



HAL
open science

Comprendre les scénarios d'urbanisation et de conversion des terres agricoles : la plateforme UrbanSimul

Ghislain Geniaux

► **To cite this version:**

Ghislain Geniaux. Comprendre les scénarios d'urbanisation et de conversion des terres agricoles : la plateforme UrbanSimul. Foncier agricole et rural, INRAE, Mar 2023, Paris, France. hal-04229894

HAL Id: hal-04229894

<https://hal.inrae.fr/hal-04229894>

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.

Ghislain Geniaux (INRAE ecodev)



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier



INRA
SCIENCE & IMPACT

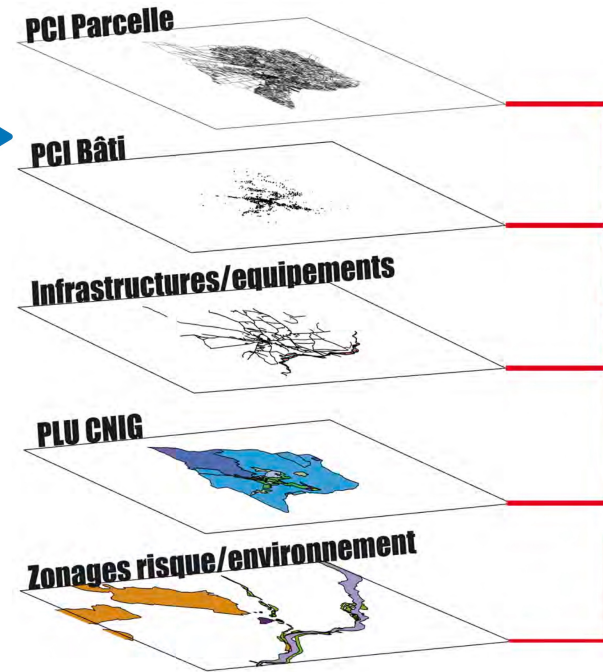
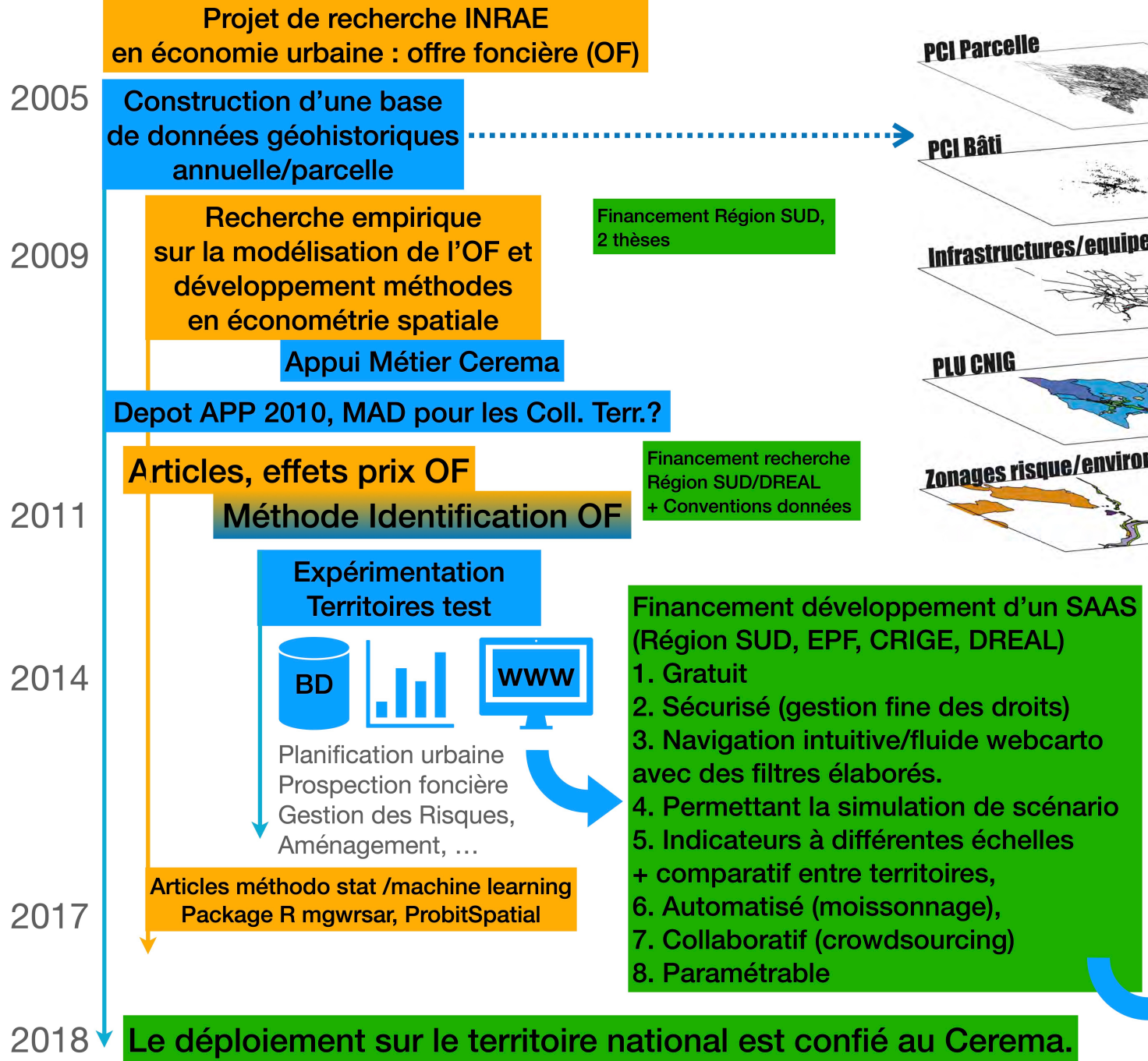


