

URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Co-développé par

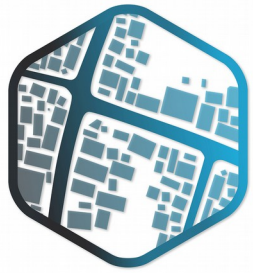


Issu d'un partenariat :



Dans le cadre d'une Convention Recherche et Développement (2015-2019)

Dépôt du programme à l'Agence de Protection des Programmes



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

un outil web de mutualisation de l'information sur le foncier entre acteurs publics qui permet :

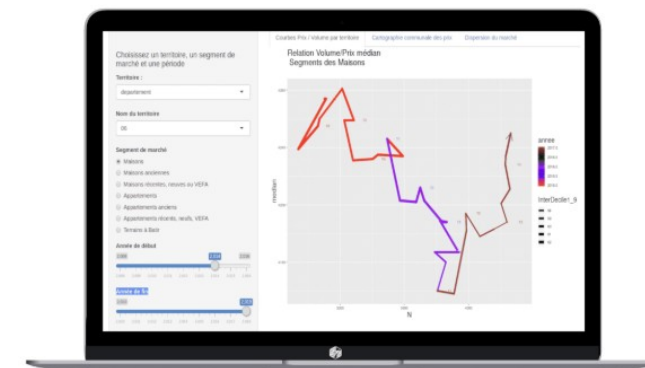
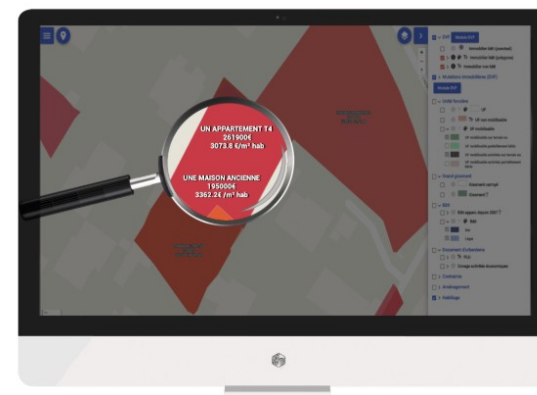
- d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible
- d'organiser la prospection sur le foncier
- d'analyser des scénarios d'urbanisation

<https://urbansimul.fr>

Un site web : <https://urbansimul.fr>

Accès personnel
pour les organismes publics
sur leur territoire de compétences

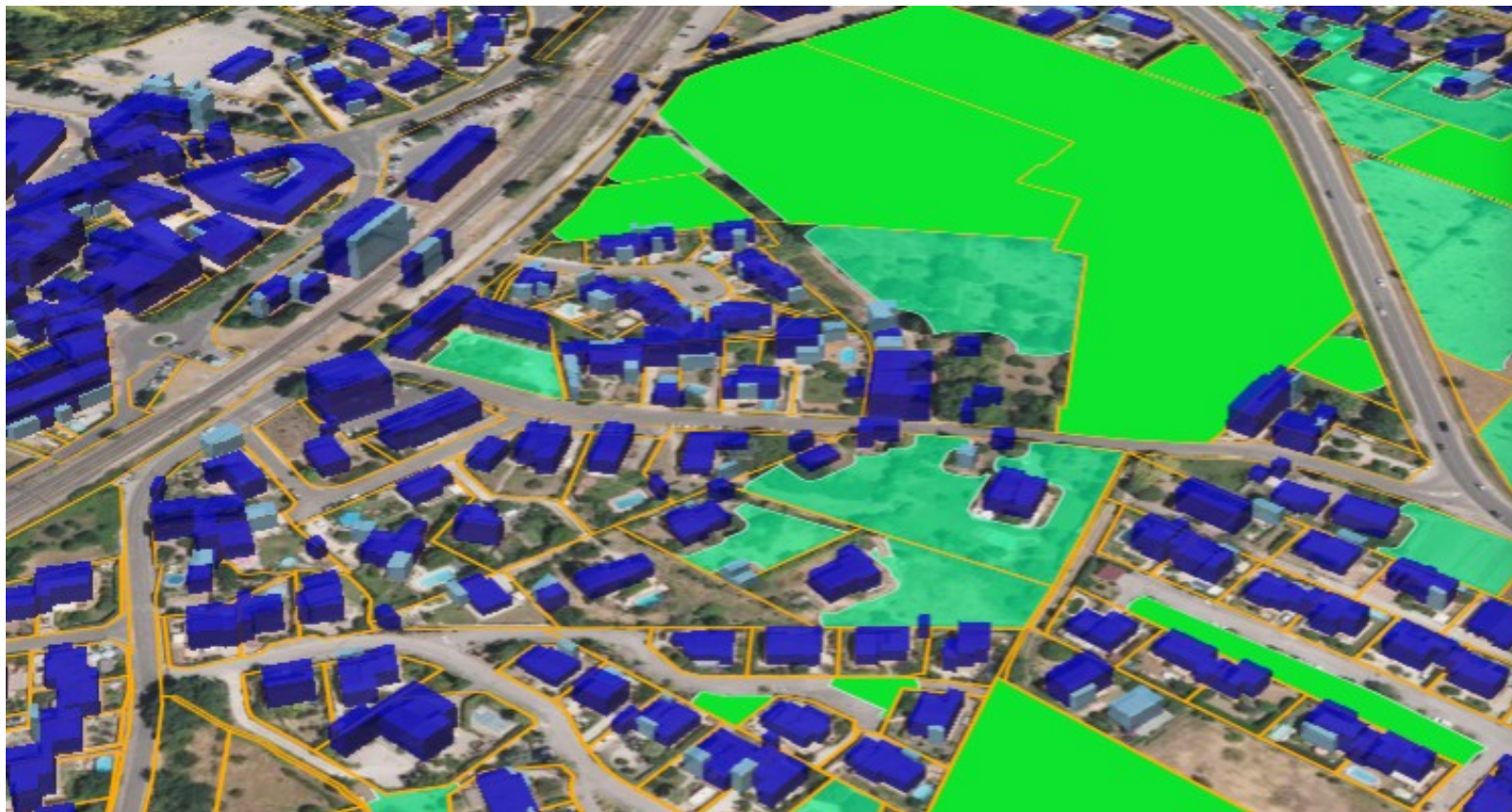
- 🏠 Accueil
- 📍 Carto WEB
- 📄 Export SIG
- 📊 DYNAMARK **Nouveau**
- 🔁 Marché foncier
- 📊 Diagnostic
- 📄 Dépôt
- 📖 En savoir plus
- ❓ F.A.Q
- 👉 Astuces



1^{er} module



Consultation des disponibilités foncières



Fiche d'information

Surface disponible

20902 m²

Surface de l'UF

20977 m²

Surface bâti

0 m²

Type de disponibilité

reserve fonciere nue

Type de propriétaire

ETABLISSEMENTS PUBLICS OU ORGANISMES ASSIMILES

Lien vers le règlement de la zone (GPU)

