

# **Cartographier le domaine public et ses transformations : une analyse du non-cadastré**

*Mardi 5 décembre 2023, La Défense*

Thibault LECOURT  
Avignon Université | UMR CNRS ESPACE  
[thibault.lecourt@univ-avignon.fr](mailto:thibault.lecourt@univ-avignon.fr)



# Enjeux d'une recherche sur la propriété publique

## Thèse en cours (2021-2024)

« La privatisation du foncier public communal et intercommunal »

*Sous la direction de  
Didier Josselin et  
Laure Casanova Enault,  
Avignon Université, UMR ESPACE*  
France métropolitaine,  
de 2009 à 2021

<https://cv.hal.science/thibault-lecourt>

- Les acteurs publics : **2<sup>e</sup> propriétaire foncier**, principalement grâce au bloc communal
- Une propriété publique partagée entre **deux injonctions : céder ou acquérir** du foncier
- Un enjeu crucial de **connaissance**
- Une connaissance qui demeure **difficile d'accès**

# Etat des connaissances sur la propriété publique

## Le domaine non-cadastré en chiffres

3 % en France métropolitaine  
38 % à Paris

Source : DGFIP 2016

→ une estimation non-géolocalisée

- Bonne connaissance de la **propriété publique cadastrée** → le domaine privé
- Opacité sur l'**évolution** de la propriété publique dans le temps
- Opacité sur la propriété publique **non-cadastrée**
- Postulat de recherche : une correspondance entre **domaine public et non-cadastré**

# Une méthodologie entre géo-statistiques et géomatique

## Territoire

Rennes Métropole

## Données

Fichiers Fonciers 2009 & 2017  
*DGFIP-DGALN-CEREMA*

Mode d'Occupation du Sol  
2006-2017  
*Audiar – Rennes Métropole*

BD Topo 2008 & 2017  
*IGN*

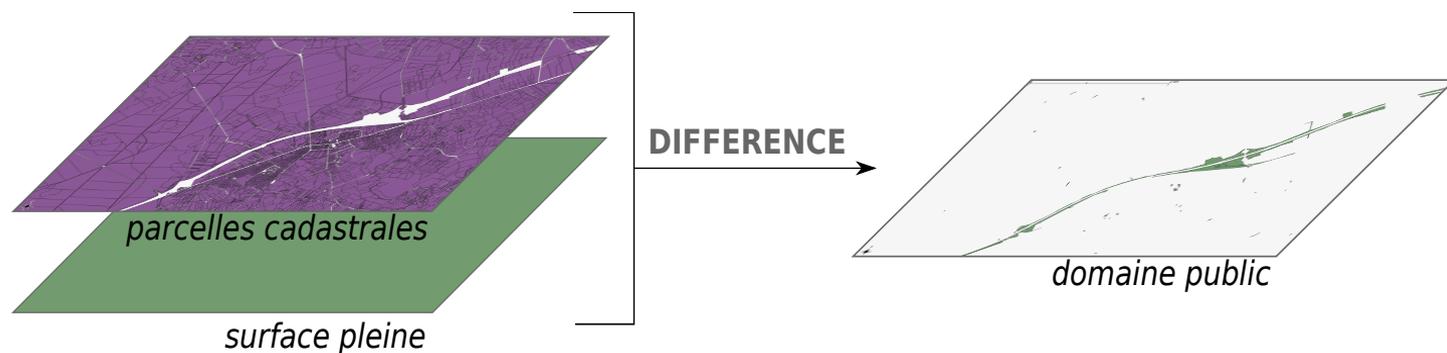
1. Révéler le cadastre « en creux » par traitement géomatique : **différence spatiale**
2. Sélectionner les **espaces d'intérêt** pour des opérations d'aménagement
3. Analyser l'**évolution du domaine non-cadastré** dans le temps

# 1. Révéler le cadastre en creux

## Pré-requis techniques

- Simplification des géométries
- Tampon sur les parcelles
- Union des parcelles
- Index spatiaux

