



*--- Montpellier invente la Cité du Corps Humain ---*

**PROJET « CITÉ DU CORPS HUMAIN »  
ÉTUDE DE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE, JURIDIQUE ET FINANCIÈRE**

**CAHIER DES CHARGES**

**Marché N° 2M97**

MAITRE D'OUVRAGE : VILLE DE MONTPELLIER

Direction Générale déléguée en charge du Développement - Mission Grands Equipements

Rédacteur : Ville de Montpellier, DGD, Mission Grands Equipements, Projet Cité du Corps Humain

**Date et heure limites de réception des offres :  
Le 12 mars 2012 à 17 heures**

**Contact :**

Mme Emmanuelle BOYER, Chargée de mission Projet Cité du Corps Humain  
Mission Grands Equipements, Direction Générale déléguée en charge du Développement  
Mairie de Montpellier - 1, Place Georges Frêche – 34 267 Montpellier Cedex 2  
Tél. : + 33 (0)4 67 02 21 57 – P. : 06 70 13 16 78  
emmanuelle.boyer @ville-montpellier.fr



## I - PRÉSENTATION DU PROJET DE CITE DU CORPS HUMAIN

Puisant ses racines dans la tradition médicale et humaniste de la ville, la Cité du Corps Humain, équipement de loisir culturel inédit en France, explorera les connaissances et les questionnements liés au corps en croisant les approches scientifiques, artistiques et sociétales tout au long d'un parcours de visite innovant et ludique.

### I - 1 – Contextes

#### I – 1.1 - Contexte culturel

**> Du 12<sup>e</sup> siècle à nos jours, Montpellier a fait des savoirs autour du corps humain la pièce maitresse de son identité. Passerelle entre les époques, la Cité du Corps Humain valorisera ce formidable potentiel, faisant de notre ville la référence européenne en la matière.**

Le projet de créer une Cité du Corps Humain n'est pas né par hasard à Montpellier. Forte de plus de 800 ans de pratiques et de traditions universitaires, notre ville, qui abrite depuis 1220 la plus ancienne école de médecine du monde occidental encore en exercice, a fait du savoir médical et du soin des corps la pièce maitresse de son identité. Dès le 10<sup>e</sup> siècle, des médecins chrétiens, juifs et arabes séjournent dans notre cité et transcrivent en hébreu et en latin les traités perses et arabes hérités de la médecine antique. Ils enseignent la médecine, l'anatomie, les sciences naturelles, la botanique,... Médecins et élèves parcourent les allées du Jardin des Plantes, le premier créé en France, et étudient la chirurgie. A Montpellier encore naîtra le courant de pensée du vitalisme, conciliant l'approche du corps et celle de l'esprit. Cette tradition de croisement des savoirs se doublera d'une constante priorité à une médecine interprétative et clinique, centrée sur le malade.

Rue de l'Ecole de pharmacie ; rue de l'Ecole de médecine ; Amphithéâtre d'anatomie St Come ; Pharmacie de la Miséricorde ; faculté de médecine et musée d'anatomie installés dans un superbe monastère du 14<sup>e</sup> siècle ... Le patrimoine exceptionnel de la ville ancienne porte l'empreinte de cette omniprésence de la médecine.

De nos jours, l'histoire continue de s'écrire : l'université de médecine, très recherchée, compte 7000 étudiants et 400 enseignants-chercheurs ; le CHRU, classé 5<sup>e</sup> de France avec 3000 lits et 9000 salariés, regroupe sept établissements de premier ordre. Avec 1700 chercheurs pour la recherche publique et 3800 cadres travaillant dans une cinquantaine d'entreprises, la santé est devenue une filière d'excellence, partie prenante du pôle de compétitivité Eurobiomed, particulièrement reconnue dans le diagnostic médical, la cancérologie, les maladies neurodégénératives, ou les TIC appliquées à la santé.

