



HAL
open science

Connaître le potentiel foncier : quels outils d'aide à la décision publique?

Ghislain Geniaux

► **To cite this version:**

Ghislain Geniaux. Connaître le potentiel foncier : quels outils d'aide à la décision publique?. SOLS ET RESSOURCES FONCIÈRES POUR UN USAGE DURABLE, IHEST, Sep 2022, Paris, France. hal-04229812

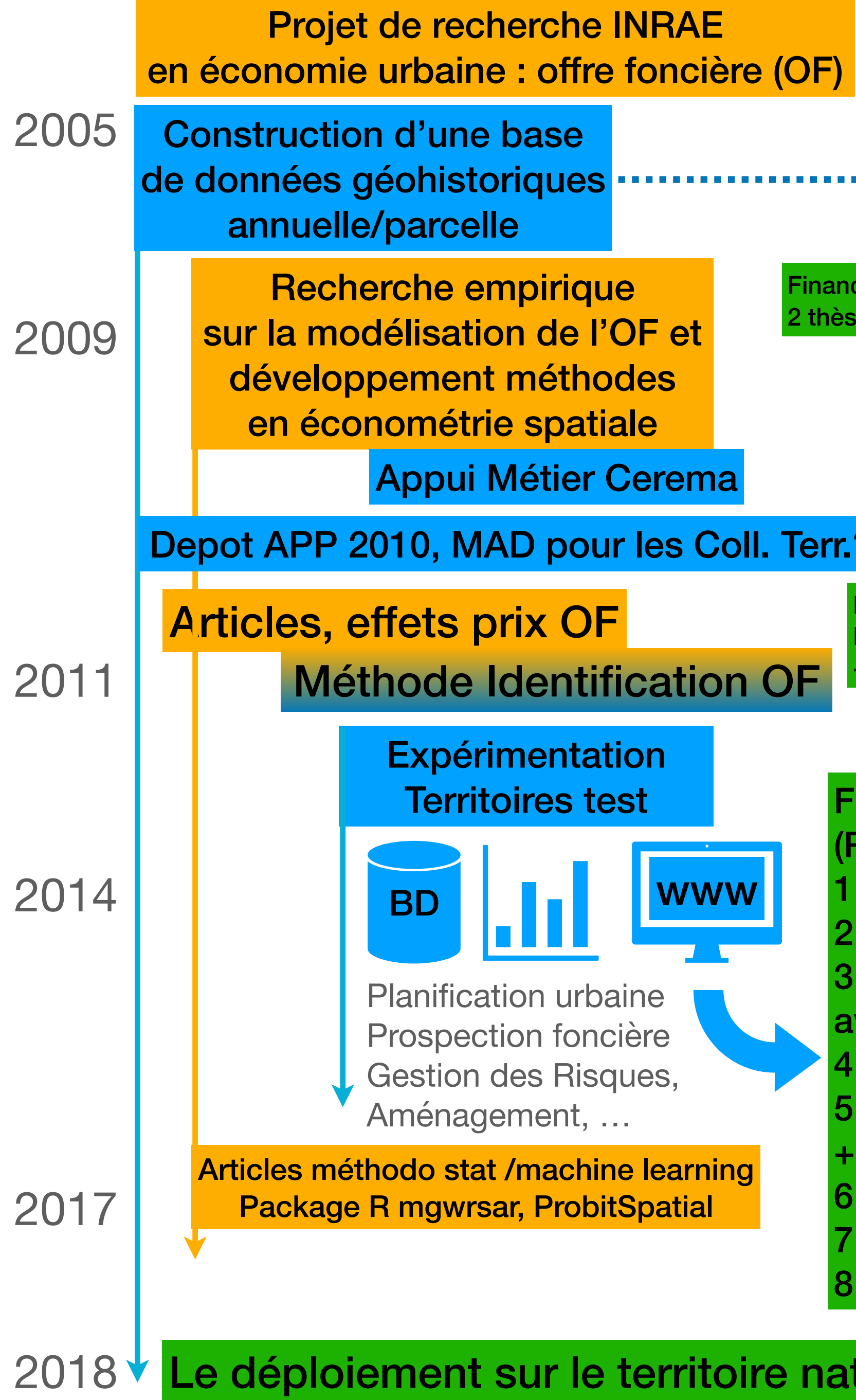
HAL Id: hal-04229812

<https://hal.inrae.fr/hal-04229812v1>

Submitted on 5 Oct 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

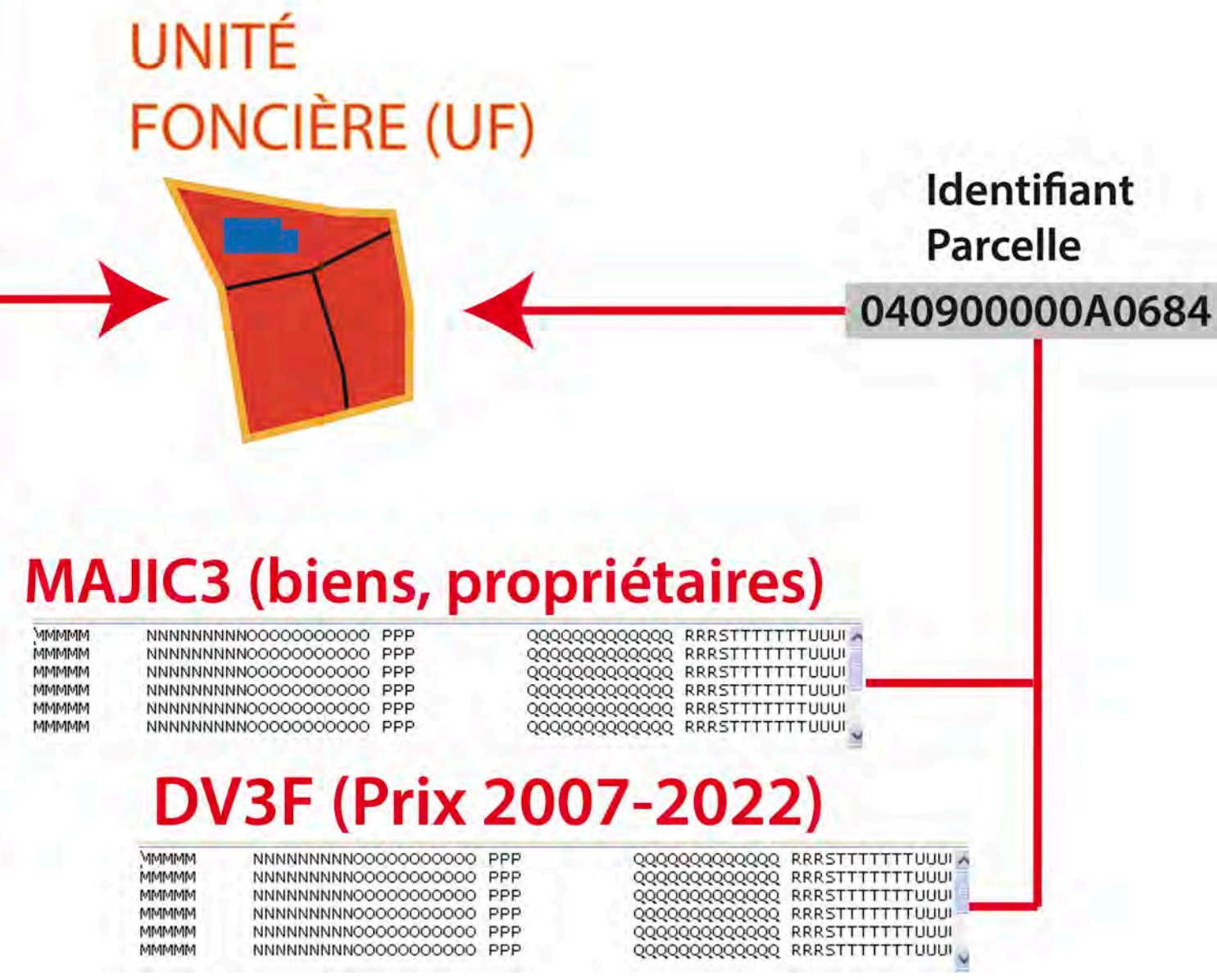
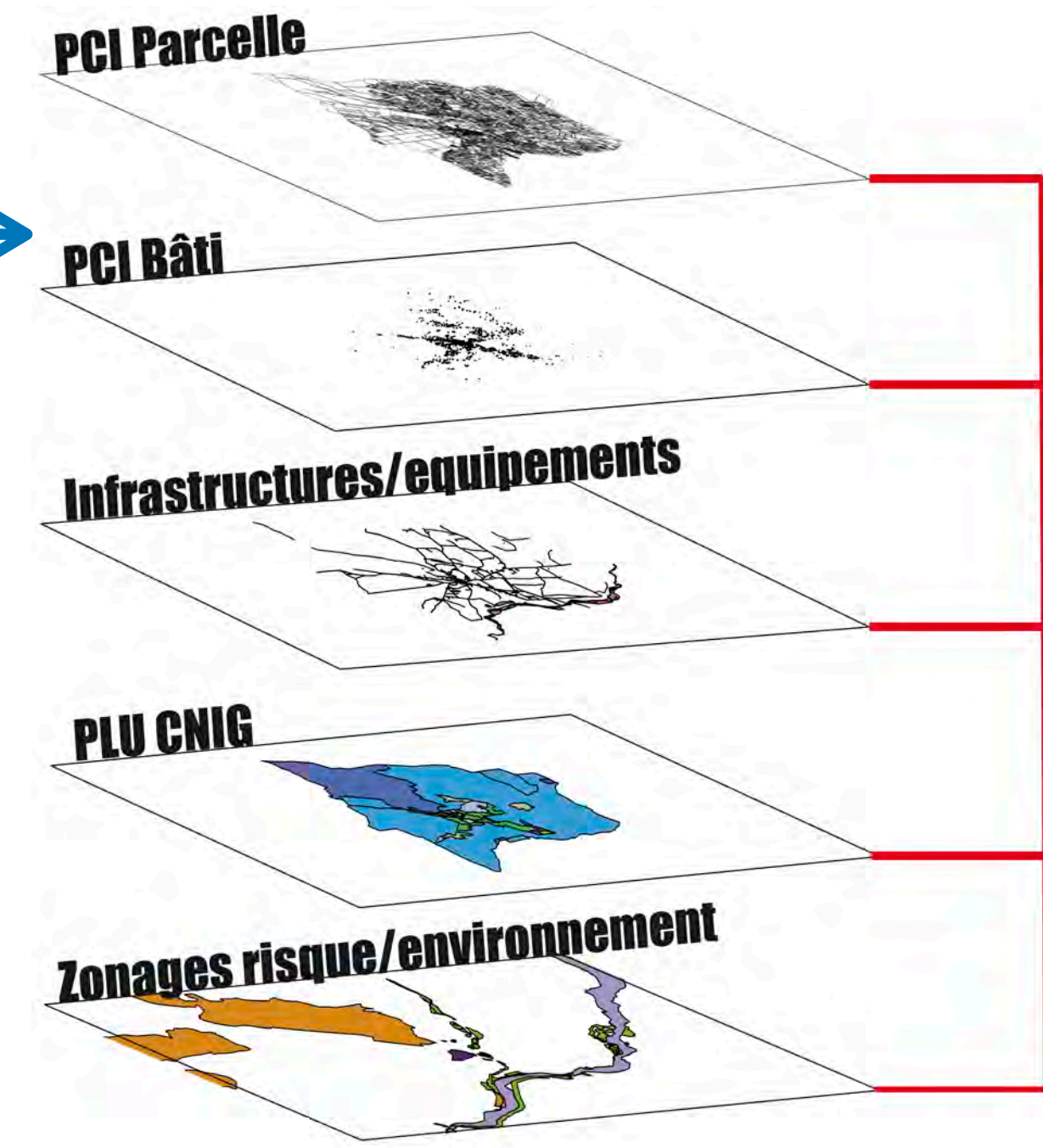


