



# 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 :

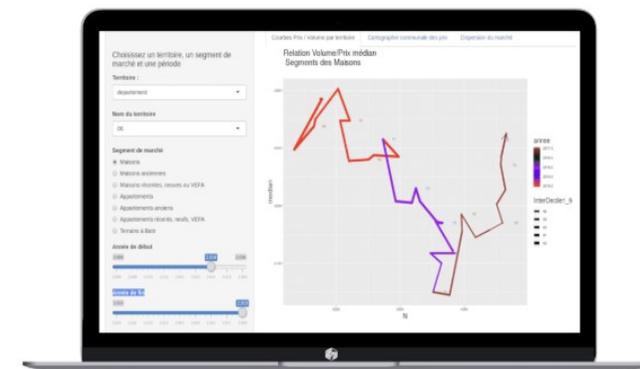
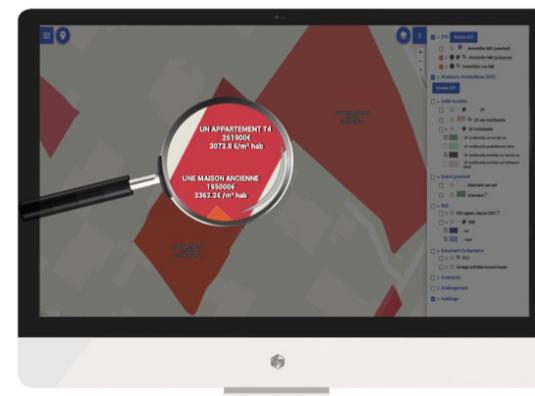
- d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible
- d'organiser la prospection sur le foncier
- d'analyser des scénarios d'urbanisation

<https://urbansimul.fr>

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

Accès personnel  
pour les organismes publics  
sur leur territoire de compétences

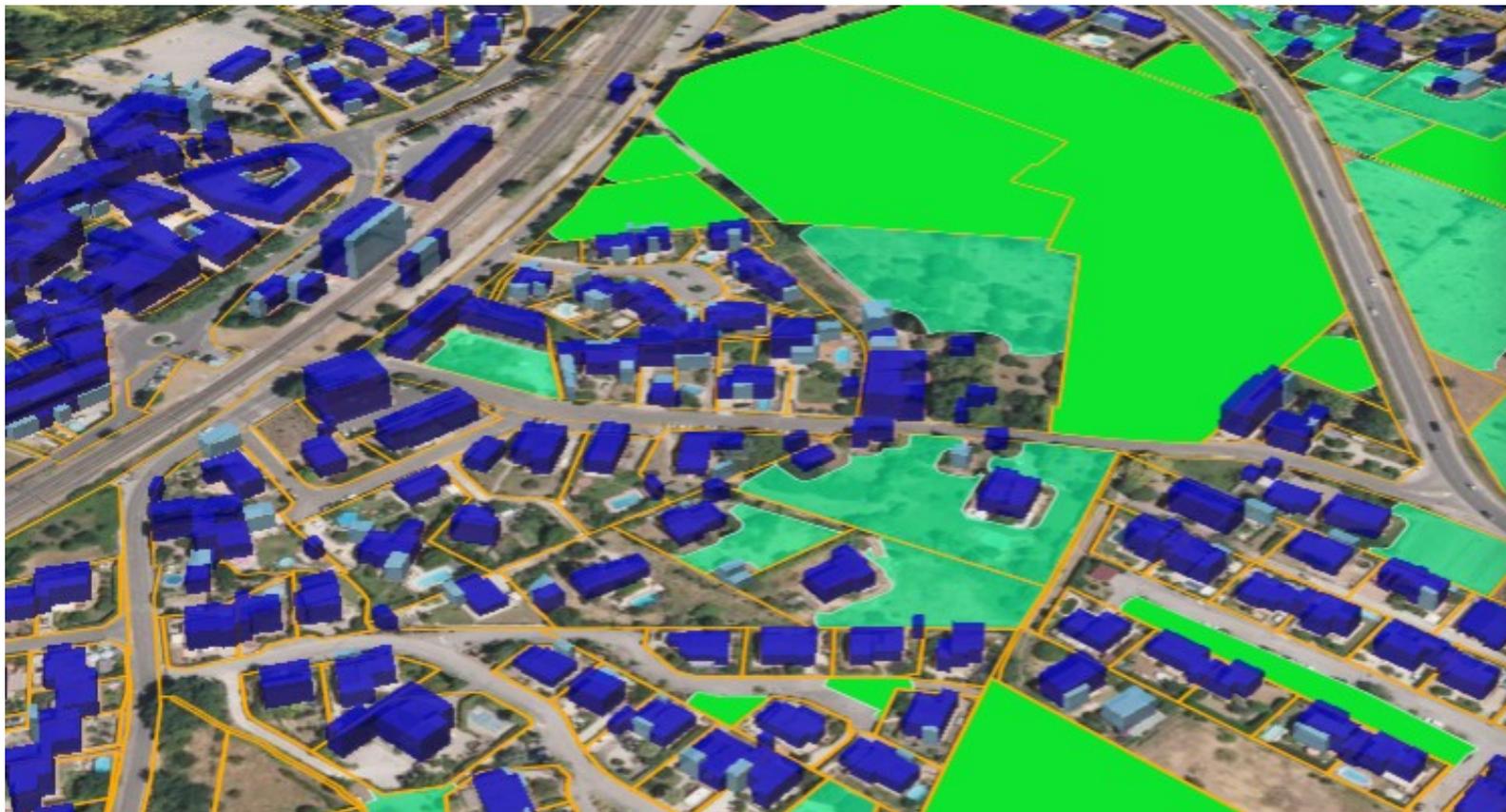
- 🏠 Accueil
- 📍 Carto WEB
- 📄 Export SIG
- 📊 DYNAMARK **Nouveau**
- 🔃 Marché foncier
- 📊 Diagnostic
- 📄 Dépôt
- 📖 En savoir plus
- 📖 F.A.Q
- 👉 Astuces



