



Jean F A G E S
Centre O.R.S.T.O.M.
PAPEETE

Aspects géographiques de l'urbanisation à Tahiti :
Papeete.-

Communication présentée au II^o South Pacific Seminar : Living in town.

Séminaire organisé par The School of Economic and
Social Development - 13-20 Juillet 1971.-

University of South Pacific

SUVA - FIJI

O.R.S.T.O.M.

Fonds Documental

N° : 2099

Cote B

Date 16 DEC. 1982

Doc. O.R.S.T.O.M. - II

Capitale d'un territoire de 100.000 habitants dont les terres (1) sont dispersées sur un océan de 4 millions de km², Papeete est le relais obligé des relations avec le monde extérieur et à ce titre a toujours été un pôle urbain actif autour duquel la vie de la Polynésie s'est organisée.

De 1962 à 1967, la population de la polynésie s'est accrue de 16,3 % alors que, dans le même temps, celle de Tahiti s'accroissait de 35,4 % et celle de la "zone urbaine" de 38,8 % (2). Ces chiffres traduisent les disparités régionales qui marquent la croissance de la population ainsi qu'une concentration urbaine de plus en plus marquée.

L'importance de la "zone urbaine" (3) ressort des chiffres suivants:

	: 1956	: 1962	: 1967
% de la population de Tahiti	: 75,9	: 78,1	: 80,3
% de la population de la Polynésie	: 37,9	: 42,0	: 50,1

Le fort accroissement de la population de Tahiti et de la "zone urbaine" (cf. Annexe I) provient essentiellement d'un déplacement de la population locale, et d'un fort apport extra-territorial. La création d'une infrastructure moderne nécessaire au tourisme et au C.E.P. réclamait une main d'oeuvre de plus en plus nombreuse. La métropole a envoyé les cadres, les ouvriers spécialisés que le territoire ne pouvait fournir. Les districts ruraux de Tahiti, les îles ont fourni le reste. L'exode rural s'est amplifié et une véritable hémorragie a drainé la population des îles sous le Vent et des Tuamotu-Gambier, îles les plus proches et les mieux reliés à Tahiti. Petit à petit les archipels se sont vidés au profit de Papeete et une nouvelle répartition géographique de la population s'est dessinée :

	: 1956	: 1962	: 1967
Circonscriptions	:	:	:
- Îles du Vent	: 58 %	: 61,6 %	: 67,3 %
- Îles sous le Vent	: 20,1 %	: 19,2 %	: 15,7 %
- Tuamotu-Gambier	: 11,1 %	: 8,3 %	: 6,7 %
- Australes	: 5,4 %	: 5,2 %	: 5,1 %
- Marquises	: 5,4 %	: 5,7 %	: 5,2 %

Les investissements massifs effectués depuis 1960 ont modifié les structures socio-économiques. La venue dans le territoire d'une population nombreuse et à hauts revenus, l'augmentation du nombre de salaires et prestations distribuées ont stimulé et amplifié la demande de biens et services (4). Pour y faire face, les fonctions traditionnelles de Papeete ont été renforcées, d'autres ont été créées. La petite capitale régionale, centre administratif et centre de collecte des produits d'exportation, a vécu. Elle a gagné en étendue, en population, mais aussi en influence. Devenue un centre relais, un centre de diffusion des influences extérieures, elle a accentué son emprise sur son environnement tout en devenant de plus en plus dépendante de la métropole. Elle a remodelé sa "région" où elle puise pour satisfaire ses besoins en main-d'oeuvre et en produits vivriers (5), dans laquelle elle diffuse produits manufacturés, bien durables et services.

Le renforcement et la diversification des fonctions urbaines ont entraîné une modification des activités de la population et des structures socio-professionnelles. Les secteurs secondaires (bâtiments - travaux publics) et tertiaires (transport, commerce, banque, services, administration) se sont développés au détriment du secteur primaire et le salariat urbain a accueilli la main d'oeuvre libérée par une agriculture en crise. Entre 1959 et 1967 (cf. Annexe II), les effectifs des salariés se sont accrus de plus de 150 % et la masse salariale de 600 %. Ainsi en moins de 10 ans, l'économie de la Polynésie a connu une mutation brutale, les structures socio-économiques ont été bouleversées. Papeete a bénéficié d'une conjoncture favorable qui a accéléré sa croissance. Son influence est devenue de plus en plus prédominante sur le reste de la Polynésie. Cela ne va pas sans problème tant pour elle-même que pour le reste du territoire, si bien que l'on peut se demander si Papeete n'est pas une trop grande capitale eu égard aux dimensions de la Polynésie française. En effet, les bases économiques de la Polynésie restent fragiles. L'industrialisation y est difficile. Le développement des services suffira-t-il à soutenir la croissance de Papeete ? (6).

