



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

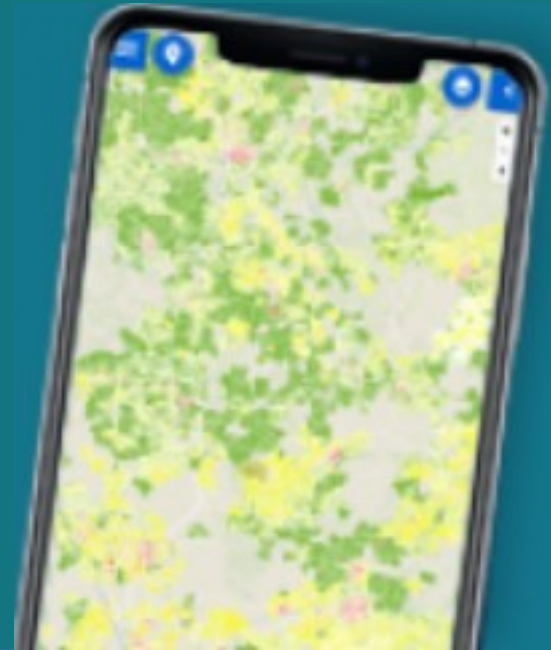
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

URBANSIMUL

URBANSIMUL

Exemples d'utilisation

Version du 07/01/2022





URBANSIMUL

Exemples d'utilisation

Sommaire

- Retracer un historique de l'urbanisation
- Repérer les « dents creuses » en secteur urbain
- Marché foncier
 - Visualiser les ventes récentes de terrains à bâtir
 - Analyser les ventes d'un segment de marché immobilier

NB : Les utilisations présentées ici ont été effectuées à titre illustratif sur la commune de Legé en Loire-Atlantique. Elles s'appuient sur la fonctionnalité Activer / Paramétrer un filtre (Cf. page 14 du Guide utilisateurs).

Retracer un historique de l'urbanisation

En sélectionnant uniquement la couche du bâti, on peut faire « apparaître » les constructions au fil des années depuis une date et visualiser le développement urbain des communes.



> Paramètres de la couche *Bâti*

Filtres
Styles

☐ Date de construction à partir de

1985

☐ inclure les valeurs nulles

☒ Date de construction jusqu'à

1960

☐ inclure les valeurs nulles

☐ Nature du bâtiment

☒ Tout décocher

☐ Indifférenciée

☐ Industriel, agricole ou commercial

☐ Eglise, Chapelle

Pour un rendu « animation » années après années, il faut cliquer sur le curseur rond jaune et garder la touche flèche droite du clavier enfoncée.

Seules les constructions encore existantes actuellement apparaissent.

Repérer les « dents creuses » en secteur urbain

Les dents creuses en secteur urbain apparaissent en sélectionnant les UF mobilisables sur terrain nu et en affichant uniquement le zonage U du PLU.

