

Ethn.

Mission O.R.S.T.O.M.
en Polynésie Française

Papeete - Tahiti

B.P. n° 529

MP mt 20.

NOTE SUR LES STRUCTURES
AGRAIRES DU DISTRICT DE TEAVARO
(MOOREA)

par Michel PANOFF

Ethnologue de l'OFFICE DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OCEAN - MER
24 rue Bayard - Paris 8e.

O. R. S. T. O. M.
Collection de Référence

n°
B10350

27 JANV 1958

Introduction

Le district de Teavaro a acquis son autonomie administrative (conseil de district, état-civil, etc...) en 1942 par scission de l'ancien district de Teavaro, Teaharoa qui comprenait notamment Paopao et Maharepa, aujourd'hui regroupés dans le district de Paopao (arrêté n° 962 du 2-XII-1942 publié au Journal Officiel de la Polynésie française du 15-XII-1942, p. 321). Il faut signaler à ce propos que, les opérations cadastrales ayant été antérieures à cette partition, l'identification des parcelles de terre et leur répartition entre les deux entités présentent parfois aujourd'hui quelques difficultés.

La population distingue dans le district trois quartiers, Vaiare, Teavaro proprement dit et Temae, que la topographie permet de situer assez aisément mais dont l'implantation de l'habitat ne reflète les limites qu'imparfaitement. En effet, seuls le premier et le troisième quartiers sont nettement individualisés cependant que Teavaro proprement dit correspondrait à une zone de passage aux contours mal définis. Sur le plan des représentations et des attitudes collectives, au contraire, le clivage se manifeste vigoureusement. Les habitants de chaque quartier sont vus par ceux des deux autres à travers des stéréotypes au dessin appuyé. Dans nombre de circonstances de la vie sociale la conscience des différences l'emporte sur les sentiments de solidarité ; les désaccords récents sur la gestion de la cantine scolaire et les mésintelligences, plus anciennes mais encore très vivaces, qui entravent la construction du temple protestant, en sont autant d'illustrations. Les inégalités de statuts économiques et les manières différentes de dépenser l'argent du ménage contribuent largement à opposer les trois groupes. L'argent facilement gagné et facilement dépensé des gens de Temae contraste avec le manque de ressources de Teavaro comme avec l'aisance industrielle des planteurs de vanille à Vaiare. Ces traits distinctifs se retrouveront, d'un quartier à l'autre, dans l'exploitation des terres ainsi que dans la prépondérance de tel mode de faire-valoir.

.../...

Le parcellement.

Pour éviter toute confusion dans l'emploi de termes qui reviennent fréquemment dans la suite de cet exposé, on a adopté la distinction technique entre parcellement et morcellement, le parcellement désignant le découpage du district en parcelles cadastrées et le morcellement se référant à la dispersion des terres d'une même exploitation entre plusieurs parcelles.

L'opération cadastrale effectuée en 1941 a dénombré 226 parcelles pour une superficie totale de 1 416, 56 hectares, soit une surface moyenne de 6,26 ha par parcelle. Le parcellement apparaît donc comme deux fois plus accentué qu'à Faaaha (île Taha'a) où une moyenne de 11,3 ha par parcelle avait été enregistrée. La distribution des parcelles selon leur superficie n'est pas moins significative :

- de 0 à 1 ha : 79 parcelles, soit 35 % du total, occupent 35,87 ha, soit 2,5 % de la superficie totale ;
- de 1 à 5 ha : 84 parcelles, soit 37 % du total, occupent 207,22 ha, soit 14,5 % de la superficie totale ;
- de 5 à 20 ha : 46 parcelles, soit 20,5 % du total, occupent 428 ha, soit 30 % de la superficie totale ;
- de 20 à 50 ha : 14 parcelles, soit 6 % du total, occupent 410 ha, soit 29 % de la superficie totale ;
- au-dessus de 50 ha : 3 parcelles, soit 1,5 % du total, occupent 335,47 ha soit 24 % de la superficie totale.

On remarquera que les parcelles les plus nombreuses se rangent dans la classe de 1 à 5 ha (37 %), alors que la dominante statistique à Faaaha correspondait à la classe 5-20 ha (43 %). De manière plus générale, on doit noter que Faaaha présentait une répartition beaucoup plus équilibrée avec 43 % du nombre des parcelles de 0 à 5 ha contre 72 % à Teavaro, et 14 % du nombre des parcelles au-dessus de 20 ha contre 7,5 % à Teavaro. Ces différences s'expliquent, semble-t-il, par un goût très vif des habitants de Teavaro pour les chicanes aboutissant souvent au partage des terres indivises, cependant que la population de Faaaha s'accommode généralement de l'indivision et souhaite même, dans nombre de cas, conserver un mode collectif d'appropriation du sol.