II - ECLATEMENT DU CADRE ANCIEN

Enfermée entre le lagon et le talus volcanique, Papeete est bâtie sur une plaine alluviale, autrefois marécageuse, qui s'étend sur environ 300 m de long et 300 à 1 500 m de large. Sa superficie est inférieure à 300 ha, ce qui est peu, compte tenu d'un habitat de type rural qui nécessite une forte emprise sur le sol. Les possibilités naturelles d'expansion sont limitées et ne peuvent se faire qu'au prix d'investissements coûteux : remblaiement du lagon, aménagement du cadre montagneux.

La pression démographique, ajoutée au développement des fonctions urbaines a entraîné l'utilisation des terres les moins favorables à l'habitat et la rénovation de certains quartiers. L'habitat a conquis les zones marécageuses, les terres peu convoitées des vallées, les premières pentes. Puis, il s'est densifié entraînant la disparition des nombreux jardins et espaces verts qui entouraient les constructions. Par endroits, la densification est excessive et aboutit à l'entassement humain des bidonvilles. Dans des zones à forte densité, l'habitat de type traditionnel subsiste mais le plus souvent il est consolidé par l'apport de matériaux d'importation : tôle ondulée, agglomérés (7). Ailleurs, l'habitat en dur le remplace. Parallèlement, le centre de la ville a été totalement transformé par les opérations de rénovation. Les vieilles maisons de bois qui abritaient, souvent pêle-mêle, magasins, bureaux, logements, ont cédé la place aux immeubles modernes. Le centre de la ville s'est développé en hauteur. Le paysage urbain est transformé : la ville moderne a remplacé la vieille ville "rurale" de type coloniale. Elle est plus avenante mais elle a perdu une grande partie de son pittoresque.

Ces opérations d'urbanisme ont permis une spécialisation des quartiers par le regroupement des activités de même nature : quartier administratif, quartiers commerciaux, zones portuaires et industrielles où entrepôts et ateliers se sont décentralisés. Cependant, cette restructuration de la ville s'accompagne d'un reflux de l'habitat vers la périphérie et même l'extérieur de la ville.

Saturée, Papeete craque et se voit contrainte d'étendre ses limites vers les communes voisines. Désormais Faaa et Pirae (8) sont parties intégrantes de la ville, dont elles sont devenues des quartiers résidentielles. Déjà ce cadre est insuffisant puisqu'au-delà des communes, la ville progresse encore et étend sa banlieue résidentielle dans les districts. Entre 1962 et 1967, Faaa et Pirae ont accru leur population de 93 %, les districts urbains (9) de 53 %. Alimentés par une immigration permanente, ils ont contribué à distendre l'aire urbaine et ont donné de nouvelles dimensions à la ville.

En fait, le concept de ville devient impropre ; c'est plutôt une agglomération de 50 000 habitants environ qui se plaque presque exactement sur une zone de bonne viabilité : eau, électricité, voirie.

III - PROBLEMES DE CROISSANCE

Jusqu'en 1965, la ville de Papeete ne possédait pas de plan d'urbanisme. A l'heure actuelle, les extensions de Pirae-Arue et de Faaa-Punaauia n'en

...../.....

sont pas encore dotées. Faute de plan, l'essentiel du développement urbain s'est fait de façon plus ou moins anarchique. Ce laisser faire est responsable de la création d'une "nébuleuse" étirée plus que d'une ville. Le tissu urbain est encore peu formé, car la seule mission de l'urbanisme a été de prolonger et d'adapter la voirie et les réseaux divers aux extensions spontanées ; encore les bidonvilles des fonds de vallées et de certains quartiers prouvent-ils que cela n'a pas toujours été le cas.