# 1<sup>er</sup> module



## Consultation des disponibilités foncières



## Fiche d'information

### Surface disponible

20902 m<sup>2</sup>

### Surface de l'UF

20977 m<sup>2</sup>

### Surface bâti

0 m<sup>2</sup>

### Type de disponibilité

reserve fonciere nue

### Type de propriétaire

ETABLISSEMENTS PUBLICS OU ORGANISMES ASSIMILES

### Lien vers le règlement de la zone (GPU)

Ouvrir

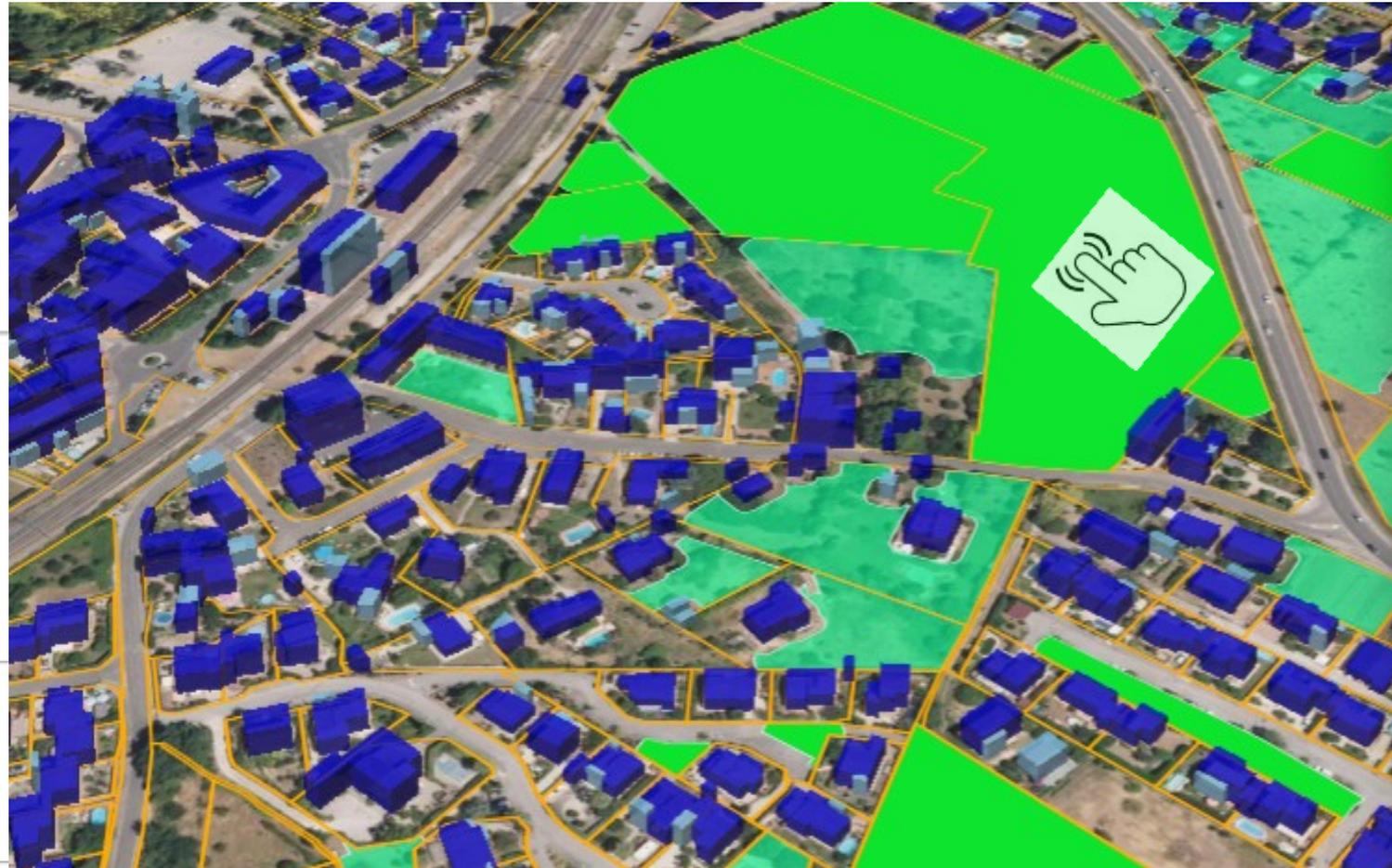
### Lien Google Street View

Ouvrir

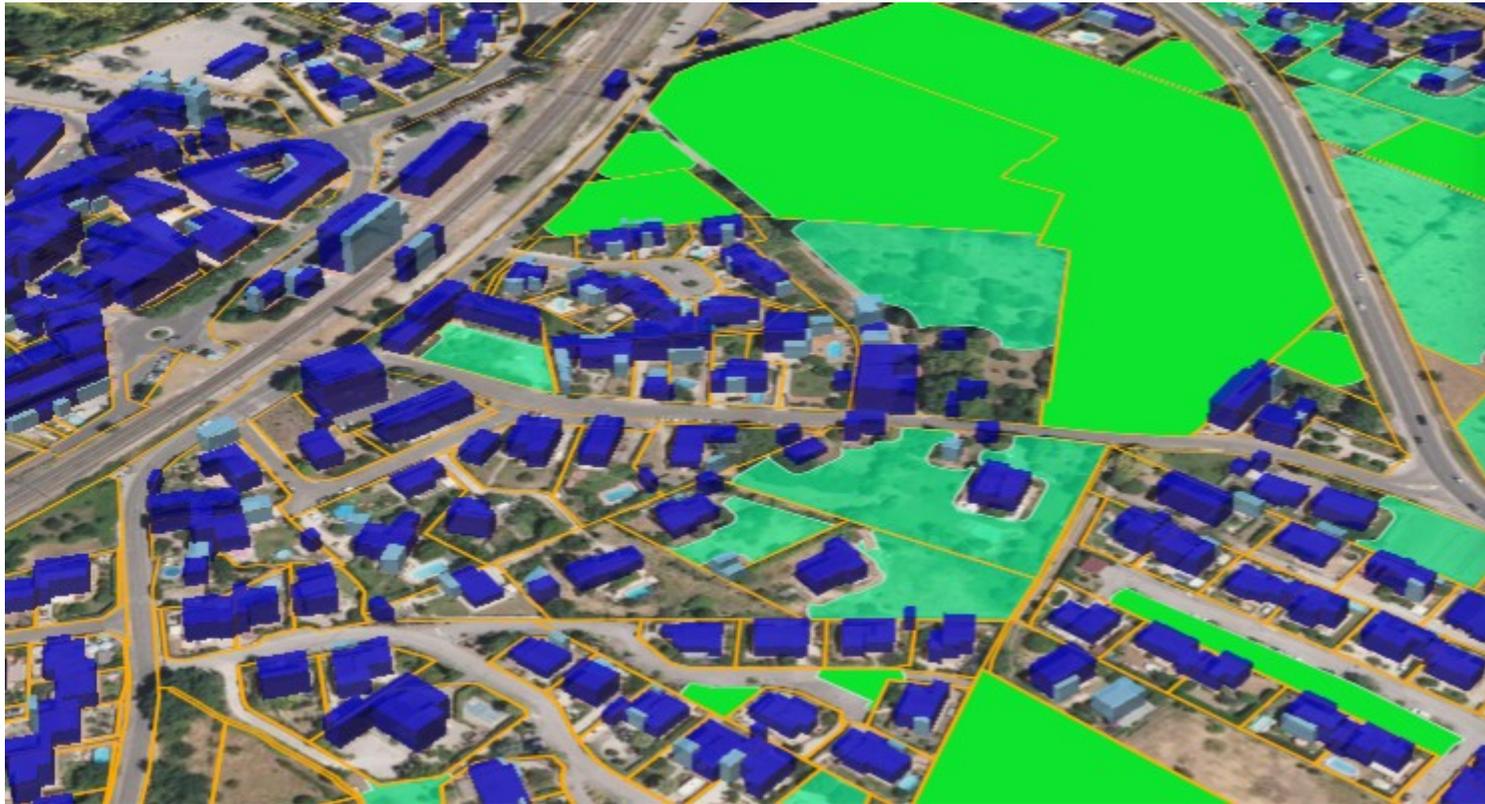
### Lien vers Georisque

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

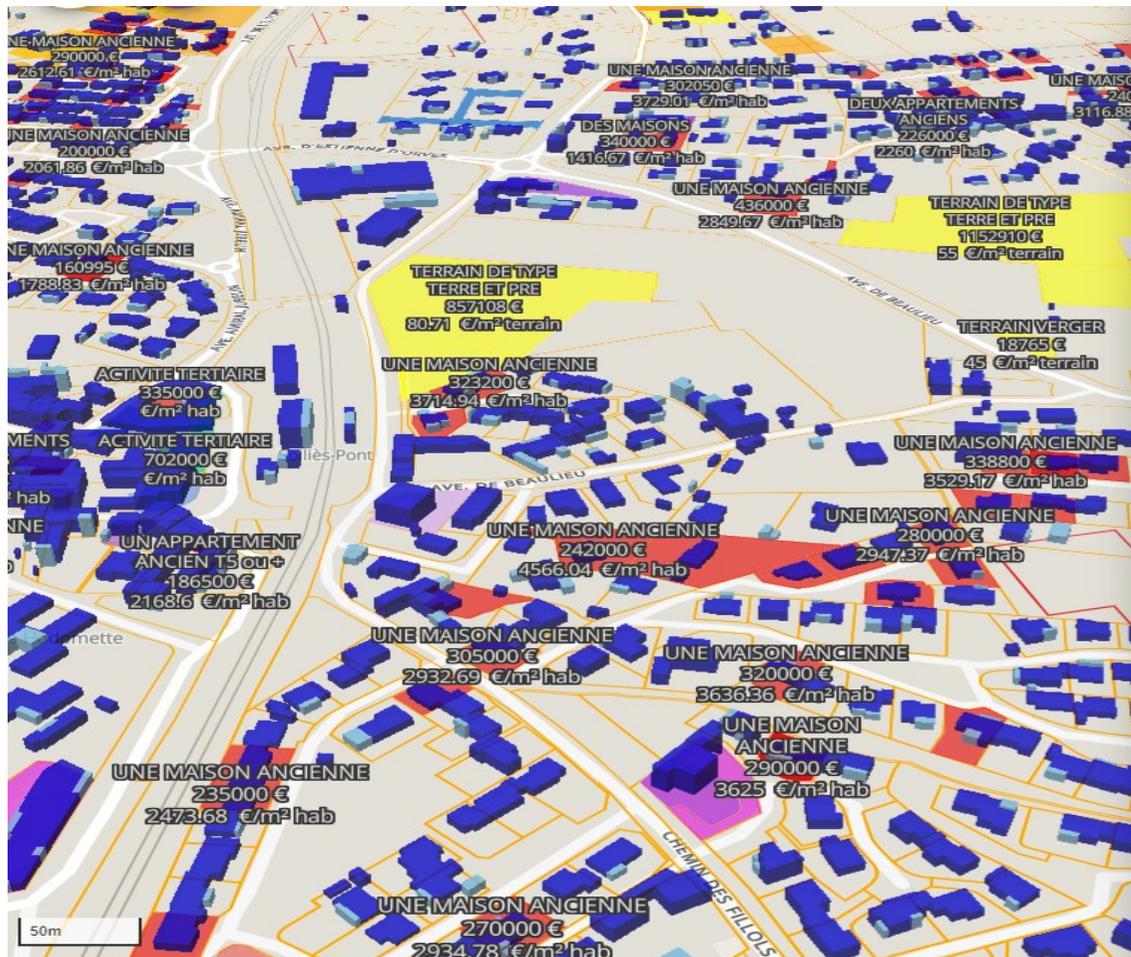
 Représente le bati selon son année de construction