Ouvrir

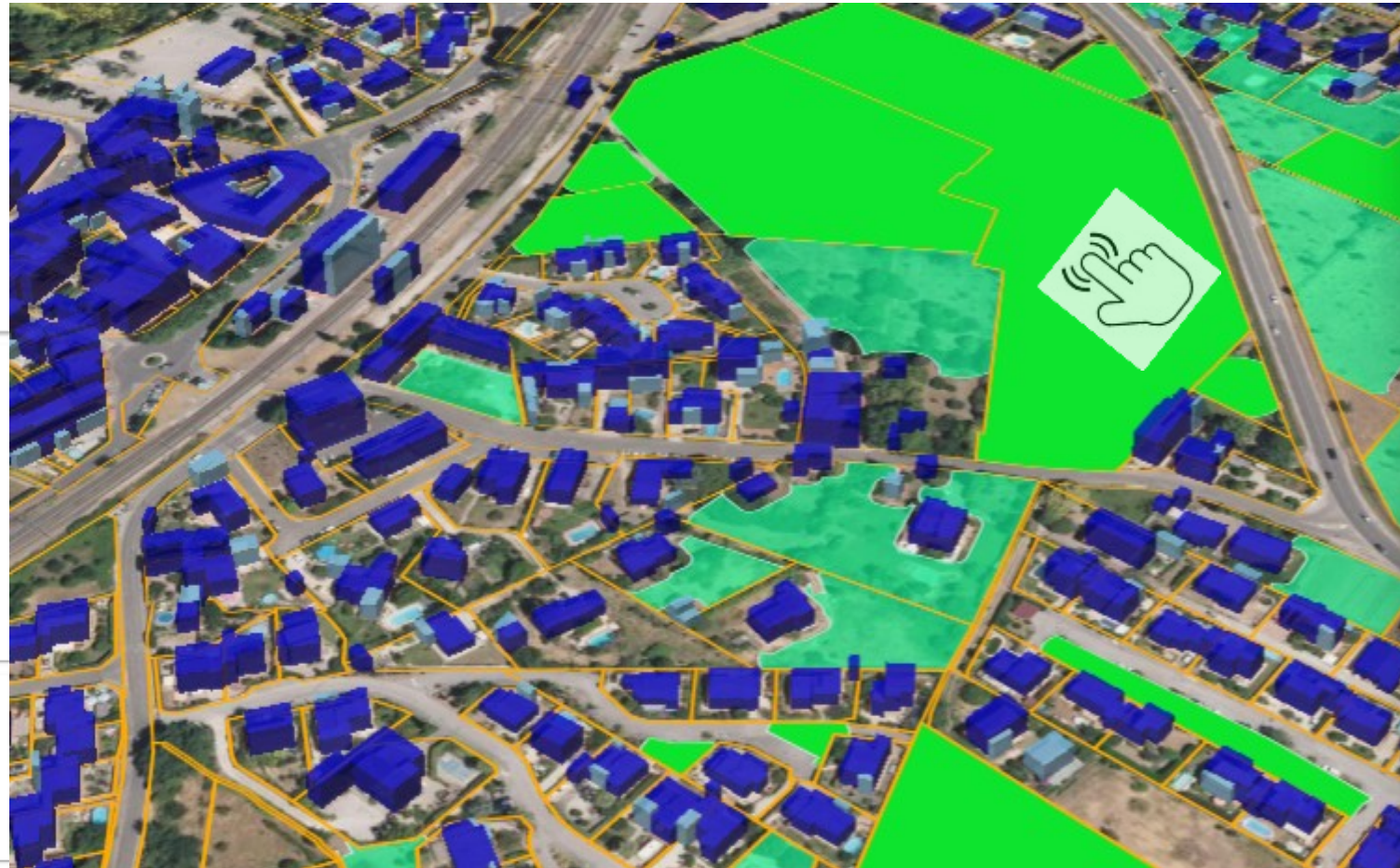
Lien Google Street View

Ouvrir

Lien vers Georisque

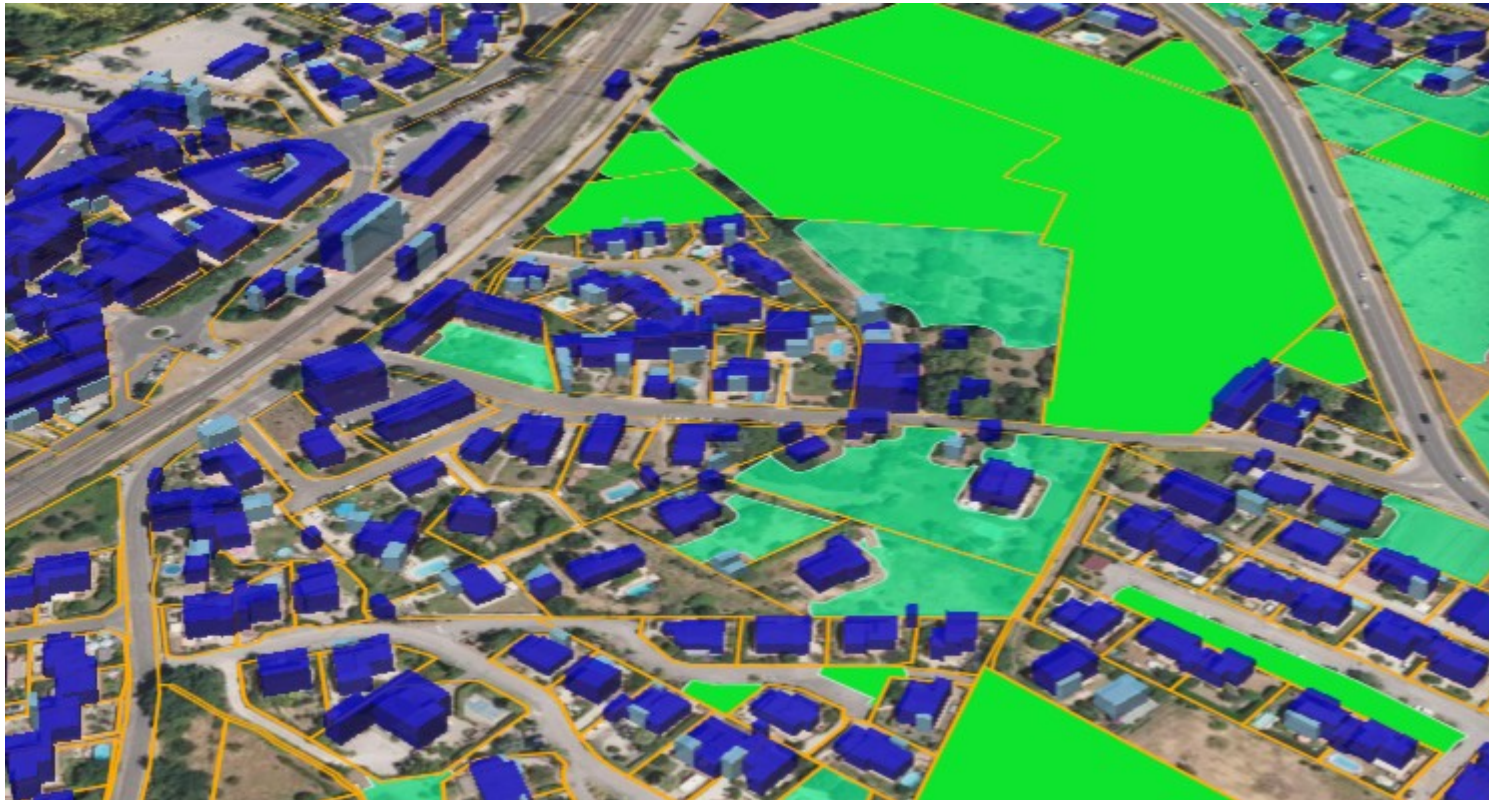
Ouvrir

Des informations à l'unité foncière et leurs liens vers des sites outils



Des filtres pour accélérer les recherches de disponibilités foncières

 Filtres



Surface minimale disponible

0 

inclure les valeurs nulles

Surface batie à partir de

1 

inclure les valeurs nulles

Zonage

Tout décocher

U

1AU

2AU

Activités

Naturel

Agricole


Autres

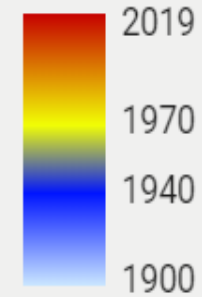
Afficher les autres valeurs

Des analyses thématiques en 1 clic pour guider l'analyse de terrain

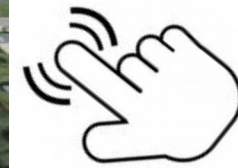


Styles

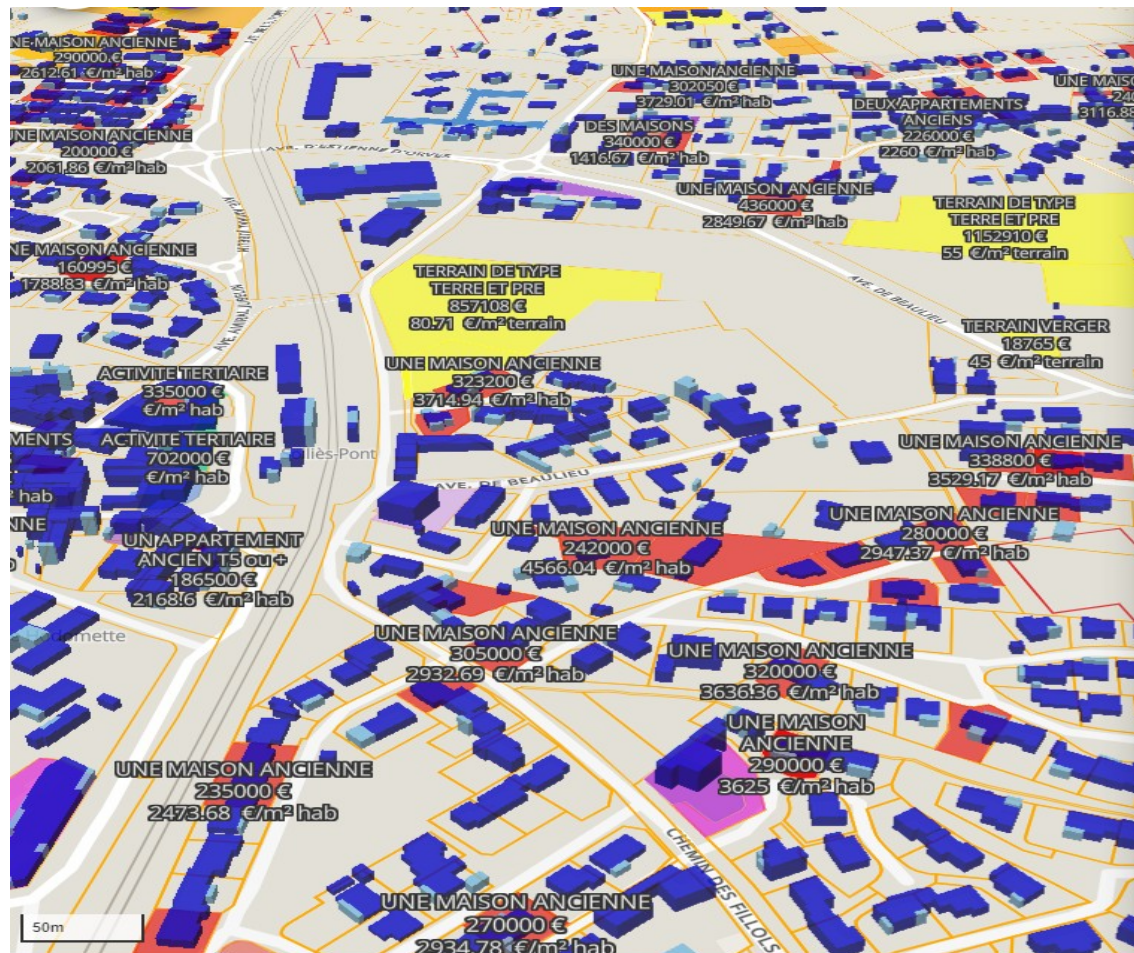
 Représente le bati selon son année de construction