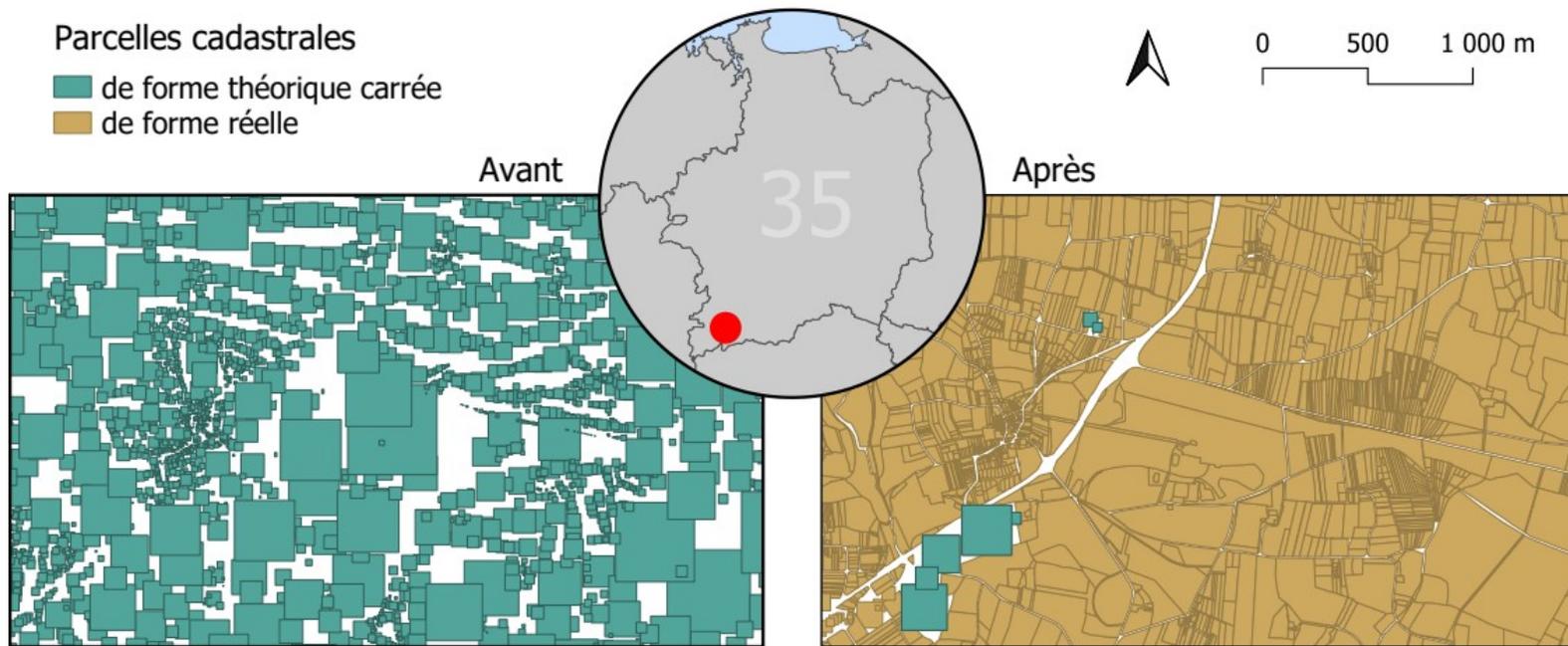
## ➤ Opération de **différence spatiale**