Papeete grandit et ses équipements doivent grandir avec elle. La ville prend une autre dimension et sous peine d'asphyxie doit s'adapter à ce cadre nouveau. Malgré les efforts entrepris, les infrastructures sont insuffisantes. La viabilité est proche du blocage et de ce fait entrave l'extension de Papeete. Les secteurs les plus critiques : l'eau et l'assainissement, l'électricité, la circulation et les transports.

On le voit, il reste beaucoup à accomplir dans l'équipement de l'agglomération. Elle a grandi trop vite et trop librement, si bien que les solutions sont maintenant difficiles à appliquer. Certains éléments, tel le milieu naturel, ont contrarié son extension et contraignent à l'étirement, posant alors les problèmes de distance. L'extension vers la montagne est difficile (10) du fait des pentes, de l'instabilité des terrains. De ce fait, les investissements y sont coûteux et hors de portée des catégories les plus modestes. De plus l'habitat de montagne se prête mal à la densification et pose de délicats problèmes de descente (voirie et réseaux divers).

Aux obstacles du milieu naturel, viennent s'ajouter des obstacles administratifs. L'agglomération de Papeete est étendue sur 3 communes et 4 districts ; ce qui entraîne la multiplication des centres de décision. Les mêmes problèmes sont débattus par les 3 municipalités et l'administration des Iles du Vent dont dépendent les districts. Les solutions apportées ne sont pas les mêmes, ce qui entraîne un manque de coordination et d'harmonisation. La faiblesse des ressources municipales (11) interdit les grands travaux si bien qu'il ne peut y avoir de solution d'ensemble.

La cherté de la terre, sur laquelle règne une spéculation effrénée, complique encore le problème. Des prix élevés grèvent lourdement les réalisations et cela d'autant plus que la rareté des terres domaniales et municipales conduit sinon à des expropriations, du moins à des achats très coûteux.

Les solutions sont difficiles, à la mesure des obstacles rencontrés, pourtant il apparaît nécessaire de penser les problèmes comme ceux d'une grande ville et non comme ceux de plusieurs petites villes. Les problèmes d'intérêt général (or-

dures ménagères, assainissement, eau, circulation) mériteraient d'être traités par un syndicat intercommunal. Il ne faut pas que les frontières administratives pèsent d'un poids négatif et empêchent la constitution d'organisme de planification et de gestion. Une solution nous paraît résider dans la constitution "d'un grand district urbain", au sein duquel les problèmes communs seraient traités globalement et au mieux des intérêts de chacune des parties. La délimitation d'un périmètre d'agglomération à l'intérieur duquel l'extension urbaine serait planifiée, permettrait de parer aux dangers d'un gigantisme urbain. Nous ne pensons pas qu'il soit souhaitable de laisser encore s'étendre les limites urbaines. Une extension démesurée compliquerait encore les problèmes se ferait au détriment des terres agricoles de la plaine littorale. Il est certes bien difficile d'empêcher l'urbanisation spontanée, mais nous pensons que la constitution d'un périmètre urbain limiterait la compétition pour le sol, freinerait la spéculation sur les terres extra-urbaines et préserverait la vocation agricole des terres les plus fertiles.

D'autre part, il est nécessaire de concevoir un plan d'urbanisme, à l'échelle de l'agglomération. Les communes et districts sont encore informes et ont besoin d'être structurés. Afin de soulager Papeete, déjà aux limites de la saturation, il serait souhaitable de faire évoluer ces communes en villes satellites, c'est-à-dire dotées d'un équipement commercial et social apte à leur assurer une vie autonome. Cela ne pourrait que faciliter la stabilisation des citadins précaires et leur intégration au milieu urbain.

Mais pour arriver à cela, encore faut-il apporter une solution au problème foncier. La communauté n'a pas la maîtrise du sol urbain et se trouve donc paralysée. A défaut d'une socialisation ou d'une municipalisation du sol (12), des solutions pourraient être trouvées dans la fixation autoritaire des prix, le dégel des terrains vacants, la pratique du droit de préemption ou dans toute autre formule permettant de résister à la spéculation.

Ces solutions soulèveront des débats de doctrines et déboucheront sur le terrain de la politique. Mais la politique n'est-elle pas d'abord et avant tout "les affaires de la cité" ?

