

La juxtaposition des données concernant l'emploi et celles concernant la croissance de l'agglomération de Papeete permet de montrer qu'il existe un parallélisme étroit entre les deux types de croissance. L'absence de données sur l'emploi à Papeete en 1962 oblige à faire une extrapolation pour comparer des données équivalentes : en supposant que l'effectif des personnes engagées dans le secteur primaire à Papeete soit constant de 1962 à 1977, on peut calculer que l'accroissement d'emplois pour l'agglomération, d'une date à l'autre, est de 1 950 pour le secteur secondaire et de 12 750 pour le secteur tertiaire soit au total 14 700 emplois. Si l'on retient, comme le montre le recensement de 1983, qu'il y a 1,7 personnes actives par ménage, on peut estimer qu'il y a en 1977 environ 9 500 ménages de plus dans la zone urbaine qu'en 1962, c'est-à-dire, à 5,24 personnes par ménage, environ 50 000 personnes, chiffre du même ordre de grandeur que l'accroissement constaté par le recensement : 48 800 personnes.

II - L'HABITAT DU GRAND NOMBRE

Papeete et les communes voisines ont grandi trop vite pour fournir à tous les nouveaux arrivants un logement convenable. Certes l'activité du secteur BTP a été soutenue, mais elle n'a pu satisfaire qu'une partie des candidats au logement. Malgré les efforts poursuivis par le territoire, l'action en faveur de l'habitation sociale demeure insuffisante, faute, peut-être d'une volonté politique évidente, mais aussi à cause du manque de ressources de bon nombre des nouveaux urbains, et des difficultés liées au problème foncier ; rien d'étonnant donc, à ce qu'il reste encore beaucoup de mal logés à Tahiti.

A - La politique de l'habitat du territoire

1) La construction de logements et ses insuffisances

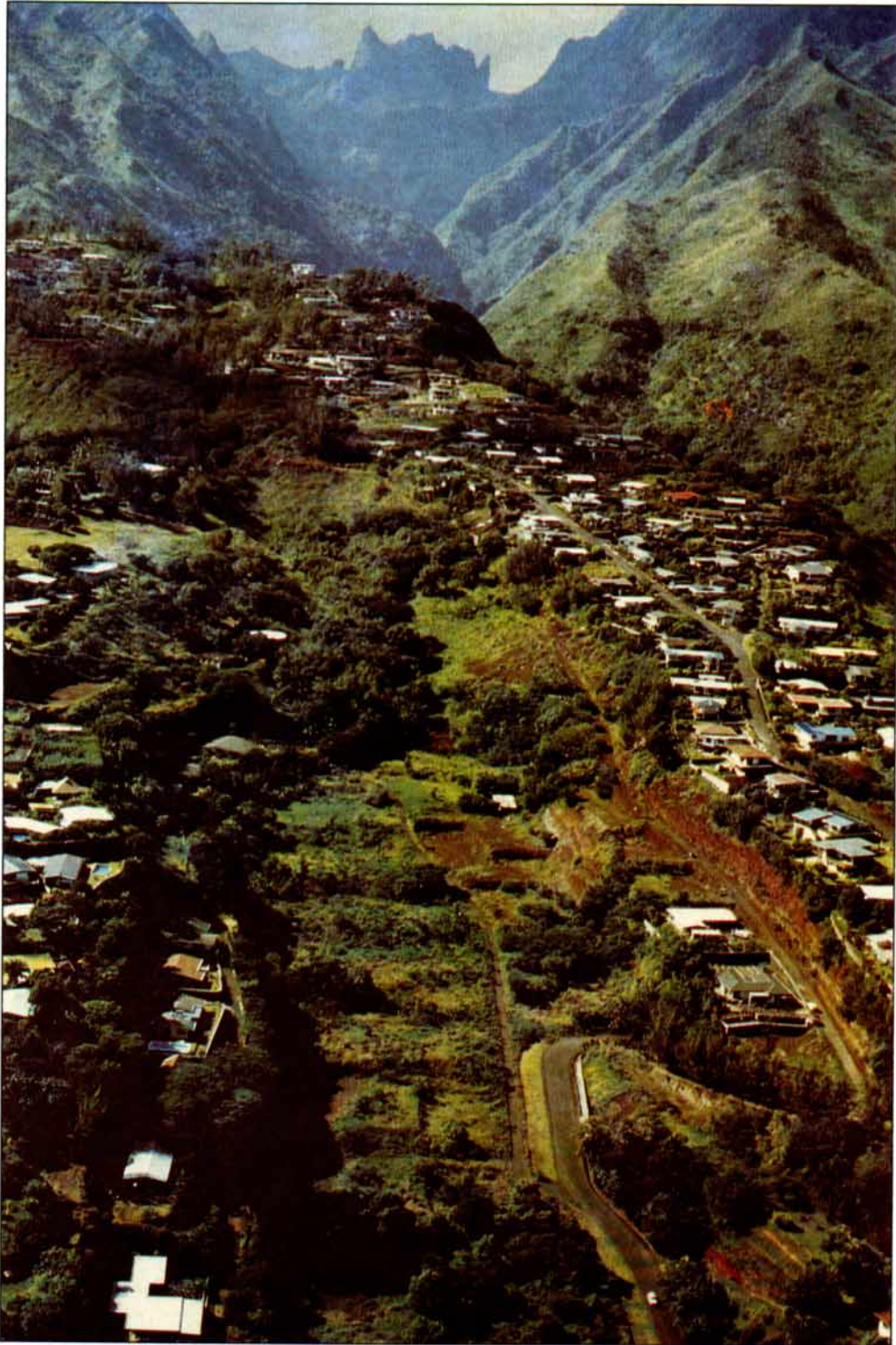
Les activités du secteur "Bâtiment-Travaux publics", nous y reviendrons (1), sont un des moteurs de l'économie du territoire, essentiellement, sous l'impulsion de financements publics (qui représentaient en 1976 41 % de la valeur totale du secteur, contre 28 % pour les entreprises et 31 % pour les particuliers).

La construction des logements a suivi un rythme comparable à celui du reste de l'économie entraînée par les activités du CEP, avec une forte progression entre 1964 et 1970. Mais il ne s'agit là que des logements "officiels", ceux qui ont été bâtis en suivant la procédure - complexe - du permis de construire. Or, à côté de ces maisons en dur trouvent place de nombreuses habitations précaires qui ne sont pas sans rappeler bien des villes du Tiers Monde. La nature des matériaux incite à ne pas utiliser le terme de "bidonvilles" mais la réalité sociale est bien celle d'une population pauvre qui vit là sous le signe de la précarité :

- précarité de l'environnement : ces ensembles, rarement très étendus en surface, mais nombreux (2) sont souvent situés dans des zones marécageuses ou inondables (près de

(1) Cf. ci-dessous le chapitre sur l'économie polynésienne

(2) Une enquête de la SETIL (1982) a dénombré 23 quartiers insalubres à Papeete, 17 à Faaa, 7 à Arue, à Pirae et à Punaauia, 5 à Mahina et 1 à Paea.



PIRAE. Les lotissements à l'assaut de la montagne : Vetea. (cl. J. CHAMPAUD 1981)

l'embouchure de la Fautaua par exemple) ou bien sur des pentes raides de bas de versants. Les cours d'eau auprès desquels sont souvent installées ces habitations sont généralement le lieu d'une pollution intense.

- précarité des équipements, aussi bien de la voirie que des divers réseaux : branchements électriques souvent défectueux, approvisionnement en eau incertain, évacuation des eaux (pluviales ou usées) très aléatoire.
- précarité des matériaux : le plus souvent les murs sont faits de matériaux de récupération, de planches ou de plaques de pinex (1) et les ouvertures parfois, ne sont occultées que par des paréos colorés.
- précarité foncière surtout, car il s'agit de constructions édifiées sur des parcelles dont les occupants ne sont pas les propriétaires. En 1969 (2), 48 % des bâtiments avaient été édifiés après autorisation verbale du propriétaire du terrain, 29 % avaient obtenu cette autorisation après coup, et 12 % seulement pouvaient montrer une quittance de loyer ou un bail de location. Dans quelques cas, il s'est agi de parcelles prêtées ou louées par les églises.

Ce type d'habitat touche un nombre important de citoyens. Dès 1969 on avait recensé que 22 000 personnes environ vivaient dans 4 000 logements insalubres dont plus de la moitié dans la seule commune de Papeete. En 1982, c'est encore 4 651 habitations qui sont notées comme insalubres dans l'agglomération. Elles représentent 23 % du parc immobilier et abritent 24 500 personnes soit plus de 27 % de la population urbaine.

Ce problème de l'habitat précaire, très généralement insalubre n'est pas nouveau et le territoire a entrepris depuis plusieurs années d'y porter remède, avec des résultats inégaux.

