

Appel à manifestation d'intérêt

Valorisation de la Place de la Gare de Gif-sur-Yvette (91)



Date limite de candidature : **14 mars 2025**

Préambule

La réponse ministérielle publiée le 2 mars 2023 au JO du Sénat précise la définition d'un appel à manifestation d'intérêt : « il consiste pour une personne publique, en vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général, à susciter des initiatives de tiers intéressés, à sélectionner la proposition qu'elle considère comme la plus satisfaisante et à lui apporter un soutien qui peut consister en une subvention, la cession d'un bien à titre onéreux, l'attribution d'un droit d'occupation domaniale ou d'une autorisation d'urbanisme ».

Ainsi, l'objet de l'appel à manifestation d'intérêt – ou de l'appel à projets – est de susciter l'initiative privée et de permettre à la personne publique de sélectionner la proposition la plus satisfaisante au regard de l'objectif d'intérêt général qu'elle poursuit.

Le présent AMI ambitionne de valoriser l'entrée de ville piétonne et ferroviaire que constitue la Place de la Gare par l'aménagement d'un lieu de vie et de rencontre sur un foncier communal en friche et non exploité, s'agissant de la parcelle cadastrée BK n°36 et de ses abords. Implanté dans la perspective du monument historique de l'Eglise Saint Rémi, ce lieu de passage, connecté au maillage des circulations douces et aux réseaux de transport en commun, constitue un point charnière entre les quartiers situés au sud de la voie ferrée et le centre-ville historique et ses commerces au nord.

Sommaire

1.	Présentation du territoire communal	5
1.1.	Situation générale	5
1.2.	Organisation et composition du territoire	5
1.3.	Accès et desserte	6
1.4.	Parc de logements et population	7
1.5.	Activités économiques et emploi.....	9
2.	Présentation du secteur à projet.....	9
2.1.	Le cadre général dans lequel s'inscrit le projet	9
2.2.	Ses principales caractéristiques.....	12
2.3.	Les contraintes réglementaires associées	13
3.	Objectifs de l'AMI	16
4.	Intentions de la collectivité.....	16
5.	Modalités de l'AMI	18
5.1.	Principes et critères de sélection des projets.....	18
5.2.	Calendrier prévisionnel de l'AMI	20
6.	Liste des Annexes.....	22

1. Présentation du territoire communal

1.1. Situation générale

Comptant environ 22 578 habitants (source : INSEE – population totale légale 2022), la commune de Gif-sur-Yvette se situe à une vingtaine de kilomètres de Paris, au nord-ouest du département de l'Essonne dans la région Île-de-France. Elle appartient au Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et est membre de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS), laquelle regroupe 27 communes, soit environ 320 000 habitants.



Figure : Situation de la commune de Gif-sur-Yvette

Située dans une vallée résidentielle où la pression urbaine est forte, la commune bénéficie de la proximité immédiate de pôles structurants suivants :

- le campus urbain Paris-Saclay en développement,
- la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'ouest,
- le pôle tertiaire et multimodal de Massy à l'est,
- le pôle urbain de Versailles au nord-ouest,
- les grandes zones d'activités de Courtabœuf au sud et de Vélizy au nord.

1.2. Organisation et composition du territoire

Doté d'une densité moyenne d'environ 1 927 habitants/km², le territoire communal, étendu sur 1 163 ha, se caractérise par une organisation en 3 entités géographiques distinctes mais complémentaires :

- la vallée : Principale entité démographique de la commune, elle s'étire d'est en ouest, en suivant le cours d'eau de l'Yvette et la voie ferrée du réseau RER. Elle abrite le centre-ville, ses commerces et ses nombreux équipements publics

(mairie, halle couverte, parc des sports...) ainsi qu'un pôle commercial situé dans le quartier de Courcelle. La population résidant dans la vallée s'élève à près de 11 000 habitants,

- le plateau de Chevry- Belleville : Deuxième entité démographique de la commune, il accueille environ 10 000 habitants. Ce secteur présente une homogénéité urbaine et constitue un lieu de vie avec sa mairie annexe et sa zone commerciale,
- le plateau de Moulon : Séparé de la vallée par un vaste massif boisé, ce secteur se compose d'espaces agricoles et d'un pôle universitaire et scientifique constitué par de nombreux établissements d'enseignement supérieur et de recherche. Cette partie du territoire communal est concernée par l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay pilotée par l'Etat, faisant l'objet d'un vaste programme d'aménagement (implantation de grandes écoles, réalisation de logements, création de services, ...). Environ 9 000 habitants y sont attendus à terme. Une nouvelle polarité émerge dans ce quartier, avec l'ouverture des équipements publics et services tels que le groupe scolaire, la mairie annexe, la crèche, le centre aquatique Omega, un cabinet médical et des commerces implantés sur le mail Pierre Potier.

