

CAS D'USAGE



© Hugues-Marie Duclos - TERRA

MOBILISER URBANSIMUL

POUR AIDER AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Pré-repérer des capacités de densification et
de mutation dans les tissus urbains

Mis à jour le 31/05/2024

De quoi parle-t-on ?

Qu'appelle-t-on "renouvellement urbain" ?

On entend par « renouvellement urbain » une évolution de la ville sur elle-même. Le renouvellement urbain englobe un large éventail d'actions et de projets, mais ici nous retenons différents types de renouvellement urbain que l'outil UrbanSIMUL permet d'approcher et de qualifier :

- **Rénovation du bâti** : Il s'agit de rénover ou de reconstruire des bâtiments existants, qu'ils soient dégradés, obsolètes ou inadaptés aux besoins contemporains ;
- **Densification** : Dans certaines situations, le renouvellement urbain peut impliquer une augmentation de la densité de la population et des activités dans un quartier, en favorisant par exemple la construction d'immeubles d'habitation en hauteur ;
- **Mobilisation de gisements fonciers nus** au sein de tissus urbains constitués ;
- **Mobilisation de foncier en reconversion**, tel que les friches ou la vacance structurelle de logement.

Il est important de souligner que le renouvellement urbain est un processus complexe accompagné de forts enjeux politiques et sociaux et des risques de gentrification si la mixité sociale n'est pas correctement gérée. C'est pourquoi une planification minutieuse et une approche intégrée sont essentielles pour garantir les avantages du renouvellement tout en évitant ses inconvénients potentiels.



Évaluer un potentiel en renouvellement urbain équivaut à évaluer les capacités de densification et de mutation du foncier et de l'immobilier au sein des tissus urbains constitués.

Qu'est-ce qu'un gisement foncier ?

« La notion de gisement foncier semble pouvoir se définir comme un terrain [constructible] au sein de l'espace urbanisé dont l'usage actuel ne correspond pas aux besoins de la collectivité. La prise en compte des règles d'urbanisme et du marché immobilier permettent d'affiner le gisement pour passer d'un potentiel théorique à un potentiel opérationnel ».

(Revue Foncière n° 23, mai-juin 2018, « Comment mesurer les gisements fonciers ? » via https://fonciers-en-debat.com/wp-content/uploads/RF23_Demarquet_Toujas.pdf)

Qu'est-ce qu'une unité foncière ? Quel intérêt de repérer les gisements fonciers à cette échelle ?

Une unité foncière est « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (Conseil d'État du 27/06/2005).

Mobiliser l'échelle de l'unité foncière est particulièrement intéressant pour le repérage de gisements fonciers. Il s'agit en effet de l'unité de valorisation d'un bien immobilier par un propriétaire, également celle de l'unité élémentaire d'instruction d'un permis de construire et la bonne échelle pour la prospection foncière.

En considérant le tènement foncier et non les parcelles, l'unité foncière permet également de mieux repérer les emprises des copropriétés et celles au sein des zones d'activités économiques.

Les différents gisements fonciers potentiels dans UrbanSIMUL

UrbanSIMUL permet un repérage du potentiel de renouvellement urbain selon trois grandes catégories de foncier :

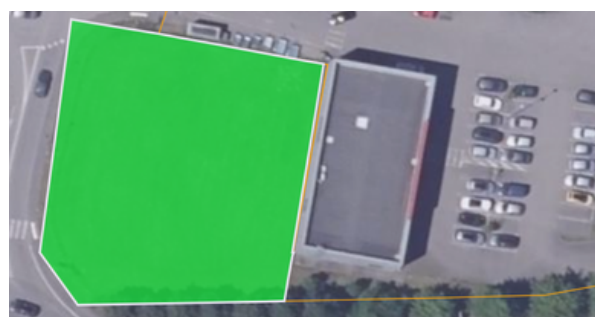
- foncier potentiellement densifiable (fonciers nus ou résiduels) ;
- foncier avec bâti ancien potentiellement mutable ;
- foncier sous maîtrise publique.

Le foncier potentiellement densifiable

Le potentiel densifiable résulte de la réunion de deux types de foncier :

• Le foncier nu potentiellement densifiable :

Les fonciers nus ou très peu bâtis sont pré-repérés dans UrbanSIMUL, et sont disponibles dans la couche de données intitulée « Gisement foncier potentiel ». Elle permet d'identifier des unités foncières potentiellement mobilisables sur terrain nu au sein des tissus urbains. La méthodologie utilisée pour déterminer ces gisements est explicitée dans une fiche technique disponible sur la communauté Expertises-Territoires des utilisateurs d'UrbanSIMUL*.



