

URBANSIMUL, un outil dédié à l'observation du foncier

Zoom sur les filières de production de logements

Comité d'animation des dispositifs d'observation
locaux (CADOL) des Pays de la Loire

9 décembre 2022

Plan de la présentation

1. URBANSIMUL National

Un outil d'observation et d'analyse de l'usage du foncier pour tous les acteurs publics

2. Illustration de filières de production de logements dans les Pays de la Loire

URBANSIMUL NATIONAL

Outil d'observation et d'analyse de l'usage du foncier

Présentation générale

Exemples d'utilisations (en ligne)

- Suivre l'évolution de la construction
- Repérer les secteurs d'extension
- Identifier des potentiels fonciers (dents creuses)
- Recenser les logements vacants
- Connaître les prix de l'immobilier



URBANSIMUL NATIONAL

Outil d'observation et d'analyse de l'usage du foncier pour tous les acteurs publics



COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

AGENCES D'URBANISME

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

SERVICES DÉCONCENTRÉS DE L'ÉTAT

BUREAUX D'ÉTUDES SOUS CONTRAT

ACCÈS EN LIGNE, LIBRE et GRATUIT

à tous les acteurs publics et privés du foncier



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr



URBANSIMUL

Un outil numérique au service des acteurs publics du foncier



Connectez-vous à une **application cartographie en ligne**



10 ans d'expérimentation en région Provence Alpes Côte d'Azur
issues d'une R&D en lien avec l'**INRAE**



Déploiement national en 2022
d'un 1^{er} socle de services de base



Connexion gratuite sur
demande d'accès



Précision de l'analyse foncière
au niveau parcellaire



Accès et maintenance
à l'information totalement intégrée



Autonomie des utilisateurs
Assistance en ligne



Application évolutive
Ecoute des utilisateurs



www.urbansimul.cerema.fr



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

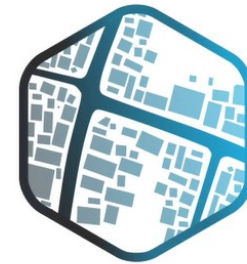
Développé par



Déploiement national financé dans le cadre de



Avec le soutien de:



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



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).



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



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
- Indifférencié
- 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.



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

Seules les constructions encore existantes actuellement apparaissent.

URBANSIMUL NATIONAL



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.



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



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 ».

The screenshot displays a map of land parcels with various filters applied. The 'Module marché foncier' is active, and the 'Immobilier non bâti' category is selected. The map shows several parcels highlighted in yellow, indicating they are of the 'TERRAINS DE TYPE TAB' type. The interface includes a legend for 'Mutations immobilières (DV3F)' and a 'Module marché foncier' panel with filters for 'Données' and 'Filtres'.

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.



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



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.

The screenshot displays the 'Module marché foncier' interface. On the left, a map shows various real estate transactions marked with red dots and labels such as 'UNE MAISON ANCIENNE' with associated price and area information. On the right, the 'Filtres' (Filters) panel is visible, showing the following settings:

- Mutations immobilières (DV3F):** Module marché foncier
- Immobilier bâti (ponctuel):** Checked
- Type de bien:**
 - 1 APPARTEMENT
 - 2 APPARTEMENTS
 - APPARTEMENTS dans le même bâtiment
 - APPARTEMENTS INDETERMINES
 - UNE MAISON
 - DES MAISON
 - UNE DEPENDANCE
 - DES DEPENDANCES
 - MIXTE - LOGEMENTS
 - MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE
 - ACTIVITE PRIMAIRE
 - ACTIVITE SECONDAIRE
 - ACTIVITE TERTIAIRE
 - ACTIVITE INDETERMINE
 - ACTIVITE MIXTE
 - BATI - INDETERMINE
- Module marché foncier:**
 - Données:** Filtres
 - Filtre par segment:**
 - Niveau 1: BATI
 - Niveau 2: MAISON
 - Niveau 3: UNE MAISON
 - Niveau 4: UNE MAISON ANCIENNE
 - Niveau 5:
 - Filtre par année de mutation:**
 - Année de mutation à partir de: 2020
 - Année de mutation jusqu'à: 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.



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

URBANSIMUL NATIONAL



URBANSIMUL

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.

Module marché foncier

Données Filtres

Définir la sélection selon la vue actuelle

Éléments survolés (0)

Date de mutation	Libellé	Surface bâti	Valeur foncière	€/m2 habitable	€/m2 terrain
Aucun élément sélectionné					

Éléments sélectionnés (0)

Aucun élément sélectionné

Zone à analyser

41 éléments dans zone à analyser

Quantiles de la zone

	Q5	Q25	Q50	Q75	Q95
€	73,375	130,343,75	165,000	200,781,25	251,047
€/m2 habitable	876,664	1,369,472	1,768,97	2,107,165	2,816,81
€/m2 de terrain	36,437	126,743	186,64	241,175	693,452

Données de la zone

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.



URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

→ 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.

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

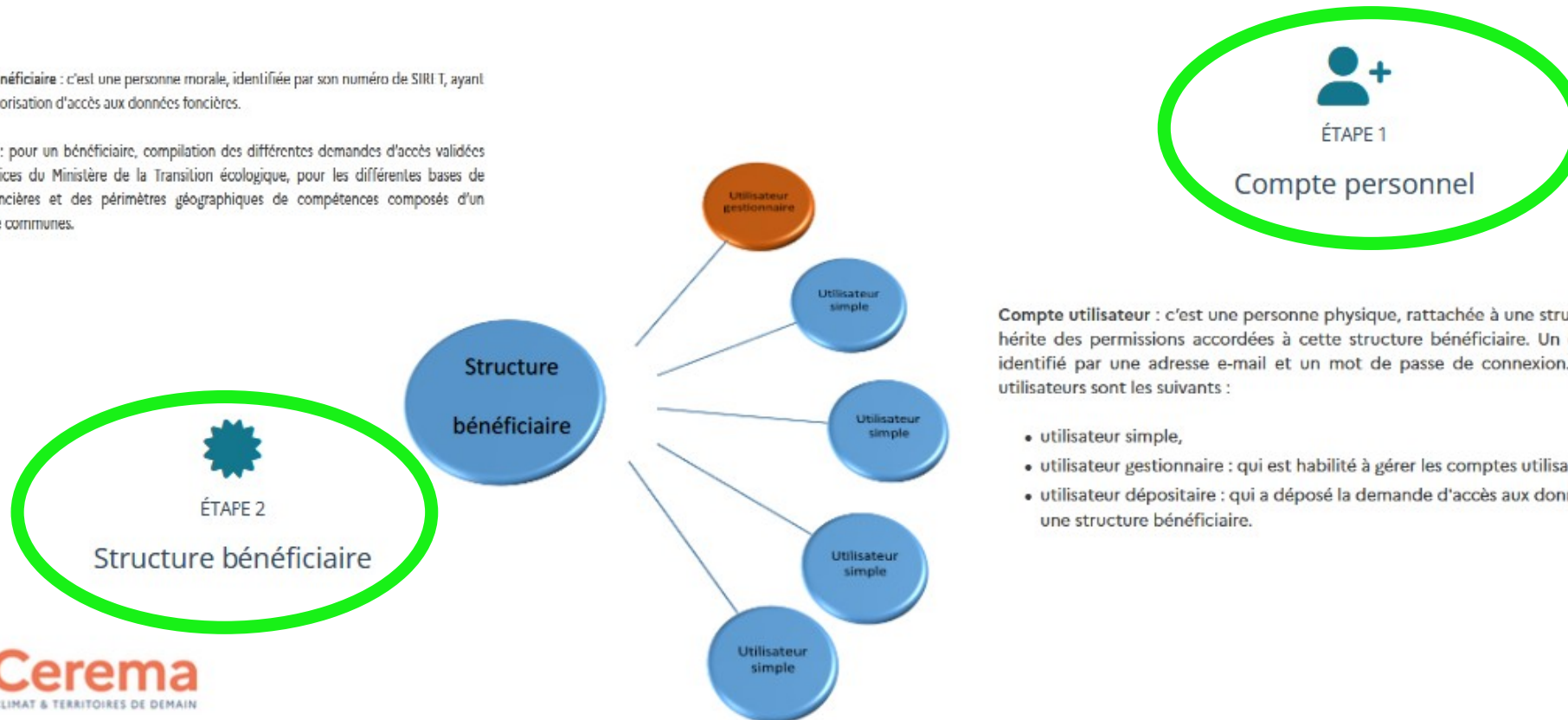
URBANSIMUL NATIONAL, l'accès au service

RAPPEL DES CONCEPTS AUTOUR DES ACCES

En raison de données de source fiscale, l'accès à UrbanSimul est soumis à des restrictions. Elles correspondent aux restrictions pour l'accès aux données foncières produites par le Cerema. Ainsi bien que gratuit, l'accès n'est possible qu'aux personnes physiques appartenant à des structures ayant droits de ces données foncières.

Structure bénéficiaire : c'est une personne morale, identifiée par son numéro de SIRET, ayant reçu une autorisation d'accès aux données foncières.