# 2<sup>ème</sup> module



## Visualisation des transactions immobilières



Données

Filtres

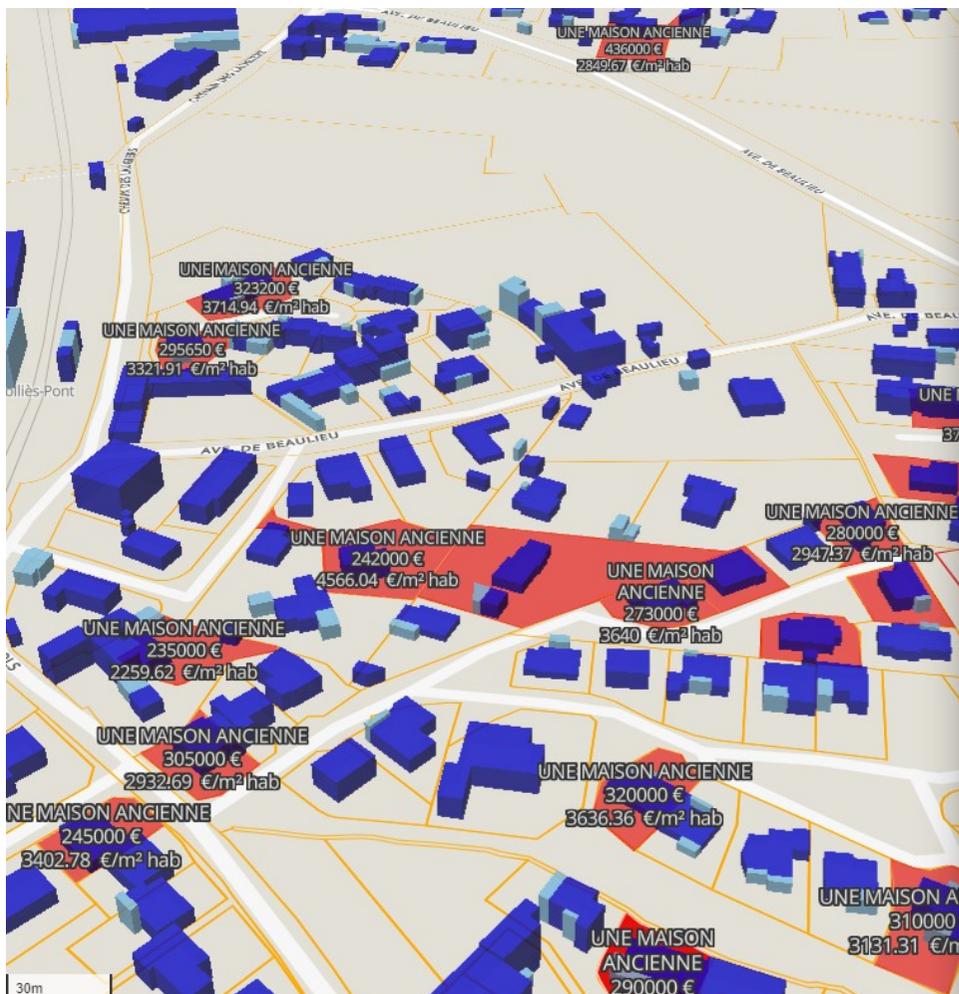
Éléments sélectionnés  
Aucun élément sélectionné

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

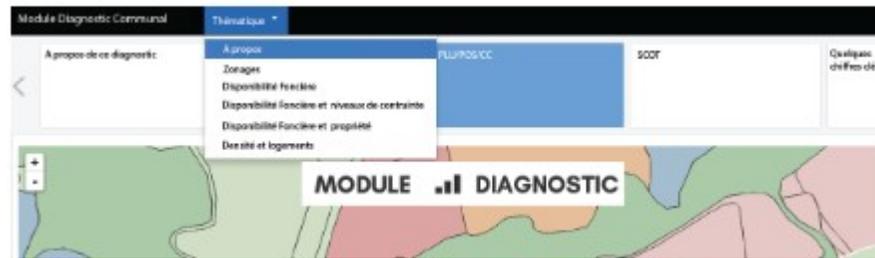
MAISON - INDETERMINEE

UNE MAISON

DES MAISONS

MARCHÉ FONCIER

# 3<sup>ème</sup> 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

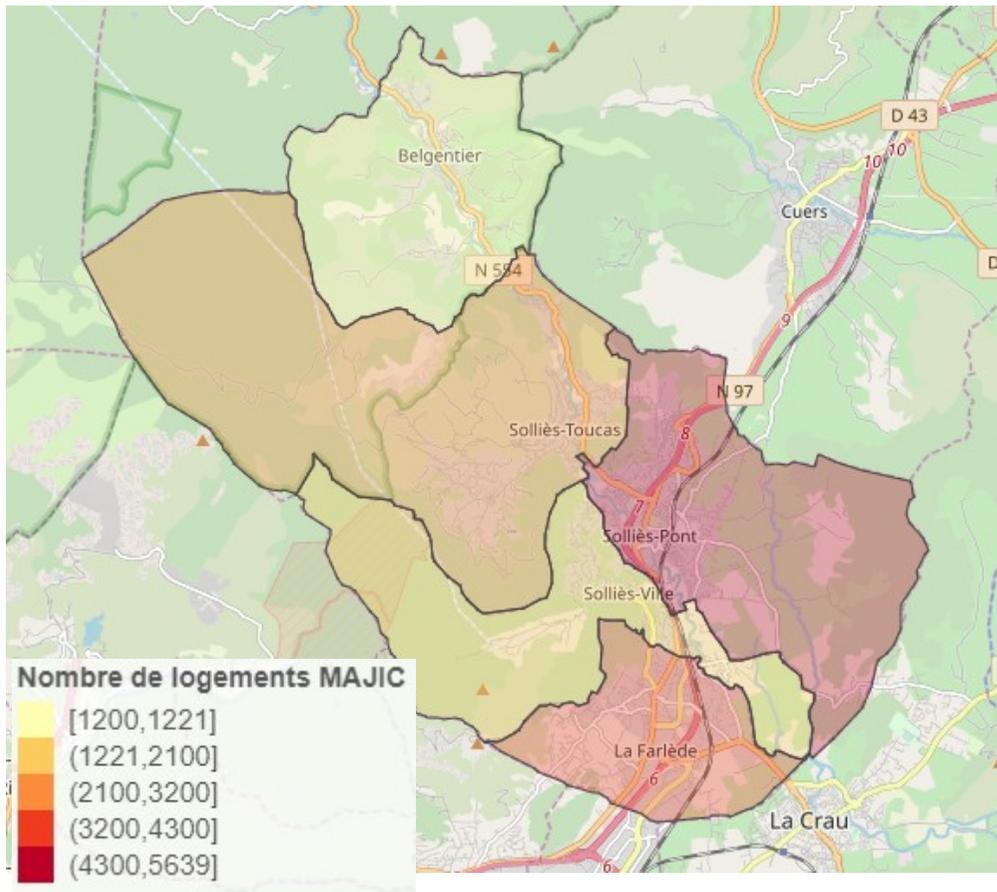
BELGENTIER, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

