

# Commune de Verrières-le-Buisson

Département de l'Essonne

## Plan Local d'Urbanisme

### 1 – Rapport de Présentation

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en  
date du 18 mars 2019

P.L.U. modifié par Délibération du Conseil Municipal en  
date du XX xxxxx 2024

Société Urballiance

78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
urballiance@hotmail.fr

---

## **SOMMAIRE**

---

<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>A : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>1ère PARTIE : LE DYNAMISME SOCIODEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>7</b>
<i>1. L'évolution de la structure démographique .....</i>	<i>7</i>
<i>1.1 Le poids démographique de la commune de Verrières-le-Buisson .....</i>	<i>7</i>
<i>1.2 Une évolution démographique négative récente de la population .....</i>	<i>8</i>
<b>2. Qui habite le territoire ? .....</b>	<b>10</b>
<i>1.1 Une évolution de la composition des ménages .....</i>	<i>10</i>
<i>1.2 Une population vieillissante .....</i>	<i>11</i>
<i>1.3 Une population relativement aisée .....</i>	<i>12</i>
<b>3. Quelles sont les caractéristiques de la population active du territoire ? .....</b>	<b>13</b>
<i>1.1 Une population résidente active en déclin .....</i>	<i>13</i>
<i>1.2 Le niveau de qualification .....</i>	<i>14</i>
<i>1.3 La population jeune fortement touchée par le chômage .....</i>	<i>15</i>
<i>1.4 L'identité socioprofessionnelle de la population active de la commune .....</i>	<i>16</i>
<i>1.5 Les revenus fiscaux des ménages de la commune .....</i>	<i>17</i>
<i>1.6 Une population active tournée vers les territoires extérieurs .....</i>	<i>18</i>
<b>2ème PARTIE : L'HABITAT .....</b>	<b>21</b>
<b>1. Quelles sont les caractéristiques du parc de logements de la commune ? .....</b>	<b>21</b>
<i>1.1 Un parc de logements au fondement du caractère pavillonnaire de la commune .....</i>	<i>21</i>
<i>1.2 L'époque d'achèvement des résidences principales .....</i>	<i>23</i>
<i>1.3 Les statuts d'occupation des logements .....</i>	<i>24</i>
<i>1.4 Une ancienneté d'emménagement dans la commune .....</i>	<i>25</i>
<i>1.5 Des logements de grande taille se traduisant par un nombre important de logements sous-occupés .....</i>	<i>25</i>
<i>1.6 Des prix à l'achat en hausse qui fragilisent les équilibres sociaux du territoire communal .....</i>	<i>26</i>
<i>1.1. Le logement spécifique .....</i>	<i>28</i>
<b>2. Quelle offre de logement social ? .....</b>	<b>30</b>
<i>1.1 Quelle est la composition du parc social de la commune ? .....</i>	<i>30</i>
<i>1.2 La typologie du parc social .....</i>	<i>31</i>
<i>1.3 La structure par âge du titulaire du contrat de location .....</i>	<i>32</i>
<i>1.4 Le prix moyen des loyers du parc social .....</i>	<i>32</i>
<i>1.5 La demande en logements sociaux .....</i>	<i>33</i>
<i>1.6 Les projets et intentions de constructions et conventionnement .....</i>	<i>33</i>

<b>3ème PARTIE : L'HISTORIQUE, L'ORGANISATION SPATIALE, LE BATI ET LES ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>35</b>
<i>1.L'organisation spatiale de Verrières-le-Buisson et la morphologie urbaine .....</i>	<i>35</i>
<i>1.1. Quelle évolution de l'occupation des sols depuis 2012 ? .....</i>	<i>35</i>
<i>1.2. L'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021 .....</i>	<i>37</i>
<i>2. Les équipements et les associations .....</i>	<i>45</i>
<i>1.1. Un taux d'équipement très satisfaisant .....</i>	<i>45</i>
<b>4EME PARTIE : LES DEPLACEMENTS, LA CIRCULATION ET LA STRUCTURE VIAIRE.....</b>	<b>58</b>
<i>1. La circulation routière .....</i>	<i>58</i>
<i>1.1. L'équipement automobile des ménages.....</i>	<i>58</i>
<i>1.2. Les modes de transport.....</i>	<i>58</i>
<b>5ème PARTIE : LE DYNAMISME ECONOMIQUE .....</b>	<b>61</b>
<i>1. Dynamiques économiques de la commune de Verrières-le-Buisson.....</i>	<i>61</i>
<i>1.1. Une baisse du nombre d'emplois .....</i>	<i>61</i>
<i>1.2. Un territoire tourné vers l'économie productive .....</i>	<i>62</i>
<i>1.3. Une majorité de Très Petites Entreprises (TPE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME) sur le territoire. .</i>	<i>63</i>
<i>2. L'environnement économique de Verrières-le-Buisson .....</i>	<i>64</i>
<i>3. L'activité économique de Verrières-le-Buisson .....</i>	<i>67</i>
<b>6ème PARTIE : SITES POTENTIELS D'URBANISATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>71</b>
<i>1. La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....</i>	<i>71</i>

# **DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **A : DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

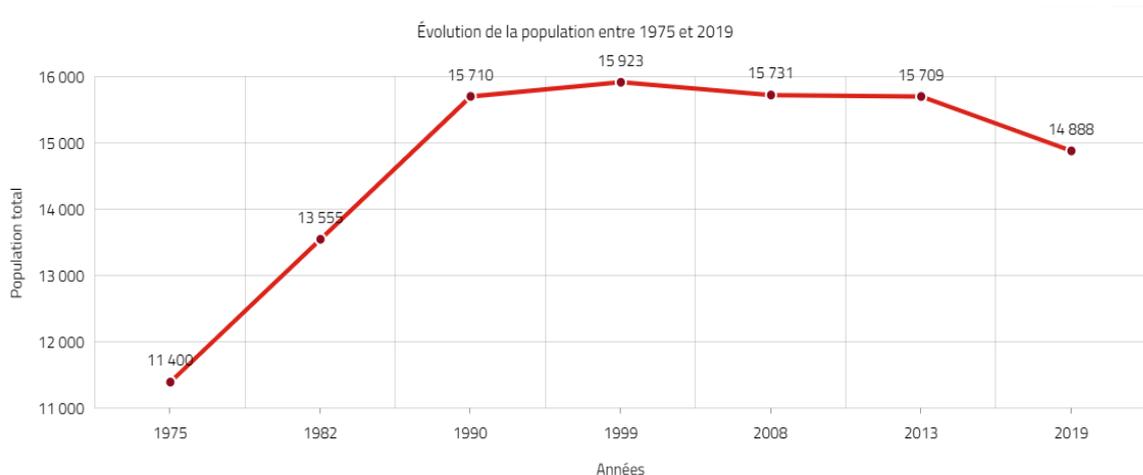
## 1ère PARTIE : LE DYNAMISME SOCIODEMOGRAPHIQUE

### 1. L'évolution de la structure démographique

#### 1.1 Le poids démographique de la commune de Verrières-le-Buisson

Avec une population de 14 888 habitants en 2019 (RP 2019), Verrières-le-Buisson se présente comme la 27ème commune, en termes de population, du département de l'Essonne qui en compte 194.

**Figure 1. Evolution de la population entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



**Figure 2. Evolution de la population comparée entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**

Démographie		
	Verrières-le-Buisson	Département de l'Essonne
Population 1975	11 400	923 063
Population 1982	13 555	988 000
Population 1990	15 710	1 084 824
Population 1999	15 923	1 134 238
Population 2008	15 731	1 205 850
Population 2013	15 731	1 253 931
Population 2019	14 888	1 301 659

La démographie de la commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une très forte augmentation entre 1968 et 1990 s'expliquant par la réalisation de plusieurs opérations d'habitats collectifs durant la période. La commune de Verrières-le-Buisson connaît ensuite une augmentation plus faible de sa population entre 1990 et 1999 et depuis 1999, une diminution de sa population, en accélération sur la période 2013-2019.

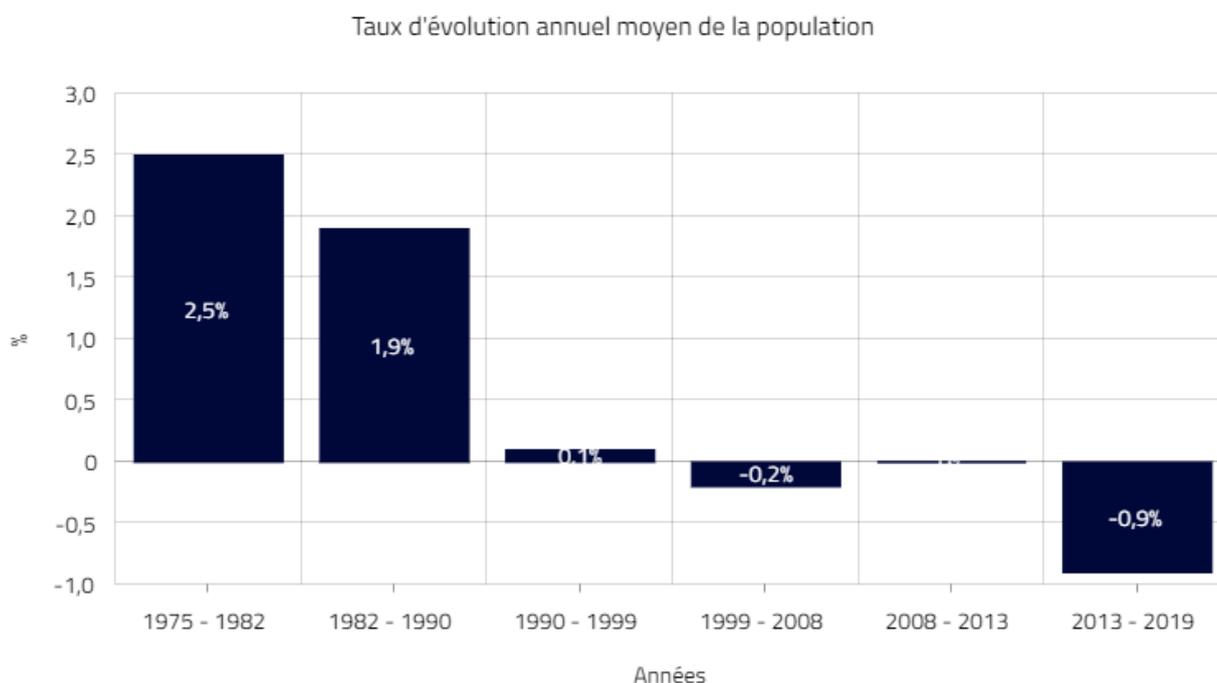
Comparativement, le département de l'Essonne connaît une augmentation continue de sa population depuis 1968. Entre 1975 et 1990, la commune de Verrières-le-Buisson connaît une croissance supérieure à celle du département.

### 1.2 Une évolution démographique négative récente de la population

Comme nous l'avons vu ci-dessus, la démographie verriéroise connaît des variations de son évolution. Si la commune a connu une augmentation de plus de 15% de sa population par période entre 1968 et 1990, depuis 1999, elle voit sa population décliner.

Ce déclin semble même s'accélérer puisque, sur la période 2013-2019, le territoire a perdu 843 habitants, soit une évolution négative de 5,35%. Cette évolution sur la dernière période correspond à une variation annuelle moyenne de la population de - 0,9% par an.

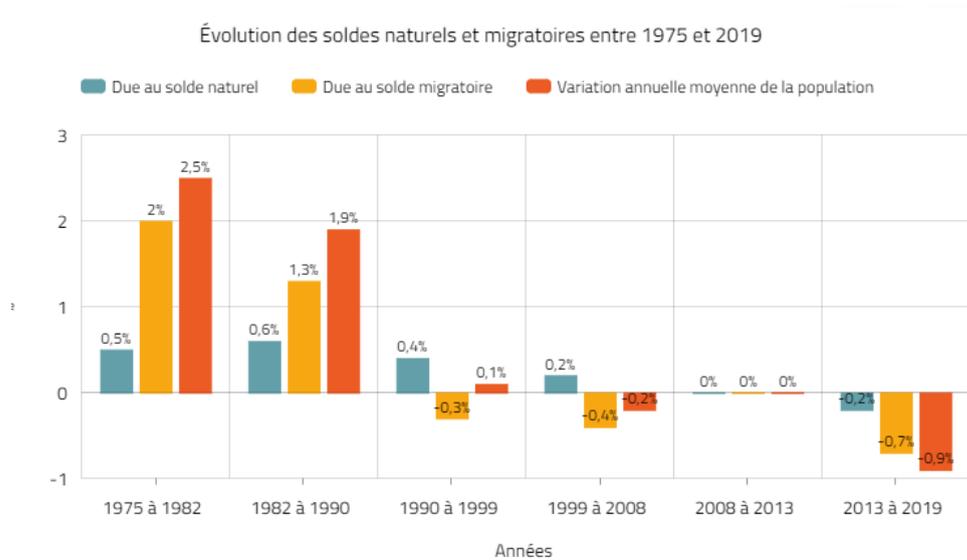
**Figure 3. Taux d'évolution annuel moyen de la population. – Source : INSEE RP 2019.**



Le solde naturel annuel, systématiquement positif sur les périodes précédentes, est négatif (-0,2%) sur la période 2013-2019.

Le solde migratoire annuel, indicateur de l'attractivité communale, est négatif, y compris sur la période 2013-2019 (-0,7%), alors qu'il avait été très élevé entre 1968 et 1990.

**Figure 4. Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Comparativement, le département de l'Essonne connaît un solde naturel annuel positif et relativement stable (0,9%) depuis 1975 et un solde migratoire annuel négatif depuis 1990. Le solde migratoire annuel négatif à l'échelle du département est largement compensé par le solde naturel annuel.

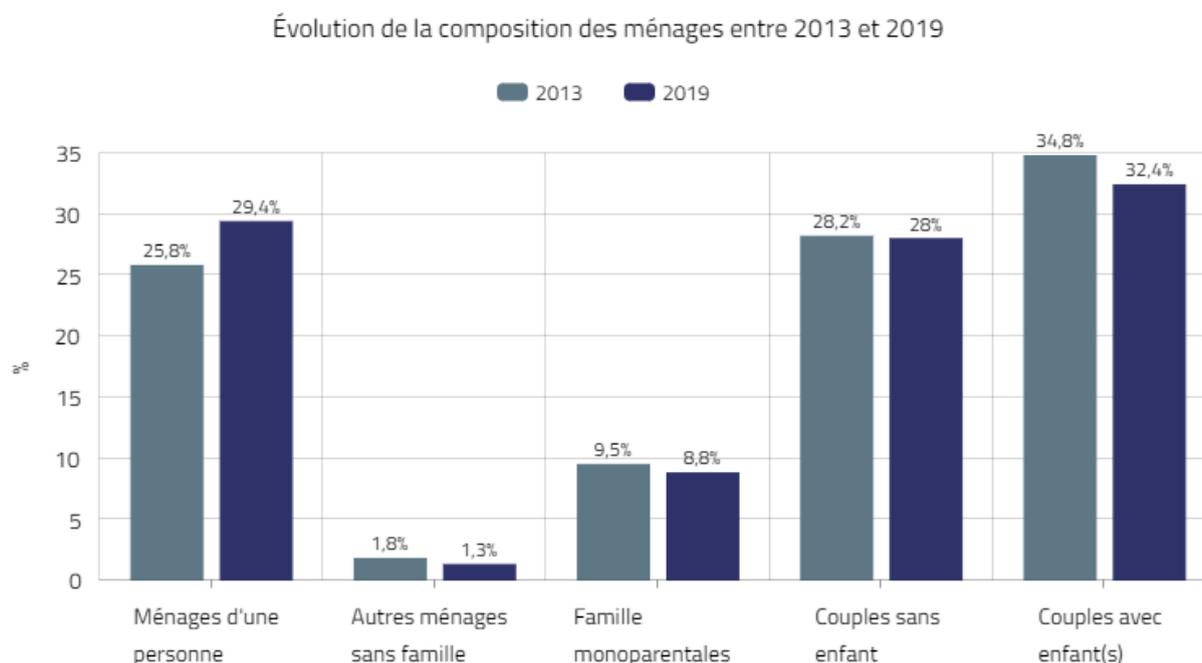
## 2. Qui habite le territoire ?

### 1.1 Une évolution de la composition des ménages

En 2019, Verrières-le-Buisson dénombre 6 121 ménages. Entre 2013 et 2019, le nombre de ménages a diminué parallèlement à la diminution de la population sur le territoire, passant de 6 159 à 6 121.

La structure de ménage a évolué sur le territoire. Entre 2013 et 2019, la principale évolution est l'augmentation du nombre de ménages d'une personne, passant de 1 590 à 1 800.

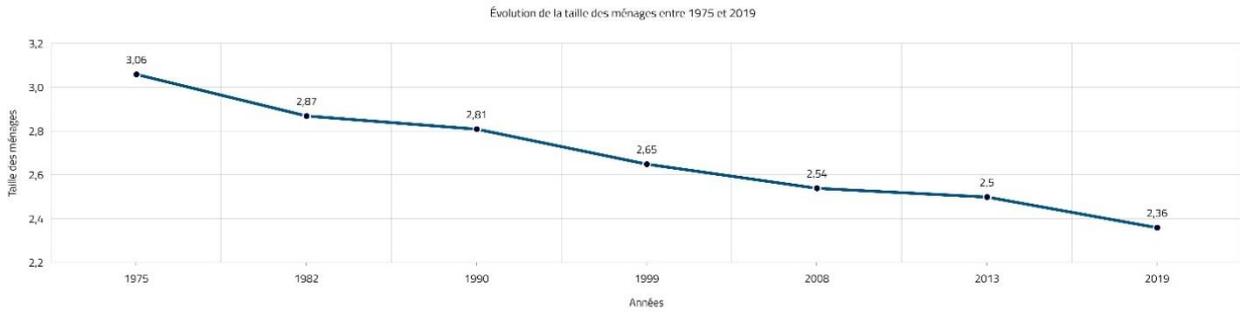
**Figure 5. Evolution de la composition des ménages entre 2013 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Par conséquent, le taux de ménages unipersonnels tend à augmenter au détriment des autres formes de cohabitation.

De manière liée, la taille des ménages diminue. On dénombrait 3,06 personnes par ménage sur la commune en 1975. Ce chiffre n'a cessé de diminuer. Ainsi, entre 2013 et 2019, la taille des ménages est passée de 2,5 à 2,36 personnes. Cette évolution est comparable avec les évolutions régionale, départementale et communautaire en la matière.

**Figure 6. Evolution de la taille des ménages entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**

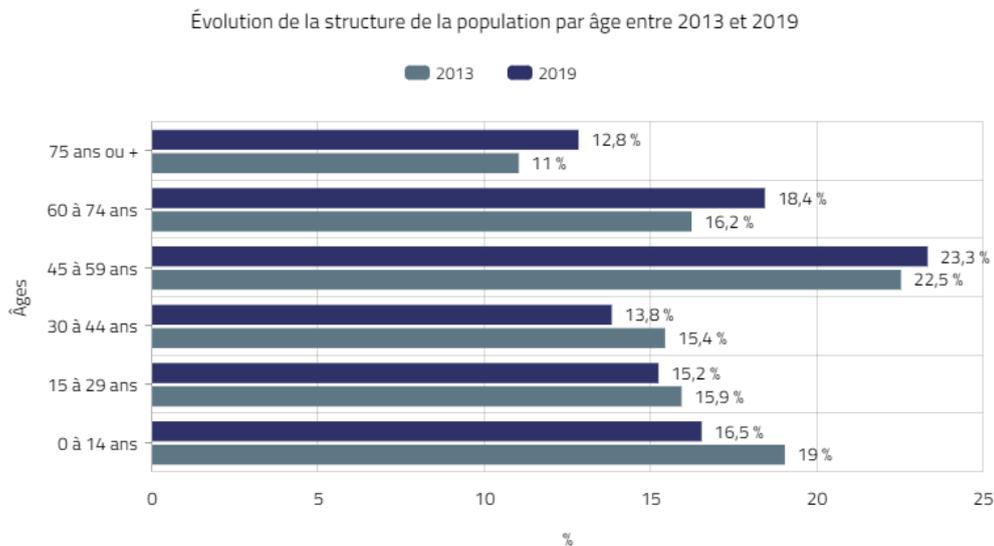


**1.2 Une population vieillissante**

La population de la commune se distingue par son caractère relativement âgé par rapport aux autres échelons de collectivités territoriales. De ce fait, Verrières-le-Buisson a un indice de jeunesse (ratio entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) relativement faible à 0,78 alors que la Communauté d’Agglomération Paris Saclay, le département de l’Essonne et la région Ile-de-France ont des indices de jeunesse respectifs de 1,33, 1,41, et 1,34.

Verrières-le-Buisson connaît un vieillissement continu de sa population depuis 1990. Cette évolution perdure sur la période 2013-2019 puisque la population âgée de moins de 45 ans diminue et celle âgée de plus de 45 ans augmente. Sur le territoire communal, la classe d’âge principale est celle des 45 – 59 ans.

**Figure 7. Evolution de la structure de la population entre 2013 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



### 1.3 Une population relativement aisée

#### ➤ Définitions :

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

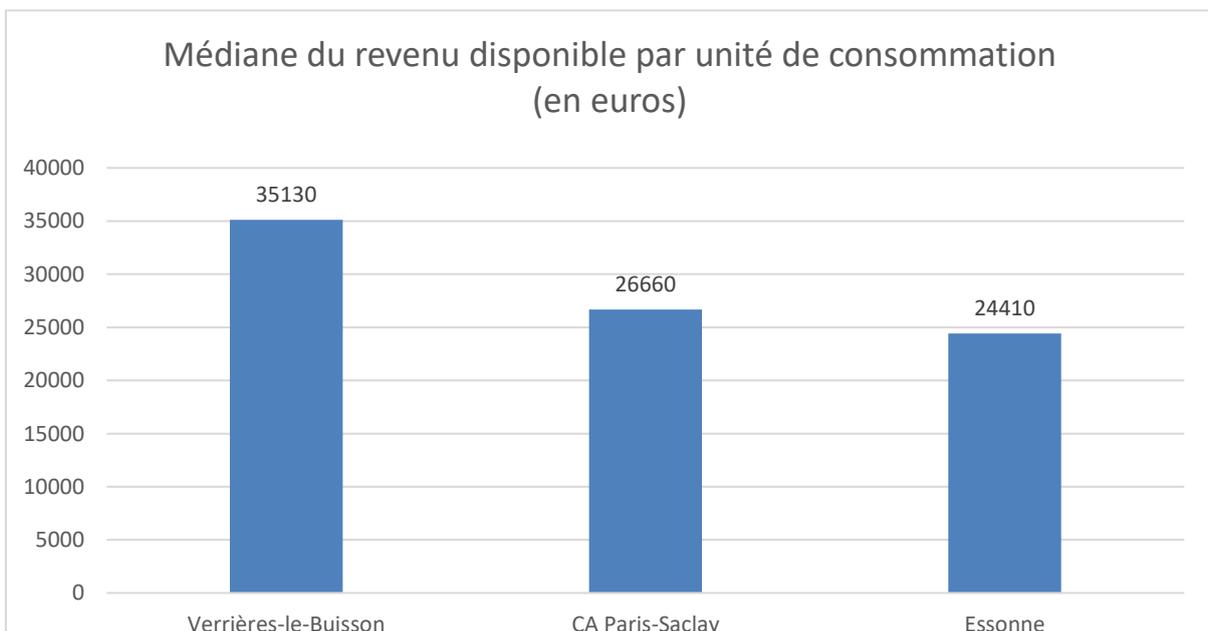
Le **revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

Le **seuil de pauvreté** : selon l'INSEE, un individu (ou un ménage), est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce dernier est calculé en France, par rapport à la médiane de distribution des niveaux de vie et est fixé à 60% du niveau de vie médian, soit 1 100€ pour une personne seule.