2) Le logement social

Dès 1965 a été mis en place un programme de résorption de l'habitat insalubre par création de logements sociaux. Un Fonds spécial d'habitat social (FHS) a été créé en 1967, mais n'a réellement fonctionné qu'en 1974. Il a été remplacé par un Office territorial de l'habitat social (OTHS) en 1979.

La mission de l'OTHS est de mettre en œuvre un programme d'habitations sociales ou de lots à construire et de les attribuer au vu d'une enquête menée par le service des affaires sociales. Les bénéficiaires ne doivent pas être déjà propriétaires d'une habitation et ne pas disposer d'un revenu supérieur à trois fois le SMIG pour un ménage et deux enfants.

Les ressources de l'office proviennent d'un pourcentage (1%) sur les droits d'entrée des marchandises dans le territoire, des cotisations des employeurs plafonnées sur les salaires (1 %), des subventions de l'État ou du territoire, des ressources propres (loyers principalement) et des emprunts contractés (notamment auprès de la Caisse des dépôts ou de la Caisse centrale). On trouvera plus loin (cf. chapitre sur la vie économique) une liste

(1) Pinex : matériaux agglomérés de médiocre qualité.

(2) SCET Coop. Rénovation urbaine : agglomération de Papeete, 1969.

des opérations de lotissements sociaux construits dans l'agglomération. Celle-ci absorbe l'essentiel des constructions sociales du territoire (2 209 sur 2 319). Ces lots ou logements sont soit vendus (avec crédit sur 10 à 15 ans), soit proposés en location, ou en location-vente (sur 15 ou 25 ans).

Au terme de près de vingt années d'efforts pour résorber l'habitat insalubre, un certain nombre de remarques peuvent être faites :

- la première tient aux limites financières de la contribution du territoire. Le rapport de 1978 (SAT. FSH) faisait ressortir que le territoire supportait 88 % de la dépense liée au logement social. Compte tenu des besoins restant à satisfaire et de la durée des remboursements d'emprunt, on voit mal comment une telle action pourrait être poursuivie sans une augmentation des ressources de l'OTHS (impôt foncier ? subventions accrues de l'État ?) ou une diminution des dépenses.
- autre défaut de la politique actuelle : l'uniformisation du loyer entre les locataires-acheteurs (il s'agit en général de location-vente). Il serait intéressant de substituer une aide personnalisée au logement aux pratiques actuelles. À une double condition toutefois : que l'on se donne les moyens de connaître les ressources réelles des ménages ; que l'on s'assure que les occupants réels sont bien les attributaires (il semble qu'il y ait des cas assez fréquents de sous-location).
- précisément, une diminution des dépenses ne pourrait-elle être obtenue, en partie, par la mise en place de nouvelles formes d'intervention qui feraient appel davantage à la participation des intéressés ? Déjà, en 1982, on envisageait de livrer des logements dont les locataires (et souvent futurs propriétaires) assureraient eux-mêmes les finitions.
- les opérations conduites jusqu'à présent ont porté sur l'habitat et non sur l'urbanisme. Or une chose est de bâtir un ensemble de maisons, une autre en est de créer un quartier vivant, intégré, disposant de possibilités de rencontres et de services (lieux de réunion, écoles, équipements culturels ou cultuels, commerces, transports). On arrive autrement à créer des ghettos d'habitat modeste, accentuant la ségrégation sociale et les problèmes sont d'autant plus difficiles à régler que l'on installe côte à côte des personnes qui n'ont d'autre point commun que la pauvreté et le besoin d'un toit, au détriment de la mise en valeur des solidarités traditionnelles, alors que dans les quartiers d'habitat spontané, les habitants se regroupent souvent en fonction de leur lieu d'origine (ainsi les gens de Rurutu à Vaininiare).

Pour diminuer le coût de telles opérations, ne pourrait-on envisager, après concertation entre services techniques et élus de mettre en œuvre des projets intégrés ? C'est-à-dire des lotissements comprenant à la fois des parcelles destinées à l'habitat social et des parcelles vendues aux conditions courantes du marché. Ceci aurait pour résultat de "diluer" la charge foncière sur un plus grand nombre de familles dont certaines ont les moyens de payer. Encore faudrait-il au préalable que la collectivité s'assure la maîtrise foncière. De même la prise en charge des VRD par les communes aurait pour effet de faire supporter le remboursement de leur construction à l'ensemble des habitants de la collectivité et non seulement aux bénéficiaires de l'habitat social.

Quoi que l'on fasse dans l'immédiat, il subsiste en ville une tranche de population qui n'est sans doute pas en mesure de payer le tiers du SMIG qui constitue le loyer de base. D'où la nécessité de développer aussi un secteur locatif (au lieu de l'option quasi exclusive d'accession à la propriété retenue jusqu'à présent). De même ne peut-on envisager, comme cela s'est effectué dans certaines villes africaines (sous l'égide de la Banque mondiale), des opérations dites de "trames assainies" ? L'opération consiste sur des terrains appartenant à la collectivité à les équiper en VRD et à laisser les habitants libres de construire eux-mêmes à l'intérieur d'un carré d'implantation. À mesure que le quartier vieillit et que ses habitants ont des ressources plus régulières, il est possible de parvenir à une amélioration progressive de l'habitat (avec une aide pour l'achat des matériaux), pour un coût moins élevé pour la collectivité qui n'a pas à entreprendre la reconquête toujours difficile d'un bidonville spontané. Cela peut être un système très évolutif mais demande un contrôle très strict pour ne pas aboutir à la constitution par les pouvoirs publics eux-mêmes de nouveaux quartiers misérables.

On peut s'interroger aussi sur le bien fondé d'opérations d'habitat social en dehors de l'agglomération. Certes les habitants des districts, tout autant que ceux de la ville ont droit à un logement confortable (et à des équipements publics corrects). Mais pourquoi construire à leur place (cf. Tautira) ? Ne serait-il pas préférable de les aider à améliorer eux-mêmes leur habitat (aide pour l'achat des matériaux, à la rigueur pour le plan, en encourageant l'utilisation de matériaux locaux).

Il n'est sans doute pas souhaitable, d'autre part d'orienter l'essentiel de cette politique de logement vers la location-vente. Subsistent encore à Tahiti bon nombre de personnes dont les revenus ne leur permettent pas de payer plus qu'un simple loyer. Dans cet ordre d'idées, une attention particulière devrait être portée aux catégories qui ont du mal à trouver place dans les programmes actuels : célibataires ou ménages sans enfant à faible revenu, personnes âgées, mères célibataires.

Enfin les études d'impact, mais cela ne vaut pas que pour les lotissements sociaux, ont souvent été négligées par le passé : le non-respect du site, la création de vastes plateformes sur des pentes raides, l'élimination du couvert végétal sont autant d'agressions contre le paysage et comportent parfois des risques (éboulements, érosion accentuée etc.).

Il reste cependant à trouver des solutions pour contourner l'un des obstacles à un urbanisme rationnel, le problème foncier.

B - Structures foncières et habitat

Le contrôle des terrains à bâtir est bien évidemment primordial pour la mise en œuvre de toute politique urbaine. Banalité certes qu'une telle constatation, d'autant que s'il est un sujet rebattu en Polynésie c'est bien celui de la question foncière. Thème de discours d'ailleurs, plus souvent que de décisions concrètes. C'est aussi un sujet qui a été abordé - et très sérieusement - par de nombreuses personnes, chercheurs, juristes, administrateurs. Aussi chercherons-nous moins, en l'espèce, à innover qu'à répondre à quelques questions qui paraissent essentielles :

- quelle a été l'histoire foncière de la Polynésie ?
- qui actuellement, possède les terres en ville, (en nous attachant plus particulièrement au cas de la commune d'Arue) ?
- qui vend ou achète des terrains à bâtir ?

1) De la tradition à la loi foncière (1)

La situation foncière de la Polynésie est complexe : elle résulte de strates successives si l'on peut dire, traduisant les tentatives de l'administration coloniale pour réglementer et "moderniser" le système traditionnel. Pour fastidieux qu'il puisse paraître, l'examen des lois successives est une étape indispensable à la compréhension du problème actuel. Encore convient-il de lui donner un double éclairage : celui de la traduction dans l'espace (comment s'est manifesté dans la trame urbaine l'impact de telle mesure administrative ?) et celui de la réaction des sociétés elles-mêmes, dans leur diversité : quels groupes sociaux ont tiré avantage des avatars successifs du régime foncier ? Comment les sociétés traditionnelles ont-elles assimilé - ou rejeté - ces mesures ?

a) La tradition polynésienne

Au commencement était l'indivision. Mais la société polynésienne pré-coloniale se souciait moins de réglementer que d'assurer à chacun une part dans l'utilisation de la terre. L'indivision de la terre était étroitement liée au système de parenté. Elle se manifeste "à l'ouverture d'une succession quand les cohéritiers refusent de partager le patrimoine immobilier de leurs ascendants. Plus une indivision est ancienne, plus elle a de chances d'être le fait de groupes étendus" (2).