# 1. Révéler le cadastre en creux

- Reconstitution du parcellaire
- Correction des géométries

Traitement préalable

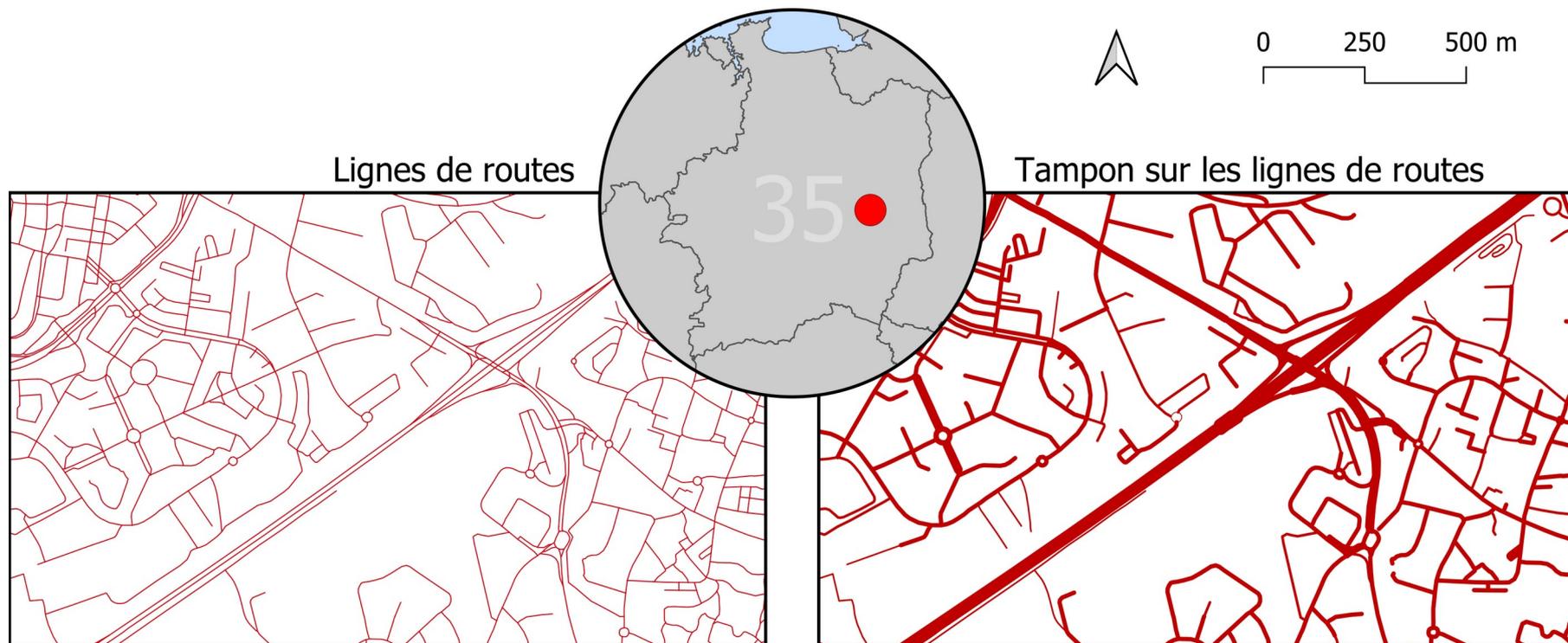


Thibault Lecourt, 2023

Sources : DGFIP-DGALN-CEREMA Fichiers Fonciers 2009-2021

## 2. Sélectionner les espaces d'intérêt

- Reconstitution et déduction des **emprises routières** (CERTU 2013)



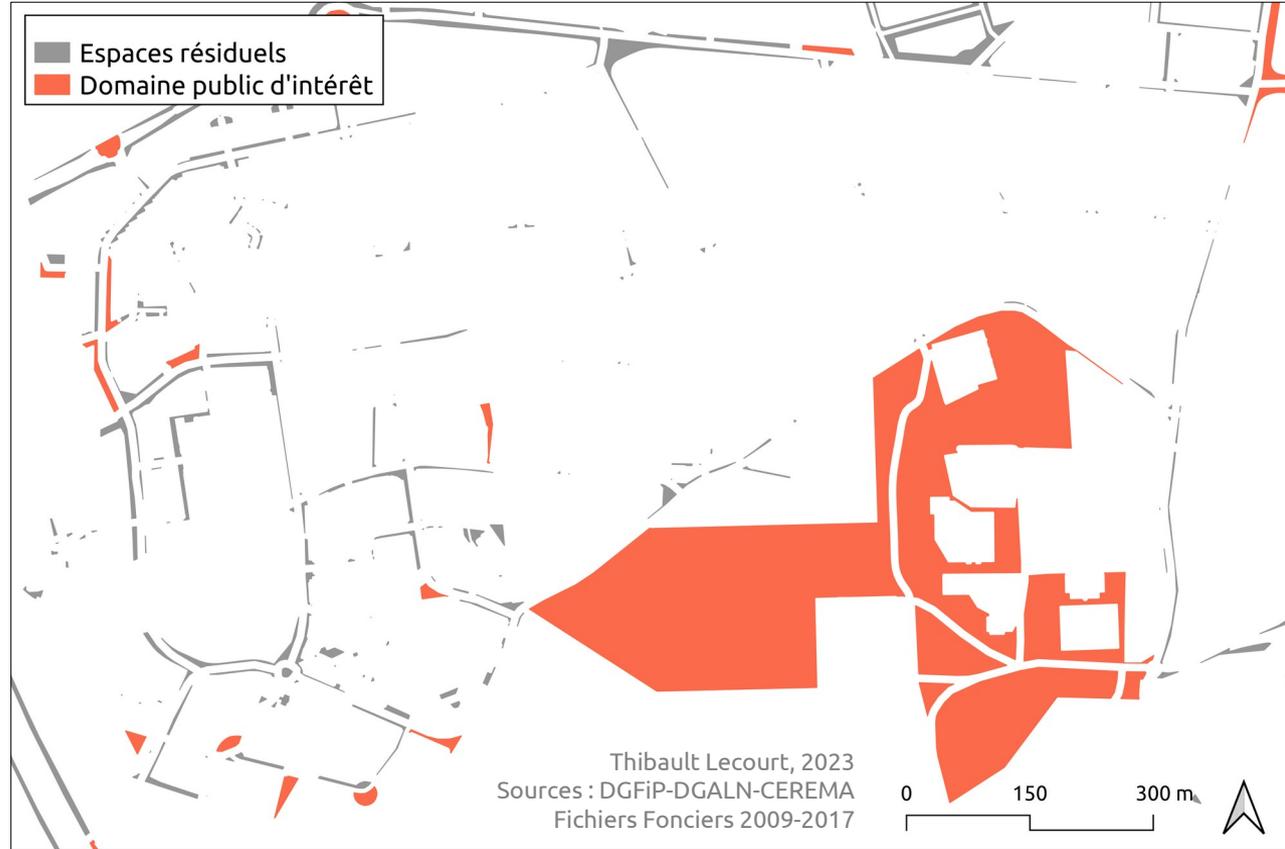
Thibault Lecourt, 2023  
Sources : IGN BD Topo 2008