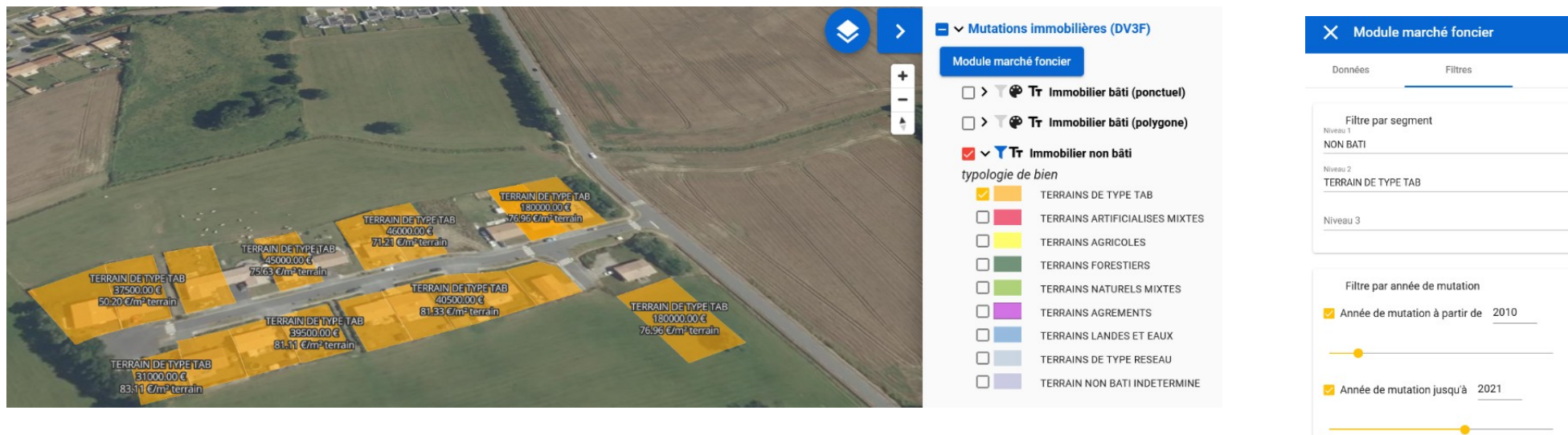


→ Le même résultat peut être obtenu en utilisant un filtre au niveau du zonage dans la couche « UF mobilisable » ; cela permet d'améliorer le rendu visuel et autorise l'affichage éventuel d'autres couches ou fonds cartographique.

Marché foncier

Visualiser les ventes récentes de terrains à bâtir

La visualisation des ventes récentes de terrains à bâtir s'effectue en affichant la modalité dans la couche « immobilier non bâti ».



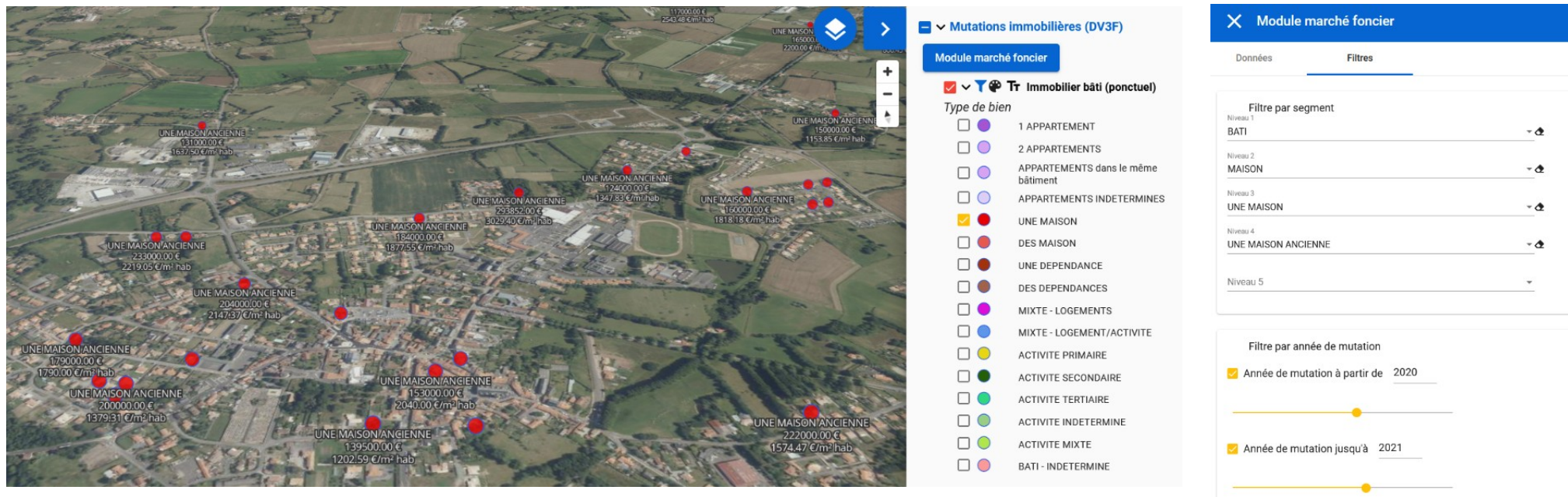
En cliquant sur le « Module marché foncier », on accède via l'onglet « Filtres » à la possibilité de sélectionner une période spécifique d'observation des ventes.