**Le niveau de vie médian annuel est de 35 130 € par unité de consommation à Verrières-le-Buisson (INSEE-DGFIP).** A titre de comparaison, le niveau de vie médian annuel est de 24 410 € par unité de consommation à l'échelle du département de l'Essonne.

De la même manière, **le taux de pauvreté sur le territoire communal s'élève à 6%** contre 13,2% à l'échelle départementale (INSEE-DGFIP). Cependant, l'analyse du taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal (ensemble des ménages en dessous de 60 % du revenu médian montre qu'il existe des disparités selon la tranche d'âge retenue de la population. Ainsi, en 2019, 13 % des 30-39 se situaient en dessous du seuil de 60 % alors que ce chiffre s'élevait de 7 % pour la catégorie des 40 – 49 ans et de 5 % pour les 50-59 ans. Pour les 30 -39 ans, le taux de pauvreté se situe au-dessus des moyennes observées à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

**Figure 8. Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros). – Source : INSEE RP 2019.**



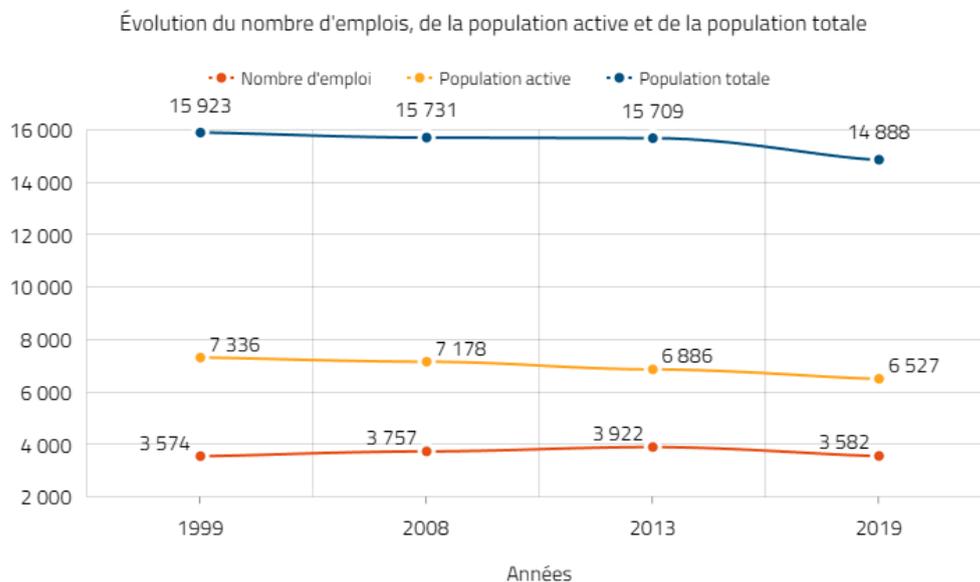
### 3. Quelles sont les caractéristiques de la population active du territoire ?

#### 1.1 Une population résidente active en déclin

En 2019, la commune dénombre 6 527 actifs sur son territoire, ce qui représente 74,2 % de la population en âge de travailler (15-64ans). Les actifs ayant un emploi représentent 68,2 % tandis que les chômeurs représentent 6 % de la population de 15 à 64 ans.

Les « inactifs » sont en 2019 estimé à 25,8 %. Parmi eux, les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont les plus représentés (15,3 %) avec derrière les retraités ou les préretraités (5,4 %).

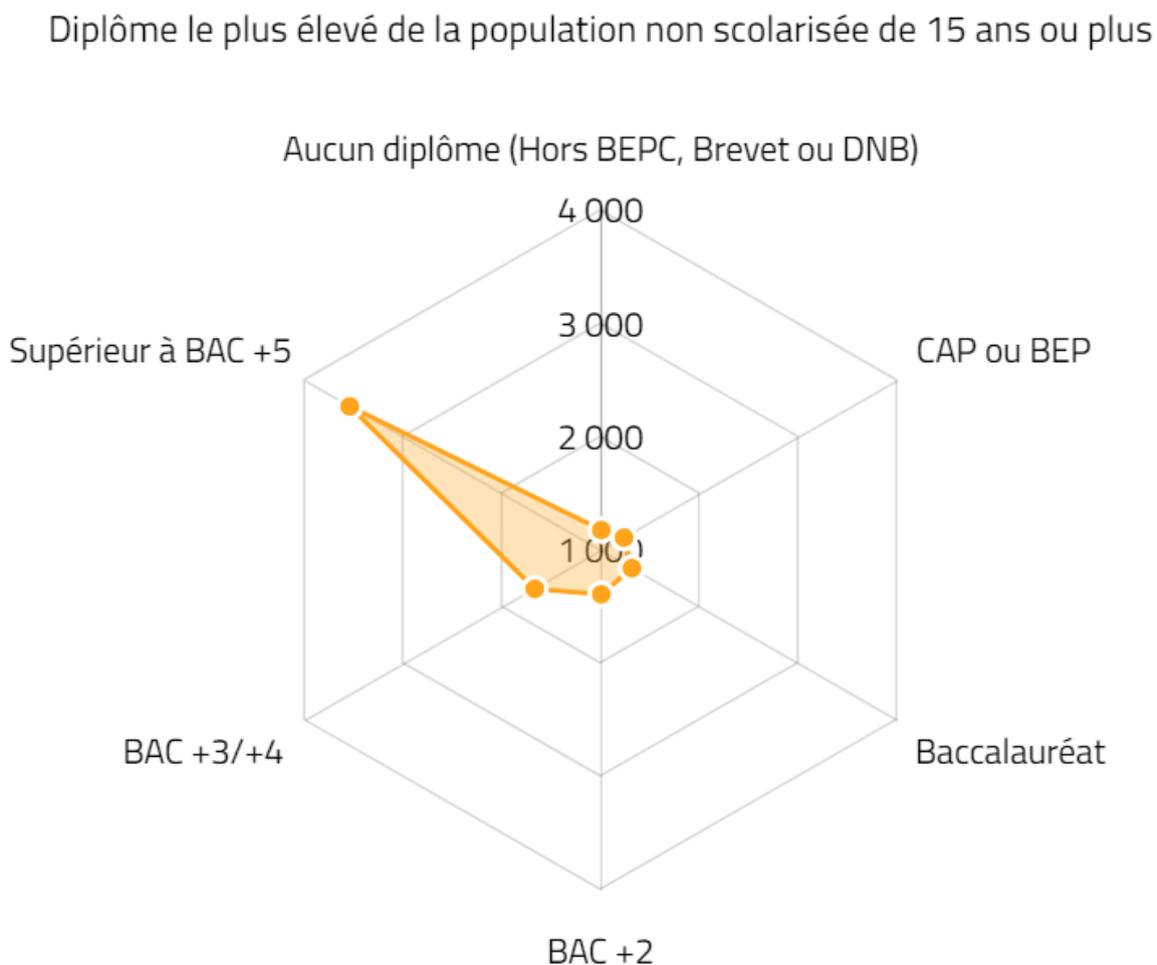
**Figure 9. Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Ce chiffre en baisse s'explique d'une part par la diminution de la population totale sur le territoire et d'autre part par l'augmentation de la part de retraités en lien avec le vieillissement de la population communale, la part de retraités étant passée de 25,3% de la population âgée de plus de 15 ans en 2008 (soit 3 221 personnes) à 30,4% de la population âgée de plus de 15 ans en 2019 (soit 3 782 personnes).

### 1.2 Le niveau de qualification

**Figure 10. Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus. – Source : INSEE RP 2019.**



A Verrières-le-Buisson, la majorité de la population de 15 ou plus possède un diplôme de l'enseignement du supérieur. Ce taux a augmenté sur la dernière décennie passant de 53 % à 61,1 % entre 2008 et 2019. Les diplômés de l'enseignement supérieur représentent alors plus de la moitié de population non scolarisée en âge d'exercer.

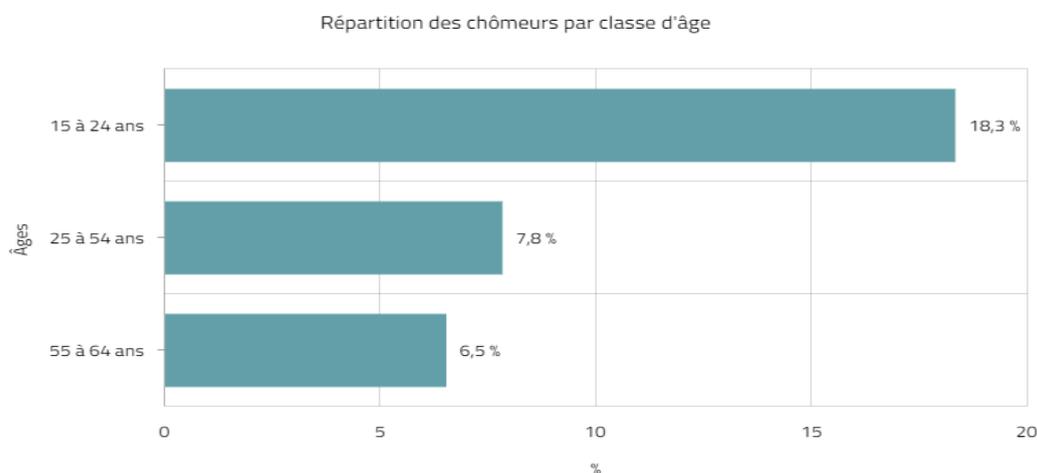
A l'inverse sur la même période, on remarque que les personnes diplômées d'un BEPC, brevet des collèges, DNB / CAP, BEP ou équivalent, ou d'un baccalauréat a diminué. Cela confirme la forte spécialisation des actifs dans le secteur des activités de services nécessitant un niveau de qualification important. Il est à aussi noter que de plus en plus d'habitants possèdent un diplôme étant donné que la part des personnes n'ayant aucun diplôme est passée de 13,7% en 2008 à 10,9% en 2019.

### 1.3 La population jeune fortement touchée par le chômage

Le taux de chômage de la population communale des 15-64 ans, au sens du recensement, s'élève à 8,1% en 2019. Ce taux est stable depuis 2013. Ce taux de chômage apparaît comme relativement faible par rapport au taux de chômage à l'échelle du département s'élevant à 11,0% en 2019 ou encore taux de chômage national s'élevant à 13,39% en 2019.

Cependant, si le taux de chômage global pour la population de la commune est relativement faible, il est à noter que ce sont les jeunes qui sont le plus touchés par le chômage.

**Figure 11. Répartition des chômeurs par classe d'âge. – Source : INSEE RP 2019.**



Il est à noter que les demandeurs d'emploi verriérois sont représentés comme suit :

Profil des demandeurs d'emploi verriérois 2015	
Jeunes	15
Seniors	31
Hommes	56
Femmes	44
Manœuvres	1
Ouvriers spécialisés	2
Ouvriers qualifiés	6

Employés non qualifiés	9
Employés qualifiés	44
Techniciens	5
Agents de maîtrise	4
Cadres	29

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

#### 1.4 L'identité socioprofessionnelle de la population active de la commune

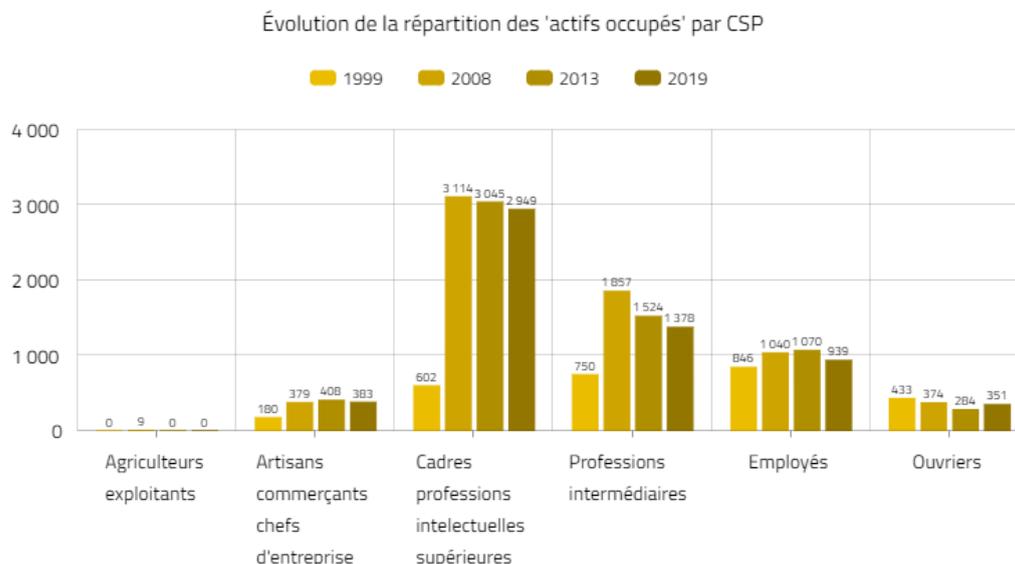
Population active de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle						
	2008		2013		2019	
Ensemble	6 772	100%	6 331	100%	6 000	100%
Agriculteurs exploitants	9	0,1%	0	0%	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	379	5,6%	408	6,4%	383	6,4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3 114	45,9%	3 045	48,1%	2 949	49,1%
Professions intermédiaires	1 857	27,4%	1 524	24,1%	1 378	23,0%
Employés	1 040	15,4%	1 070	16,9%	939	15,7%
Ouvriers	374	5,5%	284	4,6%	351	5,9%

Source : INSEE, RP2008, RP2013, RP2019

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une forte présence de Cadres et professions intellectuelles supérieures parmi la population active de 15 à 64 ans ayant un emploi (49,1%), dont la part est en augmentation. La catégorie Professions intermédiaires est la seconde CSP la plus représentée sur la commune, en légère diminution.

Est à prendre en compte dans le graphique ci-contre la diminution globale du nombre d'habitants de la commune.

**Figure 12. Evolution de la répartition des « actifs occupés » par CSP entre 1999 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



A titre de comparaison, au niveau départemental, ce sont les CSP Professions intermédiaires et Employés qui sont les plus représentées parmi la population active de 15 à 64 ans ayant un emploi représentant respectivement 29,1% et 27,0% de cette population.

### 1.5 Les revenus fiscaux des ménages de la commune

Le tableau ci-joint est issu des données des services des impôts qui fournit, pour chaque année, un ensemble de données fiscales à l'échelle de la commune.

Ces données communiquent des informations sur les revenus des ménages. Elles confirment le caractère relativement aisé de la commune de Verrières-le-Buisson et traduisent également l'importance de la catégorie socioprofessionnelle des « cadres et professions intellectuelles supérieures » sur la commune.

Foyers et revenus fiscaux					
Année	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposés (2)		Revenus imposables des foyers fiscaux imposés (1)	Moyenne (1) / (2)
2020	8 458	5 756	68,1%	436 815 319	75 889
2019	8 386	6 018	71,8%	452 156 640	75 134
2018	8 305	6 094	73,4%	451 102 390	74 024

2017	8 388	5 762	68,7%	430 921 393	74 787
2016	8 387	5 644	67,3%	414 578 024	73 455
2015	8 331	5 713	68,6%	411 085 282	71 956
2014	8 274	5 796	70,1%	400 284 448	69 062
2013	8 162	5 509	67,5%	396 720 965	72 013
2012	8 064	6 040	74,9%	402 817 617	66 691
2011	8 065	6 041	74,9%	410 912 512	66 365
2010	8 162	6 173	75,6%	379 230 297	61 433
2009	8 064	6 115	75,8%	362 350 996	59 256
2008	8 092	6 147	75,9%	359 707 434	58 517
2007	8 010	6 137	76,6%	361 705 458	58 938
2006	8 047	6 144	76,3%	347 060 569	56 487
2005	8 060	6 236	77,3%	273 608 592	43 875

Source : [www.impots.gouv.fr/documentation/statistiques/ircom/dep/91](http://www.impots.gouv.fr/documentation/statistiques/ircom/dep/91)

### 1.6 Une population active tournée vers les territoires extérieurs

17 % des actifs qui résident à Verrières-le-Buisson travaillent dans la commune alors que 83 % des actifs domiciliés dans la commune travaillent à l'extérieur de leur commune de résidences.

L'analyse du lieu de travail des actifs résidents sur le territoire communal fait ressortir des tendances similaires à celles observées à l'échelle du département de l'Essonne (18,5 % des actifs résidents travaillent dans la commune alors que 81,5 % travaillent dans une autre commune). A l'échelle de l'agglomération Paris-Saclay, les dynamiques sont similaires. Ainsi, 18,7 % des actifs résidents exercent leur profession dans la commune tandis que 81,3 % exercent dans une autre commune.

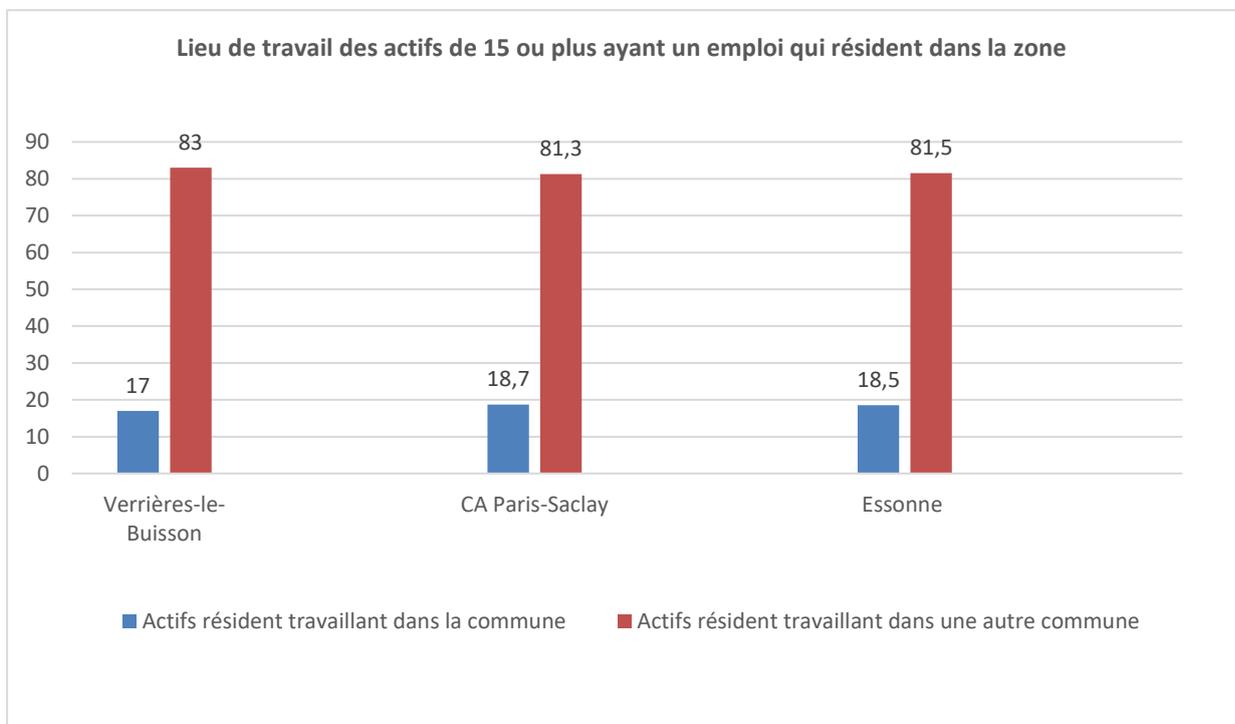
Ces chiffres révèlent par conséquent l'importance des flux sortants dans le cadre de la relation domicile-travail et les interrelations qui se jouent entre Verrières-le-Buisson et les communes adjacentes. Ces flux, à l'image des communes situées à proximité du cœur francilien, s'orientent majoritairement vers les principaux pôles d'emplois du secteur et au sein de la capitale parisienne. Ces déplacements domicile-travail peuvent être corrélés au niveau d'éducation de la population, largement diplômée du supérieur. Cela explique que les habitants de la commune peuvent être attirés vers d'autres pôles d'emplois importants notamment les grands pôles administratifs

(Melun, Massy, Evry-Courcouronnes), des communes limitrophes ainsi que au sein de la capitale parisienne.

L'analyse des actifs résidents dans la commune montre que Verrières-le-Buisson est confrontée à un double enjeu :

- Le maintien des actifs sur son territoire
- L'accueil de nouveaux actifs afin de faciliter le rapprochement entre le lieu d'habitation et les zones d'emplois.

**Figure 13. Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone. – Source : INSEE RP 2019.**



### ATOUTS ET FAIBLESSES

- Une baisse de la population communale en lien avec un solde migratoire et un solde naturel négatifs.
- Un vieillissement de la population municipale, plus âgée que la population Essonnienne.
- Un nombre de moyen de personnes par ménage en baisse, en lien avec les dynamiques régionale, départementale et communautaire.
- Une augmentation du nombre de ménage unipersonnel.
- Une population communale relativement aisée.
- Une population active en déclin en lien avec la diminution de la population communale.
- Une population globalement épargnée par le chômage excepté les jeunes.
- Une surreprésentation parmi les catégories socio-professionnelles de la catégorie Cadres et professions intellectuelles supérieures.

### ENJEUX IDENTIFIES

- Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en agissant sur l'offre de services.
- Accompagner le processus de desserrement des ménages en proposant une offre de logements adaptée.
- Une réaction à avoir en réponse au déclin de la population communale.
- Un renforcement de l'accompagnement des jeunes vers l'emploi.
- Soutenir l'attractivité du territoire pour maintenir les actifs résidents sur le territoire et engager une stratégie visant à accueillir de nouveaux actifs.
- Penser une stratégie résidentielle permettant le rapprochement entre l'emploi et le lieu de résidence.

## 2ème PARTIE : L'HABITAT

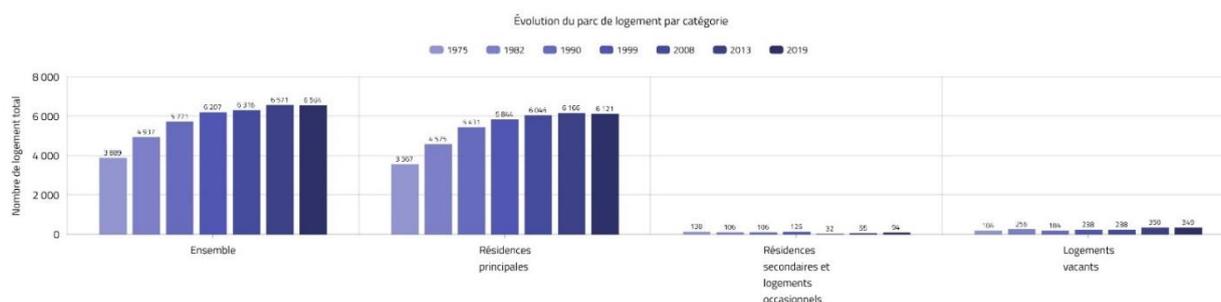
### 1. Quelles sont les caractéristiques du parc de logements de la commune ?

#### 1.1 Un parc de logements au fondement du caractère pavillonnaire de la commune

La commune de Verrières-le-Buisson dénombre, en 2019, 6 564 logements. Entre 1975 et 2019, le parc de logements sur l'ensemble de la commune a évolué de + 2 675 logements (moyenne de + 62 logements / an).

