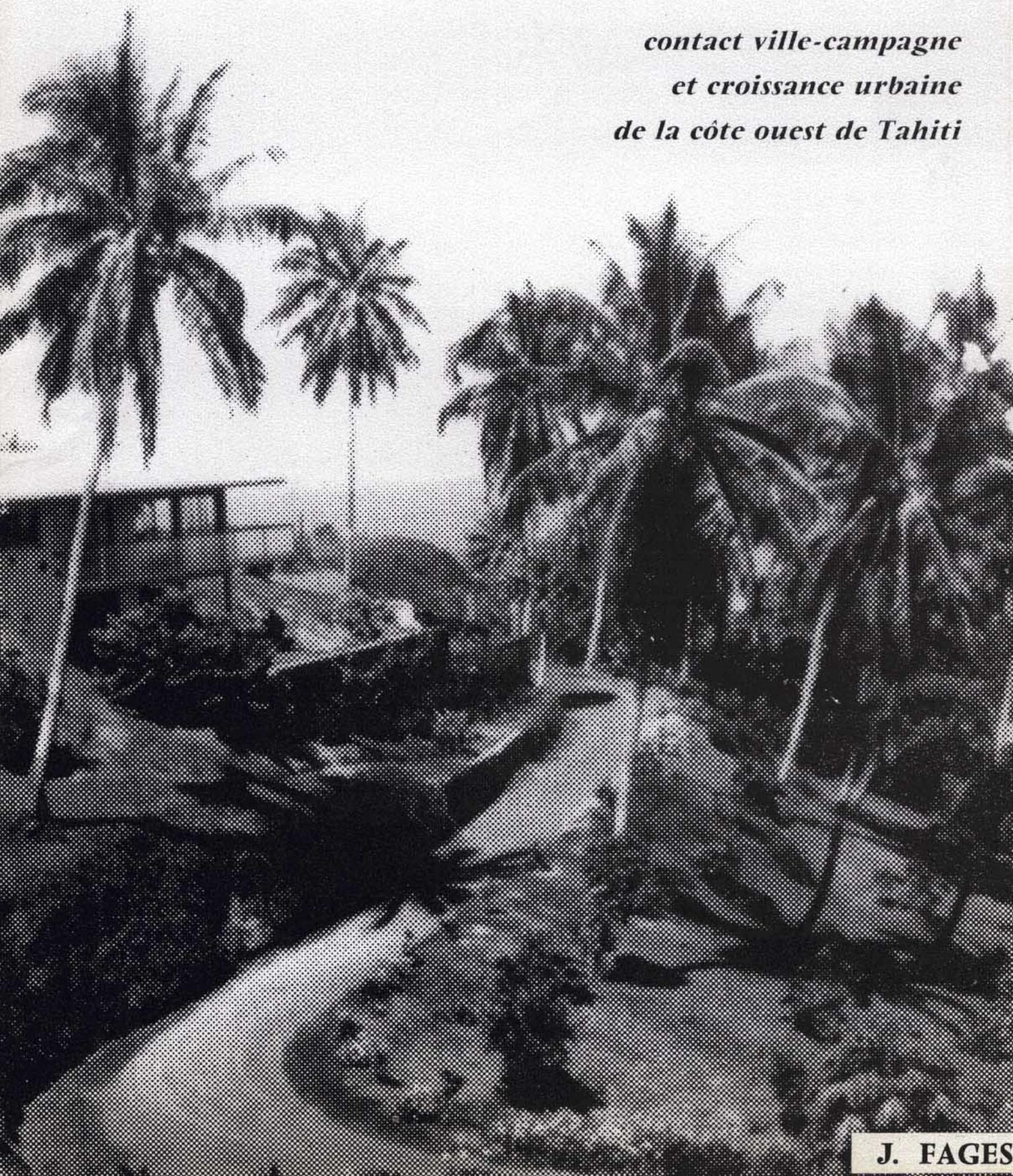


PUNAAUIA - PAEA

*contact ville-campagne
et croissance urbaine
de la côte ouest de Tahiti*



J. FAGES

**TRAVAUX
ET DOCUMENTS
DE L'O.R.S.T.O.M.**

PUNAAUIA - PAEA

*contact ville-campagne
et croissance urbaine
de la côte ouest de Tahiti*



Jean FAGES



ÉDITIONS DE L'OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE OUTRE-MER

RENSEIGNEMENTS, CONDITIONS DE VENTE

Pour tout renseignement, abonnement aux revues périodiques, achat d'ouvrages et de cartes, ou demande de catalogue, s'adresser à :

SERVICE CENTRAL DE DOCUMENTATION DE L'ORSTOM
70-74, route d'Aulnay, 93140 BONDY (France)

— Tout paiement sera effectué par virement postal ou chèque bancaire barré, au nom de : Régie avance SSC ORSTOM, 70, route d'Aulnay, 93140 BONDY, C.P.T.E. 9152-54, CCP PARIS.

— Achat au comptant possible à la bibliothèque de l'ORSTOM, 24, rue Bayard, 75008 PARIS.

REVUES ET BULLETIN DE L'ORSTOM

I. CAHIERS ORSTOM

a) Séries trimestrielles :

- Entomologie médicale et parasitologie
- Hydrobiologie
- Hydrologie

- Océanographie
- Pédologie
- Sciences humaines

Abonnement : France 100 F ; Etranger 130 F ;

b) Série semestrielle :

- Géologie

Abonnement : France 80 F ; Etranger 100 F

c) Séries non encore périodiques :

- Biologie (3 ou 4 numéros par an)
- Géophysique

Prix selon les numéros

II. BULLETIN ANALYTIQUE D'ENTOMOLOGIE MÉDICALE ET VÉTÉRINAIRE

12 numéros par an (en 14 fascicules)

Abonnement : France 80 F ; Etranger 90 F

Nous vous rappelons :

LEXIQUE DU TAHITIEN CONTEMPORAIN

(Tahitien-Français – Français-Tahitien)

Y. LEMAÎTRE

Hors Collection, 13,5x21, 201 p., 3 600 entrées, transcription phonématique, indications sur la grammaire tahitienne, préface de M. A.G. Haudricourt, jaquette couleur. 25 F

TRAVAUX ET DOCUMENTS DE L'O.R.S.T.O.M.
N° 41

O. R. S. T. O. M.
PARIS
1975

.....

« La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les «copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective» et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, «toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite» (alinéa 1er de l'article 40).

« Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code Pénal».

.....

© O.R.S.T.O.M. 1975

ISBN 2.7099.0359.8

PUNAAUIA - PAEA

***contact ville-campagne
et croissance urbaine
de la côte ouest de Tahiti***

par

Jean FAGES

ORSTOM - PAPEETE

Table des matières

Liste des abréviations utilisées	7
Liste des termes botaniques utilisés	7
Introduction	9
1 – LA CROISSANCE URBAINE EN POLYNÉSIE FRANÇAISE	11
L'urbanisation dans le Pacifique Sud	11
L'évolution socio-économique de la Polynésie française	14
L'extension de Papeete	17
2 – LES COMMUNES DE PUNAAUIA ET DE PAEA	21
La morphologie	23
Le climat	25
Les grands traits du paysage	27
3 – LES COMMUNAUTÉS HUMAINES	37
Accroissement de la population	38
Mise en place et origine de la population	39
Composition de la population	42
4 – LES ACTIVITÉS ET LES GENRES DE VIE	49
Activités et structures socio-professionnelles	49
Le salariat urbain et les activités agricoles	54
Les genres de vie et les transformations sociales	60
5 – LES STRUCTURES FONCIÈRES ET FINANCIÈRES	63
La structure foncière	63
Les mutations foncières	65
Le prix de la construction	69
Les moyens financiers	70
6 – L'ESPACE BÂTI	75
L'extension de l'espace bâti	75
La construction	78
Les densités et la répartition de la population	80
7 – INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENT	83
L'infrastructure de base	83
L'appareil commercial et les services	84
Les équipements collectifs	86
CONCLUSION	91
Sources bibliographiques	94
Planches photographiques	99
Cartes hors-texte	108

Table des illustrations

Figures dans le texte —

1 — La Polynésie française	13
2 — Ile de Tahiti : la zone urbaine	18
3 — Ile de Tahiti : répartition de la population	18
4 — Les communes de Punaauia et de Paea	22
5 — P.K. 12 : coupe ouest-est de la commune de Punaauia	23
6 — Les précipitations à Tahiti	26
7 — a - P.K. 7/8 : le secteur hôtelier et résidentiel	34
b - P.K. 9 : lotissements de montagne — c - P.K. 10/11 : lotissements de plaine	35
d - P.K. 12/13 : habitat polynésien — e - P.K. 15/16 : les résidences individuelles	36
8 — Pyramide des âges	43
9 — Origine de la population	46
10 — Répartition ethnique de la population	46
11 — Les phases du peuplement	47
12 — La population active (1971)	50
13 — Catégories socio-professionnelles et groupes ethniques	52
14 — Les déplacements de travail à Punaauia - Paea (1967)	55
15 — Les mutations foncières	67
16 — Les permis de construire (1960-1970)	76
17 — Répartition kilométrique de la population (1950 - 1967 - 1971)	80
18 — La circulation des trucks.	87

Planches photographiques —

1 — Ilôts d'habitat polynésien	98
2 — Lotissements de montagne	99
3 — Les hôtels	100
4 — Les extensions urbaines actuelles	101
5 — L'agriculture	102
6 — Les différentes formes de la commercialisation	103

Photographies aériennes —

1 — P.K. 9 - Lotissements de montagne de Taina et du Lotus et lotissements de plaine	104
2 — P.K. 12/13 - Extension de l'habitat au détriment de la cocoteraie	105
3 — P.K. 25/26 - La pression urbaine s'affaiblit.	106

Cartes hors-texte —

- Les grands traits du paysage dans les communes de Punaauia et de Paea
- Répartition de la population dans les communes de Punaauia et de Paea
- Commerces et services dans les communes de Punaauia et de Paea

Liste des abréviations utilisées

C.E.A.	Commissariat à l'Énergie Atomique
C.E.P.	Centre d'Expérimentation du Pacifique
D.C.A.N.	Direction des Constructions et Armes Navales
F.C.F.P.	Francs Pacifiques
F.F.	Francs Français
I.N.S.E.E.	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
I.R.M.L.M.	Institut de Recherches Médicales Louis Malardé
P.K.	Point kilométrique
Socredo	Société de Crédit et de Développement de l'Océanie
U.T.A.	Union des Transports Aériens

Liste des termes botaniques utilisés

Ape		<i>Alocasia macrorrhiza</i>
Arbre à pain	Maïore	<i>Artocarpus incisa</i>
Banancier	{ Fehi Meia	<i>Musa fehi Bertero</i>
		<i>Musa paradisiaca</i>
Badamier	Autera'a	<i>Terminalia Glabra</i>
Bancoulier	Tiari	<i>Aleurites triloba</i>
Bougainvillées		<i>Bougainvillea spectabilis</i>
Caféier	Taofe	<i>Coffea arabica</i>
Cocotier	Tumu ha'ari	<i>Cocos nucifera</i>
Frangipanier	Tipanié	<i>Plumeria alba</i>
Goyavier	Tumu tuava	<i>Psidum guajava</i>
Hibiscus	Aute	<i>Hibiscus rosa sinensis</i>
Kava		<i>Piper methysticum</i>
Manguier	Tumu Vi	<i>Mangifera indica</i>
Mape		<i>Inocarpus fagiferus</i>
Opuhi		<i>Amomum Cevuga</i>
Pandanus	Fara	<i>Pandanus odoratissimus</i>
Patate douce	Umara	<i>Ipomea batatas</i>
Piti		<i>Stenobolium stans</i>
Pua		<i>Carissa grandis</i> ou <i>Fagraea tahitensis</i>
Puarata		<i>Metrosideros collina</i>
Purau		<i>Hibiscus tiliaceus</i>
Tamanu	Ati	<i>Calophyllum inophyllum</i>
Taro		<i>Colocasia esculenta</i>
Tarua		<i>Xanthosoma sagittifolium</i>
Tiare Tahiti		<i>Gardenia tahitensis</i>
Ti (Auti)		<i>Taetsia fruticosa</i>
Vanillier	Vanira	<i>Vanilla aromatica</i>

Les origines de ce travail remontent à 1968, date à laquelle nous sommes arrivés pour la première fois en Polynésie Française. Les premiers résultats ont vu le jour en 1970, dans le cadre d'une publication collective, éditée par l'ORSTOM, et intitulée : «Tahiti et Moorea, Études sur la Société, l'Économie, et l'Utilisation de l'Espace».

La réalisation de cet ouvrage intervient donc quatre ans après la collecte des premières données. D'autres travaux, qui débouchaient sur l'étude des relations villes-campagnes, ont été entrepris entretemps ; de ce fait, malgré l'élargissement de notre champ d'étude, nous avons pu garder un contact étroit avec notre premier «terrain», et continuer de réunir les données nécessaires à l'élaboration de ce travail.

Dans ces conditions, cette étude constitue le prolongement logique et naturel de l'esquisse réalisée en 1968-1969. Il en reprend les bases mais dans le même temps il la complète, la précise en bien des points, et, nous l'espérons, lui donne une autre dimension.

Ces précisions étant données au lecteur, il nous est agréable d'exprimer nos remerciements à tous ceux dont la bienveillante sollicitude a permis la réalisation de ce travail.

Notre gratitude va à MM. les Professeurs F. DOUMENGE, G. SAUTTER, A. HUETZ DE LEMPS qui ont orienté notre recherche, en ont suivi les tâtonnements, et nous ont apporté un soutien constant.

Nos remerciements vont également à nos collègues du Centre ORSTOM de Papeete qui furent bien souvent mis à contribution, aux chefs des services administratifs, aux très nombreux informateurs locaux et à tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, nous ont apporté leur concours.

*
* *

La réalisation de ce travail a été conduite dans le cadre d'une étude pluridisciplinaire menée par l'ORSTOM en Polynésie Française et constituant une approche globale des problèmes fondamentaux du Territoire. En 1967, date à laquelle les travaux ont été entrepris, la vie rurale connaît une évolution rapide, le développement urbain atteint une extrême intensité. Dans cette société en mutation, il était donc intéressant de choisir un terrain de recherche proche de Papeete, dans des communes soumises à une influence pressante de la ville et sur lesquelles les phénomènes de transformation et de destruction agissent efficacement et produisent les effets les plus spectaculaires. Les marges urbaines, lieux de rencontre entre la ville et la campagne, constituaient donc un milieu idéal d'étude, et c'est à partir de la «grande banlieue» ouest de Papeete que nous avons entrepris l'étude de la diffusion urbaine et de ses effets sur la campagne environnante.

A défaut d'une bibliographie adaptée susceptible d'apporter d'utiles indications et faute de moyens matériels importants autorisant l'emploi d'«enquêtes lourdes», plusieurs méthodes ont été utilisées pour réunir les matériaux nécessaires à l'élaboration de cette monographie.

Le point de départ de cette étude a consisté en une analyse minutieuse du paysage susceptible de faire ressortir ses différents aspects, urbains et ruraux, et de montrer les formes de passage d'un milieu à l'autre. Pour cela, les éléments constitutifs du paysage (taille et forme des parcelles, nature et disposition

des constructions, localisation et style de l'habitat, végétation, viabilisation, etc.) étaient notés lors des passages sur le terrain. Les renseignements obtenus ont servi à l'élaboration d'une typologie des différentes formes d'utilisation de l'espace, et à leur localisation (cartographie des grands traits du paysage). En outre, ils ont permis de repérer les zones en voie d'urbanisation et leur localisation par rapport aux zones «traditionnelles» présentant encore un aspect rural. De cette façon, l'analyse du paysage a apporté d'utiles indications sur les étapes de l'expansion urbaine, et elle a contribué à mettre en lumière l'importance du facteur distance dans la dégradation du paysage primitif.

Dans le même temps, une étape de travail a consisté dans le recueil, la critique et l'exploitation de la documentation existante. Les différents services de l'Administration possèdent une documentation fort utile. Sa valeur est très inégale et si certaines sources se révèlent précieuses, d'autres doivent être sérieusement critiquées et utilisées avec prudence. Dans tous les cas, la documentation n'est jamais directement utilisable, du moins pour répondre aux buts des études entreprises. Elle doit être au préalable analysée et traitée en fonction de critères précis qui la rendent utilisable. Ces travaux ont touché plusieurs domaines.