Reconnue internationalement comme une plate-forme de rencontres entre chercheurs, enseignants et étudiants venus du monde entier, la ville entend poursuivre dans cette voie et affirmer « l'économie de l'intelligence » comme le vecteur essentiel de son développement. La volonté de développer une politique nouvelle en matière de culture scientifique et artistique autour du corps participe à cette dynamique.

#### I – 1.2 - Contexte urbain :

8<sup>ème</sup> ville de France, Montpellier compte plus de 257 000 habitants au sein d'une agglomération de 415 000 habitants, et connaît un taux de croissance annuel de 1,7 % (taux moyen en France : 0,7%). Cette dynamique exceptionnelle nourrit l'évolution urbaine raisonnée qui conduit la ville vers l'Est et vers la mer, le long du trajet



structurant du tramway. Conçu par les plus grands noms de l'urbanisme et de l'architecture, le nouveau quartier de Port Marianne se développe sur 400 hectares et accueillera à terme 15 000 logements, 50 000 nouveaux habitants, ainsi que de nombreux équipements publics, dont la future gare TGV de Montpellier et la Cité du Corps Humain. Cette dernière sera construite dans la ZAC Parc Marianne, sur les hauteurs du Parc Charpak, et en vis-à-vis de Hôtel de Ville. Visible de l'autoroute, la Cité du Corps Humain sera desservie par les transports en commun (tramway, bus), accessible aux véhicules (parkings de proximité ; dépose minute) et située à proximité immédiate de l'aéroport et des gares SNCF.

## **I - 2 – Les Enjeux**

**>Créer à Montpellier la Cité du Corps Humain pour contribuer au développement économique et au rayonnement de la ville en renforçant son image de pôle historique majeur de l'étude du corps humain. Maintenir et transmettre la culture du corps que la ville a développée au cours de son histoire ; en valoriser les productions contemporaines.**

La Ville de Montpellier s'est toujours donnée les capacités d'investissement nécessaires au développement des outils de sa croissance. Or, pour accompagner le développement économique de la ville et répondre à l'exigence de ses habitants en matière de connaissances, Montpellier a besoin aujourd'hui d'un équipement public original, dédié, sur le modèle de la Cité de La Villette, à l'exploration et à la diffusion des sciences, des arts et des cultures autour du corps humain.

Comme le musée Fabre, le Corum, l'Arena et le nouvel hôtel de Ville, le projet de Cité du Corps Humain s'inscrit dans la lignée des grands équipements métropolitains qui préparent l'avenir et contribuent au dynamisme de notre territoire. Parce qu'il utilisera le potentiel le plus évident de Montpellier -ses savoirs dans le domaine du corps humain- pour en faire un tremplin de développement, valoriser les découvertes effectuées dans notre ville, éveiller l'intérêt des jeunes générations pour la recherche et attirer toute l'année des visiteurs nationaux et internationaux, le projet de Cité du Corps Humain est porteur de cette dynamique de relance.

Comme l'ont compris Toulouse, qui incarne désormais en Europe la Cité de l'Espace, ou Bordeaux, qui construit sa Cité Internationale du Vin, un équipement doit, pour susciter l'engouement, s'inspirer de la personnalité profonde de la ville dans laquelle il s'inscrit. Cet ancrage identitaire sera la force de la Cité du Corps Humain.

A travers le prisme du corps, elle explorera les thématiques de la santé, de la médecine, du vivant et de l'environnement, -domaines où Montpellier excelle-, en les associant à des approches artistiques et à des interrogations sociétales. Favorisant un accès ludique et pédagogique aux connaissances et aux imaginaires du corps, elle servira de vitrine aux recherches, savoir-faire et productions de nos universités, laboratoires, hôpitaux, entreprises et artistes.

Geste architectural sensible au cœur du nouveau projet urbain, ce lieu innovant, au fort potentiel touristique, attirera les familles, les enseignants et leurs classes, les amateurs d'art et les férus de sciences aussi bien que les visiteurs venus de toute l'Europe.