Sur la même période, le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de près de 2 554 logements alors que le nombre de logements secondaires a diminué passant de 138 en 1975 à 94 en 2019. L'évolution du nombre de résidences secondaires est cependant à analyser de manière plus marquée. En effet, entre 1975 et 1999 leur nombre a diminué de manière constante passant de 138 à 125. Le nombre de résidences secondaires va ensuite diminuer brutalement pour atteindre le nombre de 32 en 2008 avant de repartir à la hausse et atteindre 94 résidences secondaires en 2019.

**Figure 14. Evolution du parc de logements par catégorie entre 1975 et 2019. – Source : INSEE RP 2019.**



Ainsi, sur le nombre de logements total, on compte 1,4% de résidences secondaires et logements occasionnels et 5,3% de logements vacants. Notons que la vacance est inférieure au taux de vacance national de 8,5% en 2019 et au taux de vacance départemental de 6,6% en 2019.

Verrières-le-Buisson se caractérise par une majorité de maisons individuelles qui lui confère un caractère de commune pavillonnaire.

La comparaison avec l'agglomération Paris Saclay renforce le caractère pavillonnaire de la commune : à l'échelle de l'agglomération, on compte 59,8 % d'appartements et seulement 38,8 % de maisons.

Répartition par type de résidence

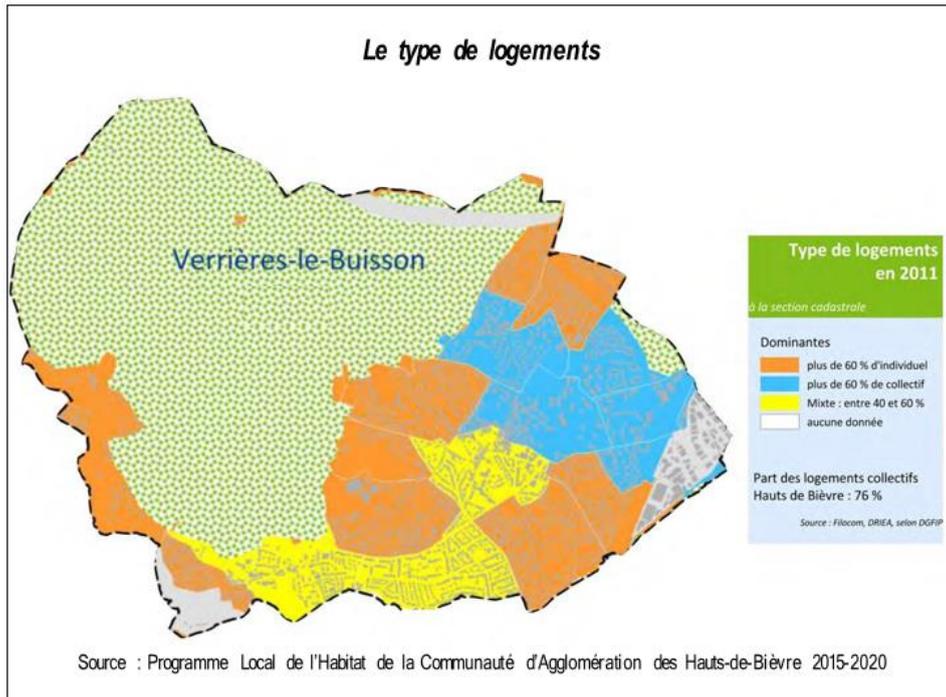
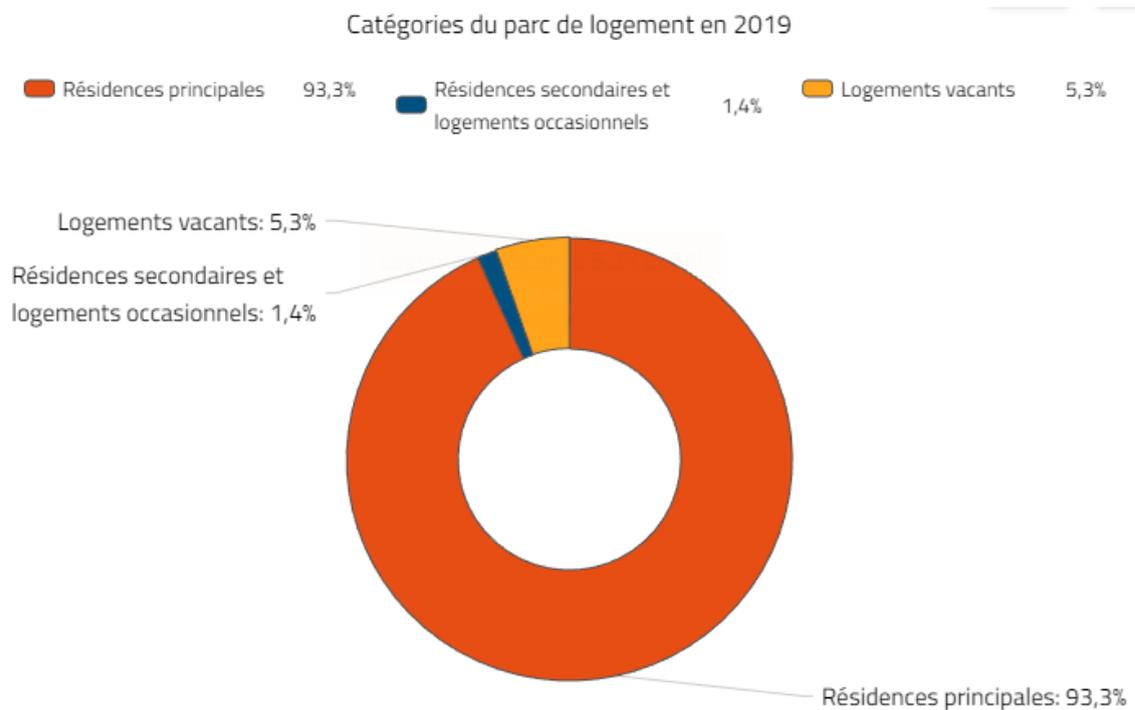


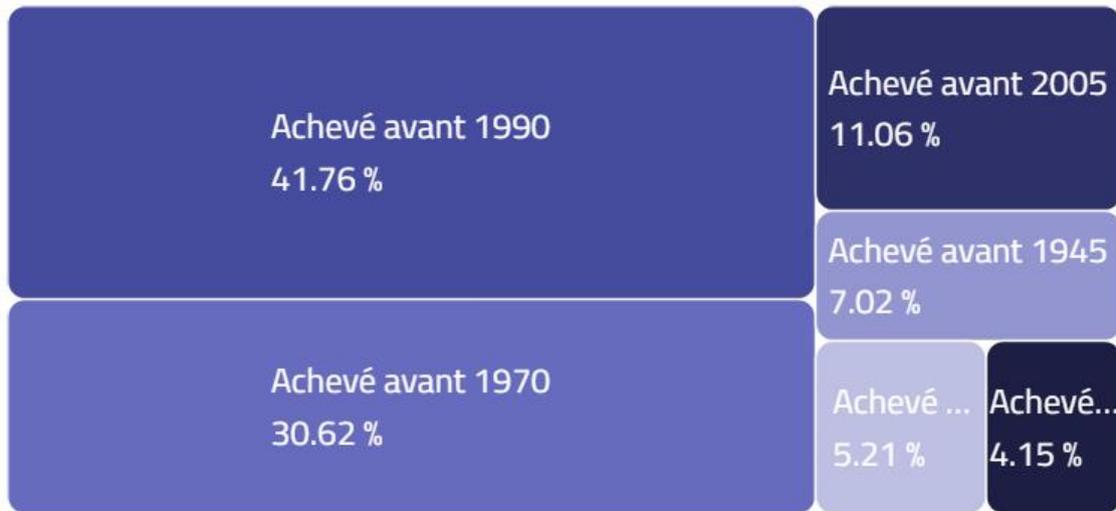
Figure 15. Catégorie du parc de logement en 2019. – Source : INSEE RP 2019.



1.2 L'époque d'achèvement des résidences principales

Verrières-le-Buisson dispose d'un parc de logements principalement construit entre 1949 et 1989. Plus de 70 % des résidences principales sur le territoire communal ont été achevées avant 1990. Parmi, elles 30,62 % datent d'avant 1970.

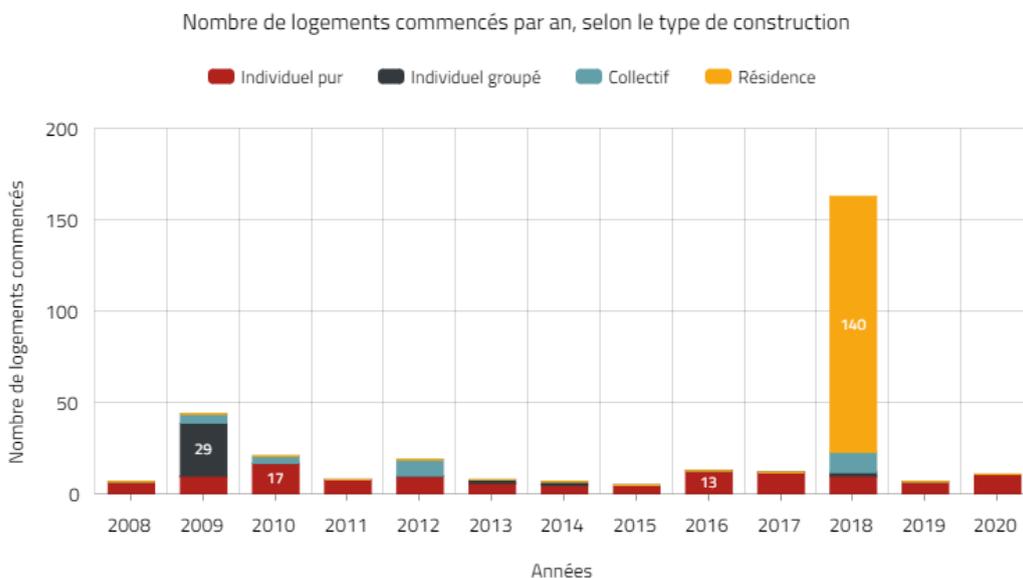
**Figure 16. Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction. – Source : INSEE RP 2019.**



Les quartiers du Lac et de Vaupéreux sont ceux qui concentrent le plus de logements construits avant 1949, ce qui corrobore l'histoire du développement urbain de la commune.

Entre 2013 et 2019, le nombre de maisons est resté identique. Parallèlement, le nombre d'appartements à même décréu entre 2013 et 2019.

**Figure 17. Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction. – Source : SITADEL 2022.**



Il est également à noter que 573 permis de construire ont été accordés depuis 2004 et que 373 logements ont été créés. Ces constructions sont très irrégulières d'une année sur l'autre.

Nombre de permis de construire accordés											
Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Permis	77	54	56	48	63	61	58	50	39	42	25
Nombre de logements réalisés											
Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logements	62	22	17	17	35	81	30	69	17	14	9

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

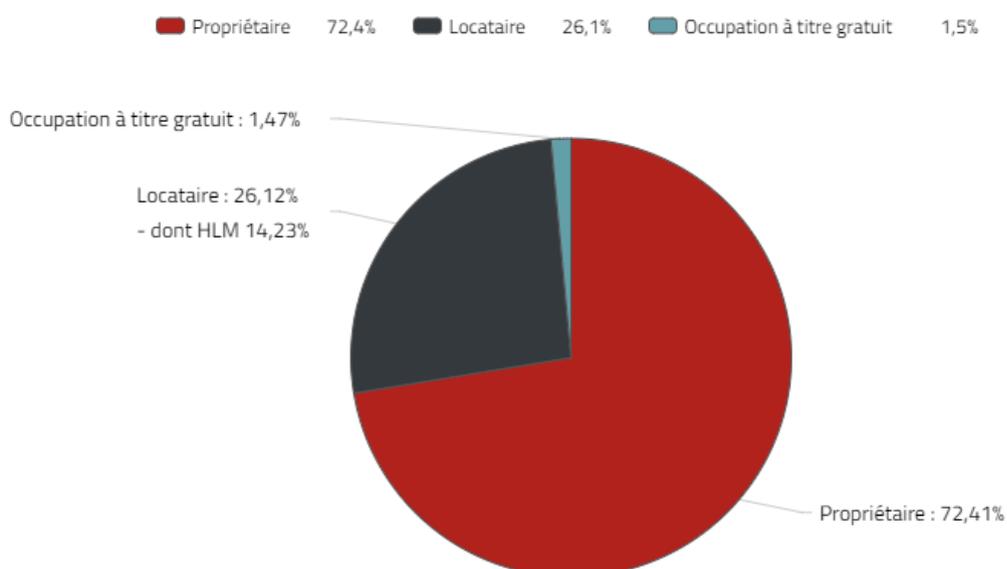
### 1.3 Les statuts d'occupation des logements

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une proportion importante de propriétaires. Ainsi, 72,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 26,1% en sont locataires en 2019. 1,5% des ménages occupent leur logement à titre gratuit.

Cette forte proportion de propriétaires s'explique en partie par les caractéristiques pavillonnaires du tissu urbain de la commune. A titre de comparaison, à l'échelle de l'agglomération Paris Saclay, 57% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2019.

Entre les deux derniers recensements, soit entre 2013 et 2019, on constate une très légère augmentation du nombre de locataires et une très légère diminution du nombre de propriétaires.

**Figure 18. Répartition des résidences principales par statut d'occupation. – Source : INSEE RP 2019.**

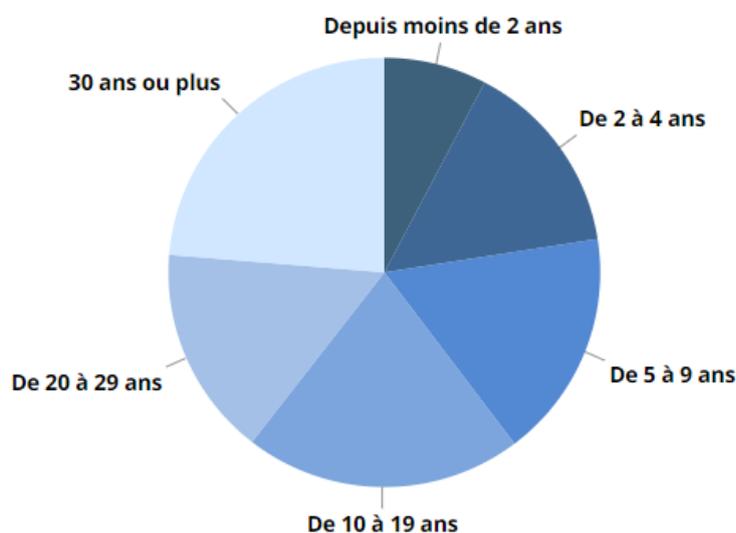


### 1.4 Une ancienneté d'emménagement dans la commune

Les ménages de la commune de Verrières-le-Buisson ont la particularité d'être installés depuis longtemps dans leur résidence principale. En effet, 60,4% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a 10 ans ou plus en 2019 et seulement 7,7% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale depuis moins de 2 ans en 2019.

Verrières-le-Buisson serait ainsi une commune qui conserve ses habitants. Cela est d'autant plus apparent lorsqu'on compare la commune avec l'agglomération Paris Saclay ou le département de l'Essonne pour lesquelles moins de 50% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a 10 ans ou plus en 2019.

**Figure 19. Ancienneté d'emménagement de la population résidente – Source : INSEE RP 2019.**



Source. INSEE, RP 2019, exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

### 1.5 Des logements de grande taille se traduisant par un nombre important de logements sous-occupés.

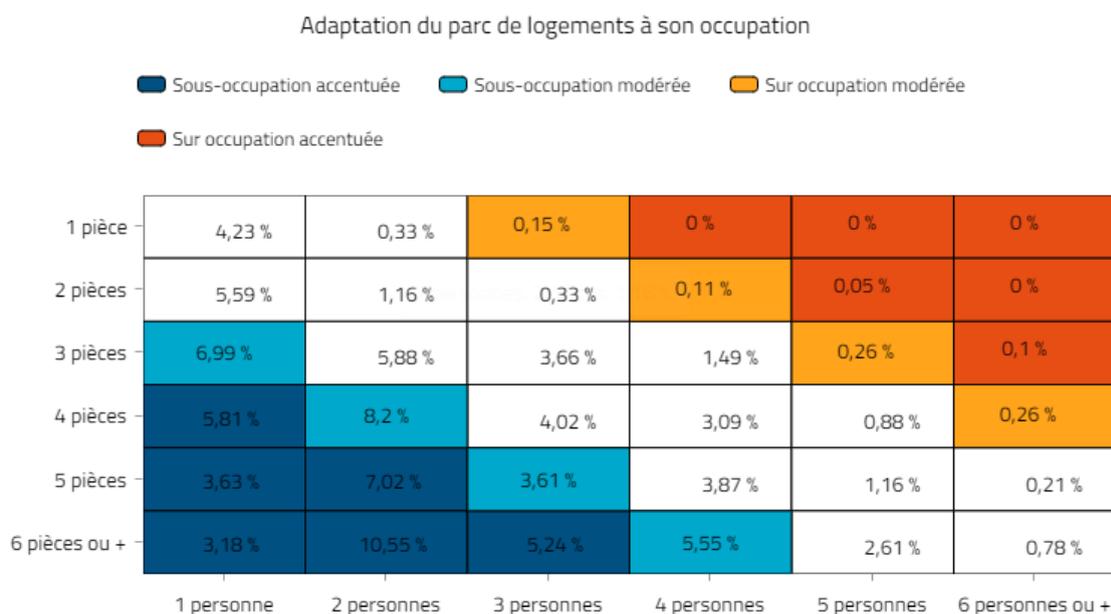
Le parc de logements de la commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par une prédominance de logements de 5 pièces ou plus, qui représentent, en 2019, 47,4% des logements.

En comparaison avec l'agglomération Paris Saclay et le département de l'Essonne, Verrières-le-Buisson compte proportionnellement moins de petits et moyens logements.

➤ Définition :

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux entre le nombre de pièces et le nombre de personnes du ménage. On parle de sous-occupation accentuée quand ce différentiel est de 3 ; par exemple, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

**Figure 20. Adaptation du parc de logements à son occupation. – Source : INSEE RP 2019.**

Verrières-le-Buisson - INSEE RP 2019, © Citadia

Les dynamiques de desserrement des ménages et de décohabitation conjuguées à la prédominance de logements de grande taille entraînent un phénomène de sous-occupation des logements selon la définition établissant qu'un logement est considéré comme sous-occupé dès lors qu'il y a dans le ménage deux personnes de moins que le nombre de pièces du logement.

A contrario, la commune de Verrières-le-Buisson présente très peu de cas de sur occupation des logements.

### 1.6 Des prix à l'achat en hausse qui fragilisent les équilibres sociaux du territoire communal

La commune de Verrières-le-Buisson se caractérise par un marché tendu en ce qui concerne les prix de sortie des biens immobiliers sur le territoire. Ainsi, pour les appartements le prix au m<sup>2</sup> moyen est de 5 255 alors qu'il s'élève à près de 5 393 euros pour les maisons. Ces prix à l'acquisition se démarquent fortement de ceux observés à l'échelle départementale. En Essonne, le prix moyen est de 3 258 euros pour les appartements et de 3 154 euros pour les maisons. Ce différentiel sur les prix de sortie peut s'expliquer par la situation géographique de la commune sur le département. En effet, Verrières-le-Buisson est située au Nord du département. De fait, elle bénéficie d'une plus grande proximité, et par glissement une meilleure accessibilité par les réseaux de transports routiers et collectifs (gare Massy-Verrières, ligne B du RER) vers la capitale parisienne. Ainsi, les prix observés sont similaires aux communes limitrophes bénéficiant d'une situation géographique similaire et notamment la commune de Saclay et celle de Bièvres.

## Prix immobilier à Verrières-le-Buisson (91370)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
**Prix m2 moyen**  
**5 255 €**  
 de 3 500 € à 7 168 €  
 Indice de confiance ●●●●●

  
**Prix m2 moyen**  
**5 393 €**  
 de 3 621 € à 8 368 €  
 Indice de confiance ●●●●●

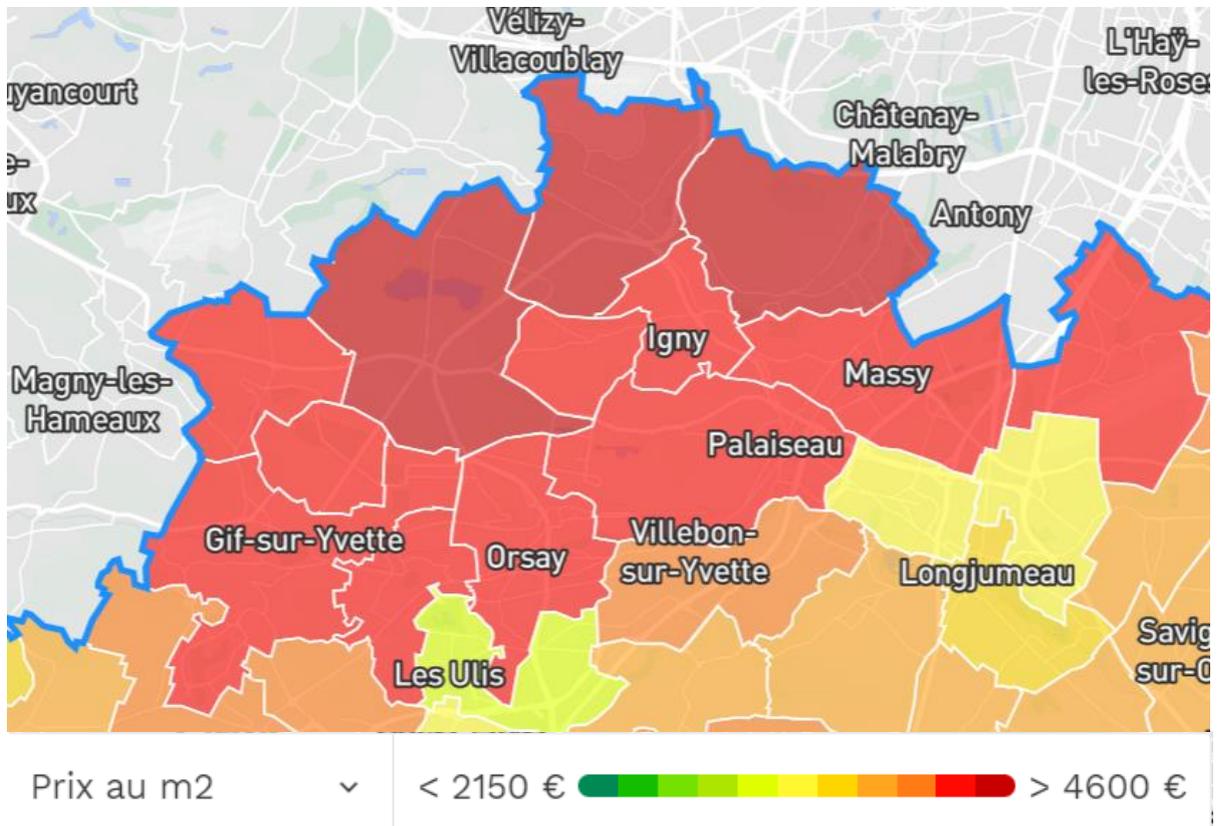
## Prix immobilier dans l'Essonne (91)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
**Prix m2 moyen**  
**3 258 €**  
 de 1 720 € à 5 748 €  
 Indice de confiance ●●●●●

  
**Prix m2 moyen**  
**3 154 €**  
 de 1 836 € à 5 343 €  
 Indice de confiance ●●●●●

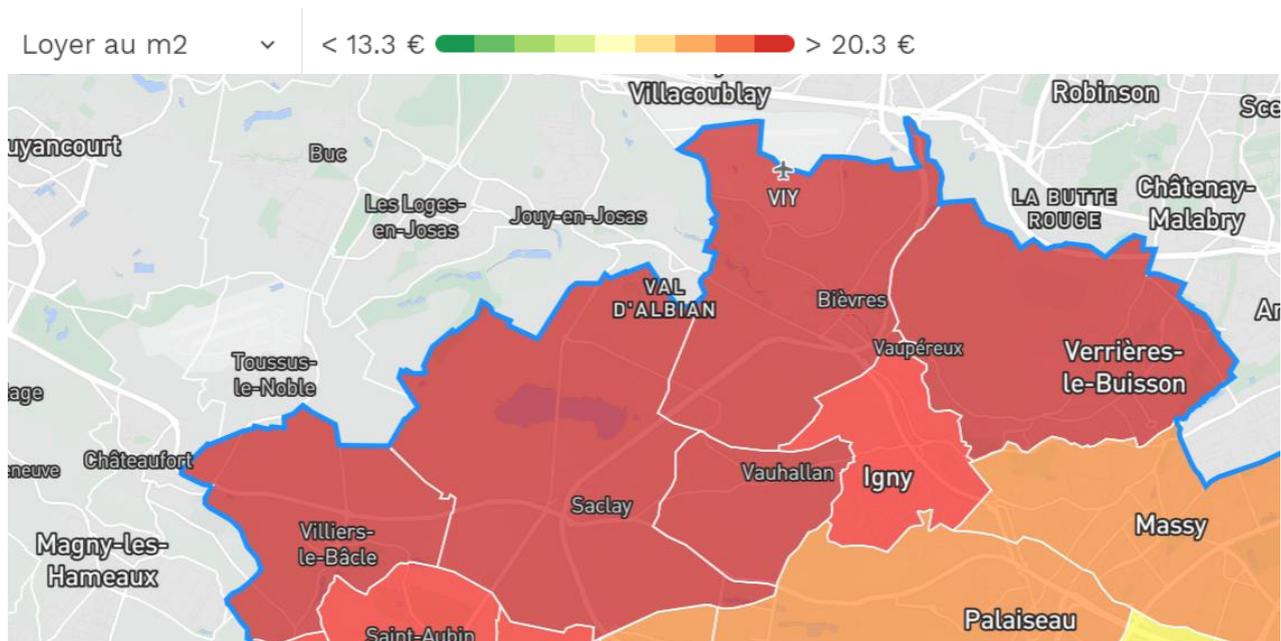
**Figure 21. Prix de vente moyen au m2 dans les communes situées au Nord de l'Essonne – Source : Meilleurs agents.**



Les tendances observées depuis 2008 montrent que les prix connaissent une augmentation constante, ce qui tend à montrer une similitude avec les tendances observées à l'échelle du département. Ainsi sur 10 ans l'augmentation moyenne du prix pour les maisons s'élève à 11,3 % tandis qu'il est de 5,6 % pour les appartements.