1.3. Accès et desserte

La commune se situe au cœur de réseaux de transports variés.

Elle est facilement accessible par le réseau routier avec la proximité d'autoroutes et de routes nationales (RN 118, RN 104). La RN 118, axe très fréquenté, permet de rejoindre Paris (via la Porte de Saint-Cloud) et de se connecter à La Francilienne ou l'A 10 (Paris – Bordeaux). Par ailleurs, la commune est traversée par les axes routiers structurants suivants sur lesquels se greffe l'essentiel des voies secondaires :

- la RD 306, axe nord-sud reliant Paris à Rambouillet via le Christ de Saclay. Elle permet notamment de connecter les entités Vallée et Plateau de Moulon,
- la RD 95 qui traverse la vallée sur un axe est-ouest,
- la RD 128 située au nord du territoire communal sur le plateau de Moulon,
- les voies communales Avenue du Bel Air et Route de la Gruerie permettent de relier la Vallée et le plateau de Chevry – Belleville.

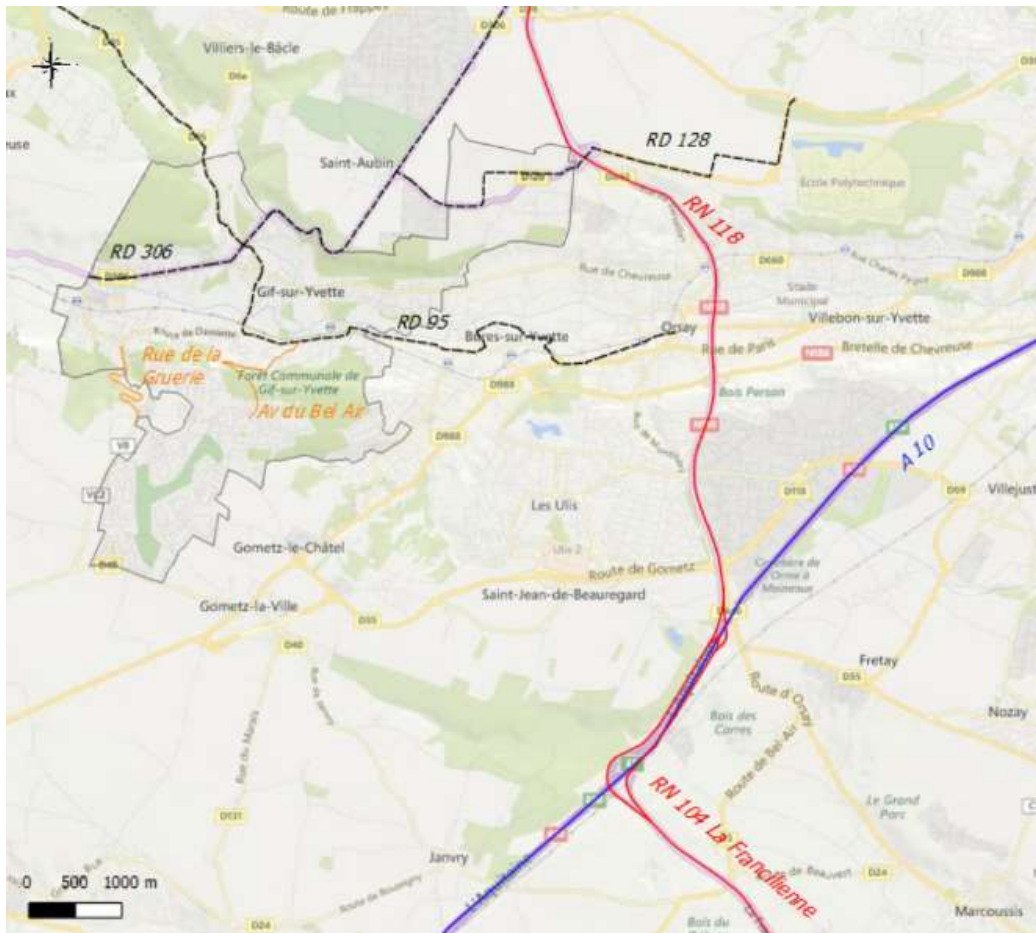


Figure : Etude de la desserte viaire du territoire

Elle comporte deux gares RER sur son territoire (en vallée) s'agissant de deux arrêts de la ligne du RER B (Roissy/Charles de Gaulle- Saint Rémy les Chevreuse), dénommées « gare de Gif » et « gare de Courcelle sur Yvette ». A l'horizon 2026-2027, elle accueillera une gare de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express, nommée « Campus Paris-Saclay – Orsay/Gif ».