NOTES ET REFERENCES

- (1) La Polynésie est constituée par quelques 117 îles groupées en 5 archipels totalisant 4 000 km² de terres émergées.
- (2) Nous appelons zone urbaine les communes de Papeete, Faaa et Pirae et les districts limitrophes de Arue-Mahina et Punaauia-Paea.
- (3) Les chiffres dont nous faisons état pour 1967 sont ceux du dénombrement effectué par le Service des Affaires Administratives.
- (4) La consommation a quadruplé, les importations ont sextuplé entre 1960 et 1965.
- (5) Produits vivriers traditionnels, produits maraîchers et fruitiers, produits d'élevage.
- (6) DOUMENGE François, 1967, Développement de la Ville de Papeete, Bulletin du Pacifique Sud, volume 17, n° 3, p. 39.
- (7) DOUMENGE, 1967, p. 37-38.
- (8) Les communes de Faaa et Pirae ont été créées en janvier 1965.
- (9) Nous appelons districts urbains les districts de Arue-Mahina à l'Est et de Punaauia-Paea à l'Ouest. L'ensemble districts urbains-communes s'étend sur un front de mer d'une trentaine de kilomètres.
- (10) Sauf peut-être à Faaa où une planèze en pente douce permettrait une implantation relativement facile.
- (11) Notons à ce sujet que les ressources budgétaires municipales sont calculées au prorata de la population : or la base actuelle du calcul est toujours la population du recensement de 1962 et n'a pas été modifiée depuis.
- (12) La plupart des villes européennes ont envisagé cette solution, mais sans résultat jusqu'à présent.

A N N E X E I

	1956		1962		1967	
	Population		Population	Accroissement	Population	Accroissement
				<u>56-62</u>		<u>62-67</u>
- Communes						
Papeete	18 089		19 093	10 %	22 278	11,9 %
Pirae	2 487		4 202	69	8 429	100,6
Paaa	2 657		3 681	40,1	6 778	84,1
Total (T1)	<u>23 233</u>		<u>27 786</u>	<u>19,5</u>	<u>37 485</u>	<u>34,9</u>
- Proche banlieue						
Punaauia	1 719		2 424	41 %	3 448	42,2
Arue	1 478		2 035	37,7	3 778	85,6
Total (T2)	<u>3 197</u>		<u>4 459</u>	<u>39,4</u>	<u>7 226</u>	<u>62,0</u>
- Banlieue éloignée						
Paea	1 507		2 185	45 %	2 919	33,5
Mahina	1 038		1 084	13,2	1 694	56,2
Total (T3)	<u>2 545</u>		<u>3 269</u>	<u>28,4</u>	<u>4 613</u>	<u>41,1</u>
- Zone urbaine (T1 + T2 + T3)	28 975		35 514	22,5	49 324	38,8
- Tahiti	38 140		45 430	19,1	61 519	35,4
- Polynésie	76 327		84 551	10,8	98 315	16,2

Secteur Privé	1959					1967				
	M	O	E	DC	Total	M	O	E	DC	Total
Agriculture, Forêt, Pêche	400	30	20	20	470	347	-	-	4	351
Industries extractives	475	130	70	50	725	-	-	-	-	-
Industrie manufacturière	210	260	120	30	620	482	302	41	68	893
Construction T.P.	360	370	10	10	750	2 136	877	41	192	3 246
Commune, Banque, Prof: lib:	420	170	850	80	1 520	605	19	2 527	349	3 500
Transport, Chalandage	140	600	60	60	860	694	636	67	121	1 518
Domestique	500	-	-	-	500	393	-	-	-	393
Industrie touristique	-	-	-	-	-	335	124	187	54	700
Total	2 505	1 560	1 130	250	5 445	4 992	1 958	2 863	788	10 601
Secteur Public										
Fonctionnaires	-	4	900	60	964	-	-	-	-	-
Non-fonctionnaires	300	180	310	50	840	2 341	508	1 650	124	4 623
Total	300	184	1 210	110	1 804	2 341	508	1 650	124	4 623
TOTAUX	2 805	1 774	2 340	360	7 249	7 333	2 466	4 513	912	15 224

Sources : Inspection du Travail et des Lois Sociales

M : Manoeuvres

E : Employés

O : Ouvriers

DC : Directeurs et Cadres