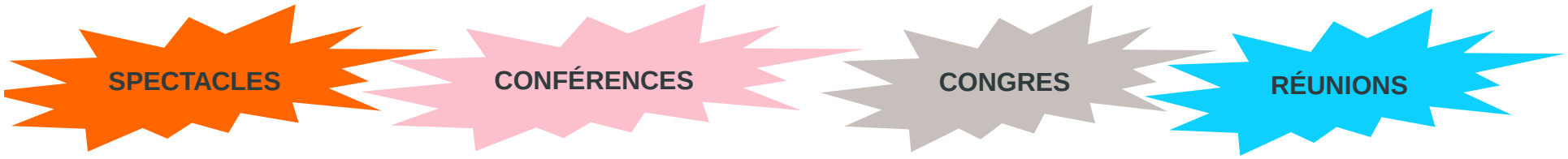
Au-delà des événements d'affaires de type congrès, séminaires, conventions, ces équipements accueillent souvent des manifestations très différenciées mêlant l'économique, le social et le culturel au sens large.

De ce fait, aujourd'hui de nombreux équipements peuvent être qualifiés de multifonctions et certains projets de nouveaux centres des congrès intègrent d'emblée cette réalité de la multi-fonctionnalité.

Les raisons de cette évolutions sont principalement :

- **Politiques et sociales** : Démontrer au public local que cet équipement est aussi à son service – Offrir aux public local un nouveau service.
- **Economiques** : Renforcer l'équilibre des équipements en cumulant les opportunités offertes par les différents marchés - Permettre une activité tout au long de l'année et maintenir ainsi l'activité des équipes en places et des partenaires.

Les centre des congrès sont aujourd'hui des équipements qui participent à une offre globale du territoire, à la constitution d'une offre de gamme. La définition des espaces qu'ils proposent doit tenir compte des autres offres du territoire et notamment sur la fonction culturelle au sens large.



Un marché très concurrentiel

- **Intensification de la concurrence entre les territoires** ; 200 sites dédiés (centre ou palais des congrès, parcs des expositions) – 1.400 sites non dédiés dont 1.200 en Régions – et les multiples salles des universités et des organismes publics mises régulièrement à dispositions des organisateurs.

- **Multiplication des équipements et réhabilitation/rénovation des équipements anciens** ; Après une vague importante de création d'équipements dans les années 70/80, nous assistons aujourd'hui à une réhabilitation de ces équipements anciens et à l'émergence de nouvelles destinations.

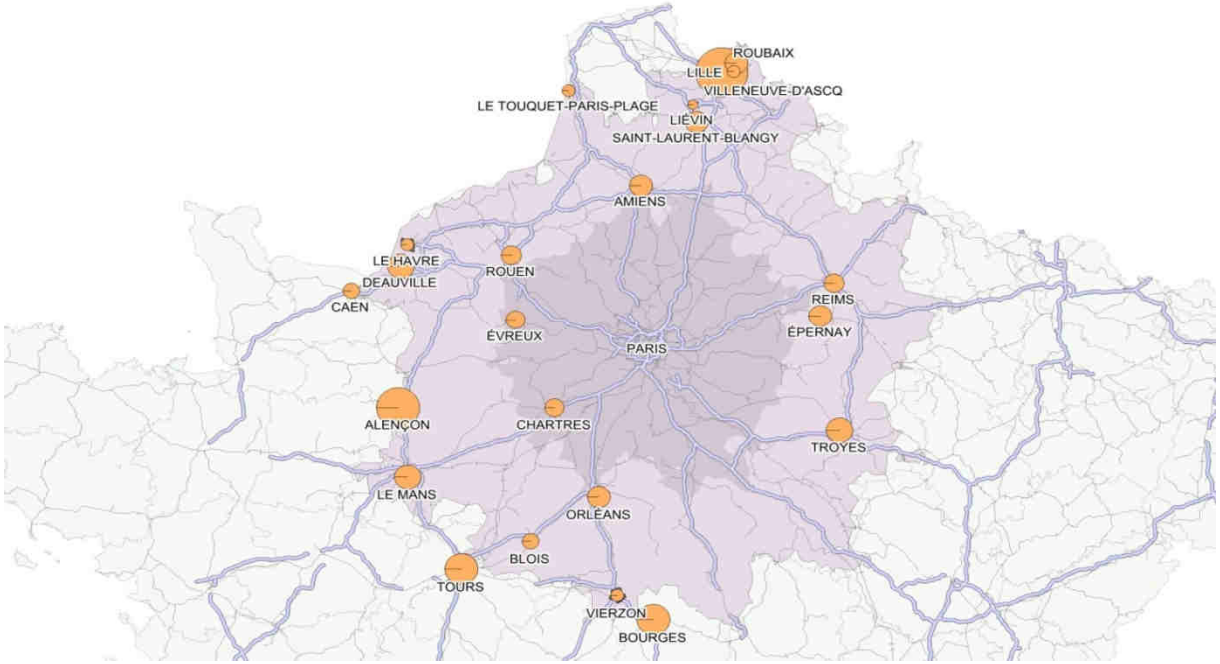
- **La multiplication des lieux d'accueil** a rendu nécessaire des **positionnements stratégiques** très élaborés. Aujourd'hui, un nouvel équipement doit préciser la façon dont il aborde le marché et proposer une offre différenciante qui le distinguera de la concurrence.

Le positionnement d'un nouvel équipement doit prendre en compte les forces et faiblesses de la destination afin d'en tirer avantage. Nous constatons l'émergence de plusieurs modèles d'équipements liés aux spécificités des territoires :

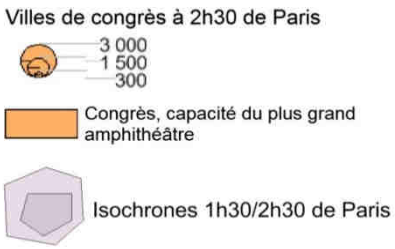
- multifonctions ou spécialisés,
- priorité à l'accessibilité
- Association avec les pôles d'intérêts économiques et industriels des territoires
- Création d'une offre événementielle globale (sports, expo, spectacles, congrès…)
- Insertion dans les centres historiques ou les lieux patrimoniaux.