• Le foncier résiduel potentiellement densifiable :

Il s'agit des unités foncières ayant une densité de construction relativement faible, par rapport à ce qui est autorisé dans le document d'urbanisme couvrant le territoire concerné, ou par rapport à leur environnement. Ces unités foncières ont donc le potentiel d'être utilisées de manière plus intensive.

La densité ou les densités

La densité désigne le rapport entre une quantité (surface de plancher, population, emplois, etc.) et une surface (unité foncière, zones à bâtir réalisées, zones à bâtir légalisées, surface administrative d'une commune, etc.).

Il n'existe donc pas une seule densité, mais *des* densités : la densité brute ou nette, réelle, vécue ou perçue... De plus de nombreux facteurs entrent dans sa composition : selon l'échelle des territoires considérés, leur composition et les objectifs recherchés, la densité se calcule de manière différente. On distingue alors plusieurs éléments de mesure de la densité, dont les suivants sont intégrés dans UrbanSIMUL:

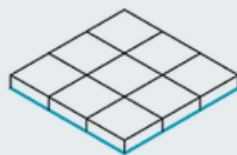
- Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** constaté, ou la densité du bâti. Il s'agit du rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain
- Le **coefficient d'emprise au sol (CES)**. Il s'agit du rapport entre la surface des emprises bâties de la BD Topo intersectant l'unité foncière et la surface cadastrée de l'unité foncière
- La **densité nette de logement**. Il s'agit du nombre de logements rapporté à la surface de terrain, exprimée en logements par hectare.
- Le **nombre moyen de niveaux d'un bâti**. Ce ratio d'élévation moyenne est calculé en rapportant la surface de plancher à l'emprise au sol des bâtis.



COS : 0,11
CES : 0,11



COS : 0,33
CES : 0,11



COS : 1,00
CES : 1,00



COS : 3,00
CES : 1,00

Quelle source est utilisée dans UrbanSimul National pour calculer ces densités ?

Les calculs de densité se font sur la base de plusieurs sources.

La surface des locaux, la surface du terrain et le nombre de logements sont des informations issues de la base de données Fichiers Fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) retraitée, géolocalisée et enrichie par le Cerema pour le compte du ministère en charge du Logement.

L'emprise au sol du bâti, mobilisée pour le calcul du CES et du ratio d'élévation moyenne, est issue de la BD Topo.

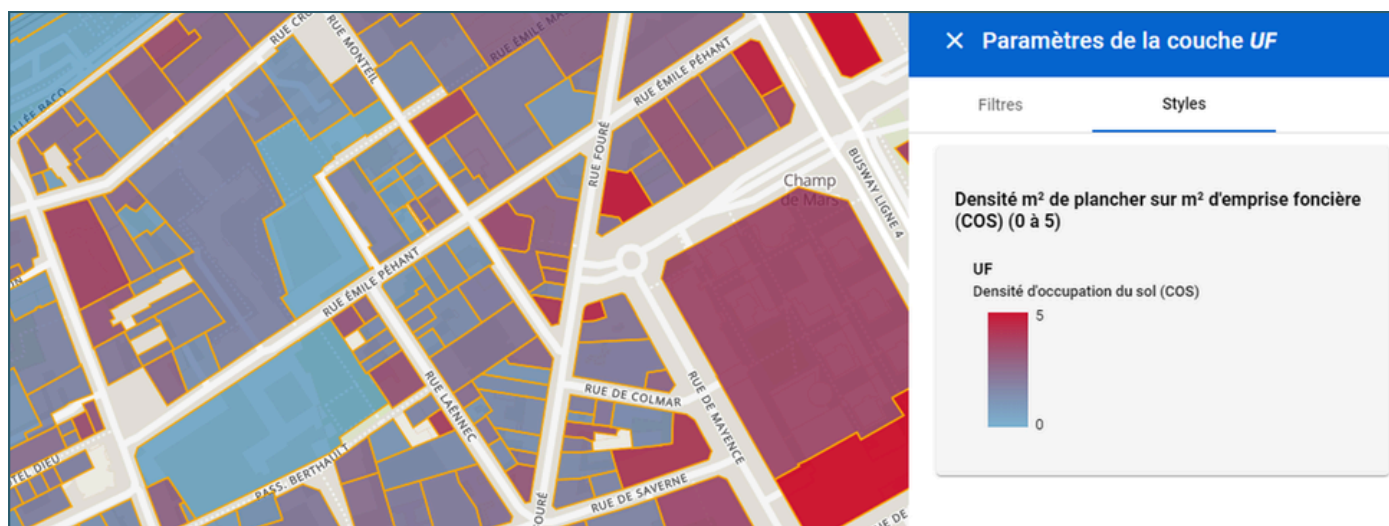


Urbanisme : en chemin vers une densité désirable

→ Consulter l'article du Cerema : www.cerema.fr/fr/actualites/urbanisme-chemin-densite-desirable

Repérer le foncier faiblement bâti

Les niveaux de densité sont directement visualisables dans UrbanSIMUL au niveau de la couche des unités foncières, en sélectionnant les styles dédiés (cf. illustration ci-dessous). Cela permet de repérer d'un coup d'œil des zones à faible densité, ou bien d'identifier localement des décrochages de densité par rapport au tissu urbain environnant.



