

Fiche technique

© Arnaud Bouissou – Terra

UrbanSIMUL National, outil d'aide pour vos projets de transports collectifs

Fiche mise à jour le 05/01/2023

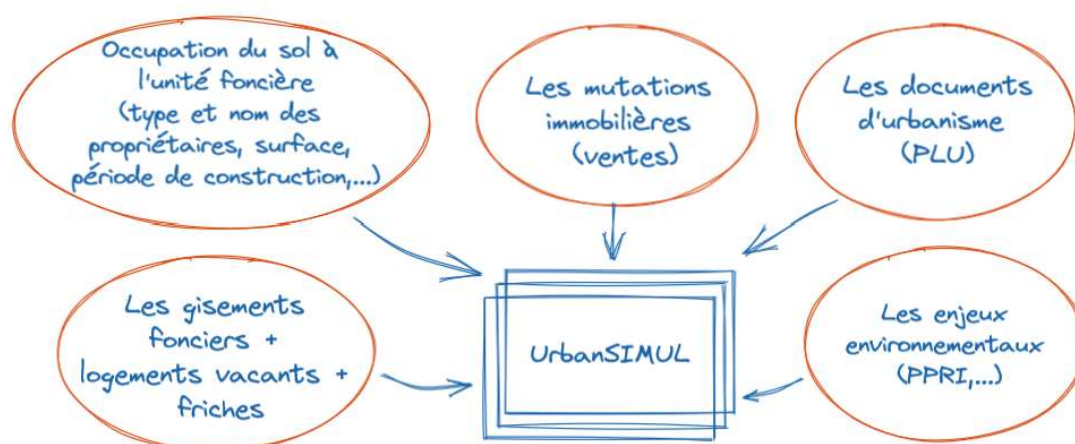
L'outil UrbanSIMUL National

Présentation rapide

UrbanSIMUL est un outil en ligne d'analyse et de simulation de l'occupation du sol. Cette application est ouverte gratuitement sur demande aux collectivités et autres acteurs publics du foncier, ainsi qu'à leurs prestataires, y compris privés.

Quelles données sont utilisées dans UrbanSIMUL National ?

UrbanSIMUL regroupe de nombreuses bases de données sur l'aménagement, l'urbanisme et les enjeux environnementaux au sein d'une interface cartographique.



La maille d'analyse est **l'unité foncière**, qui est définie comme un **îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision**.

Ces données peuvent être **téléchargées** sous un format géographique (shape, geopackage) afin de les retraiter sous un logiciel de SIG (QGIS par exemple).

La **maintenance et la mise à jour des données** sont entièrement prises en charge par le Cerema, garantissant un accès à jour aux données.

Quels usages d'UrbanSIMUL pour suivre et anticiper le foncier autour des TCSP ?

UrbanSIMUL est un outil à l'origine à destination des acteurs publics du foncier. Néanmoins il a également vocation à être utilisé pour d'autres thématiques, notamment la mobilité. Ainsi, plusieurs usages ont été identifiés :

Suivi des prix de l'immobilier

Pré-repérage en cas de rachat de foncier

Densification aux abords des arrêts

Suivi des prix de l'immobilier sur un périmètre à façon

UrbanSIMUL compile les données de l'ensemble des mutations immobilières depuis l'année 2010, à travers la base de données DV3F.

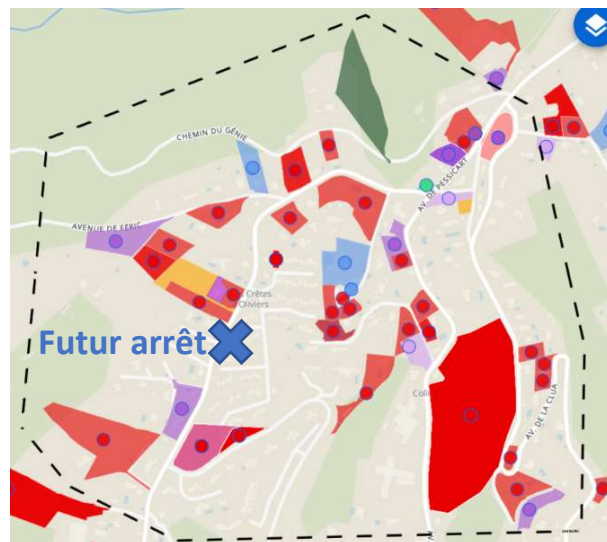
Il est ainsi possible de réaliser un **suivi des prix de l'immobilier depuis 2010**, sur un **périmètre à façon** – en le dessinant facilement sur la carte. Il est également possible de construire un périmètre à l'aide d'un cercle, dont on choisit le rayon (rayon de 500m par exemple).

Visualiser les mutations sur le territoire

UrbanSIMUL permet de visualiser l'ensemble des mutations sur un périmètre. Une visualisation selon le type de bien vendu ou selon le prix au m² est proposée.

Une fiche descriptive pour chaque mutation contient les principales informations utiles (date, prix, surface, numéro de parcelle, etc...).

