



# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

**Cerema / INRA Ecodeveloppement**

*18 juin 2019*



# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Co-développé par



Issu d'un partenariat :



Dans le cadre d'une Convention Recherche et Développement (2015-2019)

Dépôt du programme à l'Agence de Protection des Programmes



# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

un outil web de mutualisation de l'information sur le foncier entre acteurs publics qui permet :

- d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible
- d'organiser la prospection sur le foncier
- d'analyser des scénarios d'urbanisation

<https://urbansimul.fr>

# Un site web :

## <https://urbansimul.fr>

Accès personnel  
pour les organismes publics  
sur leur territoire de compétences

-  **Accueil**
-  **Carto WEB**
-  **Export SIG**
-  **DYNAMARK** Nouveau
-  **Marché foncier**
-  **Diagnostic**
-  **Dépôt**
-  **En savoir plus**
-  **F.A.Q**
-  **Astuces**

Connexion

La nouvelle version d'UrbanSIMUL est maintenant disponible. À vous de découvrir les nouvelles fonctionnalités ✕



## URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier



WEB  CARTO

Module Diagnostic Communal Thématique ▾

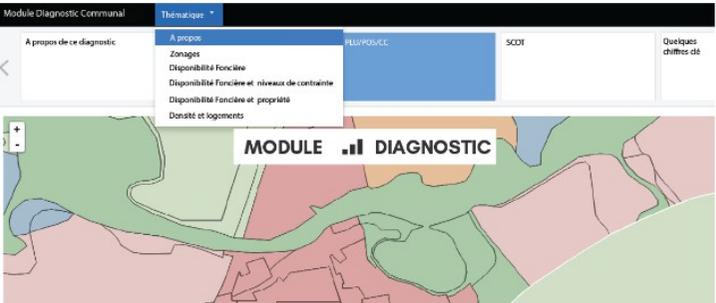
À propos de ce diagnostic

- À propos
- Zonages
- Disponibilité Foncière
- Disponibilité Foncière et niveaux de contrainte
- Disponibilité Foncière et propriété
- Densité et logements