Le marché national et la relation avec Paris

La proximité de Paris : Un concept en plein bouleversement ….



Un contexte très concurrentiel à 2h30 de Paris



- Près de 25 villes de congrès de jauges et gammes variées (hors Paris intra-muros et RIF) ;
- Plusieurs villes avec un profil patrimonial similaire à Bourges (Chartres, Reims, Troyes, Blois, Amiens..) ;
- Au-delà de ce cercle, d'autres grandes villes équipées sont accessibles par TGV **avec une accessibilité depuis Paris inférieure à 2 heures** (Lyon, Bordeaux, Nantes..)
- De nouveaux centres de congrès prennent place sur le marché : Nancy, Quimper, Rennes…

Une qualité d'accueil avec des forces et des faiblesses

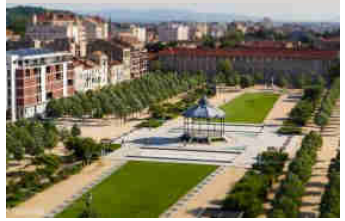
ISC MENIGHETTI PROGRAMMATION
NEELSON accompagnement

✓ **Forces et faiblesses de Bourges comparée à 7 autres villes de profil similaire**

BOURGES 68869 habts

QUIMPER 66 979 habts

VALENCE 64057 habts



TROYES 62204 habts

BEZIERS 77 061 habts

PAU 79 233 habts

CHAMBERY 61 305 habts

COLMAR 68 784 habts

Bourges ▬	Bourges ✚
Hôtellerie : - offre inférieure à la moyenne de l'échantillon (12,35 lits pour 1000 habitants contre 14,15 en moyenne) - capacité des hôtels 3 et 4 étoiles limitées pour l'accueil de congrès sur 2 jours **Commerces et restaurants :** - capacité inférieure à la moyenne de l'échantillon	**Offre culturelle / patrimoine:** - de nombreux musées, monuments historiques **Offre culturelle / spectacles :** - capacité totale des espaces de diffusion de 100 à 1500 places

Synthèse : Les forces et faiblesses de Bourges pour constituer une destination congrès

Accessibilité	O	Bonne accessibilité régionale avec le réseau autoroutier Accessibilité nationale très moyenne avec une desserte ferroviaire insuffisante. L'accessibilité de la destination ne peut être un argument fort pour développer le concept « ville de congrès nationale ».
Légitimité économique	O	Les spécificités du tissu économique de Bourges ne sont pas suffisamment fortes pour revendiquer une légitimité naturelle sur un segment de l'économie, de l'industrie ou de la recherche. Seule la filière armement avec ses « déclinaisons » notamment dans le domaine de « la maitrise du risque » peuvent constituer une « ressource événementielle ».
Attractivité / offre d'agrément	+	L'image de Bourges, alliant patrimoine historique exceptionnel et modernité (grâce au Printemps de Bourges), est positive. Le caractère fort de la destination sera un argument efficace pour la prospection d'événements itinérants.
Concurrence nationale et régionale	O	Bourges sera confrontée à une concurrence nationale et régionale importante. Offre régionale importante limitant les capacités de la destination sur les événements régionaux Offre nationale réduisant les avantage de la proximité de Paris.
Offre actuelle pour les évènements d'affaires	–	Les équipements actuels ne permettent pas l'accueil d'un congrès dans toutes ses composantes. Pour les organisateurs, Bourges n'est pas identifiée comme Ville de Congrès. La jauge théorique d'une grande salle à 2000 places (Palais d'Auron) est sans rapport avec le marché potentiel. Le niveau de prestation des équipements est très insuffisant.
Chaine d'accueil	O	Animation urbaine plutôt bonne, Importance et qualité de l'offre hôtelière légèrement insuffisante. Organisation du territoire à structurer (Bureau Congrès, promotion de la destination, prospection…)

Insuffisances fortes	–	Points d'alerte / Fragilités	O	Forces	+

Préconisations de positionnement et conditions de réussite

➢ **Une cible : des petits congrès à haute qualité d'accueil**

- **Marché des petits congrès** (capacité maxi 500 places)
- **Un équipement qualitatif élevé**, jouant sur les concepts de patrimoine et de modernité.
- **Un environnement** en prise la plus directe possible avec les espaces patrimoniaux du centre-ville.

***Objectif** : Capitaliser sur la principale force du territoire : Bourges ville historique au patrimoine riche et avec un rayonnement culturel fort et moderne. Faire oublier les difficultés d'accessibilité par une offre de haut niveau de qualité.*
Une jauge maximale (500) plus facilement en phase avec l'offre hôtelière actuelle ou en devenir.