Il n'en demeure pas moins que l'indivision l'emporte massivement à Teavaro sur la propriété individuelle : la propriété indivise couvre en effet 1 100 ha, soit 77,5 % de la surface du district. Le découpage "physique" du terrain en parcelles distinctes ne doit pas faire illusion, pas plus que le parcellement mis en évidence plus haut ne doit masquer l'existence de grandes propriétés correspondant à une concentration de nombreuses parcelles.

On compte 4 propriétés de plus de 100 ha totalisant 525,70 ha. Sur ce nombre, une seule, qui se trouve être la plus grande, est propriété individuelle (surface : 158,27 ha). Les autres sont des terres de famille caractérisées par la multiplicité des droits indivis et, à une exception près, cultivées par des "fetii" (parents). L'exception est constituée par les terres de la famille royale Pomare, qui sont évidemment exploitées par des métayers (superficie : 140,30 ha).

Mise en valeur.

Quelle est maintenant l'importance de la mise en valeur des terres à Teavaro ? Les prospections faites sur le terrain en compagnie des habitants et les calculs effectués ensuite ont permis d'établir à 655 ha la superficie utilisée, soit 45 % environ de la superficie totale. Ce pourcentage a de quoi surprendre ; en particulier, il diffère fortement des estimations avancées par l'Inspecteur Général Guillaume dans son rapport de mission de 1956 (de 18 à 39 % selon les îles). Une telle divergence s'explique néanmoins aisément : les habitudes de laisser-aller ou de fantaisie de certains planteurs empêchant de retenir un critère indiscutable de mise en valeur, il fallut se résigner, en désespoir de cause, à considérer comme "surface utilisée" toute terre faisant l'objet d'une exploitation même superficielle. Le problème s'est notamment posé à propos de terres livrées aux divagations de quelques bovins ; était-on en droit de les qualifier de "paturages" ? De même, plusieurs familles tirent des revenus substantiels (plus de 1 000 francs CP par semaine) de la cueillette du "tiare tahiti" (*gardenia tahitensis*) pratiquée sur les sables du lac Temae ; il s'agit là d'une activité régulière, s'accompagnant souvent de la régénération des buissons de "tiare tahiti" par la mise en terre de jeunes plants ; par ailleurs, les zones de production de cette fleur sont relativement rares et excitent les convoitises ; devait-on inclure ces terres dans la catégorie "surface utilisée" ? Dans les deux cas la question a été tranchée par l'affirmative. Il s'ensuit que le degré d'utilisation du sol atteint un chiffre quelque peu optimiste. Sur cette surface utilisée de 655 ha vivent 430 personnes répar-

ties en 98 exploitations, soit une moyenne de 6,6 ha par exploitation et de 1,5 ha par persemme.

Les 98 exploitations se distribuent en 4 catégories selon la surface dont elles disposent :

14	exploitations	ont de 0 à 1 ha,	totalisant 7,5 ha ;
42	"	" " 1 " 5 ha,	" 112,55 ha ;
36	"	" " 5 " 20 ha,	" 333 ha ;
6	"	" " 20 " 50 ha,	" 197 ha.

Par comparaison avec les statistiques précédentes concernant les propriétés, on voit que les grands domaines sont cultivés par plusieurs familles d'exploitants. Il faut ajouter que les 98 familles exploitent 117 parcelles et l'on retrouve la notion de morcellement en observant que :

43	familles	exploitent	une seule	parcelle,
36	"	"	2	parcelles distinctes,
13	"	"	3	" "
5	"	"	4	" "
1	"	"	5	" "

Bien entendu, certaines de ces parcelles sont exploitées concurrentement par plusieurs familles, de sorte que la totalisation des chiffres de ce dernier tableau donnerait un résultat fort supérieur au nombre de 117 parcelles trouvé plus haut.

.../...

Une dernière corrélation mérite l'attention : il s'agit des rapports entre indivision et mise en valeur. Les 117 parcelles exploitées se répartissent en effet entre propriété individuelle et indivision de la manière suivante :

PARCELLES INDIVISES EXPLOITEES

- de 0 à 1 ha :	27	parcelles	totalisant	13,3	ha ;
- de 1 à 5 ha :	41	"	"	101	ha ;
- de 5 à 20 ha :	20	"	"	192,7	ha ;
- de 20 à 50 ha :	<u>4</u>	"	"	<u>109</u>	ha.
Total	92	"	"	416	ha.