2^{ème} module



Visualisation des transactions immobilières



Données

Filtres

Éléments sélectionnés
Aucun élément sélectionné

243 éléments de la vue actuelle

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	6553	148000	209500	281250	796610
€/ m2 habitable	1632.90	2613.64	3056.10	3321.91	3815.91
€/ m2 de terrain	47.00	314.70	650.00	936.81	1915.25

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
15/11/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		194000		306.96
10/11/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		165000		103.51
25/09/2017	UNE MAISON	96	338800	3529.17	840.69
21/09/2017	UN APPARTEMENT	62	174000	2806.45	
31/08/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		180000		261.25
31/07/2017	UN APPARTEMENT	55	195000	3545.45	
19/06/2017	UNE MAISON	92	270000	2934.78	661.76
31/05/2017	TERRAIN DE TYPE TAB		175000		255.1
20/04/2017	UN APPARTEMENT	45	134900	2997.78	

Des filtres pour connaître analyser « à la volée » chaque segment du marché immobilier



Données

Filtres

Éléments sélectionnés
Aucun élément sélectionné

29 éléments de la vue actuelle

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	229000	280000	300000	320000	358000
€/m2 habitable	2269.35	2849.67	3125.00	3625.00	3779.10
€/m2 de terrain	271.20	621.57	725.00	784.57	898.36

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/m2 habitable	€/m2 terrain
25/09/2017	UNE MAISON	96	338800	3529.17	840.69
21/03/2017	UNE MAISON	102	300000	2941.18	750
28/06/2016	UNE MAISON	95	280000	2947.37	700
16/06/2015	UNE MAISON	80	290000	3625	725
15/12/2014	UNE MAISON	97	313827	3235.33	784.57
01/08/2014	UNE MAISON	120	330000	2750	593.53
27/02/2014	UNE MAISON	153	436000	2849.67	291.83
12/02/2014	UNE	75	273000	3640	682.5

Exporter les données en CSV



Filtres

Filtre par segment

Niveau 1

BATI

Niveau 2

BATI - INDETERMINE

MAISON

APPARTEMENT

DEPENDANCE

ACTIVITE

MIXTE BATI

Niveau 3

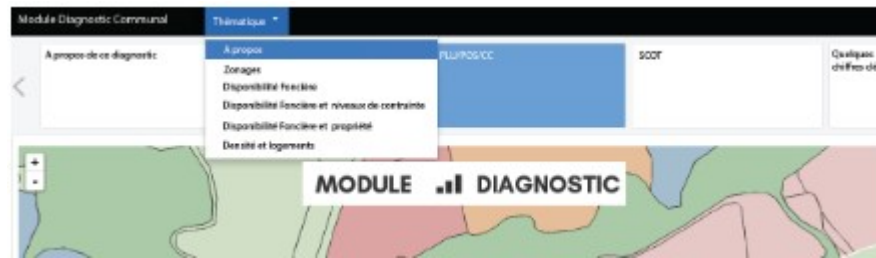
MAISON - INDETERMINEE

UNE MAISON

DES MAISONS

MARCHÉ ↔ FONCIER

3^{ème} module



Diagnostic communal

des territoires de comparaisons

5 thématiques

Zonages

Disponibilité Foncière

Disponibilité Foncière et niveaux de contrainte

Disponibilité Foncière et propriété

Densité et logements

COMMUNES CONSIDÉRÉES COMME SIMILAIRES :

CARROS, CHATEAURENARD, BIOT, LA COLLE-SUR-LOUP, FUYEUX, SAINT-REMY-DE-PROVENCE, -LA-SORGUE, PERNES-LES-FONTAINES

COMMUNES DU MÊME TERRITOIRE:

EPCI : CC de la Vallée du Gapeau

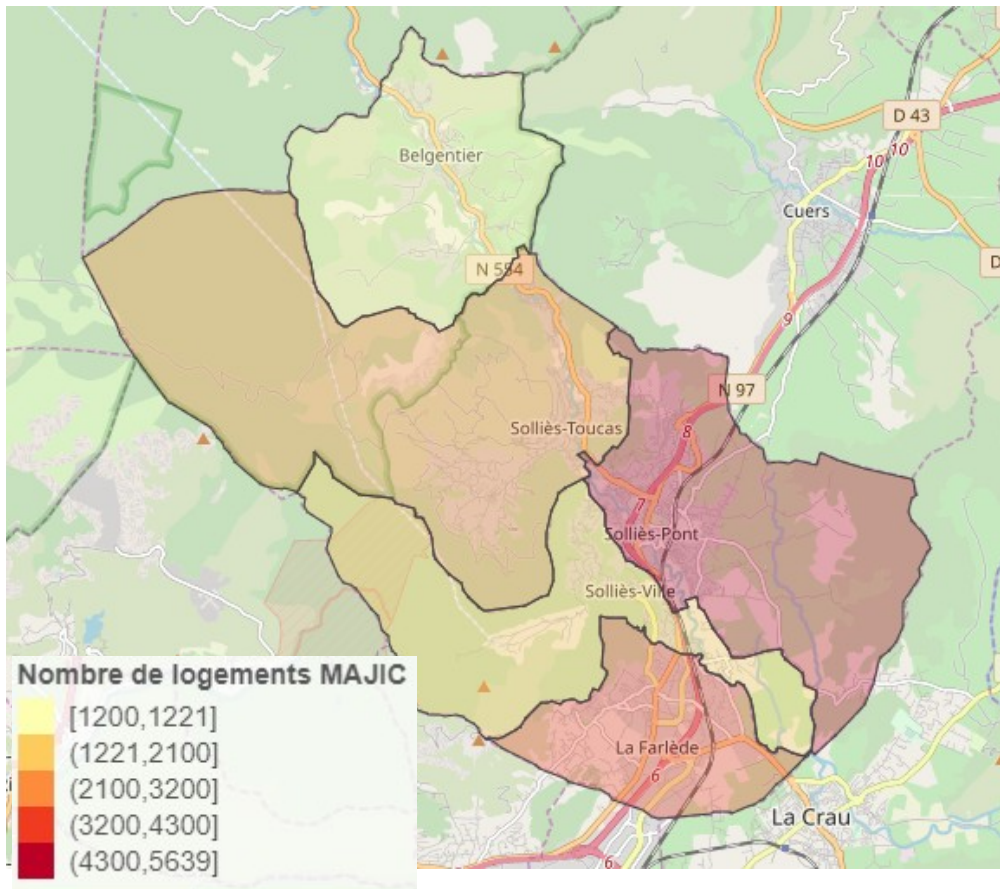
BELGENTIER, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

COMMUNES CONTIGUËS :

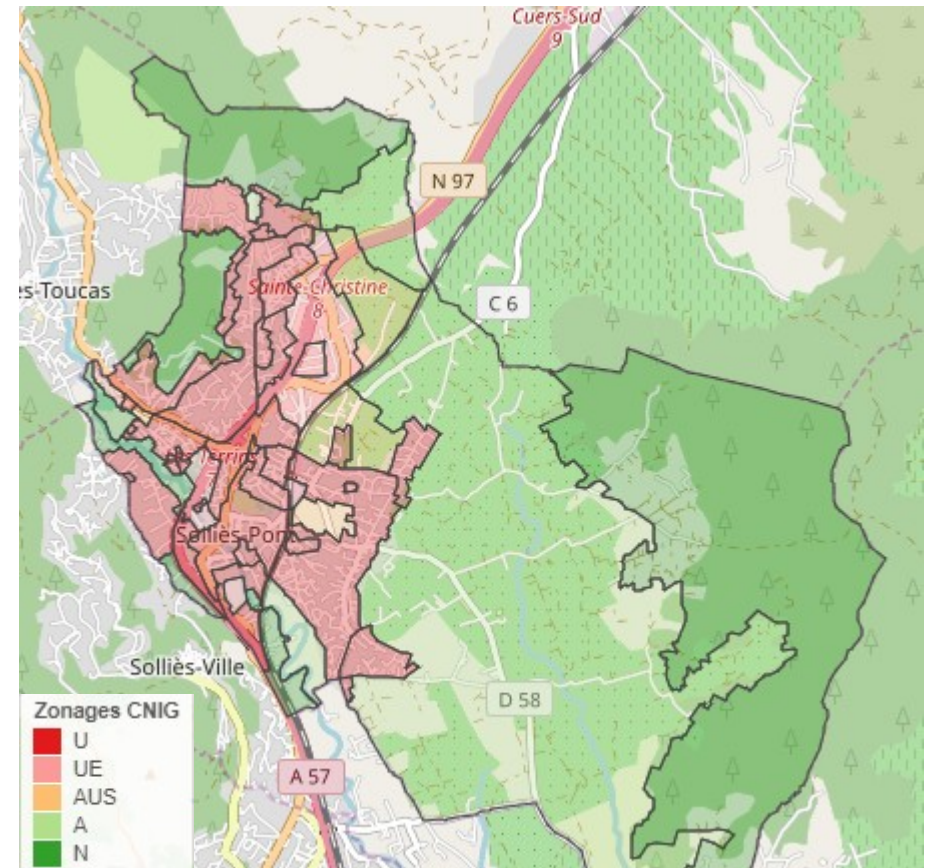
LA CRAU, CUERS, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