La carte des prix de loyer moyen au m2, ci-contre, montre une certaine similitude avec les données observées concernant le prix à l'achat des biens. Au sein de la commune, le loyer mensuel par m2 moyen s'élève à 19,1 euros pour les appartements et à 22,7 euros pour les maisons individuelles. Ces prix tendent à confirmer ceux observés pour l'acquisition des biens sur la commune en comparaison avec les données départementales. Au sein du département de l'Essonne, le loyer mensuel/m2 moyen est de 16,1 euros pour les appartements et de 17,4 euros pour les maisons.

**Figure 22. Prix de loyer au m2 dans les communes situées au Nord de l'Essonne. – Source : Meilleurs agents**



### Loyer mensuel à Verrières-le-Buisson (91370)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
 APPARTEMENT  
 Loyer mensuel/m2 moyen  
**19,1 €**  
 de 13,8 € à 30,0 €  
 Indice de confiance ●●●●●

  
 MAISON  
 Loyer mensuel/m2 moyen  
**22,7 €**  
 de 18,6 € à 33,6 €  
 Indice de confiance ●●●●●

### Loyer mensuel dans l'Essonne (91)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2023. [Comprendre nos prix](#)

  
 APPARTEMENT  
 Loyer mensuel/m2 moyen  
**16,1 €**  
 de 11,1 € à 25,6 €  
 Indice de confiance ●●●●●

  
 MAISON  
 Loyer mensuel/m2 moyen  
**17,4 €**  
 de 12,2 € à 22,8 €  
 Indice de confiance ●●●●●

Il existe également sur la commune, une fondation reconnue d'utilité publique : La Vie au Grand Air, qui accompagne des enfants et des adolescents en difficulté et leur famille. Cette structure est une "Maison d'Enfants" qui accueille 48 garçons et filles de 4 à 16 ans. Les enfants sont regroupés en 4 unités de vie de 12 facilitant l'accueil de fratries.

Verrières-le-Buisson abrite également le Foyer l'Alliance, route des Gâtines, un des 60 établissements de la Fondation des Amis de l'Atelier. Cette fondation accueille des personnes parmi les plus défavorisées et les plus fragiles, et tout particulièrement celles touchées par diverses formes de handicap ou de dépendance. Cette structure compte 41 places, dont 29 places en hébergement, 11 places en accueil de jour, et une place en accueil temporaire. Dans la perspective d'adapter et d'améliorer la qualité de cet accompagnement, La Fondation souhaite moderniser l'établissement prochainement afin de permettre aux résidents de bénéficier d'un meilleur confort de vie.

#### **ATOUTS ET FAIBLESSES :**

- Un parc de logements dominé par les maisons individuelles.
- Un parc de logements anciens essentiellement construit entre 1949 et 1990.
- Une majorité de propriétaire.
- Une majorité de logements de taille moyenne et de très grands logements.
- Peu de cas de sur occupation des logements.
- Une pénurie de logements pour les étudiants.

#### **ENJEUX IDENTIFIES :**

- Veiller à la performance énergétique des logements anciens, et le cas échéant, permettre leur réhabilitation.
- Assurer une production de logements suffisante afin de répondre aux besoins démographiques.
- Diversifier les typologies de logements afin de répondre aux différents parcours résidentiels (seniors, jeunes ménages, personnes seules issues du processus de desserrement des ménages).
- Conforter et développer l'offre de logements de petite taille pour répondre aux populations seules.
- Veiller à respecter les préconisations imposées par la Loi Climat et Résilience en ce qui concerne la densification pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation nette.

## 2. Quelle offre de logement social ?

Le logement social, en France, est un logement destiné à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certaines limites. L'article 140 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU précise que « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières » a droit à ce type de logement « en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ». Les plafonds de loyers et de revenus des locataires sont fixés chaque année par décret et diffèrent selon la localisation, le type de conventionnement et la composition des ménages locataires.

Un logement acquiert sa qualification de logement social par la convention qui lie le bailleur social et l'Etat.

Il existe trois types d'HLM définis par le taux d'aide à la construction et les publics-cible :

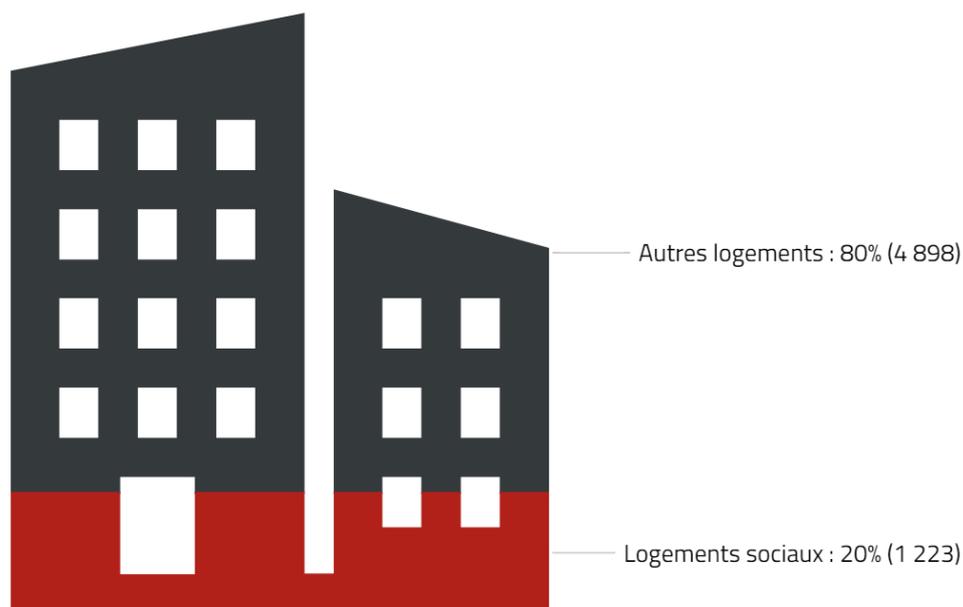
- Le PLS (prêt locatif social) est accessible aux revenus les plus aisés ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) est réservé aux demandeurs dont le plafond de revenu est médian ;
- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est accessible aux moins favorisés, car ayant les loyers les plus faibles, grâce à des aides plus importantes à la construction.

### 1.1 Quelle est la composition du parc social de la commune ?

La commune de Verrières-le-Buisson dénombre 1 212 logements sociaux selon le PLH qui s'appuie sur les données de 2017, soit 19,2% de logements sociaux sur la commune.

Selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux, en 2022, le nombre de logements sociaux était de 1 223 soit 20 % sur l'ensemble des logements recensés sur la commune.

Taux et nombre de logements sociaux selon RPLS



Le nombre de logements locatifs sociaux, au 1er janvier 2018, sur la commune de Verrières-le-Buisson, est de 1 209 ce qui représente 18,97% du parc de résidences principales.

Au regard de la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune de Verrières-le-Buisson ne répond pas aux objectifs de 25% de logements sociaux sur son territoire.

Le parc social verriérois est géré par huit bailleurs qui sont par ordre d'importance :

- SOGEMAC HABITAT, avec 273 logements, soit 26% du parc social ;
- Emmaüs Habitat, avec 246 logements, soit 24% du parc social ;
- SA HLM Le Logement Francilien, avec 182 logements, soit 17% du parc social ;
- OSICA, avec 151 logements, soit 14% du parc social ;
- SA HLM Efidis, avec 83 logements, soit 8% du parc ;
- SA HLM ERILIA, avec 41 logements, soit 4% du parc ;
- SA HLM Immobilière 3F, avec 40 logements, soit 4% du parc ;
- Opievoy, avec 30 logements, soit 3% du parc.

De plus, la ville compte 122 équivalents-logements avec les foyers et les résidences pour personnes âgées qui représentent 10% du parc social.

### 1.2 La typologie du parc social

Nombre de pièces des logements sociaux					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>Verrières-le-Buisson 2014 (%)</b>	5	14	36	31	14
Département de l'Essonne 2014 (%)	5	17	36	31	11
Région Île-de-France 2014 (%)	8	22	36	26	8

Source : Plan Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre

La commune compte une prédominance de grands logements avec 45% de 4 pièces et plus, ce qui est un pourcentage nettement supérieur à l'Essonne et à l'Île-de-France. Si les 3 pièces sont en nombre identique sur la commune, le département et la région, les petits logements sont, quant à eux, sous-représentés sur Verrières-le-Buisson notamment les deux pièces.

### 1.3 La structure par âge du titulaire du contrat de location

Structure par âge du titulaire du contrat de location en %						
	Moins de 25 ans	25 / 39 ans	40 / 54 ans	55 / 64 ans	65 / 79 ans	80 ans et plus
2014	2,7	25,1	32,0	19,2	11,2	9,8
2007	2,0	28,4	29,5	17,0	15,6	7,5

Source : INSEE, RP 2007 et RP 2014 exploitations complémentaires

On remarque un léger vieillissement des titulaires des contrats de location. Les moins de 39 ans reculent de 2,6 points au profit des 40 / 54 ans qui gagnent 2,5 points. Le pourcentage des plus de 55 ans reste stable.

### 1.4 Le prix moyen des loyers du parc social

Loyer au m <sup>2</sup> du parc locatif social						
	Inférieur à 4,5 euros	Entre 4,5 et 5,5 euros	Entre 5,5 et 6,5 euros	Entre 6,5 et 7,5 euros	Supérieur à 7,5 euros	Non applicable
<b>Verrières-le-Buisson 2014 (%)</b>	3	33	26	20	14	4
Département de l'Essonne 2014 (%)	8	30	25	16	14	7
Région Île-de-France 2014 (%)	8	23	25	17	22	5

Source : Plan Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre

En proportion, l'offre locative sociale de Verrières-le-Buisson dispose davantage de petits loyers que la moyenne de l'offre locative sociale d'Île-de-France. Ainsi, 36% des logements locatifs sociaux disposent de loyers inférieurs à 5,5 euros du m<sup>2</sup> contre 31% à l'échelle de l'Île-de-France, et seulement 14% des logements verriérois disposent de loyers supérieurs à 7,5 euros le m<sup>2</sup> contre 22% à l'échelle régionale. En revanche, la commune est légèrement plus chère que le département de l'Essonne.

### 1.5 La demande en logements sociaux

Selon les données communales, on recenserait au 1er janvier 2014 environ 511 demandeurs d'un logement social à Verrières-le-Buisson. En considérant le taux de mobilité de 11%<sup>4</sup> par an dans le parc verriérois, soit environ 130 logements par an, on a donc à minima 4 demandes actives pour un logement libéré, ce qui explique le taux de vacance très faible puisqu'inférieur à 2%.

La nature de la demande et la situation des demandeurs ont évolué ces dernières années. Ainsi, les bailleurs sociaux enregistrent une hausse de la demande émanant des personnes seules qui souhaitent un logement de type F1.

De plus, deux des motifs de demande d'un logement social progressent : tout d'abord la nécessité de se loger, puis le logement qu'ils occupent aujourd'hui est trop onéreux.

Motifs de la demande de logement social sur Verrières-le-Buisson en %				
	2011	2012	2013	2014
Nécessité de se loger	17	16	25	26
Logement actuel trop cher	14	12	14	15

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson, Service Urbanisme

### 1.6 Les projets et intentions de constructions et conventionnement

La ville de Verrières-le-Buisson, avec différents partenaires, souhaite accroître son parc de logement social.

Ainsi, dans un premier temps, il s'agit de créer 108 nouveaux logements en transformant l'ancien foyer ADEF situé Voie de l'Aulne en résidence sociale. De plus, la résidence du Moulin de Grais a un projet de réhabilitation avec la création d'une cinquantaine de nouveaux logements sociaux.

---

<sup>1</sup> Programme Local de l'Habitat 2015-2020, Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre

**ATOUTS ET FAIBLESSES :**

- un nombre de logements locatifs sociaux représentant 18,97% des résidences principales ;
- un parc de logements sociaux géré par huit bailleurs avec deux bailleurs importants : SOGEMAC HABITAT et Emmaüs Habitat qui regroupent 50% du parc social verriérois ;
- un parc de logements sociaux essentiellement constitué de grands logements avec une forte demande de petits logements et une forte proportion de ménages d'une personne ;
- un léger vieillissement des titulaires des contrats de location ;
- un prix du m<sup>2</sup> du logement social verriérois inférieur à celui de l'Ile-de-France, mais légèrement supérieur à l'Essonne ;
- des projets de construction et de conventionnement avec la volonté d'accroître le parc social.

## 3ème PARTIE : L'HISTORIQUE, L'ORGANISATION SPATIALE, LE BATI ET LES ÉQUIPEMENTS

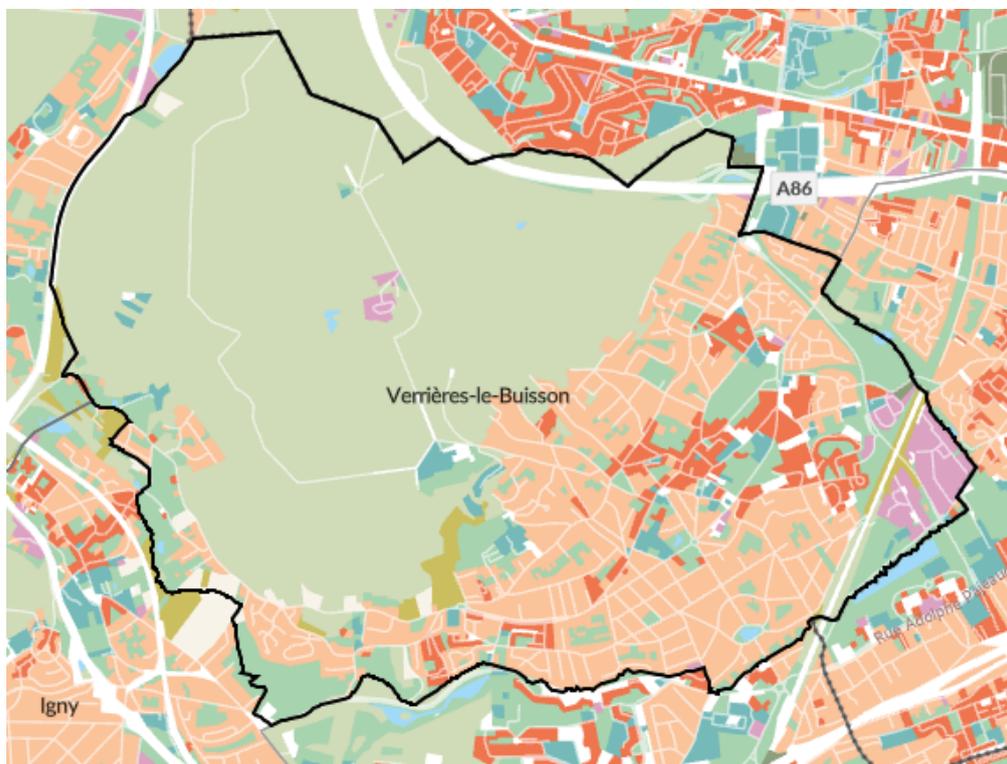
### 1. L'organisation spatiale de Verrières-le-Buisson et la morphologie urbaine

#### 1.1. Quelle évolution de l'occupation des sols depuis 2012 ?

Les cartes et données d'occupation des sols, fournies par l'Institut Paris Région, nous permettent de constater de l'évolution de l'occupation des sols et de prendre conscience de la consommation d'espace.

Aussi, on note une augmentation de l'espace dédié à l'habitat individuel et de l'espace dédié à l'habitat collectif de l'ordre respectivement de 1,04 ha et 0,35 ha, principalement au détriment des espaces dédiés aux carrières et aux décharges et aux espaces ouverts artificialisés.

### Le mode d'occupation du sol en 2021



Source : Institut Paris Région, 2021

**Evolution du type d'occupation du sol à Verrières-le-Buisson**  
(Surface en hectares)

Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
	Bois et forêts	514.3	513.51	513.51
	Milieux semi-naturels	12.11	12.11	12.11
	Espaces agricoles	7.8	7.8	7.8
	Eau	2.08	2.29	2.29
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>		<b>536.29</b>	<b>535.71</b>	<b>535.71</b>
	Espaces ouverts artificialisés	117.78	117.17	116.51
	Habitat individuel	239.45	240.49	241.75
	Habitat collectif	43.88	44.23	44.23
	Activités	20.46	20.46	20.46
	Équipements	17.7	17.53	17.53
	Transport	22.25	22.25	22.25
	Carrières, décharges et chantiers	1.13	1.11	0.51
<b>Total espaces artificialisés</b>		<b>462.65</b>	<b>463.23</b>	<b>463.23</b>
<b>Total communal</b>		<b>998.94</b>	<b>998.94</b>	<b>998.94</b>

Source : Institut Paris Région

### 1.2. L'évolution de l'occupation des sols entre 1982 et 2021

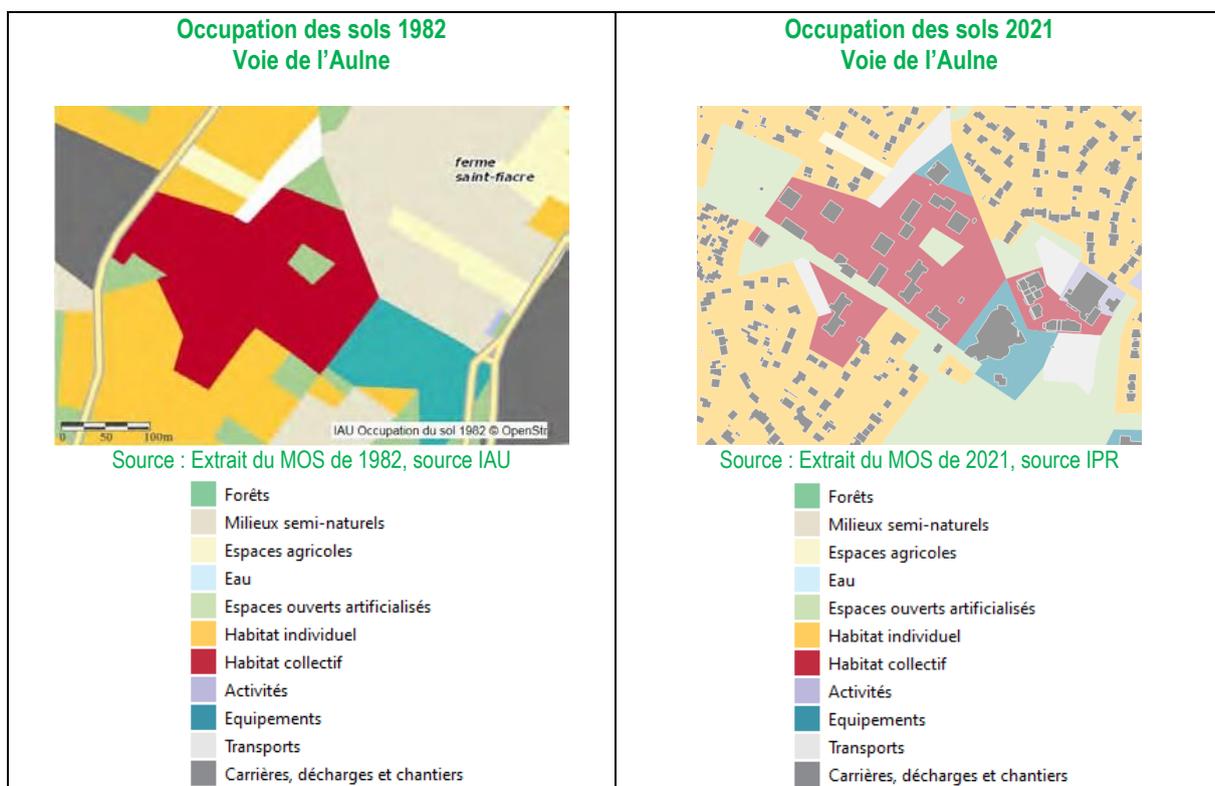
Si l'on s'intéresse à comparer le mode d'occupation du sol entre 1982, date de la première cartographie numérique sur l'ensemble de la région Île-de-France, et 2021, il en ressort plusieurs constats :