## 2. Sélectionner les espaces d'intérêt

### ➤ Elimination des **espaces résiduels**

#### Critères retenus

- Surface
- Largeur
- Morphologie



### 3. Analyser l'évolution du domaine non-cadastré

#### Enjeu de données pour caractériser l'occupation des sols

- Granularité fine
- Disponibilité aux deux dates
- Nomenclature stable

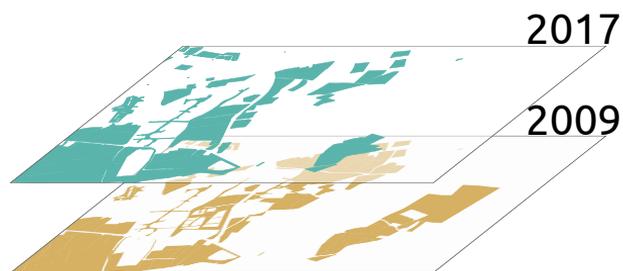
→ Mode d'Occupation des Sols 2009-2017, *Rennes Métropole*

#### Une problématique conceptuelle

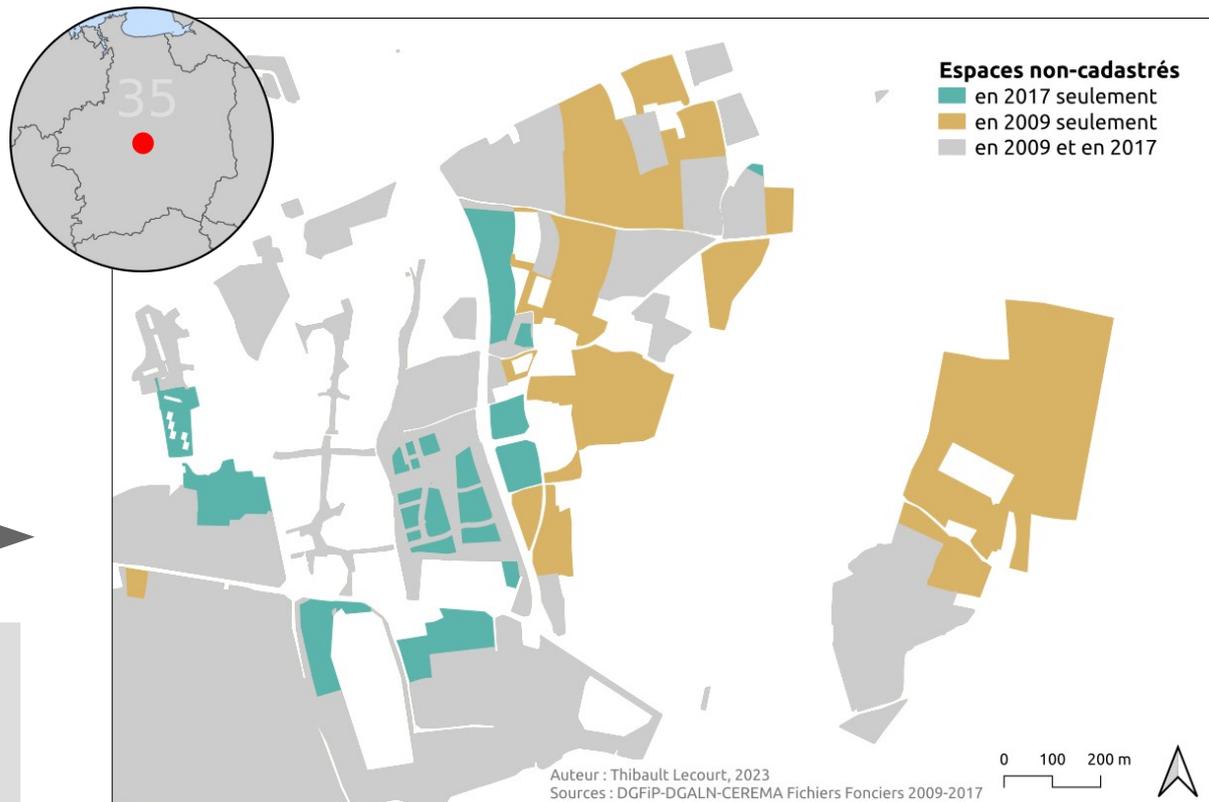
- Observer la « vie, le mouvement et la généalogie » (Cheylan 1999) des entités spatiales
- Des entités partiellement « continuantes » et « occurrentes » (Mathian et Sanders 2014)
- Découpage des entités selon leurs processus de changement spatio-temporels