Des données disponibles à différentes échelles

SCOT

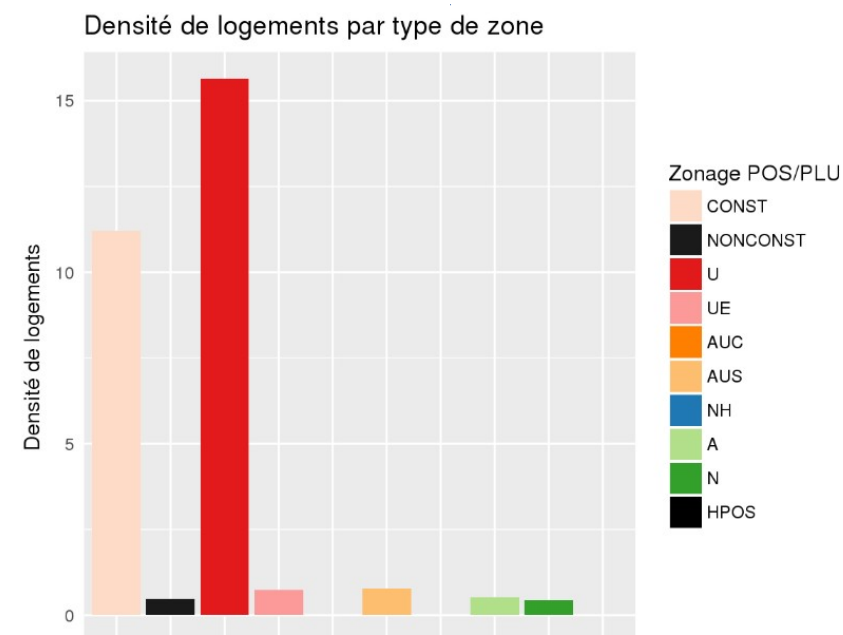
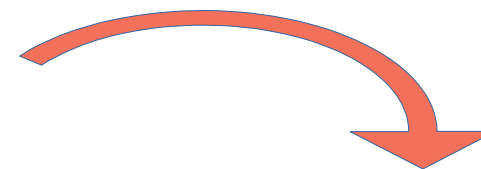


PLU/CC



Une source de données pour alimenter ou conforter des diagnostics

Variables	Nature		Zone CNIG							
	CONST	NONCONST	U	UE	AUC	AUS	NH	A	N	HPOS
SOLLIES-PONT										
Densité (en logements/ha)	11.21	0.48	15.64	0.75	0.00	0.77	0.00	0.53	0.43	0.00
Com. Contigues (#5)										
Densité (en logements/ha)	4.42	0.24	8.62	0.73	0.24	2.08	1.12	0.45	0.12	0.00
EPCI (#4)										
Densité (en logements/ha)	2.58	0.23	4.23	0.51	0.35	3.34	0.00	0.54	0.20	0.00
Comm. similaires (#12)										
Densité (en logements/ha)	4.31	0.31	6.78	0.24	2.69	2.11	1.59	0.40	0.20	0.00
Département (#153)										
Densité (en logements/ha)	4.95	0.22	10.35	0.88	2.29	1.77	0.43	0.24	0.12	1.56
Région - (#1426)										
Densité (en logements/ha)	4.83	0.20	10.98	0.49	1.80	0.69	0.63	0.12	0.06	0.71



4^{ème} module



Déposer de la donnée

pour la mettre à jour ou

pour tester des scénarii

Tout utilisateur peut déposer de la donnée plus fraîche

Tester et calculer
modif/révision de PLU
modification de PPR

Contrôle et Validation
par l'équipe Urbansimul

Confidentialité assurée
de la donnée

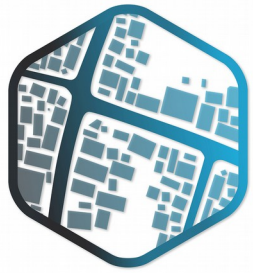
5^{ème} module



Exporter la donnée
pour ne pas rendre captifs les utilisateurs

Intégrer l'intelligence de la donnée Urbansimul dans les logiciels de chaque utilisateur

Permettre d'alimenter le travail des Sigistes/informaticiens/BE



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un outil d'aide à la décision pour quelles finalités ?

- Gagner du temps sur la collecte et le traitement des données
- Libérer du temps pour discuter et simuler des stratégies d'aménagement
- Contribuer collectivement à la compréhension des dynamiques foncières

Utilisation par les collectivités : le Pays d'Apt

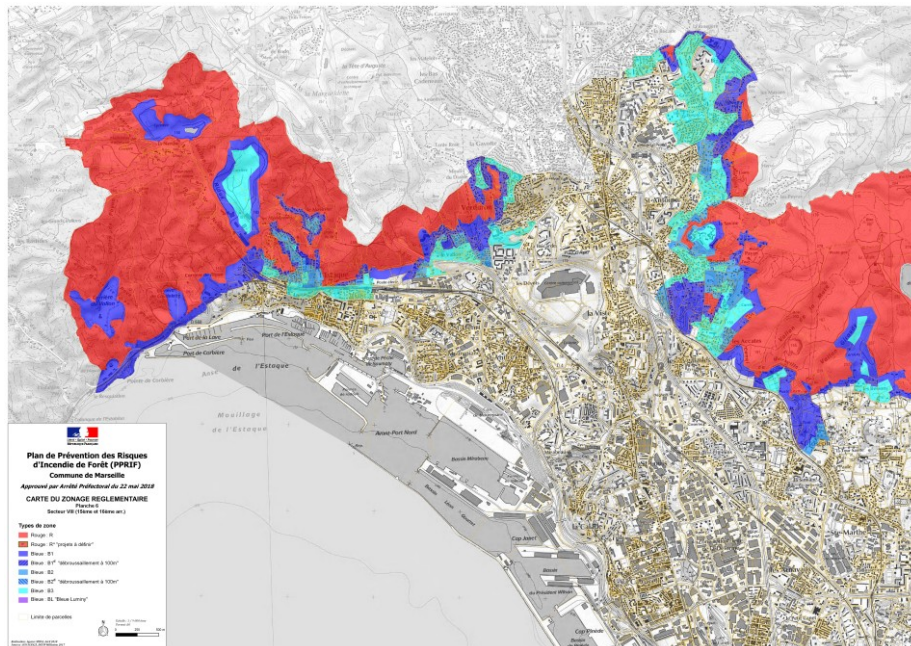


SCOT :
identification
des gisements
en zones Au

Etude foncière

PLH : repérage des
gisements voués à l'habitat

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



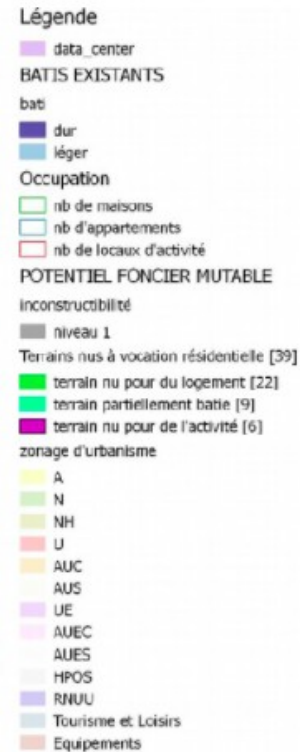
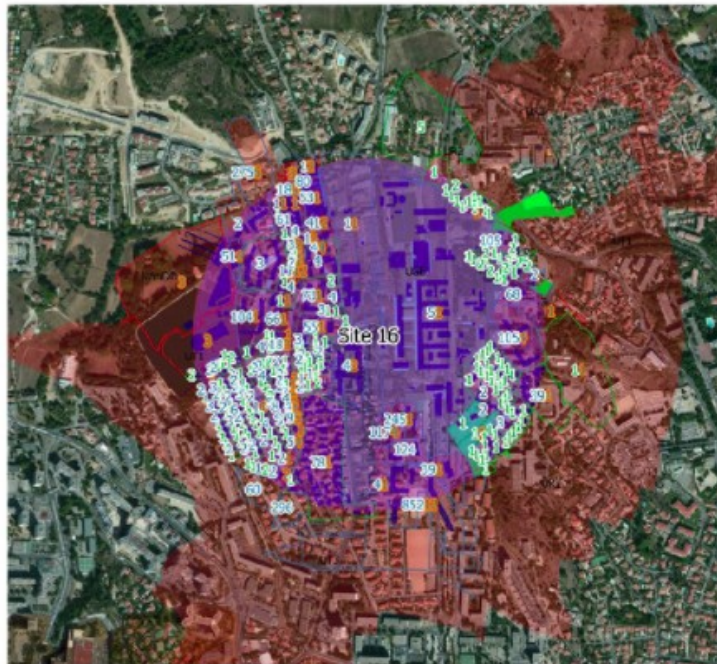
objectiver la contrainte apportée par le PPRiF sur l'urbanisation à venir et les droits à construire



PRÉFET DES
BOUCHES-DU-RHÔNE

PRÉFET DE POLICE DES
BOUCHES-DU-RHÔNE

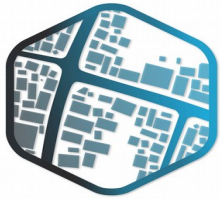
Des utilisations très variées : Data centers en PACA, repérage des potentiels de récupération d'énergie



Potentiels projets d'aménagement



Aide à la mise au point d'une méthode d'évaluation sur 16 sites



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

Un projet en mouvement...