PROPRIETES INDIVIDUELLES EXPLOITEES

- de 0 à 1 ha :	3	parcelles	totalisant	0,9	ha ;
- de 1 à 5 ha :	10	"	"	22,1	ha ;
- de 5 à 20 ha :	7	"	"	80,5	ha ;
- de 20 à 50 ha :	4	"	"	82	ha ;
- de plus de 50 ha :	<u>1</u>	"	"	<u>54</u>	ha.
Total	25			239,5	ha.

Indivision et Mise en Valeur.

Ces chiffres mettent en évidence les effets économiques de l'indivision dans le district de Teavaro. On constate ainsi que parmi les parcelles exploitées la surface moyenne d'une parcelle indivise est de 4,5 ha contre 10 ha pour la parcelle à propriétaire individuel. Le régime de l'indivision handicape donc la mise en valeur pour deux raisons bien différentes ; une raison sociologique : la difficulté d'obtenir la collaboration de tous les co-propriétaires pour l'exploitation du fonds ; une raison physique : les parcelles indivises sont en moyenne deux fois plus exigües que les parcelles à propriétaire individuel. Il faut aller plus loin et souligner combien est significative l'inégale distribution des petites et des grandes parcelles entre propriété individuelle et indivision. Dans la classe de 0 à 1 ha l'indivision est 9 fois plus fréquente que la propriété individuelle ; dans la classe de 1 à 5 ha le rapport entre les deux types de propriété est encore de 5/1 ; dans la classe de 5 à 20 ha l'indivision est 2 fois plus fréquente que la propriété individuelle ; les deux régimes ne se trouvent à égalité que pour les grandes parcelles (classe de 20 à 50 ha).

Par ailleurs, on notera que l'indivision représente seulement 63,5 % de la superficie utilisée alors qu'elle occupe 77,5 % de la surface totale du district, ce qui confirme que les terres non exploitées sont surtout des terres indivises. Le point n'est pas sans intérêt car il fournit un recouplement des allégations des informateurs qui rendent fréquemment l'indivision responsable de l'abandon de nombreuses terres à Teavaro.

Les Modes de Faire-Valoir.

Il reste à examiner maintenant les divers modes de faire-valoir. Les enquêtes effectuées ont permis de chiffrer à 275 ha la superficie exploitée en faire-valoir indirect, soit 42 % des terres utilisées. Il s'agit en l'occurrence de mise en valeur régie par des conventions fort différentes. Le fermage, relativement rare puisqu'il ne concerne que 13 ha, fait généralement l'objet d'un contrat écrit ; c'est la formule systématiquement adoptée avec les maraîchers chinois. Le métayage vrai, caractérisé par un partage des fruits entre exploitant et propriétaire sur la base de 50:50 pour le coprah ("afa afa") et de 20 ou 30 % de la récolte au profit du propriétaire pour la vanille, est rarement constaté par un écrit, ce qui entraîne de nombreux litiges en cas d'éviction. Enfin, le "gardiennage" (ohipa tiaï, chipa haapao) n'est jamais réglé par un acte écrit ; c'est une convention extrêmement souple dont les éléments varient d'un cas à l'autre et dont les partenaires sont habituellement "fetii" : le propriétaire qui s'absente pour une longue durée ou décide de mener une activité difficilement compatible avec l'agriculture, confie une terre à la garde d'un parent ou d'un voisin qui se contentera chaque année de faire quelques cadeaux d'importance variable ("haamauruuru") ou même jouira des fruits de la terre tout à fait gratuitement. On a recensé 34 familles vivant totalement ou partiellement du métayage et du "gardiennage". Les 34 exploitations correspondantes se répartissent selon la surface qu'elles occupent en 4 catégories :

de 0 à 1 ha :	3 exploitations	couvrant	1,75 ha ;
de 1 à 5 ha :	11	" "	27,25 ha ;
de 5 à 20 ha :	16	" "	144 ha ;
de 30 à 50 ha :	4	" "	89 ha.