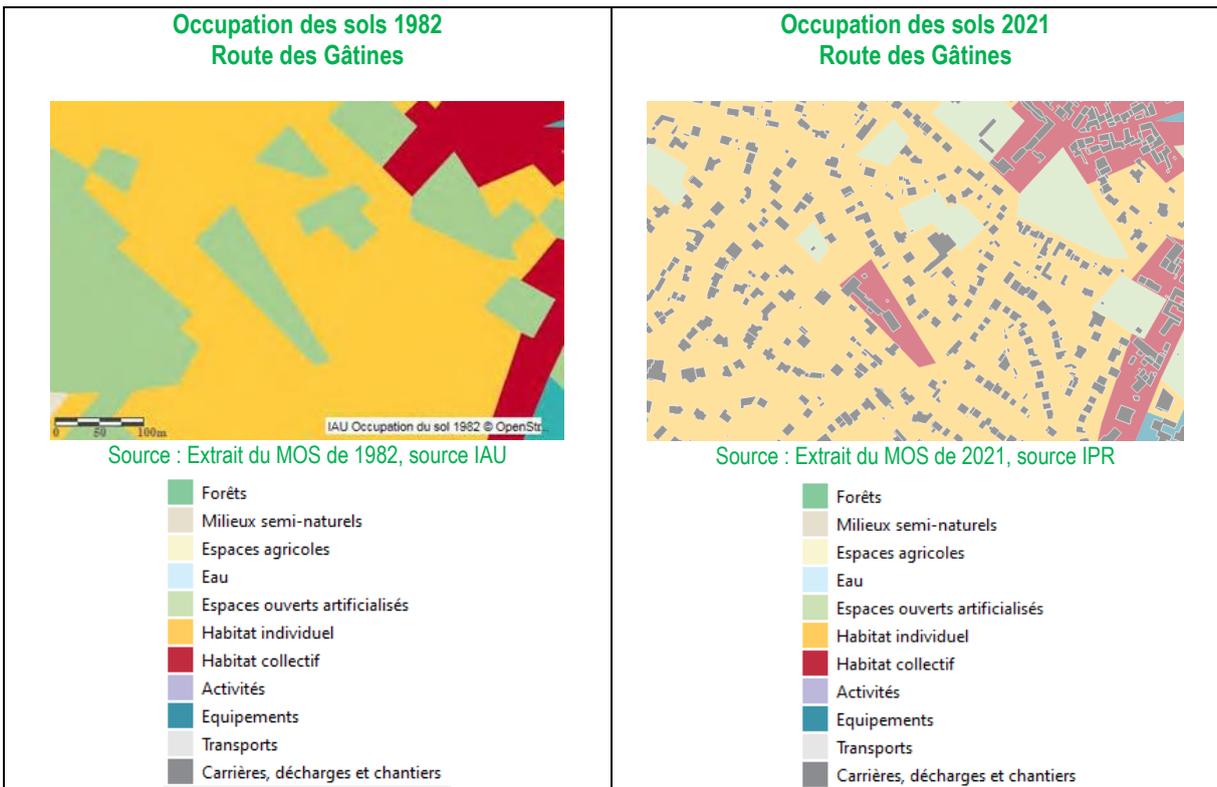
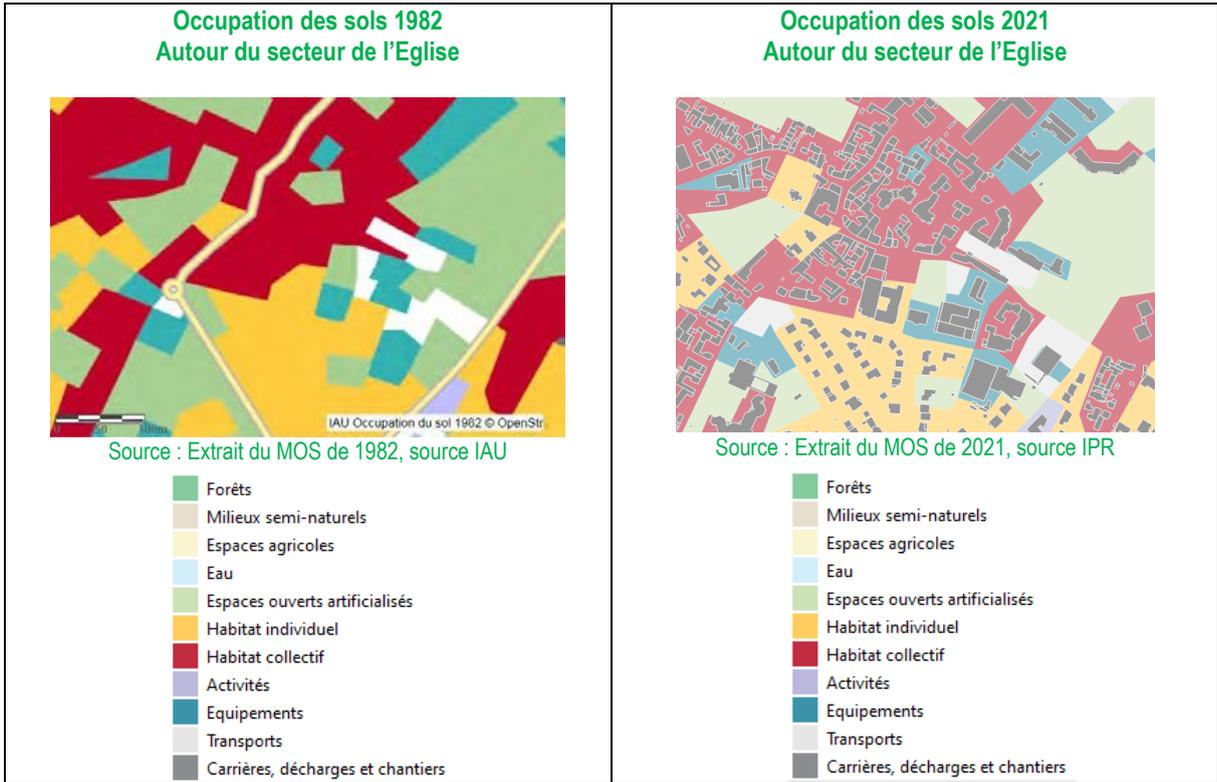
➤ Pour l'espace urbain communal :

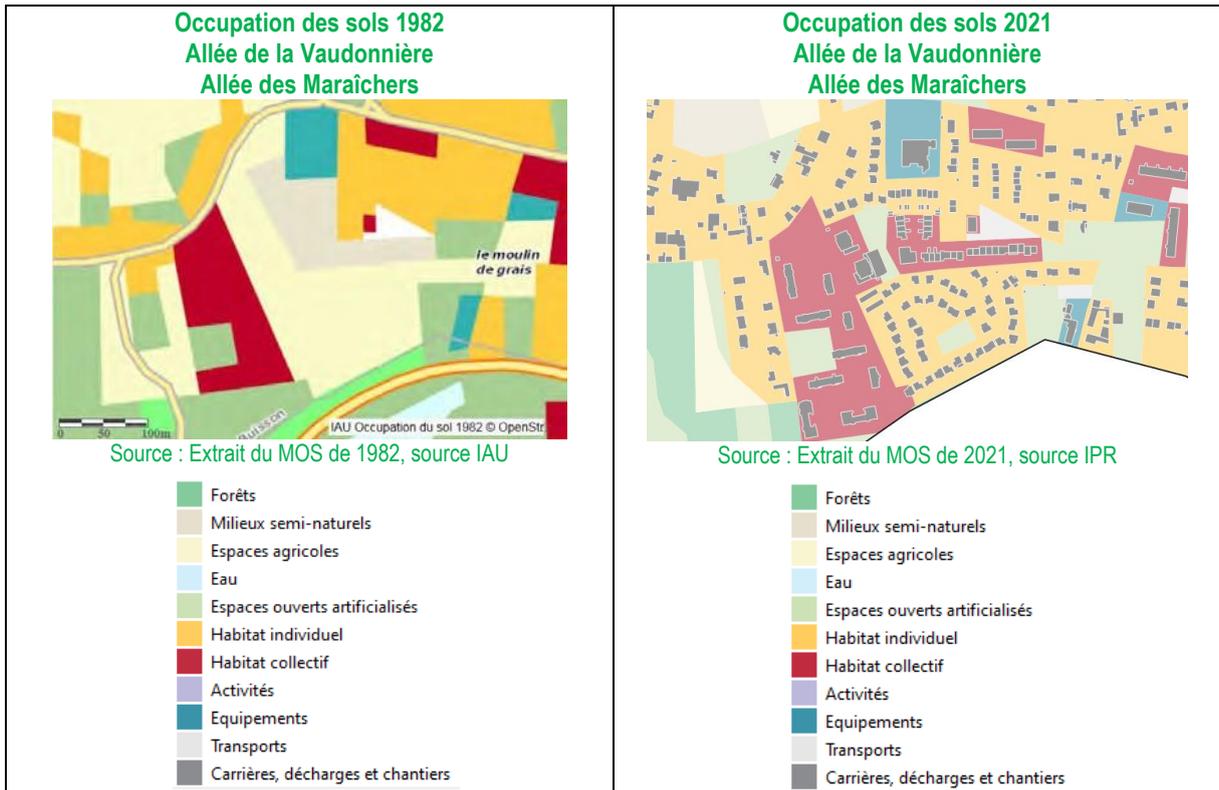
- L'habitat collectif a très légèrement progressé sur le territoire communal passant de 39 hectares en 1982 à 43,70 hectares en 2012, soit une augmentation de 12%.

Il s'agit de plusieurs petites opérations réparties sur le territoire qui ne changent pas fondamentalement la structure urbaine de la commune.

Les quatre exemples ci-dessous explicitent graphiquement ces propos.

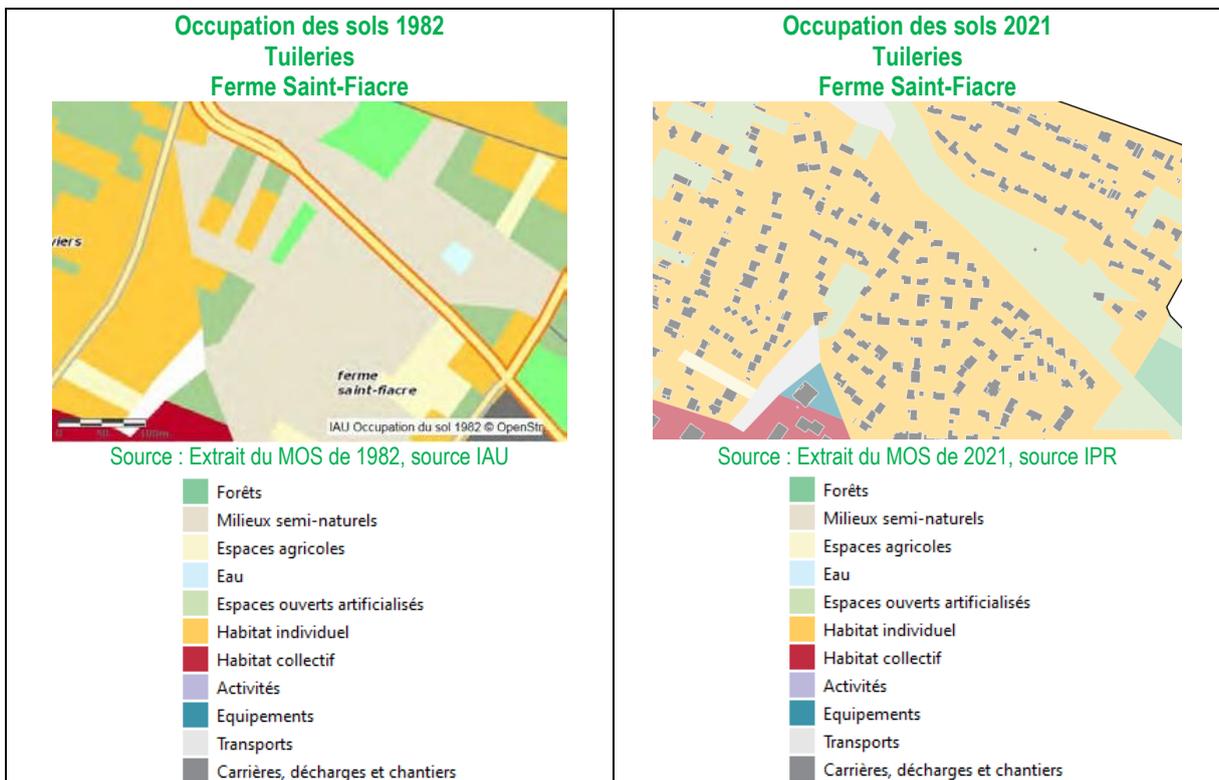


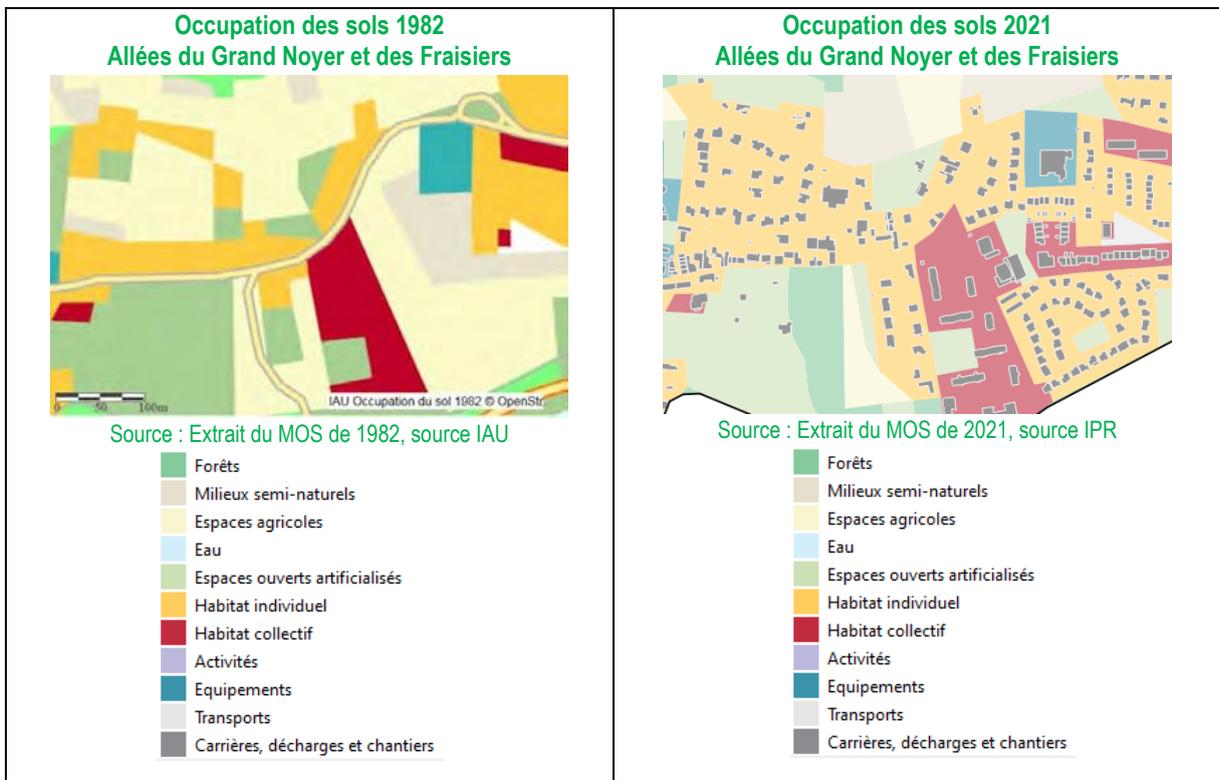
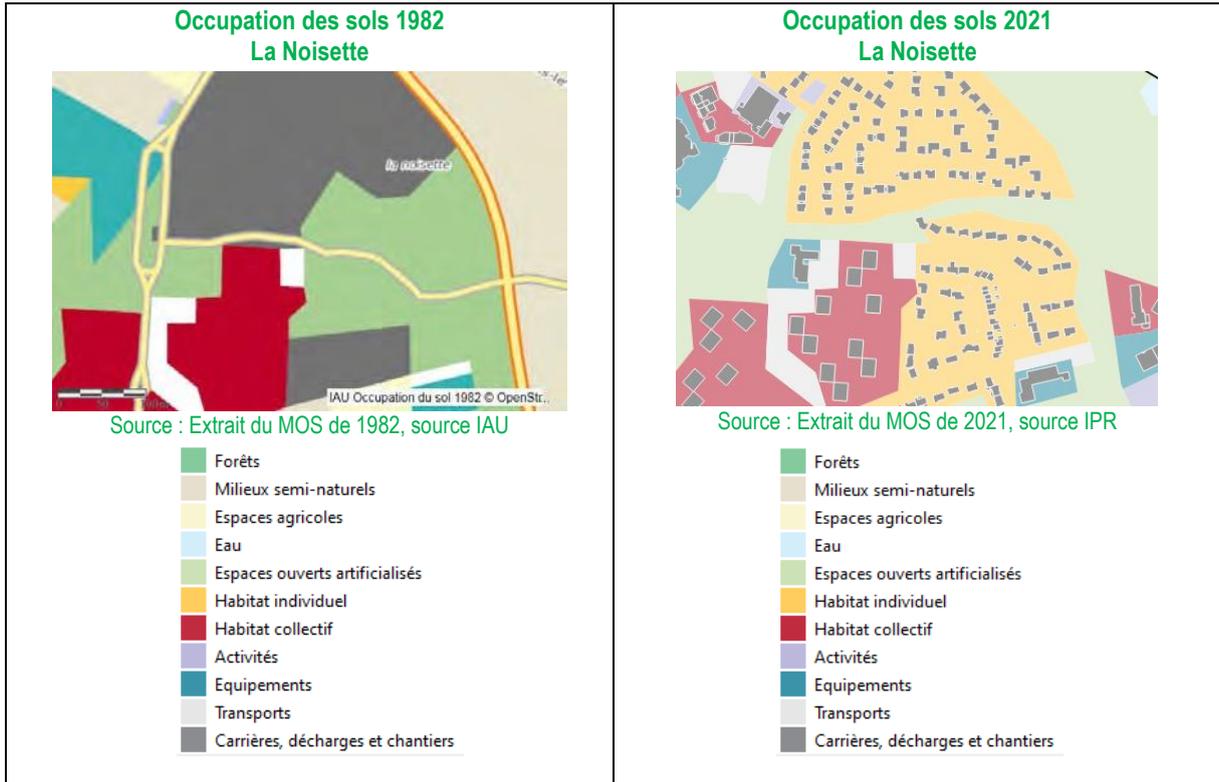


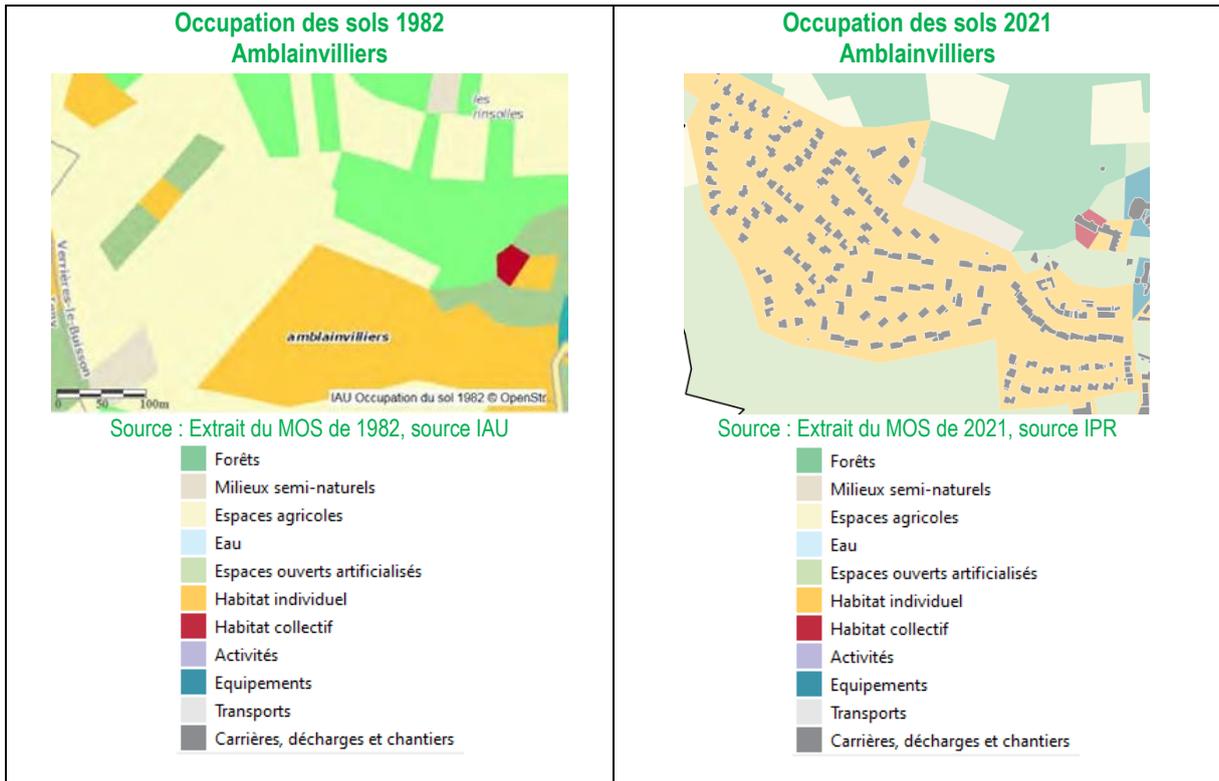


- L'habitat individuel a augmenté de manière notable passant de 175 hectares en 1982 à 239,11 hectares en 2012, soit une progression de près de 37%.

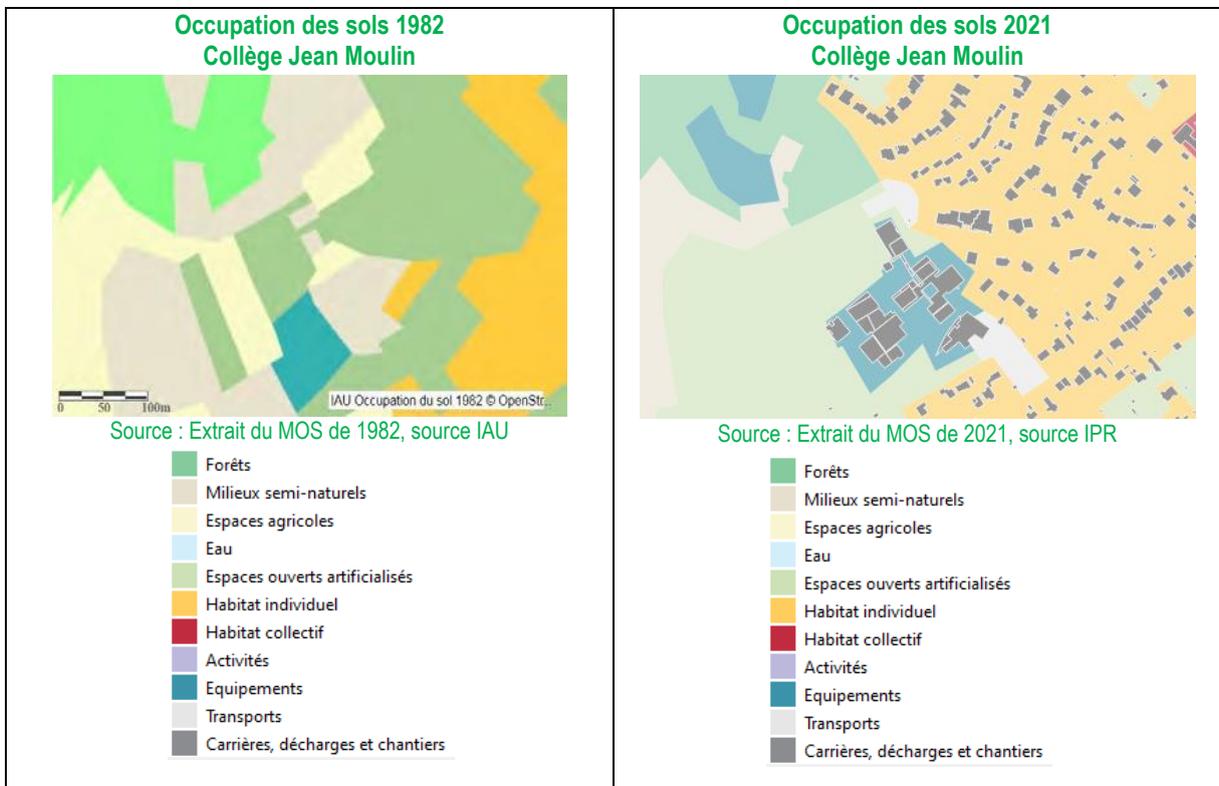
De nombreuses opérations de lotissements réparties sur l'ensemble du territoire verriérois, explicitent bien cette urbanisation pavillonnaire, comme en témoigne ma cartographie comparative ci-dessous.