### COMMUNES CONTIGUËS :

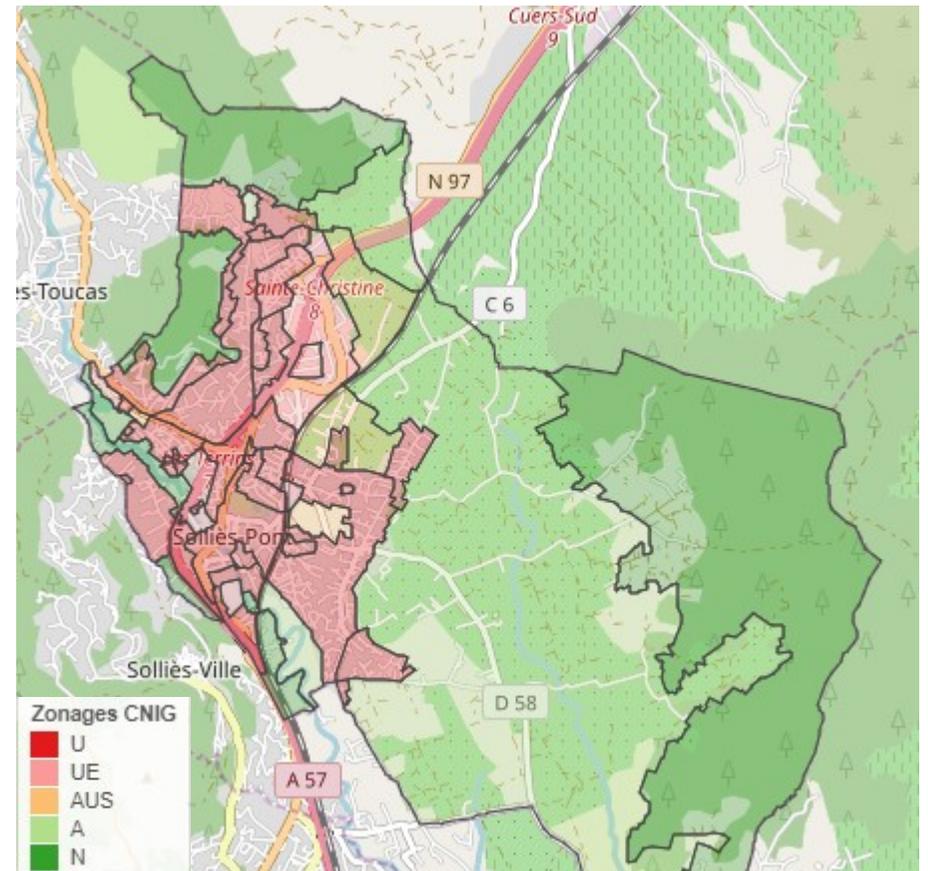
LA CRAU, CUERS, LA FARLEDE, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE

# Des données disponibles à différentes échelles

## SCOT

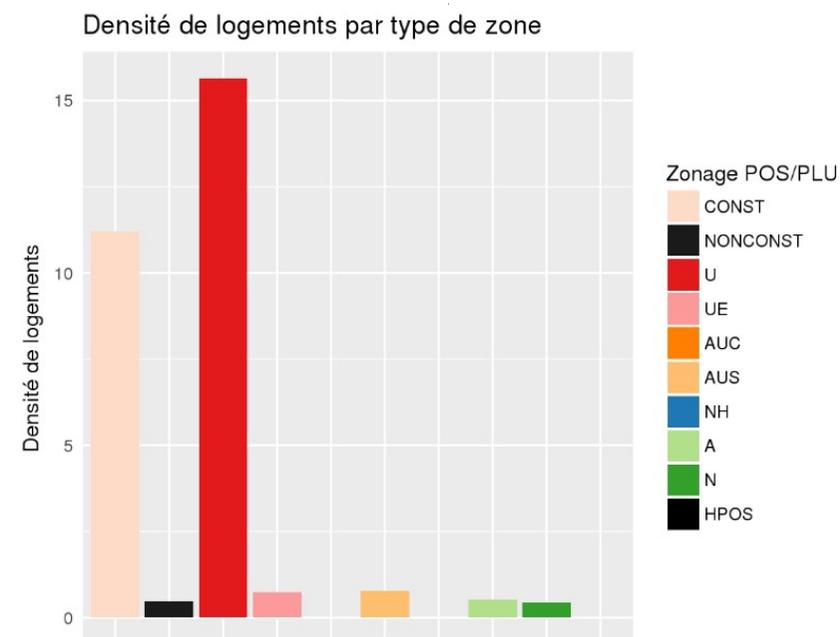
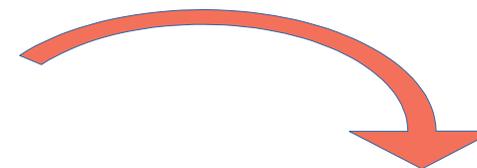