- ...pour compléter les fonctionnalités : un nouveau module en phase test : **le module pronostic**
- ...pour améliorer l'outil : ateliers de co-design de service



neoclide
Innovation pour les villes et les territoires

- ...pour le développer sur d'autres régions : Corse, Occitanie

Module marchés immobiliers et fonciers d'urbansimul : la donnée DV3F



Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)

 DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES



Acteurs publics de l'aménagement

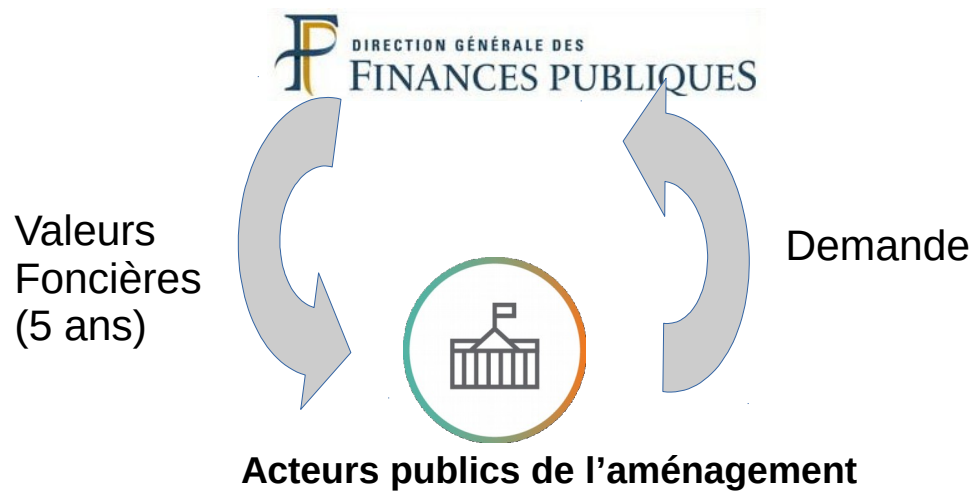


Demande

Juillet 2011

Avril 2019

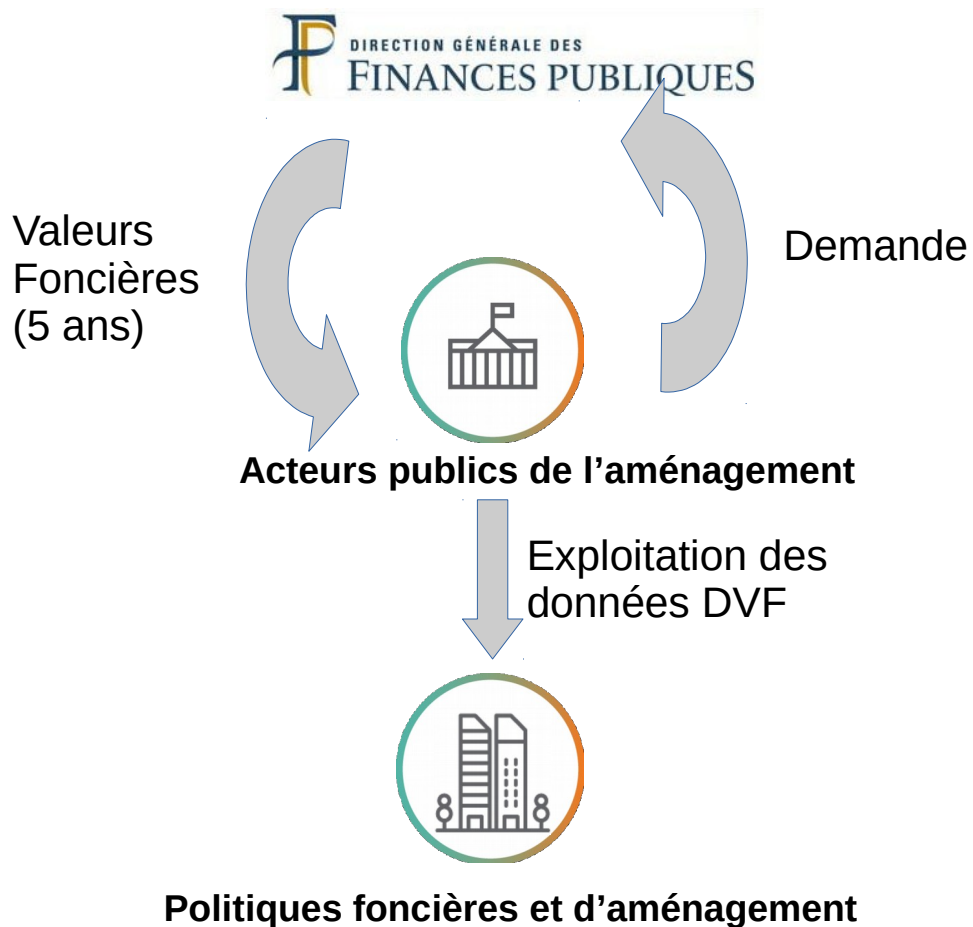
Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



Juillet 2011

Avril 2019

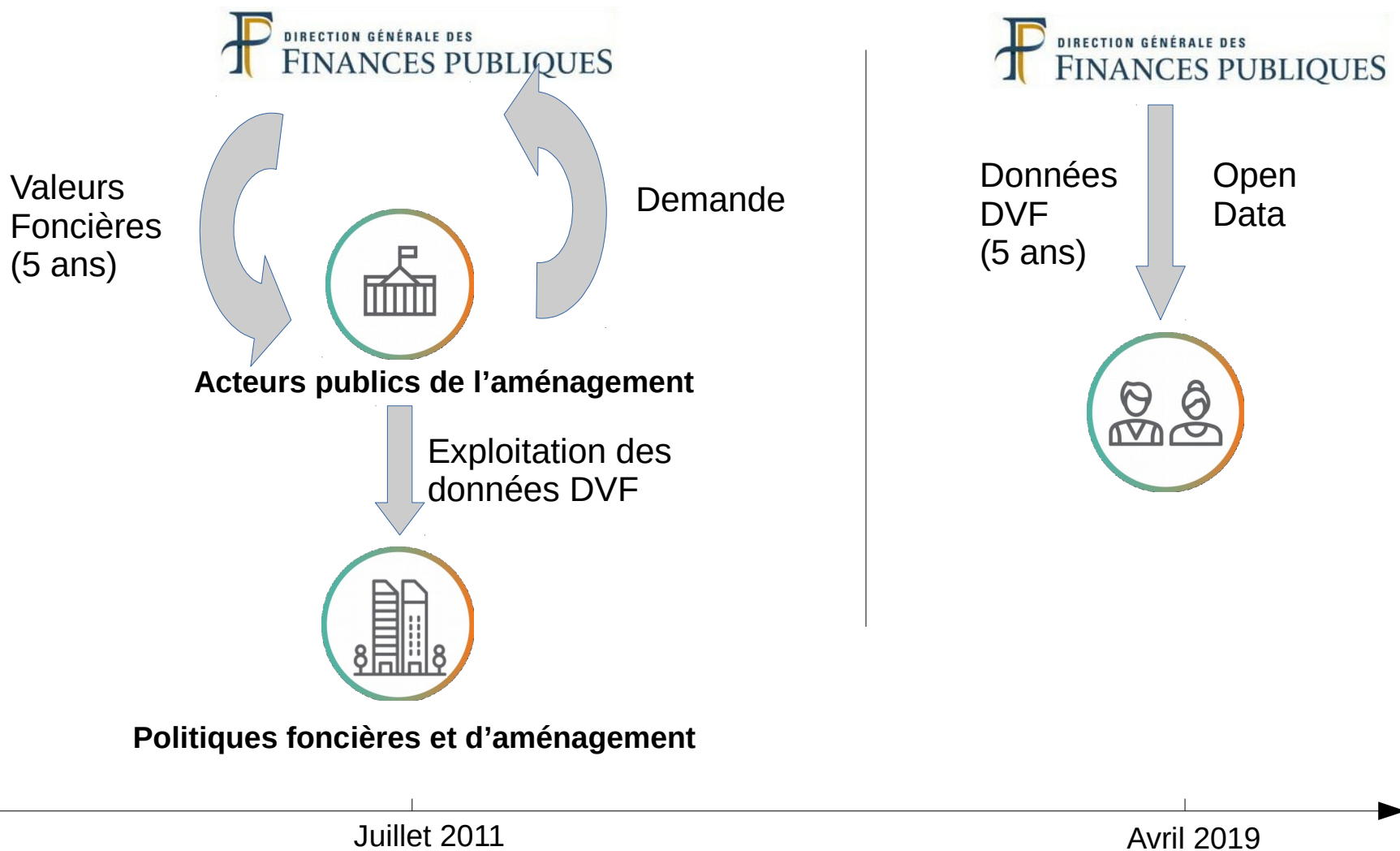
Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