➔ Les terrains à bâtir identifiés par DV3F sont de nature différente : lots équipés, terrain libre de construction en diffus. En zoomant sur un secteur précis, comme dans l'exemple, on peut néanmoins sélectionner un type identique de terrains à bâtir.

Marché foncier

Analyser les ventes d'un segment de marché (1/2)

Via le module marché foncier (onglet « Filtres »), on a sélectionné dans l'exemple ci-dessous les ventes de « une maison ancienne » enregistrées entre 2020 et 2021.

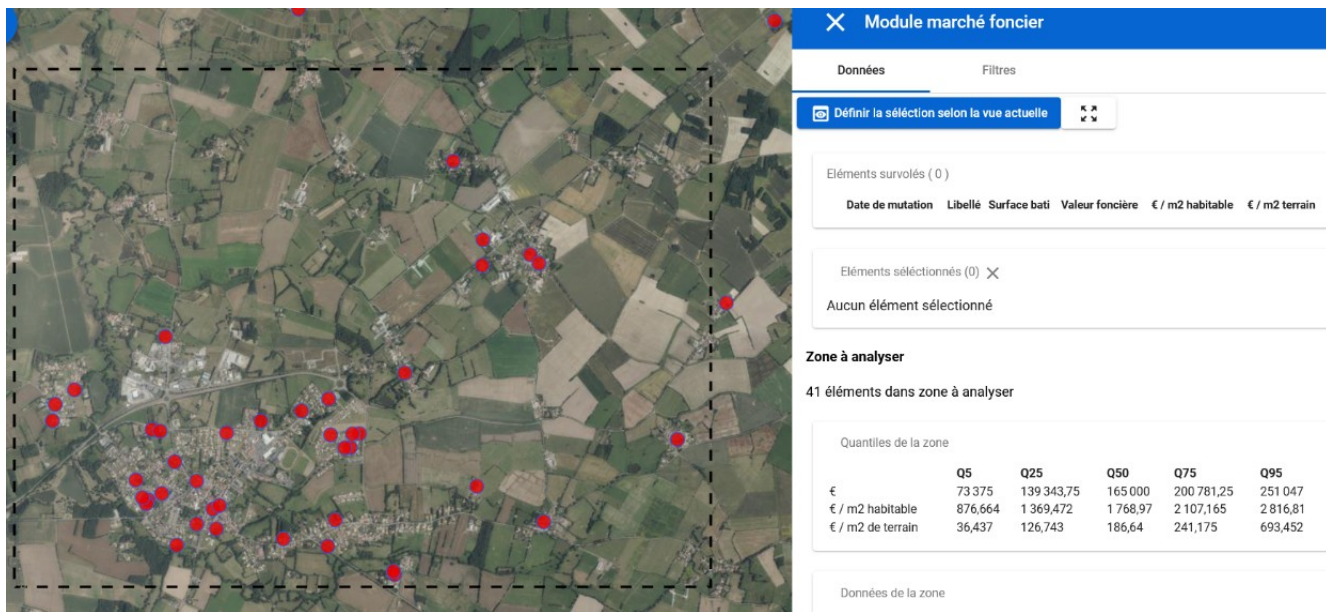


- Les étiquettes apparaissent, à partir d'un certain niveau de zoom, en cliquant sur l'icône **Tt**.
- La sélection du type de vente « une maison ancienne » permet d'obtenir des niveaux de prix représentatifs d'un segment de marché largement prédominant en dehors des grandes agglomérations urbaines.

Marché foncier

Analyser les ventes d'un segment de marché (2/2)

Le module marché foncier (onglet « Données ») permet d'accéder à des statistiques des ventes de maisons anciennes observées à l'écran.



Les informations de prix en quantiles apparaissent pour l'ensemble des ventes inscrites dans la zone de sélection retenue.

Les caractéristiques des ventes de chaque élément survolé ou éléments sélectionnés peuvent également être affichées pour comparaison avec les statistiques globales du secteur.

➔ Si le nombre de ventes le permet, il est conseillé d'affiner encore l'observation via l'onglet « Filtres » en sélectionnant par exemple une période de construction précise des maisons anciennes.