Selon F. RAVault, encore :

"Les Polynésiens font une distinction fondamentale entre ce que l'on pourrait appeler la propriété éminente du sol qui est d'essence sociologique et est le fait de groupements de parenté plus ou moins étendus, et la propriété effective des plantations... dont le fonctionnement est d'abord économique et dont l'exercice qui est presque toujours le fait des individus ne peut être réglé que dans le cadre des relations de parenté" (3)

Chacun des membres du groupe a des droits sur cette propriété collective : droit de résidence, droit de plantation et de récolte. Les difficultés apparaissent lorsque des copropriétaires ont quitté le lieu où réside le reste de la communauté ; dans ce cas, "l'exercice effectif des droits de propriété favorise, cela va de soi, les résidents aux dépens des absents" (4).

(1) Les pages qui suivent doivent beaucoup à deux auteurs, l'un et l'autre excellents connaisseurs des régimes fonciers polynésiens. L'un est un géographe de l'ORSTOM, François Ravault, dont j'ai utilisé surtout un rapport sur *le Régime foncier de la Polynésie française* (ORSTOM Papeete, janvier 1979, 89 p). L'autre, René Calinaud, juge au tribunal de Papeete, a rédigé, notamment une *Note sur l'indivision agraire et les baux ruraux en Polynésie française* (65 p. fév. 1976).

(2) F. RAVault 1980 p. 81.

(3) F. RAVault 1979 p. 49.

(4) F. RAVault 1980 p. 83.

Mais de tels modes d'appropriation de la terre suscitaient des conflits et n'avaient guère de sens aux yeux de l'administration française qui essaya très tôt de leur substituer un système présumé plus rationnel. Pour le Code civil, en effet, le droit de propriété ne trouve son plein épanouissement, si l'on peut dire, que dans la propriété individuelle et l'indivision n'est qu'un "*état provisoire et temporaire qui peut cesser à tout moment par le partage*" (1).

b) L'évolution foncière sous le protectorat.

Dans le mémoire de 1842 par lequel les chefs pro-français de Tahiti "inspirés" par l'amiral Dupetit-Thouars, demandaient le protectorat de la France, figurait explicitement le souhait que les droits fonciers des habitants soient préservés :

"La possession des terres de la Reine et du peuple leur sera garantie. Ces terres leur resteront. Toutes les dispositions relatives au droit de propriété ou des propriétaires de terres seront de la juridiction spéciale des tribunaux du pays" (2).

Une première tentative de codification du système foncier avait été faite au cours de la première moitié du XIX^e siècle : un statut de la terre fut élaboré en 1819 par le roi Pomaré II, inspiré par les missionnaires de la LMS (London Missionary Society), pour l'île de Tahiti puis en 1820 pour Raiatea et 1823 pour Huahine. Interdiction était faite de vendre ou de louer des terres aux habitants et aux Européens. Mais cette volonté royale de protection des droits traditionnels ne résiste guère aux besoins de terres des Européens et dès 1844 fut introduite la possibilité de leur louer des terres. En 1845, une nouvelle loi autorisa les transactions foncières (location ou vente) au profit des Tahitiens ou des Européens, sous réserve, concernant ces derniers, de l'autorisation de l'Administration (3).

La pacification assurée, on entreprit de mettre de l'ordre dans la conduite des affaires du royaume, et, dès 1852, l'administration s'intéressa aussi au problème foncier : les sujets de la reine furent invités à faire inscrire sur un registre les terres qu'ils occupaient. Ce souci de rationalisation d'un système qui paraissait confus aux yeux du colonisateur avait aussi un autre but, économique celui-là :

"Il s'agissait pour les autorités du protectorat, puis de la colonie, dans le contexte économique de la seconde moitié du XIX^e siècle (demande d'oléagineux des pays industrialisés), de susciter la création de cocoteraies en encourageant la colonisation foncière" (4).

Dans cette perspective il apparaissait que l'appropriation individuelle des terres était le moyen de développer un paysannat local en le poussant à constituer des plantations pérennes. Les autorités pensaient aussi, par ce moyen, dégager des terres pour accueillir des colons européens.

(1) F. RAVAUULT 1979 p. 48; cf. aussi l'article 815 du Code civil : "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires".

(2) *Le Mémorial polynésien* 1978, t. II p. 270.

(3) Cf. C. ROBINEAU 1984 p. 196.

(4) F. RAVAUULT 1979 p. 6.

Les relevés de la commission d'enregistrement furent effectués entre 1852 et 1860 et consignés dans des registres de comités : *puta tomite* (1) mais ils ne couvraient que neuf districts.

Dès cette époque toutefois apparaissent les premières entorses à la coutume. C'est ainsi que la loi du 28 mars 1866 qui par ailleurs transfère aux magistrats français la juridiction des litiges fonciers, rend applicable aux sujets du protectorat l'article 538 du Code Napoléon selon lequel :

"Les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades... sont considérés comme des dépendances du domaine public"

Une telle mesure, visant surtout à l'appropriation publique du lagon, en contradiction avec la coutume polynésienne (2) devait susciter bien des controverses.

Notons pour la petite histoire qu'elle a reçu une atténuation par un jugement récent du tribunal civil de première instance de Papeete, en date du 5 septembre 1979. Dans celui-ci, le juge R. Calinaud rappelle *"la validité des droits privés sur les lagons établis par des titres antérieurs à la promulgation du Code civil en 1866"* ; autrement dit les descendants de propriétaires qui avaient pu faire reconnaître leurs droits par enregistrement avant 1866, conservent ce droit de propriété privée sur le lagon (3).

c) Après l'annexion

Lors de l'annexion de Tahiti, en 1880, le roi Pomaré V dit expressément à ses sujets sa volonté de préserver leurs droits traditionnels en matière foncière :

"J'ai transféré mes droits à la France, j'ai réservé les vôtres, c'est-à-dire toutes les garanties de propriété et de liberté dont vous avez joui".

La transcription sur les registres commencée durant la période précédente était incomplète et n'avait pas suscité l'enthousiasme. Pour l'accélérer, un décret de juillet 1887 stipulait que toute terre non déclarée reviendrait au Domaine. Dès lors, des ayants droit plus nombreux se présentèrent. Mais le résultat au total fut bien imparfait. La prise en compte des propriétés en effet qui s'était effectuée principalement en fonction des déclarations des intéressés s'accompagna cette fois de mesures des terres :

"On commença l'arpentage, aux frais de la colonie, de toutes les propriétés situées entre le bord de mer et le pied des montagnes, en pénétrant dans les vallées. Cet arpentage marcha bien pendant une année et les deux brigades qui fonctionnaient furent dissoutes. Une autre brigade fut aussitôt reconstituée mais elle fut encore désorganisée à la fin de l'année 1888..."

Tous les plans et autres documents concernant l'arpentage des terres furent détruits lors du raz de marée du 6 février 1906" (4).

(1) Le Mémorial polynésien t. II 1834-1863, p. 492.

(2) L'appropriation privée du lagon, attestée par "une centaine d'inscriptions de terres s'étendant jusque sur le récif" s'accompagnait toutefois d'une servitude de passage: "Les indigènes se considéraient autrefois comme propriétaires d'une partie de la mer ou des lagons, où seuls ils avaient le droit exclusif de pêcher, sans pouvoir interdire d'y passer et d'y naviguer" (Tribunal supérieur d'appel, arrêt du 1^{er} juin 1893, cité dans le jugement du 5 septembre 1979).

(3) Situation analogue à celle des étangs salés du Languedoc dont les propriétaires pouvaient faire valoir des titres antérieurs à l'Édit de Moulins (1566) constituant le domaine public littoral.

(4) Henri COURTET. Nos établissements en Océanie, cité par le Mémorial polynésien, t. IV, p. 434.

Ainsi ces essais différents pour mesurer, conserver et donc fixer la propriété foncière furent poursuivis de façon discontinue. Il eut fallu en outre que ce relevé cadastral fût accompagné d'un relevé précis de l'état civil et des généalogies. Les opérations de cadastre, interrompues en 1906, ne furent reprises qu'une vingtaine d'années plus tard, mais, faute de mise à jour suivie, les cadastres actuels sont pour la plupart d'une utilisation difficile (à l'exception de celui d'Arue sur lequel nous reviendrons par la suite).