➢ **Les conditions de développement de l'activité**

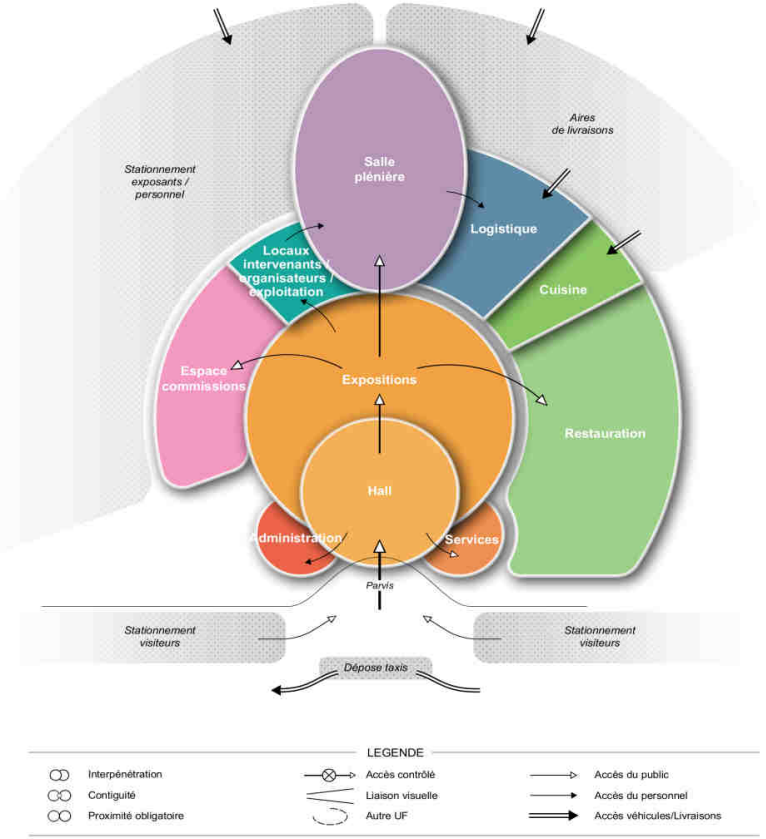
- **Organiser la concurrence interne** au territoire (constituer une offre de gamme dans un objectif de complémentarité des équipements, préciser le rôle et les limites de chacun, harmoniser les tarifs de location, favoriser la mutualisation des équipes et des moyens de commercialisation…).
- **Création d'une structure de promotion** de la destination (Bureau Congrès)
- **Développement commercial** avec une politique de communication et de commercialisation dynamique et offensive.
- **Point d'attention** : Fragilité de l'équilibre économique de l'équipement en raison d'une activité mono-segment : segment culture déjà fortement développé, segment expo essentiellement BtoC sur le Parc des Expo.

Une offre de congrès de 500 places : fonctions et espaces nécessaires

- **Un espace qui associe étroitement plénière, exposition, commissions et restauration**

UNITES FONCTIONNELLES	SURFACE UTILE	
	TOTALE	EXTERIEURES
ENTREE / ACCUEIL	750	500
SALLE PLENIERE: 500 places en gradins fixes, HSP 7m	900	0
ESPACE COMMISSIONS: 350 places	450	0
LOCAUX INTERVENANTS	50	0
LOCAUX ORGANISATEURS	50	0
ESPACE D'EXPOSITION	1000	0
RESTAURATION 600 places	1250	75
ADMINISTRATION & LOCAUX PERS EXPLOITATION	150	0
LOGISTIQUE	400	1000
STATIONNEMENTS PERSONNELS & EXPOSANTS 50pl		1575
STATIONNEMENTS VISITEURS 230 places		5850

TOTAL GENERAL	5000	9000
TOTAL S² PLANCHER(*1,4)	7000	



- **Un programme théorique « optimal » de 7000 m² SDP , une emprise urbaine estimée de 6000 m², hors stationnements de surface , dans l'hypothèse d'un équipement neuf**
- **Approche du coût d'investissement: hypothèse d'un équipement neuf**
  - **14 000 000 HT Travaux**
  - **22 000 000 coût d'opération TDC**

1- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Diagnostic de l'existant, potentiel marché, positionnement préconisé

2- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Scénarios de réalisation et implantation

3- Approche des impacts du projet sur le territoire

2 familles de scénarios possibles

Centre de congrès 500 places

Scénarios :

1/ Recomposition du complexe des Rives d'Auron

2/ Un nouvel équipement

Hypothèses :