Par ailleurs, des lignes de bus régulières assurent la jonction entre les plateaux, les gares RER, les équipements publics et le centre-ville.

1.4. Parc de logements et population

La population de Gif-sur-Yvette est passée de 7 298 habitants en 1968 à 22 578 habitants en 2022. Elle se caractérise par une part majoritaire (environ 52%) de cadres et professions intellectuelles supérieures (5 191 sur 9 932 actifs en 2021). En outre, le revenu médian des ménages fiscaux est de 34 730 euros en 2021 alors qu'il s'élève à 25 040 euros à l'échelle du département (source : INSEE).

Le tableau ci-après précise sa répartition à travers les grandes tranches d'âges.

	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
Nbr	3 722	5 143	3 558	4 617	3 257	2 054
%	16,7%	23%	15,9%	20,7%	14,6%	9,2%

Figure : Répartition de la population giffoise par grandes tranches d'âges en 2021 (source : INSEE)

Le nombre de logements de la commune a été multiplié par 4 depuis 1968. En 2021, le parc de logements de la commune se compose de 11 257 logements dont 90 % de résidences principales et 44% d'habitations individuelles. Ces résidences principales sont occupées par des ménages propriétaires de leur logement à hauteur de 59,3 %. Depuis 1968, la taille des ménages diminue. Avec une moyenne de 2,17 personnes/ménage en 2021, la commune se situe en-dessous de la moyenne départementale de 2,40 personnes/ménage (source : INSEE).

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,32	3,27	3,11	2,96	2,72	2,51	2,43	2,26	2,17

Figure : Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (Source : INSEE)

Par ailleurs, la typologie des logements sur le territoire communal, se compose majoritairement de 5 pièces et plus, bien que la part des studios croisse fortement depuis 2010.

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	8 065	100,0	8 318	100,0	10 117	100,0
1 pièce	430	5,3	581	7,0	1 569	15,5
2 pièces	806	10,0	887	10,7	952	9,4
3 pièces	1 467	18,2	1 266	15,2	1 607	15,9
4 pièces	1 286	16,0	1 490	17,9	1 648	16,3
5 pièces ou plus	4 076	50,5	4 093	49,2	4 341	42,9

Figure : Résidence principales selon leur typologie (source : INSEE)

Le parc de logements de Gif-sur-Yvette est relativement récent : plus de 75 % des résidences principales ont été construites après 1970, 30% environ après 1990 et seulement 4 % environ datent d'avant 1946.

Enfin, la commune dispose d'un taux de 35,83 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales, d'après la situation au 1^{er} janvier 2023.

1.5. Activités économiques et emploi

Avec la présence de plus de 10 817 emplois, la commune de Gif-sur-Yvette bénéficie d'un indicateur de concentration d'emploi important (113.4). Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Lorsque cet indice est supérieur à 100, le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs occupés.

En effet, la ville de Gif-sur-Yvette accueille des établissements scientifiques de recherche et d'enseignement supérieur de grande envergure sur son territoire et ses environs immédiats (CNRS, CentraleSupélec, ENS, IDEEV, DANONE, Laboratoires Servier, CEA, etc.). Elle s'inscrit donc dans un secteur à haute valeur technologique et scientifique, en développement dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National de Paris Saclay.

De plus, la commune dispose d'un tissu commerçant actif avec plus de 200 commerces, regroupés dans le centre-ville, le centre de Chevry, le centre de Moulon et complétés par des petits pôles de quartiers (Courcelle, l'Abbaye, etc.).

Le taux de chômage est de 8,2 % en 2021 (source : INSEE).

Les établissements et emplois sont principalement regroupés sur le secteur de Moulon, en centre-ville avec le CNRS et dans la zone d'activités de Courcelle.

2. Présentation du secteur à projet

2.1. Le cadre général dans lequel s'inscrit le projet

2.1.1. Un secteur en mutation...

La place de la Gare de Gif-sur-Yvette est un secteur en pleine mutation, caractérisé par les opérations suivantes :

- La construction d'une médiathèque, d'une surface de plancher d'environ 1 186 m², par la communauté d'agglomération Paris-Saclay sur la parcelle cadastrée BK n°440 d'une superficie cadastrale de 1 810 m². Le permis de construire concerné a été accordé le 16 juillet 2024 et les travaux sont en cours. La date prévisionnelle de livraison de cet équipement culturel est fin 2025/début 2026,



Figure : Insertion du futur équipement culturel sur la Place de la Gare

- La construction d'un ensemble de 28 logements collectifs, totalisant une surface de plancher d'environ 1 907 m², par un opérateur privé, la SCCV European Homes, sur un terrain sis 4 et 6 rue du Clos, cadastré BK n°23 et 24 et d'une superficie cadastrale totale d'environ 2 044 m². Le permis de construire concerné a été accordé le 28 juillet 2023 et le début des travaux est projeté fin 2024/début 2025,



Figure : Insertion du programme European Homes depuis la rue du Clos

- le changement de propriétaire et de preneur à bail récent du restaurant gastronomique « La table d'Ivin » sis 4 rue de la Croix Grignon.