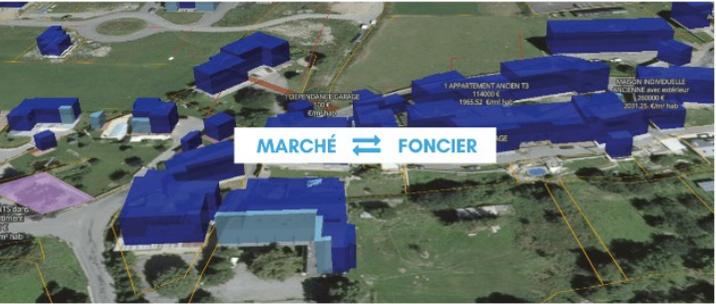
PLU/POS/CC

SCOT

Quelques chiffres clés



MODULE  DIAGNOSTIC



MARCHÉ  FONCIER



MODULE  DEPOT

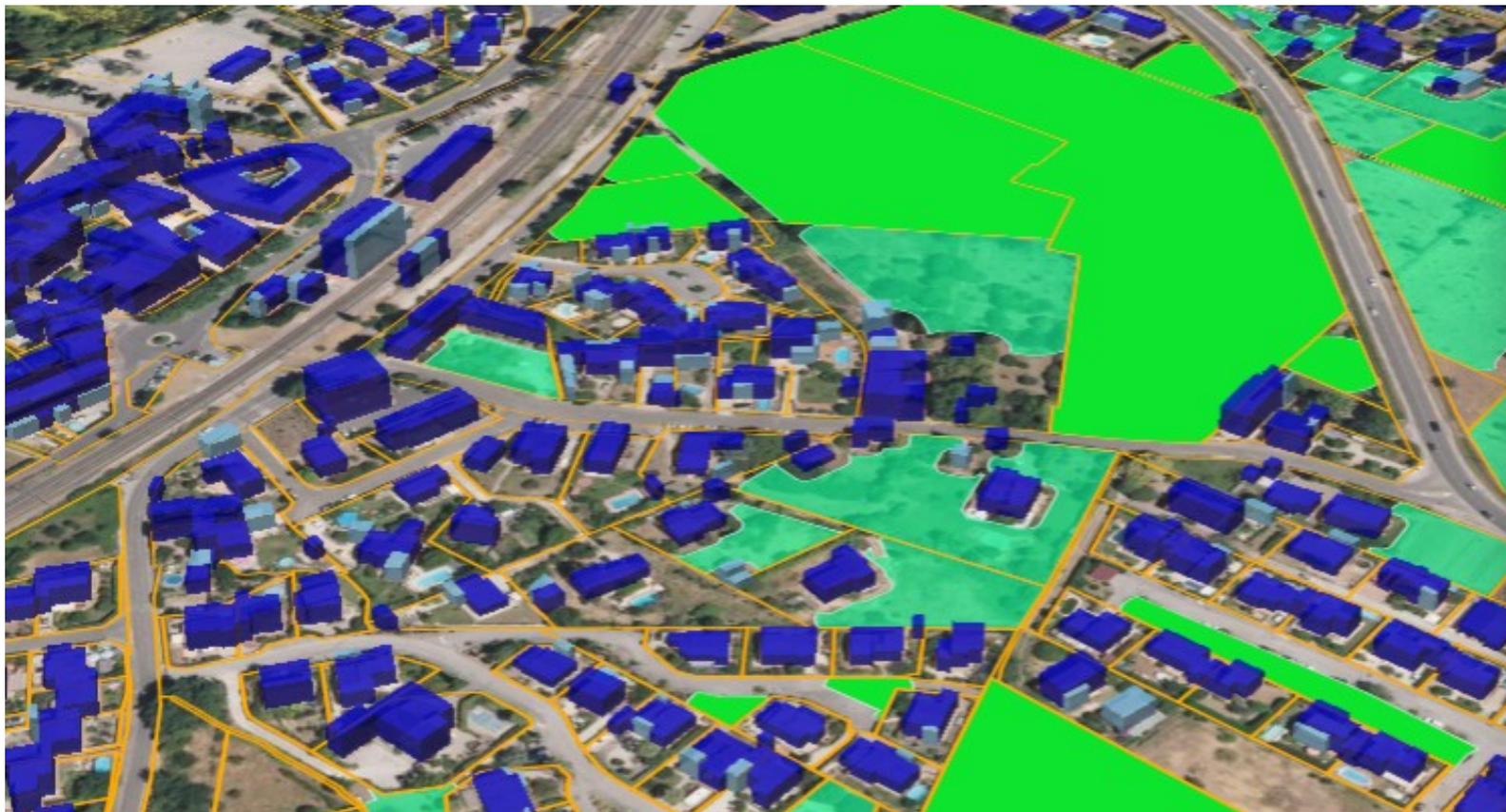


EXPORT  SIG

# 1<sup>er</sup> module



## Consultation des disponibilités foncières



## Fiche d'information

### Surface disponible

20902 m<sup>2</sup>

### Surface de l'UF

20977 m<sup>2</sup>

### Surface bâti

0 m<sup>2</sup>

### Type de disponibilité

reserve fonciere nue

### Type de propriétaire

ETABLISSEMENTS PUBLICS OU ORGANISMES ASSIMILES

### Lien vers le règlement de la zone (GPU)

Ouvrir

### Lien Google Street View

Ouvrir