Faute de temps et de moyens matériels, il était impossible de couvrir l'ensemble des communes et d'y effectuer une enquête directe auprès de 9000 habitants. Aussi, l'étude de la population a été grandement facilitée par l'utilisation simultanée des dénombremens et recensements officiels et du fichier de population établi par l'Institut de Recherches Médicales Louis Malardé (IRMLM) pour les besoins des campagnes antifilariennes. Les renseignements établis entre les différentes sources ont permis de localiser précisément la population (carte de répartition par points), de combler les lacunes, d'éliminer les double-comptes. En cas de nécessité, un complètement était réalisé par enquête directe sur le terrain pour corriger les erreurs et apporter les renseignements non disponibles.

Le relevé du cadastre a permis de dresser la structure foncière ancienne de ces communes. Malheureusement, il n'a pas été possible de connaître l'évolution en ce domaine car le cadastre, établi vers 1920, n'a jamais été mis à jour. Quoi qu'il en soit, d'utiles renseignements ont pu être obtenus de cette manière et complétés par la documentation recueillie sur le terrain.

L'analyse des mutations foncières et des autorisations de construire a permis d'évaluer l'importance de l'urbanisation dans ces communes. Les renseignements, sans être complets, fournissaient d'utiles précisions sur :

- le volume et la nature des mutations (type de mutation, superficies, capitaux mis en œuvre et prix) ;
- le volume et la nature des constructions ;
- l'origine géographique des vendeurs et des acheteurs de terrains, ainsi que celle des titulaires de permis de construire ;
- la localisation des zones les plus affectées par les transferts de terres et la construction.

Pour pallier les insuffisances des sources précédentes, il s'est avéré nécessaire d'effectuer une série d'enquêtes «spécialisées» auprès des services administratifs, d'organismes privés ou publics, et des particuliers. Ces enquêtes nous ont apporté des renseignements précis sur la construction, les structures financières, les équipements et infrastructures, etc. et ont permis de compléter, et parfois de corriger, la documentation déjà recueillie.

Un certain nombre de résultats auraient dû déboucher sur une cartographie. Cependant, les problèmes de représentation cartographique* s'étant révélés difficiles à résoudre, le découpage kilométrique et l'emploi des diagrammes à colonnes nous ont paru plus adaptés pour faire apparaître un certain nombre de phénomènes.

* Les problèmes de représentation cartographique tiennent à la disposition de ces communes. En effet, la «partie utile» est limitée à la plaine littorale sur laquelle est concentrée toute la population ; la représentation cartographique butait alors sur un problème d'échelle.

1

La croissance urbaine en Polynésie Française

L'URBANISATION DANS LE PACIFIQUE SUD

Le fait urbain est universel par son extension et n'épargne aucun continent. L'Océanie - on l'ignore généralement - est la partie du monde la plus urbanisée. C'est qu'elle comprend les grandes terres d'Australie et de Nouvelle Zélande qui, par leur haut degré d'urbanisation, sont, pour la majeure part, responsables de ces surprenantes statistiques. Toutefois, s'il est vrai que 85% des Australiens et 75% des Néo-Zélandais sont des citadins, il n'en va pas de même à l'échelle de toute cette partie du monde (1). De profonds contrastes régionaux existent et, jusqu'à une période relativement récente, la plupart des archipels océaniques morcelés, dispersés, cloisonnés à l'extrême et faiblement peuplés, ont été peu atteints par ce processus. Cependant, l'intensification et la modernisation des voies de communication ont contribué à désenclaver les archipels en les ouvrant sur le monde extérieur et en les reliant mieux entre eux. La circulation des hommes est devenue plus facile, et des flux migratoires, nés spontanément, ont conduit à un abandon des îles lointaines et à une concentration sur les «grandes terres» (2). La répartition du peuplement a été bouleversée et «le déséquilibre entre grandes et petites îles, zones surpeuplées et zones presque abandonnées», s'est fortement accentué (2). Ainsi, ajoutées à l'accroissement général des populations et aux transformations socio-économiques, les migrations ont accéléré le développement urbain des territoires du Pacifique Sud.

Les données statistiques, rassemblées dans le tableau 1 sont difficilement comparables. Déjà anciennes pour la plupart, elles ne rendent pas compte de l'évolution récente enregistrée dans certains territoires.

(1) BRUIJN (J.V. de), 1963, p.1.

(2) DOUMENGE (F.), 1966, p.257.

Tableau 1 – *L'urbanisation dans le Pacifique sud* (1)

Territoires	Année de recensement	Population du territoire	Population urbaine		Nombre de centres urbains
			effectifs	%	
Territoires sous tutelle	1967	91 101	20 718	22,7	6
Guam	1960	67 044	7 448	11,1	2
Papouasie, Nouvelle Guinée	1970	2 184 986	118 708	5,4	19
Iles Salomon	1970	161 525	11 389	7,0	1
Nouvelles-Hébrides	1967	76 582	13 347	17,4	2
Nouvelle-Calédonie	1969	100 579	50 488	50,1	1
Iles Gilbert et Ellice	1963	48 780	4 772	9,7	1
Fidji	1966	476 727	158 930	33,3	13
Tonga	1966	77 429	25 455	32,8	4
Samoa Occidentales	1966	131 377	25 480	19,3	1
Samoa Américaines	1960	20 051	5 340	26,6	1
Iles Cook	1966	19 247	5 808	30,1	1
Polynésie Française	1971	119 168	67 866	56,9	2

(1) Sources : Murray CHAPMAN et Susan SHANER : «Séminaire sur l'urbanisation et la planification sanitaire et sociale Papeete 1970». Commission du Pacifique sud, Nouméa.

En outre, la définition du centre urbain - et partant de la population urbaine - adoptée ici est peu satisfaisante dans la mesure où elle fait intervenir le seul critère démographique (3).

Malgré leurs limites, ces données se révèlent utiles ; en effet, elles mettent en lumière les caractères originaux de l'urbanisation dans cette région :

- l'accroissement des populations urbaines est un phénomène commun à toute cette partie du Pacifique, mais il n'a pas la même intensité partout. De profonds contrastes régionaux existent et des archipels faiblement urbanisés (Papouasie Nouvelle-Guinée, Iles Salomon, Iles Gilbert et Ellice) voisinent avec des archipels moyennement (Nouvelles-Hébrides, Samoa, Cook) ou fortement urbanisés (Fidji, Tonga, Nouvelle-Calédonie, Polynésie Française).
- le développement urbain est un phénomène important, mais par suite du milieu physique et humain dans lequel il s'exerce, il n'atteint pas une dimension exagérée. Les villes de 50 000 habitants et plus sont l'exception ; la plupart ont moins de 25 000 habitants et rassemblent entre 5 000 et 15 000 habitants. Cette absence de grandes villes s'explique par la dimension démographique restreinte des territoires et par la création récente des villes.

Les villes du Pacifique sont nées après 1850 avec la colonisation européenne et le renforcement des fonctions administratives et commerciales. Pendant près d'un siècle, elles ont connu une croissance très lente et ont subi des influences historiques et administratives diverses qui expliquent leur inégale évolution.

Après 1945, ces villes sont entrées dans une phase de développement accéléré qui témoigne de l'irruption du fait urbain dans cette partie du globe. La Polynésie Française n'a pas échappé à ce phéno-

(3) Selon la définition adoptée, toute agglomération de 1 000 habitants et plus est considérée comme un centre urbain.

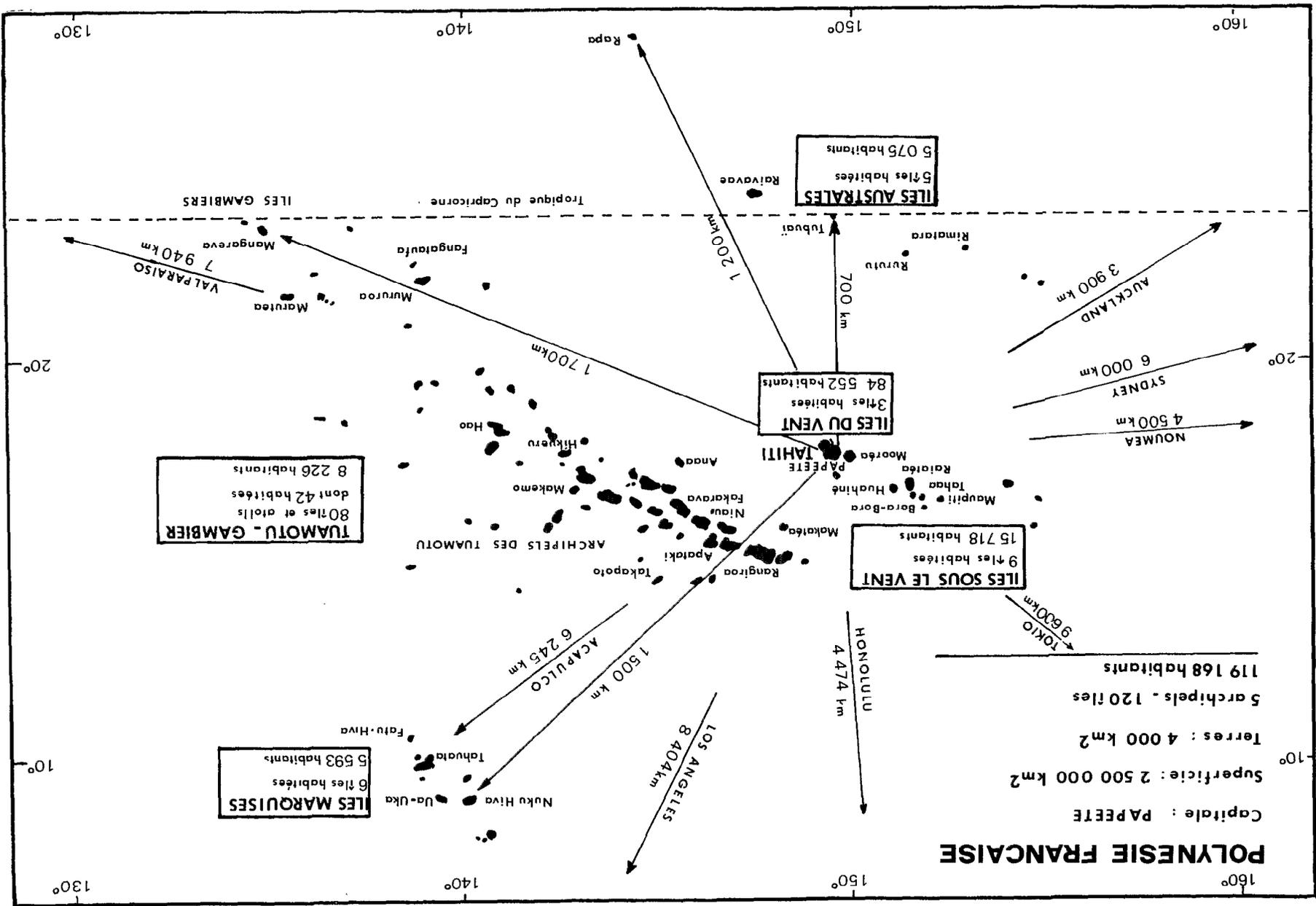


Fig. 1 - Carte de la Polynésie Française

mène qu'aucun autre territoire n'a connu aussi intensément. La croissance urbaine y a été brutale, importante, soutenue, et elle s'est faite à partir de Papeete, le seul centre urbain existant dans le territoire (4).

Créée en 1843, Papeete est une commune autonome depuis 1890. Capitale d'un territoire de 120 000 habitants dont les terres (5) sont dispersées sur un océan de 4 millions de km², elle est le relais obligé des relations avec le monde extérieur et, à ce titre, a toujours été un pôle urbain très actif autour duquel la vie de la Polynésie s'est organisée. Ses fonctions centralisatrices, ses étroites relations avec les îles expliquent sa croissance lente et continue mais ne rendent pas totalement compte de cette « explosion » urbaine, amorcée dès 1960 et poursuivie depuis. C'est qu'elle résulte moins de la structure interne du territoire que des interventions d'origine extérieure responsables d'une prodigieuse évolution économique et sociale au cours de la décennie écoulée. En effet, on ne peut guère parler de croissance urbaine en Polynésie sans évoquer les événements qui l'ont rendue possible.

L'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Trois événements ont bouleversé la Polynésie depuis 1960 : la construction de l'aéroport international de Faaa en 1960-1961, la réalisation par la Métro-Goldwin-Mayer du film « Les Mutinés du Bounty » en 1961 (6), l'implantation du C.E.P. à partir de 1963-1964. Leur importance a été inégale mais chacun a eu une influence décisive sur l'évolution du territoire, en accentuant la fragilité de ses bases économiques, et en accélérant la mobilité géographique de sa population. A cet égard, l'implantation du C.E.P. a été déterminante dans la mesure où elle a amplifié jusqu'à le rendre irréversible, un processus amorcé antérieurement. Les investissements massifs, les nombreuses créations d'emplois qu'elle a suscités, ont rendu possible l'émigration vers Papeete d'une main-d'œuvre libérée par une agriculture en crise (7) et la venue dans le territoire d'une importante population métropolitaine. L'effet de dimension de cet organisme dans un territoire somme toute restreint tant en superficie qu'en population, les retombées d'un tourisme international encore modeste mais en développement continu, expliquent la vigueur et la rapidité des transformations économiques et sociales.

En moins de dix ans, l'économie de la Polynésie a connu une brutale mutation. L'économie agricole traditionnelle a été rapidement remplacée par une économie monétaire. La production s'est radicalement transformée : diminution des biens primaires destinés à l'exportation, accroissement de la consommation des biens importés. Les secteurs secondaires (Bâtiment - Travaux Publics) et tertiaires (Transports - Commerces - Services - Administrations) se sont fortement développés au détriment du secteur primaire.

Les comptes économiques de la Polynésie Française succinctement repris dans les tableaux 2 à 5, traduisent cette évolution.

(4) Si l'on excepte le petit centre d'Uturoa (2 681 habitants) dont la vocation de centre urbain est bien lente à se dégager. N.B. - Dans les territoires anglophones, la croissance urbaine se fait à partir de plusieurs villes de moyenne importance. A l'inverse, dans les territoires français, elle se fait à partir d'un centre unique : Nouméa, Papeete.

(5) La Polynésie est constituée par quelques 120 îles groupées en 5 archipels totalisant 4 000 km² de terres émergées.

(6) Une partie du budget de ce film (27 millions de dollars) fut dépensée dans le territoire sous forme de salaires et de prestations. La main-d'œuvre salariée (figuration notamment), dépassait 2 000 personnes ; l'effectif global des salariés atteignait 8 000 personnes (fonctionnaires exclus) cette année-là.

(7) La crise agricole à la fois conjoncturelle (baisse des cours mondiaux du coprah et de la vanille coïncidant avec une baisse des exportations) et structurelle (problèmes fonciers) avait donné naissance à des mouvements migratoires vers Makatea, Papeete ou la Nouvelle-Calédonie.

Tableau 2 – *Évolution de la Production (en % par secteur)*
Source : I.N.S.E.E.

	1960	1969
Secteur primaire	40	17
Secteur secondaire	16	24
Secteur tertiaire	44	59

Tableau 3 - *Évolution du Produit Intérieur Brut (en millions de F.C.P. courants)*
Source : I.N.S.E.E.

	1960	1969
Agriculture	1 013	1 875
Industries	1 007	2 932
<i>dont Bâtiment et Travaux Publics . .</i>	171	1 286
Services	1 598	8 015
<i>dont Commerces</i>	887	3 737
Entreprises Publiques	136	659
Production intérieure brute	3 754	13 481
Administrations	507	5 704
Produit Intérieur Brut	4 261	19 185

Tableau 4 – *Évolution des Principaux Indices*
Source : I.N.S.E.E.

	en Francs courants			en Francs constants		
	1960	1965	1969	1960	1965	1969
Produit intérieur brut	100	311	450	100	248	290
Production intérieure brute	100	282	359	100	225	231
Dépense intérieure brute	100	475	606	100	379	390

Tableau 5 – *Évolution des diverses grandeurs caractéristiques de l'économie (en millions de F.C.P. courants)*
Source : I.N.S.E.E.