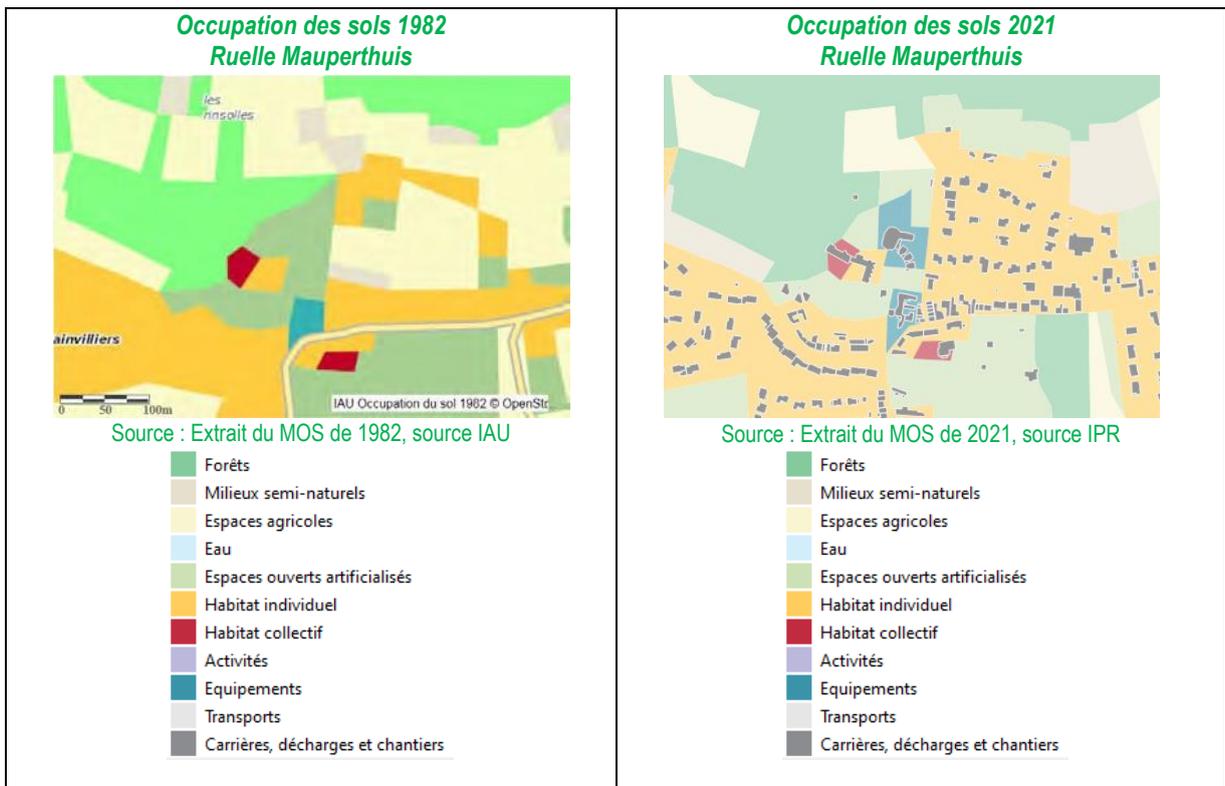
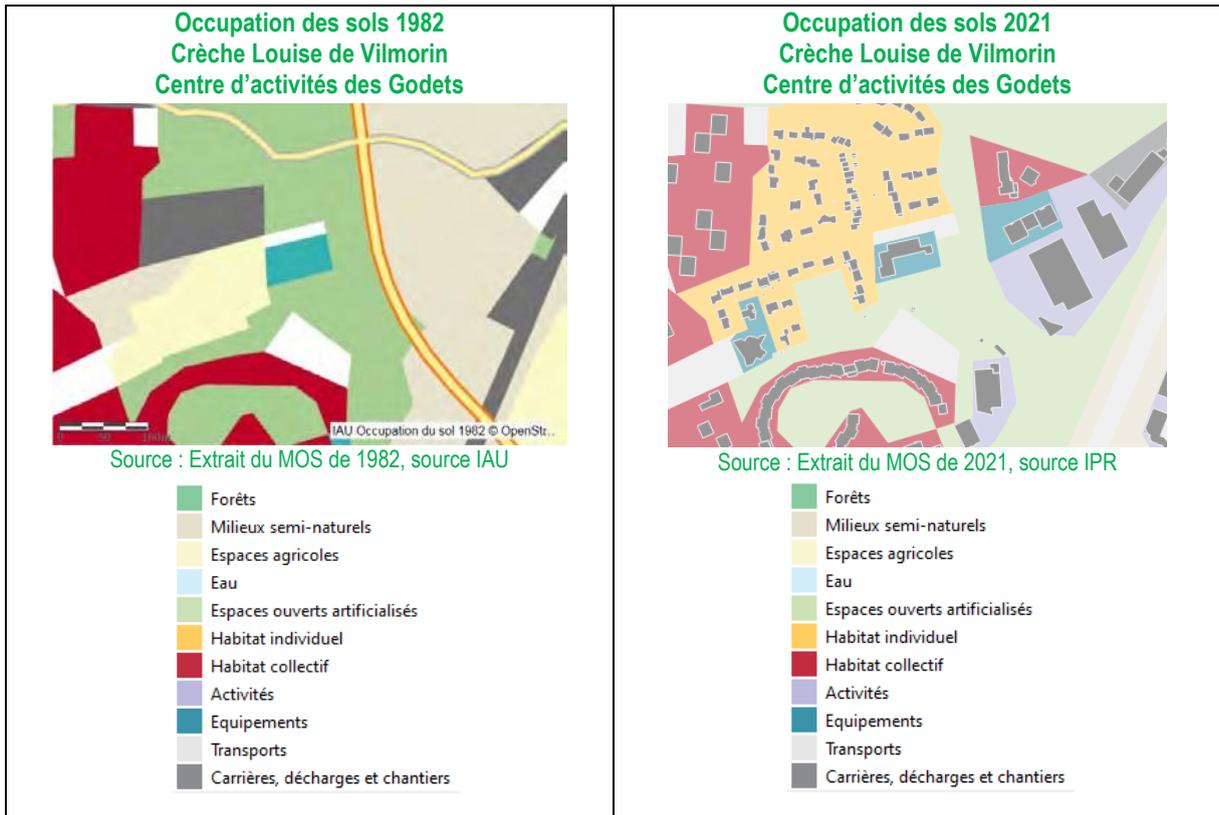




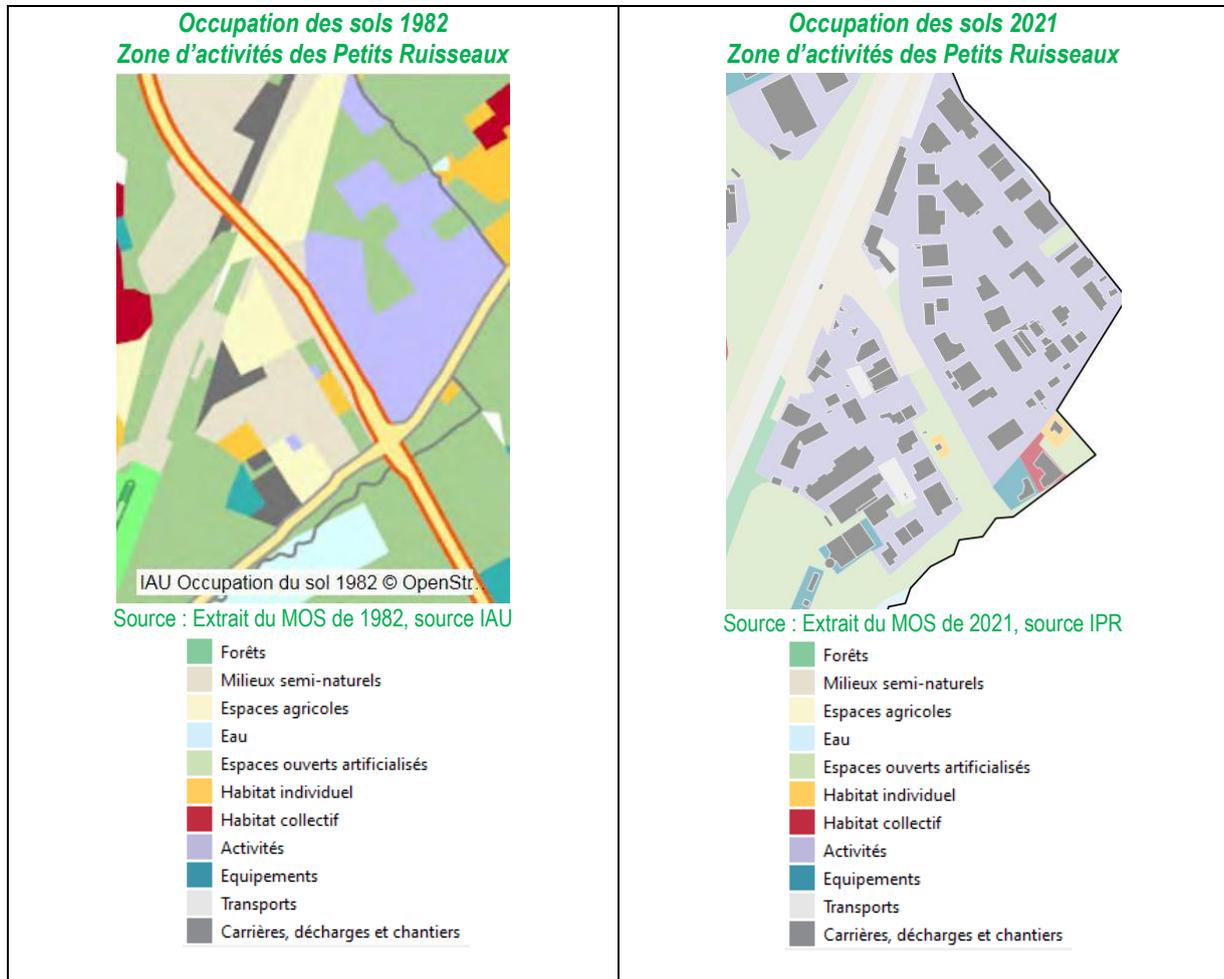


- L'espace dédié aux équipements progresse, passant de 12,73 hectares en 1982 à 17,70 hectares en 2012, avec la construction de quelques nouveaux équipements publics comme l'expose la cartographie ci-contre.





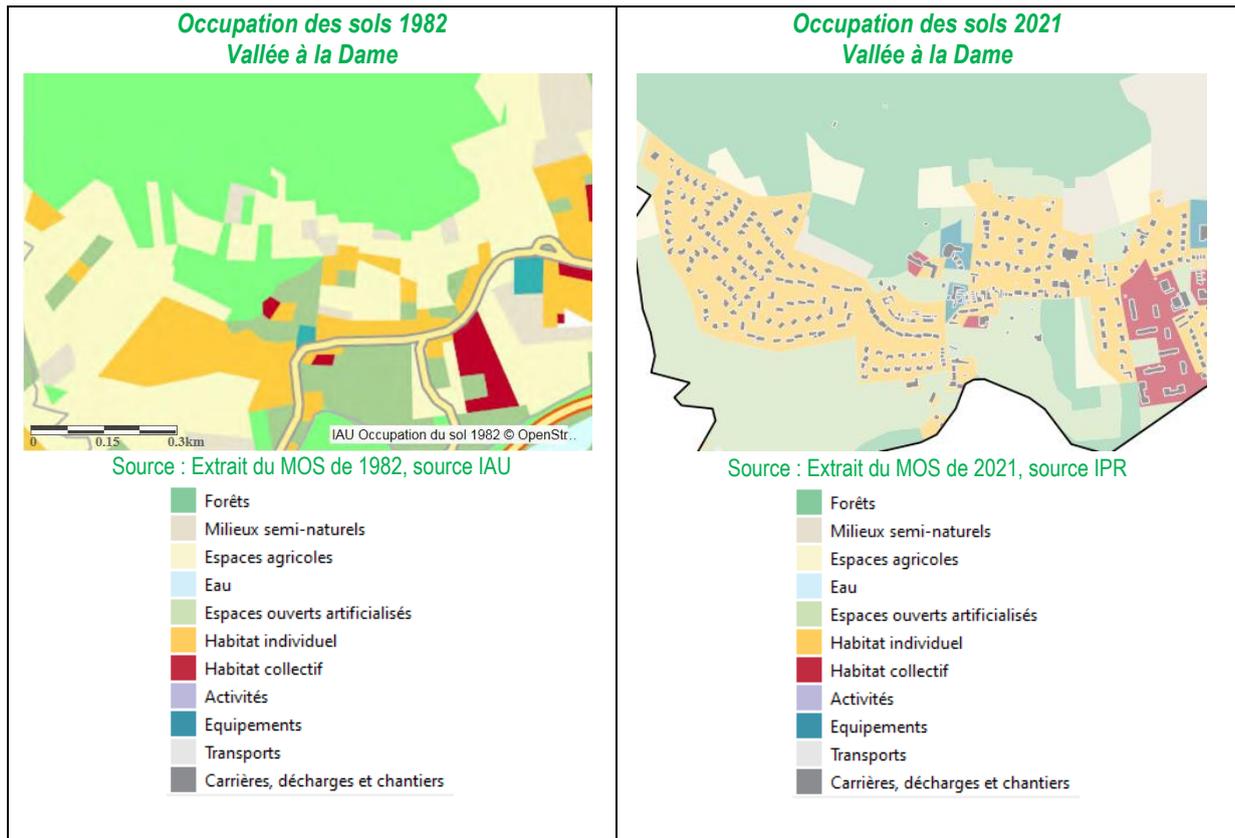
- Concernant l'activité économique, elle double de superficie entre 1982 et 2012, passant de 10,92 hectares à 20,46 hectares. Ceci est dû au développement de la Zone d'Activités des Petits Ruisseaux, à l'Est de la commune en limite avec Antony.



➤ Pour l'espace rural :

- Les bois et les forêts ne diminuent pas entre 1982 et 2012 et constituent près de 515 hectares, soit plus de la moitié de la superficie communale.

Les cultures chutent fortement passant de 37,73 hectares en 1982 à 7,80 hectares en 2012, soit une baisse de plus de 75%. Ces espaces n'ont pas seulement été consommés par de l'espace urbanisé, puisqu'une grande partie a été, soit rendue à la forêt, soit transformée en espace semi naturel.



## 2. Les équipements et les associations

### 1.1. Un taux d'équipement très satisfaisant

Verrières-le-Buisson dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien dans l'ensemble aux besoins de sa population avec une bonne représentativité des différents types d'équipements : scolaires, culturels, sportifs, sociaux, ...

Les équipements publics sont présents dans tous les quartiers avec, néanmoins, une concentration variable. On constate une grande polarité à vocation multiple au sein du centre-ville, autour du secteur de la mairie, avec une concentration d'un nombre conséquent d'équipements de diverses natures, dont le rayonnement s'étend à toute la commune.

#### ➤ Les équipements administratifs et de services

L'Hôtel de Ville de Verrières-le-Buisson se situe au centre-ville, place Charles de Gaulle. Il s'agit d'un bâtiment moderne offrant aux habitants un équipement de qualité regroupant l'essentiel des services administratifs de la commune. Il bénéficie d'une bonne accessibilité et est doté de deux parkings : l'un aérien qui lui fait face et l'autre souterrain.



**Hôtel de Ville**  
**Place du Général Charles de Gaulle**

La commune dispose d'un Centre Communal d'Action Sociale - C.C.A.S.-, place Charles de Gaulle, au sein de L'Hôtel de Ville, qui a un nombre important de missions. Outre les aides sociales légales telles l'instruction de différents dossiers de demandes d'aides sociales, comme les demandes de logement, le Revenu de Solidarité Active (RSA), la Couverture Maladie Universelle (CMU) ou encore les aides destinées aux personnes âgées ou handicapées, le C.C.A.S. propose également des aides à la scolarité, à l'accès à la culture et aux loisirs mais aussi aux vacances. De plus, un ensemble d'actions pour le maintien de l'autonomie et l'aide aux personnes handicapées a été mis place par le C.C.A.S. de Verrières-le- Buisson.

La ville a une police municipale, implantée rue d'Estienne d'Orves. Elle assure des missions d'ilotage et de surveillance sur l'ensemble de la commune.

➤ Les équipements de la petite enfance

Verrières-le-Buisson offre de nombreux lieux d'accueil tenant compte des différents types de mode de garde afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles.

Ainsi, Verrières-le-Buisson compte deux types de structures communales regroupant près de 130 places pour l'accueil de la petite enfance :

- Une crèche collective, La Vaudonnière, Allée de la Vaudonnière, d'une capacité de 44 enfants ayant entre 3 mois et 4 ans ;
- Trois établissements multi accueil :
  - Le multi accueil Louise de Vilmorin, rue Henri Bourrelier, d'une capacité de 40 enfants ayant entre 3 mois et 4 ans. Il s'agit d'un établissement récent, construit en 2006 selon des normes de Haute Qualité Environnementale ;



**Multi accueil Louise de Vilmorin, Rue Henri Bourrelier**

- Le multi accueil La Pouponnière, rue d'Antony, d'une capacité de 25 enfants ayant entre 2 et 4 ans ;
- Le multi accueil Saint-Fiacre, square des Bégonias, d'une capacité de 20 enfants.

Enfin, il est à noter que la commune dispose également d'une crèche privée, rue de l'Abreuvoir, d'une capacité de 18 places dont 5 sont réservées aux Verriérois. Cet établissement est géré par une association.

La diversité du type d'accueil des tout petits et le nombre de places proposées permettent à la commune de Verrières-le-Buisson de bien répondre aux demandes des familles.

➤ Les équipements scolaires

Verrières-le-Buisson recense sur son territoire six écoles publiques - 4 maternelles et 2 élémentaires - et est divisée en deux secteurs scolaires :

- Le secteur Est, avec :
  - L'école maternelle le Clos Fleuri, rue d'Antony, regroupant 106 élèves ;

- L'école maternelle les Gros Chênes, route du Bua, regroupant 93 élèves ;
  - L'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves, rue d'Antony, regroupant 320 élèves.
- Le secteur Ouest, avec :
- L'école maternelle le Bois Lorient, rue d'Antony, regroupant 145 élèves ;
  - L'école maternelle les Prés Bouchards, avenue des Princes, regroupant 94 élèves ;
  - L'école élémentaire Paul Fort, rue Fabre et l'école élémentaire David Régnier, rue Fabre, regroupant 441 élèves.

La commune de Verrières-le-Buisson compte également deux établissements privés :

- L'institution Notre-Dame de l'Assomption, rue d'Antony, regroupant 213 élèves, maternelle et élémentaire confondues ;
- L'école Rudolf Steiner-Waldorf, rue de Paris, regroupant 165 élèves en élémentaire.

Les quatre écoles maternelles sont bien réparties au sein du tissu urbain puisqu'elles sont implantées le long d'un axe Ouest/Est allant d'Amblainvilliers jusqu'à l'avenue Georges Pompidou en passant par le centre-ville.

<b>Effectifs des écoles maternelles publiques entre 2010 et 2015</b>					
	<b>2010/2011</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>
Le Clos Fleuri	103	122	116	101	106
Les Gros Chênes	103	112	118	111	93
Le Bois Lorient	142	142	130	135	145
Les Prés Bouchards	107	98	94	104	94
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>474</b>	<b>458</b>	<b>451</b>	<b>438</b>

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson

La répartition des élèves diffère d'un établissement à l'autre. Ainsi, la maternelle Le Bois Lorient, qui regroupe 5 classes, a l'effectif le plus important avec 145 élèves pour l'année 2014/2015 alors que les maternelles Les Gros Chênes et Les Prés Bouchards, qui ne comptent que 4 classes, n'ont que 93 enfants. Ainsi, la moyenne d'élèves par classe diffère d'un établissement à l'autre avec un peu plus de 23 enfants aux Gros Chênes contre 29 pour le Bois Lorient. A titre comparatif, la moyenne nationale est de 25,8 enfants.



**Ecole maternelle Les Gros Chênes**  
Route du Bua



**Ecole maternelle Les Prés Bouchards**  
Avenue des Princes

Les deux écoles élémentaires sont, elles, de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc, le long du boulevard du Maréchal Foch, ce positionnement leur confère un bon équilibre spatial.

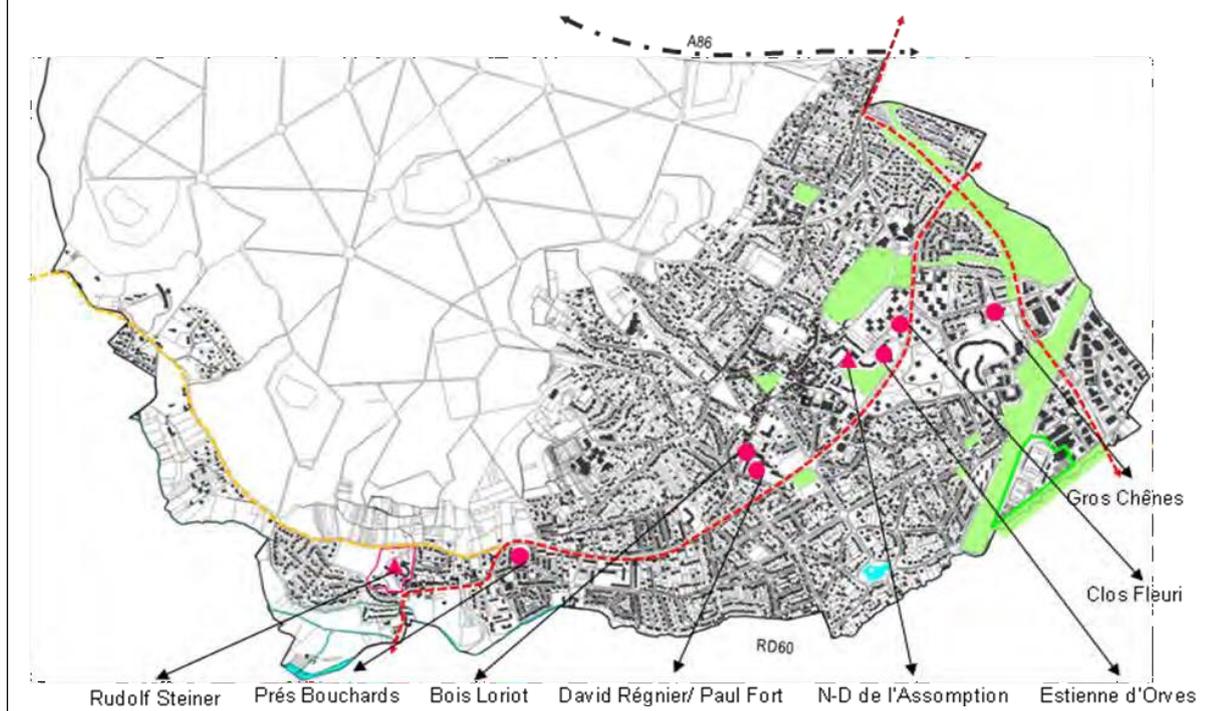
<b>Effectifs des écoles élémentaires publiques entre 2010 et 2015</b>					
	<b>2010/2011</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>
Honoré d'Estienne d'Orves	328	308	282	300	320
Paul Fort	253	239	234	435	441
David Régnier	251	235	227		
<b>Total</b>	<b>832</b>	<b>782</b>	<b>743</b>	<b>735</b>	<b>761</b>

Source : Mairie de Verrières-le-Buisson

Si l'école élémentaire Honoré d'Estienne d'Orves connaît une diminution de son nombre de classes, la moyenne d'élèves par classe croit de manière importante passant de 23,4 élèves en 2010/2011 à 26,7 en 2015/2016.