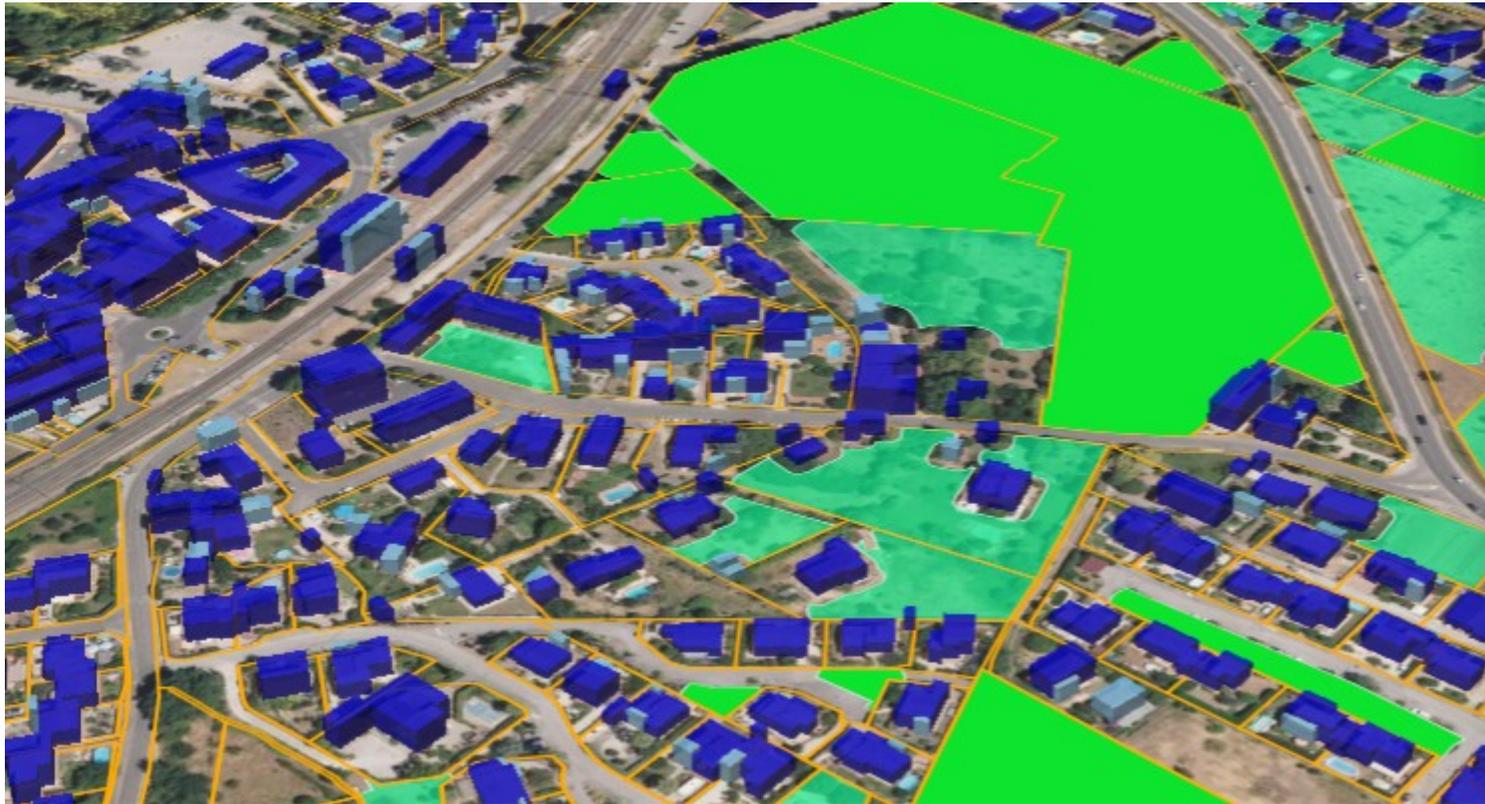
### Lien vers Georisque

Ouvrir

# Des informations à l'unité foncière et leurs liens vers des sites outils



# Des filtres pour accélérer les recherches de disponibilités foncières



## Filtres

Surface minimale disponible

0

inclure les valeurs nulles

Surface batie à partir de

1

inclure les valeurs nulles

Zonage

Tout décocher

U

1AU

2AU

Activités

Naturel

Agricole

Autres

Afficher les autres valeurs

# Des analyses thématiques en 1 clic pour guider l'analyse de terrain



Styles

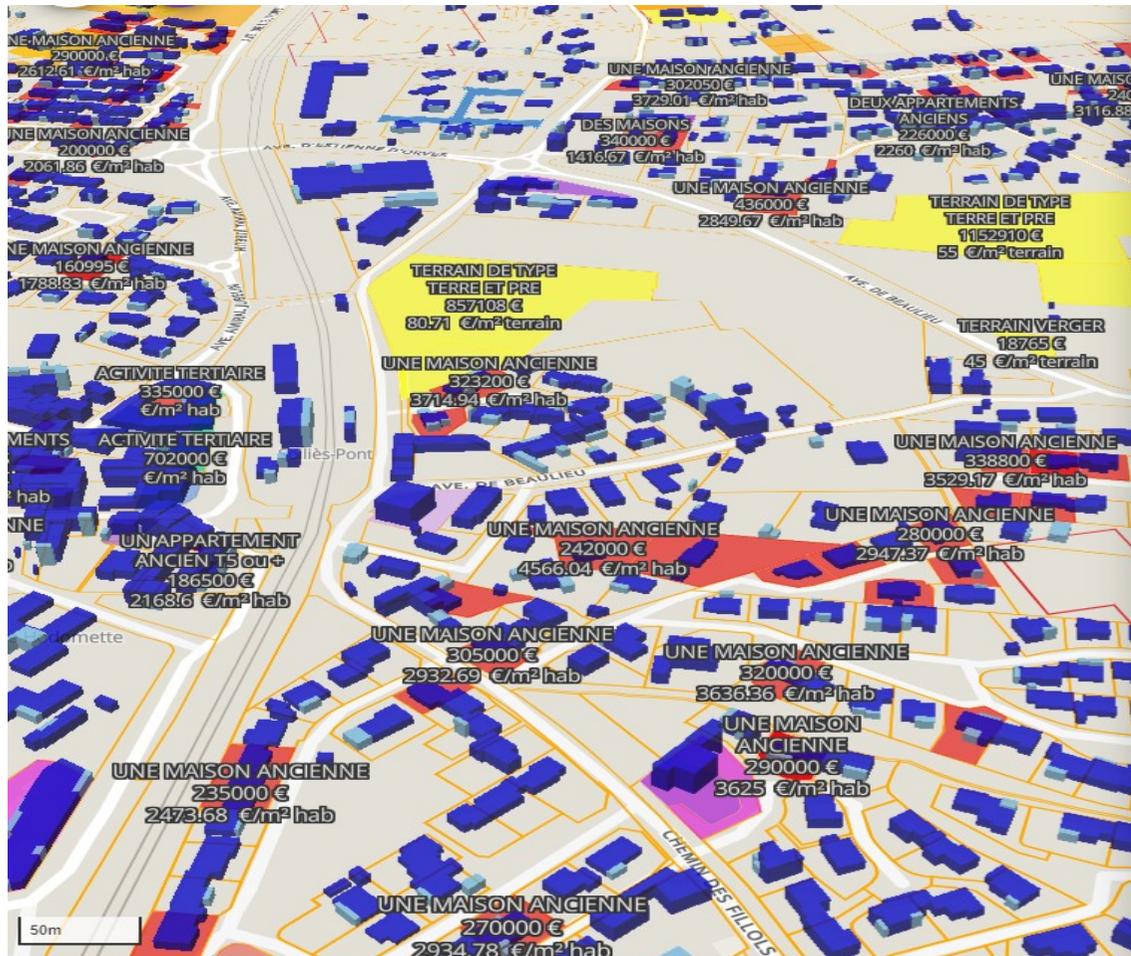
 Représente le bati selon son année de construction