### 3. Analyser l'évolution du domaine non-cadastré

#### Méthodologie d'analyse par superposition spatiale



- **+ jointures spatiales :**
- MOS 2006 - 2017
  - Fichiers Fonciers 2009 / 2017



# Résultats

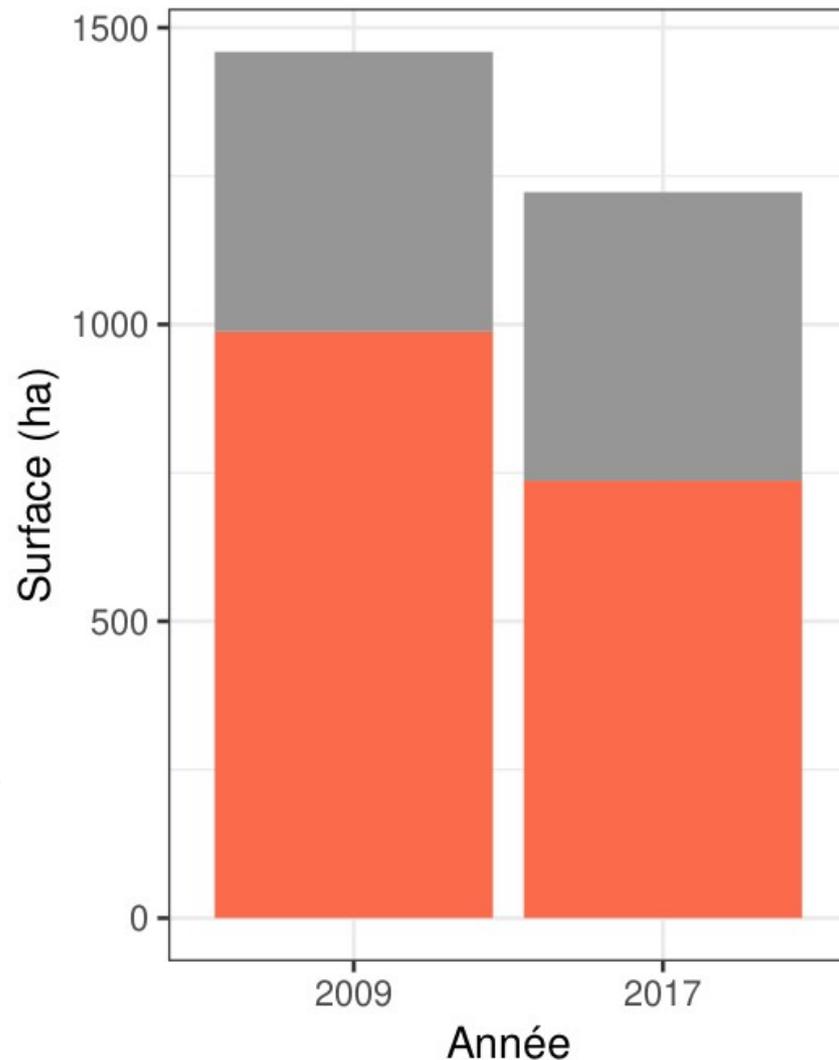
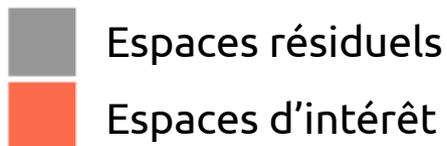
## Le domaine non-cadastré d'intérêt à Rennes Métropole

- 1,4 % du territoire en 2009 (988 ha)
- 1 % du territoire en 2017 (737 ha)
- - 25 % entre 2009 et 2017 (- 251 ha)