Cerema



UrbanSIMUL est un service web collaboratif d'aide à la prospection et à la décision sur le foncier à destination des acteurs publics intervenant dans le champ de la planification et du foncier.





UNITÉ FONCIÈRE (UF)



Identifiant Parcelle 040900000A0684

MAJIC3 (biens, propriétaires)

#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU

DV3F (Prix 2007-2022)

#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU
#####	NNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNNN	PPP	QQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQQ	RRRSTTTTTTTUUUU

Depot APP 2016 du code www.urbansimul.fr



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

PACA en 2017
Loire-Atlantique en 2019
Corse 2021
--> 3 Millions UF

- 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



2 VERSIONS



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

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'enjeu et de contraintes

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

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

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?

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



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
Expertises.Territoires



map.urbansimul.fr

Fiche d'information

UF 1 Grand gise... UF mobilisa...

84056000AV0061_0062

Notes personnelles

Identifiant: Ces notes seront visibles uniquement par vous

84056000AV0061_0062

Surface de l'UF
2454 m²

Nom des propriétaires	Droit de propriété	Date de naissance	Adresse	Catég
				PERS PHYS

Zonages qui intersectent l'UF

- UA: UA : Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel

Surface disponible
1712 m²

Emprise au sol du bâti
401 m²

Surface de plancher du bâti
0 m²

Nombre de logements
0

Nombre de locaux d'activité
0

Date de mutation

JONQUIERES (84056) PLU : 05/12/2019 Cadastre : 2022 © IGN

Mutations immobilières (DV3F)

Unités foncières (UF)

- UF
- UF non mobilisable
- UF mobilisable

Gisement foncier

- UF mobilisable sur terrain nu
- UF mobilisable partiellement bâtie
- UF mobilisable activités sur terrain nu
- UF mobilisable activités sur partiellement bâtie

Grand gisement

- Gisement carroyé
- Grand gisement

Gisements potentiels à étudier

Artificialisation

Bâti

- Bâti apparu depuis 2010
- Bâti

Type de bâti

- Dur
- Léger

Document d'urbanisme

- PLU

Zonage par vocation

- A-zone agricole
- Ah-zone agricole constructible (R123.1.5)
- N-zone naturelle
- NH-zone naturelle constructible (R123-1-5 ou ancien R123.8.3 dite NB)
- U-zone urbanisée (hors activités et équipements) ou zone urbanisable des cartes communales
- 1AU (AUC)- zone à urbaniser alternative (hors activités et équipements) dite 1AU
- 2AU (AUS)- zone à urbaniser

DONNEES REMARQUABLES

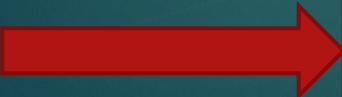
5

Données géo-historiques exhaustives sur :