L'école David Régnier - Paul Fort a, certes, perdu un nombre important d'enfants, mais connaît une moyenne d'élèves par classe correspondant à la moyenne nationale qui est de 22,8.

## Les écoles maternelles et élémentaires publiques sur Verrières-le-Buisson



A noter que Verrières-le-Buisson fait partie du Réseau d'Aides Spécialisées aux Elèves en Difficulté qui favorise le renforcement des équipes pédagogiques des écoles. Il les aide à analyser les situations des élèves en grande difficulté et à construire des réponses adaptées. Il contribue à l'aide personnalisée et à la mise en œuvre des programmes personnalisés de réussite éducative. Ce réseau bénéficie toutefois davantage aux établissements de la commune de Massy qu'à ceux de Verrières-le-Buisson.

L'état des bâtiments scolaires est bon, notamment grâce à la mise en place par la commune, depuis plusieurs années, d'un « Plan École » afin de mener différentes opérations de rénovation/réhabilitation qui ont permis de moderniser les établissements et de réaliser de nombreuses mises aux normes dont l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur l'école Paul Fort – David Régnier par exemple.

A noter également l'absence de problème de saturation des écoles puisque depuis une dizaine d'années les effectifs scolaires ont tendance à diminuer.

Les accueils périscolaires sont organisés directement au sein des écoles, à l'exception des écoles Bois Lorient, Paul Fort - David Régnier dont les enfants sont accueillis au centre de loisir du Vert Buisson.

Il existe une cantine dans chaque groupe scolaire, organisée sous forme de *self-service* à Honoré d'Estienne d'Orves et d'un service à table pour les autres établissements. La restauration scolaire est gérée par la commune et la confection des repas confiée à un prestataire qui les élabore à la cuisine centrale de Verrières-le-Buisson, rue des Gardes. Aujourd'hui, la commune mène une réflexion pour mettre aux normes et moderniser le restaurant scolaire de l'école élémentaire Paul Fort- David Régnier.

En ce qui concerne les transports scolaires, les enfants habitant les quartiers de Vaupéroux et d'Amblainvilliers, à l'Est de la commune, et scolarisés dans les écoles élémentaires, Paul Fort - David Régnier et Honoré d'Estienne d'Orves, bénéficient, si les parents le souhaitent, d'un transport scolaire.

Verrières-le-Buisson compte également un collège public : le collège Jean Moulin, allée des Dauphines. Cet établissement accueille 535 élèves à la rentrée 2015 et compte 5 classes de 6ème, 5 de 5ème, 5 de 4ème, et 5 de 3ème, soit 20 classes au total. Outre le collège public, la commune compte un collège privé : Rudolf Steiner.

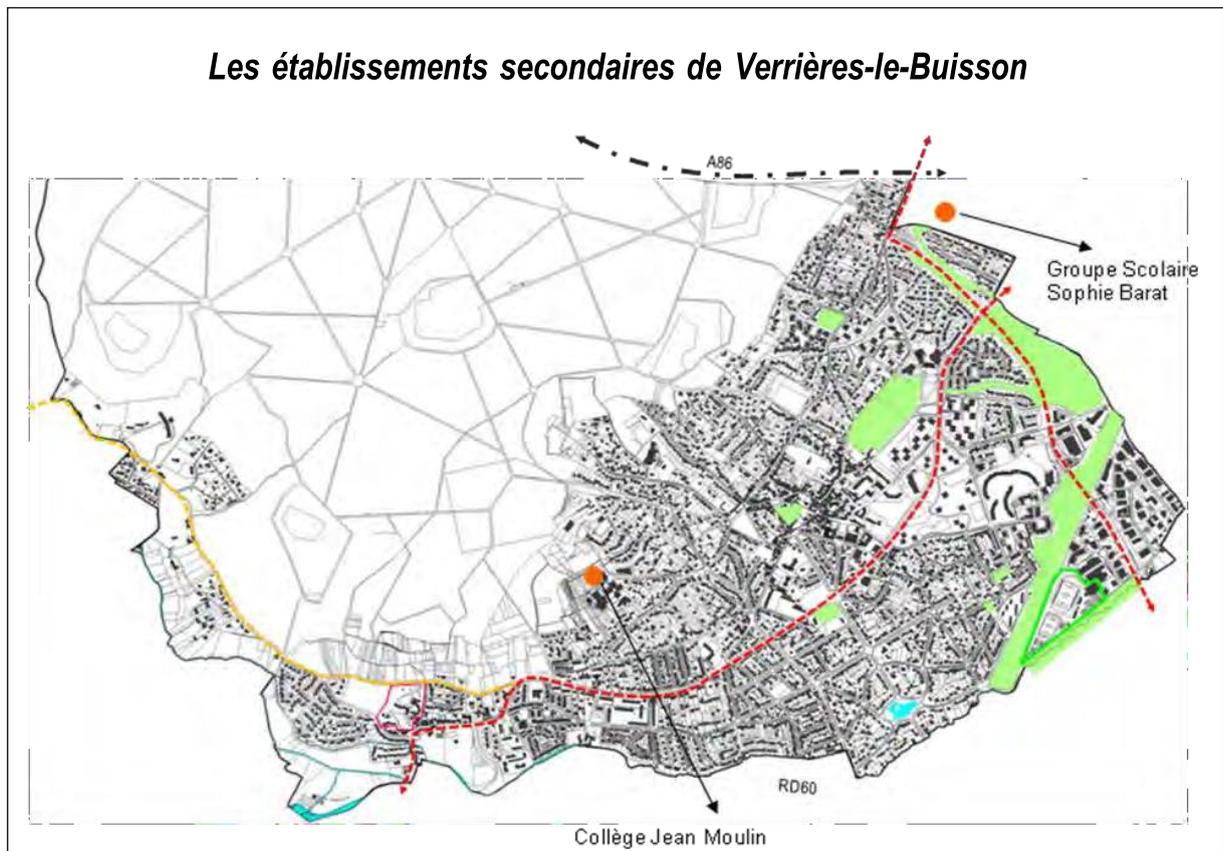
A la suite du collège, les Verriérois peuvent continuer leur scolarité sur les trois lycées publics que compte Massy : le lycée Fustel de Coulanges ; le lycée du Parc de Vilgénis et le lycée professionnel Gustave Eiffel. Concernant l'enseignement privé, les lycéens verriérois peuvent sur rendre sur l'école Steiner (hors terminale) située dans le quartier d'Amblainvilliers ou à Sophie Barrat sur Châtenay- Malabry.



**Collège Jean Moulin**  
Allée des Dauphines



**Ecole Rudolf Steiner-Waldorf**  
Rue de Paris



➤ Les équipements de l'enfance et de la jeunesse

Au nombre de trois, les accueils de loisirs municipaux sont les suivants :

- Le Vert buisson, rue d'Estienne d'Orves, pour les maternelles et les primaires, avec un accueil des 3 / 11 ans les mercredis après-midi et toute la semaine durant les vacances scolaires ;

Le centre de loisirs du Vert Buisson fonctionne bien aujourd'hui, mais pourrait être saturé dans les années à venir avec la construction de nouveaux logements, et par conséquent, l'arrivée d'une population jeune avec enfants. C'est pourquoi, la commune souhaite mener une réflexion sur l'évolution future de cet équipement.

- L'espace jeune, rue de l'Ancienne Poste, pour les jeunes de 12 à 20 ans avec un accueil le du mardi au samedi en période scolaire et du lundi au vendredi en période de congés scolaires.
- Le Point Information Jeunesse, rue de l'Ancienne Poste, pour les jeunes de 16 à 25 ans. Labellisé Jeunesse et Sport, le Point Information Jeunesse de Verrières-le-Buisson s'inscrit dans la politique jeunesse de la ville en favorisant l'autonomie et l'accès à l'information pour les adolescents et les jeunes adultes.

➤ Les équipements culturels et de loisirs

Verrières-le-Buisson propose une très grande diversité d'activités culturelles et de loisirs qui sont regroupées dans six principaux lieux : le centre culturel André Malraux ; la médiathèque de la Potinière ; le Moulin de Grais ; l'Orangerie - Espace Tourlière ; la Maison Vaillant et l'ancien pôle culturel le Colombier, bientôt rénové en espace Bernard Mantine.

Le centre culturel André Malraux, rue d'Antony, se situe dans un ancien bâtiment de l'exploitation de la famille Vilmorin qui abritait un herbier, un laboratoire de recherche et une bibliothèque sur la science des végétaux. Inauguré par André Malraux, en 1975, il comprend, aujourd'hui, l'école de musique agréée Charles Kœchlin, une médiathèque, le musée de Verrières et l'herbier Vilmorin, ainsi que des locaux pour les associations.

L'école de musique Charles Kœchlin, agréée par le Ministère de la Culture, propose un large choix de disciplines, accessibles aux enfants et aux adultes. Aujourd'hui plus de 400 élèves sont inscrits, encadrés par 31 professeurs proposant 23 disciplines.

La médiathèque André Malraux, couplée à celle de La Potinière, rue d'Estienne d'Orves, proposent : 24 000 livres jeunesse, 25 000 livres adultes, 107 titres de périodiques, 1 400 livres sonores, 7 000 CD, 2 500 films (DVD et VHS), une salle de lecture, des narrations de contes tous les mois pour petits et grands, des rencontres d'auteurs, ... A La Potinière, un espace multimédia est également disponible.

Le musée, situé au deuxième étage du Centre André Malraux, abrite les tableaux de l'église, des outils ayant appartenu aux artisans verriérois de siècles passés et de nombreux témoignages de l'histoire de Verrières depuis les bifaces préhistoriques jusqu'aux poteries contemporaines.

Le centre culturel André Malraux abrite également l'herbier Vilmorin constitué de 70 000 parts d'herbier (seul herbier de France classé aux monuments historiques) et de nombreux objets (lithographies, collections d'insectes, graines, etc.). De plus, au sein du centre culturel André Malraux, la salle de la Sellerie, d'une capacité de 50 personnes, peut être louée par des particuliers.

L'école de musique devrait être transférée, sans doute en 2019, dans le nouvel espace culturel Bernard Mantiene, dans un bâtiment doté d'un auditorium. C'est alors que pourront se mettre en place des travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux, avec la réalisation d'un pôle patrimonial regroupant les collections du musée, de l'Herbier et de l'Historiques de Verrières et qui permettront de pallier au manque de place de la médiathèque et de la rendre plus accessible.

La médiathèque de la Potinière, au Sud de la rue d'Estienne d'Orves, propose, avec la médiathèque André Malraux un large panel d'ouvrages et d'activités présenté ci-dessus.

Cet équipement fonctionne bien, a pour atout de se situer hors du centre-ville, et participe ainsi au déploiement spatial des équipements communaux.



**Centre culturel André Malraux**  
**Rue d'Antony**



**Médiathèque de la Potinière**  
**Rue d'Estienne d'Orves**

Le Moulin de Grais - rue du Lavoir-, l'Orangerie - Espace Tourlière - rue d'Estienne d'Orves -, la Maison Vaillant - rue d'Estienne d'Orves - ou encore l'espace Odilon Redon - route de Bièvres - proposent un ensemble d'activités culturelles telles que :

- Théâtre, concert et lecture pour le Moulin de Grais qui est également un lieu de pratique pour de nombreuses associations. La possibilité est également donnée aux particuliers de louer la salle du Babillard, d'une capacité de 80 personnes ;
- Des expositions d'art contemporain pour l'Orangerie - Espace Tourlière (en cours d'agrandissement) ;
- Des concerts pour la Maison Vaillant et l'espace Odilon Redon. Une salle d'une capacité de 60 places peut être louée dans la Maison Vaillant ;
- Enfin, la commune mène actuellement une opération de rénovation / réhabilitation du cinéma Le Colombier, voie de l'Aulne, avec l'extension de la salle de cinéma, la modernisation de la salle polyvalente et la création d'un hall d'accueil modulable. Ce nouveau pôle culturel, dénommé espace Bernard Mantiene, devrait ouvrir ses portes en janvier 2018.

Aujourd'hui, les équipements culturels et de loisirs fonctionnent au maximum de leur capacité et ne peuvent accueillir de nouvelles associations.

➤ Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont importants et proposent une offre extrêmement variée d'activités. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire urbain.

La commune compte :

- Le stade des Justices ;

Le stade des Justices, Allée du Belvédère, est une structure récente, datant de 2006. Il propose un terrain de football synthétique dernière génération et une piste d'athlétisme en synthétique avec un bon éclairage.



**Stade des Justices  
Allée du Belvédère**

- Le stade Robert Desnos avec 12 courts de tennis ;

Le stade Robert Desnos, rue Marius Hue, s'étend sur 48 460 m<sup>2</sup>. Cet équipement propose une aire de lancer et de saut ainsi qu'une piste d'athlétisme 6 couloirs en synthétique réhabilitée en 2012 et qui permet l'organisation de compétitions. Il dispose également d'un terrain de football en stabilisé dont les tribunes et les vestiaires ont été endommagés lors de la tempête de 1999. Non homologué, il ne peut faire l'objet de compétition officielle. Aujourd'hui, la commune étudie la faisabilité d'une structure de tribune avec des salles au niveau inférieur qui abriteraient des vestiaires, des rangements de matériels, des salles de réunion ou même des salles de sports.

Une salle de remise en forme équipée d'appareil de musculation vient compléter cet équipement. Attenant au stade Desnos, la section tennis du Trait d'Union Verrières-le-Buisson, dispose d'un ensemble de courts de tennis dont 3 couverts et 9 extérieurs dont certains sont en mauvais état.

- Le gymnase de la Vallée à la Dame ;

Le gymnase de la Vallée à la Dame, rue d'Amblainvilliers, s'étend sur un espace de 3 000 m<sup>2</sup>. Cet équipement compte deux salles polyvalentes, un mur d'escalade, un dojo et une salle de gymnastique. Une diversité d'activités y est proposée : badminton, volley-ball, foot en salle, handball, basketball, gymnastique avec un panel important d'agrès, danse, ... La pratique du squash est également proposée dans une salle jouxtant le gymnase.

Ce gymnase est également utilisé par les élèves du collège Jean Moulin.

- Le gymnase Jean Mermoz ;

Le gymnase Jean Mermoz, rue Marcel Giraud, a été entièrement réhabilité et agrandi avec des critères de haute qualité environnementale pour le bâtiment et de ses abords. Inauguré en 2013, ce nouvel équipement propose désormais 1 230 m<sup>2</sup> destinés au sport et à diverses manifestations. Le bâtiment initial, de 800 m<sup>2</sup>, est destiné aux activités sportives scolaires et associatives. L'extension est consacrée à l'escrime, au volley-ball, au badminton et aux activités sportives scolaires.



**Gymnase Jean Mermoz  
Rue Marcel Giraud**

- Plusieurs salles au centre André Malraux ;

Le centre André Malraux, rue d'Antony, propose une salle pour la pratique du yoga et deux salles de danse avec du parquet.

- Six terrains d'évolution.

La commune dispose de cinq terrains d'évolution : le terrain Breuillet, avenue des Princes, le terrain d'évolution libre de l'Hexagone, voie de Châtenay, le terrain d'évolution libre de la Tournelle, rue de Bir-Hakeim et le terrain d'évolution libre du Poulinat. De plus, il existe un terrain de Bicross route des Gâtines.

### ➤ Les équipements de santé

Sur la commune de Verrières-le-Buisson sont recensés, 8 médecins généralistes ce qui représente un peu plus de 5 médecins pour 10 000 habitants, ainsi que 19 médecins spécialistes, soit 12,2 spécialistes pour 10 000 habitants, 2 chirurgiens-dentistes, soit 1,3 chirurgiens-dentistes pour

10 000 habitants et 12 infirmières, soit 7,7 pour 10 000 habitants. La commune est relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental. Concernant les kinésithérapeutes et les pharmacies, la commune en compte un nombre par habitant supérieur à celui du département.

Démographie médicale				
	Nombre de praticiens libéraux et salariés		Densité pour 10 000 habitants	
	Verrières-le-Buisson	Essonne	Verrières-le-Buisson	Essonne
Médecins généralistes	8	1 603	5,1	12,9
Médecins spécialistes	19	1 729	12,2	13,9
Chirurgiens-dentistes	2	639	1,3	5,1
Infirmiers	12	8 076	7,7	65,2
Masseurs-kinés	19	1 063	12,2	8,6
Laboratoires	1	83	0,6	0,7
Pharmacies	6	384	3,8	3,1

Source : INSEE, Personnel de santé

Cependant, la commune présente une diversité de spécialistes très satisfaisante avec notamment un cardiologue, un phlébologue, un dermatologue, un ophtalmologue, un oto-rhino-laryngologue, ...

La répartition des médecins, généralistes et spécialistes, est assez hétérogène sur le territoire. Ainsi, on assiste à une concentration plus importante dans le secteur du centre-ville et à une sous-représentativité dans le secteur Sud de la commune.

Verrières-le-Buisson compte également un Service de Soins Infirmiers à Domicile, SSIAD. Il s'agit d'un service médico-social qui intervient au domicile des personnes âgées, des personnes en situation de handicap et des personnes de moins de 60 ans atteintes de pathologies chroniques ou présentant certains types d'affection afin de leur dispenser des soins. Le SSIAD est rattaché au C.C.A.S.

La commune détenait une Protection Maternelle et Infantile, PMI. Située au sein d'une ancienne école, datant pour sa partie en meulière des années 1885, avec deux ailes plus récentes sur l'arrière, le bâti abritait le Centre de Protection Infantile et une crèche familiale. En raison de la désaffection des familles pour ce type de structure et des travaux conséquents à réaliser compte-tenu de l'activité proposée, la Ville a pris la décision de fermer cet établissement en 2016, au sein duquel seulement 8 enfants étaient accueillis. Tous les enfants et le personnel encadrant ont été intégrés dans les autres structures de la Ville. Il est à noter que le bâtiment, aujourd'hui vide, servira à reloger provisoirement les associations durant les travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux.

Les Centres Hospitaliers les plus proches sont l'Hôpital privé d'Antony et le Centre Hospitalier Jacques Cartier à Massy.

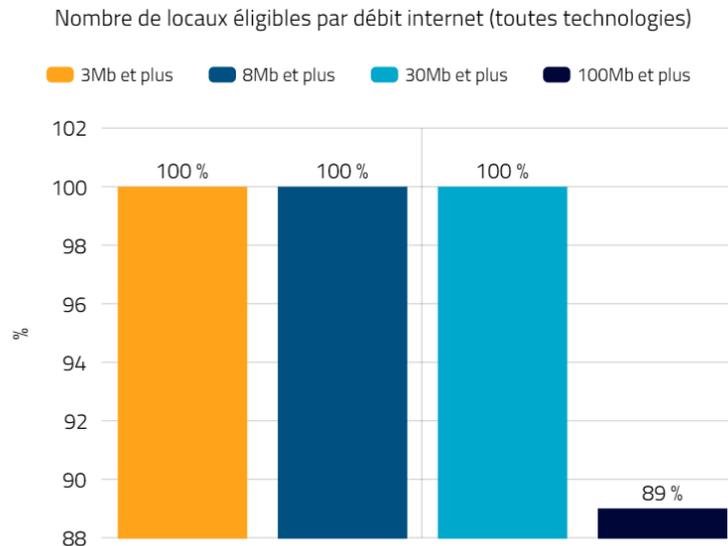
➤ Les équipements numériques

Le déploiement total de la Fibre à Verrières-le-Buisson a été lancé en 2017. La société Orange a décidé de déployer la fibre sur l'ensemble de la commune à partir de ses fonds propres.

Après un ensemble d'éléments d'appréciation effectué par Orange et retranscrit dans la cartographie qui suit, tous les logements de la commune seront adressables, c'est-à-dire que la fibre optique sera accessible au niveau de la rue après l'installation par Orange des armoires de rue ou Point de Mutualisation de Zone – PMZ. Par la suite, ces logements seront raccordables, c'est-à-dire que la fibre optique sera dans le logement collectif ou au point de branchement le plus proche du logement individuel.

Actuellement la commune bénéficie d'une très bonne couverture numérique. Cette desserte numérique constitue un atout important dans la mesure où l'accès au numérique est enjeu majeur dans un territoire où certaines populations sont fragiles socialement, et nécessitent d'avoir recours aisément aux services publics, souvent dématérialisés (service public municipal en ligne, guichet familles, etc...). En s'appuyant sur ce fort taux de couverture numérique, la commune doit s'assurer de garantir l'accès à toutes les populations notamment les plus vulnérables dans la prise en main de ces nouveaux outils.

**Figure. Nombre de locaux éligibles par débit internet (toutes technologies). Source : ARCEP. 2022.**



**ATOUTS ET FAIBLESSES :**

- Une prédominance de l'habitat pavillonnaire sous différentes formes.
- Un pôle d'habitat collectif à l'Est du centre-ville avec une forte prégnance du végétal.
- Un pôle d'activités qui se situe en entrée de ville au Sud-est.
- Des espaces verts importants pour la population
- Une forte augmentation de l'occupation des sols pour l'habitat individuel depuis 1982.
- Un taux d'équipement satisfaisant et une concentration de ces derniers en centre-ville.
- Un bon maillage d'établissements scolaires.
- Des équipements culturels, de loisirs et sportifs.
- Un tissu associatif riche.

**ENJEUX IDENTIFIES :**

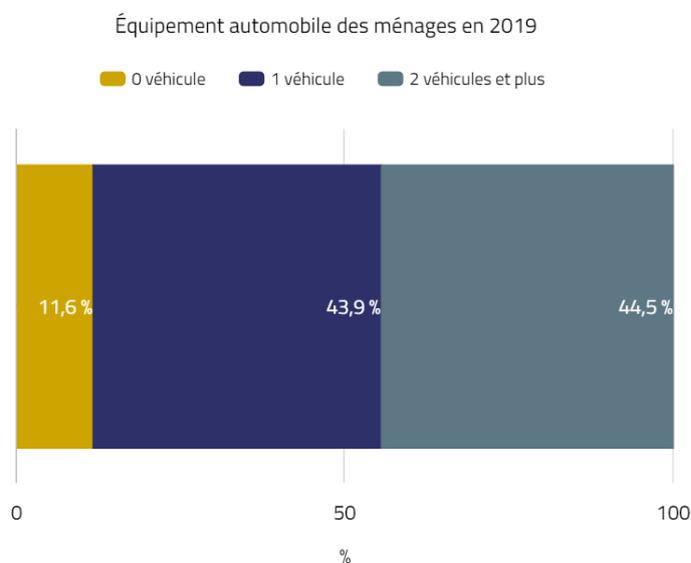
- Maintenir les équilibres bâtis de la commune.
- Relever le défi de la transition écologique, notamment au travers de la rénovation thermique des bâtiments en portant une attention particulière aux équipements les plus anciennes.
- Maintenir une offre qualitative et quantitative à l'échelle de la commune.
- Veiller au maintien / renforcement de l'offre en équipements de proximité au sein des zones les plus résidentielles
- Favoriser le développement d'une offre d'équipements cohérente vis-à-vis des besoins des futurs quartiers résidentiels ou des sites économiques

## 4EME PARTIE : LES DEPLACEMENTS, LA CIRCULATION ET LA STRUCTURE VIAIRE

### 1. La circulation routière

#### 1.1. L'équipement automobile des ménages

Le nombre de ménages possédant au moins un véhicule dans la commune est supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay (83,2 %) contre 88,4 % pour la commune de Verrières-le-Buisson. Si les ménages de la commune possédant un véhicule sont inférieurs en termes de ratio sont inférieurs aux ménages de la communauté d'agglomération (49,2% contre 43,9% pour Verrières-le-Buisson), le nombre de ménages possédant 2 véhicules est supérieur dans la commune par rapport à la communauté d'agglomération (34 % pour la CA contre 44,5 % pour la commune).