### **L'offre de la Cité s'articulera autour des fonctions suivantes :**

**>un lieu d'accueil et de production d'expositions :** trois espaces d'exposition semi-permanents ; deux plateaux d'expositions temporaires ; réserves ; ateliers techniques ; quai de déchargement.



**>Un lieu de diffusion et de pratiques culturelles** : auditorium modulable de 500 places dédié aux conférences, aux projections et au spectacle vivant ; salles polyvalentes pour les ateliers d'expérimentation.

**>Un lieu ressource sur le thème du corps humain** : médiathèque dédiée au corps humain ; salle d'actualité mettant à la disposition du public les ressources documentaires sur les découvertes récentes des disciplines explorant le corps (avancées scientifiques et médicales ; expositions ; colloques ; publications...).

**>Un lieu d'accueil de congrès, de salons** : auditorium modulable de 500 places, salles polyvalentes.

**>Un lieu d'accueil et de services au public** : espaces d'accueil, restauration, librairie spécialisée, boutiques, activités sportives et de relaxation, soins du corps,...

**>Un lieu ouvert sur l'extérieur** : pour prolonger la visite, un parc de huit hectares, le parc Georges Charpak, situé en contrebas de la Cité, accueillera une aire de jeux thématisée, un jardin de sculptures contemporaines inspirées du corps humain, des parcours santé, des aires de pratiques sportives...

Pour viser l'équilibre de gestion un portage financier élargi (partenariats institutionnels et privés) et un mode de gestion optimisé, s'appuyant sur la production de recettes propres (accueil de congrès, location de salles,...), sont à l'étude. Loin d'être un poids pour les collectivités, la Cité du Corps Humain devra être un outil de développement générant des retombées économiques pour le territoire (tourisme, congrès, promotion de la destination à l'échelle nationale et internationale).

## **II - CAHIER DES CHARGES DE L'ETUDE DE FAISABILITE**

### **II - 1 - Objectifs de l'étude**

Le déclenchement de cette étude de faisabilité suit la validation par le Conseil municipal de la Ville de Montpellier et par le Conseil d'orientation scientifique des grandes fonctions et du concept muséographique général de la Cité du Corps Humain. La réflexion sur le contenu et les parcours de visite de la Cité est donc bien avancée, son lieu d'installation a été choisi.

L'objectif de l'étude sera de fournir à la maîtrise d'ouvrage des outils d'aide à la décision concernant le positionnement économique et touristique, le portage, la structure juridique, le mode de gestion, les coûts prévisionnels d'investissement et de fonctionnement du projet, afin de vérifier la faisabilité globale de la Cité du Corps Humain (réalisation et exploitation).

Pour atteindre cet objectif, l'étude devra :

#### **En tranche ferme :**

> Définir les meilleurs critères de positionnement touristique et commercial pour le projet de Cité du Corps Humain (marché, produits, prix, publics, promotion) ; nourrir le programme de propositions susceptibles d'apporter des recettes propres ; vérifier l'opportunité économique des trois principaux scénarios élaborés ;

> Définir le portage partenarial (public et/ou privé), le statut juridique et le mode de gestion des trois principaux scénarios retenus ;

> Evaluer leur faisabilité financière (coûts d'investissement et coûts d'exploitation) ;



> Proposer une première estimation des retombées (bénéfices économiques et bénéfices d'image) de l'implantation de la Cité du Corps Humain sur le territoire.

#### **En tranche conditionnelle :**

> Proposer un plan de financement

## **II - 2 - Durée de l'étude**

Ce marché de prestations intellectuelles sera conclu pour une durée de 4 mois à compter de la date de notification au titulaire.

## **II - 3 - Contenus et déroulement de l'étude**

### **II - 3.1 Méthode**

**Lisibilité.** L'étude de faisabilité est un support d'accompagnement et un outil d'aide à la décision pour les porteurs de projet. La méthode mise en œuvre par le titulaire pour la réalisation de cette étude devra être adaptée et pédagogique, notamment pour l'explicitation des aspects chiffrés. La formalisation des différents livrables attendus devra intégrer ce souhait de clarté et de lisibilité, afin de pleinement jouer son rôle d'accompagnement et de support de discussion.