Financement Région SUD, 2 thèses

Financement recherche Région SUD/DREAL + Conventions données

Financement développement d'un SAAS (Région SUD, EPF, CRIGE, DREAL)

1. Gratuit
2. Sécurisé (gestion fine des droits)
3. Navigation intuitive/fluide webcarto avec des filtres élaborés.
4. Permettant la simulation de scénario
5. Indicateurs à différentes échelles + comparatif entre territoires,
6. Automatisé (moissonnage),
7. Collaboratif (crowdsourcing)
8. Paramétrable



Depot APP 2016 du code www.urbansimul.fr

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

PACA en 2017
Loire-Atlantique en 2019
Corse 2021

- Carto WEB** Visualiser en ligne à l'unité foncière les gisements fonciers potentiels et les espaces à préserver
- Marché foncier** Visualiser en ligne les transactions foncières et immobilières récentes et passées
- Dynamique des marchés** Analyser la dynamique des marchés fonciers et immobiliers sur vos territoires
- Diagnostic** Générer un diagnostic communal instantané avec des comparaisons à d'autres territoires
- Dépôt** Mettre à jour et consolider les données sources sur son territoire en important des données
- Export SIG** Télécharger les données associées aux unités foncières et les intégrer à son SIG, réaliser des analyses avancées