Figure : Situation des mutations en cours ou projetées Place de la Gare

2.1.2. Une réflexion générale de l'aménagement de la Place de la gare menée en partenariat avec le CAUE et les riverains

Dans ce cadre, une réflexion globale est engagée par la municipalité sur l'aménagement de la Place de la Gare et de ses abords, son attractivité, ses usages actuels et futurs, ses circulations et son offre en stationnement.

Pour l'aider dans sa réflexion, la ville a décidé de s'adjoindre des services du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Essonne.

Les principaux objectifs de cette association départementale, assurant des missions de service public, sont de développer l'information dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement et d'accompagner les politiques de l'aménagement et du développement local.

S'agissant de la Place de la gare, le CAUE a été missionné par la ville pour étudier les enjeux et les orientations d'aménagement et d'usage de ce lieu. La synthèse de cet accompagnement datée de juillet 2024 est ci-annexée (annexe 1).

En outre, une phase de concertation s'est déroulée au cours du premier semestre 2024 avec notamment :

- une réunion riverains en date du 29 février 2024 visant à présenter les aménagements et projets d'urbanisme à venir sur le secteur de la Place de la Gare ;
- un atelier riverains effectué le 16 mars 2024 où les habitants se sont exprimés sur les usages et le devenir de la Place de la Gare et de ses abords au cours d'un parcours transitant par la Place de l'Eglise, la Place de la Croix Grignon, la rue du Clos, le parking Gare Nord et la Place de la Gare ;

- une présentation de la synthèse de la concertation auprès du Comité Consultatif de l'Urbanisme et l'Environnement de la commune le 16 mai 2024.

Sur ces bases, la Direction de l'Aménagement et des Services Techniques de la commune a établi un projet d'aménagement annexé à la présente consultation (annexe 2).

À la suite des travaux de réhabilitation des réseaux eau potable et assainissement de la rue de la Croix Grignon, réalisés courant 2024, un revêtement provisoire a été mis en place. La réalisation des espaces publics (parvis et voirie notamment) de la Place de la Gare est projetée au printemps/été 2026. A l'issue de cet aménagement, la rue du Clos sera réfectionnée à l'horizon 2027.

2.2. Ses principales caractéristiques

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée BK n°36 sise 1 rue du Clos, d'une superficie de 1 235 m², sur laquelle sont édifiés :

- un poste de détente gaz. Son accès doit demeurer libre pour toute intervention sur cet équipement. Il s'effectue actuellement par le nord en mobilisant un foncier important. Le poste et les réseaux de transport de gaz associés contraignent fortement l'urbanisation de ce terrain,
- une bâtisse (murée pour éviter toute occupation illicite), située à l'alignement de la rue Clos et nivelée sur 2 niveaux, ainsi qu'un hangar, lesquels sont inutilisés depuis de nombreuses années et dégradent l'image de l'entrée de la rue du Clos.

Les plans topographique et de détection des réseaux de ce bien sont ci-annexés (annexes 3 et 4).

Ledit terrain communal est délimité :

- à l'ouest par une propriété privée sur laquelle est implantée une maison individuelle (parcelle cadastrée BK n°37 d'une superficie cadastrale d'environ 1 190 m²),
- à l'est par une zone enherbée en friche, d'une surface d'environ 800 m², ouverte au public et propriété de la collectivité, s'agissant d'une partie de la parcelle cadastrée BK n°441,
- au sud par une zone de stationnement réglementée, la parking Gare Nord, d'une capacité de 119 places, dont une vingtaine de places classées de manière temporaire en zone bleue, pendant la durée du chantier de la médiathèque,
- au nord par la rue du Clos et le programme European Homes.

Le secteur à projet, objet du présent appel à manifestation d'intérêt comprend la parcelle BK n°36 suscitée et la zone enherbée d'une superficie d'environ 800 m² attenante. Il s'inscrit dans la réflexion globale du réaménagement de la Place de la Gare.



Figure : Vue satellite du secteur à projet

Il est connecté au maillage de liaisons douces structurantes et de sentiers de randonnées permettant notamment de desservir les équipements publics, les commerces, les différents quartiers et le patrimoine naturel et paysager de la commune.

2.3. Les contraintes réglementaires associées

2.3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation et la zone UAc Vallée

Le secteur à projet, inclus dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la gare, est rattaché à la zone UAc Vallée du PLU (cf. annexe 5).