On peut alors définir un périmètre à façon aux abords d'un arrêt ou d'un futur arrêt de transport pour suivre le prix de l'immobilier.



Il est possible de sélectionner un segment de marché en particulier (par exemple, les maisons individuelles), de filtrer selon les surfaces bâties et de terrain, selon l'année de construction et d'affiner la période d'analyse.

Filtre par segment

Niveau 1

BATI

Niveau 2

MAISON

Filtre par année de mutation

☐ Année de mutation à partir de 2015



☐ Année de mutation jusqu'à 2021



Produire rapidement quelques statistiques

L'outil peut aussi afficher des statistiques sur les prix et les prix au m² des biens sélectionnés : nombre de biens sur la zone, prix médians, 1er quartile, 3ème quartile ainsi que 5ème et 95ème percentiles. Ces statistiques sont recalculées automatiquement en fonction du périmètre sélectionné et des filtres effectués sur le type de bien et l'année de mutation.

Zone à analyser

168 éléments dans zone à analyser

Quantiles de la zone

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	22 787,5 €	241 750 €	379 500 €	475 625 €	745 002,25 €
€ / m ² habitable	2 467,291 €	4 210,53 €	5 210,6 €	5 954,419 €	7 345,054 €
€ / m ² de terrain	12,549 €	293,951 €	520,375 €	889,992 €	1 634,131 €

Exporter les données

UrbanSIMUL permet d'exporter dans un tableau (format CSV) l'ensemble des mutations, avec quelques informations essentielles, qui sont la date de mutation, le type de bien, la surface, la valeur foncière, le prix au m² habitable et le prix au m² de terrain.

Données de la zone

	↓ Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€ / m ² habitable	€ / m ² terrain
↕ ⓘ	01/02/2021	UNE MAISON	167 m ²	839 173 €	5 024,99 €	0 €
↕ ⓘ	08/01/2021	UNE MAISON	82 m ²	250 000 €	3 048,78 €	290,7 €
↕ ⓘ	16/06/2020	UNE MAISON	71 m ²	390 000 €	5 492,96 €	0 €
↕ ⓘ	11/06/2020	UNE MAISON	74 m ²	240 000 €	3 243,24 €	434,78 €
↕ ⓘ	29/05/2020	UNE MAISON	100 m ²	563 000 €	5 630 €	0 €

⬇ Télécharger les données en CSV

En un clic, il est possible de visualiser facilement l'ensemble des mutations immobilières sur une zone, d'accéder à de rapides statistiques descriptives et d'exporter dans un format simple la liste des mutations. Cela devient donc très simple de réaliser un suivi des prix de l'immobilier.

Connaissance fine du foncier le long d'une future ligne de TCSP

Pour la création d'une ligne de transport collectif, la collectivité doit, dans certains cas, racheter du foncier le long de la future ligne.

UrbanSIMUL facilite la connaissance du foncier grâce aux informations contenues dans les couches décrites ci-après.

Visualiser le PLU et des dispositifs d'aménagement

L'ensemble des PLU déposés sur le Géoportail sont présents dans UrbanSIMUL, ainsi que les dispositif d'aménagement (DUP, ZAD, etc...).

	 Dispositifs d'aménagement
Zonage	mode d'intervention
 A-zone agricole, y compris agricole constructible	 Urbanisme opérationnel
 N- zone naturelle, y compris naturel constructible NH	 Urbanisme réglementaire
 U- zone urbanisée, zone urbanisable des cartes communales ou PAU	 Fiscalité de l'aménagement
 1AU (AUC)- zone à urbaniser alternative	 Dispositifs d'accompagnement
 2AU (AUS)- zone à urbaniser bloquée	 Intervention foncière
 Autre	 Politiques de la ville

Améliorer la connaissance du foncier aux alentours de la future ligne de TCSP

Grâce aux filtres pré-établis, il est possible de visualiser une zone selon le type de propriétaire, l'occupation des logements et la date de dernière mutation.

Carte interactive de la ville de Paris montrant les unités foncières (UF) colorées par type de propriétaire. La carte est divisée en parcelles numérotées. Des légendes à droite permettent de filtrer les données par type de propriétaire (Etat, Région, Département, Commune, etc.) et par type de carte (Plan, 3D, etc.).

Fiche d'information	
UF	69384000AX0128 X
Numéro d'UF	29088041
Identifiant	69384000AX0128

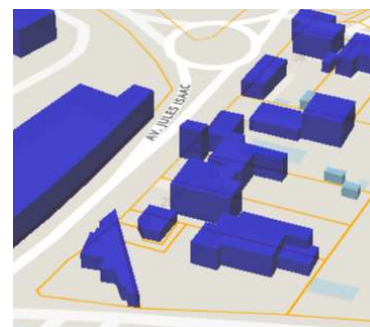
Pour chacune des unités foncières, les informations suivantes sont accessibles : type de propriétaire, surface, emprise au sol, nombre de logements, date de la dernière vente du bien, date de construction, zonage du PLU et potentiels enjeux environnementaux.

A l'aide des fichiers fonciers non anonymisés, il est également possible d'accéder à l'information du ou des noms des propriétaires privés.