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



Observatoire Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur



Secteurs test de DVF

Etat des constructibilités envisageables

Identification des zones de tension



Utilisation par les collectivités : le Pays d'Apt



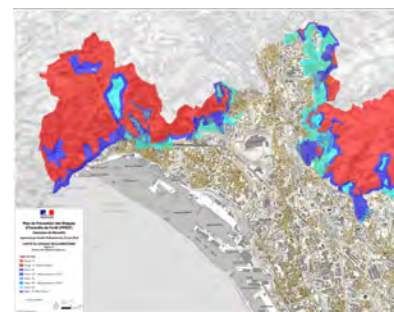
SCOT :
identification des gisements en zones Au

Etude foncière

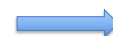
PLH : repérage des gisements voués à l'habitat



Simulation de l'effet du PPRiF de Marseille au moment de son élaboration



— objectiver la contrainte apportée par le Plan de Prévention Risque incendie de feux de forêt sur l'urbanisation à venir et les droits à construire



Éclairer la phase d'enquête publique, aider les commissaires enquêteurs



PREFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE
PRÉFET DE POLICE DES BOUCHES-DU-RHÔNE





APPLICATION
URBANSIMUL
NATIONAL



UN OUTIL INNOVANT D'ANALYSE
ET D'AIDE À LA DÉCISION POUR
ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS
VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**UrbanSIMUL est un outil 100% en
ligne, gratuit et collaboratif pour :**

-  Visualiser les données foncières sur votre territoire
-  Apprécier l'offre foncière potentiellement constructible
-  Organiser la prospection et identifier les gisements fonciers
-  Construire et analyser des scénarios d'urbanisation

Rendez-vous sur **urbansimul.cerema.fr**





URBANSIMUL NATIONAL

De l'échelle de la parcelle au territoire métropolitain, UrbanSIMUL outille les collectivités pour définir une stratégie de sobriété foncière de territoire.

UrbanSIMUL, c'est le croisement de nombreuses sources de données foncières pour les rendre facilement interprétables sous une forme de cartographie :

- Fichiers fonciers
- Logements vacants (Lovac)
- Friches (Cartofriches)
- Valeurs foncières et mutations immobilières (DV3F)
- Gisements potentiels
- Évolution du bâti
- Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)
- Niveaux d'enjeux et de contraintes

Exemples d'utilisation d'UrbanSIMUL pour les collectivités

- Retracer un historique de l'urbanisation
- Repérer les « dents creuses » en secteur urbain

Sur le marché foncier :

- Visualiser les ventes récentes de terrains à bâtir
- Analyser les ventes d'un segment de marché immobilier

Qui peut utiliser UrbanSIMUL ?

- les communes,
- les EPCI,
- les départements,
- les régions
- les agences d'urbanisme
- les établissements publics fonciers (locaux et État)
- les services déconcentrés de l'État

UrbanSIMUL c'est

48 633 875

unités foncières recensées

13 196

documents d'urbanisme
accessibles

14 564 341

transactions foncières et
immobilières répertoriées

8 030 465

logements potentiellement
vacants identifiés

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?

Contactez l'équipe : assistance.urbansimul@cerema.fr



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
Expertises.Territoires



2 méthodes d'identification de l'Offre foncière

GEOMATIQUE

Par croisement de couches d'information géographique sur :

- Les parcelles
- Les zonages des documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale, Marnu)
- Les servitudes
- Les contraintes sur le bâti existant et les équipements,
- Les contraintes relatives à la gestion de risques naturels et industriels,
- Les caractéristiques des parcelles (application de seuils statistiques)
- Les accès à la voirie,
- Les capacités de détachement de parcelle,
- ...

Avec l'application de règles à dire d'expert
et de seuils statistiques sur l'urbanisation passée (> 40 règles)

STATISTIQUE

Par la modélisation en *machine learning* / économétrie spatiale de l'urbanisation passée.

Modélisation statistique des **probabilités de construction à t+10 ans** des parcelles constructibles des PLU non bâties au temps t,

... en tirant partie de toute la richesse d'information sur les propriétaires, les caractéristiques des biens fonciers de leur propriétaires et de leur voisinage (plusieurs millions d'observations, plus de 7000 variables candidates).

Modèles de boosting avec autocorrélation spatiale sur :

- Les probabilités de construction des parcelles
- Les capacités constructives des parcelles