Greffe/extension fonctionnelle

et

Restructuration des espaces existants

Terrain disponible en centre ville

ou

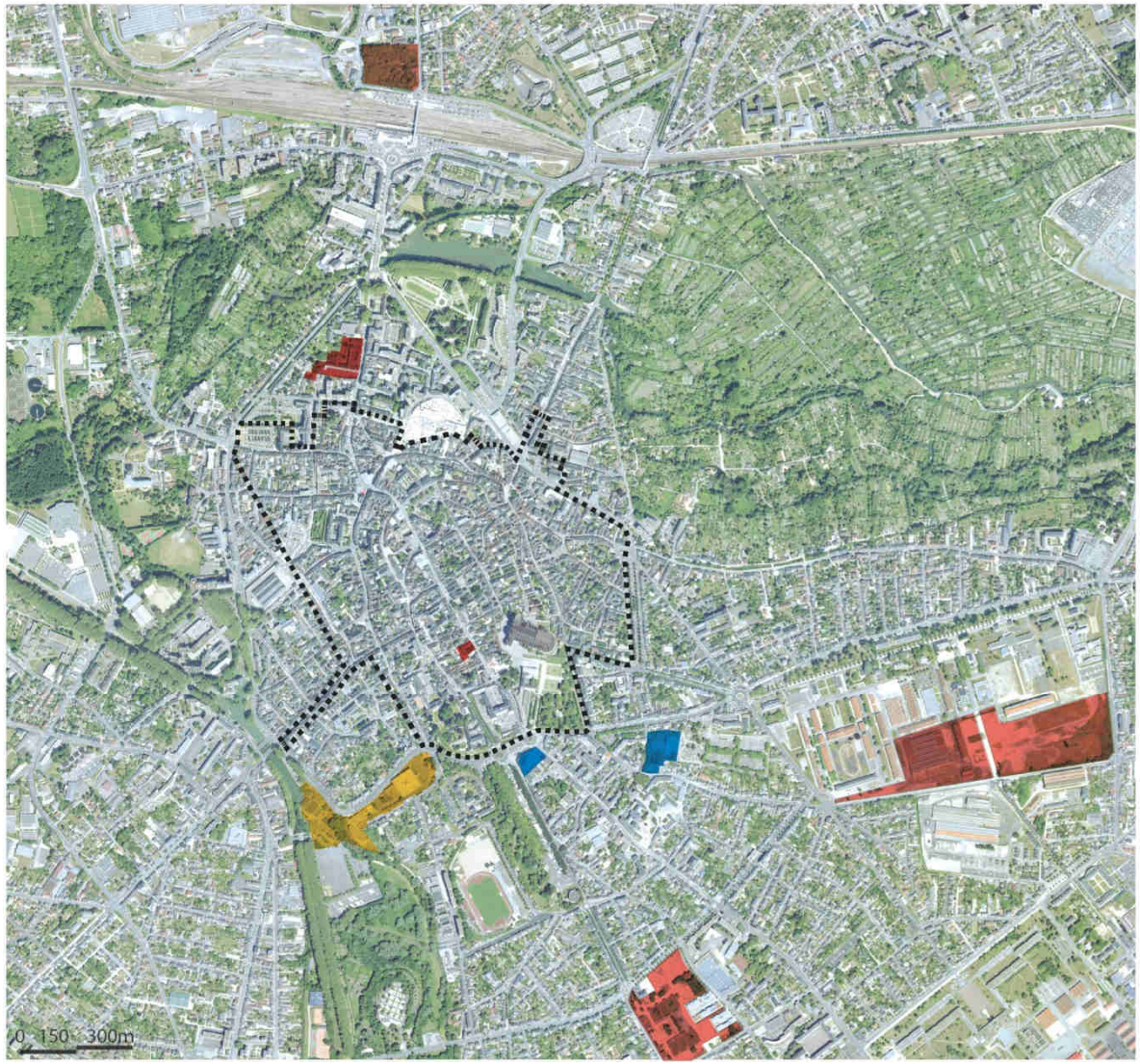
bâtiment existant à reconvertir

(ou pm)

(site en périphérie en proximité d'autoroute)

Localisation des sites étudiés

Le développement d'une activité de congrès : scénarios de localisation

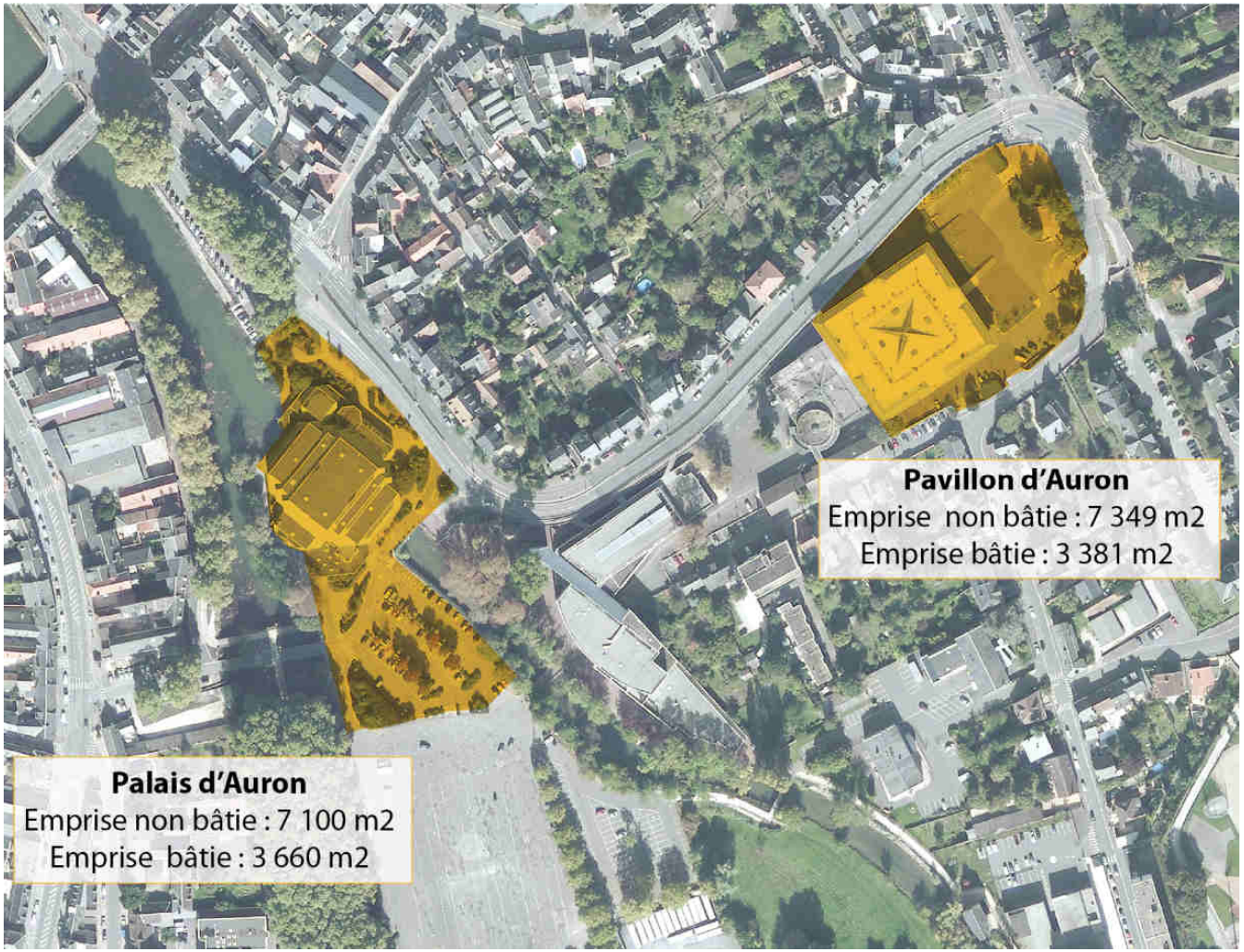


Scénario 1 :
Recomposition du complexe des Rives d'Auron

Scénario 2 :
Terrain disponible
Bâtiment à reconvertir

Secteur sauvegardé

Scénario 1 : recomposition du complexe des Rives d'Auron



2 « accroches » possibles
- Le Palais
- Le Pavillon

Scénario 1 : recomposition du complexe des Rives d'Auron

➢ Hypothèse 1: réorganiser / étendre le Palais d'Auron

Restructuration des espaces existants :