## PLU/CC



# Une source de données pour alimenter ou conforter des diagnostics

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



## Déposer de la donnée

pour la mettre à jour ou pour tester des scénarii

Tout utilisateur peut déposer de la donnée plus fraîche

Contrôle et Validation par l'équipe Urbansimul

Tester et calculer modif/révision de PLU modification de PPR

Confidentialité assurée de la donnée

# 5<sup>ème</sup> 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

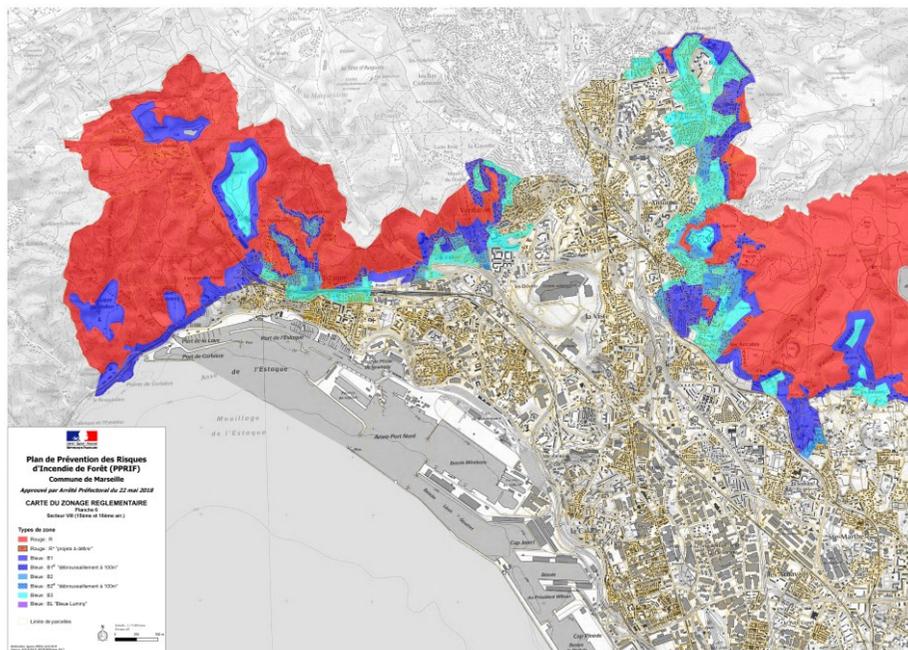


SCOT :  
identification  
des gisements  
en zones Au

Etude foncière

PLH : repérage des  
gisements voués à l'habitat

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



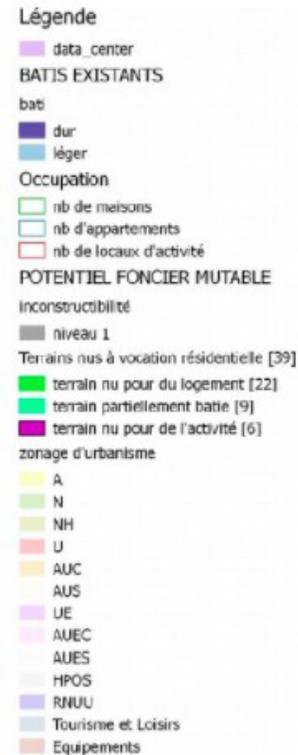
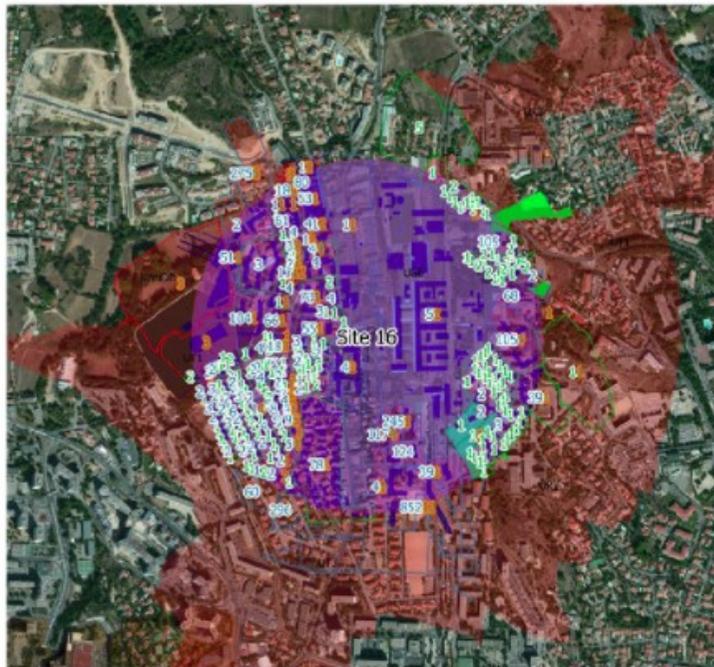
*objectiver la contrainte apportée par le PPRiF sur l'urbanisation à venir et les droits à construire*



PRÉFET DES  
BOUCHES-DU-RHÔNE

PRÉFET DE POLICE DES  
BOUCHES-DU-RHÔNE

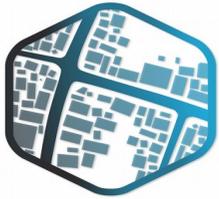
# Des utilisations très variées : Data centers en PACA, repérage des potentiels de récupération d'énergie



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

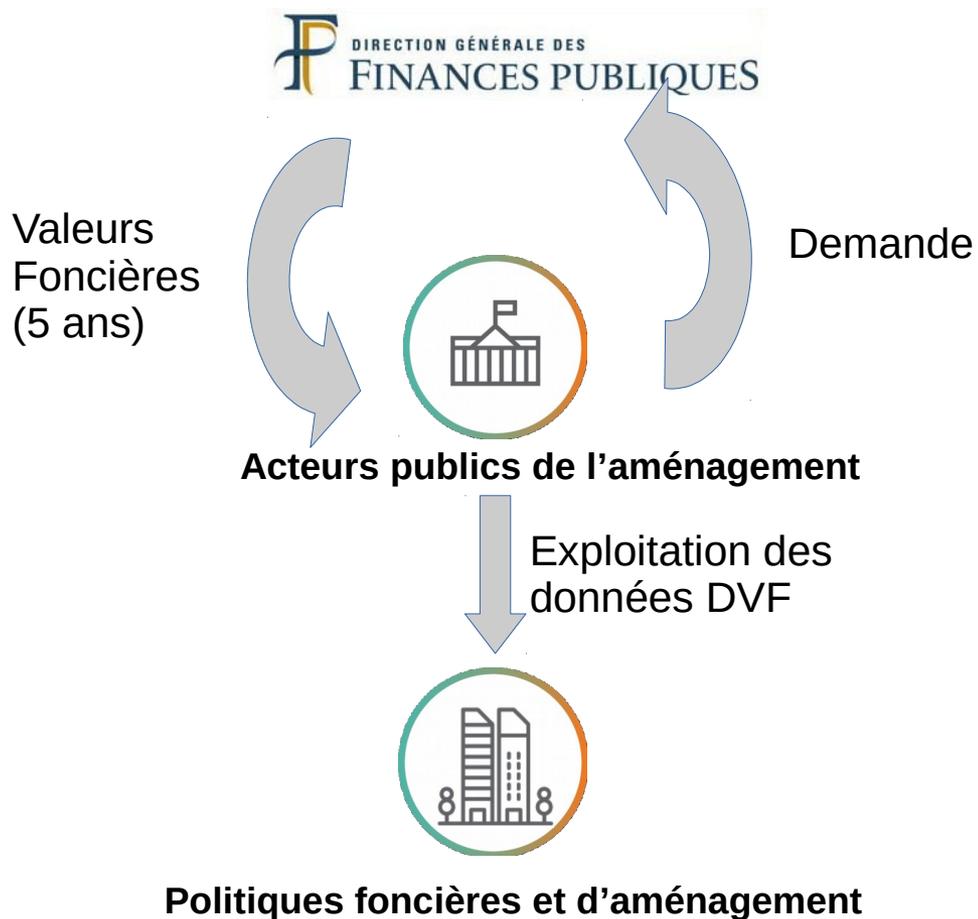
# Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



Juillet 2011

Avril 2019

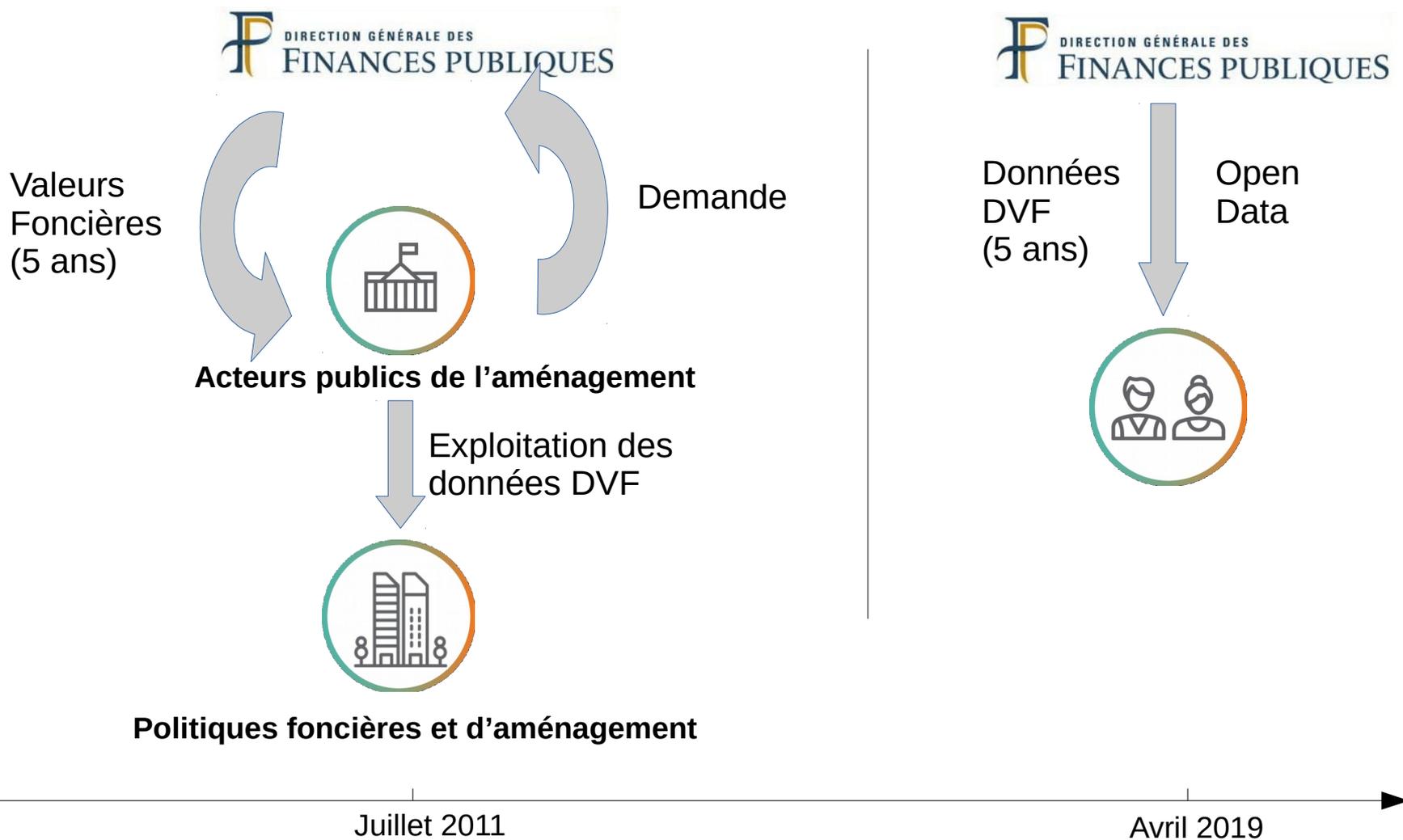
# Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