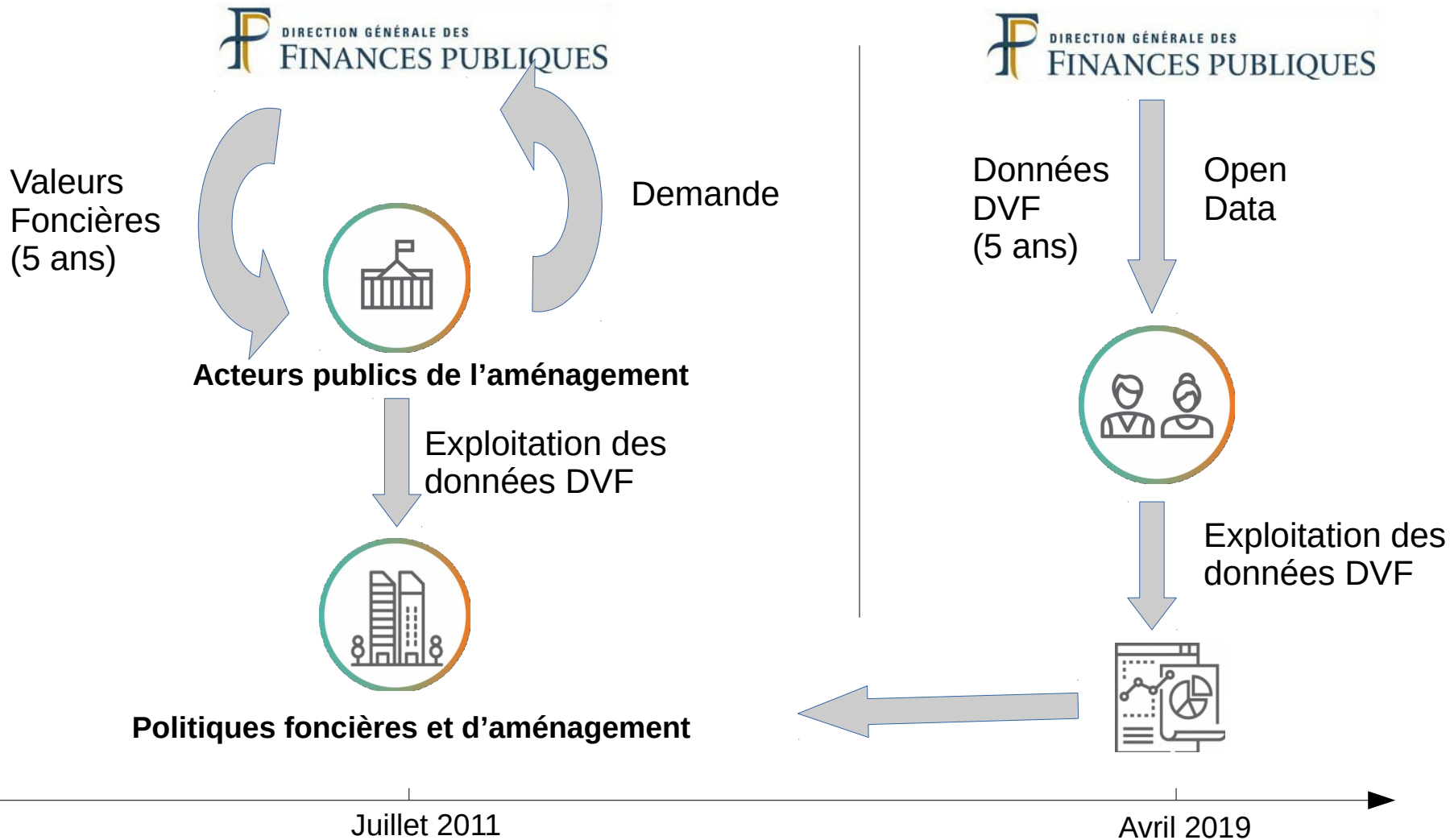
Juillet 2011

Avril 2019

Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)

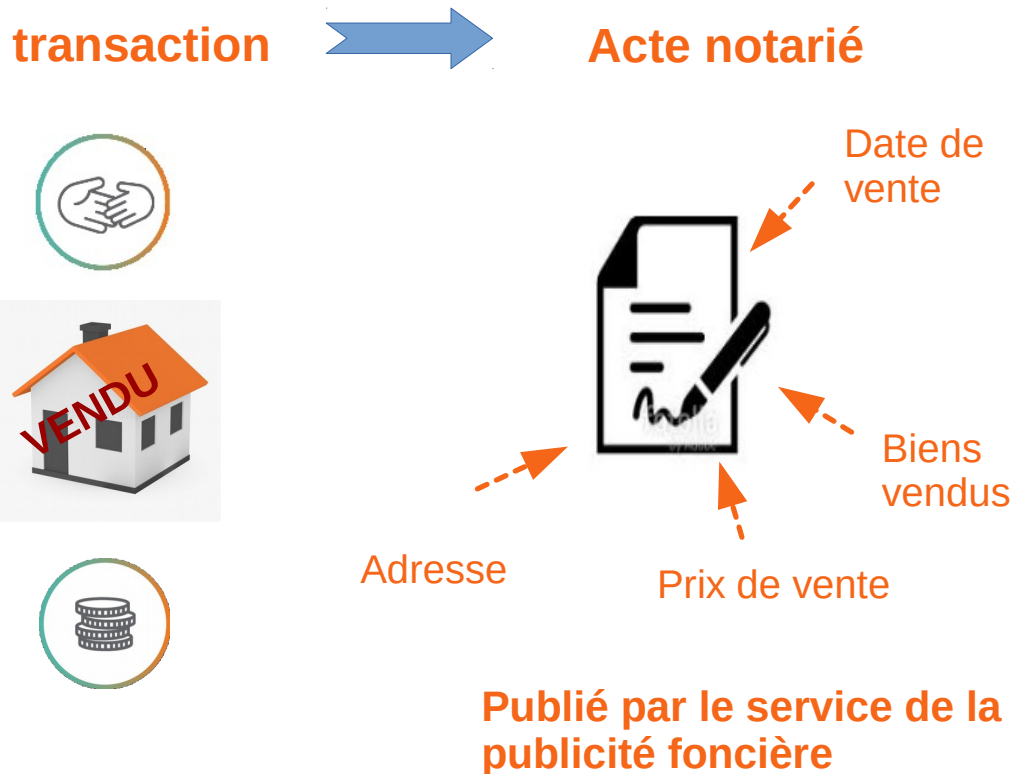


Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)

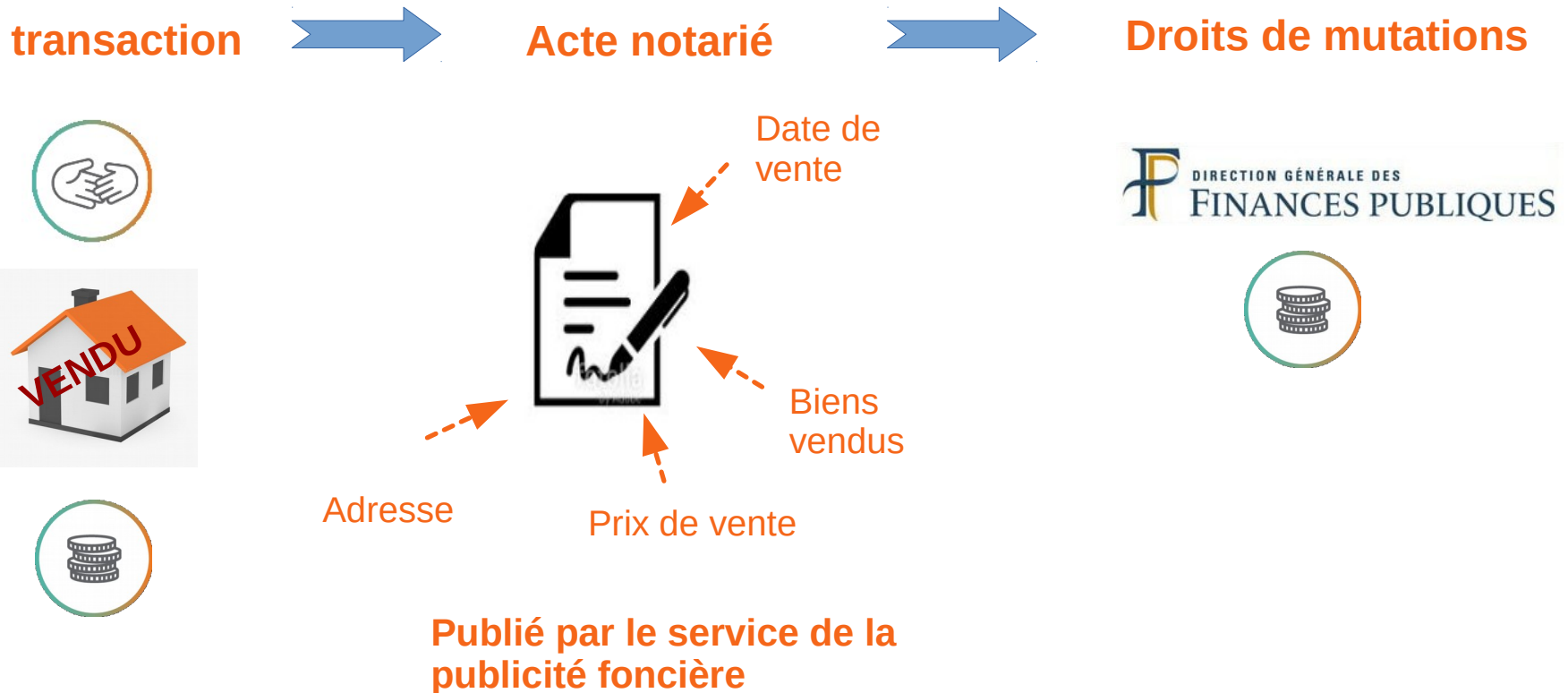
Source de données regroupant les **mutations immobilières à titre onéreux** constituée par la DGFIP pour percevoir les droits de mutation (exclut donations, successions, transferts de société)