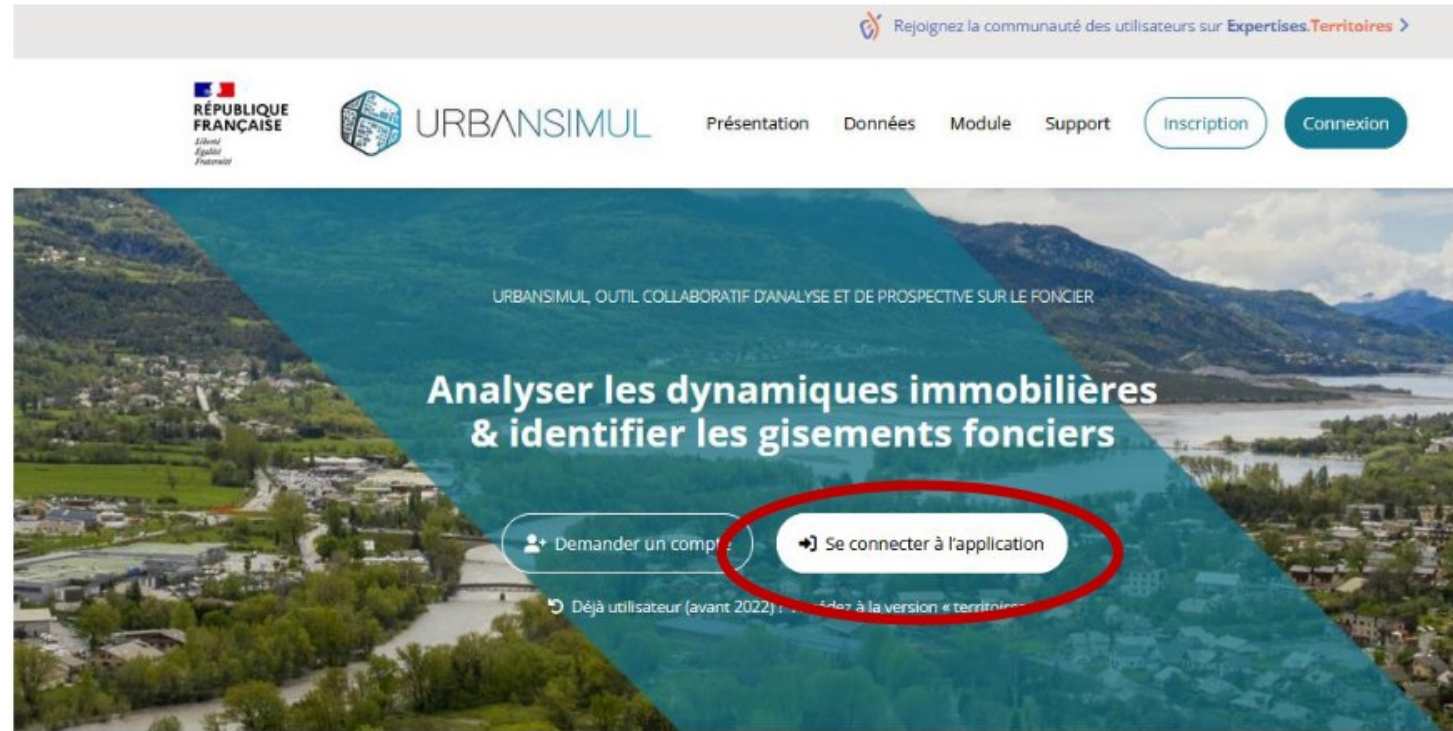
Permissions : pour un bénéficiaire, compilation des différentes demandes d'accès validées par les services du Ministère de la Transition écologique, pour les différentes bases de données foncières et des périmètres géographiques de compétences composés d'un ensemble de communes.



Compte utilisateur : c'est une personne physique, rattachée à une structure bénéficiaire. Elle hérite des permissions accordées à cette structure bénéficiaire. Un compte utilisateur est identifié par une adresse e-mail et un mot de passe de connexion. Les différents profils utilisateurs sont les suivants :

- utilisateur simple,
- utilisateur gestionnaire : qui est habilité à gérer les comptes utilisateurs,
- utilisateur dépositaire : qui a déposé la demande d'accès aux données foncières pour une structure bénéficiaire.

URBANSIMUL NATIONAL



ÉTAPE 1
Compte personnel

C'est parti !
Je débute la création de mon compte personnel à partir du site



<https://urbansimul.cerema.fr>

National

toire métropolitain, UrbanSIMUL outille
stratégie de sobriété foncière de

de nombreuses sources de données
ent interprétables sous une forme de

Télécharger la présentation

Lire la lettre d'actualités



URBANSIMUL NATIONAL

Orion

Informations relatives au RGPD

En terme de données personnelles, Orion conserve vos nom, prénom et courriel.
Pour toute information complémentaire ou pour supprimer votre compte Orion, contactez le Délégué à la Protection des Données du Cerema (voir mentions légales).