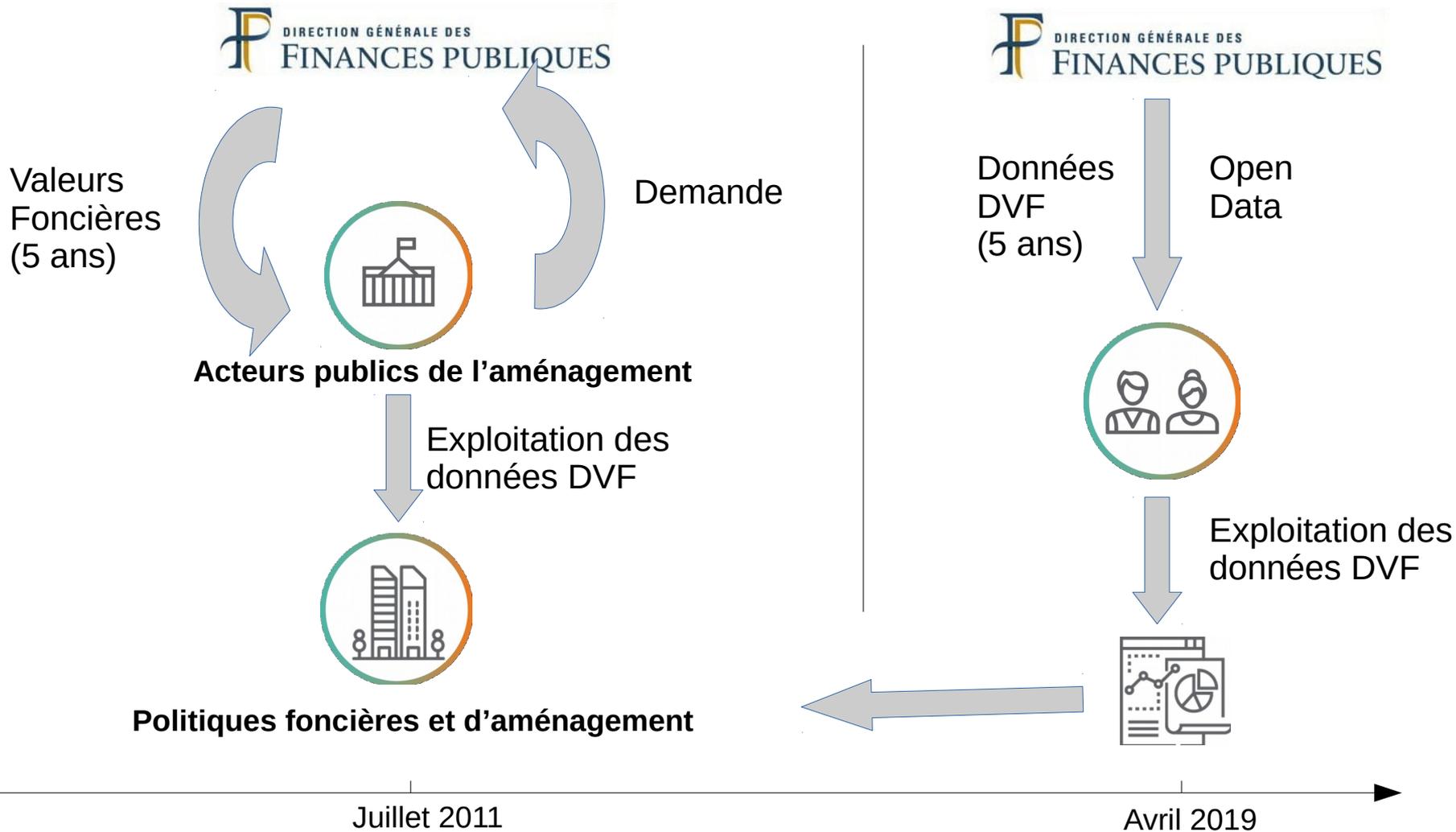
Juillet 2011

Avril 2019

# Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)

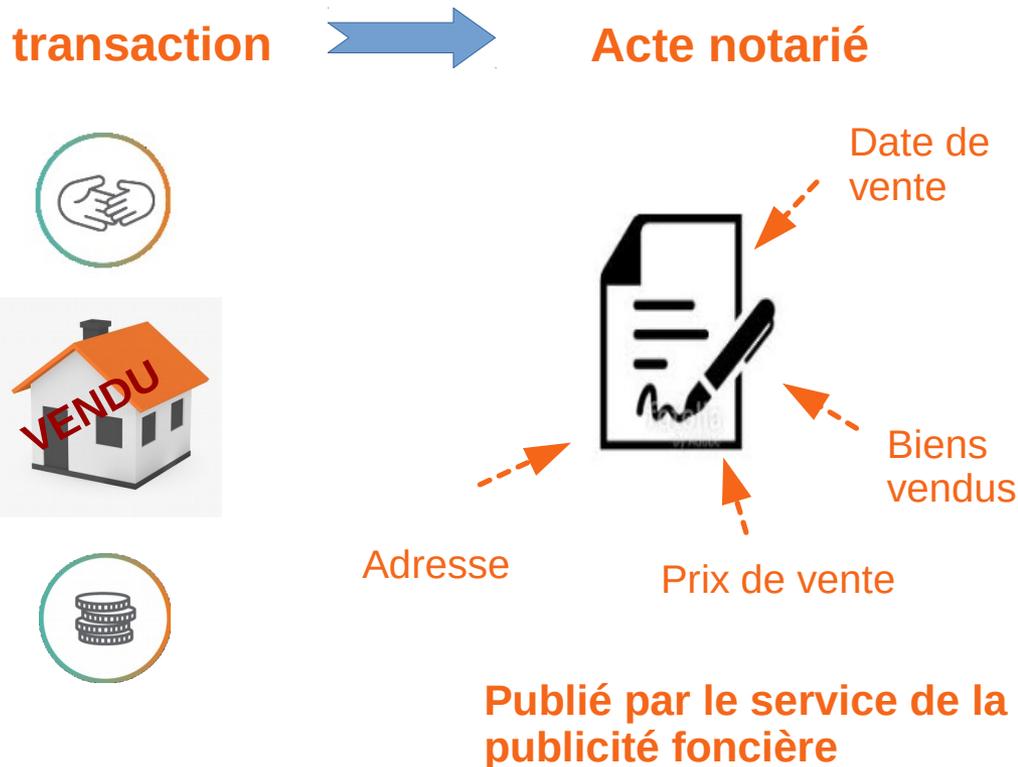


# Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)