**Rôle du titulaire.** Il est le coordinateur de l'étude de faisabilité, le fil conducteur de l'accompagnement et le principal interlocuteur de la maîtrise d'ouvrage. S'appuyant sur sa propre expertise, il est aussi en mesure de s'entourer des meilleures expertises extérieures afin de traiter les problématiques pluridisciplinaires soulevées par cette étude. Si l'étude de faisabilité globale est co-construite et co-signée par le mandataire et son groupement, le titulaire reste le seul responsable de la tenue des délais et de la qualité des résultats devant la maîtrise d'ouvrage.

**Entretiens.** Une liste de contacts utiles dans le cadre de cette étude sera remise au titulaire.

### **II - 3.2 Besoins de la maîtrise d'ouvrage auxquels devra répondre l'étude de faisabilité**

#### **Etude 1 : Économique**

Etudier l'environnement économique et touristique du projet :

>Examiner, évaluer et quantifier les données du marché : offre ; demande ; concurrence ; types de publics ; bassins de chalandise du plus proche au plus lointain ; prévision et progressivité de la fréquentation ; estimation de la répartition de la fréquentation par type de public/par mois sur l'année ; estimation des pics de fréquentation.



Apporter des réponses et élaborer des propositions portant sur :

>Le positionnement commercial :

Comment envisager la mise en marché de la Cité du Corps Humain pour attirer et retenir les visiteurs à Montpellier ? Quels produits proposer ? A quels tarifs ? Pour quels publics ? A quels rythmes renouveler les expositions temporaires ? Quelle est la durée idéale de visite sur site pour déboucher sur un séjour dans la ville ? Comment intégrer la Cité du Corps Humain dans l'offre culturelle montpelliéraine ? Peut-on envisager la mise en place d'offres combinées (forfait billetterie) avec d'autres établissements de la ville ; et si oui lesquels ? Quelles sont les stratégies, les outils pour attirer les différents types de clientèle (clientèle individuelle / groupes / scolaires / clientèle senior / clientèle étrangère / clientèle congressiste / clientèle littorale) ? Décrire les compétences de l'équipe commerciale à mettre en place.

>Les services et commerces à développer dans la Cité du Corps Humain en cohérence avec le projet :

.Restauration : combien et quel(s) espace(s) de restauration prévoir ?

.Accueil de congrès : quelles recettes annuelles attendre du développement d'une activité d'accueil de congrès dans le domaine médical et para-médical ? Quels équipements prévoir pour cela ? Quelle serait la jauge pertinente ?

.Location d'espace : quelles recettes annuelles attendre de la location de la Cité du Corps Humain pour des événements privés type soirée de gala ? Quels équipements prévoir pour cela ? Quelle serait la jauge pertinente ?

.Commerces et services : quel pourcentage faut-il envisager de dédier aux surfaces commerciales sur la surface totale du projet ? Quelle pourrait être la nature des commerces / services accueillis pour rester en cohérence avec le projet de Cité du Corps Humain ?

>Envisager la mise en synergie de la Cité du Corps Humain et de différents sites ou événements sur le territoire (établissements culturels ou de loisirs ; Jardin des plantes ; patrimoine médical ; communes littorales ; lieux de thermalisme ; événements sportifs et culturels ; salons divers ;...). Elaborer des propositions d'actions communes (campagne de communication ; tarification ; événementiel,...). Présenter les forces et faiblesses de cette mise en synergie.

>Les points forts et les points faibles de l'accessibilité :

Effectuer un état des lieux. Quels outils envisager pour favoriser les conditions d'accès et de stationnement ?