Grâce aux filtres disponibles dans la couche «Unités Foncières», UrbanSIMUL permet de pré-identifier sur un périmètre choisi des unités foncières potentiellement densifiables, notamment en sélectionnant des unités foncières situées en **zone constructible** avec un **coefficient d'occupation du sol (COS)** ou un **coefficient d'emprise au sol (CES)** relativement faibles.

L'outil permet également de filtrer selon la surface de l'unité foncière, ou selon le type de propriétaire.

Paramètres de la couche UF

Filtres Styles

- Zonage
- Tout décocher
- U
- 1AU
- 2AU
- Activités
- Naturel
- Agricole
- Autres
- Afficher les autres valeurs

Coefficient d'Occupation des Sols constaté <= à

0.15 inclure les valeurs nulles

Coefficient d'emprise au sol existant (en %) <= à

20 inclure les valeurs nulles

Type de propriétaire

- Tout décocher
- Etat
- Région
- Département
- Commune
- Etablissements publics ou assimilés
- Organisme HLM
- Personne morale privée
- Copropriétaire
- Personne physique
- Autres
- Afficher les autres valeurs

Surface minimale de l'UF (m²)

25 inclure les valeurs nulles

Surface maximale de l'UF (m²)

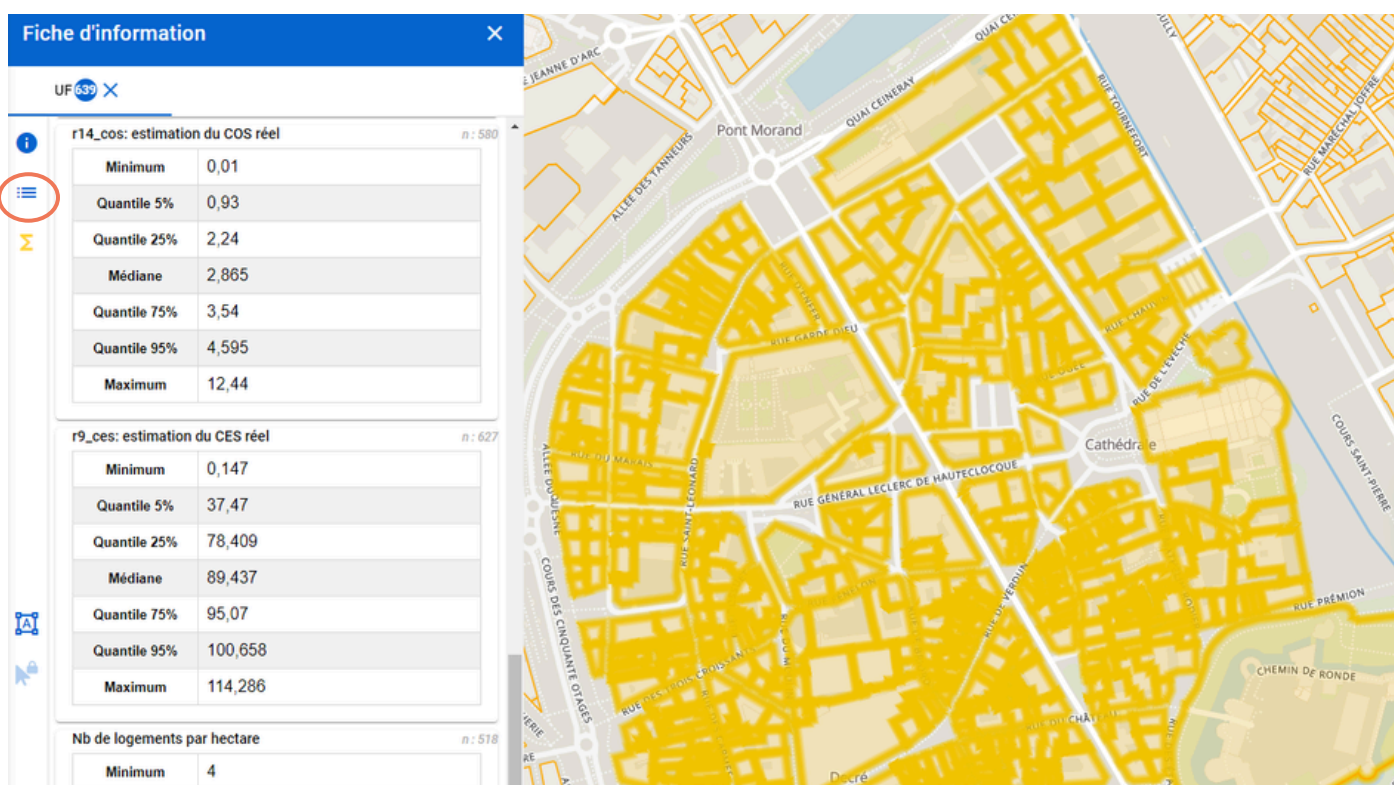
900 inclure les valeurs nulles

A l'échelle d'un quartier, UrbanSIMUL permet d'avoir une analyse à la volée du COS et du CES sur un périmètre dessiné à façon.

En cliquant sur le symbole « somme » Σ , UrbanSIMUL génère automatiquement un ensemble de statistiques sur le périmètre tracé.

Ainsi, dans le cadre d'un travail sur le foncier potentiellement densifiable à l'échelle d'un quartier, une analyse par quantile permet de connaître le COS médian du quartier et surtout les quantiles 5 % et 25 % des unités foncières ayant un faible COS. Cela permet ensuite, en mobilisant cette valeur seuil, de filtrer les unités foncières très peu denses.

Il est possible de faire le même exercice en mobilisant le **coefficient d'emprise au sol du bâti (CES)**, ainsi que le **nombre de logements par hectare**.



Ratio d'élévation moyen <= à

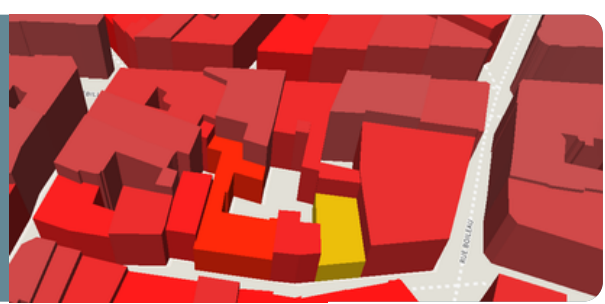
1