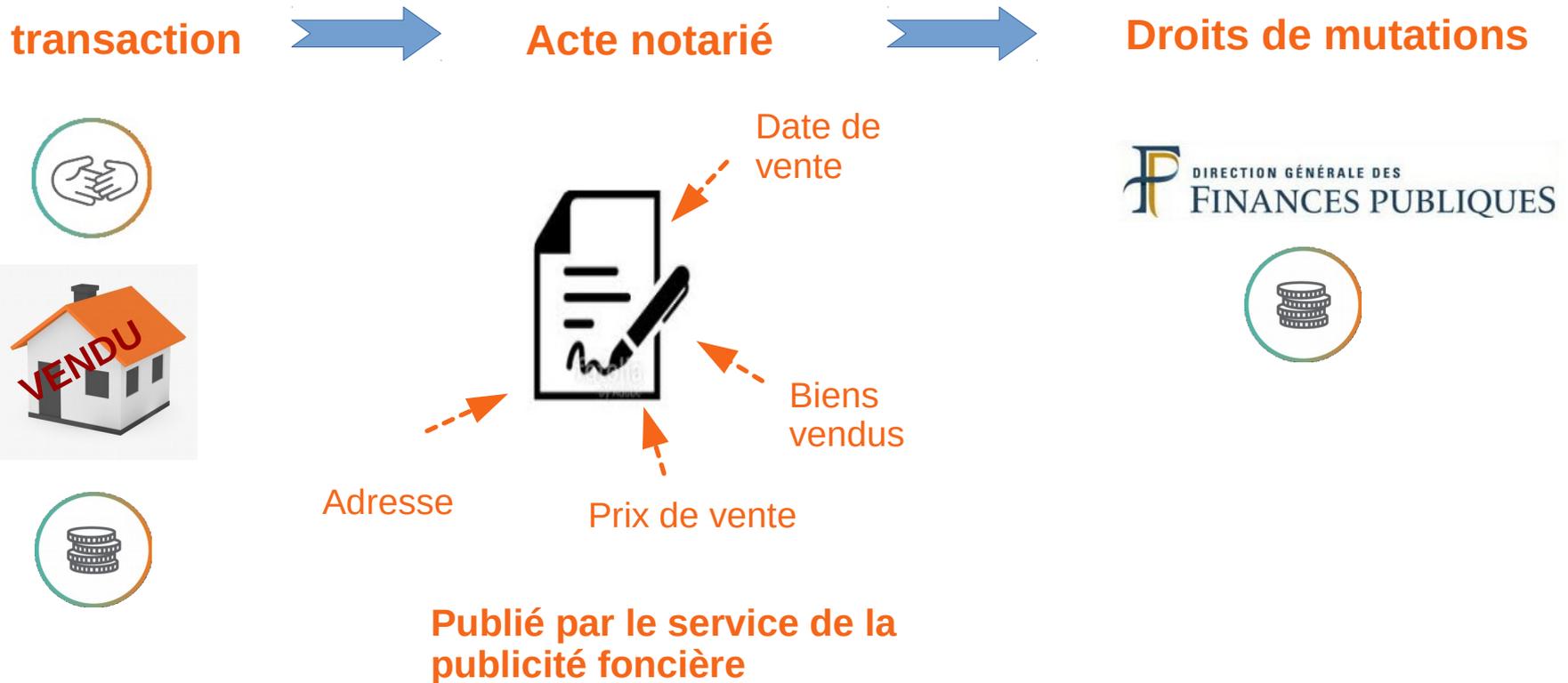
# Une donnée source : DVF (Demande de valeurs foncières)

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)



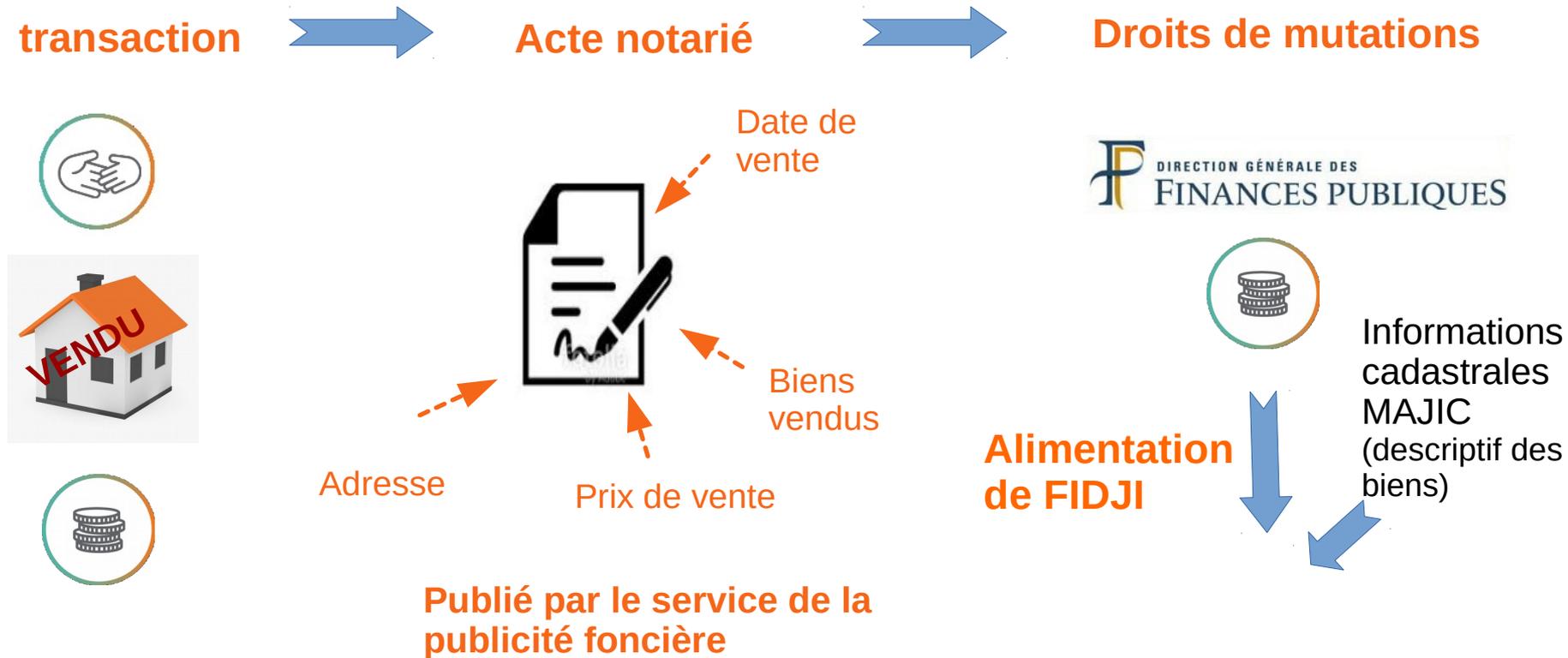
# Une donnée source : DVF (Demande de valeur foncière)

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)



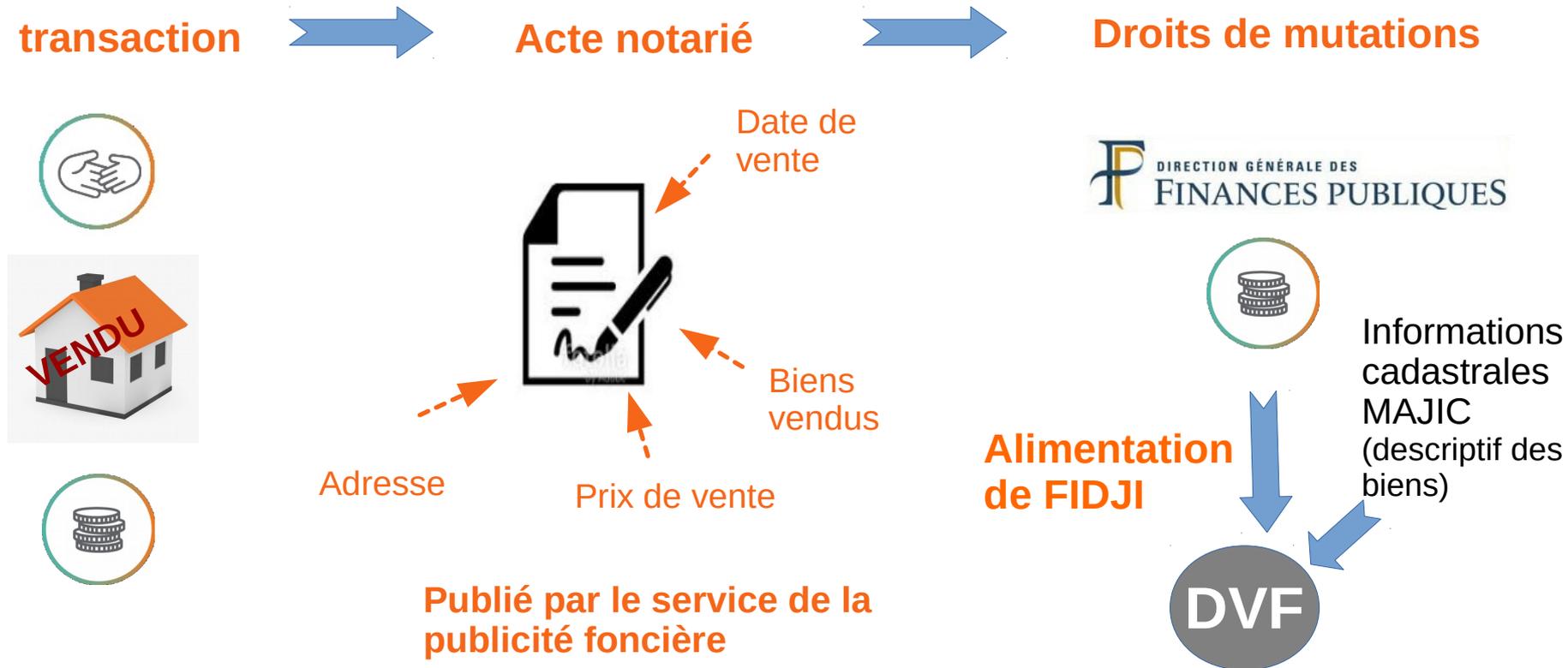
# Une donnée source : DVF (Demande de valeur foncière)