# 2<sup>ème</sup> module



## Visualisation des transactions immobilières



Données

Filtres

Éléments sélectionnés  
Aucun élément sélectionné

243 éléments de la vue actuelle

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	6553	148000	209500	281250	796610
€/ m2 habitable	1632.90	2613.64	3056.10	3321.91	3815.91
€/ m2 de terrain	47.00	314.70	650.00	936.81	1915.25

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
15/11/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		194000		306.96
10/11/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		165000		103.51
25/09/2017	UNE MAISON	96	338800	3529.17	840.69
21/09/2017	UN APPARTEMENT	62	174000	2806.45	
31/08/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		180000		261.25
31/07/2017	UN APPARTEMENT	55	195000	3545.45	
19/06/2017	UNE MAISON	92	270000	2934.78	661.76
31/05/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		175000		255.1
20/04/2017	UN APPARTEMENT	45	134900	2997.78	

# Des filtres pour connaître analyser « à la volée » chaque segment du marché immobilier



Données

Filtres

Éléments sélectionnés  
Aucun élément sélectionné

29 éléments de la vue actuelle

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	229000	280000	300000	320000	358000
€/m2 habitable	2269.35	2849.67	3125.00	3625.00	3779.10
€/m2 de terrain	271.20	621.57	725.00	784.57	898.36

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/m2 habitable	€/m2 terrain
25/09/2017	UNE MAISON	96	338800	3529.17	840.69
21/03/2017	UNE MAISON	102	300000	2941.18	750
28/06/2016	UNE MAISON	95	280000	2947.37	700
16/06/2015	UNE MAISON	80	290000	3625	725
15/12/2014	UNE MAISON	97	313827	3235.33	784.57
01/08/2014	UNE MAISON	120	330000	2750	593.53
27/02/2014	UNE MAISON	153	436000	2849.67	291.83
12/02/2014	UNE	75	273000	3640	682.5