	1960	1964	1965	1969
Produit intérieur brut	4 261	9 224	13 261	19 185
Revenus des ménages	3 674	8 062	11 618	16 304
<i>dont : Salaires des administrations</i>	474	1 486	2 588	5 635
<i>Salaires des entreprises</i>	797	2 055	2 793	3 375
<i>Transferts</i>	189	613	985	1 616
<i>Revenus des entrepreneurs individuels . .</i>	2 214	3 908	5 252	5 678
Revenu disponible des ménages	3 607	7 947	11 468	16 060
Consommation des ménages	3 071	6 575	10 302	14 734
Épargne brute des ménages	536	1 372	1 166	1 326
Ressources des administrations	1 333	6 326	9 768	10 363
<i>dont : Transferts publics métropolitains</i>	610	5 124	8 127	7 096
Importations	1 618	6 391	9 637	10 363
Exportations	1 343	1 392	1 355	2 068

Dans le même temps, les structures sociales ont subi d'inévitables mutations. L'urbanisation, la prolétarianisation, l'évolution des genres de vie ont contribué à la mise en place d'une société de type urbain qui a supplanté, du moins à Tahiti, la société rurale traditionnelle. Cette évolution a été très rapide et a fait naître de nombreux problèmes sociaux :

- l'urbanisation a connu des difficultés (libération des terrains, créations des logements, extension de la voirie et des réseaux divers) qui n'ont reçu que des solutions partielles et ont abouti à la formation d'un habitat spontané de type bidonville où s'entasse une population originaire des îles autres que Tahiti. En 1969, les bidonvilles représentaient 4 000 logements environ, répartis sur une centaine d'hectares. On estimait à 22 000 habitants la population de la zone urbaine vivant en habitat spontané. 98% de cette population étaient originaires des îles autres que Tahiti (8).
- le déclin des activités agricoles, le plus souvent liées à l'entreprise familiale, s'est fait au profit des activités secondaires et tertiaires utilisatrices d'un important salariat urbain tant masculin que féminin. En 1970, le salariat intéressait 75% de la population active du territoire, contre 50% seulement en 1962 (9). Par là même, ces transferts ont provoqué la prolétarianisation d'une partie importante de la population urbaine.
- au niveau des ménages, l'évolution économique a provoqué un accroissement des revenus (10) et partant une transformation quantitative et qualitative de la consommation. Encouragée par l'usage généralisé du crédit, la consommation s'est orientée vers les produits importés qu'ils soient alimentaires (conserves) ou manufacturés (électro-ménager, radio-télévision, voitures, bateaux, etc.).

Les genres de vie traditionnels polynésiens ont perdu de leur originalité et ont tendance à se modeler sur ceux des sociétés de consommation qu'elles soient européennes ou américaines, c'est-à-dire à devenir universels. Des problèmes méconnus jusqu'alors prennent une importance accrue : délinquance juvénile, chômage, alcoolisme, etc.

Ainsi, ces changements venus des États-Unis ou de la métropole ont profité au territoire (travaux d'infrastructure) et à sa population (augmentation du niveau de vie) mais elles ont radicalement changé les bases mêmes de l'économie et de la société. Par là même, elles ont provoqué une rupture d'équilibre et une redéfinition des rapports villes-campagnes. En effet, elles ont contribué au renforcement des fonctions urbaines et à accroître l'influence de Papeete sur son environnement immédiat ou lointain. Cette influence de plus en plus tyrannique s'exerce dans tous les domaines mais plus particulièrement au niveau des hommes qui y répondent en migrant vers Tahiti, et provoquent ainsi une accélération de la croissance urbaine au détriment de l'équilibre démographique du territoire.

(8) Enquête Rénovation Urbaine. S.E.T.I.L., Papeete, 1969.

Effectifs des salariés (Sources : Inspection du Travail et des Lois Sociales)

	1959	1965	1970
Agriculture - Élevage - Pêche	470	400	1 500
Industrie - Bâtiment - Travaux Publics . . .	3 000	6 700	8 200
Commerce - Transport - Services	3 730	7 400	16 300
Total	7 200	14 500	26 000

(10) Le produit intérieur brut par habitant est passé de 53 600 F.C.P. en 1960 à 183 000 F.C.P. en 1970 (en francs courants) et de 53 600 F.C.P. à 118 500 F.C.P. en francs constants.
Au niveau des ménages, le revenu disponible a été multiplié par 4,5, la consommation par 4,8.

L'EXTENSION DE PAPEETE

De 1962 à 1971, la population de la Polynésie s'est accrue de 41,0% alors que, dans le même temps, celle de Tahiti s'accroissait de 75,2% et celle de la «zone urbaine» de 83,1% (11). Ces chiffres traduisent les disparités régionales qui existent dans la croissance de la population et une concentration urbaine de plus en plus marquée.

La carte de la répartition de la population dans l'île de Tahiti illustre bien ce phénomène ; à la grande concentration humaine de la zone urbaine (de Mahina à Paea) s'oppose le désert du reste de l'île et de la presqu'île.

Tableau 6 – Zone urbaine de Tahiti

	1956	1962	1967	1971
% de la population de Tahiti	75,9	78,1	80,2	81,9
% de la population de la Polynésie	37,9	42,0	50,1	54,7

Le fort accroissement de la population de Tahiti et de la «zone urbaine» 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'œuvre 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 Iles sous le Vent et des Tuamotu-Gambier, îles les plus proches et les mieux reliées à Tahiti (12). Petit à petit, les archipels se sont vidés au profit de Papeete et une nouvelle répartition géographique de la population s'est dessinée.

Tableau 7 – Répartition de la population selon les circonscriptions administratives (en %)

	1956	1962	1967	1971
Iles du Vent	58,0	61,6	67,3	70,8
Iles sous le Vent	20,1	19,2	15,7	13,2
Tuamotu-Gambier	11,1	8,3	6,7	6,9
Australes	5,4	5,2	5,1	4,8
Marquises	5,4	5,7	5,2	4,4

L'évolution de la répartition géographique de la population rend compte de l'importance des flux migratoires en direction de Tahiti. Pour accueillir ces populations, il aurait fallu à Papeete un cadre physique moins saturé et des possibilités d'extension plus favorables.

(11) La zone urbaine est formée par sept communes : Papeete, Faaa, Punaauia, Paea, Pirae, Arue, Mahina.

(12) Pour la période 1962-1967, les migrations vers Tahiti ont été estimées à 1 700 personnes par an : Enquête Rénovation Urbaine, S.E.T.I.L., Papeete, 1969. Pour la même période, nous avons estimé le déficit des Iles sous le Vent à 600 personnes par an.

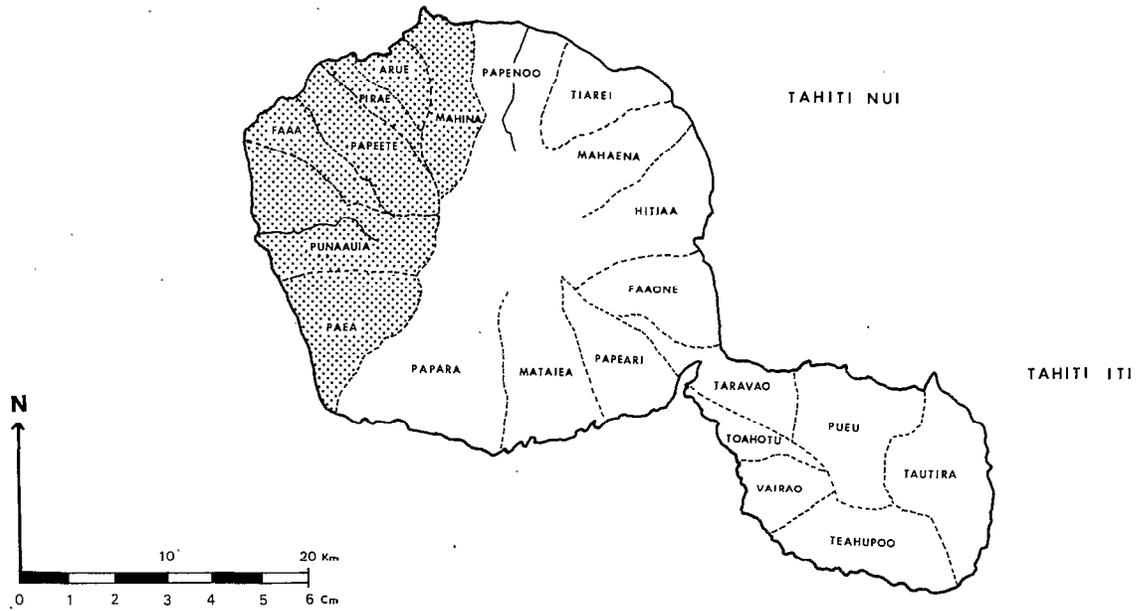


Fig. 2 – Ile de Tahiti : la zone urbaine

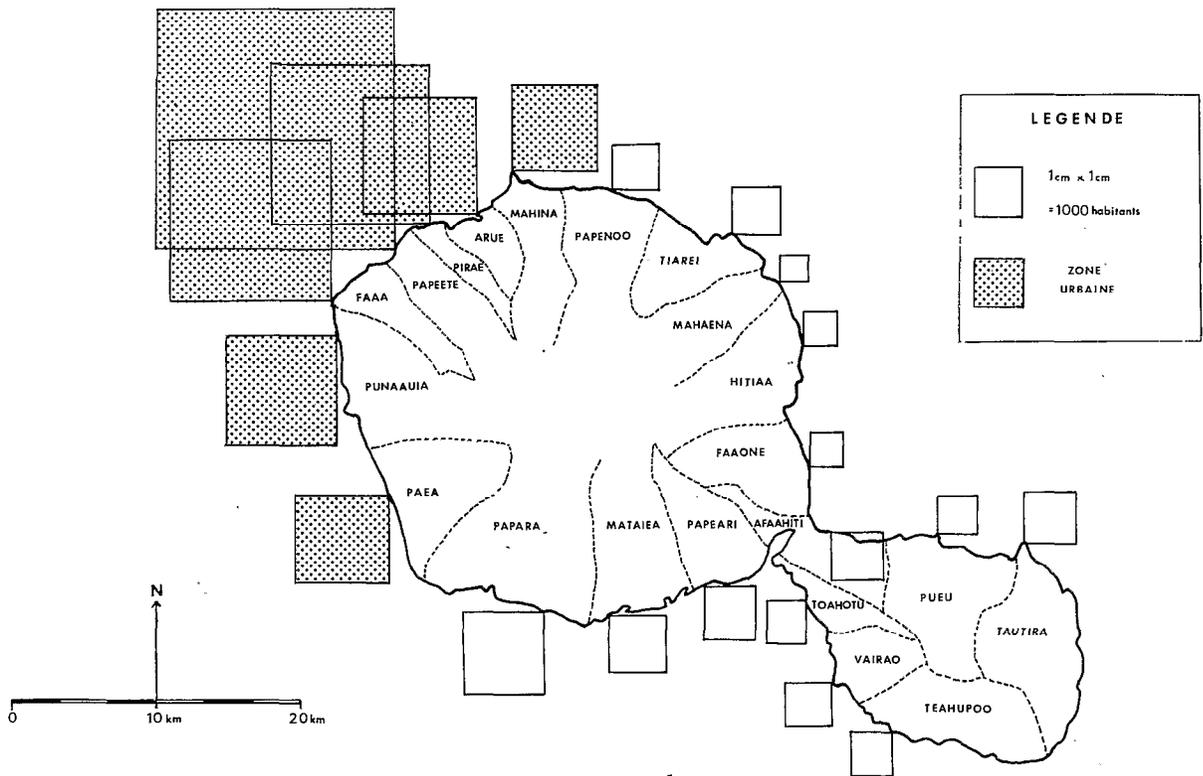


Fig. 3 – Ile de Tahiti : répartition de la population

Enfermée entre le lagon et le talus volcanique, Papeete est bâtie sur une plaine littorale de 3 000 m de long sur 300 à 1 500 m de large. Les possibilités naturelles d'extension sont limitées et ne peuvent se faire qu'au prix d'investissements coûteux : remblaiement du lagon, aménagement du cadre montagneux.

La pression démographique a entraîné la densification de l'habitat et l'utilisation de terres peu favorables, ce qui, par endroits, a provoqué la formation de bidonvilles. Parallèlement, le développement des fonctions urbaines a nécessité la rénovation du centre ville où les vieilles maisons de bois ont cédé la place aux immeubles modernes abritant commerces et bureaux. Ces opérations d'urbanisme ont permis une spécialisation des quartiers par le regroupement des activités de même nature. Mais cette restructuration de la ville s'est accompagnée d'un reflux de l'habitat vers la périphérie et surtout l'extérieur de Papeete. En effet, la fonction résidentielle a été partiellement évincée du centre (phénomène de Cité) si bien que Papeete perd en fait une partie de ses habitants. Entre 1962 et 1971, sa population s'est accrue de 27,3%, c'est-à-dire moins que l'ensemble de la Polynésie (41%). Le taux moyen d'accroissement annuel est de 3,3%, ce qui correspond grossièrement au croît naturel moyen de la ville. Autrement dit, la croissance de Papeete est une croissance «naturelle» ; les apports migratoires n'y jouent qu'un rôle secondaire dans la mesure où ils compensent seulement les départs.

Le tableau de l'évolution de la population urbaine montre que la véritable croissance de la ville s'est faite et se fait hors des frontières de Papeete.

Saturée, Papeete se voit contrainte d'étendre ses limites vers les communes voisines. Désormais, Faaa et Pirae (13) sont parties intégrantes de la ville dont elles sont devenues des quartiers résidentiels. Mais ce cadre est insuffisant puisqu'au-delà la ville progresse encore et étend sa banlieue résidentielle. La création de l'aéroport a stimulé la croissance urbaine vers l'ouest, à Faaa et Punaauia. L'installation du C.E.P., C.E.A. et de divers organismes civils et militaires a aiguillonné le développement de la banlieue vers l'est, à Pirae, Arue, Mahina. Entre 1962 et 1971, Faaa et Pirae ont accru leur population de 184,5%, les autres communes urbaines (14) de 125,8%. Alimentée par une immigration permanente, elles ont contribué à accroître l'aire urbaine et elles ont donné une nouvelle dimension à la ville.

En fait, le concept de ville est impropre car la poussée urbaine a provoqué la formation d'une agglomération étirée sur 40 km, fortement peuplée (66 000 habitants en 1971) mais incomplètement urbanisée. Les marges urbaines, bien difficiles à délimiter, forment des banlieues où l'accroissement démographique est rapide et récent, mais où les processus d'urbanisation mis en œuvre sont particuliers. En effet, la banlieue se distingue de la ville dans la mesure où elle en est un prolongement sans en faire totalement partie, tant il est vrai qu'elle conserve encore des caractères originaux. Elle représente un stade plus ou moins achevé du développement urbain, et parce qu'elle n'est pas encore totalement gagnée à l'urbanisation, elle constitue une zone de transition entre la ville et la campagne où des types différents de paysages s'interpénètrent, et où des hommes ayant des activités différentes et des genres de vie différents se côtoient. Aussi plus qu'une étude de la ville de Papeete, il nous a paru préférable d'orienter ce travail vers cet aspect particulier de l'urbanisation qu'est le phénomène de banlieue. La côte ouest étant plus peuplée et plus anciennement urbanisée que la côte est, les communes de Punaauia et de Paea ont été choisies à titre d'exemple.

(13) Les communes de Faaa et de Pirae ont été créées en 1965.

(14) Les communes de Punaauia et de Paea à l'ouest, d'Arue et de Mahina à l'est, ont été créées en 1972.