En dépit de ces avatars, de nombreux titres fonciers ont cependant été délivrés par l'administration au cours de cette période, mais sans pour autant que l'on aille, comme paraissait le souhaiter le pouvoir, vers la généralisation de la propriété individuelle. On peut au contraire citer de nombreux cas où le système de l'indivision fait des progrès par rapport à l'appropriation individuelle :

“À Papeari, par exemple, dans les années trente, à la suite des transferts immobiliers, 20 % environ seulement des terres du district étaient indivises : en 1968... cette proportion était légèrement supérieure à 50 % . L'indivision concernait non seulement les familles originaires n'ayant jamais partagé leurs terres, mais aussi les descendants d'immigrants, “demi” ayant fait souche localement” (1) .

Les titres fonciers, malgré leur imprécision, ont permis un grand développement des transactions immobilières, particulièrement au début de ce siècle, et le cas de Papeari où 85 % des terres ont fait l'objet d'acquisitions, n'est pas une exception :

“Ainsi pendant les trente ou quarante premières années du XX^e siècle, profitant de la promulgation du Code civil, les étrangers et les immigrants ont réussi à s'approprier la plus grande partie du patrimoine foncier de Papeari, réduisant à la portion congrue les “originaires” (2) .

En ville ou dans les zones proches, ce n'est pas au profit de migrants polynésiens que s'est effectuée cette mutation foncière, mais essentiellement à celui d'une bourgeoisie “popaa” ou “demie”. Ces achats d'ailleurs ne portaient pas uniquement sur des terrains possédés individuellement. Les terres indivises étaient également l'objet de transactions : certains achetaient à des copropriétaires leurs quotes-parts puis demandaient le partage afin d'acquérir le reste des droits.

Devant cette multiplicité des transferts et la dépossession qu'elle entraînait pour les Polynésiens, l'administration décida (décret du 25 juin 1934) de soumettre à autorisation administrative les transferts immobiliers entre vifs. L'un des objectifs poursuivis étant essentiellement de *“mettre un terme au dynamisme des Chinois et autres étrangers, en matière foncière” (3).*

d) La fièvre urbaine des années soixante

On a coutume de dater des années soixante (1961 : inauguration de l'aéroport de Tahiti-Faaa ; 1962 : installation du CEP) le grand tournant de la vie économique contemporaine de la Polynésie française. Ces deux phénomènes, le second plus encore que le

(1) F. RAVALT 1979 p. 11.

(2) F. RAVALT 1980 p. 89.

(3) F. RAVALT 1979 p. 12.

premier ont joué certes un rôle important dans le basculement de l'économie. Mais il a été d'autant plus ressenti qu'il survenait dans un contexte et une société déjà en crise où l'urbanisation marquait des progrès importants : pour la période 1956 à 1962 la croissance démographique de l'agglomération de Papeete a été de deux fois supérieure à celle de l'ensemble du territoire (respectivement 3,5 % et 1,70 % en moyennes annuelles). De nombreux Polynésiens avaient d'ailleurs émigré vers la Nouvelle-Calédonie, dans les années cinquante, attirés par l'essor de l'exploitation du nickel (1).

Sur cette attirance de la ville, on peut lire des remarques intéressantes dès 1956 dans le rapport rédigé sur l'agriculture par l'inspecteur général Guillaume :

“L'évolution vers un style de vie aux apparences extérieures occidentales est frappante, qu'il s'agisse des habitudes alimentaires, de l'abus des boissons alcooliques, et de la vogue des distractions modernes (compétitions sportives, cinéma, radio).

... Cédant à l'attrait de la grande ville, fertile en distractions, ou découragés par d'inextricables conflits fonciers, de nombreux Océaniens originaires des districts ruraux ou des archipels viennent grossir à Papeete la masse des travailleurs occasionnels où ils vivent misérablement au détriment des parents plus chanceux qui travaillent” (2).

Très vite aussi cette croissance urbaine a des répercussions sur le problème foncier et la spéculation sur les terrains devient plus intéressante que la mise en valeur agricole :

“Ainsi pour l'île de Tahiti notamment et pour quelques secteurs des îles hautes (Mooréa, îles Sous-le-Vent), des spéculations étrangères à l'agriculture viennent encore accuser la surestimation du capital foncier provoquée par la poussée démographique et la rareté des bonnes terres agricoles. On spéculé sur les plus-values considérables (illustrées par des précédents) à attendre du développement des centres urbains et des zones résidentielles à la faveur d'une puissante expansion du tourisme” (3).

Phrases prémonitoires sans doute à l'époque, mais qui ont été largement confirmées par la suite. Il est certain en outre que la présence massive du C E P, par la création d'emplois nombreux et la distribution de salaires a été un facteur décisif de l'accroissement urbain, du gonflement du secteur tertiaire et de l'essor de la spéculation foncière et immobilière. Le tout empêchant que des solutions soient trouvées à cette crise de l'agriculture qui se manifestait à la fin des années cinquante.

Mais malgré la pression très forte de l'urbanisation, aucune solution n'a été avancée dans la période récente pour faciliter la mise en place d'un urbanisme rationnel et régler le foncier dans les zones urbaines. Depuis le statut de 1957 l'urbanisme, comme l'équipement, fait partie des attributions du territoire. C'est donc aux autorités locales, Assemblée territoriale et conseil de gouvernement que revient principalement la définition de cette politique.

L'essentiel de la réglementation figure dans le code de l'aménagement du territoire (délibération de l'Assemblée du territoire du 8 avril 1961, modifiée à plusieurs reprises depuis cette date). Ce code détermine les règles générales à adopter pour la préparation

(1) Cf. J. FAGES 1972.

(2) M. GUILLAUME 1956, t. I, p. 26.

(3) M. GUILLAUME 1956, t. II, p. 11.

des plans d'urbanisme, fixe la réglementation des permis de construire et édicte un certain nombre de prescriptions pour les différents types de construction.

Sur le plan foncier, l'article 40 prévoit que dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations, le chef du territoire peut faire réserver des emplacements "destinés à des édifices et services publics, voies et places publiques", ces dernières ne donnant pas lieu à indemnisation si elles sont inférieures au quart de la surface totale de l'ensemble.

En dehors des cas ci-dessus, il est peu de possibilités pour la collectivité de constituer des réserves foncières. Les cas d'expropriation prévus par le code sont peu nombreux. Et en particulier rien n'est prévu dans la réglementation pour préserver la zone littorale de l'appropriation privée.

L'étude du cas de la commune d'Arue fournit un exemple des difficultés de mise en œuvre d'une politique d'urbanisme liées aux problèmes fonciers.

2) L'exemple d'Arue

Arue n'est pas particulièrement "exemplaire", mais cette commune est la seule qui, en 1981, dispose d'un cadastre complet et récent, puisque relevé en 1975 et régulièrement tenu à jour depuis cette date. Il était donc plus facile qu'ailleurs d'y conduire une recherche méthodique et quantifiée sur la propriété foncière, quitte à utiliser ensuite les mêmes méthodes pour les autres communes à mesure qu'elles seront à leur tour dotées d'un cadastre moderne. Mais avant d'en venir au cadastre lui-même, il est peut-être utile de situer un peu plus précisément cette commune.

a) Arue, situation et histoire

Avant d'être érigée en commune, en 1972, Arue fut longtemps l'un des districts sur lesquels s'est déversée la croissance urbaine de Papeete. C'était avant 1950 une banlieue paisible qui avait conservé son caractère rural, et T'Serstevens y voyait "*bien qu'ayant ses premières maisons à moins d'une lieue de Papeete... le parfait modèle du village polynésien*", et il ajoutait :

"Que ce mot de village n'évoque dans l'esprit du lecteur rien de ce qu'il représente dans presque tous les pays du monde. Ce n'est pas ici une agglomération avec des rues, une place publique et des jardins clos, mais une suite de maisons de planches et de cases de chaume très distantes les unes des autres, disséminées au hasard le long de la route et parfois très loin d'elle, au milieu des cocoteraies, de sorte que le village proprement dit se confond avec le "district" ou territoire communal et s'étend souvent sur plusieurs kilomètres. À l'exception des boutiques de Chinois, qu'on reconnaît tout de suite à leur délabrement et leur saleté, les habitations ne sont jamais en bordure de la route mais au milieu d'un jardin plus ou moins grand, sans clôture ou fermé de haies fleuries, fait de maïore, de bouquets, comme le canna ou l'opuhi qui porte de longs thyrses d'un rouge éclatant" (1).

Arue à son tour a été touchée par l'urbanisation au détour des années soixante et sa population a été multipliée par quatre en vingt ans, suivant une progression d'ailleurs assez irrégulière.

(1) A. T'SERSTEVENS 1950 p. 29.