Exporter les données en CSV



Filtres

Filtre par segment

Niveau 1

BATI

Niveau 2

BATI - INDETERMINE

MAISON

APPARTEMENT

DEPENDANCE

ACTIVITE

MIXTE BATI

Niveau 3

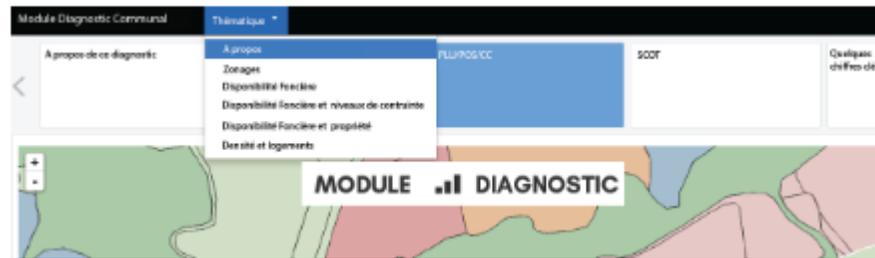
MAISON - INDETERMINEE

UNE MAISON

DES MAISONS

MARCHÉ ↔ FONCIER

# 3<sup>ème</sup> module



## Diagnostic communal

des territoires de comparaisons

5 thématiques

Zonages

Disponibilité Foncière

Disponibilité Foncière et niveaux de contrainte

Disponibilité Foncière et propriété

Densité et logements

### COMMUNES CONSIDÉRÉES COMME SIMILAIRES :

CARROS, CHATEAURENARD, BIOT, LA COLLE-SUR-LOUP, FUYEAU, SAINT-REMY-DE-PROVENCE, -LA-SORGUE, PERNES-LES-FONTAINES

### COMMUNES DU MÊME TERRITOIRE:

EPCI : CC de la Vallée du Gapeau

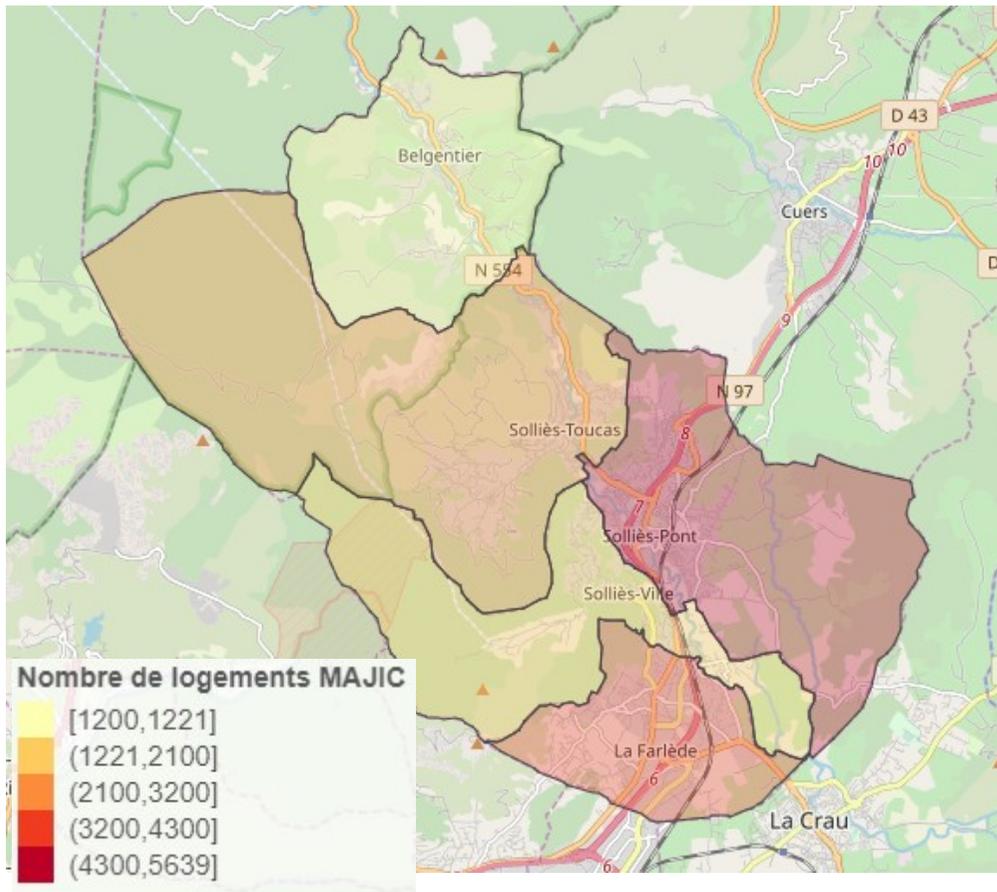
BELGENTIER, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

### COMMUNES CONTIGUËS :

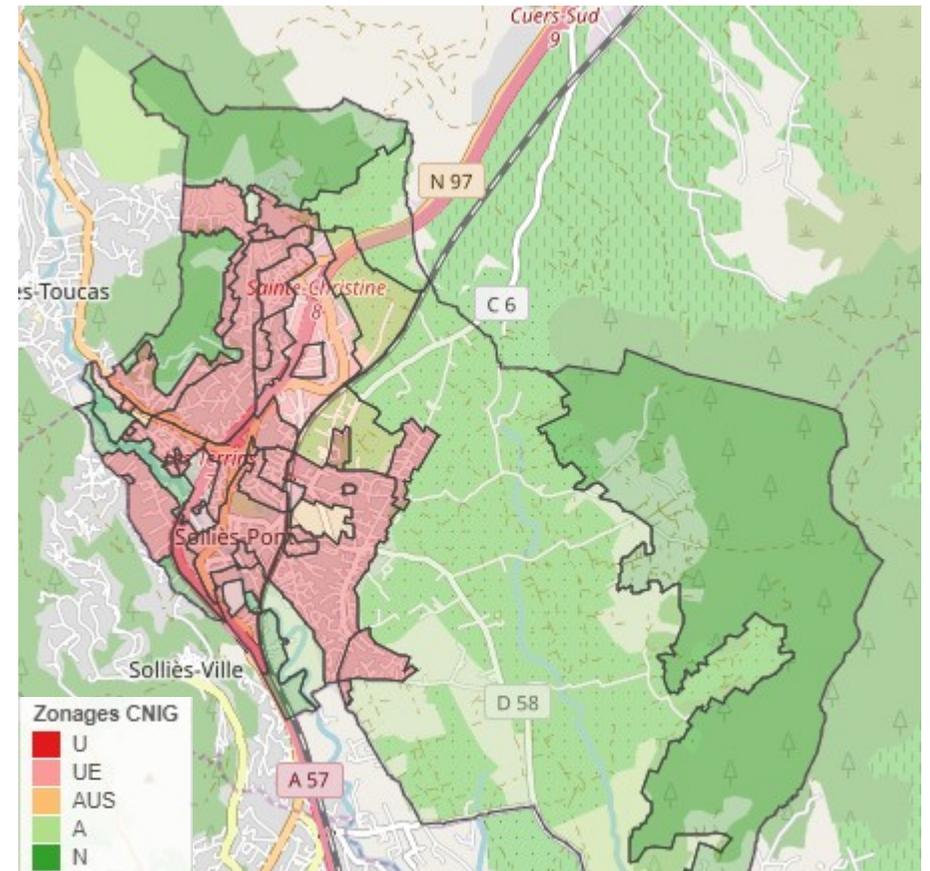
LA CRAU, CUERS, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