Visualiser l'environnement bâti aux abords des futurs arrêts

L'ensemble du bâti est également intégré dans UrbanSIMUL, grâce au Plan Cadastral Informatisé montrant l'emprise des bâtis, et à la BD Topo pour l'information sur la hauteur des constructions.

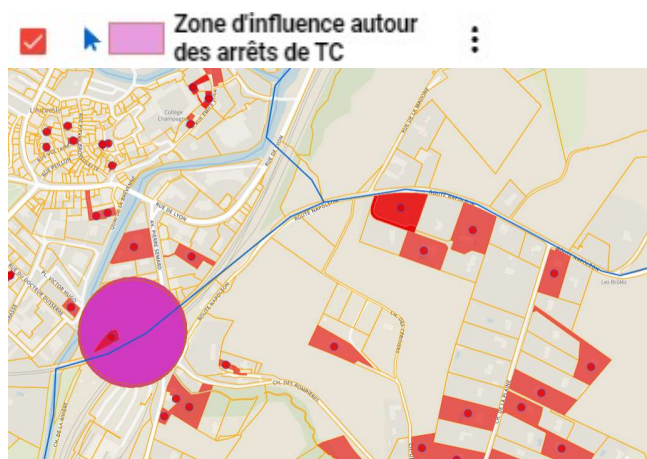
Il est ainsi possible de visualiser une zone en 3D, mais aussi en affichant les photographies aériennes (BD Ortho).



Etablir des prix de référence en cas d'acquisitions et les zones d'influence des arrêts autour des transports en commune existants

A l'aide de l'ensemble des mutations immobilières depuis 2010, UrbanSIMUL permet également d'établir un prix de référence de biens similaires à partir de mutations ayant eu lieu à proximité des terrains concernés.

Cela permet de faciliter l'établissement de prix de référence en cas d'acquisitions éventuelles nécessaires.



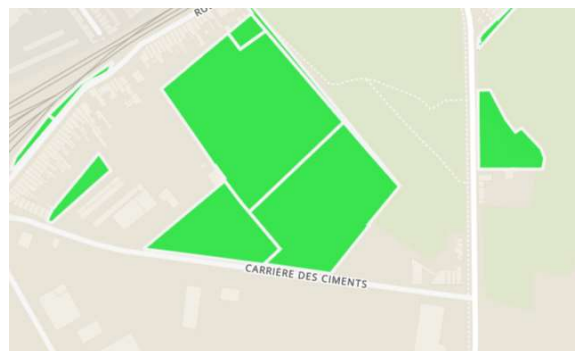
Stratégies de densification aux abords des futurs arrêts

Il est également possible de construire une stratégie de densification et une réflexion sur la mixité des abords des futurs arrêts de transports collectifs.

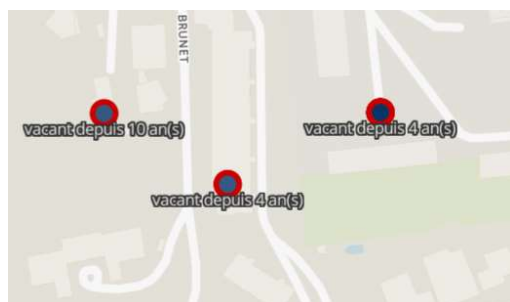
Identifier les gisements fonciers

L'outil propose un repérage simple des gisements fonciers, c'est-à-dire les unités foncières potentiellement disponibles physiquement et réglementairement pour de nouvelles constructions sur des terrains nus.

Ce calcul est réalisé sur les communes ayant déposé leurs documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme.



Visualiser les logements vacants



L'ensemble des logements vacants, recensés au sein de la base de données LOVAC, sont géolocalisés et visibles via l'outil. La durée de vacance, la surface du logement, ainsi qu'une typologie de la vacance sont également ajoutées.

Visualiser les friches

Les friches présentes sur le portail national de recensement des friches Cartofriches sont affichées. Il est notamment possible de voir le nom du propriétaire, la surface, la liste des parcelles concernées et d'autres informations utiles (lien vers le géoportail de l'urbanisme, Google Street View, etc...).



En résumé, il est possible de visualiser facilement différents leviers de densification aux abords des arrêts de transports collectifs : gisements fonciers, logements vacants et friches.

Pour aller plus loin

Accéder à UrbanSIMUL

Pour accéder à UrbanSIMUL et demander gratuitement la création d'un compte : <https://urbansimul.cerema.fr/compte>

Le site UrbanSIMUL est édité par le Cerema pour le compte du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Le déploiement national d'UrbanSIMUL est financé via le plan de relance.



Les données contenues dans UrbanSIMUL

- Fichiers fonciers : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/fichiers-fonciers>
- DV3F : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>
- LOVAC : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>
- Les bâtiments : <https://geoservices.ign.fr/bdtopo>
- Les friches : <https://cartofriches.cerema.fr>
- Les documents d'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>
- Les arrêts de transports collectifs existants : <https://transport.data.gouv.fr>

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?
Contacter l'équipe : **assistance.urbansimul@cerema.fr**



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
Expertises.Territoires