Population légale (1)	Taux d'accroissement annuel
1956 : 1 478	
1962 : 2 035	1956-1962 : 5,56 %
1967 : 3 378	1962-1967 : 14,26 %
1971 : 5534	1967-1971 : 11,15 %
1977 : 5 911	1971-1977 : 1,06 %
1983 : 6747	1977-1983 : 2,22 %

Ces chiffres soulignent la croissance spectaculaire de la population lors de l'installation du CEP (qui a implanté sur la commune même un camp important) mais aussi une stagnation remarquable entre 1971 et 1977. Celle-ci est d'ailleurs tout à fait identique dans la commune voisine de Pirae (1,56 % par an entre 1971 et 1977) alors que, de l'autre côté, Mahina poursuivait dans le même temps une progression impressionnante (12,13 entre 1971 et 1977) (2).

Un tel phénomène est à mettre à l'actif, pour l'essentiel, de la saturation de l'espace urbain constructible, la commune ne possède en effet qu'une étroite plaine littorale.

b) La répartition de la propriété foncière à Arue.

Pour cette étude de la propriété foncière effectuée à partir du cadastre de la commune (3), nous avons retenu huit catégories de propriétaires :

- les trois premières représentent les collectivités publiques : État, territoire, commune (désignées par les abréviations : ETA, TER, COM);
- les églises ou associations religieuses (EGL);
- les sociétés civiles immobilières (SCI);
- les autres sociétés (SOC);
- les propriétés indivises (IND). Cette notion n'est pas toujours très claire dans les documents cadastraux; nous y avons inclus les terres portant la mention "héritiers de X..." ou "Y et consorts", celles qui appartiennent à plusieurs propriétaires (sans être sous la forme de société) et quelques cas, rares, de terres en litige. Au total cette catégorie ne recouvre donc pas exactement ce que l'on entend par propriétés indivises au sens traditionnel du terme.
- enfin sous la rubrique "Particuliers" (PAR) figurent les parcelles qui ont un propriétaire unique.

(1) F. SODTER 1982 pp. 3-4.

(2) L'installation du CEP a eu peu de répercussions démographiques sur la commune de Papeete (du moins sur le plan des effectifs de population) : la croissance urbaine s'est opérée d'abord sur les communes les plus proches : Pirae, Arue, Faa, et, dans un second temps, sur Paea et Mahina. Dans la période plus récente (1971-1977), Punaauia et Faa ont vu se ralentir un peu la croissance de leur population, tout en la maintenant à un niveau élevé (autour de 6,5 % par an) grâce surtout à une extension de l'habitat en altitude.

(3) Les programmes de saisie et de traitement des données ont été mis au point grâce à la collaboration de nos collègues océanographes de l'ORSTOM à Papeete, notamment MM. Morlière, Marec et Picard. Qu'ils soient ici remerciés de leur aide efficace. Notre gratitude s'adresse également à M. Pays, chef du service du Cadastre qui nous a donné accès à la documentation de base qu'il détient. Regrettons seulement qu'un cadastre comme celui d'Arue n'ait pas encore été levé sur d'autres communes de la Polynésie, au moins dans la zone urbaine.

Tableau 19
Superficie par section du cadastre et catégories de propriétaires
 (en % de chaque section).

	ETA	TER	COM	EGL	SCI	SOC	IND	PAR
A	3,38	3,77	1,17	5,15	12,85	0	7,47	66,20
B	0	0,64	20,14	16,16	3,78	0,27	0,0002	58,98
C	88,13	0	1,28	7,02	1,12	0,0002	0	2,41
D	0	5,43	0	0	11,91	0,76	6,61	75,29
E	0	0	0	0	0	6,21	20,92	72,88
H	0	0	85,38	0	1,08	0	1,15	12,40
I	0	0	23,94	0	7,96	0	22,13	45,98
K	0	7,00	0,54	2,05	3,94	7,77	22,25	56,46
L	0	0,28	6,98	0,71	19,29	0	14,03	58,71
M	0	0	0	0,28	0	0	31,88	67,83
N	0	0	0	0	0	0	29,52	70,49
O	10,08	0	7,22	0	2,24	61,33	5,99	19,62
P	0	0	0	0	0	0	75,75	24,25
R	0	0	4,61	0	29,89	0	35,57	29,93
S	0	0	10,12	0	40,47	0	4,20	45,20
T	0	0	48,22	0	0	0	7,61	44,16
V	0	0	0	0	79,13	0	3,24	17,63
W	0	0	0	0	0	0	85,86	14,14
X	0	0	0	0	19,75	17,12	16,18	46,95
Y	0	2,15	0	0	4,27	0	75,76	17,83
Z	0	0	57,31	0	0	0	40,97	1,73
TOTAL	1,92	0,59	18,58	0,45	11,60	3,14	32,19	31,52

ETA : État

EGL : Eglises

IND : Propriété, indivis

TER : Territoire

SCI : Sociétés Civiles
Immobilières

PAR : Particuliers

COM : Commune

SOC : Autres sociétés

• Les principales catégories de propriétaires

Le tableau ci-dessus montre quelle est la répartition de la propriété entre ces diverses catégories. Il est à mettre en relation avec le dessin du parcellaire lui-même. Celui-ci présente un maillage très serré et orthogonal dans les parties de la commune les plus

proches de la côte et une trame beaucoup plus ample et irrégulière dans la partie montagnaise. On peut reconstituer sans trop de peine le schéma initial de la répartition de la propriété. Il revêtait la forme de grandes parcelles allongées s'étendant, le plus souvent, de la montagne au lagon. Ces grandes parcelles ont été peu à peu morcelées, dans le sens longitudinal d'abord, puis en largeur au fur et à mesure que progressait l'urbanisation. À l'heure actuelle, il paraît difficile, à de rares exceptions près, de morceler davantage les zones les plus proches de la côte. Par contre le même processus de division parcellaire se reproduit lorsque l'urbanisation gagne les versants.

Tableau 20
Arue - Répartition des propriétés par catégorie de propriétaires.

Catégorie	Nombre de parcelles	Surface moyenne d'une parcelle (ares)	% du nombre de parcelles	Surface totale par catégorie (ares)	% de la surface totale
ETAT	4	738,07	0,26	2.952,26	1,92
TERRITOIRE	30	30,39	1,98	911,84	0,59
COMMUNE	62	459,62	4,09	28.496,42	18,58
EGLISES	26	26,79	1,72	696,57	0,45
SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES	60	296,37	3,96	17.782,00	11,60
SOCIETES	10	482,01	0,66	4.820,06	3,14
PROPRIETES INDIVISES	286	172,60	18,87	49.362,56	32,19
PARTICULIERS	1038	46,56	68,47	48.329,75	31,52
TOTAL	1516	101,16	100	153.351,46 (1)	100

(1) Voirie et rivières non comprises.

La surface officielle de la commune est de 1 560 ha.

Ce dessin parcellaire explique en partie les différences de pourcentage entre les catégories de propriétaires selon que l'on considère le nombre des parcelles ou les surfaces. Dans le premier cas, on note que les particuliers possèdent plus des deux tiers des parcelles de la commune. Mais celles-ci, il est vrai, sont en moyenne de petite taille, moins d'un demi-hectare, et il faudrait différencier zone urbaine et zone montagnaise. En superficie, par contre, ce sont les propriétés indivises qui viennent en tête, avec 32 %

du territoire communal. Ainsi, contrairement à une idée assez couramment admise (1) cette catégorie de propriété est largement répandue, même en ville. Les collectivités publiques, de leur côté, possèdent 21 % de la surface d'Arue, la commune elle-même étant de loin le plus important propriétaire avec près de 19 % du total. Les églises par contre ne figurent pas parmi les grands propriétaires. Contrairement à ce que pourrait laisser croire la multiplicité des édifices religieux lorsque l'on fait le tour de l'île, leur impact sur l'appropriation foncière est faible, du moins à Arue, où il ne représente que moins de un demi pour cent de la surface. C'est ailleurs qu'il faut chercher les grands propriétaires fonciers.

- La grande propriété foncière à Arue

Huit cent cinquante propriétaires se partagent le territoire communal. Parmi eux, on le conçoit, des personnes (physiques ou morales) d'un niveau de fortune très différent. Sur le plan foncier, qui est le seul considéré dans cette étude, il nous paraît intéressant d'essayer d'isoler ce que l'on pourrait appeler la grande propriété foncière. Deux préalables s'imposent. Le premier est de définir ce que l'on peut entendre par grande propriété. Nous avons estimé, ici, que l'on pouvait englober dans cette catégorie les propriétés égales ou supérieures à 5 ha. Chiffre quelque peu arbitraire certes, mais pour le concrétiser, indiquons qu'en zone constructible, ces 50 000 m² permettent de bâtir 50 maisons sur des parcelles de 1 000 m² chacune, ou 100 sur des parcelles de 500 m² ; c'est donc bien là un seuil de grande propriété (2). Mais précisément un tel chiffre n'a de portée que s'il s'applique à une zone constructible : à l'évidence, 5 ha en montagne n'ont pas du tout la même valeur qu'une superficie identique en bord de route. Il convient donc d'isoler les terrains constructibles de ceux qui ne le sont pas. En l'absence de "Plan général d'aménagement", encore à l'étude, nous avons retenu comme zone constructible, au sens large l'ensemble des sections du cadastre qui sont déjà au moins partiellement construites. La nature du terrain est telle à Arue qu'il y a peu de chances, dans un avenir proche, que l'urbanisation puisse gagner beaucoup sur les autres secteurs.