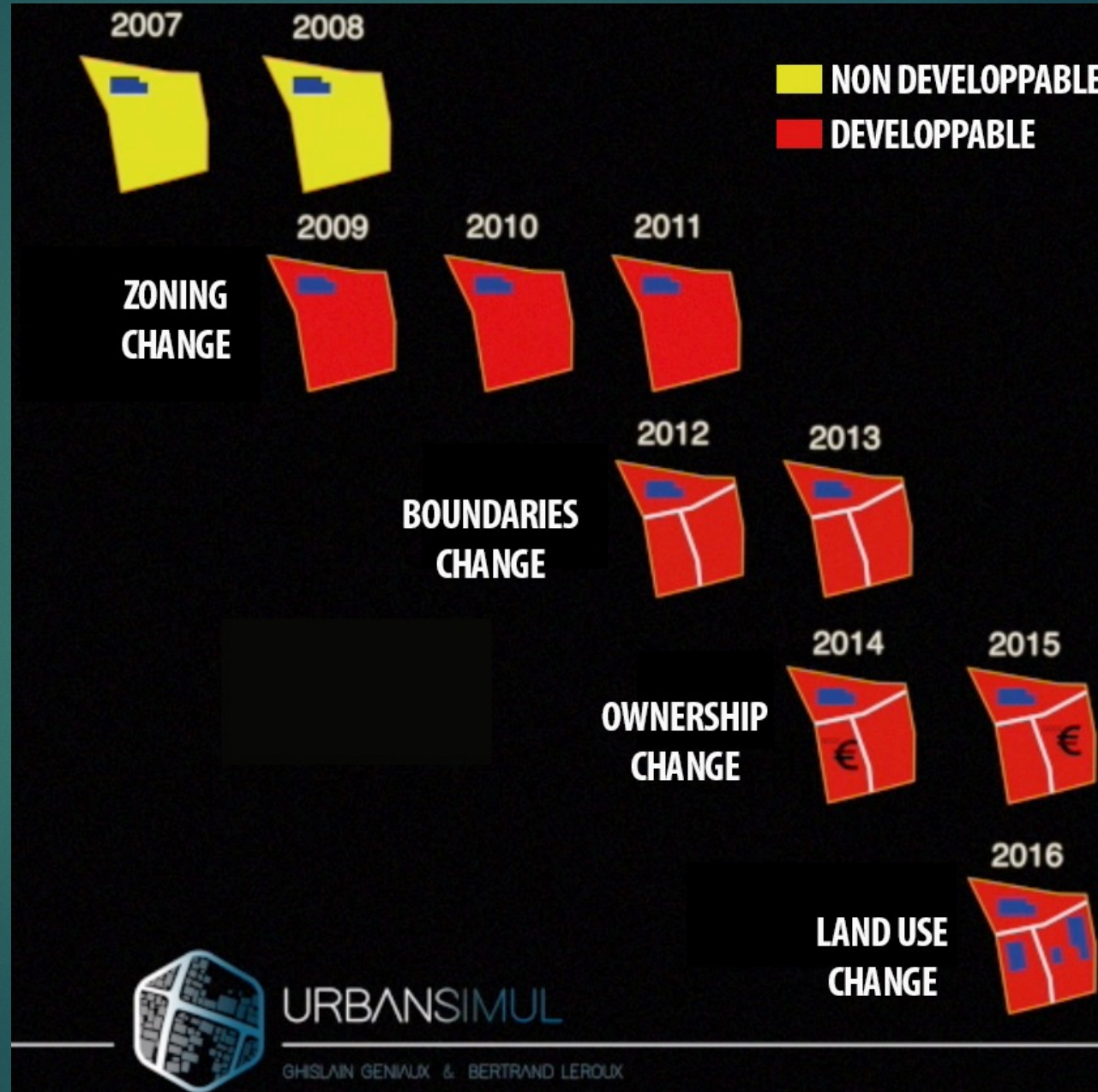
- ▶ Les parcelles, les bâtis, les équipements, les services, ...
- ▶ Les prix de ventes,

Et particulièrement sur :

- ▶ Les propriétaires
- ▶ La réglementation en matière d'urbanisme

- 
- Disponibilité et Offre foncière
 - Capacité constructive
 - Portefeuille foncier/immobilier
 - Date de première construction
 - Batterie d'indicateurs jouant sur l'artificialisation

DES DECISIONS DANS L'ESPACE ET LE TEMPS 2007-2022



Projets de recherche

Convention Cadre Inrae-Cerema

▶ **Modélisation prédictive**

- ▶ **Renouvellement urbain et construction par lot**
- ▶ Dynamique des prix fonciers et immobiliers
- ▶ Evaluation de l'offre foncière dans les zones d'activités

▶ **Evaluation des effets des politiques foncières et urbaines**

- ▶ Approches causales (DID spatial + traitement continu)

▶ **Régulation de l'Urbanisme**

- ▶ **Module Évitement**

Pour en savoir plus

- ▶ [mailto: ghislain.geniaux@inrae.fr](mailto:ghislain.geniaux@inrae.fr)
- ▶ <https://www.urbansimul.fr>
 - ▶ <https://www.urbansimul.fr/support/presentation>
 - ▶ https://www.urbansimul.fr/support/dossier_technique
- ▶ <https://urbansimul.cerema.fr>