



**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)



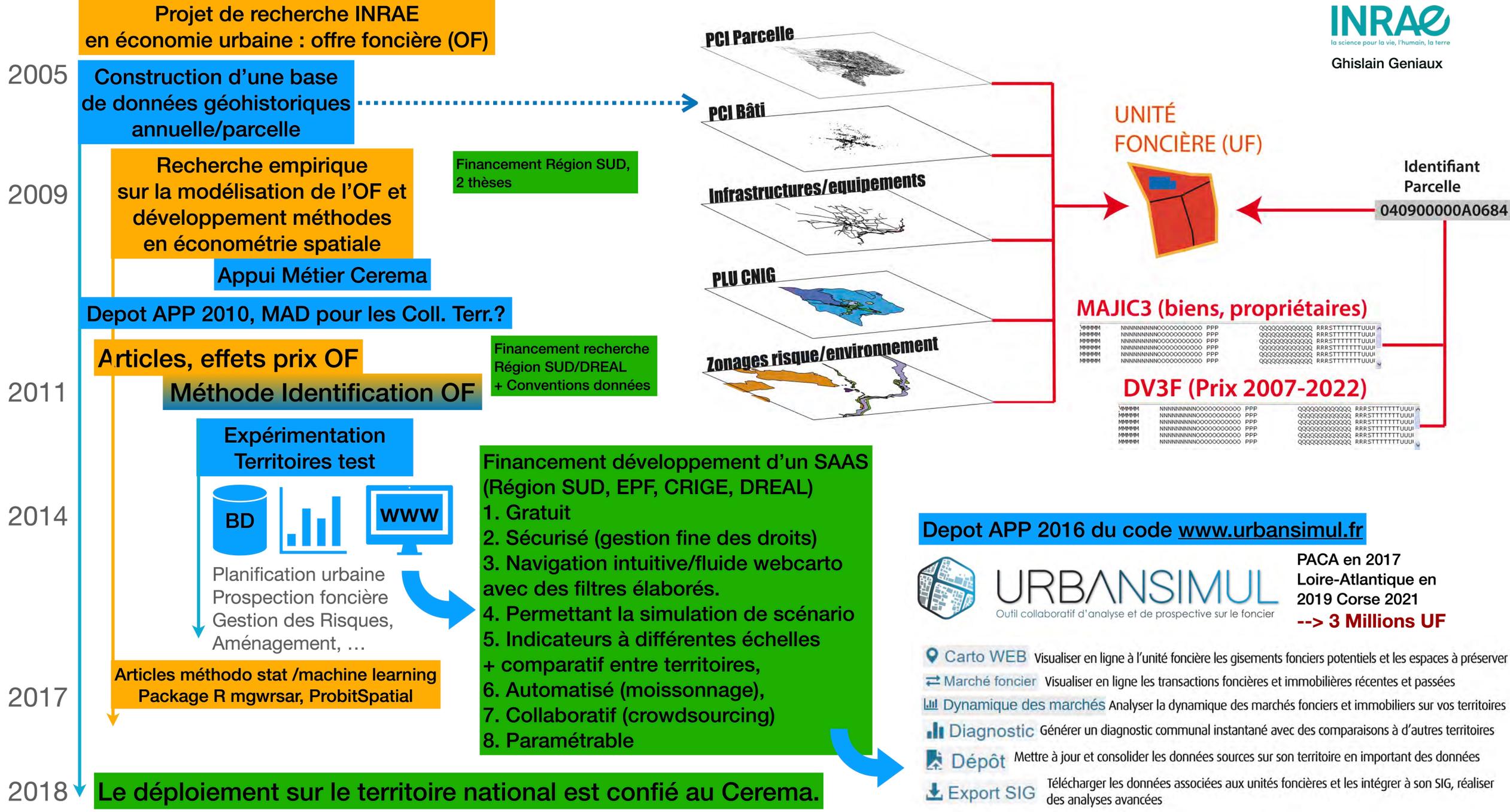
# URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier



**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.**







# 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](mailto:assistance.urbansimul@cerema.fr)



Rejoignez la dynamique sur la plateforme  
Expertises.Territoires



**Fiche d'information**

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

84056000AV0061\_0062

Notes personnelles

Identifiant: Ces notes seront visibles uniquement par vous

Surface de l'UF: 2454 m²

Nom des propriétaires	Droit de propriété	Date de naissance	Adresse	Catégorie
...	...	...	...	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: ...