Tableau 8 – *Évolution de la Population Urbaine*
Sources : Recensements INSEE 1956-1962-1971. Dénombrement 1967

	Superficie km ²	1956	1962		1967		1971		
		Population	Population	Accroissement 1956-1962	Population	Accroissement 1962-1967	Population	Accroissement 1962-1971	Accroissement 1967-1971
Communes				(%)		(%)		(%)	(%)
– Papeete	24,5	18 089	19 903	10,0	22 278	11,9	25 342	27,3	14,1
– Pirae	59,0	2 487	4 202	69,0	8 429	100,6	10 960	161,1	30,0
– Faaa	26,0	2 657	3 681	40,1	6 778	84,1	11 442	210,5	68,8
TOTAL T₁	109,5	23 233	27 786	19,5	37 485	34,9	47 744	71,8	27,4
Proche banlieue									
– Punaauia	75,0	1 719	2 424	41,0	3 448	42,2	5 245	116,3	52,0
– Arue	21,0	1 478	2 035	37,7	3 778	85,6	5 534	172,0	46,5
TOTAL T₂	96,0	3 197	4 459	39,4	7 226	62,0	10 779	141,5	49,1
Banlieue éloignée									
– Paea	55,0	1 507	2 185	45,0	2 919	33,5	3 462	58,4	18,7
– Mahina	37,0	1 038	1 084	13,2	1 694	56,2	3 200	194,5	88,7
TOTAL T₃	92,0	2 545	3 269	28,4	4 613	41,1	6 662	103,8	44,4
Zone urbaine T₁ + T₂ + T₃	297,5	28 975	35 514	22,5	49 324	38,8	65 185	83,5	32,1
Tahiti	1 042,0	38 140	45 430	19,1	61 519	35,4	79 494	75,2	29,2
Polynésie (Iles habitées)	3 265,0	76 327	84 551	10,8	98 315	16,4	119 168	41,0	21,2

2

Les communes de Punaauia et de Paea

Les communes de Punaauia et de Paea sont situées au sud de Papeete entre les points kilométriques 7 et 29. Elles s'étendent le long d'une portion de côte orientée nord-ouest-sud-est. Entre les pointes Tataa et Maraa, elles forment la façade maritime ouest de l'île de Tahiti. Ainsi délimitées, elles constituent un ensemble géographique homogène qui, par son contenu physique et surtout humain, se différencie de ceux qui l'encadrent au nord (Arue, Pirae, Papeete, Faaa) et au sud (Papara, Mataiea, Papeari).

Proches de Papeete et naturellement favorables à l'établissement humain, les communes de Punaauia et de Paea possèdent incontestablement une vocation résidentielle et touristique que la croissance urbaine a stimulé. A l'origine, il y a une vingtaine d'années, cette vocation s'est manifestée sous la forme d'un habitat secondaire de week-end ou de villégiature. Par la suite, une fonction résidentielle permanente s'est dégagée à mesure que Papeete grandissait, se saturait et que croissait la propension des citadins à organiser leur vie à l'extérieur du périmètre urbain. A l'heure actuelle, le processus de l'urbanisation a pris possession de ces communes. Toutefois, l'urbanisation n'est pas totale et surtout elle revêt des formes originales. En effet, ces communes se trouvent placées entre la ville proprement dite (Pirae, Papeete, Faaa) et la campagne (Papara, Mataiea, etc.). Elles forment des marges urbaines, c'est-à-dire une zone de transition entre deux milieux nettement tranchés, mais sur laquelle la ville exerce une pression pesante et continue. Cette pression touche aussi bien le paysage et l'aménagement de l'espace que la population et ses activités, les genres et les rythmes de vie ; elle conduit à dégager ces communes du monde rural auquel elles appartiennent encore par certains aspects et à les attirer dans l'orbite de la ville à laquelle elles participent déjà. Cette position charnière explique l'importance des mutations dont elles sont l'objet.

Les communes de Punaauia et de Paea étant ainsi situées dans le contexte général de la côte ouest, il convient d'en présenter le milieu naturel, les formes de l'organisation de l'espace, et d'en faire ressortir les originalités.

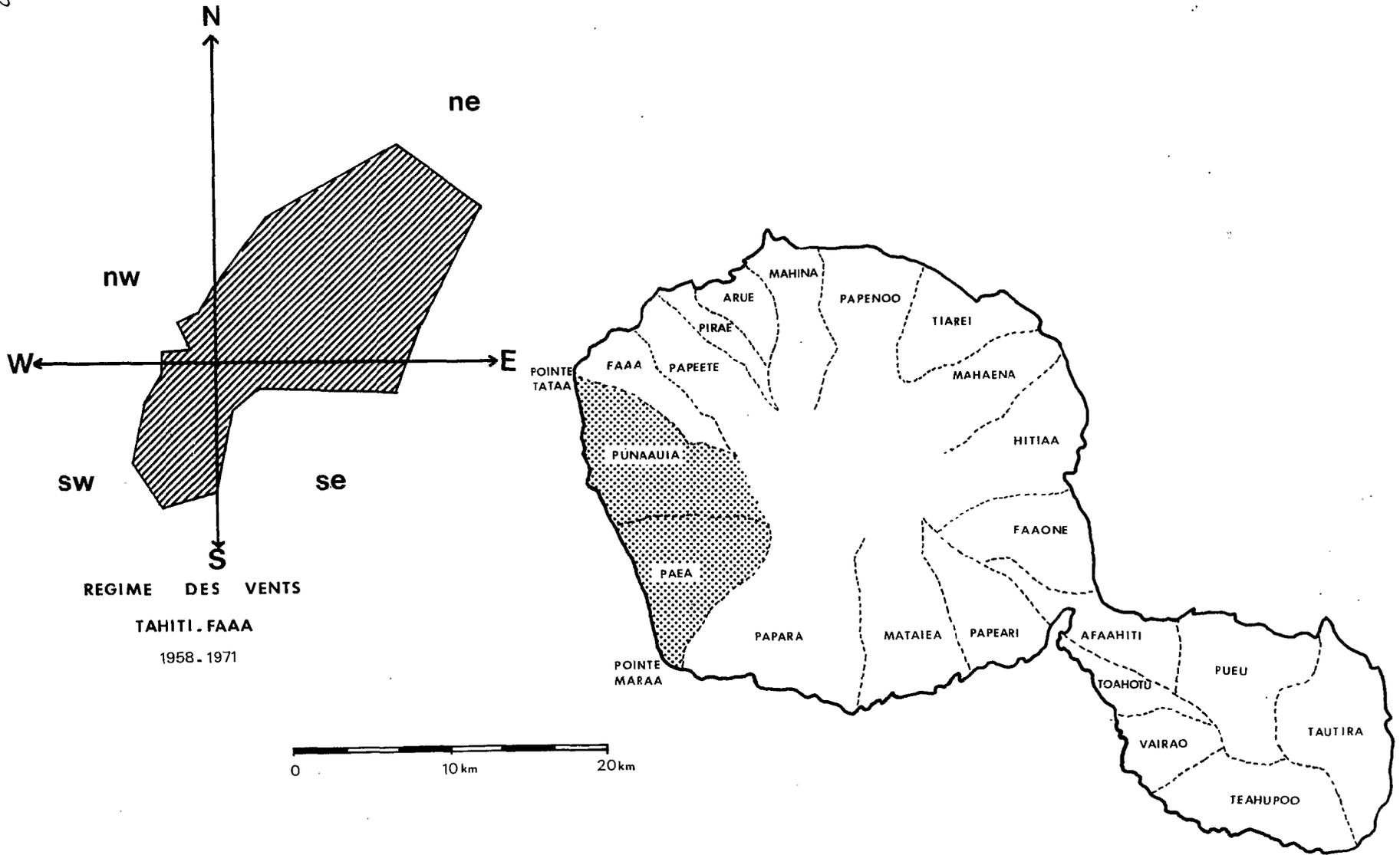


Fig. 4 - Les communes de Punaauia et de Paea

LA MORPHOLOGIE

Morphologiquement, ces communes se divisent en trois zones d'inégale importance (la montagne, la plaine côtière et le lagon) qui correspondent chacune à un taux d'occupation humaine et à une mise en valeur fort différents :

— La montagne occupe 90% de la superficie totale des communes (1) mais elle est libre de toute occupation humaine. Elle est constituée par une partie du volcan principal de Tahiti qui, depuis l'Orohena, point culminant de l'île (2 241 m), descend jusqu'à la plaine qu'elle domine par une haute falaise. Les coulées de laves basaltiques qui la composent sont profondément disséquées par l'érosion et entaillées par d'étroites vallées radiales entre lesquelles subsistent des lambeaux de «plateaux» ou des lignes de crête très aiguës. Fortement pentus (6 à 20%), ces sites sont naturellement défavorables à l'habitat et aux cultures (2). Les sols d'origine latéritique sont de qualité médiocre, fortement dégradés par les feux ou menacés par

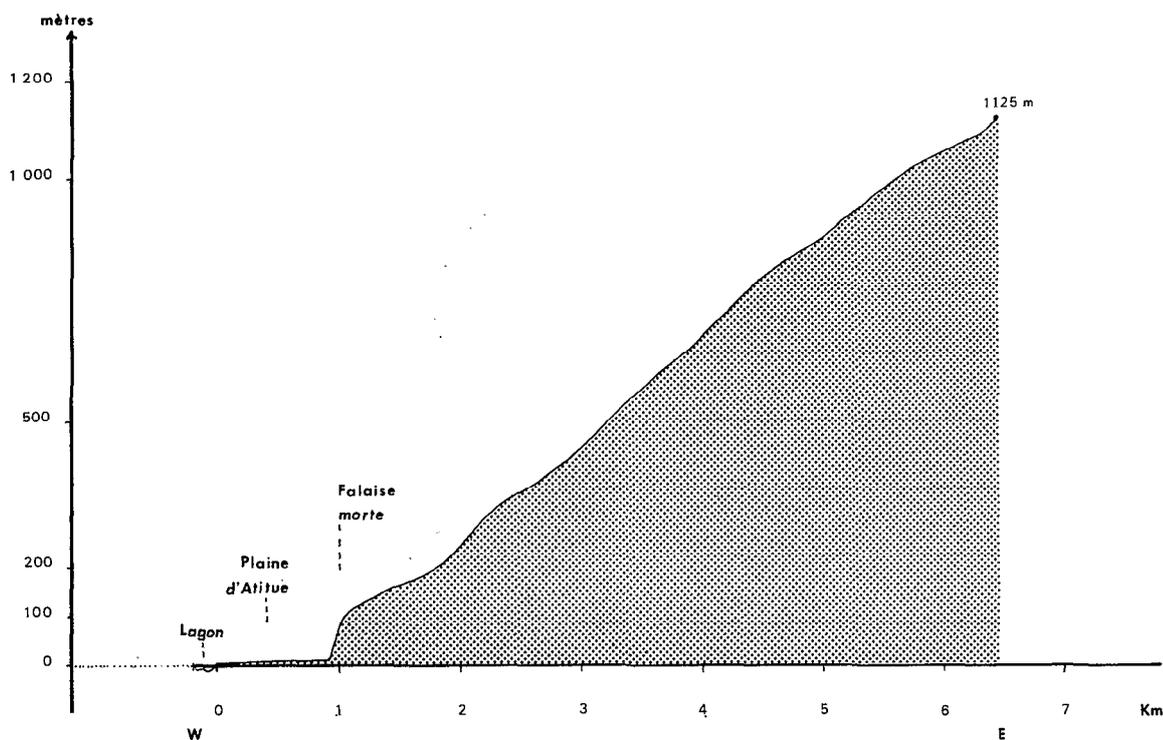


Fig. 5 — P.K. 12 : Coupe ouest-est de la commune de Punaauia

(1) I.N.S.E.E., 1962, p.101 : Punaauia = 75 km²
Paea = 55 km²
Tahiti = 1 042 km²

(2) A l'exception de quelques petites exploitations de Chinois pratiquant des cultures maraîchères sur les versants.

une érosion intense. La couverture végétale est essentiellement constituée de fougères : metua puaa, maire, anuhe ; toutefois, d'autres espèces végétales, dont la répartition se fait en fonction de l'altitude ou de l'exposition, occupent les ravines (bambous, pandanus, burao, goyaviers, fei, orangers) ou forment une forêt claire près des crêtes (bancouliers, purata, apiri, pua).

Les sentiers mis à part, la montagne ne comporte pas de voies de pénétration et demeure pratiquement inaccessible. Les routes privées, récemment ouvertes à partir de la plaine côtière, atteignent seulement les premières pentes sur lesquelles l'habitat se développe. Bien que s'enfonçant profondément dans la montagne, les vallées ne constituent pas des voies d'accès. Les versants sont escarpés, parfois verticaux, souvent entaillés de ravines. Ils tombent sur un fond plat constitué par des formations alluviales de remplissage fréquemment remaniées par les cours d'eau. Les transports solides, facilités par un profil longitudinal très tendu et un régime torrentiel, sont abondants et occasionnent des alluvionnements aux embouchures. Les sols, alluviaux ou colluviaux, sont fertiles et portent une végétation très dense. Le couvert végétal est constitué d'un amalgame d'espèces différentes : cocotiers, bananiers, vanilliers, caféiers, arbres à pain, témoins d'anciennes cultures reprises par une brousse arbustive d'où émergent de grands arbres (mape). De mauvais chemins se frayent difficilement un passage au milieu de cette luxuriante végétation. Pour cette raison, l'habitat et les cultures ne remontent pas dans les vallées, mais restent plutôt concentrés dans les parties basses, au débouché sur la plaine côtière.

— **La plaine côtière** est peu étendue mais elle concentre la quasi-totalité des hommes et de leurs activités. Étirée entre la mer et la montagne, la plaine est étroite ; sa largeur, variable selon les secteurs, n'excède jamais 800 mètres, mais sa continuité en fait une des plus belles de l'île. Elle s'élève à quelques mètres seulement au-dessus de la mer vers laquelle elle descend doucement ; localement, elle laisse apparaître quelques zones marécageuses qu'il faut drainer ou remblayer.

La plaine est formée par des matériaux détritiques d'origine marine, recouverts par endroits d'alluvions qui ont donné naissance à de sols de bonne qualité. La végétation primitive ne subsiste pratiquement plus. La cocoteraie l'a largement supplanté mais, à son tour, elle est actuellement fortement menacée par l'extension des zones bâties. Souvent associée à des plantes ornementales, elle demeure cependant la base du paysage végétal de la plaine côtière.

Logiquement, la plaine constitue un lieu de passage obligé par lequel les communications s'opèrent (transports, éléments de la viabilisation). La route circulaire qui dessert toute l'île la traverse de part en part et la divise en deux parties : le «côté montagne» (pae uta) et le «côté mer» (pae i tai). Cette délimitation arbitraire provoquée par la route joue un rôle important - nous le verrons plus loin - dans le développement de l'urbanisation.

— **Le lagon** ainsi que le récif et les plages qui y sont associés sont des éléments du milieu naturel qui ont une grande importance.

A l'inverse de la côte nord, la côte ouest de Tahiti est remarquablement protégée par une barrière corallienne. Grossièrement parallèle à la côte, le récif isole le lagon de la haute mer sauf au niveau des passes où les échanges restent possibles. Parfois, il s'interrompt et se referme ; la mer arrive alors jusqu'à la plaine côtière (baie de la Punaruu et d'Orofero).

Les plages de sables blancs (les seules de Tahiti) ou noirs s'étendent sur une dizaine de kilomètres (PK 14 à 24). En deçà ou au-delà, elles laissent place aux plages de galets ou à un récif frangeant qui épouse parfaitement le rivage. Parfois, elles disparaissent totalement et les remblayages effectués sur les concessions maritimes s'avancent jusqu'au bleu du lagon (PK 9, 10).

Entre le récif et la plage, le lagon s'étend sur une largeur très variable : 300 à 1 500 m. Ses eaux sont calmes, peu profondes, mais souvent encombrées de formations coralliennes entre lesquelles serpentent des chenaux de navigation. Son attrait est varié car il est propice à la baignade, aux sports nautiques, à la pêche sous-marine ou de surface. Chacune où l'ensemble de ces potentialités constituent autant de facteurs favorables à la fixation d'une population de plus en plus avide de loisirs.

LE CLIMAT

Du point de vue climatique, la côte ouest de Tahiti bénéficie de conditions particulièrement favorables (3).

Les températures au niveau de la mer ne varient pratiquement pas d'une partie de l'île à l'autre. Elles sont élevées et les écarts enregistrés au cours de l'année sont faibles ; la moyenne journalière est de 25°2 pour toute l'année, et son amplitude entre les mois les plus chauds (décembre à mars) et les mois les plus frais (juin à septembre) n'excède pas 2°4. Par contre, les amplitudes entre les températures minimales et maximales sont nettement plus importantes (7°1 et 18°4).