## Evolution du domaine non-cadastré

Thibault Lecourt, 2023  
Sources : DGFIP-DGALN-CEREMA  
Fichiers Fonciers 2009-2017

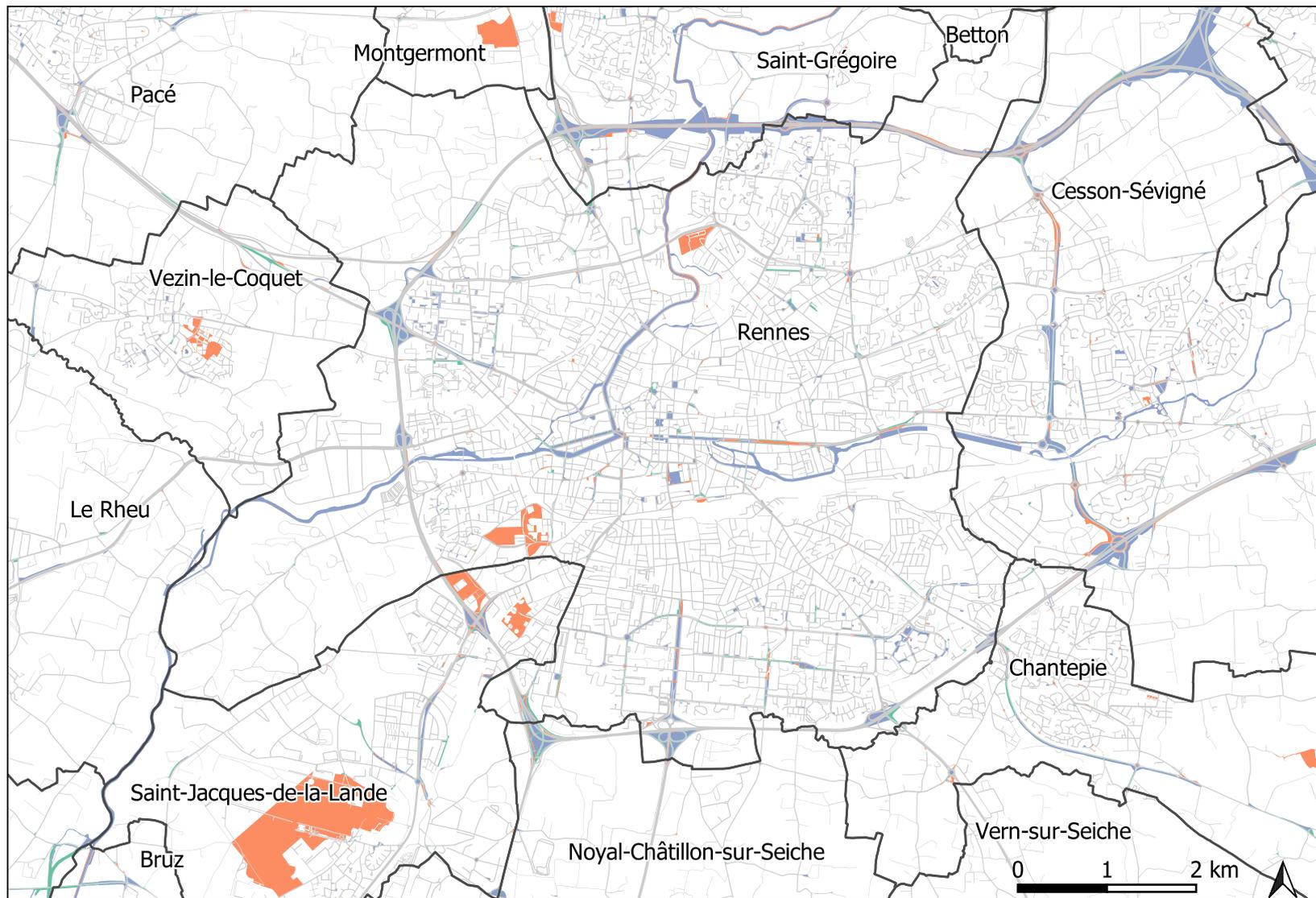
### Domaine non-cadastré



# Résultats

## Evolution du domaine non-cadastré d'intérêt entre 2009 et 2017

- Mise en cadastre
- Sortie de cadastre
- Stabilité
- Voirie
- Limites communales