**Publié par le service de la
publicité foncière**

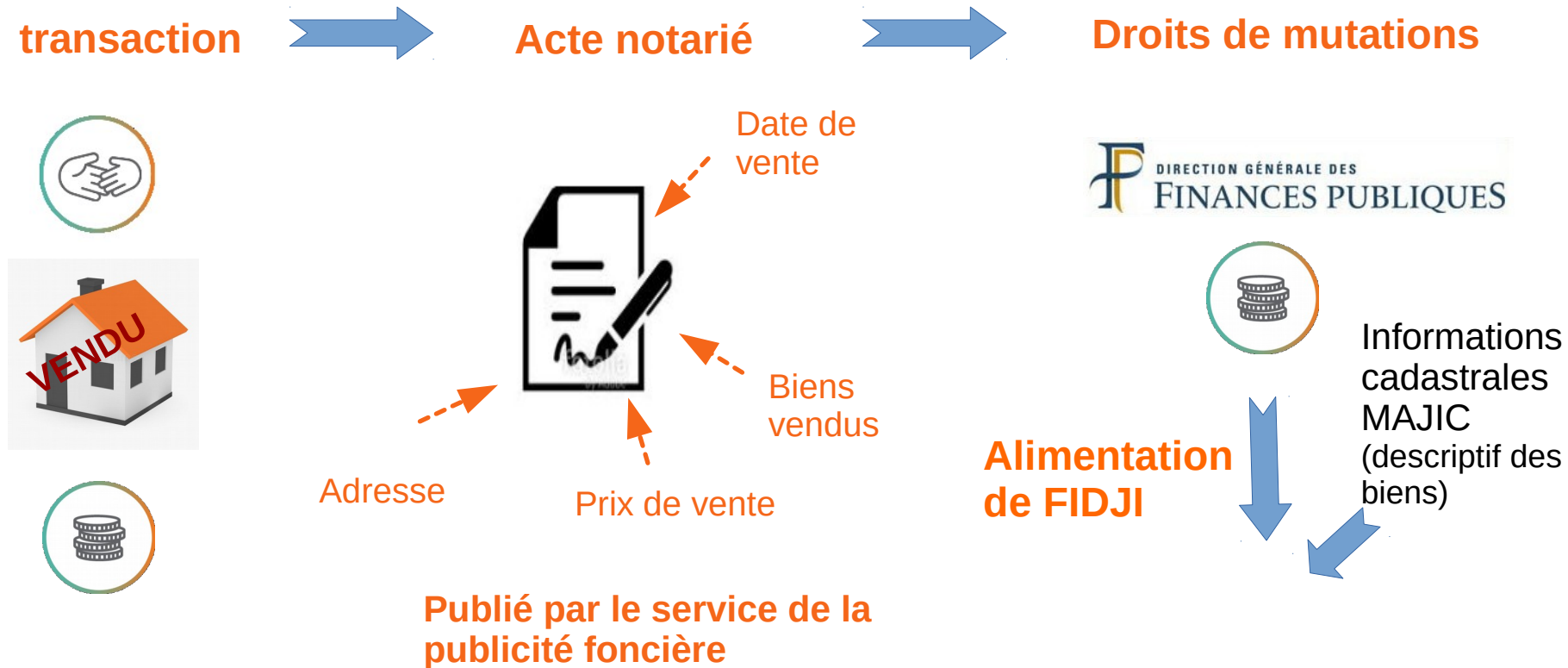
Une donnée source : DVF (Demande de valeur foncière)

Source de données regroupant les **mutations immobilières à titre onéreux** constituée par la DGFIP pour percevoir les droits de mutation (exclut donations, successions, transferts de société)



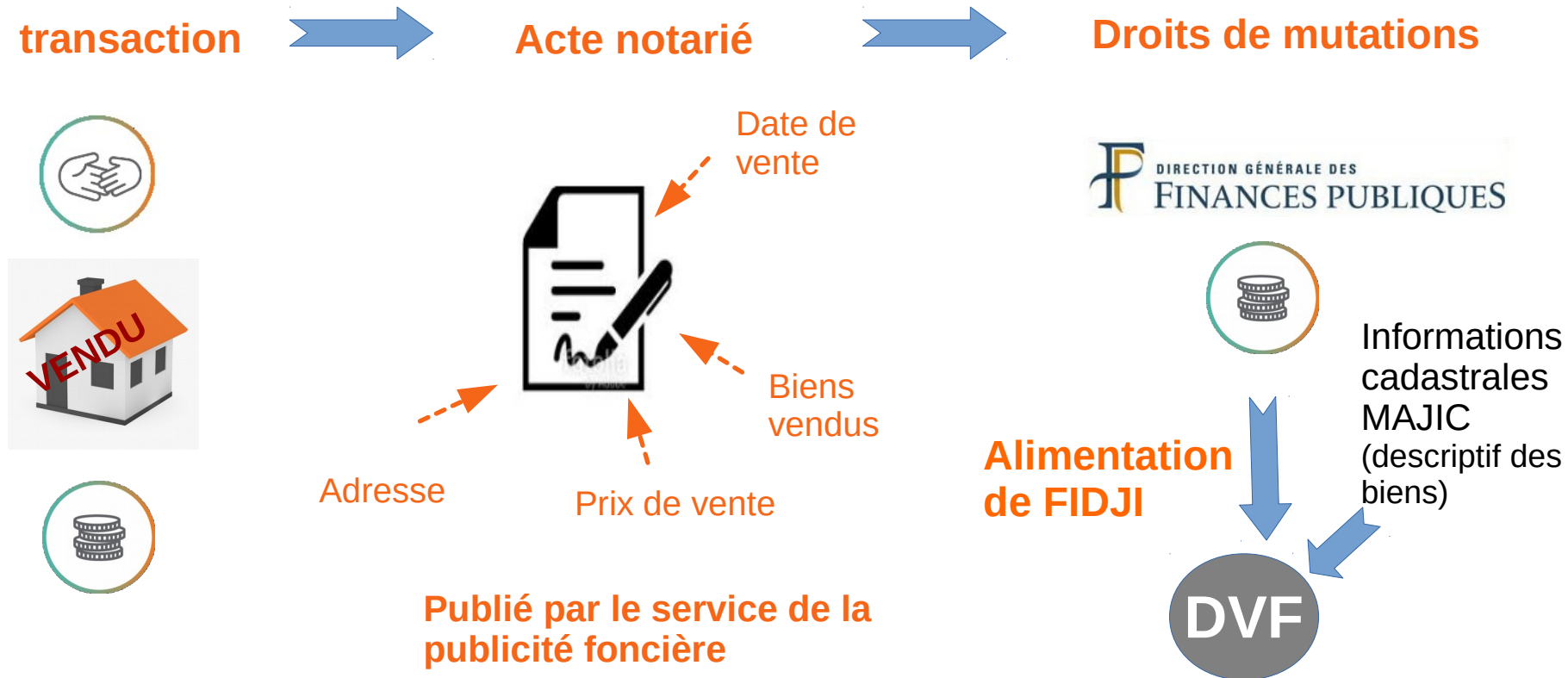
Une donnée source : DVF (Demande de valeur foncière)

Source de données regroupant les **mutations immobilières à titre onéreux** constituée par la DGFIP pour percevoir les droits de mutation (exclut donations, successions, transferts de société)



Une donnée source : DVF (Demande de valeur foncière)

Source de données regroupant les **mutations immobilières à titre onéreux** constituée par la DGFIP pour percevoir les droits de mutation (exclut donations, successions, transferts de société)



La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive

La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive



Homogène



La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive



Homogène



Fiable et
précise

La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive



Fiable et
précise



Homogène



Libre et
gratuite



La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive



Fiable et précise



Homogène



Libre et gratuite



Geo-localisation possible

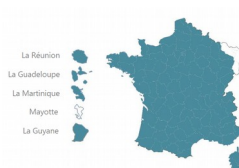
La donnée DVF : avantages et limites



Exhaustive



Homogène



Fiable et précise



Libre et gratuite



Geo-localisation possible



5914P01 2012P00630 1594D*1 000001 04/01/2012 Vente 435000,00 17 RUE
5914P01 2012P00631 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 123000,00 4 RUE
5914P01 2012P00656 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 353000,00 90 BD
5914P01 2012P00656 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 353000,00 82 BD
5914P01 2012P00661 1594D*1 000001 14/01/2012 Vente 69070,00 10 RUE
5914P01 2012P00663 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 179750,00 94 RUE
5914P01 2012P00663 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 179750,00 94 RUE
5914P01 2012P00666 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 196000,00 7 RUE
5914P01 2012P00666 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 196000,00 3 RUE
5914P01 2012P00678 1594D*1 000001 05/01/2012 Vente 115000,00 13 RUE
5914P01 2012P00685 1594D*1 000001 09/01/2012 Vente 109000,00 38 RUE
5914P01 2012P00690 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 245000,00 16 RUE
5914P01 2012P00690 1594D*1 000001 03/01/2012 Vente 245000,00 16 RUE
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV
5914P01 2012P00703 1594D*1 000001 13/01/2012 Vente 235000,00 12 AV

- Donnée brute,
- Complexe à exploiter en l'état
- n'a pas comme vocation 1ere l'observation foncière
- Descriptif de biens limité