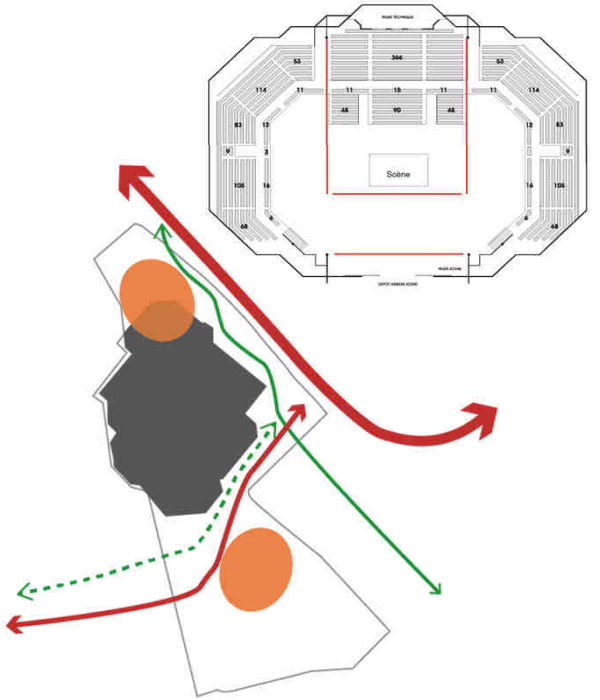
- Renforcement de la modularité de la salle 2000 avec création d'un dispositif d'isolation performant de très haute qualité , permettant :
  - Une jauge de plénière 500 qualitative;
  - Une fonction expo concomitante à la plénière ;
  - Le maintien de la grande jauge pour spectacles.
- Conservation des fonctions loges et catering
- Création d'un nouvel ensemble restauration/ salles de commissions modulable.

Constructions complémentaires - 2 solutions :

- Pavillon neuf autonome en proximité directe au sud du bâtiment sur l'emprise du parking , avec déplacement de la voirie
- Démolition partielle du bâtiment au Nord de la parcelle et reconstruction d'un pavillon neuf relié à l'existant

Contraintes

- Faisabilité urbaine / contraintes réglementaires / maîtrise du foncier .
- Phasage des travaux pour permettre la continuité de l'exploitation



Existant	A crér
Accés véhiculaire	Nouvelle construction
Accès piéton	Accès piéton

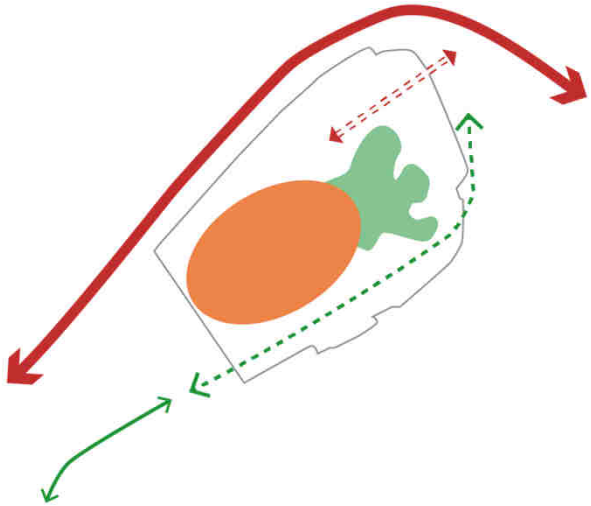
Scénario 1 : recomposition du complexe des Rives d'Auron

➢ **Hypothèse 2: démolition –reconstruction du Pavillon d'Auron**

- Démolition du volume des halles A,B,C.

- Reconstruction d'un espace congrès-expositions sur 2 niveaux :
  - RDC: halle d'exposition modulable env. 3000 m² et salle plénière 500 m²,
  - niveau 1: plateau modulable pour accueil, commissions, restauration et complément d'exposition(1000 à 1500 m²).

- Retraitement des espaces publics extérieurs pour séparation des flux piétons et véhicules et valorisation d'un cheminement piéton de bonne qualité à travers le complexe dans son entier



Existant	A crér
Accés véhiculaire	Accés technique
Accès piéton	Accès piéton
	Parvis
	Nouvelle construction

➢ **Point d'alerte** : Cette solution nécessite l'interruption ou le déplacement ponctuel des activités du PEX pendant la réalisation des travaux (Foire, Printemps de Bouges…).

Scénario 1 : recomposition du complexe des Rives d'Auron Analyse comparative des 2 solutions proposées

SCENARIO 1 : requalifier les Rives d'AURON	Hypothèse 1 : Réorganiser / étendre le Palais d'Auron		Hypothèse 2: Démolition –reconstruction du Pavillon d'Auron	
	Atouts	Faiblesses	Atouts	Faiblesses
Qualité pour le projet de Centre de congrès	Renforcement et modernisation d'un pôle existant	Accroche médiocre au cœur historique Qualité fonctionnelle médiocre voire mauvaise (cas du pavillon autonome) Pas de réelle réponse pour les surfaces d'exposition. Image de l'équipement non différenciante.	Forte montée en qualité et fonctionnalité du pôle existant, grâce à des surfaces mieux pensées et des fonction congrès expo très bien associées. Amélioration de la fonction expo.	Accroche médiocre au coeur historique Baisse des surfaces de la fonction Parc Expos (de 6000 très médiocres à 4000 / 4500 m² maxi de bonne qualité) Image de l'équipement non différenciante.
Approche de la faisabilité	Maîtrise foncière publique	Réalisation technique de la salle 600 isolée Assiette foncière faible ou suppression de capacités de stationnement et modifications viaires importantes	Maîtrise foncière publique	Interruption ou déplacement de l'activité du PEX pendant les travaux

Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

Hypothèse 1 : Terrains disponibles en centre ville

Terrains disponibles en centre-ville

① Terrain derrière la gare SNCF
② Bon Pasteur
③ Ancienne Chambre des Métiers
④ Technopole Lahitolle
⑤ Ecoquartier Baudens
··· Secteur sauvegardé

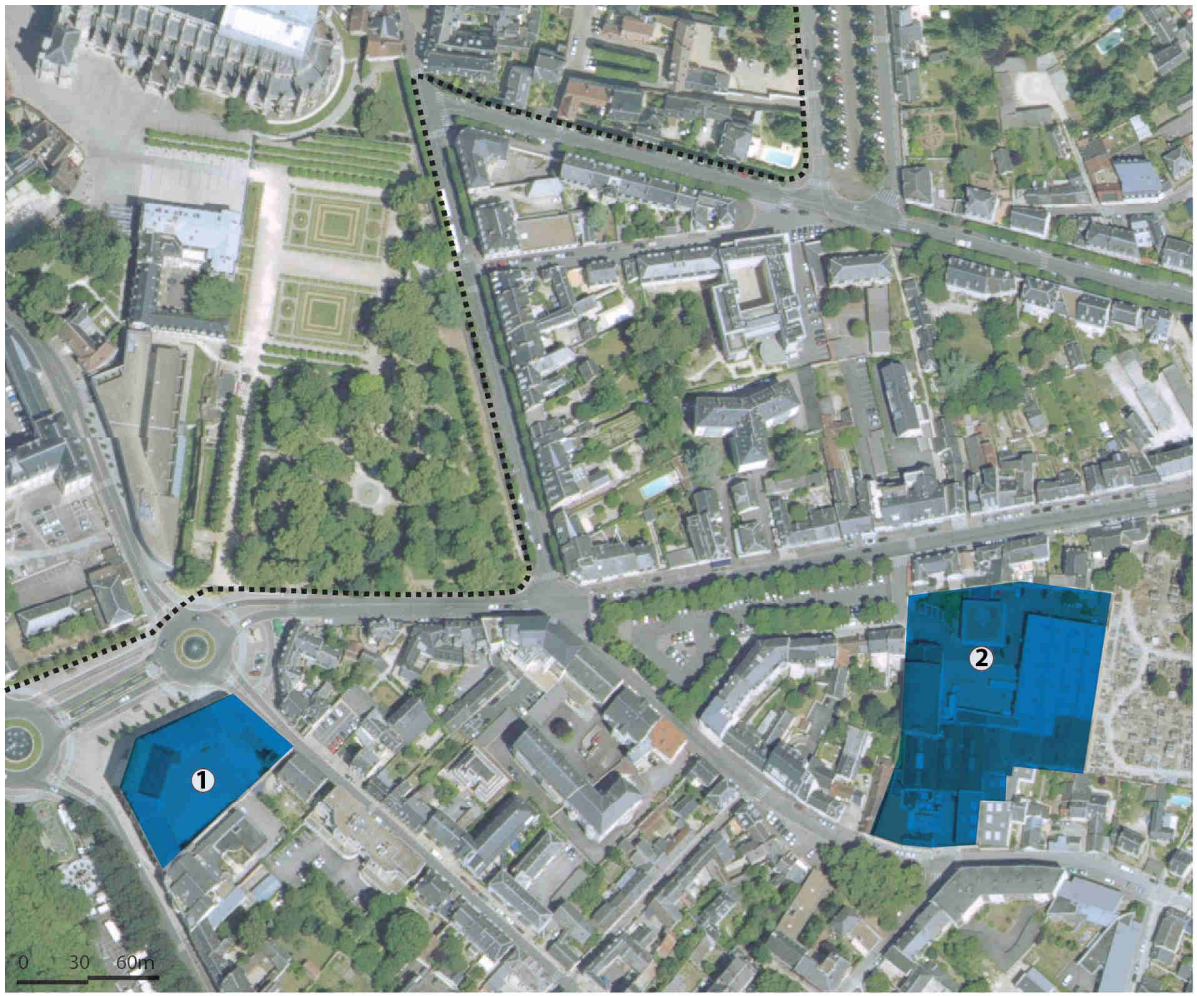
Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

Hypothèse 1 : Terrains disponibles en centre ville

	Sites	Atouts	Faiblesses
−	**Terrain derrière la gare**	Foncier maîtrisé, accessible , de taille suffisante	Très mauvaise insertion urbaine, éloigné de l'animation urbaine, non valorisant Déboisement d'un site apparemment très végétalisé
+	**Site Bon Pasteur (démolition /reconstruction)**	Emplacement très intéressant proche de la gare, de l'Hôtel Mercure et du centre commercial, avec accès facile au cœur historique Terrain maîtrisé, présence de parkings publics à proximité Taille suffisante pour le projet	Risque archéologique (faible)
−	**Chambre des Métiers**		Site trop exigu, non maîtrisé
○	**Technopole Lahitolle**	Terrain maîtrisé, possibilité de définir une parcelle suffisante. Cohérence avec un pôle économique majeur pour Bourges Plus	Site en retrait du centre ville Environnement peu animé, Mobilisation d'un terrain disponible pour une implantation d'entreprise
−	**Ecoquartier Baudens**	Terrain maîtrisé	Développement résidentiel: aucune cohérence pour l'attractivité du projet En retrait du centre ville

Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

Hypothèses 2 et 3 : sites à réhabiliter totalement ou partiellement



Bâtiments existant à reconvertir

① Ancienne Maison de la Culture de Bourges et de la Musique
② Monin

··· Secteur sauvegardé

Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

Hypothèses 2 et 3 : sites à réhabiliter totalement ou partiellement

	Sites	Atouts	Faiblesses
+	**Ancienne Maison de la Culture**	Forte image en lien avec le positionnement envisagé Projet très différentiant par rapport à la concurrence. Proximité immédiate du cœur historique de Bourges Foncier maîtrisé, accessible , de taille suffisante	Risque archéologique Complexité du chantier Stationnement public difficile Accès éloigné de la gare
O	**Entreprise Monin**	Emplacement proche du cœur historique (mais sans contact visuel) Taille suffisante pour le projet	Foncier non maitrisé Visibilité médiocre Environnement peu en phase avec le projet. Projet non différentiant par rapport à la concurrence Accès difficile depuis la gare

Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

➢ **Hypothèse 2 : réaménagement de l'ancienne Maison de la Culture**

Source : Diagnostic Structurel MCB , Projex ingénierie

Hypothèse de transformation:

- Salle plénière: reprise du volume des gradins existants et reconstruction d'un dispositif de scène simple
- Espaces mixtes exposition/ commissions dans les ailes et l'école de musique
- Construction d'un volume sur la cour pour la restauration .