Connexion à votre compte
Nouvel utilisateur ? Enregistrement

OU

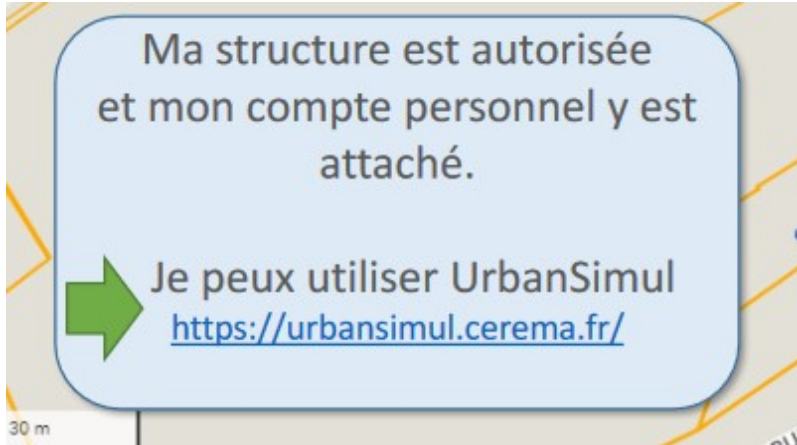
S'identifier avec FranceConnect S'identifier avec CERBERE

Portail d'authentification édité et opéré par le Cerema.
Consultez l'ensemble des mentions légales

Je crée un compte utilisateur (Orion) ou bien je me connecte avec mon compte existant.

ÉTAPE 1
Compte personnel

URBANSIMUL NATIONAL



Je vérifie les droits de la structure (données accessibles et périmètre de consultation) via le menu
Mon Compte -> Mes Bénéficiaires.

Nb: Je peux demander des compléments de droits à partir de
l'obtention des données foncières
<https://datafoncier.cerema.fr/les-procedures-dobtention>

URBANSIMUL NATIONAL

<https://datafoncier.cerema.fr/les-procedures-dobtention>



Cerema

Datafoncier, données pour les territoires

[Accueil](#)

[Données](#)

[Outils](#)

[Usages](#)

[Accompagnement](#)

[Actualités](#)



Les procédures d'obtention



Obtenir les Fichiers fonciers, DV3F et RFP

[Accéder à la procédure](#)



Obtenir les données Lovac

[Accéder à la procédure](#)

URBANSIMUL NATIONAL

Ma structure n'est pas autorisée
et/ou mon compte personnel n'y est pas attaché.
Je ne peux pas encore utiliser UrbanSimul.



J'active le module permissions des données
foncières.

<https://consultdf.cerema.fr/consultdf>



Je n'ai pas trouvé ma structure.
Je fais le(s) démarche(s) pour que ma
structure puisse bénéficier de l'accès
aux données foncières.

<https://datafoncier.cerema.fr/les-procedures-dobtention>



Je reprendrais à cette étape
l'inscription de mon compte une fois
ma structure autorisée.

URBANSIMUL NATIONAL



ConsultDF
Portail de gestion des accès aux données foncières

[Mes structures](#) | [Consulter l'aide](#)

ÉTAPE 2
Structure bénéficiaire

Renseignez votre adresse e-mail



C'est bon ! ✓

CENTRE D'ETUDES ET D'EXPERTISE SUR LES RISQUES L'ENVIRONNEMENT LA MOBILITE ET L'AMENAGEMENT a accès aux données suivantes :
Fichiers fonciers non anonymisés (FFNA).

Renseignez votre adresse e-mail pour bénéficier des droits de votre structure

Nous vous enverrons un mail de confirmation pour valider votre demande de rattachement.

test.urbansimul@cerema.fr

Soumettre

J'inscris mon mail pour demander
l'attachement au(x) gestionnaire(s)
de(s) compte(s)
de ma structure.

ConsultDF est édité par le Cerema pour le compte du Ministère de la Transition écologique. Il contribue à soutenir l'action publique dans le secteur des données foncières.

URBANSIMUL NATIONAL



ConsultDF
Portail de gestion des accès aux données foncières

Mes structures Consulter l'aide Se déconnecter



ÉTAPE 2

Structure bénéficiaire

Terminé ! ✓

✓ Demande transmise
Un gestionnaire de CENTRE D'ETUDES ET D'EXPERTISE SUR LES RISQUES L'ENVIRONNEMENT LA MOBILITE ET L'AMENAGEMENT doit maintenant la valider.