L'aménagement du site doit permettre le développement d'un secteur mixte contribuant à valoriser les abords de la Gare, « porte d'entrée » de la commune. Il s'agira de :

- **Renforcer l'offre en équipement** via l'implantation d'un équipement culturel (de type médiathèque) à l'est du secteur ;
- **Aménager et valoriser la place de la gare**, pour qu'elle devienne un espace public central de qualité ;
- **Maintenir la perspective** sur la rue A. Pécard et l'église Saint Remi ;
- **Assurer une bonne intégration urbaine et paysagère** des futures constructions ;
- **Affirmer et compléter le maillage de circulations douces** dans le secteur ;
- **Adapter l'offre de stationnement.**

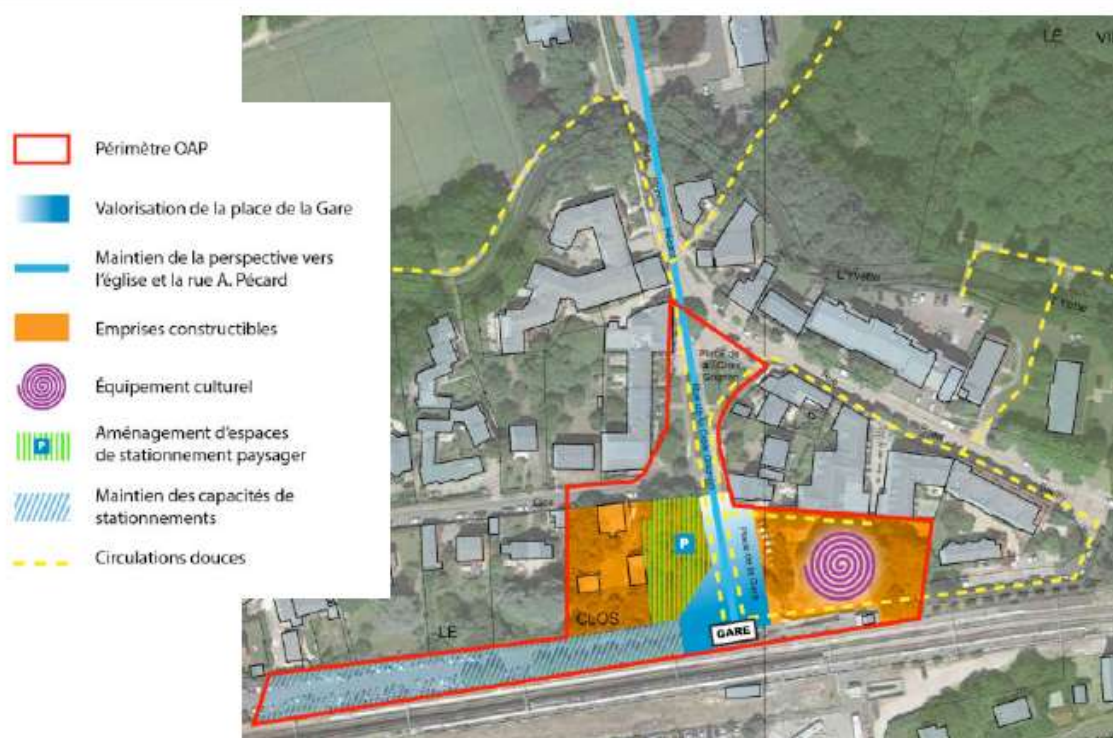


Figure : OAP du secteur de la gare

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tout projet s'inscrit dans un rapport de compatibilité – et non de conformité - avec les OAP du secteur de la gare. Aussi, il semble envisageable que des constructions légères puissent s'ajouter au stationnement paysager envisagé pour les cycles sur la zone enherbée d'environ 800 m², dans la mesure où elles ne s'opposent pas aux orientations. En effet, aucun emplacement réservé n'impose que ce terrain soit exclusivement dédié à la réalisation d'espaces de stationnement paysager.

2.3.2. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le secteur à projet est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitudes AC1 de protection des monuments historiques relatives à l'Eglise Saint-Rémi en application de la loi du 31/12/1913 et de l'arrêté ministériel du 21/12/1938,
- Servitudes AC2 de protection des sites pittoresques relatives au site inscrit de la Vallée de Chevreuse (Arrêté ministériel du 08/11/1973),

- Servitudes I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz en application du décret n°67 886 du 06/10/1967, de l'arrêté ministériel du 11/05/1970, de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2015 et de l'arrêté préfectoral du 6 février 2017. Le tableau ci-après énumère les principales contraintes liées à ces ouvrages, indiquées par GRT Gaz.