# Des données disponibles à différentes échelles

## SCOT

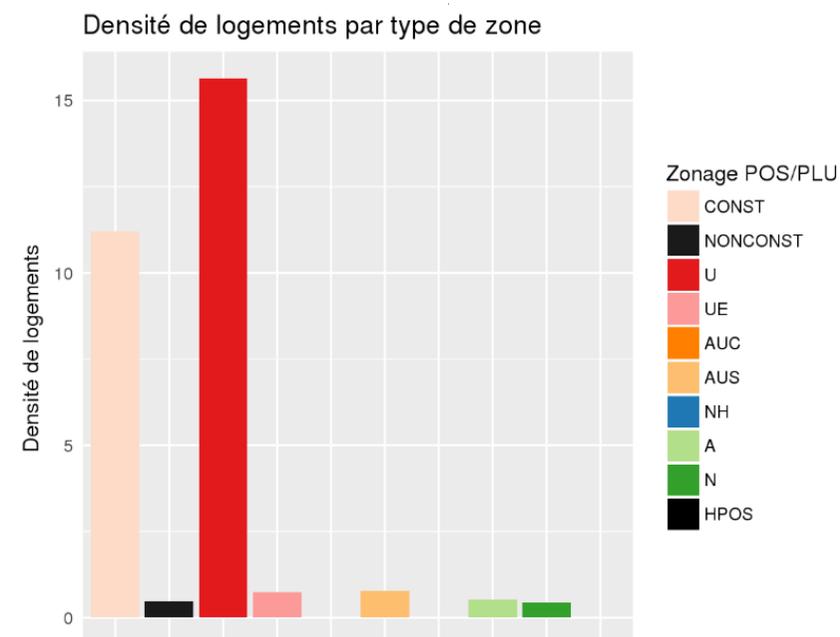
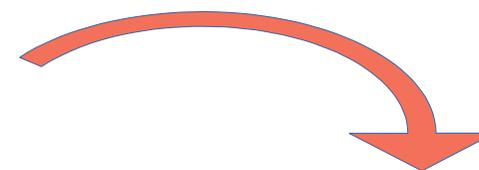


## PLU/CC



# Une source de données pour alimenter ou conforter des diagnostics

Variables	Nature		Zone CNIG							
	CONST	NONCONST	U	UE	AUC	AUS	NH	A	N	HPOS
<b>SOLLIES-PONT</b>										
Densité (en logements/ha)	11.21	0.48	15.64	0.75	0.00	0.77	0.00	0.53	0.43	0.00
<b>Com. Contigues (#5)</b>										
Densité (en logements/ha)	4.42	0.24	8.62	0.73	0.24	2.08	1.12	0.45	0.12	0.00
<b>EPCI (#4)</b>										
Densité (en logements/ha)	2.58	0.23	4.23	0.51	0.35	3.34	0.00	0.54	0.20	0.00
<b>Comm. similaires (#12)</b>										
Densité (en logements/ha)	4.31	0.31	6.78	0.24	2.69	2.11	1.59	0.40	0.20	0.00
<b>Département (#153)</b>										
Densité (en logements/ha)	4.95	0.22	10.35	0.88	2.29	1.77	0.43	0.24	0.12	1.56
<b>Région - (#1426)</b>										
Densité (en logements/ha)	4.83	0.20	10.98	0.49	1.80	0.69	0.63	0.12	0.06	0.71



# 4<sup>ème</sup> module



## Déposer de la donnée

pour la mettre à jour ou pour tester des scénarii

Tout utilisateur peut déposer de la donnée plus fraîche

Contrôle et Validation par l'équipe Urbansimul

Tester et calculer modif/révision de PLU  
modification de PPR

Confidentialité assurée de la donnée

# 5<sup>ème</sup> module



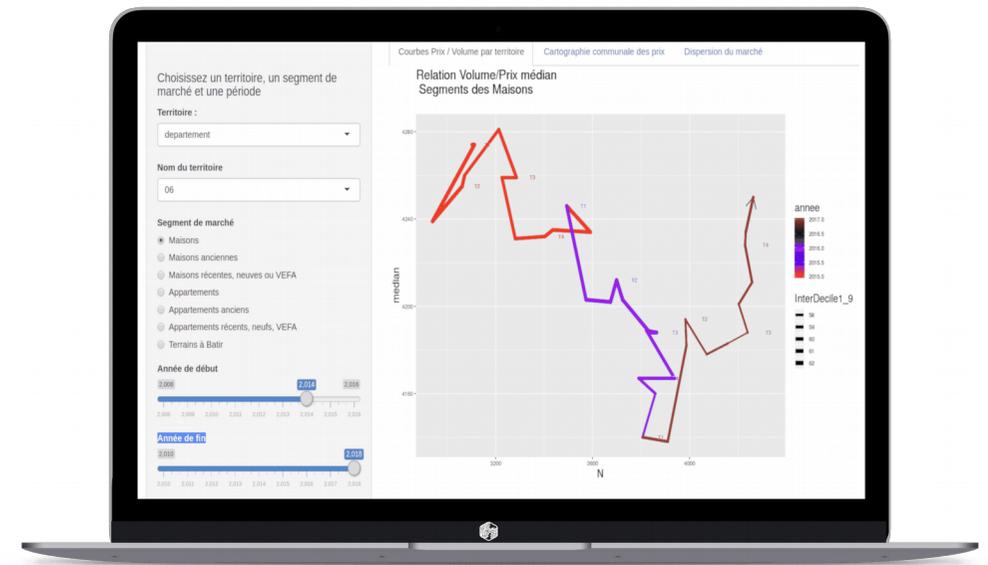
Exporter la donnée  
pour ne pas rendre captifs les utilisateurs

Intégrer l'intelligence de la donnée Urbansimul dans les logiciels de chaque utilisateur

Permettre d'alimenter le travail des Sigistes/informaticiens/BE

# 6<sup>ème</sup> module

## Explorer la dynamique des marchés fonciers et immobiliers



cartographie communale des prix médian des appartements et des maisons anciens/récents

évolution dans le temps des courbes prix/volume à différentes échelles de territoires

dispersion des prix de vente des biens et leur évolution dans le temps



# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un outil d'aide à la décision pour quelles finalités ?