Votre demande a été transmise aux gestionnaires suivants : hugo.de-luca@cerema.fr, assia.saadi@cerema.fr, frederic.lasseron@cerema.fr, ...

La demande d'attachement est transmise au(x) gestionnaire(s) de votre structure(s).



Si non réponse de(s) gestionnaire(s) dans un délai raisonnable contactez le support datafoncier@cerema.fr en indiquant votre structure (Siret) / mail / date de demande d'attachement (Nb : vous pouvez transférer le mail de demande de confirmation d'attachement)

riques mobilisant les données foncières, dans le périmètre dont bénéficie votre structure.

et les personnes rattachées à votre structure sur le portail ConsultDF !

ompte Orion, créez-en un pour vous connecter à nos services. C'est gratuit et ouvert à tous.

n ?



Je peux accéder à UrbanSimul
<https://urbansimul.cerema.fr/>

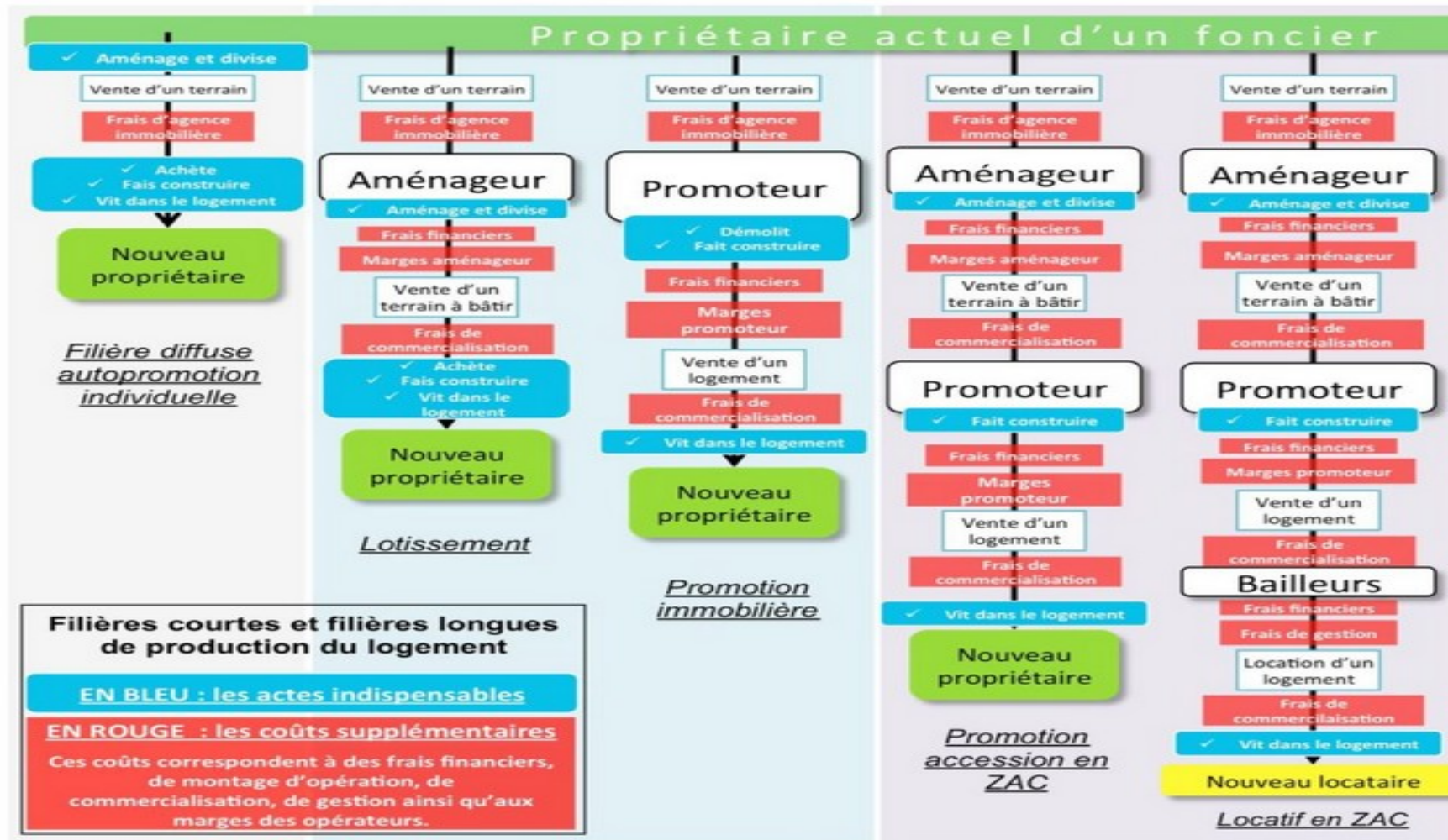


URBANSIMUL
NATIONAL
par le Cerema

EN SAVOIR +

urbansimul.cerema.fr

Les filières de production de l'habitat en France

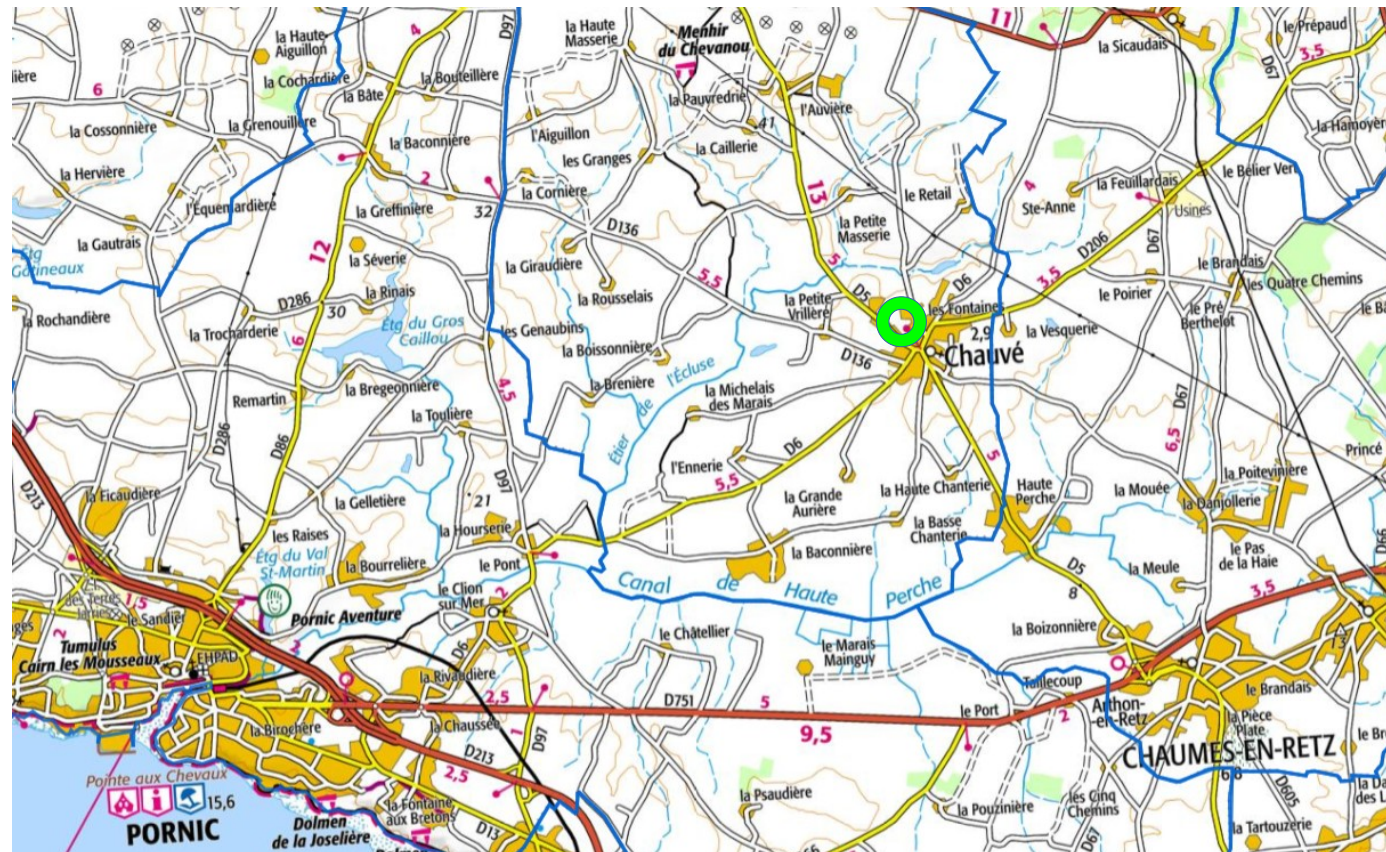


Zoom sur les filières de production dans les Pays de la Loire

Exemple d'une opération aménageur public (LAD SELA)

Chauvé, Zac des Essarts

A terme, 120 lots libres de constructeurs et un îlot de 8 logements locatifs sur une superficie totale de 9 hectares