➢ Surfaces dans œuvre estimées indicatives : **4 200 m2** hors sous sol

➢ Emprise de parcelle **: 2 840 m2**

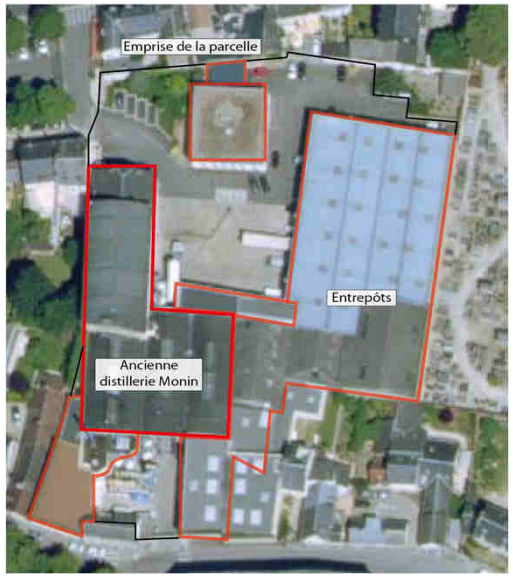
➢ Emprise au sol bâtie : **1 500 m2**,
- 1122 m2 Maison de la Culture
- 380 m2 Ecole de la Musique

➢ Espaces inscrits MH: façade sur rue et toiture MCB et Ecole de Musique, escalier de l'Ecole de Musique côté cour, Hall MCB

Atouts	Faiblesses
Lieu exceptionnel , qui conférera un caractère très distinctif au projet : histoire nationale et locale , qualité du bâti, vues sur la cathédrale… En prise directe avec le cœur historique Structure bâti : correcte Site en maîtrise publique	Complexité technique et architecturale: -Inscription MH -Vestiges a archéologiques sous l'emprise de l'ancien théâtre Besoin de reconstruire une partie sur cour Surfaces d'expositions limitées .

Scénario 2 : un nouvel équipement pour le projet de centre des congrès

➢ **Hypothèse 3: réaménager le site Monin**



Hypothèse de transformation:

- Démolition / reconstruction des bâtiments en dehors de la Distillerie
- Nota: distillerie non visitée, capacité de transformation non repérée

➢ Emprise de parcelle : **8 060 m2**

➢ Emprise au sol bâtie : **5 141 m2** :

- 3 601 m2 Entrepôts
- 1 540m2 Distillerie

Atouts	Faiblesses
-Proximité du cœur historique -Surface terrain adaptée - Site doté d'une histoire locale , (Bâtiment distillerie)	-Manque de visibilité du site depuis l'espace urbain -Quartier résidentiel, déjà coupé du cœur historique -Foncier non maîtrisé

Synthèse: les scénarios proposés à l'étude

	Qualité fonctionnelle pour un projet de congrès 500 pl	Qualité pour l'attractivité du centre des congrès	Impact sur la destination événementielle Bourges +	Points d'attention, Conditions de réussite
REQUALIFICATION DU PALAIS D'AURON	O	−	O	Faisabilité urbaine complexe
RECONSTRUCTION DU PAVILLON D'AURON	+	O	+	Retraitement espaces ext. Arrêt d'activité temporaire
PROJET NEUF SITE BON PASTEUR	+	+	+	Risque archéologique
TECHNOPOLE LAHITOLLE	+	−	O	Concurrence avec une implantation économique
RESTRUCTURATION DE l'ANCIENNE MCB	O	+	+	Faisabilité architecturale et urbaine
PROJET NEUF/ REHAB SITE MONIN	O	−	O	Acquisition foncière

1- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Diagnostic de l'existant, potentiel marché, positionnement préconisé

2- Le développement d'une activité de congrès sur le territoire de Bourges Plus: Scénarios de réalisation et implantation

3- Approche des impacts du projet sur le territoire

Quelques données de référence sur les impacts du projet sur le territoire

Fréquentation attendue pour le projet

A chaque destination, un contexte différent. La comparaison avec d'autres destinations événementielle ne peut se faire sans prendre en compte :

- La qualité de la destination, notamment sur l'importance de son tissu économique, industriel et de l'enseignement supérieur/recherche ;
- L'importance démographique de la destination et de sa région ;
- La pression de la concurrence extra-locale ;
- L'offre globale du territoire et la répartition des marchés entre les équipements publics et/ou privés.

En fonction des résultats constatés dans d'autres destinations comparables, nous proposons ci-après une évaluation du nombre de manifestations attendues.

Types d'événements	Nombre d'événements	Durée moyenne	Fréquentation moyenne	Recette moyenne (hors restauration)
Congrès/congres expo	8 / an	2,5 jours	200 à 500 pax	8,000 €
Colloques, assemblées, séminaires, réunions BtoB	50 / an	1 jour	50 à 500 pax	1,200 €
Conférences, événements associatifs BtoC	10/ an	1 jour	200 à 300 pax	1,200 €
Expositions, petits salons	4 / an	2 jours	-	1,500 €

Quelques indicateurs sur les retombées économiques de l'activité congrès

Indicateurs de retombées économique ;

Les études réalisées par les organismes professionnels de la filière (Unimev, France-Congrès, CCIP …) permettent d'évaluer les retombées économiques de l'activité congrès sur les territoires.