Tableau 9 – *Températures : Tahiti-Faaa (Période 1958-1971)*

	Moyens	Absolus
Maxima	29°2	33°3
Minima	22°1	14°9

Les précipitations enregistrées sur la côte ouest sont les plus faibles de l'île. Grossièrement orientée nord-sud, cette portion de côte se trouve hors d'atteinte des vents dominants (4) et de ce fait moins arrosée que le reste de Tahiti. Les alizés du nord-est sont arrêtés par les hauts et massifs édifices volcaniques du centre de l'île et n'atteignent pas la côte sous le vent.

Malgré une exposition favorable, les pluies sont importantes sur ce secteur. Elles tombent sous la forme d'averses violentes mais de courte durée. Les pluies sont abondantes dans les mois d'été où elles

Tableau 10 – *Les précipitations à Tahiti*
Source : Service de la Météorologie

	Côte ouest						Côte nord			
	Faaa		Punaauia		Paea		Pirae		Papenoo	
	mm	J (1)	mm	J (1)	mm	J (1)	mm	J (1)	mm	J (1)
1966	1422	41	1283	37	1543	40	1577	–	2570	–
1967	1410	38	1675	43	1559	47	2227	–	2388	–
1968	1934	49	871	32	1561	53	2548	61	4065	89
1969	1245	45	930	37	1518	41	1543	47	3349	91
1970	2084	49	718	21	2150	46	2618	59	4969	118
1971	1987	44	1481	39	2023	45	2550	50	4232	96
Périodes.....	1958-1971		1952-1971		1949-1971		1949-1971		1965-1971	
	1808	44	1174	35	1549	43	2062	52	3584	87

J (1) : nombre de jours où les précipitations sont égales ou supérieures à 10 mm.

(3) Le Service de la Météorologie «couvre» l'île de Tahiti au moyen d'une station synoptique située dans la zone aéroportuaire de Faaa, et de stations pluviométriques disséminées tout autour de l'île.

(4) Voir la rose des vents établie à la station de Tahiti-Faaa pour la période 1958-1971. A remarquer l'exposition de cette station moins abritée des vents dominants que les communes de Punaauia et de Paea.

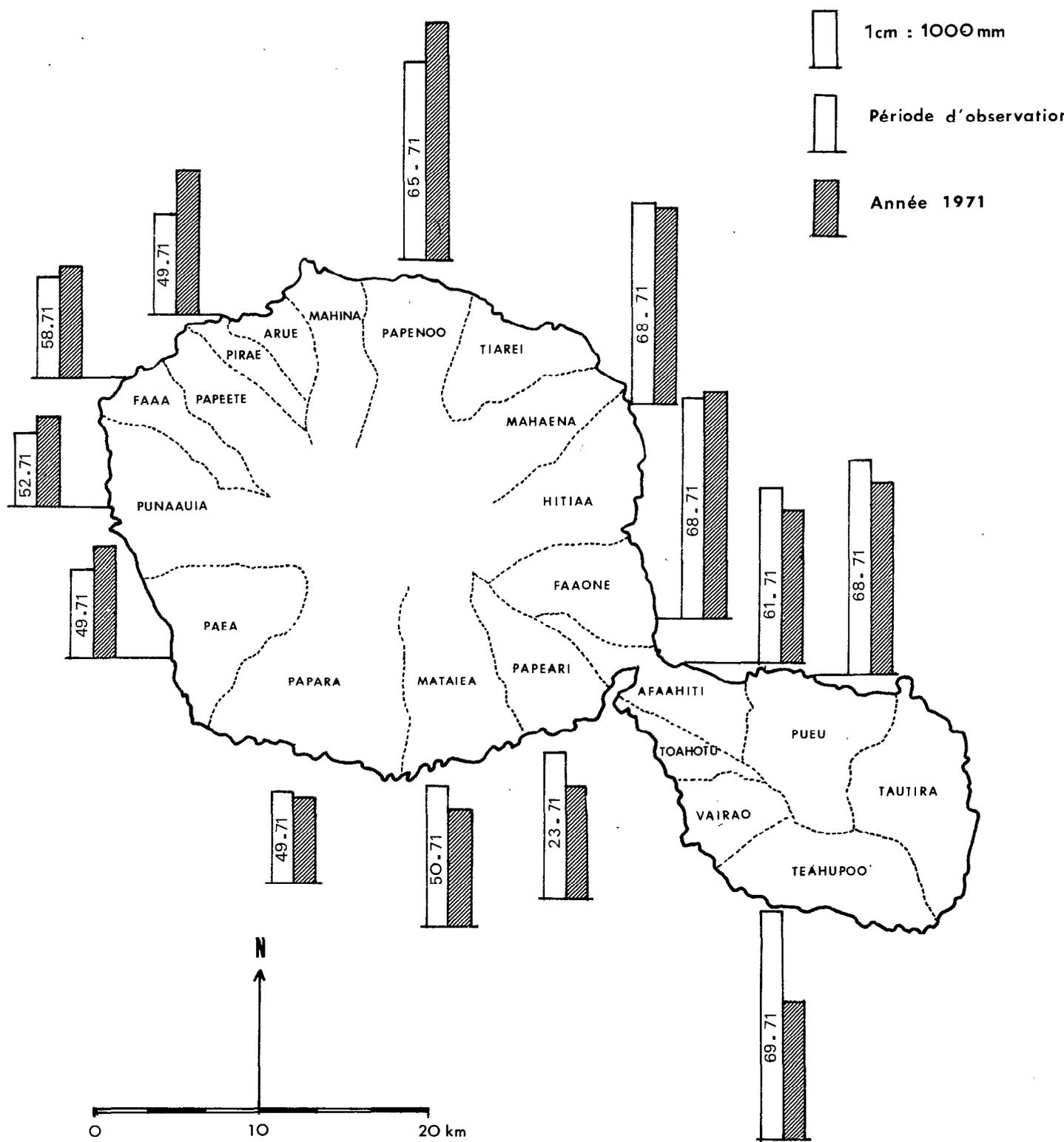


Fig. 6 - Les précipitations à Tahiti

atteignent de 150 à 300 mm, et même davantage. Au contraire, elles sont plus faibles dans les mois d'hiver (juin à septembre) avec des moyennes mensuelles comprises entre 20 et 80 mm.

Le relevé pluviométrique ci-dessus fait apparaître sans ambiguïté le contraste entre la modeste pluviosité observée sur la côte ouest et les hauteurs de pluie considérables relevées sur la côte nord. De plus, il rend compte de variations sensibles à l'intérieur de la côte ouest ; ces particularités climatiques s'expliquent par l'existence de micro-climats dus à des influences locales : exposition de la côte, phénomènes d'abri, influence du relief. De fait, les précipitations enregistrées à Faaa sont plus importantes que celles enregistrées à Punaauia et Paea et s'expliquent par une exposition différente aux vents dominants. Au sud, il en est de même à partir de Papara. Les pointes de Tataa au nord et de Maraa au sud jouent donc un rôle de frontière climatique. Dans l'intervalle, Punaauia et Paea bénéficient d'un climat moins humide ; on y observe cependant des variations très localisées liées à l'influence du relief ; en effet, les secteurs situés au droit des vallées (par exemple, aux PK 8, 12, 14, 19, 21) ont un climat plus pluvieux.

Ainsi, alors que les côtes nord et est sont fortement arrosées, livrées à la mer et dépourvues de plaine littorale, la côte ouest de Tahiti bénéficie d'une situation géographique et d'un milieu naturel privilégiés qui ont favorisé l'implantation des hommes et stimulé l'urbanisation.

LES GRANDS TRAITES DU PAYSAGE

La diffusion urbaine dans le monde rural entraîne de profondes transformations qui touchent les hommes et leur environnement. Mais, parce qu'ils sont là aisément perceptibles, les éléments du paysage et leurs modifications sont des révélateurs immédiats de la nature et du degré de l'urbanisation, de l'utilisation et de l'aménagement de l'espace.

Au sortir de Papeete, le paysage prend un autre visage. Pourtant, les limites urbaines n'apparaissent pas nettement : le passage du monde urbain au monde rural ne s'accomplit pas d'une façon brutale. Entre les deux, s'étend une zone de transition où le paysage est composite. Les éléments d'un paysage urbain se mêlent à ceux d'un paysage rural pour créer une « mosaïque ». Il existe ainsi un dégradé qui évolue par touches, par nuances, pour aboutir à un paysage qui n'est plus urbain, mais qui n'est pas encore rural : c'est celui d'une banlieue, c'est-à-dire un paysage sur lequel l'emprise urbaine s'accroît et tend à supplanter l'emprise rurale.

Malgré tout, l'emprise de la ville n'est pas totale, ni la transformation complète. Certaines zones, de plus en plus réduites il est vrai, conservent la marque du monde rural ; elles sont encore intactes mais leur destination finale ne fait aucun doute. Qu'en reste-t-il à l'heure actuelle ? A vrai dire, plus grand chose. Le paysage traditionnel de la plaine côtière était celui de la cocoteraie interrompue par des bosquets de bananiers, de maiore, de manguiers (5), voire par des champs de culture ; les indications fournies par les procès verbaux du baguage des cocotiers l'attestent (6). Sur les versants, au pied de la montagne, sur les limites des parcelles, des vestiges encore visibles montrent son extension. A Punaauia, la cocoteraie de plaine a été soumise à un abattage systématique. Elle ne subsiste plus que sous la forme d'îlots et de lambeaux très localisés. A Paea, où la pression urbaine est plus faible, surtout après le PK 20, elle est encore bien conservée, mais déjà, en de multiples lieux, elle est entamée.

Dans les vallées, l'occupation traditionnelle du sol était faite par les plantations de café, de vanille, de bananes et de fei. Les restes en sont encore apparents, mais la brousse a conquis la plupart

(5) Tous les termes locaux d'espèces végétales renvoient à la liste placée en tête de l'ouvrage.

(6) Ces opérations se sont déroulées entre 1955 et 1958.

de ces terres. Le long des cours d'eau, mape et bourao forment une inextricable forêt-galerie. Les goyaviers, les fourrés d'opuhi constituent une brousse dense, d'où émergent les cocotiers et les arbres à pain révélateurs des anciens sites d'exploitation agricole. Les plantations de café se densifient par peuplement spontané et constituent un «maquis» épais et fermé. Les piti, tuteurs des anciennes vanillères, ont raciné et colonisé les versants et les bas de pente.

Le paysage agricole traditionnel - on peut le voir - subsiste encore par endroits, mais il est l'expression d'un état d'abandon. On n'y sent plus l'action de l'homme : c'est que celui-ci ne vit plus de l'exploitation de la terre, que ses activités ont changé de nature. Partout ailleurs, le paysage traditionnel a disparu, grignoté par l'expansion urbaine et l'extension de l'espace bâti.

Entre 1950 et 1971, le nombre des habitations est passé de 600 (7) à plus de 2 600. La ville a rejoint les «villages» et l'habitat, réparti de part et d'autre de la route qui le structure, est continu. La banlieue a pris possession de ces communes et a créé un paysage composite, résultant des diverses formes de peuplement et d'occupation : une occupation polynésienne ancienne, un peuplement récent de type européen, venu se juxtaposer ou se surimposer à l'occupation traditionnelle, une occupation polynésienne nouvelle, excroissance prolétaire de l'agglomération qui atteint à présent le nord des deux communes.

L'ordonnance des éléments constitutifs du paysage (la taille des parcelles, l'aspect et la disposition des constructions, le style de l'habitat, la végétation) est propre à chaque forme, renforce et complète l'aspect de «mosaïque» dont nous avons précédemment parlé.

L'occupation polynésienne ancienne

L'occupation polynésienne ancienne est une occupation discontinue ; elle se présente sous forme d'îlots qui correspondent aux anciens «villages» (8) situés au débouché des vallées. A Punaauia, ce sont les «villages» de Taapuna-Atitue (PK 11-12), de Punaauia (PK 14). A Paea, ceux de Aoua (PK 19), de Paea (PK 21-22) ; ces «agglomérations» constituent de véritables quartiers résidentiels, bien que les formes d'habitat et d'occupation restent traditionnelles et rurales.

Les parcelles sont généralement de faibles dimensions (200 à 400 m²) et rarement individualisées ; de vagues alignements d'arbres, d'arbustes ou de fleurs essaient parfois de matérialiser des limites imprécises, révélatrices d'une situation foncière peu claire.

L'habitat est du type traditionnel à la Polynésie : c'est un habitat rural. La maison est composée de plusieurs constructions séparées ou accolées remplissant chacune des fonctions bien définies : ces constructions (9) sont disposées sans ordre, sans alignement apparent, mais de telle façon qu'une esquisse de cour apparaisse. Lorsque la parcelle est plus grande que la moyenne, plusieurs maisonnées y trouvent une place ; il s'ensuit alors un entassement de constructions au détriment des espaces ouverts. Le plus souvent, il s'agit de constructions légères dont les principaux éléments constitutifs sont le bois et les dérivés du bois.

Pour échapper à l'humidité du sol, elles sont généralement bâties sur pilotis à environ 50 cm du sol, ce qui permet une ventilation efficace. Des améliorations continues transforment l'aspect de cet habitat. L'usage de la toiture métallique, plus pratique et moins onéreuse que la toiture végétale (10) se

(7) Encore faut-il noter que près d'un tiers de ces habitations n'étaient occupées que temporairement.

(8) Bien qu'impropre à Tahiti, le terme de «village» doit être compris dans le sens d'un ancien habitat groupé. Les «villages» sont les différents quartiers d'une même commune et correspondent à ces bosquets de bananiers, de maïore et autres arbres utiles qui interrompent la cocoteraie. En outre, ils correspondent souvent à une structure foncière particulière : petites parcelles le plus souvent indivises.

(9) Ces constructions sont : *fare tutu*, la cuisine ; *fare tamaraa*, la salle à manger ; *fare pape*, la douche ; *fare iti*, le W.C.

(10) Couverture faite de palmes de cocotiers tressés (*nïau*) ou de feuilles de pandanus (*fara*).

généralise ; la dalle de ciment remplace les planchers de bois et les pilotis ; de plus en plus, surtout à Punaauia, les constructions en dur supplantent les habitations habituelles et dégradent le paysage traditionnel.

Une végétation très dense protège chaque maisonnée de la suivante : les arbres utiles ont été conservés, car leur feuillage procure une ombre agréable, et leurs fruits des compléments alimentaires voire monétaires. Ils sont nombreux et l'on peut compter jusqu'à une dizaine d'arbres par parcelle. Les plus fréquents sont les manguiers, les citronniers et surtout les arbres à pain ; moins fréquemment, on peut y rencontrer des ramboutants, des pommiers de Cythère, des orangers, des avocatiers, des kavas et d'énormes bamadiers. Les cocotiers y sont peu abondants car la cocoteraie n'a jamais submergé ces zones d'habitat. Bien souvent, leur présence matérialise une limite en fait peu visible. Autour des maisons, les fleurs et les plantes ornementales donnent matière à des savantes compositions : hibiscus, bougainvilliers, frangipaniers, cannas, opuhi, ape, tiare, ti. Parfois, en arrière des habitations ou bien tout autour de la parcelle, des micro-plantations constituent des «cultures de case» : bananiers principalement, mais aussi quelques pieds de manioc doux, de patate douce ou de tarua, quelques caféiers, quelques papayers. Une telle prolifération d'arbres, d'arbustes, de fleurs, contribue à former un paysage très fermé. Rien n'y est aligné, ordonné ; au contraire, tout semble laissé au hasard et l'impression de «fouillis» domine.

Certaines zones ne correspondent que partiellement à cette description ; on a affaire alors à un habitat moins ancien, établi sous la cocoteraie. Les parcelles sont plus grandes et sont généralement beaucoup mieux délimitées car le statut foncier est plus précis. La tendance à l'agglomération n'est pas aussi poussée et l'entassement est moins important. Derrière les habitations situées au bord de la route, s'étend la cocoteraie à laquelle viennent s'intégrer arbres et cultures ; au pied de la montagne, sur le cône d'éboulis, les caféiers et les bananiers prédominent. La végétation est variée, mais l'ensemble est beaucoup plus aéré. Au bord de la mer, enfin, au débouché des cours d'eau (PK 15, 21), quelques îlots de pêcheurs introduisent une nouvelle variante dans ce paysage.