On voit que les très petites exploitations sont relativement rares sous le régime du faire-valoir indirect et que leur surface moyenne est corrélativement plus élevée que la moyenne générale du district. Si on affine l'analyse, on découvre que le sort de ces métayers est bien différent selon qu'ils exploitent des terres indivises ou des terres à propriétaire individuel. Dans le premier cas 108 personnes vivent sur 110 ha. (moyenne : 1 ha environ par personne), tandis que dans le second 33 personnes disposent de 152 ha (moyenne : 4,6 ha par personne). Les métayers des terres indivises sont donc nettement défavorisés par rapport à ceux qui exploitent des terres à propriétaire individuel. Cependant, il convient de préciser que ce désavantage est souvent compensé par une plus grande sécurité de la tenure, le métayer étant exposé à de plus grands risques d'éviction arbitraire quand le propriétaire est unique que lorsqu'il a en face de lui de multiples ayants-droit, parmi lesquels il parviendra généralement à trouver une personne conciliante et disposée à plaider sa cause.

Les transactions immobilières.

Le dépouillement des 75 "Registres de Transcription" couvrant la période de 1948 à 1960 a fourni de précieux renseignements dans deux domaines privilégiés. En premier lieu, on a pu ainsi apprécier l'attachement des gens de Teavaro à leurs terres et mesurer l'écart éventuel entre les déclarations des informateurs et leur comportement réel. Par ailleurs, il était intéressant de rechercher si les indivisions familiales avaient résisté à la montée de la fièvre spéculative qui s'était déclarée à Tahiti.

En 13 ans on a relevé 21 opérations faisant l'objet de transcription. Ce total, fort modique, correspond à :

- 13 ventes de parcelles ou droits indivis,
- 2 baux de longue durée (15 et 25 ans),
- 6 déclarations de succession et partages.

Les 2 baux de longue durée soumis à enregistrement portent sur 1,80 ha. Ce chiffre confirme indirectement le peu de faveur du fermage parmi les diverses formules de faire-valoir.

Quant aux 13 aliénations, elles portent sur une surface de 153,80 ha. On peut donc dire que 10,8 % du capital foncier ont changé de mains au cours de la période considérée. A l'encontre de ce qu'on aurait été tenté de croire, il s'agit là d'une circulation lente, plus lente même que celle qui avait été observée à Faaaha (Iles sous le Vent).

Il n'est pas inutile de préciser la personnalité des partenaires de ces 13 transactions. Entre parents il y eut 5 aliénations portant sur 30,70 ha
" étrangers " 5 " " " 108,58 ha
Enfin, le Territoire a cédé à des particuliers 3 terres domaniales d'une surface de 14,52 ha.

On remarque que les cessions entre parents, si elles sont aussi nombreuses que les cessions à des tiers, concernent des superficies 3 fois plus faibles. Cette constatation ne doit pas surprendre : les membres des familles de Teavaro sont généralement incapables de mobiliser les disponibilités nécessaires à l'achat de grands domaines et ne peuvent pas davantage recourir aux prêts du Crédit de l'Océanie, le régime de l'indivision leur interdisant de fournir les garanties requises. Certaines des transactions entre "fetii" (parents) méritent l'attention parce qu'elles se déroulent en plusieurs étapes, une famille A vendant à des parents B qui revendent eux-mêmes à des parents C, etc... Tel est le cas des cessions "en chaîne" le long du circuit des parents consanguins et par alliance Tepau ←→ Amaru ←→ Moïse
←→ Ruta.

Les aliénations de terres domaniales n'appellent pas de commentaires particuliers, si ce n'est que le principal bénéficiaire en est le plus grand propriétaire du district, qui se trouve déjà à la tête d'un fonds de 158,27 ha.

En ce qui concerne la stabilité et la "perméabilité" des indivisions, on compte seulement 2 cas d'étrangers introduits dans une indivision familiale ; les droits indivis échappant à la famille par cette opération ne correspondent, d'ailleurs, qu'à 0,65 ha. On est donc loin du phénomène de "colonisation par infiltration" qui avait assuré à un étranger la main-mise sur 160 ha dans le district de Faaaha (Taha'a).

En 13 ans on a enregistré, d'autre part, 3 cas de sortie d'indivision par partage amiable (2 cas totalisant 14,69 ha) et par vente de l'ensemble des co-indivisaires à un étranger (1 cas portant sur 2,26 ha). En revanche, aucune procédure de licitation n'a été entreprise ; on rappellera ici quels souvenirs douloureux ce genre de pratique a laissés dans l'opinion publique de Faaaha.

En face de ces mouvements centrifuges, somme toute plus faibles que l'évolution générale de la Polynésie ne l'aurait laissé prévoir, il faut noter un cas de retrait successoral. Si les droits retrayés correspondent seulement à 1,50 ha, l'opération n'en témoigne pas moins d'une fidélité à la propriété familiale, que le développement du tourisme dans les districts voisins laisse encore inentamée.

Janvier 1963

Michel PANOFF.