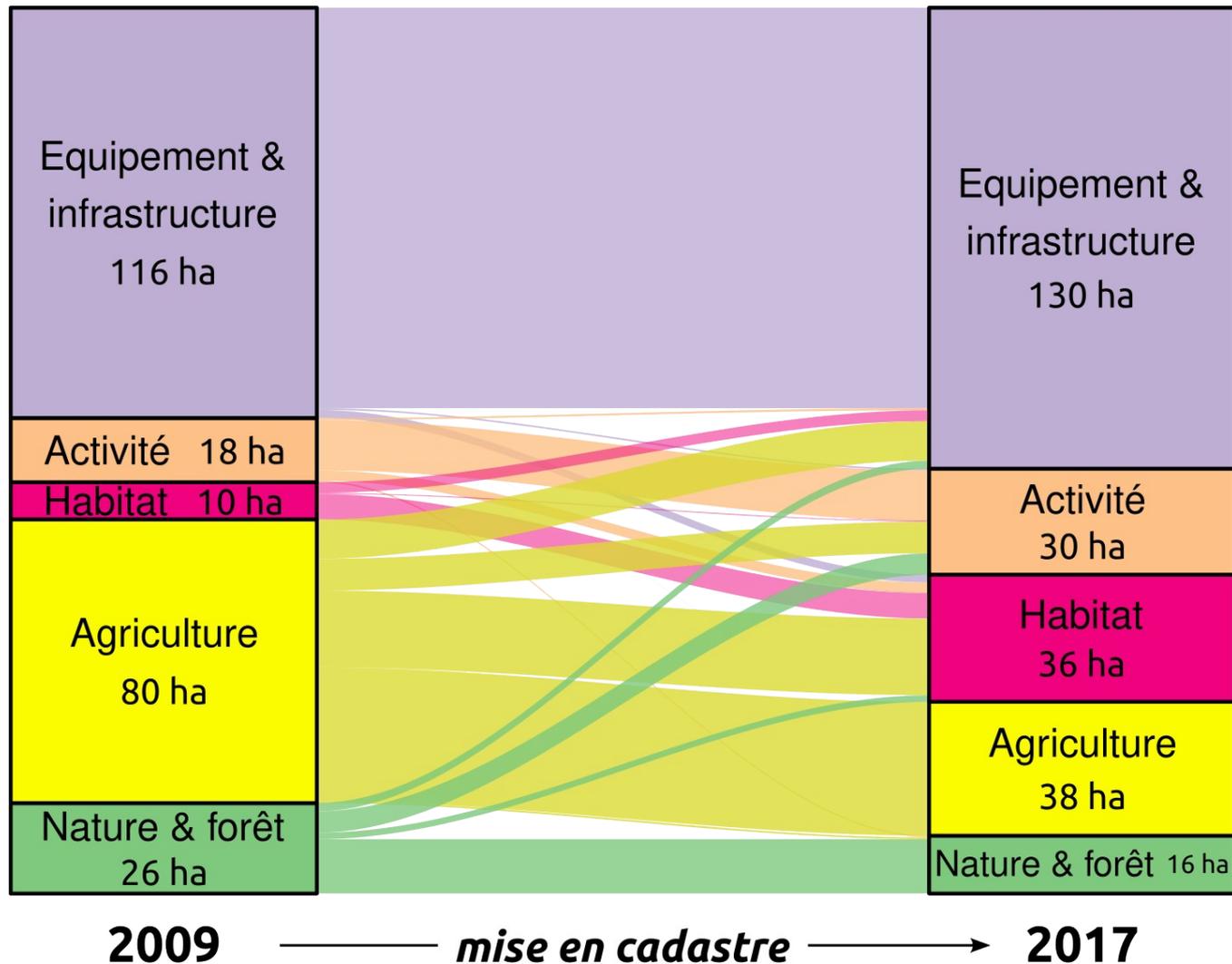


Thibault Lecourt, 2023  
Sources : DGFIP-DGALN-CEREMA  
Fichiers Fonciers 2009-2017,  
IGN BD Topo 2017