Le peuplement de type européen

L'occupation européenne n'a pas la même importance dans les deux communes : elle se fait à partir et en fonction de la ville ; par conséquent la notion de distance intervient et limite son extension. A Punaauia, elle est très forte sur l'ensemble de la commune (PK 7 à PK 18). A Paea, elle n'est vraiment importante que dans les premiers kilomètres, c'est-à-dire jusqu'au PK 20 (11) ; au-delà, elle est très sporadique.

Ce type d'occupation dénote une nouvelle manière de vivre et d'habiter, introduite sous l'influence des européens et à laquelle la population locale, qu'elle soit polynésienne, «demie» ou chinoise, souscrit volontiers. Elle se présente sous un aspect très différent de celui de l'occupation polynésienne et leurs contrastes sont très marqués. Cela tient essentiellement au fait qu'elle s'est rarement intégrée au paysage originel mais, au contraire, l'a modifié, parfois même détruit. Elle se manifeste sous la forme d'un habitat récent et dispersé qui s'oppose aux agrégats denses du peuplement polynésien ancien, entre lesquels il vient s'intercaler. Commodément, il s'est d'abord installé dans la plaine, le plus près possible de la mer ; depuis quelques années, il a gagné la montagne où il croît rapidement. Très étalé, il occupe une surface disproportionnée à la population ; nulle part, même là où une certaine densification apparaît, il ne présente des signes d'entassement. Les parcelles sont généralement de grande dimension : 1 000 à 10 000 m². Leurs limites sont nettement précisées et matérialisées par des haies vives, des clôtures, voire des murettes qui cloisonnent l'espace et dénotent de la part des propriétaires un désir d'«être chez soi» à l'abri des regards. De nombreuses pancartes sur lesquelles est inscrit le mot «Tabu», précisent, s'il en est besoin, le statut de propriété privée de ces parcelles.

(11) PK 20 : limite de la zone électrifiée.

A l'inverse de l'habitat polynésien, l'habitat européen est un habitat ordonné, aligné et qui s'est spontanément structuré en fonction de ces axes grossièrement parallèles que sont la route et la mer. Ce n'est plus un habitat de type rural, mais un habitat urbain. Toutefois, rien n'est comparable aux « cités dortoirs » des banlieues européennes. Ici, pas d'immeubles collectifs ni de grands ensembles, mais des maisons individuelles, isolées les unes des autres ou groupées en petits lotissements de faible extension. Ces habitations, construites selon des plans agréés, sont confortables, voire luxueuses et traduisent le haut niveau de vie de leurs occupants ; elles font appel à des matériaux variés : matériaux locaux originaux mais onéreux, matériaux d'importation chers mais plus durables. Une typologie précise en est difficile mais, en se basant sur les matériaux utilisés et le style, on peut dégager trois types de constructions : le bungalow, la maison en semi-dur, la maison en dur. La prédominance d'un type permet la distinction et la délimitation de différentes zones d'occupation. On peut alors distinguer (12) : une zone hôtelière, plusieurs zones de lotissements et des zones à maisons individuelles.

— Les ensembles hôteliers sont tous situés à Punaauia (13) ; à proximité de la ville et de l'aéroport, ils offrent à leur clientèle les agréments de la plage et du lagon. A l'origine, ces hôtels étaient bâtis en matériaux légers selon une architecture polynésienne : il s'agissait de petits bungalows individuels disséminés dans la cocoteraie en bordure de la plage, au milieu d'une grande variété de fleurs et de plantes ornementales. Ce type d'hôtellerie conçu sous une forme artisanale, coïncidait avec les débuts du tourisme et suffisait amplement. Avec le développement du tourisme, ce type a été remplacé (14) par les grands ensembles hôteliers (type Hôtel Maeva du PK 8 : 236 chambres) offrant de grandes capacités d'accueil et une meilleure rentabilité.

Du point de vue architectural, cette hôtellerie ne pouvait s'accommoder du style bungalow ; elle a adopté un style qu'on pourrait qualifier d'international qui s'intègre avec plus ou moins de bonheur au paysage originel. De toute façon, ces créations ou transformations ont nécessité un remodelage des sites (15) et un aménagement systématique de l'espace.

— Les lotissements résidentiels présentent deux aspects bien différents selon qu'il s'agit ou non de lotissements locatifs. Les lotissements à usage locatif ont été réalisés par des sociétés immobilières ou des particuliers qui ont spéculé sur l'arrivée massive des européens expatriés et la pénurie des logements disponibles. La plupart se trouvent à Punaauia aux PK 9, 10, 11, 17 et quelques-uns à Paea : PK 18, 19. Ce sont des petites « cités » de six à dix habitations identiques, de type bungalow ou semi-dur, construites en vue d'un amortissement rapide. Les maisons sont disposées selon un alignement très strict ou bien selon un savant désordre. La végétation originelle (16) a été éliminée et remplacée par une végétation arbustive et décorative.

Les lotissements non destinés à un usage locatif sont plus récents : ils ont été réalisés ces trois dernières années ou même sont encore en cours de réalisation. Leur implantation se fait en montagne (PK 9), en plaine (PK 12, 14, 22) au débouché des vallées et même dans les vallées (PK 18, 19, 21). Depuis 1967, on assiste au développement des lotissements de montagne où l'on bénéficie d'une humidité moins grande, d'une température plus fraîche et d'une magnifique vue sur le lagon et sur l'île de Moorea. Le coût des travaux de viabilisation avait, pendant longtemps, empêché une extension de ce type d'habitat. Le manque de terrains dans la plaine a orienté vers ces lotissements une clientèle aisée. Comme à Papeete, Faa ou Pirae, une stratification de l'habitat est alors apparue à Punaauia.

(12) Encore que parfois ces distinctions seraient à nuancer.

(13) Deux au PK 7, un au PK 15.

(14) Il ne subsiste qu'un hôtel de ce type : le Tahiti Village au PK 15.

(15) Ce remodelage va jusqu'à la création d'îlots artificiels, de plages et l'aménagement du lagon.

(16) La cocoteraie dans la plupart des cas.

Des constructions de grand standing ont été édifiées, bien souvent au détriment de l'homogénéité architecturale ; du néopolynésien au chalet montagnard en passant par la maison californienne, tous les styles sont représentés.

En plaine, l'homogénéité des lotissements est plus grande. Les parcelles (17) sont limitées au moyen de clôtures et aménagées différemment. Les maisons sont édifiées en dur selon des plans et des styles différents. Ce manque d'uniformisation dans la construction des maisons et l'aménagement des parcelles crée souvent une agréable variété.

— Les résidences individuelles sont nombreuses dans ces communes où elles constituent l'élément dominant. Tous les types de constructions existent mais c'est la maison en dur qui prédomine, même si elle est destinée à la location. Les parcelles sont généralement de grande taille, car elles ont été achetées d'un seul bloc et pas toujours morcelées. De la végétation originelle, il a été conservé tout ce qui pouvait l'être, les arbres utiles en particulier. Toutefois, pour supprimer le fouillis végétal, on s'est appliqué à mettre un peu d'ordre dans la disposition des plantes et des arbres et à les entretenir soigneusement, ce qui donne à l'ensemble l'aspect d'une banlieue campagnarde.

Cette analyse schématique permet de mettre en évidence les différentes formes d'occupation. On s'aperçoit que les formes collectives (les lotissements et les hôtels) sont celles qui ont le plus contribué à modifier le paysage : destruction de la végétation originelle (cocoteraie), morcellement des parcelles. Par contre, les autres formes ont essayé de s'intégrer au paysage, en le préservant au maximum. Les arbres ont été maintenus, mais les cultures ont été rapidement éliminées, remplacées par des pelouses soigneusement entretenues et par une végétation plus décorative. Tout ce qui contribuait à créer un «fouillis» végétal a été éliminé. Les arbres utiles, les bananiers ont été rejetés en bordure des parcelles où ils contribuent à épaissir les haies. Le paysage y a gagné en ordre, en netteté, mais il a, par contre, perdu de son charme et de son pittoresque.

L'occupation polynésienne récente

L'occupation polynésienne récente est différente des deux autres formes d'occupation. Elle est très limitée et se manifeste sous la forme de petits îlots peuplés par des non-originaux de ces communes qui se sont agglomérés à proximité du marché du travail urbain. Il s'agit d'un phénomène spécifiquement urbain dont le front de progression se trouve actuellement, du fait de la croissance continue de l'agglomération urbaine, aux marges des deux communes. Pour cette raison, les îlots les plus importants et les plus caractéristiques se trouvent à Punaauia (18). Ailleurs, l'occupation polynésienne récente n'est guère visible car elle s'est facilement intégrée à l'occupation polynésienne ancienne (19), à laquelle elle apporte cependant quelques correctifs au niveau de l'habitat notamment.

Les îlots de peuplement récent se présentent sous la forme de zones peu favorables à l'habitat par suite d'une topographie médiocre (pentes excessives) ou d'un voisinage malsain (zones mal drainées). L'installation s'est faite sans aucun aménagement du sol ou après un aménagement sommaire, et dans des conditions telles que l'on peut parler d'un habitat spontané. A vrai dire, il s'agit d'une forme particulière d'habitat spontané, car les habitants ne sont pas de véritables «squatters» ; ils louent les terres qu'ils occupent, mais ces locations peuvent être révoquées à tout moment, car elles ne sont pas officialisées ni légalisées par des baux. Par contre, les maisons ont été construites sans autorisation, en marge

(17) Parcelles de 1 000 m² en moyenne.

(18) PK 7 : îlot occupé par des polynésiens originaires des Tuamotu,

PK 8 : îlot occupé par des polynésiens originaires des Îles sous le Vent.

(19) Le plus souvent par le moyen des liens de parenté.

des règlements. La fragilité de cette implantation se répercute sur la qualité de l'habitat qui est de style traditionnel mais fortement dégradé.

Les habitations sont de faibles dimensions et construites en matériaux légers : agglomérés de bois (pinex) et tôles ondulées provenant parfois d'une récupération. Elles sont bâties sur pilotis, ce qui leur permet de s'accomoder de la topographie et de se protéger des eaux de ruissellement et d'infiltration. Parfois, quelques travaux confortatifs en améliorent l'aspect et la salubrité. Elles sont disposées avec ordre sur des parcelles peu étendues et mal délimitées ; ces parcelles accueillent souvent plusieurs habitations et accusent alors une densité excessive. L'alimentation en eau potable est médiocre et nécessite des réservoirs de stockage (barils métalliques) dont l'esthétique est douteuse. L'électricité est souvent absente, les voies d'accès mal établies et précaires. La végétation est peu fournie et l'espace ouvert entre les maisonnées. Les arbres ont été éliminés pour permettre l'implantation des fare, quelques arbustes demeurent cependant et, comme toujours, les fleurs viennent égayer le paysage.

Ainsi nous apparaît le paysage urbain de ces communes. Les formes d'urbanisation sont multiples et chacune s'inscrit différemment dans le paysage. Ensemble, elles créent cette mosaïque, décrite plus haut, et qui n'est nulle part aussi bien représentée que dans le quartier d'Outumaoro. Dans ce secteur, sur un espace limité, puisqu'il n'excède pas deux kilomètres, les différentes formes d'urbanisation sont présentes intimement liées :

- en bord de mer, une zone hôtelière, un îlot de peuplement polynésien récent (insulaires des Iles sous le Vent), des maisons individuelles ;
- côté montagne, deux îlots de peuplement polynésien récent (insulaires des Tuamotu-Gambier et des Iles sous le Vent), séparés par une grande cocoteraie, un lotissement à caractère économique, deux lotissements de haut standing en montagne.

Malgré l'exubérance de la végétation et l'abondance des fleurs et des jardins, les communes de Punaauia et de Paea présentent un paysage essentiellement urbain dont le support principal est l'espace compris entre la route et le littoral. C'est une zone d'habitat résidentiel européen et riche, seulement interrompue par les anciens noyaux villageois tahitiens. Elle s'étend à partir de Punaauia et décroît à mesure que les facteurs limitatifs de l'urbanisation deviennent plus contraignants : distance de plus en plus sensible à partir du PK 20, absence d'électrification après ce point (20) ; alors réapparaît un paysage plus traditionnel.

Dans cet ensemble, l'influence pressante de l'agglomération se marque par deux types d'installation récente qui situent à Punaauia le front urbain actuel : les îlots polynésiens des PK 7 et 8 et les lotissements de montagne des PK 8 et 9. On pourrait également y ajouter la modification des îlots polynésiens anciens, du fait d'une densification de l'habitat.

Comme on le voit, l'extension de la ville n'est pas maîtrisée et se fait d'une façon désordonnée ; c'est une urbanisation spontanée qui progresse par remplissage entre les anciens villages et par un peuplement intercalaire. Cela aboutit à ce paysage mosaïque qui est la traduction d'une juxtaposition de «quartiers», anciens et nouveaux, n'ayant aucun lien entre eux. En effet, la route qui les dessert est moins un lien qu'une liaison entre chacun d'eux et l'ensemble urbain dont Papeete est le centre.

A défaut de centre et compte tenu du relief, l'espace habité s'appuie sur la route et le bord de mer qui sont ses axes de fixation. Le seul axe routier est la route de ceinture le long de laquelle se trouvent les éléments de la viabilité : eau, électricité, téléphone. Cela explique la concentration et l'étiement spontanés de l'habitat le long de cet axe. Dans ces conditions, le tissu urbain ne peut être que d'une extrême simplicité ; sa base en est la route à laquelle aboutissent de nombreux chemins non

(20) Le réseau électrique a été prolongé jusqu'au PK 26 au début de 1973.

hiérarchisés. Le tissu est encore informe mais, petit à petit, il s'élabore à partir de cette trame peu diversifiée. La création de plusieurs axes secondaires, perpendiculaires à la route de ceinture, permet l'accès aux terres éloignées du pied de montagne, de la montagne, des vallées. Par contre, il n'existe aucune voie d'accès aux plages et au lagon. A l'extrême, et compte tenu du projet de construction d'une route des collines, on peut envisager la création d'un véritable tissu selon un maillage orthogonal. Cela permettrait une nouvelle structuration qui respecterait et compléterait la structure actuelle. L'amorce d'une telle évolution est déjà très perceptible à Punaauia, car la transformation du paysage est très avancée. A Paea, ceci semble plus lointain car les processus d'urbanisation sont moins fortement engagés, si bien que le paysage garde encore un aspect rural, en particulier après le kilomètre 22.



Les quelques croquis annexés à ce chapitre ont été établis pour illustrer notre propos. Leur choix a été fait en fonction des types d'occupation décrits plus haut.

PK 7/8 : Outumaoro

Dans ce secteur, se trouvent rassemblées plusieurs formes d'occupation de l'espace.

– En bord de mer, le complexe hôtelier de Punaauia. A l'hôtellerie pavillonnaire (bungalows) des hôtels Bel Air (d'ailleurs en transformation) et Moana Nui (fermé au public car constituant une annexe de l'Hôtel Maeva) s'oppose le style de l'hôtel Maeva (importance des masses bâties, réaménagement du lagon et de la cocoteraie). La continuité du secteur hôtelier est rompue par un îlot d'habitat polynésien récent occupé par des personnes originaires des Iles sous le Vent.

– Côté montagne, on remarquera un îlot de peuplement récent occupé par des Paumotu, une grande cocoteraie encore en exploitation et un noyau de peuplement polynésien ancien qui atteint les premières pentes de la montagne. Face à l'hôtel Moana Nui, se trouve un lotissement récent bien desservi par une «pénétrante».

PK 9

Lotissements de montagne du Taina et du Lotus, étagés entre 25 et 175 m d'altitude. On remarquera l'importance de la voirie réalisée et la prédominance des constructions en dur.

PK 10/11

Ce secteur comprend plusieurs lotissements de plaine, situés le long de la route de ceinture et dont la destination principale est la location : constructions semi-dur dispersées à l'intérieur des parcelles (pas de morcellement). Au PK 11, se trouve l'ensemble du Iorana-villa, ancien hôtel repris et transformé par l'administration militaire et servant à l'hébergement des familles.