>Elaborer trois scénarios détaillés de positionnement possible pour la Cité du Corps Humain. Par exemple :

1/ accueil du public autour d'une offre culturelle renouvelée + restauration + boutique thématifiée ;

2/ accueil du public autour d'une offre culturelle renouvelée + restauration(s) + boutique thématifiée + accueil de congrès et location d'espace ;

3/ accueil du public autour d'une offre culturelle renouvelée + restauration(s) + boutique thématifiée + accueil de congrès et location d'espace + location de surfaces commerciales.

>Proposer pour chacun une simulation de comptes d'exploitation ; distinguer celui qui permettra d'atteindre le meilleur équilibre.



## **Etude 2 : Partenariale et Juridique.**

En approfondissant la première approche juridique réalisée par la Ville de Montpellier sur les modes de gestions des services publics et en tenant compte des résultats de l'étude économique :

>Enquêter sur les partenaires qui pourraient potentiellement intégrer le projet (publics et privés), ainsi que sur les organismes ressources ;

>Etudier trois principaux choix de structures juridiques et de modes de gestion en fonction des différents partenariats possibles ; évaluer les forces et les faiblesses de ces choix (degré d'autonomie de la structure ; implication financière des collectivités ; possibilité ou non de recourir au mécénat, au sponsoring ;...).

>Détailler les montages juridiques et de gestion adaptés aux trois scénarios de positionnement commercial retenus.

## **Etude 3 : Financière.**

### **Tranche ferme :**

Après avoir exploré les principales possibilités de fonctionnement (régie municipale ; DSP ; SPL ; solutions mixtes, ...) et de recettes (billetterie ; accueil de congrès ; location de salle ; restauration ; activités économiques diverses en lien avec la thématique ; recours au mécénat ; au sponsoring,...) :

>Préfigurer les coûts de fonctionnement du projet pour les trois scénarios préconisés, en effectuant une première estimation des moyens nécessaires (techniques ; humains (proposition d'organigramme et de masse salariale) ; production ; communication) et des recettes propres envisagées ;

>Lister pour chaque scénario les éléments à prendre en compte (fréquentation, surface,...) pour définir un coût d'objectif d'opération financièrement en adéquation avec l'ambition du projet ;

> Proposer le chiffrage et le phasage, en grandes masses, de l'investissement ;

> Développer différentes hypothèses de montage financier en faisant ressortir l'analyse des risques (forces et les faiblesses de chaque montage).

### **Tranche conditionnelle :**

> Proposer un plan de financement pour la construction de la Cité du Corps humain à partir de 2014 (désignation du lauréat du concours d'architecture) pour le scénario retenu par la maîtrise d'ouvrage ;



## II - 3.3 Contenus de l'étude par phase et documents attendus

### Phase 1 : Analyse du marché et des besoins : (début avril à fin mai 2012)

Examiner et évaluer les données du marché ; étudier le positionnement touristique et commercial de la Cité du Corps Humain ; les services et les commerces qui pourraient s'y implanter en cohérence avec le projet ; envisager la mise en synergie de la Cité du Corps Humain et de différents sites ou événements touristiques sur le territoire ; décrire les points forts et les points faibles de l'accessibilité du site ; enquêter sur les différents partenaires institutionnels et privés susceptibles d'intégrer le projet (en investissement et en fonctionnement) ; étudier les structures juridiques et les modes de gestion adaptés aux différents types de partenariats.

### Documents attendus pour valider la phase 1 :

- Etude de marché et de positionnement global
- Synthèse de l'étude, accompagnée de tableaux comparatifs de résultats, mettant en avant des indicateurs clairs.

### Phase 2 : Propositions : (début juin à fin juillet 2012)

Elaborer trois scénarios détaillés de positionnement économique et touristique pour la Cité du Corps Humain ; proposer pour chacun une simulation de comptes d'exploitation ; distinguer celui qui permettra d'atteindre le meilleur équilibre ; détailler les montages juridiques et de gestion correspondants à ces trois scénarios ; préfigurer leurs coûts de fonctionnement ; lister pour chaque scénario les éléments à prendre en compte (fréquentation, surface,...) pour définir un coût d'objectif d'opération financièrement en adéquation avec l'ambition du projet ; proposer le chiffrage et le phasage, en grandes masses, de l'investissement ; développer différentes hypothèses de montage financier en faisant ressortir l'analyse des risques (forces et les faiblesses de chaque montage).