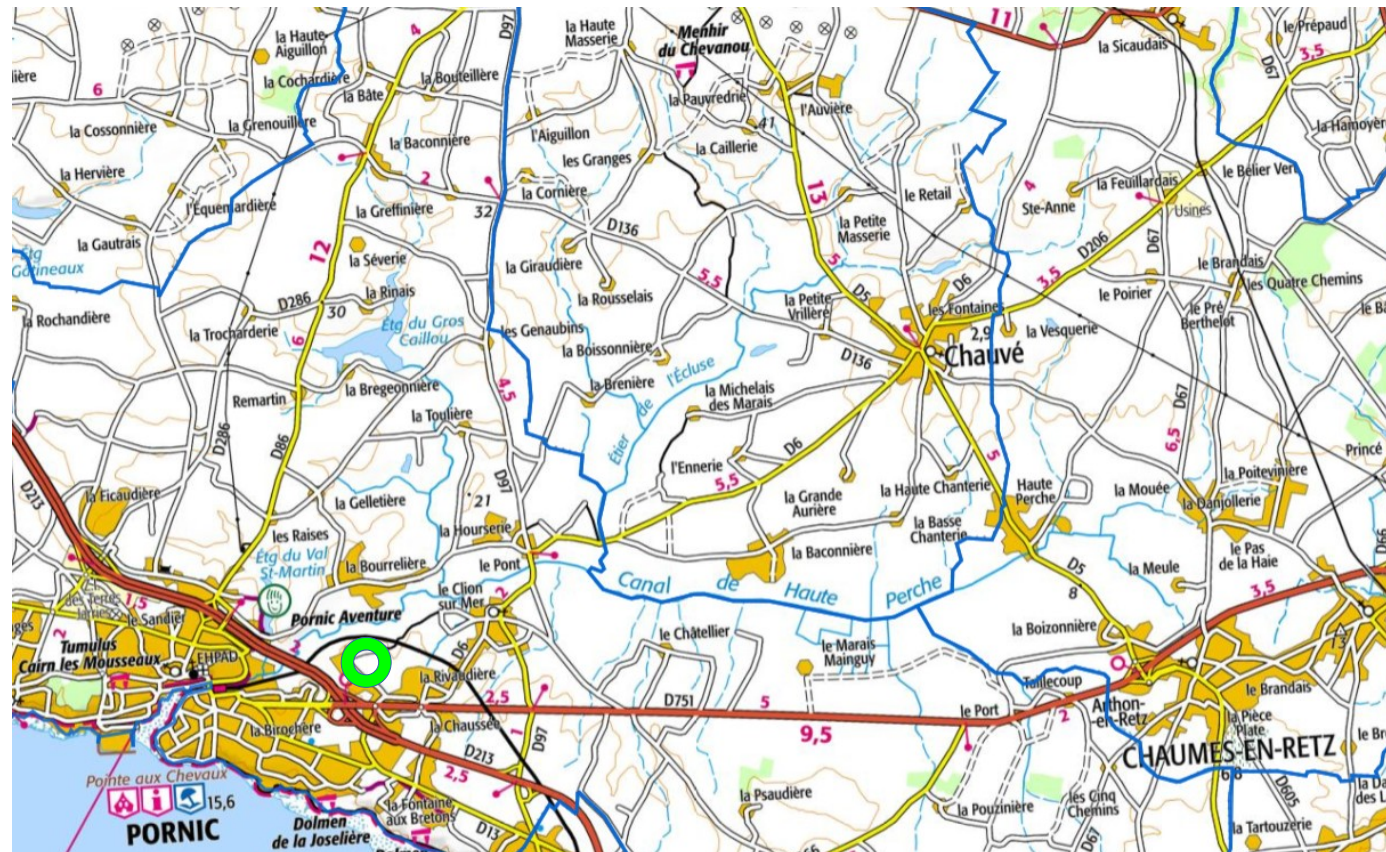


Zoom sur les filières de production dans les Pays de la Loire

Exemple d'une opération aménageurs + promoteur + bailleur

La Caradouère, Pornic

Plus d'une centaine de parcelles viabilisées sur une superficie totale de 9,5 hectares