PK 12/13 : Plaine d'Atitue

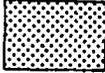
Ce secteur de peuplement polynésien ancien s'est spontanément structuré en fonction de la route et du bord de mer. Le fond de la plaine est encore occupé par une cocoteraie fortement dégradée au point de prendre parfois des allures de forêt claire. On remarque au milieu de ce secteur quelques formes d'urbanisation récente du type lotissement qui tranchent sur l'habitat polynésien moins organisé. On notera enfin le manque de voie de desserte pour accéder aux maisons et aller vers la montagne.

PK 15/16

Ici prédominent les maisons individuelles dispersées. Toutefois, en quelques points, on observe la présence de quelques îlots polynésiens, submergés par une végétation plus dense. Comme ailleurs, l'habitat se structure en fonction de la route et de la mer.

LEGENDE

(commune aux cinq croquis)

-  Forêts
-  Végétation basse et Cocoteraies
-  Constructions semi.dur ou végétales
-  Constructions en dur

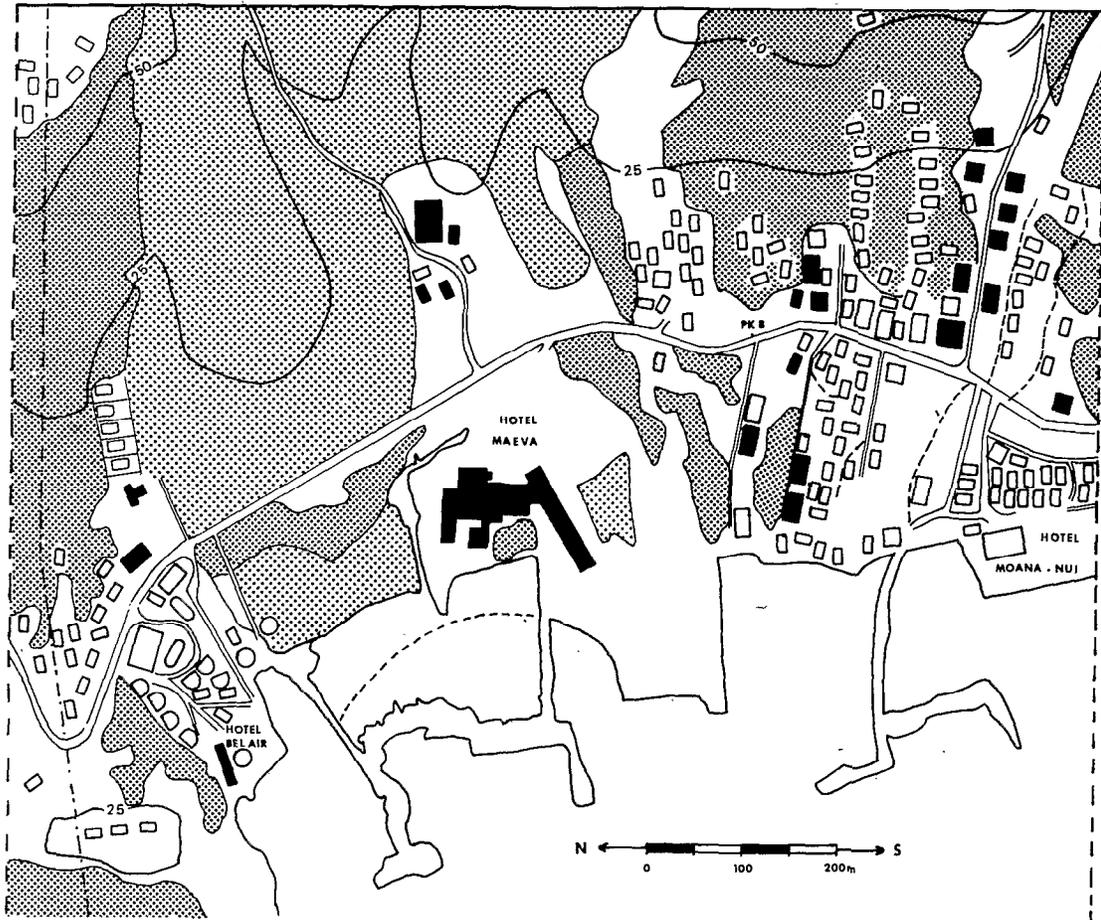


Fig. 7a - P.K. 7/8 : le secteur hôtelier et résidentiel

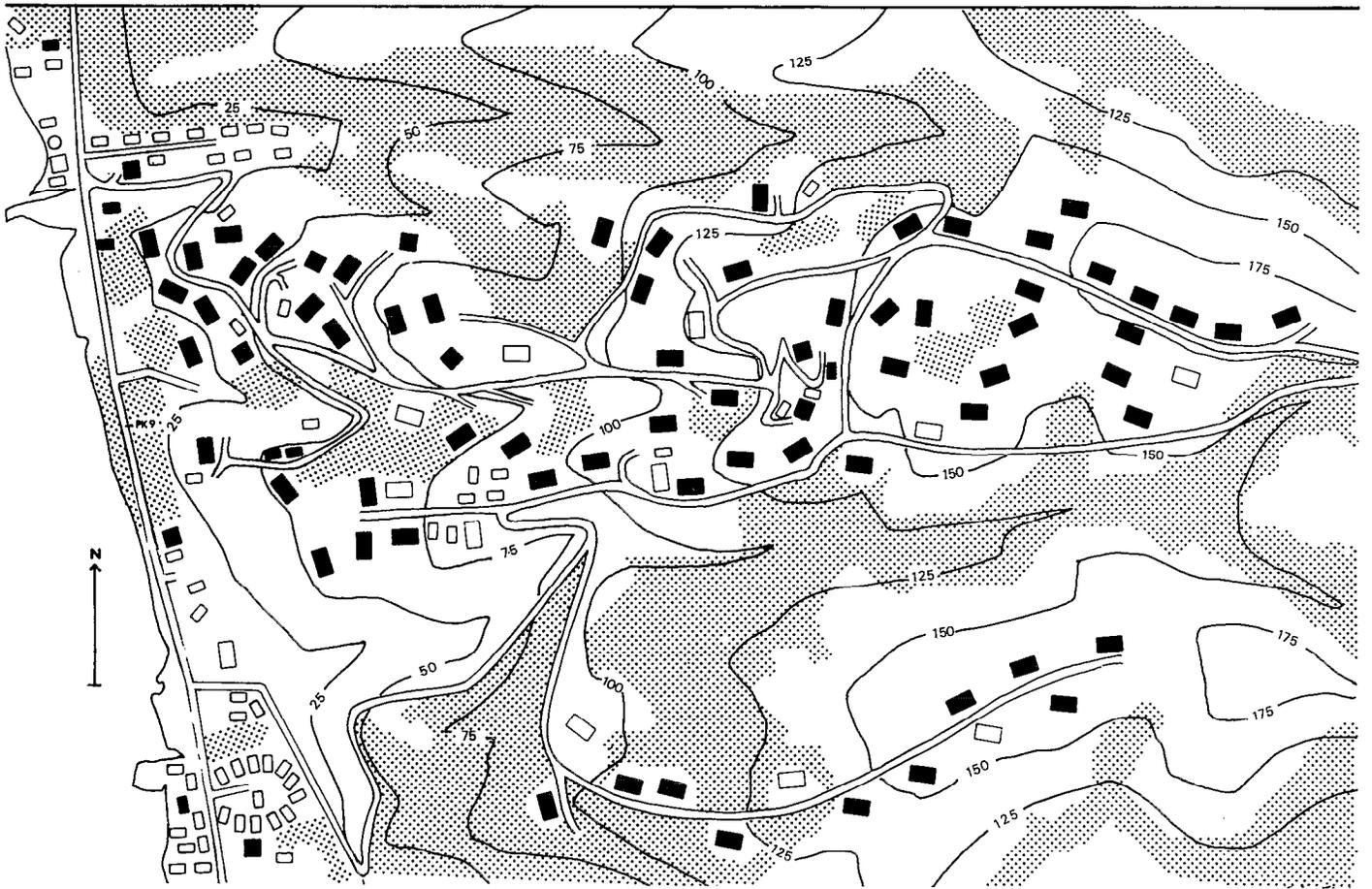


Fig. 7b – P.K. 9 : lotissements de montagne

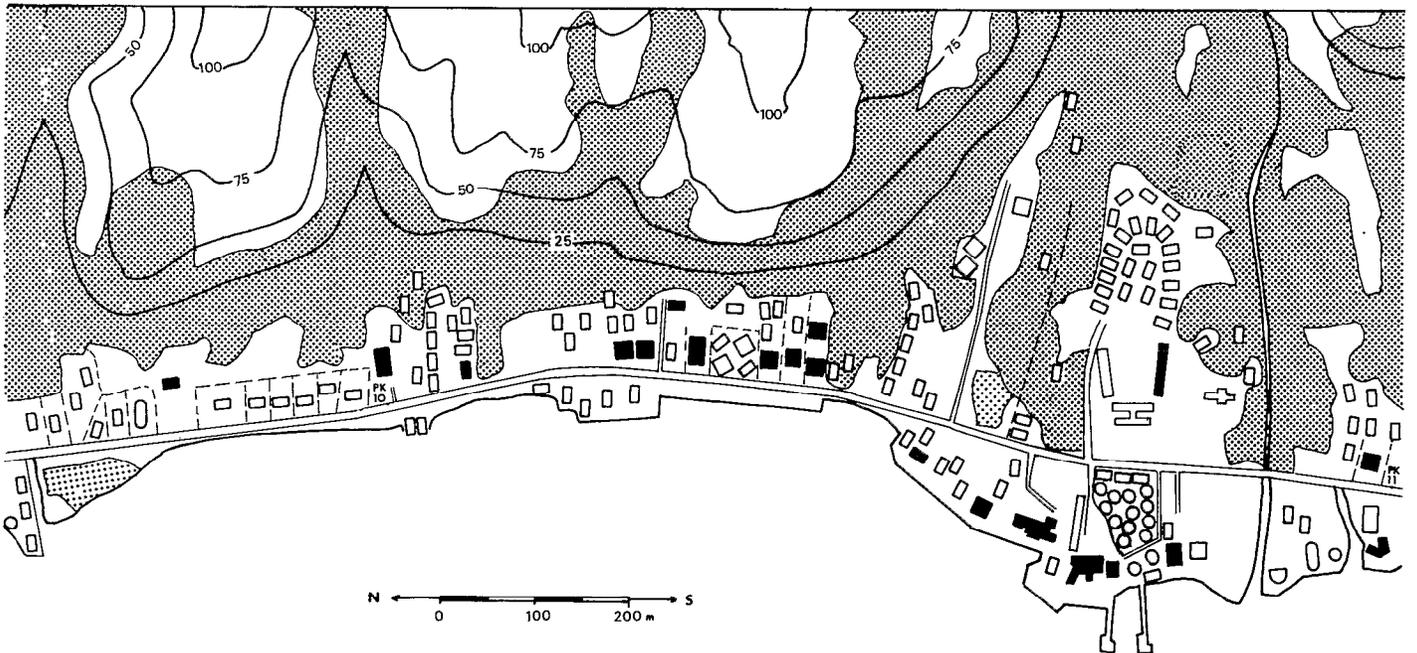


Fig. 7c – P.K. 10/11 : lotissements de plaine

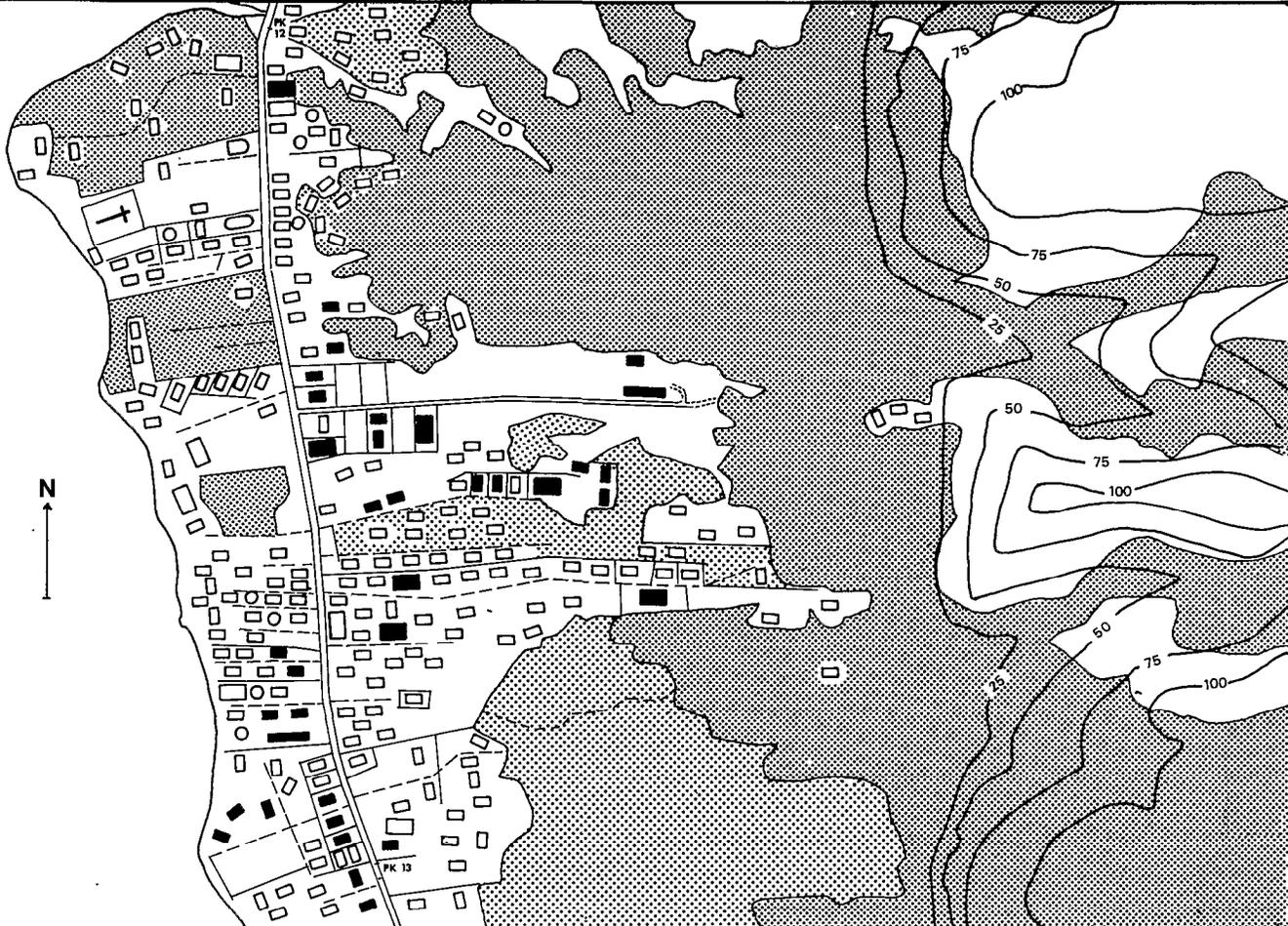


Fig. 7d - P.K. 12/13 : habitat polynésien

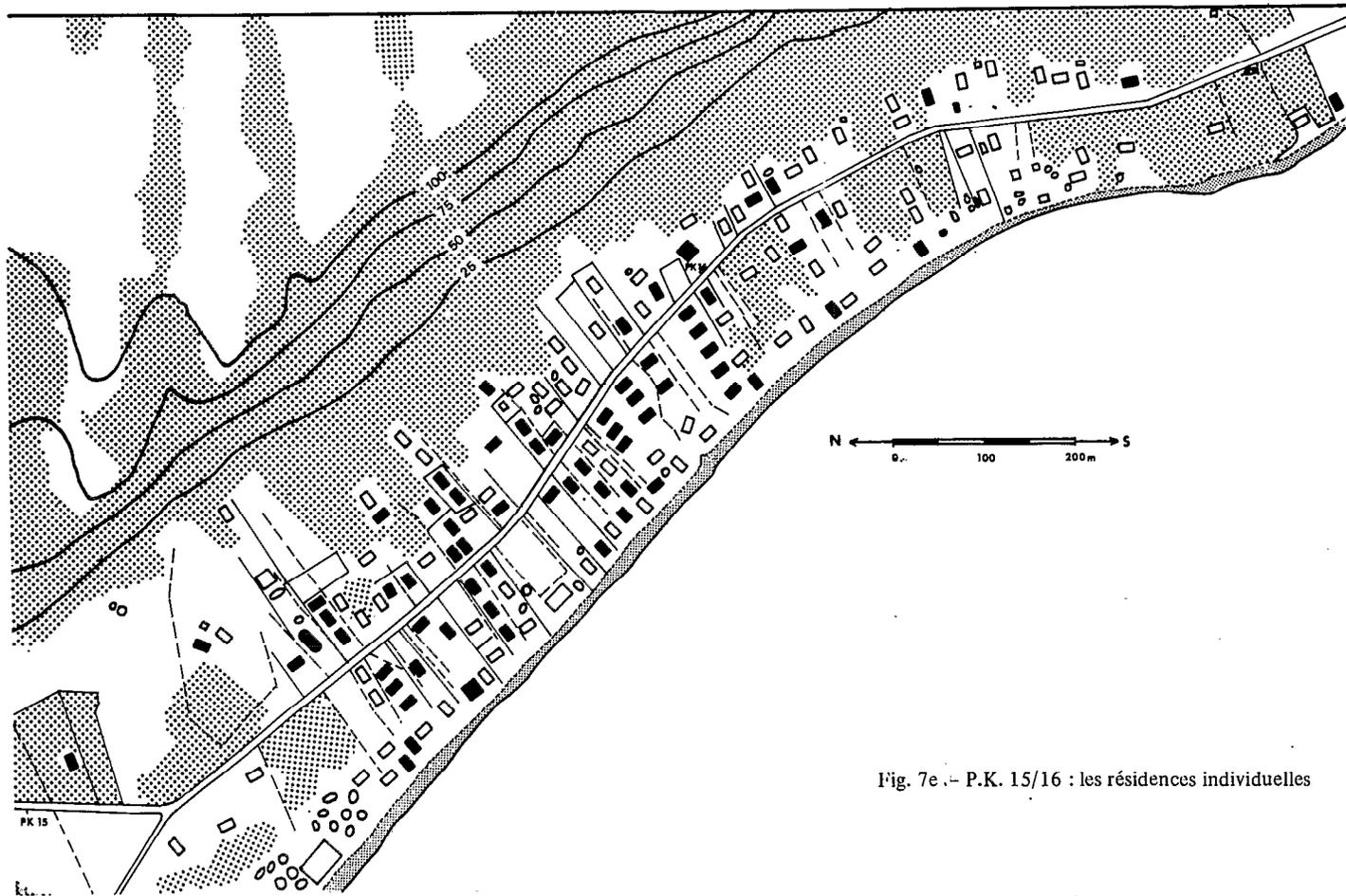


Fig. 7e.- P.K. 15/16 : les résidences individuelles

3

Les communautés humaines

Les données numériques de la population des communes de Punaauia et de Paea sont imprécises, dispersées, hétérogènes. Les données statistiques en notre possession remontent à 1946 et proviennent de trois sources : les recensements généraux effectués par l'I.N.S.E.E., les dénombrements officiels réalisés par l'Administration territoriale, les dénombrements pratiqués par l'Institut de Recherches Médicales Louis Malardé (I.R.M.L.M.) pour la constitution et la mise à jour d'un fichier nécessaire aux campagnes antifilariennes.

Tableau 11 – *Évolution de la population*

Année	PUNAAUIA		PAEA	
	I.R.M.L.M.	R.A.	I.R.M.L.M.	R.A.
1946	—	966	—	966
1950	1 168	—	1 075	—
1951	—	1 242	—	1 189
1953	1 422	—	1 321	—
1955	1 585	—	1 478	—
1956	1 602	1 719	1 523	1 507
1958	1 745	—	1 599	—
1959	1 832	—	1 670	—
1960	1 886	—	1 720	—
1962	—	2 424	—	2 185
1964	2 806	—	2 126	—
1967	3 802	3 448	2 800	2 919
1971	—	5 245	—	3 462

I.R.M.L.M. : Dénombrement de l'Institut de Recherches Médicales Louis Malardé.
R.A. : Recensements et dénombrements administratifs.

Ces résultats sont peu juxtaposables et comparables, car les différents dénombrements n'ont pas toujours été faits à la même période au cours d'une même année alors qu'une importante mobilité affecte la population de ces communes. Quoi qu'il en soit, chacune de ces sources se révèle utile et précieuse, leur confrontation permettant de cerner la réalité (1). Les données les plus récentes sont celles du recensement général de la population du mois de février 1971 (2).

ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

Ces résultats mettent en évidence la prodigieuse croissance démographique de ces communes :

Tableau 12 – *Accroissement de la population*
Sources : Recensements I.N.S.E.E. 1946-1951-1956-1971. Dénombrement administratif 1967

	Accroissement 1946-1951		Accroissement 1951-1956		Accroissement 1956-1962		Accroissement 1962-1967		Accroissement 1962-1971	
	%		%		%		%		%	
	total	moyen annuel								
Punaauia	28,5	5,7	38,4	7,7	41,0	6,8	56,8	11,4	116,3	14,5
Paea	23,0	4,6	26,7	5,3	45,0	7,5	28,2	5,6	58,4	7,3
Papeete	22,5	4,5	18,8	3,7	15,1	2,5	12,0	2,4	27,3	3,4
Tahiti	18,2	3,6	34,8	7,0	19,1	3,2	35,4	7,1	75,2	9,4
Polynésie	12,7	2,5	21,4	4,3	10,8	1,8	16,3	3,3	41,0	5,1

Entre 1962 et 1971, phase maximale du développement urbain de la Polynésie, le taux moyen d'accroissement annuel atteint 14,5% à Punaauia et 7,3% à Paea, soit des accroissements globaux respectifs de 116,3% et 58,4%. Dans le même temps, la croissance globale de la ville de Papeete n'est que de 27,3%, soit 3,4% par an. Par contre, la croissance globale de Tahiti, où l'influence de la zone urbaine est prépondérante, atteint 75,2% (9,4% par an) et elle est supérieure à la croissance de Paea, moins atteinte par l'urbanisation. Ces accroissements ne sont évidemment pas le fait du seul mouvement naturel, mais d'importants apports extérieurs dès 1962 et même antérieurement.

Le rythme de l'accroissement urbain est continu depuis 1946. Tels quels, les résultats du recensement de 1956 font apparaître une importante accélération du rythme de l'accroissement entre 1951 et 1956. Cela est d'autant plus anormal que 1954, 1955, 1956 et même 1957 sont des années de forte

(1) Les données démographiques obtenues pour 1946 sont identiques dans les deux communes. Sans nier une coïncidence en fait toujours possible, ces données nous paraissent suspectes ; une très grande prudence doit être observée dans l'utilisation de ces sources.

(2) Ce recensement, en cours d'exploitation à l'heure actuelle, n'est pas disponible. Toutefois, il a été possible d'obtenir les documents de base de ces communes et de procéder à leur dépouillement.

émigration vers Makatea et la Nouvelle-Calédonie (3). Cette anomalie proviendrait d'une surestimation du recensement de 1956 et aurait ainsi faussé le calcul du taux d'accroissement. Dans ces conditions, le rythme de l'accroissement apparaît beaucoup plus régulier entre 1946 et 1962. Après 1962, on assiste à une accélération du rythme, par suite de l'arrivée simultanée de populations insulaires et métropolitaines. Cela apparaît nettement à Punaauia, mais est beaucoup moins marqué à Paea où les apports, surtout européens, ont été beaucoup plus faibles.

MISE EN PLACE ET ORIGINE DE LA POPULATION

En 1971, l'introduction dans le questionnaire du recensement de la population de questions concernant la date d'arrivée dans la commune de résidence et le domicile antérieur, a permis de connaître de façon plus précise les étapes de la mise en place de la population et son origine. Il y a là un réel progrès dans la connaissance de l'accroissement démographique de ces communes et de l'origine des courants migratoires.

Tableau 13 – *Mise en place du peuplement (en %)*
Source : I.N.S.E.E. 1971

	Punaauia	Paea	ensemble
avant 1940	5,4	9,5	7,0
1941-1950	3,5	7,7	5,1
1951-1960	12,8	18,3	15,0
1961-1965	20,7	20,3	20,6
1966-1971	56,5	43,1	51,2
N.D.	1,1	1,1	1,1