### Documents attendus pour valider la phase 2 :

- Pour chaque scénario : une étude complète, accompagnée d'annexes détaillées ;
- Synthèse de chaque étude, accompagnée de tableaux comparatifs de résultats, mettant en avant des indicateurs clairs.

### Calendrier prévisionnel :

Début avril : notification du marché ; présentation détaillée des attendus de l'étude par la maîtrise d'ouvrage ;

Fin avril : rendez-vous de travail ;

**Fin mai : validation de la phase 1 « Analyse du marché et des besoins »** par une présentation de l'étude de marché et de positionnement global au comité de pilotage de la Cité du Corps Humain.

Fin juin : rendez-vous de travail ;

**Fin juillet : validation de la phase 2 « Propositions »** par une présentation des trois scénarios développés au comité de pilotage de la Cité du Corps Humain.

NB : tous les documents seront fournis en 5 exemplaires, dont un exemplaire papier reproductible et un exemplaire numérique sur CD Rom ou clé USB. Les logiciels utilisés pour les restitutions devront être précisés dans l'acte de candidature ; les restitutions utilisant des logiciels de mise en page (type in design) devront être accompagnées d'une version texte sous word.





## **II - 3.4 Pilotage de l'étude**

### **>Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage organise la conduite du projet autour :

- d'un donneur d'ordre : la Ville de Montpellier, représentée par son maire, Mme Hélène MANDROUX, ou à défaut par M. Jacques TOUCHON, adjoint délégué à la Culture Scientifique et Technique.
- d'une direction de projet : M. Yannick TONDUT, Directeur Général délégué en charge du Développement ; M. Daniel ANDERSH, Directeur de cabinet adjoint ; M. Jean-Paul DAYRE, Directeur Général Adjoint en charge de l'Action Solidaire.
- d'une chef de projet : Mme Emmanuelle BOYER

### **>Suivi du bon avancement de l'étude et travail en commun des équipes**

Un comité de pilotage et un comité technique permettront de s'assurer du bon avancement de l'étude, et de la cohérence entre celle-ci et les objectifs poursuivis par la maîtrise d'ouvrage. Temps d'échange ou de validation ces comités représenteront pour le titulaire des rendez-vous de travail obligatoires avec la maîtrise d'ouvrage, à qui il soumettra pour validation à l'issue de chaque rendez-vous un compte-rendu de réunion et un relevé de décisions. Un calendrier précis sera défini avec le titulaire en début de mission. Prévoir une demi-journée par réunion.

## **II - 4 - Moyens et compétences du groupement**

- > Qualités d'ouverture et d'adaptabilité ;
- > Consultants expérimentés et spécialisés par métiers, désignés dans l'acte de candidature ;
- > Outils et méthodes éprouvés, qui feront l'objet d'une présentation dans l'acte de candidature ;
- > Références vérifiables (accompagnées de certificat de qualification ou d'attestation du maître d'ouvrage), portant sur des études similaires, dont une sélection pertinente sera présentée dans l'acte de candidature.

## **III – Documents mis à la disposition des candidats (pièces jointes)**

III – 1 : Délibération du Conseil municipal de Montpellier présentant le projet et autorisant le lancement des études

III – 2 : Première approche sur les modes de gestions des services publics (Ville de Montpellier)

## **IV – Documents mis à la disposition du titulaire**

IV – 1 - Présentation du scénario muséographique général de la Cité du Corps Humain

IV – 2 - Plans de situation et présentation du contexte urbain

IV – 3 –Etat des lieux de l'offre touristique globale à Montpellier.