On a donc retenu comme :

- zone urbaine, les sections de cadastre : A. B. C. D. E. H. I. K. L. M. N. O. P. V., soit 493 ha (32 % de la commune).
- zone non construite, les sections : S1. S2. T. W. X. Y1. Y2. Z1. Z2. Z3. Z4., soit 1 041 ha (ou 68 % de la commune).

(1) Cf. F. RAVAUULT 1979 p. 5 : *"La propriété individuelle... concerne pratiquement, à l'exception de quelques îlots d'habitat polynésien ancien, toutes les terres utilisées de la zone urbaine de Tahiti, de Mahina à Paea"*. L'auteur souligne toutefois qu'en l'absence d'un cadastre récent et mis à jour régulièrement, *"l'importance relative et la localisation géographique de la propriété individuelle et de l'indivision ne sont pas connues avec précision"*.

(2) Il s'agit bien sûr d'une estimation grossière, les possibilités réelles de construction étant tributaires des pentes, de la desserte du terrain etc. Nous avons voulu simplement montrer en quoi ce seuil de 5 ha nous paraissait une limite acceptable pour définir la "grande propriété". Précisons en outre que ces propriétés ne sont pas forcément d'un seul tenant mais peuvent être le résultat de l'addition de parcelles situées dans des sections différentes et non contiguës.

Le tableau ci-dessous souligne l'importance de la grande propriété foncière à Arue : globalement, 78 % du territoire communal sont répartis en propriétés supérieures à 5 ha, celles-ci étant au nombre de 51. Les collectivités publiques (État, territoire, commune) détiennent 27 % de cette surface, les propriétés indivises 33 % (soit un pourcentage très voisin de leur part sur l'ensemble de la commune, 32 %) et les particuliers 22 %. Mais ces chiffres recouvrent des réalités différentes selon les secteurs : en effet la grande propriété occupe près de 90 % de la surface en zone non construite et un peu plus de la moitié dans le secteur urbain. Autrement dit, dans les zones construites, ou susceptibles de l'être dans les années prochaines, 52 % de la terre appartient à 50 propriétaires (dans la zone non construite ce sont 48 propriétaires qui possèdent les 90 % de grande propriété).

La commune d'Arue est, de loin, nous l'avons vu, le propriétaire le plus important avec 285 ha (18,5 % du territoire communal) mais ses terrains sont situés essentiellement en montagne, en zone urbaine elle ne possède que 53 ha. Ce n'est pas négligeable mais une grande partie est déjà construite et occupée par des équipements publics. Elle peut donc difficilement agir sur le développement futur des constructions sur son territoire. Les propriétés de l'État ou du territoire ne sont guère plus utilisables : le premier possède certes un terrain très vaste (29 ha) et très bien situé, mais il est occupé à l'heure actuelle par le CEP ; quant au territoire, il ne détient guère en zone urbaine que des parcelles de faible dimension occupées par des équipements publics (écoles) ou constituées par des éléments de voirie ou des remblais conquis récemment sur le lagon.

Si l'on met à part les collectivités publiques, on peut retenir que 171 ha de la zone urbaine (35 % de la surface de cette zone) appartiennent à seulement 46 propriétaires différents : 3 sociétés civiles immobilières, 2 sociétés, 1 association sportive, 23 "indivis" et 17 particuliers. En outre près de la moitié de cette surface ressort de propriétés ayant de 10 à 50 ha (2 sociétés, 12 indivis et 5 particuliers). Autant dire, en conclusion provisoire que sur la masse des 850 propriétaires d'Arue, seule une très petite partie a les disponibilités foncières permettant d'envisager des opérations d'urbanisme d'une certaine ampleur.

Tableau 21
La grande propriété à Arue (en hectares).

TAILLE DES PROPRIÉTÉS ET CATÉGORIE	ZONE URBAINE	ZONE NON CONSTRUITE	TOTAL	
<u>Plus de 100 ha</u>				
Commune	53,04	231,92	284,96	
<u>De 50 à 100 ha</u>				
2 S.C.I.	10,75	143,20	153,95	
1 Propr. Indivise		66,12	66,12	
1 Particulier	0,25	57,58	57,83	
TOTAL	11	266,90	277,90	
<u>De 10 à 50 ha</u>				
Etat	29,52		29,52	
2 Sociétés	13,21	23,94	37,15	
12 Propr. Indivises	35,05	223,58	258,63	
5 Particuliers	29,76	101,18	130,94	
TOTAL	107,54	348,70	456,24	
<u>De 5 à 10 ha</u>				
Territoire	5	4,12	9,12	
1 S.C.I.	7,29		7,29	
1 Société (Assoc. Spor- tive)	6,09		6,09	
11 Propr. Indivises	12,87	60,36	73,23	
12 Particuliers	55,61	23,93	79,54	
TOTAL	86,86	88,41	175,27	
Total (Propriété supérieure à 5 ha)	258,44	935,93	1.194,37	
Total par Catégorie				
Etat	1	29,52	29,52)
Territoire	1	5	9,12) 27,09 %
Commune	1	53,04	284,96)
S.C.I.	3	18,04	161,24) 13,5 %
Sociétés	3	19,30	43,24) 3,62 %
Indivises	24	47,92	397,98) 33,32 %
Particuliers	18	85,62	268,31) 22,46 %
TOTAL	51	258,44	935,93) 1.194,37
Surface totale (1) Commune d'ARUE		492,54	1.040,97	1.534
% Grande Propriété		52,47	89,91	78

(1) - Voir note non comprise,

c) Les mutations foncières

Des indications supplémentaires sont apportées par l'examen des mutations, dépouillées pour les années 1970 à 1981.

Le nombre des transactions est relativement constant au cours de ces douze années : une trentaine environ par an avec une pointe en 1974 et 1975 (respectivement 43 et 56 mutations), et une très forte augmentation en 1980 (103) et 1981 (104) à cause essentiellement du début de commercialisation du lotissement Erima : 55 lots ont été vendus par la SETIL en 1980 et 64 l'année suivante.

La nature de ces transferts de propriété est très diverse : sur les 533 enregistrés, les ventes représentent 76 %, les donations 11 % et les baux 10 %. Dans 78 % des cas, il s'agit du transfert d'un terrain nu, et plus rarement d'un terrain bâti ou d'une maison.

Par ailleurs, on a dépouillé pour plus de 500 ventes la mention du domicile des vendeurs et acheteurs. Le tableau ci-dessous montre qu'il s'agit essentiellement de transactions entre citoyens de communes voisines : plus des deux tiers des vendeurs et plus de la moitié des acheteurs habitent Arue ou Papeete (noter que la SETIL, chargée de la commercialisation du lotissement Erima a son siège dans cette commune). Parmi les autres communes de l'agglomération, Pirae vient en tête avec plus de la moitié des acheteurs de cette catégorie. Au total, et le chiffre est identique pour les acheteurs et vendeurs, ce sont 80 % des personnes intéressées qui résident dans l'agglomération; il est vrai que l'achat n'est pas le mode premier d'installation en ville pour les Polynésiens qui viennent d'une autre commune du territoire.

Tableau 22
Ventes à Arue. Origines des vendeurs et acheteurs.

	: Vendeurs :		: Acheteurs :	
	N.	%	N.	%
ARUE	: 175	34	: 174	34
PAPEETE	: 182 (1)	35	: 120	23
Autres communes de l'agglomération	: 53	10	: 121	23
Autres communes de Polynésie	: 19	4	: 16	3
Autres pays (2)	: 18	3	: 11	2
Plusieurs personnes	: 58	11	: 52	10
Non déterminé	: 12	2	: 23	4
TOTAL	: 517		: 517	

(1) dont 126 en 1980 et 1981 (lotissement ERIMA)
(2) Nelle Calédonie, France, Nelle Zélande (2 vendeurs)
Hawai (1 vendeur).