Principes d'aménagement et de constructibilité	Conditions d'accessibilité au poste gaz
<ul style="list-style-type: none"> - Retrait des constructions de 2m par rapport aux canalisations et de 8m par rapport au poste gaz (Zone atmosphère explosive dite ATEX) - L'aménagement de places de stationnement et les plantations sont autorisés dans la zone ATEX - Plantation de haies à 2m minimum du poste GAZ - Potentiels nouveaux réseaux souterrains à installer à 40cm des réseaux GRT GAZ - Modification de la topographie soumise à validation de GRT GAZ 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une place de stationnement matérialisée pour un véhicule de 19 tonnes utilisé par GRT Gaz pour les opérations courantes de gestion - GRT Gaz valide la possibilité de créer un accès au poste par le sud, lequel pourrait être mutualisé et servir également pour un commerce

Figure : Principales contraintes liées aux ouvrages GRT Gaz

Compte-tenu des servitudes d'utilité publique sus-définies, le projet devra être établi de manière concertée avec le concessionnaire GRT Gaz et l'Architecte des Bâtiments de France.

La carte ci-annexée présente les principales contraintes liées aux ouvrages GRT GAZ et expose le potentiel d'urbanisation de la parcelle cadastrée BK n°36 (annexe 6).

3. Objectifs de l'AMI

Le secteur à projet s'inscrit dans les principaux objectifs d'aménagement de la Place de la gare développés ci-après.

- Créer une entrée de ville paysagère, respectant les caractéristiques patrimoniales giffaises (béton bouchardé, pavés grés, place importante du végétal avec des essences préconisées par le PNR),
- Aménager un lieu de rencontre et de vie de proximité participant à l'animation de la Place de la Gare,
- Ouvrir la parcelle BK n°36, dans son intégralité ou en partie, sur la Place de la Gare via la zone enherbée communale attenante d'environ 800 m²,
- Maintenir les deux alignements de tilleuls aux abords de la rue de la Croix Grignon. Certains sujets sont à abattre compte-tenu de leur mauvais état phytosanitaire. Cependant, la commune s'engage à replanter tous les arbres abattus,
- Réaffirmer une continuité d'espace public et de paysage, de la gare à l'église Saint Rémi ;
- Maintenir voire améliorer le stationnement des cycles ;
- Assurer le confort des déplacements piétons ;
- Concevoir une zone attractive et qualitative tout en étant vigilant au risque de regroupements et d'occupations illicites.

4. Intentions de la collectivité

Bien que la destination du secteur à projet ne soit pas arrêtée par la municipalité, les réflexions en cours envisagent un lieu de vie de proximité. Ainsi, un espace de restauration de type bistronomique – guinguette pourrait être aménagé au niveau du hangar désaffecté existant, implanté sur la parcelle BK n°36. En outre, une terrasse en surplomb pourrait être créée à l'est, adressée sur la Place de la Gare. Ce commerce devra compléter (et non concurrencer) l'offre proposée par La table d'Ivin sise 4 rue de la Croix Grignon.

De surcroît, la maison murée existante (parcelle BK n°36) pourrait accueillir un local commercial ou d'activité en rez-de-chaussée et un ou deux logements en étage.

Enfin, la municipalité souhaite supprimer le parc de stationnement au droit du restaurant « La table d'Ivin » en vue de créer un parvis avec une terrasse arborée et ombragée sur la future Place de la Gare. Une étude menée par la police municipale conclut que le parking nord de la gare attendant, nommé « Gare Nord », d'une capacité de 119 places, n'est pas utilisé à plein (contenance maximale de 70% environ les jours de travail). A ce titre, l'offre de stationnement pourra être satisfaite via ce site.

Les observations formulées par les riverains au cours de l'atelier de concertation en date du 16 mars 2024 confortent les premières intentions d'aménagement envisagées par la collectivité. Comme stipulé dans la synthèse de l'accompagnement du CAUE de juillet 2024, les habitants apportent une attention forte à la conservation de l'esprit giffois et de ses marqueurs paysagers/ urbains / architecturaux. Le souhait de maintenir l'allée de tilleuls est unanimement partagé. La nostalgie de l'animation de la Place est mise en exergue. De ce fait, les habitants sont favorables à la création d'un commerce de type restaurant / bar / lieu de convivialité avec terrasse.

5. Modalités de l'AMI

5.1. Principes et critères de sélection des projets

5.1.1. Phasage de l'AMI

L'appel à projet se décompose en deux phases.