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 :

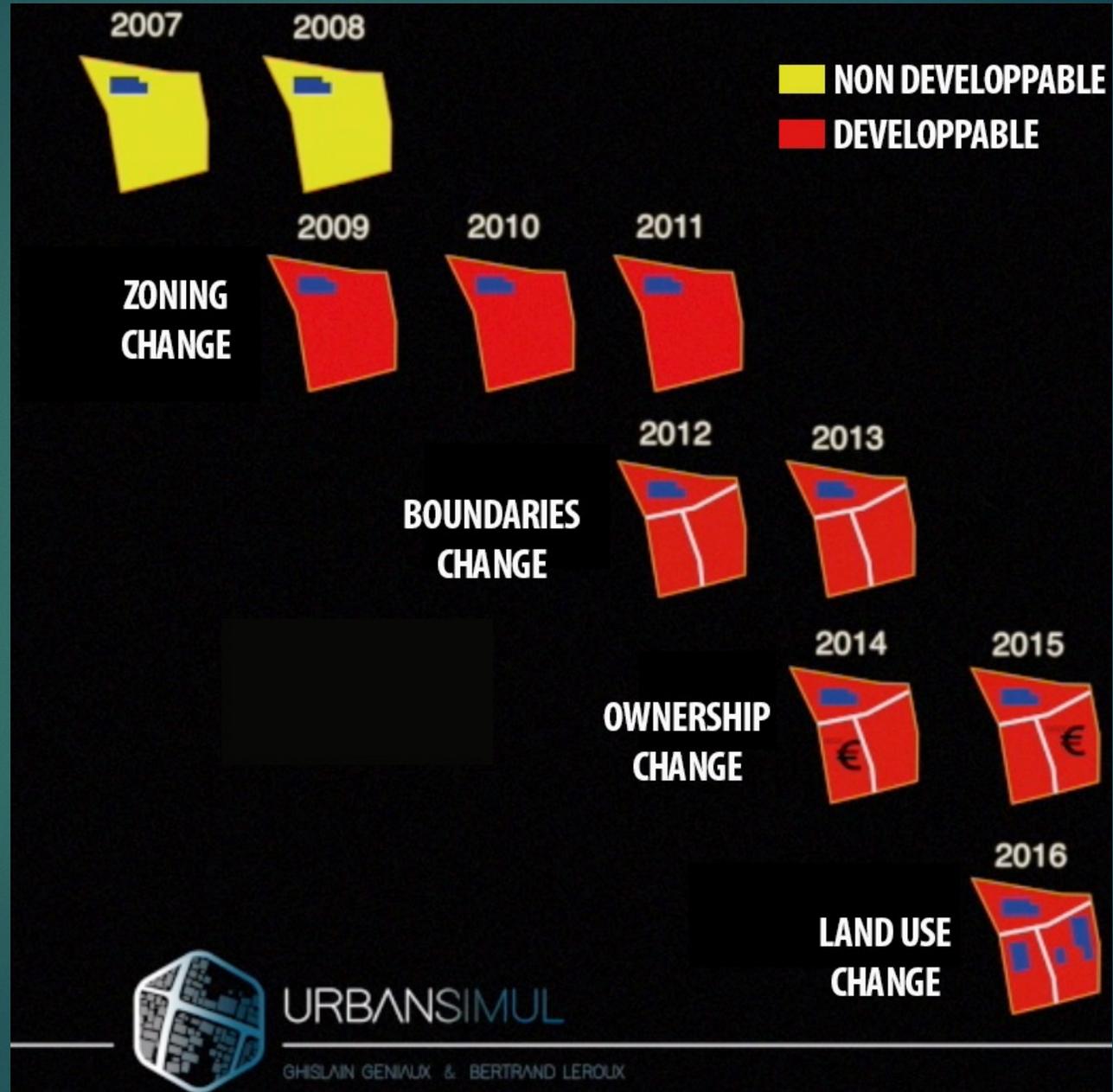
- ▶ Les parcelles, les bâtis, les équipements, les services, ...
- ▶ Les prix de ventes,

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://www.urbansimul.fr/support/dossier_technique)
- ▶ <https://urbansimul.cerema.fr>