inclure les valeurs nulles

Autre filtre disponible, le **ratio moyen d'élévation** permet d'identifier les décrochages de densité et, sur un boulevard par exemple, des décrochages de hauteur du front bâti.



La couche du bâti intègre une représentation graphique avec un dégradé colorimétrique en fonction de la hauteur du bâti. Elle permet également de visualiser rapidement des décrochages de hauteur :

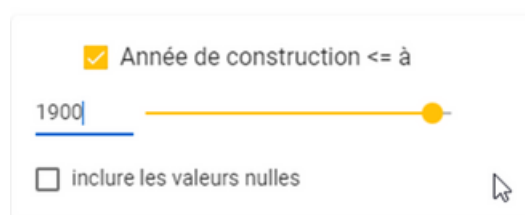


Le foncier avec un bâti en reconversion potentiellement mutable

Le potentiel mutable est appréhendé par une **série d'indicateurs et de possibilités de filtres** permettant de sélectionner les mutations anciennes, les bâtis des années 60 à 80, les bâtis dégradés, les biens présumés sans maître, etc. Le croisement de ces différents indicateurs permet de donner un premier indice sur la mutabilité d'un foncier : un bâti ancien avec une forte vacance renforce la présomption d'un bâti dégradé.

Repérer ce type de foncier nécessite une bonne connaissance du bâti d'un territoire

Date de construction du bâti : dans la couche « Unité Foncière », il est possible d'afficher les unités foncières dont le bâti est ancien. Le filtre « Année de construction » prend en compte la construction la plus récente sur l'unité foncière.



UF avec vacance résidentielle



Vacance de logement : UrbanSIMUL permet d'afficher les unités foncières avec une forte vacance résidentielle. Les filtres permettent de définir un pourcentage minimal de surface de plancher vacante, ainsi que de jouer sur la durée de la vacance afin de faire apparaître la vacance structurelle sur un foncier potentiellement mutable à court terme.

Il est également possible d'afficher les unités foncières dont la dernière mutation est relativement récente afin d'exclure le foncier potentiellement non-mutable à court ou moyen terme.

UrbanSIMUL recense également les **friches** issues de Cartofriches. Les friches dans UrbanSIMUL font l'objet d'une fiche technique disponible également sur la communauté Expertises-Territoires « UrbanSIMUL National ».