Phase 1 - Candidatures

La première phase est lancée le 20 janvier 2025. Les candidats doivent remettre le **vendredi 14 mars 2025** au plus tard un dossier de candidature constitué des éléments relatés ci-après :

- descriptif du porteur à projet (CV, parcours, présentation d'une ou de plusieurs références),
- présentation du projet envisagé précisant le ou les activité(s) à développer,
- identification de la partie du secteur à projet mobilisée,
- montage juridique envisagé pour le projet. Il convient de préciser que la collectivité n'a pas arrêté de montage juridique, celui-ci sera défini de manière concertée avec le lauréat de cet AMI. Aussi, à titre non exhaustif et selon la nature et la qualité du projet, la parcelle BK n°36 pourrait faire l'objet d'une division foncière, être cédée dans sa totalité ou en partie ou rester dans le patrimoine communal en vue d'une prise à bail,
- travaux de démolition et de construction envisagés pour mener à bien le projet (notamment pour le hangar),
- plan de masse sommaire permettant de visualiser les modalités de desserte et la volumétrie du bâti projeté,
- description succincte des leviers financiers envisagés.

Une visite obligatoire du secteur à projet est organisée, laquelle se tiendra le **vendredi 7 février à 14 heures**. Les inscriptions à la visite s'effectuent via le lien ci-après.

<https://forms.office.com/e/badNHuJB6m?origin=lprLink>

A l'issue de la première phase, 3 candidats au maximum seront retenus pour une phase d'approfondissement de leur proposition, annoncés en **avril 2025**.

Phase 2 - Proposition détaillée

Un atelier de travail sera organisé en **mai 2025** avec chaque candidat retenu et les équipes techniques de la ville afin d'affiner leur offre.

A l'issue de cet atelier, les candidats seront invités à soumettre leur proposition détaillée, pour le **13 juin 2025**, comprenant les éléments relatés ci-après :

- Présentation du porteur de projet précisant les coordonnées du ou des candidats avec lequel la commune pourrait contractualiser,
- Présentation générale du projet : activité, nombre de salariés, horaires et jours d'ouverture envisagés,

- Détail des travaux envisagés (aménagement intérieurs, travaux de démolition et de construction et aménagements extérieurs), des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme à formuler et des modalités de prise en charge financière,
- Plan de masse à l'échelle de l'assiette du projet détaillant le bâti envisagé dans ses 3 dimensions et précisant les modalités d'aménagement des espaces extérieurs,
- Notice descriptive précisant les modalités d'ouverture sur la ville envisagées et l'insertion du projet dans son environnement,
- Indication des besoins éventuels en stationnement pour les salariés,
- Bilan financier prévisionnel de l'opération,
- Projection calendaire de l'opération.

Une audition sera organisée en **début juillet 2025** en présence notamment de Monsieur le Maire, Yann Cauchetier, de l'adjoint délégué en charge du Cadre de vie et de l'Urbanisme, Philippe Garsuault et de l'adjoint chargé de la transition énergétique et des travaux, Thierry Fasolin.

5.1.2. Les critères de sélection des candidats

La totalité des pièces demandées est indispensable à l'analyse. Leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat.

Les projets seront sélectionnés par la commune de Gif-sur-Yvette sur la base des critères suivants :

- Compétences et références s'il y a lieu du porteur de projet,
- Viabilité économique du projet,
- Qualité du projet proposé et adéquation vis-à-vis des objectifs poursuivis par l'AMI,
- Pertinence du montage juridique envisagé,
- Prise en compte du développement durable au sein du projet.

5.1.3. Rémunération des candidats

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats pour la participation à l'appel à projets.

La commune de Gif-sur-Yvette se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite à la procédure de consultation si les conditions du projet urbain évoluent. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.

5.1.4. Modalités de remise des candidatures et de la proposition détaillée

Le dossier de candidature devra être transmis avant le **14 mars 2025 à 18h** :

- Sous format électronique par email à l'adresse urbanisme@mairie-gif.fr avec en objet AMI Place de la Gare,
- Sous format papier en 5 exemplaires en Mairie Principale – Service Urbanisme et Aménagement – 9, square de la Mairie 91190 Gif-sur-Yvette.

Le dossier de proposition détaillée est à remettre sous les mêmes conditions au plus tard le **13 juin 2025 à 18 heures**.

5.1.5. Renseignements complémentaires

Le candidat peut solliciter des renseignements complémentaires à l'adresse email suivante : urbanisme@mairie-gif.fr.

La liste des éventuelles questions formulés par les candidats et des réponses apportées par la collectivité sera diffusée sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://bit.ly/AMIGARE>.