Enfin, on trouvera dans le tableau ci-dessous "Ventes par catégories socio-professionnelles", la profession des vendeurs et des acheteurs, classés par importance décroissante du nombre de transactions. On y remarque, ce n'est pas une surprise, la part importante qui revient, surtout pour les achats aux catégories sociales les plus aisées : chefs d'entreprises du commerce et de l'industrie, employés du secteur privé, et cadres moyens ou employés du secteur public. Ce sont à coup sûr ces personnes qui ont le moins de difficultés à se loger en ville. Pour beaucoup d'autres, il n'est pas possible d'acheter son habitation.

Tableau 23
Ventes à Arue. Catégories socio-professionnelles.

	Nombre de ventes	Nombre d'achats	Total
21 Employeurs de l'industrie et du commerce	31	62	93
50 Employés du secteur privé	15	67	82
42 Cadres moyens du secteur public	19	59	78
43 Employés du secteur public	14	43	57
31 Petits artisans isolés	15	38	53
61 Ouvriers qualifiés et spé- cialisés du secteur privé	11	16	27
01 Employeurs et indépendants agricoles	15	5	20
23 Cadres supérieurs du sec- teur privé	4	16	20
32 Cadres moyens du secteur privé	5	12	17
70 Personnel de service	4	10	14
12 Salariés agricoles : chefs de culture, contremaîtres...	13	0	13
60 Contremaîtres autres qu'agri- coles du secteur privé	3	7	10
45 Armée - Police	3	4	7
22 Professions libérales	0	5	5
03 Patrons pêcheurs	1	2	3
41 Cadres supérieurs du secteur public	0	2	2
62 Manœuvres et apprentis du secteur privé	2	0	2
44 Ouvriers du secteur public	1	0	1
80 Artistes	0	1	1

C - Les mal logés de Tahiti

Les résultats qui suivent proviennent du dépouillement systématique des dossiers de candidatures à un logement social déposés auprès de l'Office territorial de l'habitat social en 1980-1981. L'OTHS disposait de 120 logements, qu'il devait répartir entre 120 familles, parmi les quelques 900 qui en avaient fait la demande; au vu de l'importance de l'enjeu et de la sévérité de la sélection on comprend que ces enquêtes aient été menées avec le plus grand soin! Les assistantes sociales qui les ont effectuées ne se sont pas bornées à enregistrer des dossiers, en vérifiant seulement qu'ils étaient intégralement remplis et remplis de façon conforme : elles se sont déplacées dans chacun des logements alors occupés par les candidats.

Ces données sont donc particulièrement fiables : au regard de l'aspect dramatique qu'elles revêtent parfois, il n'était sans doute pas inutile de préciser ce point.

1) Types d'habitat

Le problème du logement se pose en effet, à Tahiti, de façon autrement grave que celui des revenus (1). Nous n'avons pas retenu les descriptions qu'en ont faites les assistantes sociales chargées des enquêtes, dans le souci d'éliminer au maximum toute trace de subjectivité dans le recensement de nos données, mais elles sont, à cet égard, probantes. Pour nous en tenir aux faits strictement objectifs, disons déjà que la population étudiée se répartit ainsi dans les différents types d'habitat :

Tableau 24
Répartition par type d'habitat (en %).

Types d'habitat	:	%	:	% cumulés
Néant, ou habitat de fortune	:	1.8	:	1.8
Fare en pinex	:	47.2	:	49
Fare en pinex et bois	:	3.1	:	52.1
Fare en bois	:	15.9	:	68
Fare en semi-dur	:	7.4	:	75.4
Fare en dur, appartement, chambre, studio, hôtel.	:	24.6	:	100
Ensemble	:	100	:	

(1) Cf. *infra*, "Tahitiens des villes".



Vallée de la Fautaua. Habitat précaire (ci-dessus) et rénovation (ci-dessous).
(cl. J. CHAMPAUD 1982)



Parmi ces logements, 2,2 % n'ont pas d'installation d'eau courante, et 9,6 %, pas d'électricité.

2) Densité d'occupation

En outre, si une faible majorité d'occupants dispose d'une pièce par personne ou à se partager avec une autre personne, la densité d'occupation - le degré d'entassement, dirons-nous - n'en atteint pas moins, pour les autres, des paliers de plus en plus pénibles, finissant par des situations proprement inimaginables (jusqu'à vingt occupants par pièce!).

Tableau 25
Répartition par densité d'occupation (en %).

N. de personnes par pièce :	%
De 1 à 2	: 53
De 3 à 4	: 30.1
De 5 à 6	: 10.5
De 7 à 8	: 2.7
De 9 à 10	: 2.2
De 11 à 20	: 1.5
	:
Ensemble	: 100
	:

N.B. Ces données sont plus indicatives que rigoureuses : en effet, les enquêtrices n'ont tantôt compté, comme entrant dans le nombre de pièces, que celles à usage normal d'habitation (mettant à part la cuisine), tantôt compté comme pièce, au contraire, toute surface occupée et isolée (fût-ce par un simple rideau de toile), et quelque en fût l'usage normal, ce type d'utilisation de l'espace habitable se présentant surtout chez les plus pauvres... qui sont la majorité! Les chiffres affichés dans le tableau ci-dessus donnent donc, de la réalité, une image encore embellie!

3) Densité de cohabitation

Mais cette situation de promiscuité - il faut bien l'appeler par ce nom - doit être encore affectée d'un autre facteur : à la densité d'occupation, il convient en effet de joindre ce que nous appellerons la "densité de cohabitation", c'est-à-dire le fait que le logement d'un ménage est partagé par d'autres personnes. Or, cette situation concerne 53,3 % des familles candidates au relogement, et ce, là encore, dans des proportions parfois étonnantes (familles de 10 personnes cohabitant avec 22 autres occupants, de 6 personnes

cohabitant avec 27 autres occupants etc.!). En témoigne le tableau suivant, où nous avons rangé en colonnes parallèles les ordres d'effectifs des familles et, en lignes parallèles, les ordres d'effectifs des personnes étrangères à la famille inscrite comme candidate au relogement, mais qui partagent leur présente résidence :

Tableau 26
Répartition par densité de cohabitation (en %).

N. de pers. en sus partageant le logement du ménage demandeur :	Nombre de personnes composant le groupe familial :					
	1 à 4	5 à 6	7 à 8	9 à 10	11 et plus	Ensemble
De 1 à 4	25.1	26.9	26.1	25	26.9	26
De 5 à 8	20.5	14.9	15.3	8.9	3.85	16.1
De 9 à 12	12.4	8.4	3.8	1.8	.	8.2
De 13 à 16	3.2	2.5	1.9	1.8	.	2.5
De 17 à 20	.7	1.2	.6	3.6	.	1.1
De 21 à 24	.3	.	.	1.8	.	.2
De 25 à 28	.	.6	.	1.8	.	.2
Ensemble	62.2	54.5	47.8	42.9	30.75	54.3
Ménages ne partageant pas leur logement	37.8	45.5	52.2	57.1	69.25	45.7
Total	100	100	100	100	100	100

4) Titre d'occupation

Enfin, indépendamment du fait qu'elles cohabitent ou non avec d'autres personnes, il importe de considérer à quel titre, plus ou moins précaire, ces familles occupent leur logement : dépendent-elles de l'arbitraire d'autrui ou, au contraire, l'occupent-elles "en droit", avec des garanties légales? Faut-il compter ces familles comme hébergées, comme locataires, comme propriétaires etc.? Là, il faut distinguer deux titres d'occupation : celui du sol et celui des murs : il est en effet fréquent, à Tahiti, de louer à un tiers un terrain nu et d'y construire son propre *fare*, dont on est donc propriétaire; mais, si l'on perd, pour une raison ou pour une autre, son droit à l'occupation du sol, celui d'habitation du *fare* devient aussitôt caduc. Nous avons tenté de résumer ces différents statuts d'occupation dans le tableau 27, affectés du pourcentage des familles se situant dans ces différents cas.

Toujours en fonction de ce "degré d'autonomie", on peut également regrouper ces différentes situations selon un double critère : premièrement, le fait de partager ou non son habitation avec d'autres personnes que celles composant le groupe familial candidat au relogement, et, deuxièmement, le fait d'être (cas des propriétaires, ou des locataires contractuels) ou de ne pas être (cas des hébergés, pour des motifs familiaux ou sociaux...) indépendant du simple bon vouloir d'autrui en ce qui regarde le logement; ce sont les modes d'interaction de ces deux critères qui font l'objet du tableau 28. (Les pourcentages

n'en correspondent pas exactement à ceux du précédent, car nous avons dû, ici, supprimer les cas - heureusement marginaux - des familles n'ayant aucun logement ou n'ayant qu'un logement de fortune).

Tableau 27
Titre d'occupation (en %).