- Gagner du temps sur la collecte et le traitement des données
- Libérer du temps pour discuter et simuler des stratégies d'aménagement
- Contribuer collectivement à la compréhension des dynamiques foncières

# Utilisation par les collectivités : le Pays d'Apt

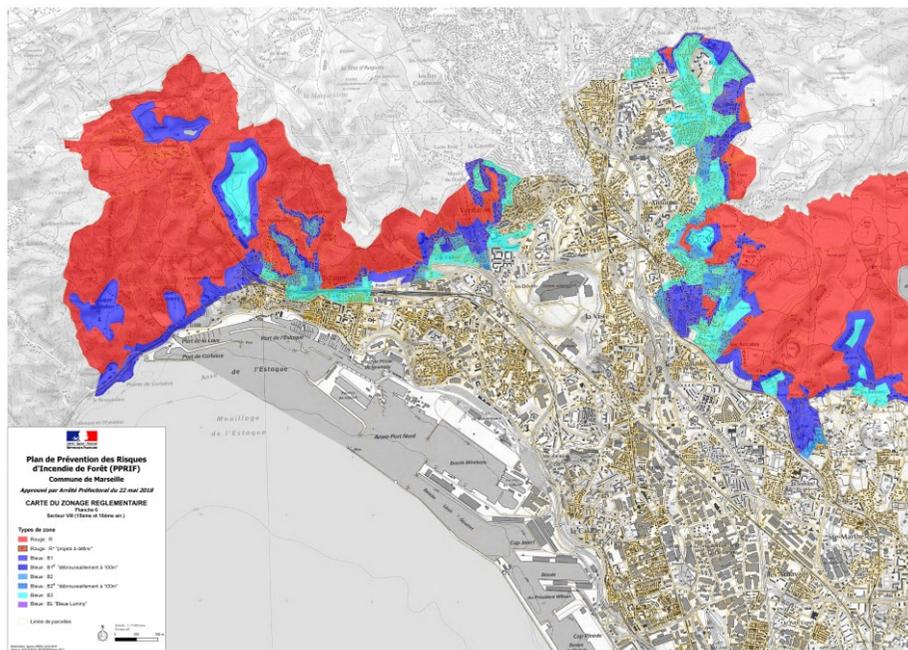


SCOT :  
identification  
des gisements  
en zones Au

Etude foncière

PLH : repérage des  
gisements voués à l'habitat

# Simulation de l'effet du PPRif de Marseille au moment de son élaboration



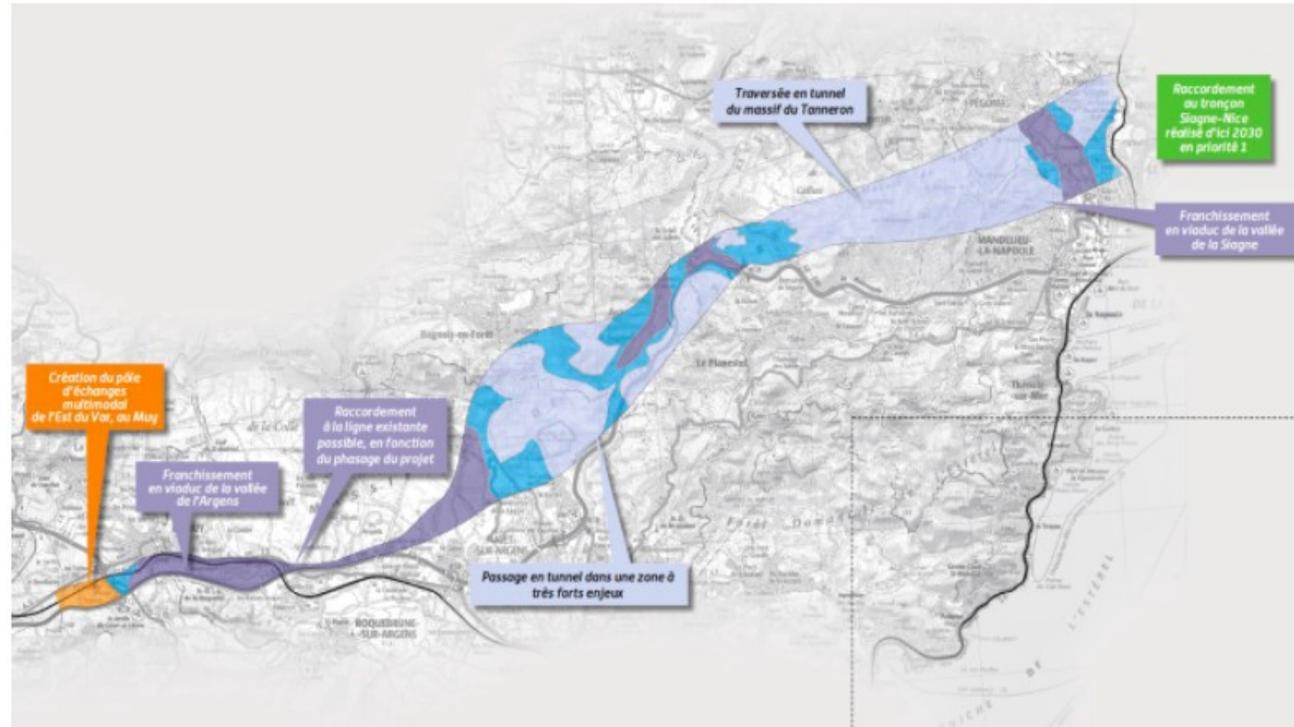
*objectiver la contrainte apportée par le PPRif sur l'urbanisation à venir et les droits à construire*