5.2. Calendrier prévisionnel de l'AMI

PHASE I - CANDIDATURES

Lancement de la consultation : 20 janvier 2024

Visite du secteur à projet : Vendredi 7 février à 14 heures

Date limite de remise des candidatures (phase 1) : 14 mars 2025

Annonce des candidats retenus : avril 2025

PHASE 2 – PROPOSITION DETAILLEE

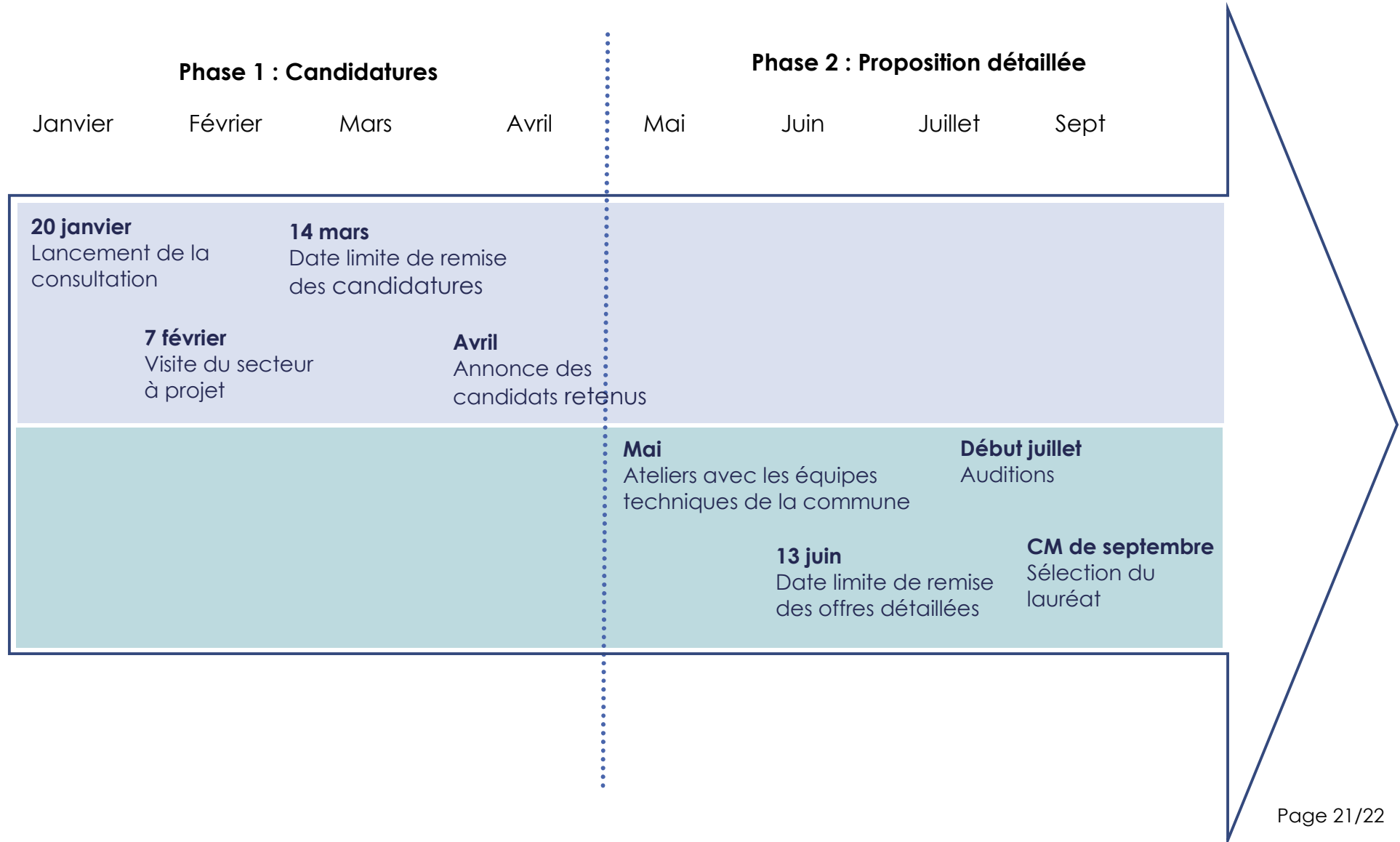
Ateliers avec les équipes techniques de la commune : Mai 2025

Date limite de remise des offres détaillées pour les candidatures retenues : 13 juin 2025

Auditions : Début juillet 2025

Sélection du lauréat : CM de septembre 2025

Calendrier prévisionnel de l'AMI en 2025



6. Liste des Annexes

Annexe 1	Synthèse de l'accompagnement du CAUE réalisé dans le cadre de l'aménagement de la Place de la Gare datée de juillet 2024
Annexe 2	Projet d'aménagement de la Place de la Gare établi par la Direction de l'Aménagement et des Services Techniques de la Commune de Gif-sur-Yvette
Annexe 3	Plan topographique de la Place de la Gare
Annexe 4	Plan de détection des réseaux de la parcelle BK n°36
Annexe 5	Règlement de la zone UAc Vallée du PLU
Annexe 6	Carte des principales contraintes liées aux ouvrages GRT GAZ et du potentiel d'urbanisation théorique de la parcelle cadastrée BK n°36