#### 1.2. Les modes de transport

L'ensemble des modes de transport domicile / travail a légèrement évolué avec une légère augmentation de l'utilisation des transports en commun et une diminution de la voiture qui reste néanmoins le mode de transport prédominant avec plus de 65,3% en 2019.

Enfin, précisons que moins d'un actif sur cinq (20,9 % en 2019) utilisent les transports en commun sur Verrières-le-Buisson ce qui est inférieur au taux essonnien qui est de 28,4% en 2019 et par conséquent francilien avec 43,3%.

Modes de transport des actifs ayant un emploi		
	Verrières-le-Buisson	Essonne
Pas de transport	3,8	2,9
Marche à pied (ou rollers)	3,9	4,7
Deux-roues motorisés	4,2	1,9
Vélo	1,8	0,9
Voiture particulière	65,3	61,2
Transports en commun	20,9	28,4

Source : INSEE, RP 2019, exploitations principales

**ATOUS ET FAIBLESSES :**

- Une proximité avec les réseaux RER et notamment le RER D ;
- Une offre en transport en commun développée : un réseau de bus proposant une offre performante.
- Un important maillage viaire et une bonne accessibilité.
- Une offre satisfaisante pour le stationnement des véhicules

**ENJEUX IDENTIFIES :**

- Conforter la bonne desserte en transport en commun des réseaux de transport en commun.
- Maitriser le trafic routier sur la commune.
- Simplifier et aménager (signalétique,...) la trame viaire pour faciliter les trajets.
- Renforcer l'usage des modes actifs pour les trajets du quotidien par un renforcement des aménagements (stationnement, sécurisation des itinéraires,..) , et notamment, en prenant appui sur les itinéraires cyclables développés à l'échelle supra-communale.
- Encourager le report modal des actifs qui travaillent sur la commune
- Miser sur la mutualisation et le possible réinvestissement des stationnements existants en fonction de leurs usages.

## 5ème PARTIE : LE DYNAMISME ECONOMIQUE

### 1. Dynamiques économiques de la commune de Verrières-le-Buisson

#### 1.1. Une baisse du nombre d'emplois

En 2019, le territoire comptabilise d'avantage d'actifs résidents (6 177) que d'emplois sur le territoire communal (3 582). La part d'actifs représente près de 43 % de la population totale de la commune.

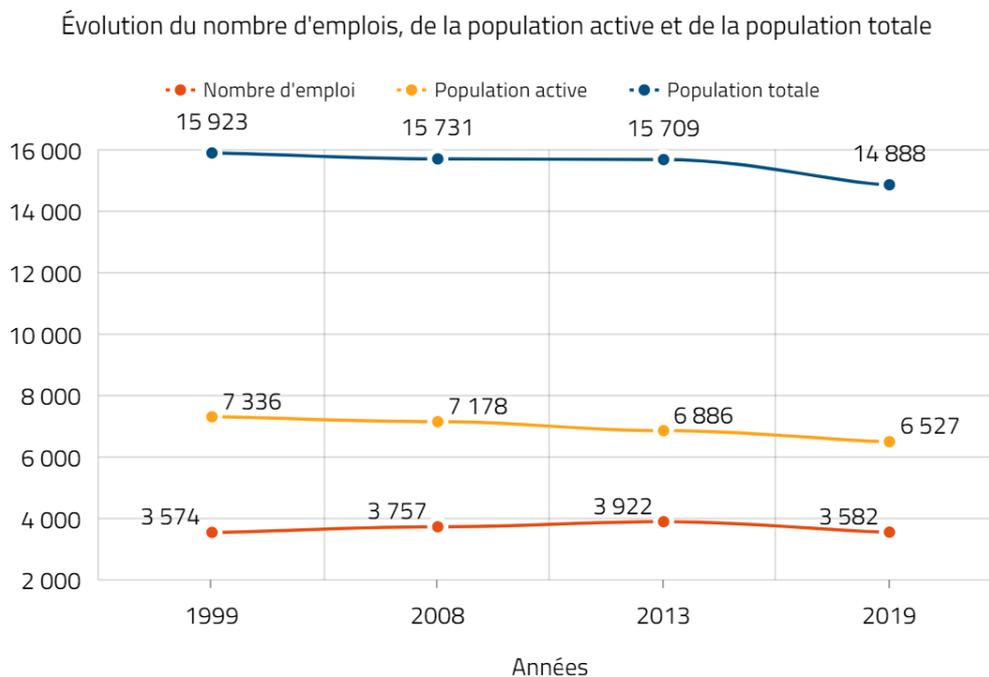
Entre 2013 et 2018, le nombre d'actifs, d'emplois et d'habitants ont les trois diminué. La diminution du nombre d'emplois (340) sur la période recensée sur le tableau illustre la difficulté pour le territoire à attirer les actifs venant d'autres communes pour venir y travailler. La diminution, moindre, du nombre d'actifs traduit la faible attractivité auprès d'une partie des actifs résidents.

La commune présente un indice de concentration de l'emploi estimé à 58. Cet indice 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.

Cette diminution contraste avec les tendances observées à l'échelle du département pour qui :

- Le nombre d'emplois a augmenté de plus de 20 000 passant de 437 607 à 449 915 entre 2013 et 2019.
- Le nombre d'actifs a lui aussi augmenté passant de 559 191 à 572 105 entre 2013 et 2019.

**Figure. Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2018.**



**Figure. Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail.**

Évolution du nombre d'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2019



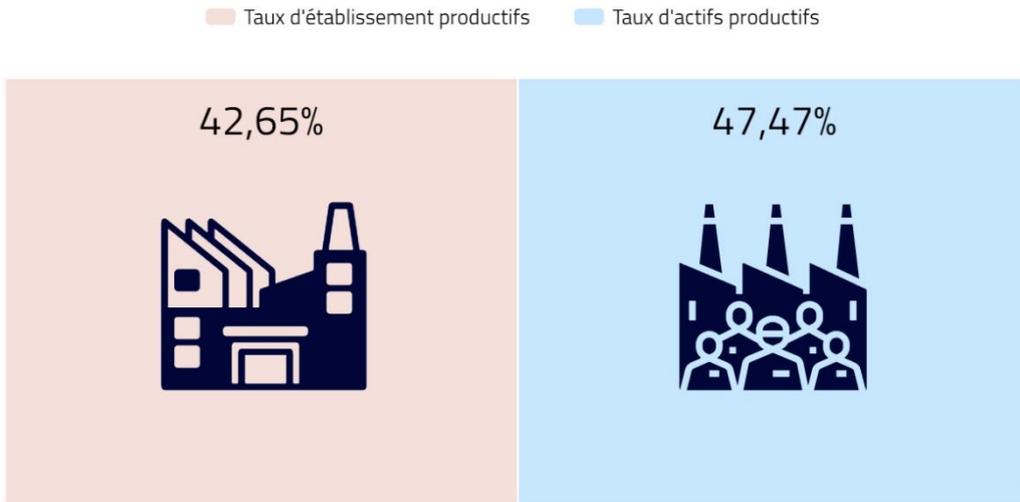
Après une période de forte croissance du nombre d'emplois au lieu de travail entre 1999 et 2013, malgré une légère stabilisation au moment de la crise de 2008, ce nombre a nettement diminué entre 2013 et 2019, confirmant ainsi la baisse d'attractivité du territoire et sa faible capacité à maintenir et à créer de nouveaux emplois sur son territoire.

**1.2. Un territoire tourné vers l'économie productive****Définitions activités productives et présentes :**

- **Sphère productive** : activités produisant des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.
- **Sphère présente** : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone.

La commune de Verrières-le-Buisson est majoritairement tournée vers l'économie présente, avec une part d'actifs productifs de 47,47 %. Celle-ci est cependant nettement supérieure à la moyenne nationale avec 34,45 % en 2019. Avec un taux d'établissement productifs supérieurs à la moyenne nationale (+ 10,15 %), le territoire se caractérise par une part plus importante d'actifs que d'établissements productifs.

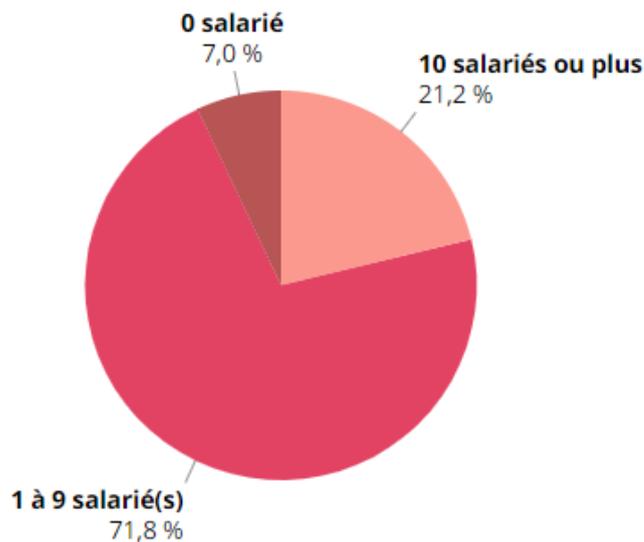
**Figure. Etablissements selon les sphères de l'économie productive ou présenteielle (nombre de salariés selon les sphères) – Source. INSEE. Flores.**



1.3. Une majorité de Très Petites Entreprises (TPE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME) sur le territoire.

Concernant le nombre d'établissements selon le nombre de salariés, 7 % des établissements actifs employeurs n'ont pas de salariés et 71,8 % ont moins de 10 salariés en 2020. A la même date les entreprises ayant 10 salariés ou plus représentent une part de 21,2 %. Le tissu économique verriérois est donc constitué majoritairement de Très Petites Entreprises - TPE -, tout comme les entités supra-communales de la Communauté Paris Saclay et du département de l'Essonne auxquelles elle appartient.

**Figure. Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020. – Source. INSEE, Flores.**



## 2. L'environnement économique de Verrières-le-Buisson

### ➤ La Communauté d'Agglomération Communauté Paris Saclay

En 2019, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay regroupait 27 communes avec 313 794 habitants. Elle compte 60 parcs d'activités et 25 890 entreprises au 31 décembre 2020. Fort de ses 2 universités, 9 grandes écoles et 7 organismes de recherche, elle compte 65 000 étudiants et 15 000 chercheurs. Elle est classée 8ème cluster scientifique et technologique au monde.

Au 1er janvier 2022, le nombre d'établissements actifs employeurs présents sur le territoire intercommunal est de près de 9 361, réparti comme suit :

<b>Nombre d'établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2020</b>		
<b>Secteurs d'activité</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	27	0,3
Industrie	533	5,7
Construction	1 123	12
Commerces, transports, services divers	6 755	72,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	923	9,9
<b>Total</b>	<b>9 361</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

En ce qui concerne, les entreprises le nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020, est estimé à 25 890. A la même date de référence, le département de l'Essonne comptait 99 999 unités légales implantées sur son territoire. La Communauté d'Agglomération Paris Saclay compte alors plus de 25 % des entreprises présentes sur le territoire de l'Essonne. Elle se caractérise par une sur représentativité des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » de 2,5 points d'indice par le département et une sous représentativité du secteur de la construction avec une différence de 3,6 points d'indices.

<b>Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 Décembre 2020</b>		
<b>Secteurs d'activité</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	1 065	4,1
Construction	2 937	11,3

Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	7 710	29,8
Information et communication	1 835	7,1
Activités financières et d'assurance	751	2,9
Activités immobilières	810	3,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	5 585	21,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	3 242	12,5
Autres activités de services	1 955	7,6
<b>Total</b>	<b>25 890</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

Concernant la création d'entreprises, elle s'élève à 5 750 en 2021 sur le territoire intercommunal et se répartit comme suit :

Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021		
Secteurs d'activité	Nombre	%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	136	3,0
Construction	353	10,2
Commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	1 978	27,0
Information et communication	476	39,3
Activités financières et d'assurance	120	20,5
Activités immobilières	184	3,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1 405	24,4

Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	595	10,3
Autres activités de services	503	8,7
<b>Total</b>	<b>5 750</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE 2022

Les créations d'entreprises sur la CPS représentent plus de 25% de celles de l'Essonne (21 801 entreprises créées en 2021). Le secteur des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » est plus représenté à l'échelle de la communauté d'agglomération avec un écart de 2,2 points d'indice vis-à-vis du département de l'Essonne. A l'inverse l'évolution du secteur « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » en termes de création d'entreprises est sous représentée dans la communauté d'agglomération avec un écart de 10,1 points d'indice par rapport à la dynamique de création observée dans l'Essonne.

Enfin, concernant le nombre d'établissements actifs employeurs par tranche d'effectif salarié, il est à noter que plus des 76 % des établissements comptent moins de 10 salariés . Il s'agit donc véritablement d'un tissu économique constitué de Très Petites Entreprises - TPE -, et ce aussi bien pour la Communauté Paris Saclay que pour le département de l'Essonne (79,8 %) même si l'on remarque que la Communauté d'Agglomération concentre davantage d'établissements avec des salariés que le département.

Nombre d'établissements actifs par taille (nombre de salariés) fin 2020 (en %)		
Tranche d'effectif salarié	CPS	Essonne
0 salarié	8,4	9,1
1 à 9 salariés	67,6	70,7
10 à 19 salariés	10,9	9,5
20 à 49 salariés	7,5	6,2
50 salariés et plus	5,6	4,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

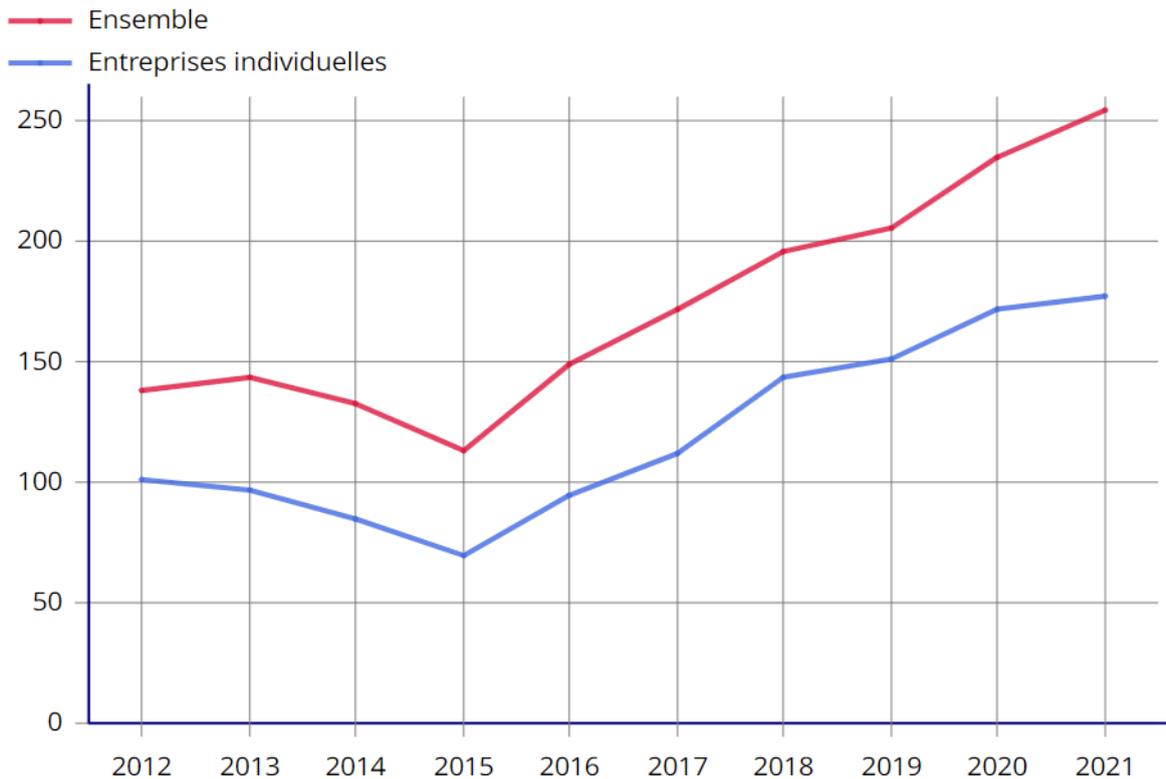
Source : INSEE, FLORES (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié), 2022

### 3. L'activité économique de Verrières-le-Buisson

C'est dans ce contexte économique très favorable que se situe la commune Verrières-le-Buisson.

Il est à noter une constante augmentation du nombre d'entreprises présentes sur la commune. Le tableau de l'évolution de la création des entreprises entre 2012 et 2021 montre qu'entre 2012 et 2015 l'évolution annuelle des entreprises a diminué passant de 138 à 113. A l'inverse depuis 2015, la dynamique de création d'entreprises est à la hausse avec 113 entreprises créées en 2015 contre 254 en 2021. Cependant sur l'ensemble de la période, on remarque que la part des entreprises individuelles créées sur l'ensemble est importante : en 2021, sur les 254 entreprises créées, 177 étaient des entreprises individuelles.

#### DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE au 01/01/2022

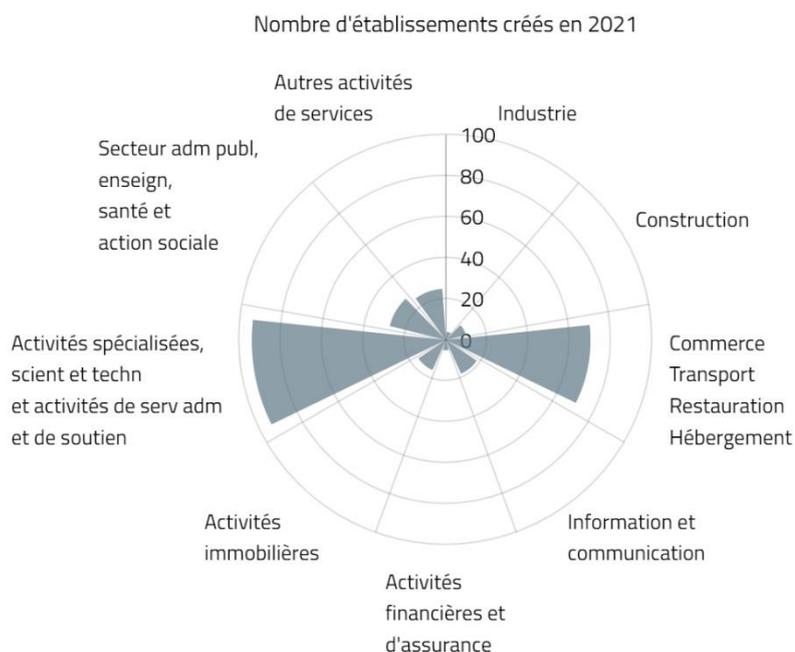
Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020		
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	60	4,2 %
Construction	125	8,7 %
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	288	20,1 %
Information et communication	99	6,9 %
Activités financières et d'assurance	63	4,4 %
Activités immobilières	82	5,7 %
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	406	28,4 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	208	14,5 %
Autres activités de services	100	7 %
<b>Total</b>	<b>1 431</b>	<b>100</b>

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE au 01/01/2022

Concernant la représentativité, Verrières-le-Buisson compte une part prépondérante d'entreprises de services (66%) avec une forte représentativité des activités d'aide et de conseil aux entreprises. Le deuxième secteur représenté est celui des commerces de gros et de détails, transports, hébergement et restauration avec 20,1%, puis ceux de *l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale* et de *la construction* avec respectivement 14,5 % et 8,7 %.

Par rapport aux secteurs d'activité présents sur la Communauté d'agglomération Paris Saclay, Verrières-le-Buisson se distingue surtout par une sur représentativité des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » (28,4 % pour Verrières-le-Buisson contre 21,6 % pour la communauté d'agglomération ». A l'inverse, la commune se caractérise par une sous représentativité du secteur du « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » avec 29,8 % pour la CA Paris-Saclay contre 20,1 % pour Verrières-le-Buisson.

En ce qui concerne, la dynamique de créations de nouvelles entreprises, celle-ci suit les dynamiques observées concernant la répartition des secteurs d'activités les plus représentés sur la commune. Ainsi, en 2021, sur les 254 entreprises créées les secteurs d'activités les plus représentés étaient ceux des « *Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien* » et celles du « *Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration* » avec respectivement 93 entreprises créées (36,6 % du total) et 63 entreprises créées (24,8 % du total).

**Figure. Nombre d'établissements créés en 2021. Source : INSEE FLORES 2019, @Citadia.**

Concernant l'âge des entreprises, Verrières-le-Buisson compte plus d'un tiers de ses entreprises ayant 10 ans ou plus. Si l'on cumule ce chiffre avec le nombre d'entreprises ayant entre 6 et 9 ans, plus de la moitié (51,2%) des entreprises présentes sur le territoire communal ont été créées avant 2009. Ainsi, la commune se situe au-dessus des deux structures supra-communales dont elle fait partie à savoir : la Communauté Paris Saclay 49,9% et le département de l'Essonne 48,3%. Ce chiffre est intéressant puisque le taux de survie des entreprises à 5 ans est de 52,6%<sup>1</sup>.

Age des entreprises au 1er janvier 2015	
Date de création	Verrières-le-Buisson
Moins de 1 an	10,9
1 an	8,3
2 ans	8,0
3 ans	8,9
4 ans	7,9
5 ans	4,8
6 à 9 ans	16,0
10 ans et plus	35,2
Total	100

Source : INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements, SIRENE 2015

**ATOUTS ET FAIBLESSES :**

- Une situation stratégique dans une communauté d'agglomération dynamique d'un point de vue économique : une proximité avec des pôles économiques majeurs (Massy, Antony et Chatenay-Malabry) générant des mobilités pendulaires.
- Une augmentation régulière du nombre d'entreprises sur le territoire communal.
- Un tissu d'activités constitué majoritairement de TPE et de PME.
- Un tissu commercial de proximité assez développé concernant le nombre et la diversité des enseignes commerciales.
- La présence d'un supermarché isolé mais facilement accessible en transport en commun.
- Quatre zones d'activités économiques importantes sur le territoire communal.

**ENJEUX :**

- Améliorer le ratio nombre d'emplois – nombre d'actifs – lieux de résidence.
- Faciliter les circulations douces entre les lieux de résidence et les zones d'emplois.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire : attirer de nouveaux emplois et de nouveaux actifs.
- Optimiser le foncier encore disponible dans les zones d'activités économiques pour accroître le potentiel économique de la commune.

## 6ème PARTIE : SITES POTENTIELS D'URBANISATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

### 1. La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse des potentiels fonciers a été mise à jour à la suite de la modification du PLU. Plusieurs cœurs d'îlots verts sont à préserver de l'urbanisation.

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbanisée de Verrières-le-Buisson a permis de recenser une quarantaine de terrains potentiellement densifiables (11 dents creuses et 30 divisions parcellaires). Au total, ces potentiels représentent une superficie de 8,5 hectares dont 1,7 hectare en dents creuses facilement densifiables et 6,8 en divisions parcellaires plus difficilement mutables.

Les capacités de densification

**PLU Verrières-le-Buisson - Analyse des capacités de densification**