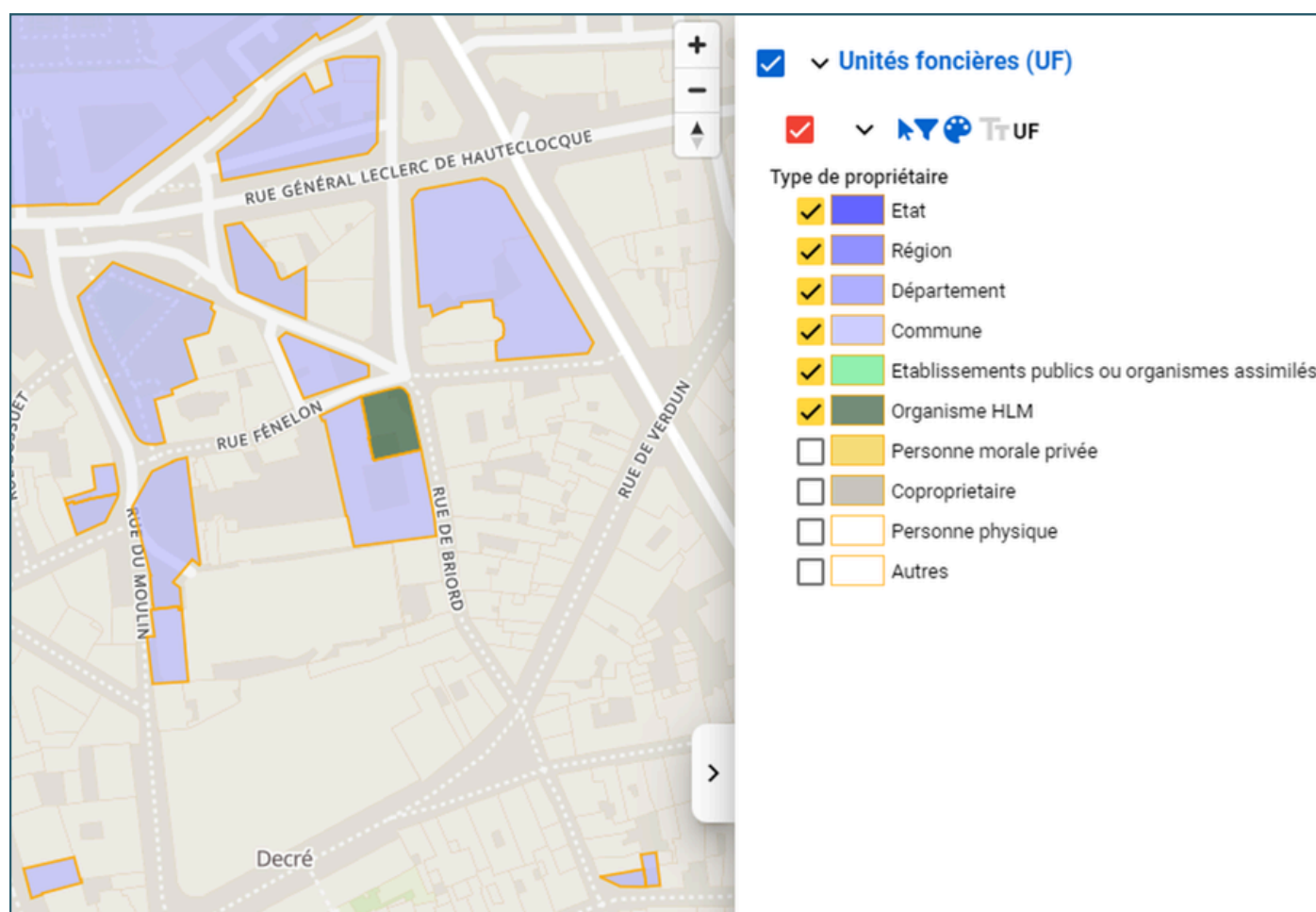
Enfin, UrbanSIMUL intègre désormais la donnée **CoproFF, le référentiel national des copropriétés***. Comme pour les autres couches de données, il est possible de filtrer l'affichage des éléments afin de pré-cibler le parc de copropriétés présentant un cumul d'éléments de présomption de dégradation, tels que la période de construction, le nombre de logements et de propriétaires, la situation des prix de la copropriété par rapport au marché local, le nombre de logements vacants, ou encore le nombre de locaux d'étiquette énergétique F ou G.

Le foncier public potentiellement mutable

Le foncier public et le foncier HLM sont identifiés à part car il s'agit de gisements particuliers considérés comme les moins durs à muter et potentiellement « déclencheurs » d'opérations d'aménagement.

Ce foncier est pré-repérable dans la **couche « Unités foncières »** en reprenant les filtres de la section précédente (année de construction, vacance, date ancienne de mutation, friche) et en ajoutant un filtre selon le type de propriétaire afin de sélectionner uniquement le foncier public.