Terrain occupé à titre :	Logement habité par un ménage seul, occupé à titre :				Logement partagé avec des personnes étrangères au ménage, occupé à titre :				(sans logement)		
	de propriétaire	de locataire	gracieux		de propriétaire ou de copropriétaire	de co-locataire d'un bailleur étranger à la famille	gracieux ou non				
	d'un bailleur de la même famille	d'un bailleur étranger à la famille	comme fctii	comme ami	comme employé	comme cas social	comme fctii	comme ami	comme employé		
Inexistant	1.9									.1	
De (co-)propriétaire	3.1									1	
De locataire d'un bailleur étranger à la famille	12.1		16.2					8.1			
d'un bailleur de la même famille	2	.9									
Gracieux (x) (ou non) comme fctii				6.4 (x)					37.6		
comme ami	.1(x)				1.(x)					7.1	
Gracieux comme employé						1				.6	
comme cas social										2	
(sans terrain)											.6

(x) : ce signe signale les terrains occupés à titre gracieux.

Tableau 28
Répartition par "autonomie" de l'habitat (en %).

Logement	: occupé : par un seul : ménage	: partagé avec des : personnes étrangè- : res au ménage	: Ensemble
Contractuellement occupé	: 36.4	: 9.3	: 45.7
Concédé à titre précaire	: 8.8	: 45.5	: 54.3
Ensemble	: 45.2	: 54.8	: 100

Ainsi, il n'y a que 36,4 % des familles qui soient totalement autonomes en matière de logement et, des 63,6 % qui dépendent d'autrui, une grande majorité cumule dépendance et cohabitation.

Cette situation de dépendance, les familles la vivent, en outre, fort longtemps : il ne s'agit pas seulement de jeunes gens vivant encore chez leurs parents, quelque temps après leur propre union. En effet, l'âge moyen du chef de famille candidat au relogement se répartit ainsi (en fonction de ces mêmes critères) :

Tableau 29
"Autonomie" de l'habitat et âge moyen du chef de famille.

Logement	: occupé : par un seul : ménage	: partagé avec des : personnes étrangè- : res au ménage
Contractuellement occupé	: 40 ans	: 38,5 ans
Concédé à titre précaire	: 39 ans	: 36,5 ans

On voit que l'âge joue un rôle dans l'accession à une pleine indépendance en matière de logement, mais un rôle très progressif : à 36 ans, en moyenne, la plupart des candidats cumulent encore dépendance envers le bon vouloir d'autrui, et cohabitation avec des personnes étrangères. Il est intéressant de constater que la dépendance à l'égard d'autrui départage les ménages presque exactement de la même façon que les départagent la cohabitation avec des personnes étrangères, que ce soit en ce qui concerne l'âge moyen du chef de famille (tableau 30), ou la dimension de son groupe familial (tableau 31) :

Tableau 30

Dépendance à l'égard d'autrui, cohabitation et âge du chef de famille(en %).

Logement	Tranches d'âge			
	18-30 ans	31-45 ans	46 ans et +	Ens.
Contractuellement occupé	26	52	22	100
Concédé à titre précaire	39.6	47.7	12.7	100
Occupé par un seul ménage	24.5	54.5	21	100
Partagé avec des personnes étrangères au ménage	40.6	45.8	13.6	100

Tableau 31

Dépendance à l'égard d'autrui, cohabitation et dimension du groupe familial (en %).

Logement	N. de pers. composant le gr. fam.					Ens.
	1-4 per.	5-6 per.	7-8 per.	9-10 per.	11 pers. et +	
Contractuellement occupé	28.6	37.7	22.4	7.7	3.6	100
Concédé à titre précaire	36.8	38.9	15.5	6.2	2.6	100
Occupé par un seul ménage	27.7	38.5	20.9	8.5	4.4	100
Partagé avec des personnes étrangères au ménage	37.5	38.3	16.8	5.5	1.9	100

5) Durée de résidence des candidats dans leur logement actuel

Si cette population se partage, à peu près également, entre Tahitiens de souche, ou d'immigration ancienne (plus de vingt ans de présence dans l'île) et immigrants "du CEP", leur résidence dans leur logement actuel ne remonte, pour 45 % d'entre eux, qu'à moins de 5 ans et, pour près de 68 %, à moins de 10 ans :

Tableau 32
Répartition en fonction de la durée de résidence.

Durée de résidence	A Tahiti		Dans le logement	
	%	% cumulés	%	% cumulés
Moins de 5 ans	9.5	9.5	45.2	45.2
De 5 à 9 ans	11.1	20.6	22.6	67.8
De 10 à 14 ans	14.6	35.2	15.5	83.3
De 15 à 19 ans	10.7	45.9	9	92.3
De 20 à 24 ans	6.8	52.7	.7	93
De 25 à 29 ans	3.1	55.8	1.5	94.5
De 30 à 34 ans	1.4	57.2	.9	95.4
De 35 à 49 ans	.3	57.5	.2	95.6
40 ans ou plus	42.5	100	4.4	100
Ensemble	100		100	

Ce caractère d'implantation très récente que présente la population étudiée est d'autant plus signifiant qu'il affecte l'ensemble des familles, quel que soit le nombre de personnes qui les composent :

Tableau 33
Durée de résidence dans le logement et taille du groupe familial (en %).

Durée de résidence dans le logement	N. de personnes composant le groupe fam.			
	1 à 4	5 à 6	7 à 8	9 ou plus
Moins de 5 ans	57	48.5	37.5	28
De 5 à 9 ans	21.5	22.5	24.5	32.5
De 10 à 14 ans	11.5	14.5	26	21.5
De 15 à 19 ans	4.5	7.	5.	11.5
20 ans ou plus	5.5	7.5	7	6.5
Ensemble	100	100	100	100

On voit que, si les très grandes familles (9 personnes ou plus) ont davantage tendance à mieux se répartir au point de vue du temps d'occupation du logement actuel, la grande

majorité d'entre elles occupent tout de même leur logement depuis peu : 60,5 % depuis moins de 10 ans. On peut donc conclure, même en ce qui concerne leur cas, que ce n'est pas essentiellement parce que la maisonnée s'est agrandie que la demande de relogement a été déposée : le problème dépasse le cadre de la nécessaire adaptation de l'habitat avec la taille de la famille, et relève bien d'une situation plus ancienne, traduisant le "mal-vécu" du logement dans les couches populaires de la population polynésienne.

III - FORMES DE LA DÉLINQUANCE EN POLYNÉSIE

L'évolution de la délinquance - et en particulier de la délinquance juvénile - occupe une place croissante dans les préoccupations du territoire. Des conversations entre particuliers aux déclarations des élus, en passant par des articles de la presse, l'image qui se dégage est, en effet, inquiétante : c'est celle d'une fraction sans cesse croissante de la jeunesse tahitienne vivant de plus en plus "en marge" de la société, recourant de plus en plus systématiquement à des activités délictueuses, pour satisfaire des besoins sans cesse plus sophistiqués, usant de plus en plus facilement de violence, et se montrant de plus en plus réfractaire à l'autorité, se révélant de plus en plus inapte à une réinsertion dans le tissu social.

Cette image s'impose à l'intuition avec une force d'évidence : la délinquance n'est-elle pas directement liée à l'urbanisation accélérée de Papeete? Mais, si l'on prend bien ainsi conscience d'une certaine réalité, on n'en prend pas pour autant la mesure : quelle est l'ampleur réelle du phénomène, comment se dessine son évolution, quels en sont les dynamismes et quels en sont les freins? Autant de questions auxquelles l'intuition seule n'est plus à même de répondre.

Questions d'autant plus importantes, pourtant - urgentes, peut-être -, que la perception que se fera le public de la délinquance jouera en retour sur l'évolution de celle-ci : une vision trop minorante des choses peut avoir pour résultat, en banalisant des infractions (qui, isolées, sont en effet sans gravité...), de laisser la voie libre à ceux qu'arrêterait le garde-fou d'une plus forte réprobation sociale et, pour finir, de déboucher sur une criminalité devenue, *quantitativement*, dangereuse, parce qu'insupportable au corps social. À l'inverse, une vision trop alarmiste peut, en entraînant des formes de rejet, en favorisant une répression mal proportionnée (du moins à l'encontre de ceux qui ne sont encore, en fait, que de petits délinquants occasionnels), développer chez ses victimes un sentiment d'exclusion irrémissible, qui va les radicaliser, les conforter dans leur marginalité; celle-ci étant génératrice d'une violence accrue, on n'aura donc, finalement, réussi qu'à ouvrir la voie à une délinquance *qualitativement* plus dure.

A - Difficultés méthodologiques

C'est pourquoi il ne nous paraît pas inutile de proposer cette première esquisse d'une image de la délinquance actuelle en Polynésie française, construite sur des données chiffrées : celles qui composent les *États statistiques des crimes et délits constatés*, dressés semestriellement - depuis 1973, pour son groupement de la Polynésie française - par la Gendarmerie nationale.