# Résultats

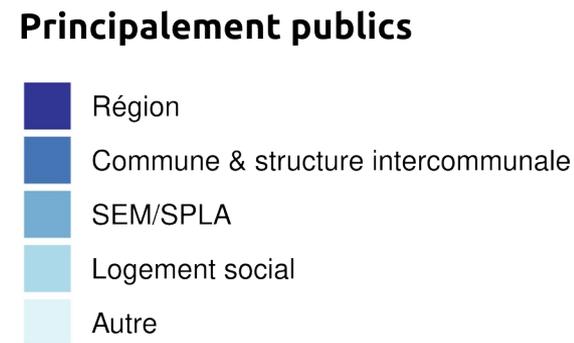
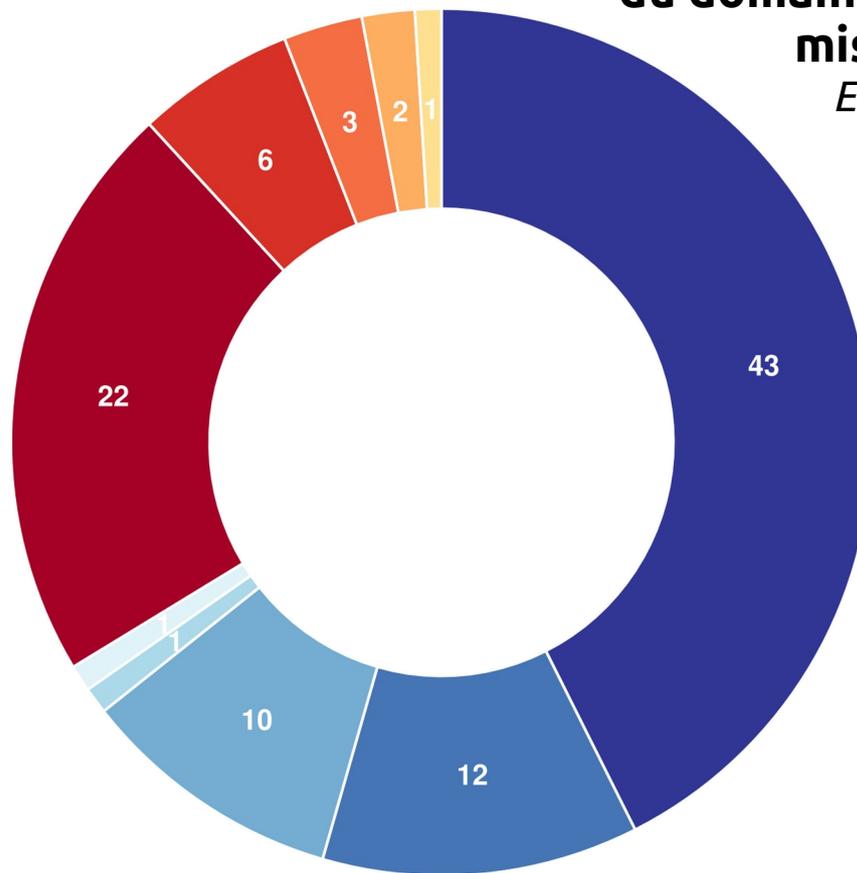
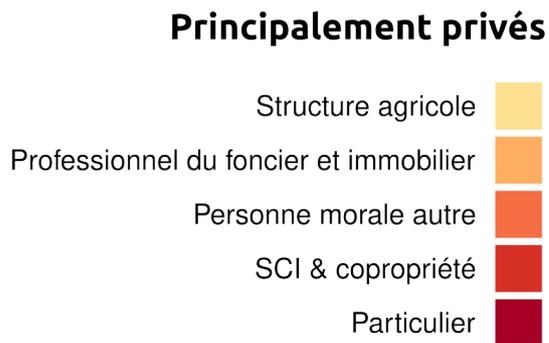
## Evolution de l'occupation du sol du domaine non-cadastré d'intérêt mis en cadastre après 2009

Thibault Lecourt, Benjamin Lamaille, 2023  
Sources : DGFIP-DGALN-CEREMA Fichiers Fonciers 2009-2017, Audiar - Rennes Métropole 2006-2017



# Résultats

## Propriétaires en 2017 du domaine non-cadastré d'intérêt mis en cadastre après 2009 *En part de surface cumulée (%)*



Thibault Lecourt, Benjamin Lamaille, 2023  
Sources : DGFIP-DGALN-CEREMA Fichiers  
Fonciers 2009-2017

# Conclusion

## Perspectives

- Rencontre avec les élus et équipes de Rennes Métropole
- Validation croisée de l'identification du domaine public par le non-cadastré
- Caractérisation des propriétaires du domaine public

- Le domaine non-cadastré est effectivement mobilisé pour des opérations d'aménagement diverses
- Cette mobilisation n'est pas perceptible directement dans les données foncières
- Sa connaissance est cruciale pour évaluer :
  - Son rôle et son potentiel dans l'**aménagement**
  - Son impact sur l'**artificialisation** des sols
  - Des dynamiques de possible **privatisation du domaine public**

**Merci pour votre attention**

Thibault LECOURT  
Avignon Université | UMR CNRS ESPACE  
[thibault.lecourt@univ-avignon.fr](mailto:thibault.lecourt@univ-avignon.fr)



Geodata  
Immobilier  
Foncier