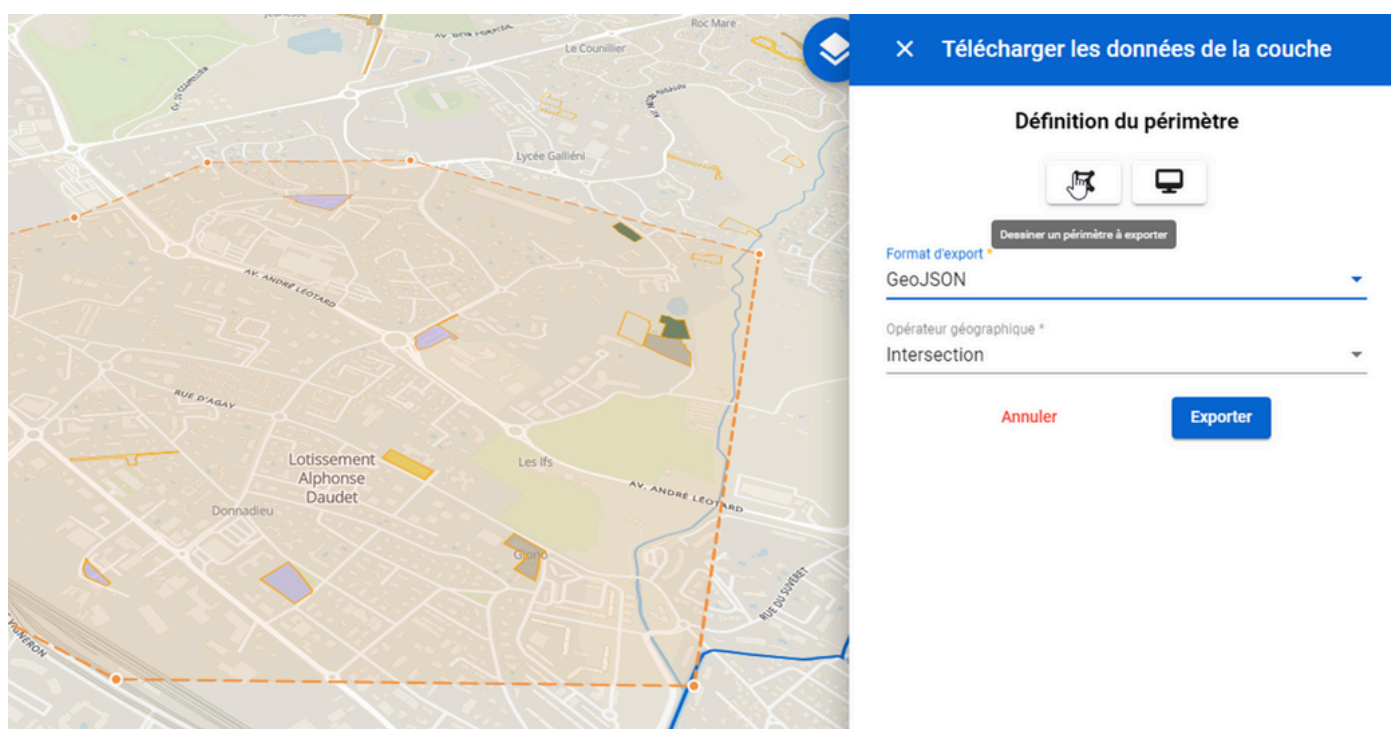
La représentation thématique en fonction du type de propriétaire permet de visualiser rapidement la propriété publique.



Qualifier et consolider les gisements fonciers en renouvellement urbain

Après avoir filtré l'ensemble des unités foncières potentiellement mobilisable en tant que gisements fonciers en renouvellement urbain, il est possible de procéder à un travail de qualification et de consolidation de ces gisements potentiels grâce à la **fonctionnalité de cercles collaboratifs**.

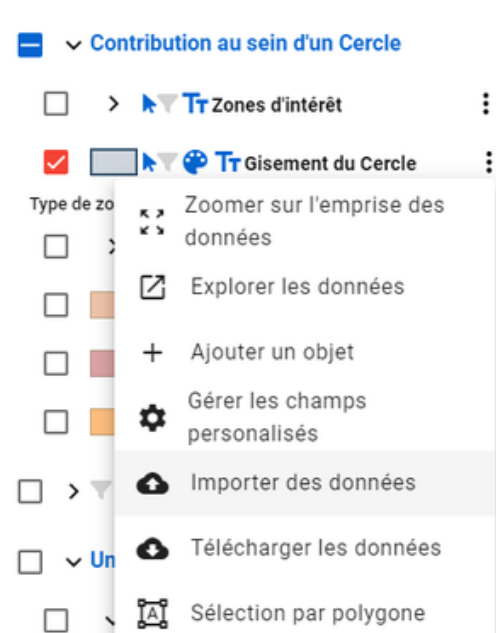
La **première étape** consiste à exporter en couche SIG les données filtrées sur un périmètre dessiné à façon ou selon le zoom affiché à l'écran, pour cela il faut cliquer les trois petits points à droite du nom de la couche, puis se rendre sur « Télécharger les données ».