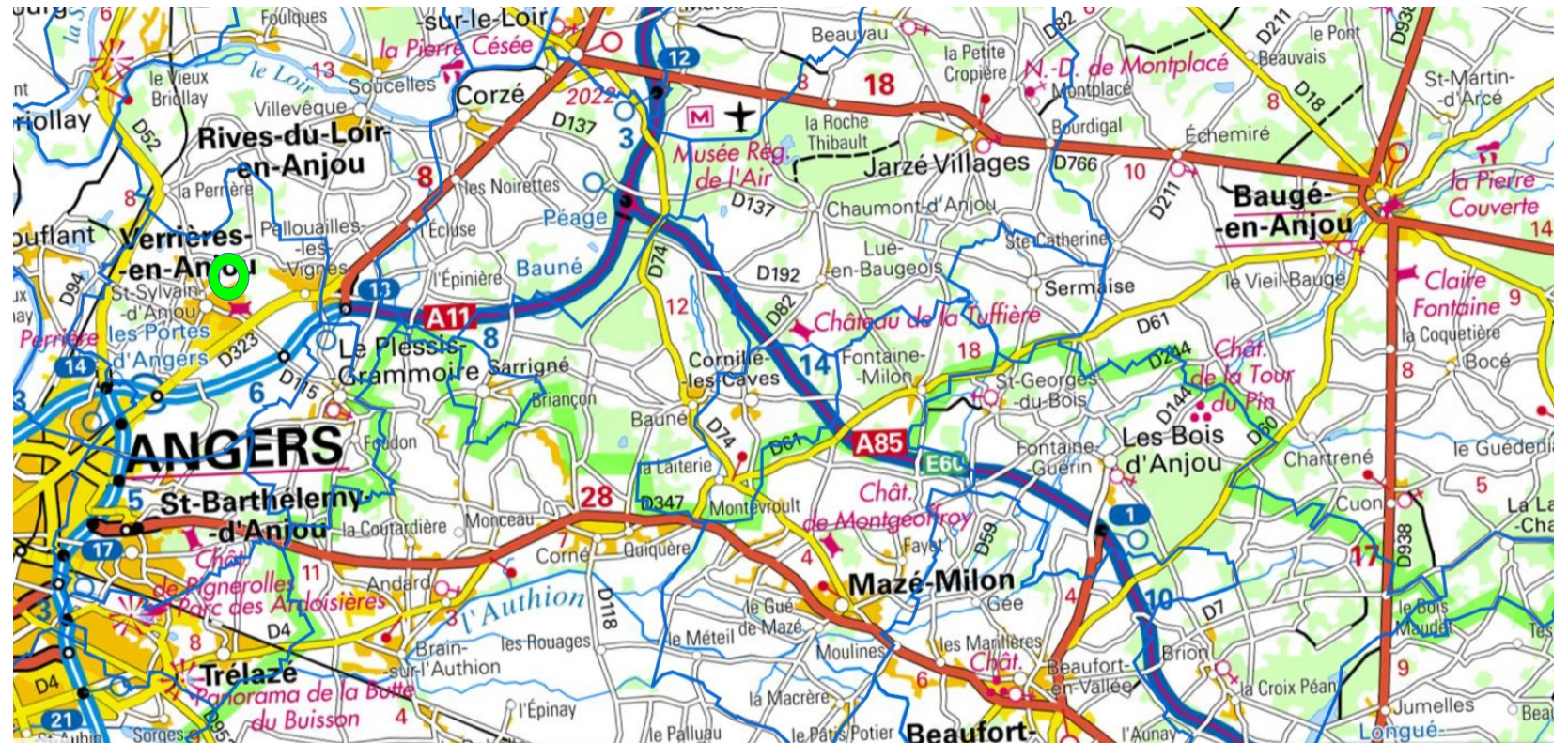
Zoom sur les filières de production dans les Pays de la Loire

Exemple d'une opération aménageur public + promoteur + bailleur

Verrières-en-Anjou, éco-quartier du Chêne Vert

A terme, 1 100 logements sur une superficie totale de 55 hectares

- ½ de logements collectifs et intermédiaires,
- ½ de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres)



Zoom sur les filières de production dans les Pays de la Loire

Exemple d'une opération aménageurs public et privé, promoteur, bailleur

Sainte-Foy, Les Rives et Val de la Vertonne (1 et 2)

Au total, une centaine de lots viabilisés sur une superficie totale de 9 hectares



Zoom sur les filières de production dans les Pays de la Loire

Éléments de comparaison

	période d'analyse	nombre de ventes	prix médian	surface médiane en m ²	écart de prix	écart de surface
Pornic	2012 à 2018	129	51 450 €	315	-85 550 €	-410
		15	137 000 €	725		
Chauvé	2012 à 2018	52	54 470 €	442	-8 530 €	-50
		11	63 000 €	492		
Verrières en Anjou	2013 à 2021	187	65 540 €	452	-25 575 €	-361
		16	91 115 €	813		
Baugé	2013 à 2021	19	33 600 €	494	-2 900 €	-221
		11	36 500 €	715		
Sainte-Foy	2013 à 2021	82	53 100 €	487	-2 400 €	-116
		9	55 500 €	603		

Opérations d'aménagement
Diffus



Merci de votre attention