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 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



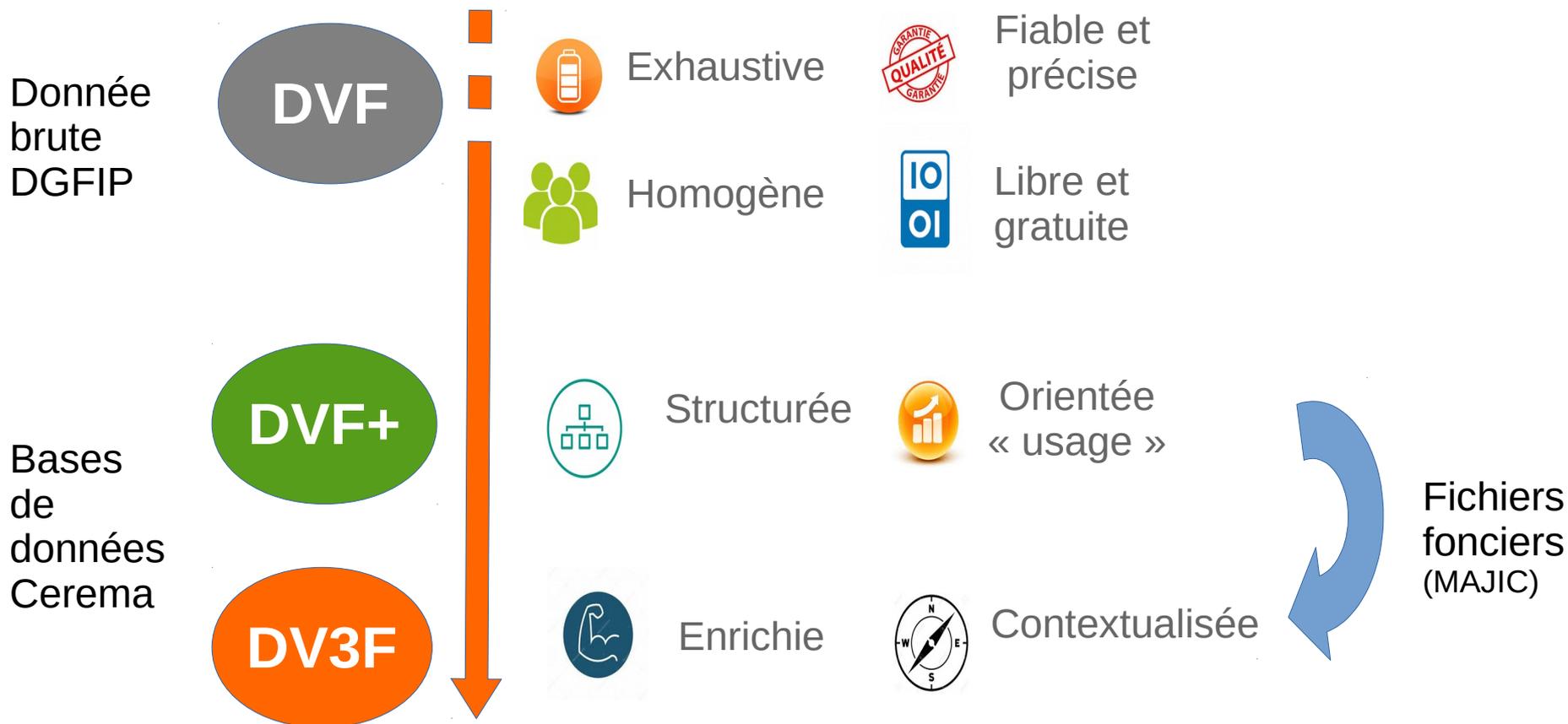
Structurée



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 m<sup>2</sup>

**Superficie du terrain** :  
800 m<sup>2</sup>

# 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



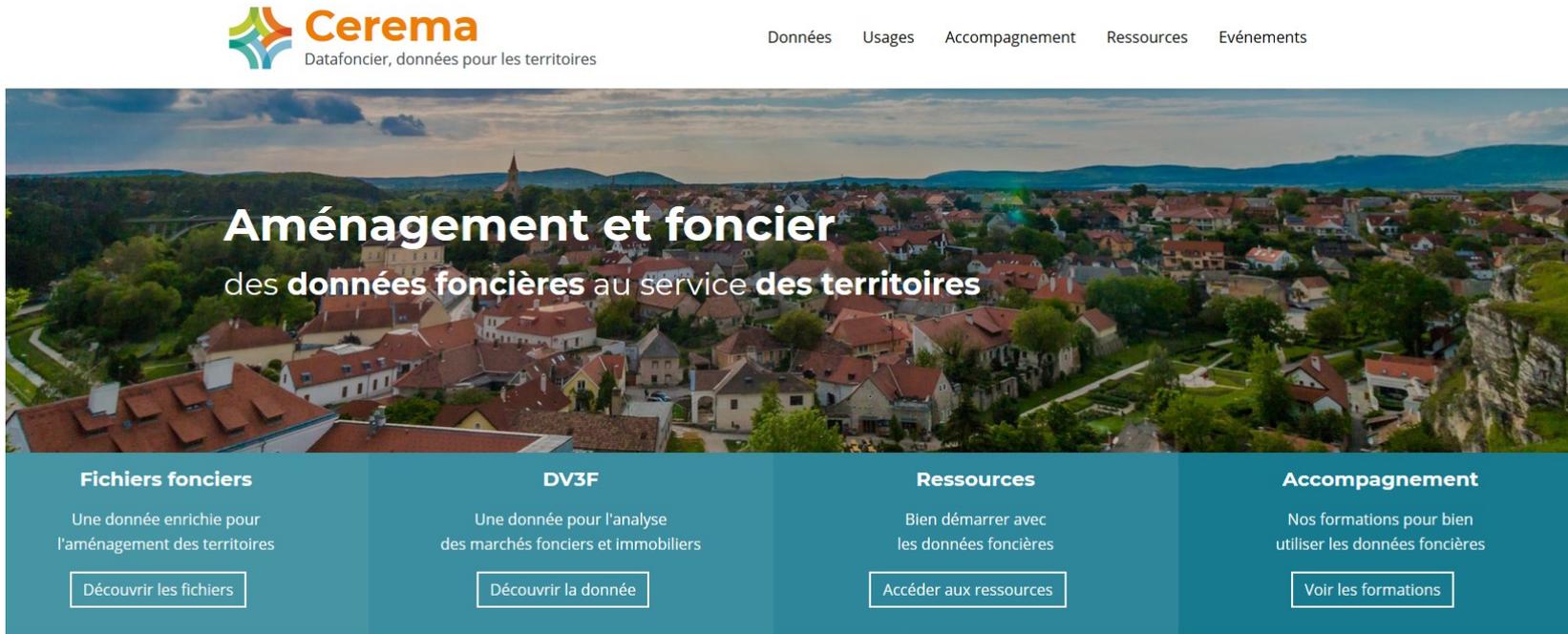
**Type de bien** : Maison  
**Nombre de pp** : 5  
**Superficie bâtie** : 100 m<sup>2</sup>

**Superficie du terrain** :  
800 m<sup>2</sup>

**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](mailto: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. The central map shows an aerial view of a residential area 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 legend titled 'Module DVF' lists various categories and their corresponding colors, with several options checked.

**Fiche d'information**

UN APPARTEMENT ANCIEN T2

Identifiant de mutation: 2535931

Date de mutation: 02/12/2016

Annee de mutation: 2016

Prix du bien: 218500 €

Prix au m<sup>2</sup> habitable: 4370 €

Prix du terrain au m<sup>2</sup>: 0 €

Surface bâtie: 50 m<sup>2</sup>

**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
- Zone 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