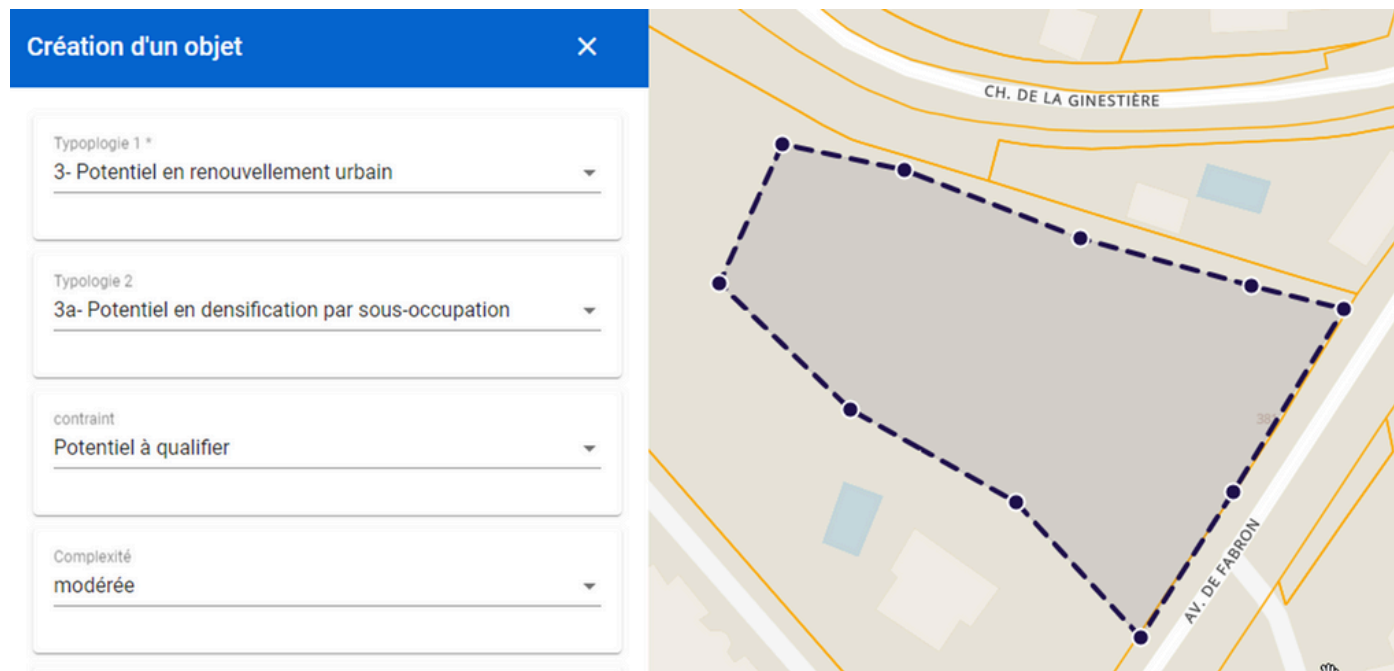
L'utilisateur peut ensuite se placer dans un cercle d'utilisateur afin de **réinjecter ces données** grâce à la couche collaborative « Gisement du Cercle ».

Pour ce faire, il faut cliquer sur les trois petits points à droite du nom de la couche, puis sélectionner « Importer des données ».

Une interface permet ensuite à l'utilisateur de réaliser un appariement entre les champs de la couche déposée, et ceux qui constituent la couche par défaut «Gisement du Cercle».



Une fois la couche importée, l'utilisateur peut qualifier les gisements selon leur typologie, leur niveau d'intérêt, ajouter à façon d'autres gisements mobilisables ou en supprimer, modifier les périmètres des objets, ajouter dans la fiche de chaque objet d'autres informations supplémentaires, etc...



→ Le travail de consolidation, dans une logique d'observatoire, peut commencer !

Par défaut, deux champs sont préformatés dans la couche «Gisement du Cercle» afin de qualifier les gisements potentiels : leur typologie, et leur niveau d'intérêt (ou potentiel de mobilisation). Ces champs permettent de filtrer les objets, et font également chacun l'objet d'une représentation thématique.