La base de données DV3F

Vers une donnée structurée et enrichie

Donnée brute
DGFIP



Exhaustive



Fiable et
précise



Homogène



Libre et
gratuite

Bases
de
données
Cerema



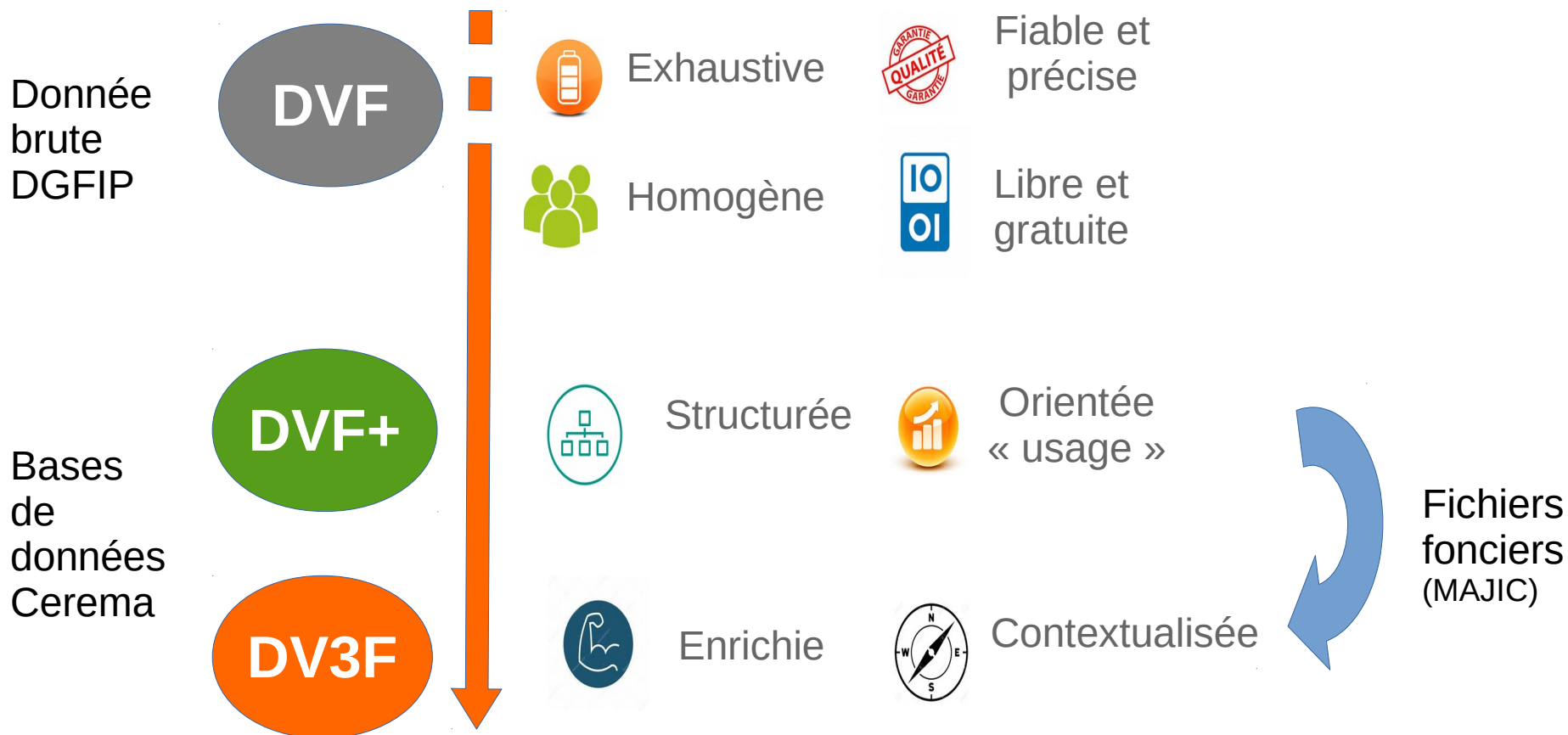
Structurée



Orientée
« usage »

La base de données DV3F

Vers une donnée structurée et enrichie



Principales informations disponibles dans DV3F

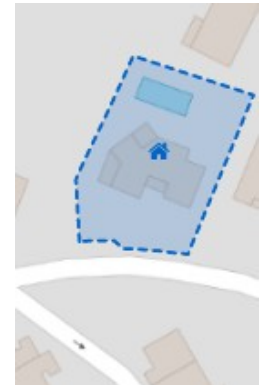
(Exemple fictif)

Type de transaction : Vente
Valeur foncière : 350 000 €
Date de la transaction : 10 juin 2014
Adresse : 3 rue Belleville, Velaux

- DVF et DVF+



Géolocalisation



Type de bien : Maison
Nombre de pp : 5
Superficie bâtie : 100 m²

Superficie du terrain :
800 m²

Principales informations disponibles dans DV3F

(Exemple fictif)

Type de transaction : Vente
Valeur foncière : 350 000 €
Date de la transaction : 10 juin 2014
Adresse : 3 rue Belleville, Velaux

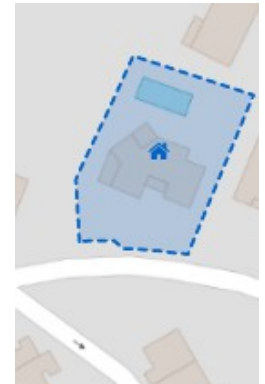
- DVF et DVF+
- Fichiers Fonciers

Vendeur :
Promoteur
« Limmo »



Acheteur :
Personne
Physique

Géolocalisation



Type de bien : Maison
Nombre de pp : 5
Superficie bâtie : 100 m²

Superficie du terrain :
800 m²

Date de construction : 1972

Pour plus d'information

- Consulter le site : <https://datafoncier.cerema.fr/>



The screenshot shows the Cerema website homepage. At the top left is the Cerema logo with the tagline 'Datafoncier, données pour les territoires'. To the right is a navigation menu with links for 'Données', 'Usages', 'Accompagnement', 'Ressources', and 'Evénements'. The main banner features an aerial view of a town with the text 'Aménagement et foncier des données foncières au service des territoires'. Below the banner are four teal-colored boxes, each representing a service: 'Fichiers fonciers' (with a 'Découvrir les fichiers' button), 'DV3F' (with a 'Découvrir la donnée' button), 'Ressources' (with an 'Accéder aux ressources' button), and 'Accompagnement' (with a 'Voir les formations' button).

- La base de données DVF+ open-data en téléchargement libre
- Pour toute question : dv3f@cerema.fr

DV3F dans Urbansimul

The screenshot displays the UrbanSIMUL web application interface. On the left, a 'Fiche d'information' panel provides details for a property: 'Type de bien' (UN APPARTEMENT ANCIEN T2), 'Identifiant de mutation' (2535931), 'Date de mutation' (02/12/2016), 'Annee de mutation' (2016), 'Prix du bien' (218500 €), 'Prix au m² habitable' (4370 €), 'Prix du terrain au m²' (0 €), and 'Surface bâtie' (50 m²). The central map shows an aerial view of a city block with various colored overlays representing different urban planning categories. A hand cursor is positioned over a specific area on the map. On the right, a settings panel titled 'Module DVF' allows users to filter the map's content. The 'DVF' section is expanded, showing options for 'Immobilier bâti (ponctuel)', 'Immobilier bâti (polygone)' (checked), and 'Immobilier non bâti'. The 'Unité foncière' section is also expanded, showing options for 'UF', 'UF mutées récemment', 'UF non mobilisable', and 'UF mobilisable' (checked). The 'Grand gisement' section is expanded, showing options for 'Gisement carroyé' (checked) and 'Gisement?'. The 'Bâti' section is expanded, showing options for 'Bati >= 2007?', 'Bati' (checked), 'Dur', and 'Léger'. The 'Document d'urbanisme' section is expanded, showing options for 'PLU' and 'Zonage activités économiques'. The 'Contrainte' section is expanded, showing the 'Habillage' option checked.

Fiche d'information

bâti (polygone) Immobilier bâti (polygone) **Immobilier bâti (polygone)**

Type de bien
UN APPARTEMENT ANCIEN T2

Identifiant de mutation
2535931

Date de mutation
02/12/2016

Annee de mutation
2016

Prix du bien
218500 €

Prix au m² habitable
4370 €

Prix du terrain au m²
0 €

Surface bâtie
50 m²

Module DVF

- Immobilier bâti (ponctuel)
- Immobilier bâti (polygone)
- Immobilier non bâti

Unité foncière

- UF
- UF mutées récemment
- UF non mobilisable
- UF mobilisable
 - UF mobilisable sur terrain nu
 - UF mobilisable partiellement bâtie
 - UF mobilisable activités sur terrain nu
 - UF mobilisable activités partiellement bâtie

Grand gisement

- Gisement carroyé
- Gisement?

Bâti

- Bati >= 2007?
- Bati
 - Dur
 - Léger

Document d'urbanisme

- PLU
- Zonage activités économiques

Contrainte

- Habillage

DV3F dans Urbansimul

Module DVF

6394.74 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
246120 €
5723.72 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
196000 €
4558.14 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
125000 €
3787.88 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
160325 €
5344.17 €/m² hab

ANCIEN T2
119000 €
3966.67 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
241200 €
3710.77 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
120000 €
3870.97 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
304000 €
4470.59 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
231000 €
5021.74 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
157000 €
4131.58 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
218500 €
4370 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
145000 €
4531.25 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
210000 €
4038.46 €/m² hab

UN APPARTEMENT ANCIEN T2
120000 €
3428.57 €/m² hab

Données **Filtres**

Filter par segment

Niveau 1
BATI

Niveau 2
APPARTEMENT

Niveau 3
UN APPARTEMENT

Niveau 4
UN APPARTEMENT ANCIEN

Niveau 5
UN APPARTEMENT ANCIEN T2

Filter par année de mutation

Année de mutation à partir de 2014

Année de mutation jusqu'à 2017

DV3F dans Urbansimul

Module DVF



Données Filtres

Éléments sélectionnés

datemut	Libellé	sbati	valeurfonc	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
27/04/2017	UN APPARTEMENT	31	120000	3870.97	

49 éléments de la vue actuelle

€	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	93232	139750	167000	230000	298775
€/ m2 habitable	3290.71	3716.44	4156.70	5037.49	6344.08
€/ m2 de terrain	0	0	0	0	0

Date de mutation	Libellé	Surface bati	Valeur foncière	€/ m2 habitable	€/ m2 terrain
18/12/2017	UN APPARTEMENT	25	102000	4080	
08/12/2017	UN APPARTEMENT	32	145000	4531.25	
14/11/2017	UN APPARTEMENT	38	157000	4131.58	
04/10/2017	UN APPARTEMENT	37	150000	4054.05	
29/09/2017	UN APPARTEMENT	30	160325	5344.17	
19/09/2017	UN APPARTEMENT	34	296500	8720.59	
10/08/2017	UN APPARTEMENT	46	169000	3673.91	
17/07/2017	UN APPARTEMENT	33	160000	4848.48	



URBANSIMUL