Près de **70 %** des retombées économiques des congrès en régions sont issues des **dépenses de séjours** (congressistes français et étrangers réunis) et **30 %** des **dépenses d'organisation** (location et aménagement de l'espace, honoraires des intervenants, honoraires des PCO...).

Hors Paris IdF, les **dépenses journalières d'un congressiste** sont de :

- **300 €** pour un étranger - transport inclus (344 à 400 € à Paris IdF)
- **170 €** pour un français (200 à 212 € à Paris IdF)

Pour un congrès en Région, les **durées moyennes des séjours** sont de :

- **3,2 jours** pour un étranger (4 jours à Paris IdF)
- **2,4 jours** pour un Français (2,5 jours à Pris IdF)

Ces indicateurs, valent pour les manifestations nationales ou internationales se déroulant sur plusieurs jours (congrès, conventions…). Les retombées concernent l'hôtellerie, les commerces locaux, les lieux de loisirs et les transports locaux (taxi, transports urbains).
Les manifestations régionales, souvent limitées dans leur durée, ne produisent pas les mêmes retombées. Celles-ci sont souvent limitées à la restauration du midi, et avec un assez faible impact sur le commerce local..

Quelques indicateurs sur les retombées économiques de l'activité congrès

Au-delà de l'impact du congrès lui-même, les manifestations permettent également des **retombées sur le tourisme local** :

- 13 % des congressistes français et 16 % des étrangers se déplacent avec une compagne et ou un compagnon. Ce pourcentage est légèrement plus élevé à Paris

- 1 étranger sur 2 prolonge son séjour après le congrès (toutes destinations confondues)

- 1 français sur 3 prolonge son séjour après le congrès (toutes destinations confondues).

Néanmoins, depuis 2008, la durée des séjours en pré et/ou post congrès s'est fortement réduite à Paris IdF (pas de comparaison disponible sur le plan national).
La crise économique a fortement modifié les comportements et la consommation de services « touristiques » s'est fortement réduit et notamment pour ce qui concerne les programmes « accompagnateurs ».

Enfin, il est important de considérer l'impact des congrès sur la notoriété touristique d'une destination. Si aucune étude permet de quantifier ces retombées, il est certains que la fréquentation d'une destination congrès *génère ultérieurement des nuitées touristiques.*

Quelques indicateurs sur les retombées économiques de l'activité congrès

Création d'emploi dans la filière

L'activité congrès génère en France plus de 30.000 emplois temps plein (environ 120 000 pour l'ensemble du secteur des foires-salons et congrès)

Ces emplois sont fortement concentrés sur Paris IdF qui représente 20.000 ETP pour l'activité congrès (environ 85.000 ETP pour l'ensemble de la filière Foires-Salons et Congrès)

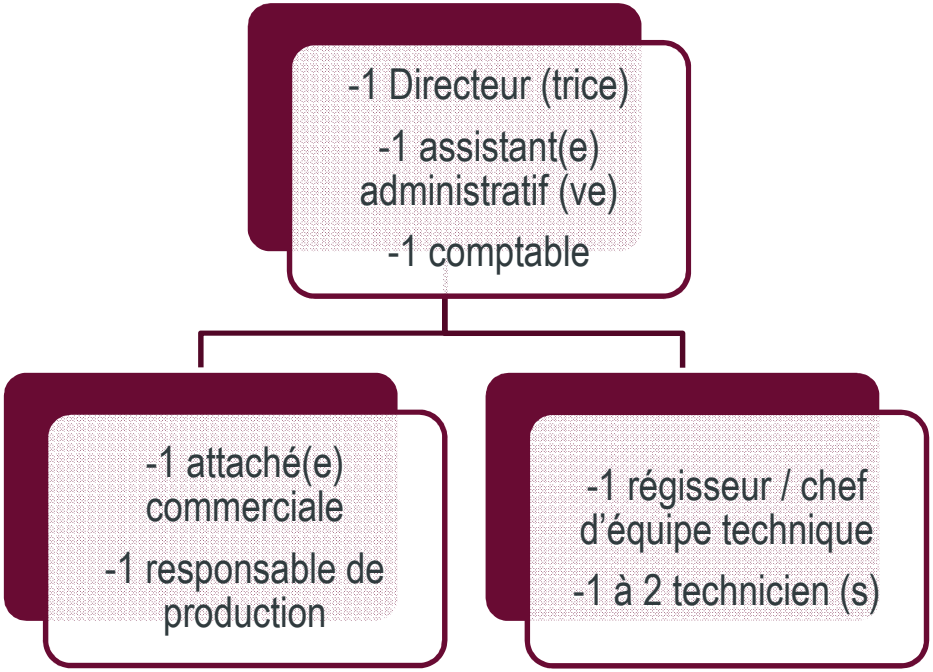
Cette hyper concentration des emplois sur Paris IdF est liée à 3 facteurs principaux

- Les très grands équipements français sont parisiens et l'activité événementielle est principalement ancrée à Paris IdF
- Les principaux grands organisateurs de salons et congrès sont établis à Paris
- Les principales entreprises prestataires sont établies à Paris.

Au-delà de ces emplois « spécialisés » la filière événementielle est à l'origine d'autres emplois générés par l'accroissement de certaines demandes liées aux événements : fleuristes, hôtelleries, restauration…

Organigramme type pour le Centre des Congrès à Bourges Plus

- Un équipement de type Centre des Congrès ne peut générer qu'un nombre limité de postes permanents à temps plein. A Bourges Plus, l'équipe envisagée sera nécessairement **limitée à environ 8 ETP** :



- En fonction du mode de gestion de l'équipement et notamment si le principe d'un opérateur événementiel unique sur le territoire était retenu, certains postes pourraient être mutualisés avec le Parc des Expositions.