PRÉFET DES  
BOUCHES-DU-RHÔNE

PRÉFET DE POLICE DES  
BOUCHES-DU-RHÔNE

# Observatoire Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur

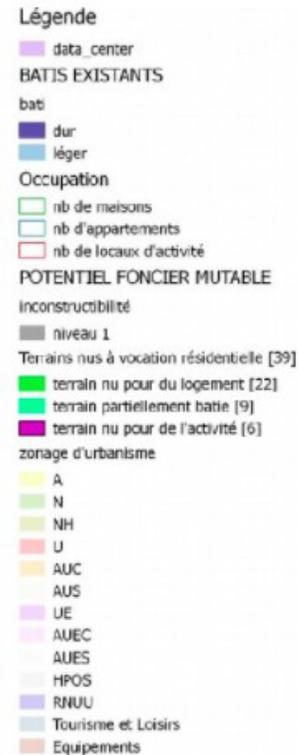
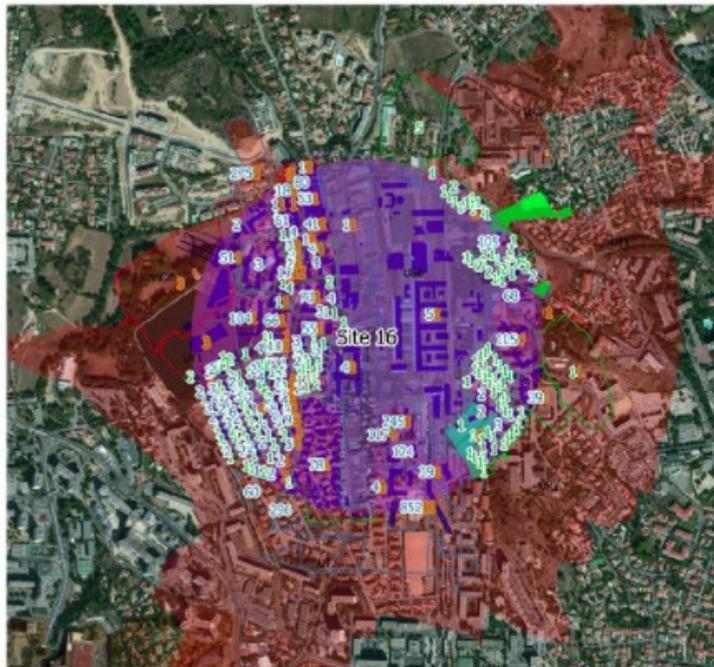


Secteurs test de DVF

Etat des constructibilités envisageables

Identification des zones de tension

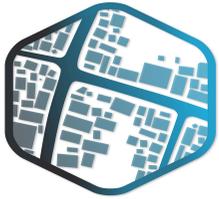
# Des utilisations très variées : Data centers en PACA, repérage des potentiels de récupération d'énergie



Potentiels projets  
d'aménagement



Aide à la mise au point d'une  
méthode d'évaluation sur 16 sites



URBANSIMUL  
Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

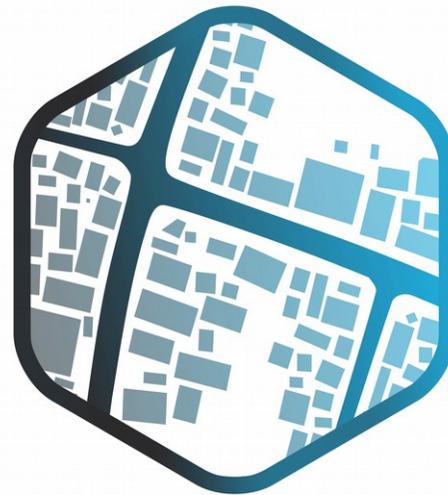
## Un projet en mouvement...

- ...pour compléter les fonctionnalités : un nouveau module en phase test : **le module pronostic**
- ...pour améliorer l'outil : ateliers de co-design de service



neoclide  
Innovation pour les villes et les territoires

- ...pour le développer sur d'autres régions : Corse, Occitanie



URBANSIMUL