Typologie de gisement

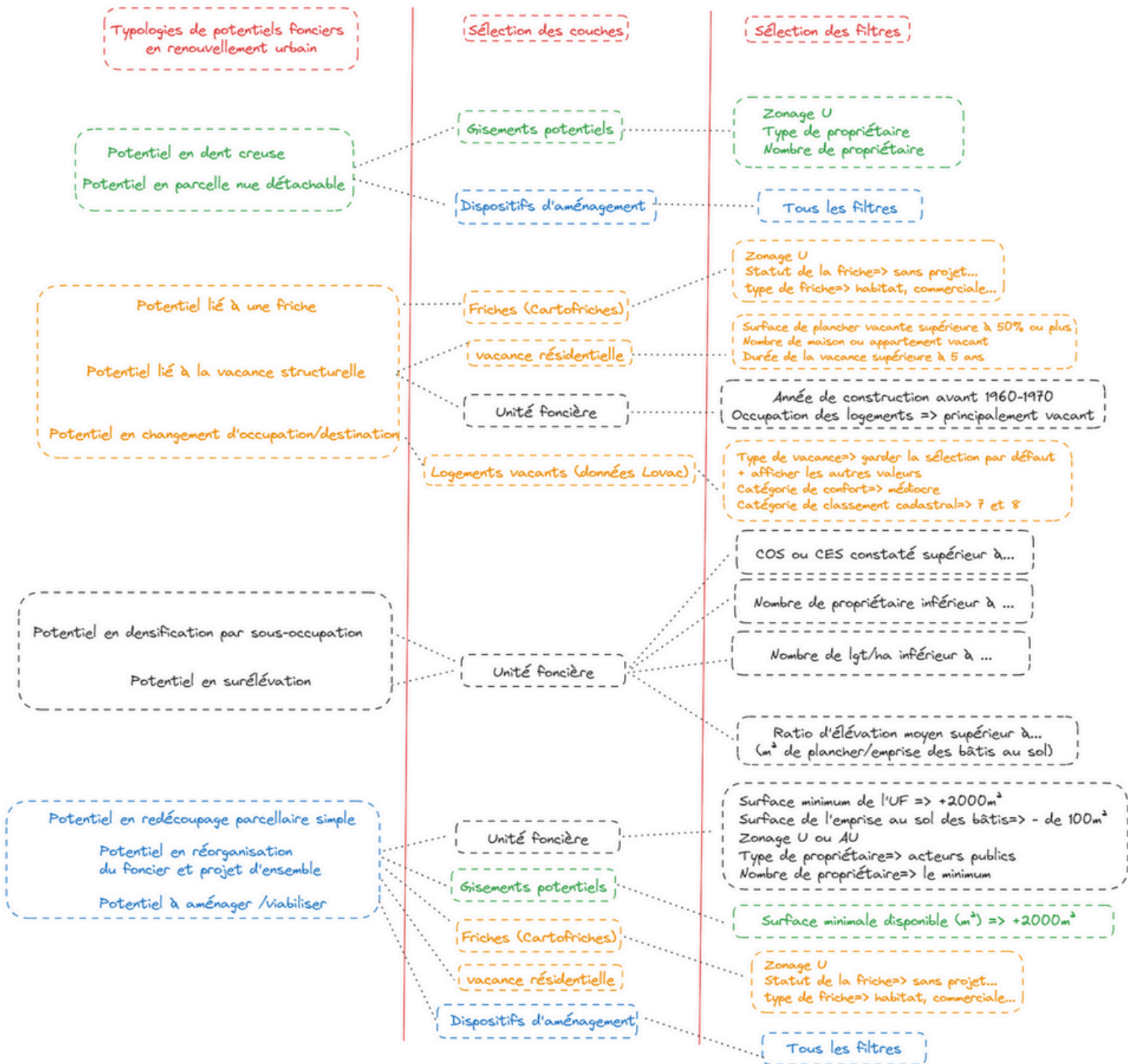
- 1a- Potentiel en dents creuses
- 1b- Potentiel parcelle nue détachable
- 2a- Potentiel en redécoupage parcellaire simple
- 2b- Potentiel en réorganisation du foncier et projet d'ensemble
- 3a- Potentiel en densification par sous-occupation
- 3b- Potentiel lié à vacance, abandon ou désaffectation
- 3c- Potentiel en changement d'occupation/destination
- 3d- Potentiel lié à une friche
- 4a- Potentiel à aménager/viabiliser
- 5a- Potentiel en surétage
- 6- Gisements spécifiques
- 99- Potentiel exclu
- Autres gisements

Potentiel de mobilisation

- Gisement réel et pertinent
- Gisement probable avec réserve sur le périmètre ou la faisabilité
- Gisements consommés ou faisant l'objet d'un projet
- Gisement non opérationnels
- Faux gisements
- Hors gisement ou secteur cible
- Gisements à analyser

Pour aller plus loin

Mode d'emploi du repérage du potentiel foncier en renouvellement urbain



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



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
 Expertises.Territoires