TOTAL	100 %	100 %	100 %

Le peuplement des communes de Punaauia et de Paea est extrêmement récent ; en effet, 71,8% de la population résident dans ces communes depuis moins de dix ans. Compte tenu de l'incidence des jeunes éléments de la population (0-10 ans) nés au cours de cette période, il reste que l'essentiel de la population n'est en place que depuis peu.

Pour la période 1961-1965, la mise en place du peuplement est à peu près semblable dans les deux communes. Par contre, entre 1966 et 1971, elle est plus contrastée (56,5% contre 43,1%). Les apports récents de population ont été plus importants à Punaauia qu'à Paea. Inversement, le fond de population de Paea est plus ancien (35,5% contre 21,7% avant 1960) et moins touché par les migrations récentes.

Au cours de la dernière décennie, l'essentiel de la croissance démographique a été provoquée par des apports de population. L'analyse de la population, établie à partir des lieux de naissance, confirme cette constatation.

(3) Pour Punaauia, les départs connus atteignaient :

- 1955 : 7 pour Nouméa, 20 pour Makatea,
- 1956 : 31 pour Nouméa, 6 pour Makatea,
- 1957 : 2 pour Nouméa, 1 pour Makatea,
- 1958 : 50 pour Nouméa, 4 pour Makatea.

Tableau 14 — *Origine de la population de Punaauia et de Paea (en %)*
 Source : I.N.S.E.E. 1962-1971

Lieux de naissance	Commune de Résidence	Punaauia		Paea		ensemble	
		1962	1971	1962	1971	1962	1971
Punaauia - Paea		19,2	9,9	32,9	20,0	25,8	14,0
Communes rurales de Tahiti		11,4	4,5	13,6	6,2	12,5	5,2
Papeete		38,1	41,5	30,2	45,7	34,5	43,1
Iles du Vent*		2,1	2,8	4,7	6,1	3,4	4,1
Iles sous le Vent		6,6	8,9	6,9	7,0	6,7	8,1
Tuamotu-Gambier		5,3	6,0	2,9	2,8	4,4	4,8
Marquises		1,0	0,8	0,5	0,8	0,7	0,8
Australes		1,0	2,0	3,3	3,5	2,0	2,6
France		9,1	17,2	1,5	4,9	5,4	12,3
Chine		1,1	0,1	1,0	0,4	1,0	0,2
Autres lieux		4,5	6,3	2,5	2,1	3,5	4,6
N.D.		0,2	—	—	0,5	0,1	0,2
TOTAL		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

* Iles du Vent : Moorea, Makatea, Maiao

Ces données peuvent être présentées plus simplement sous la forme suivante :

Lieux de naissance	Communes de Résidence	Punaauia		Paea		ensemble	
		1962	1971	1962	1971	1962	1971
Tahiti		68,7	55,9	76,8	71,9	76,6	62,3
Polynésie		16,2	20,5	18,3	20,2	17,3	20,4
Hors Polynésie		14,7	23,6	4,9	7,4	10,0	17,1
N.D.		0,4	—	—	0,5	0,1	0,2
TOTAL		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

La population de ces communes est fortement hétérogène. La population née dans la commune est peu importante : 14,0% seulement contre 25,8% en 1962. Plusieurs causes sont à l'origine de cet état de choses : la plupart des naissances ont lieu à Papeete et non dans la commune (4), ce qui, par contre-coup, gonfle artificiellement la part des personnes nées à Papeete et masque l'apparition du phénomène de reflux de la population urbaine vers ces communes. Ensuite, les migrations des personnes originaires de ces communes vers d'autres communes (de Tahiti, par exemple) ou vers la Nouvelle-Calédonie, atténuent fortement la part des personnes nées à l'intérieur de ces communes.

Si la part de la population née à Tahiti diminue (62,3% en 1971 contre 76,6% en 1962), à l'inverse, la part de la population née hors de l'île de Tahiti s'accroît notablement, ce qui fait de ces communes, en

(4) De 1963 à 1967, seulement 59 naissances vivantes ont été enregistrées à Punaauia, et 107 à Paea.

particulier de Punaauia, des zones d'accueil pour les populations émigrées. En ce qui concerne la population née en Polynésie, les natifs des Iles sous le Vent et des Tuamotu-Gambier représentent l'élément dominant. Leur accroissement est rapide et traduit le fort mouvement d'exode rural qui affecte ces deux archipels. D'autre part, le groupe européen connaît un développement prodigieux. Sa part atteint maintenant 12,3% de la population totale, et même 17,2% à Punaauia. Il faut y ajouter la majeure partie de la catégorie «Autres lieux», car il s'agit le plus souvent de Français nés outre-mer. En outre, il convient de noter une augmentation sensible des éléments étrangers, principalement anglo-saxons.

Les personnes nées en Chine sont en constante régression. Cela ne doit pas être interprété dans le sens d'une diminution du peuplement chinois mais dans celui d'une extinction des Chinois émigrés à Tahiti au début du siècle.

Les lieux de naissance éclairent convenablement sur l'origine géographique de la population, mais ne rendent pas compte de la mobilité géographique des émigrés. Les domiciles antérieurs à la fixation dans la commune de résidence donnent de meilleurs renseignements sur l'origine exacte de la population non originaire de la commune, et une meilleure connaissance des courants migratoires. Les données collationnées dans les tableaux 15 et 16 mettent en évidence ce phénomène.

On peut alors constater que Papeete et les autres communes urbaines qui fournissaient 43,1% de la population de ces communes (lieux de naissance) n'en fournissent en fait que 28,1% (domicile antérieur) ; du même coup, l'incidence des naissances ayant eu lieu à Papeete se trouve en grande partie corrigée. Les îles

Tableau 15

	Punaauia		Paea		ensemble	
	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.
Punaauia - Paea	10,6	31,1	20,0	51,8	14,0	39,3
Papeete	39,7	23,6	44,4	16,5	41,5	20,7
Autres communes urbaines	1,8	10,1	1,3	3,4	1,6	7,4
Reste de Tahiti	4,5	4,0	6,2	7,3	5,2	5,3
Reste des Iles du Vent	1,5	1,2	2,7	2,5	2,0	1,7
Makatea	1,3	1,0	3,4	4,8	2,1	2,6
Iles sous le Vent	8,9	6,0	7,0	4,7	8,1	5,5
Tuamotu-Gambier	6,0	3,9	2,8	1,5	4,8	2,9
Marquises	0,8	0,7	0,8	0,4	0,8	0,5
Australes	2,0	1,1	3,5	2,0	2,6	1,5
France	17,2	13,6	4,9	3,7	12,3	9,7
Autres Pays	6,3	3,5	2,1	1,0	4,6	2,6
Chine	0,1	—	0,4	—	0,2	—
N.D.	—	0,2	0,5	0,4	0,2	0,3
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : I.N.S.E.E. 1971

L.N. : Lieux de naissance ; D.A. : Domicile antérieur

Tableau 16 – *Punaauia-Paea : Date d'arrivée et origine géographique (en %)*

Origine	date arrivée		1941-1950		1951-1960		1961-1965		1966-1971		Total	
	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.	L.N.	D.A.
Punaauia - Paea	60,1	72,7	33,2	52,2	23,1	57,0	9,9	40,8	4,7	28,2	14,0	39,3
Tahiti*	28,4	16,6	44,5	30,8	55,6	25,1	53,3	30,2	47,1	42,6	48,3	33,4
Polynésie**	9,0	8,4	19,0	15,3	16,9	14,5	24,6	19,8	21,2	13,2	20,4	14,7
Hors Polynésie	2,3	1,8	3,3	1,7	4,4	3,4	12,0	8,9	26,8	16,0	17,1	12,3
N.D.	0,2	0,4	—	—	—	—	—	0,3	0,2	—	0,2	0,3
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : I.N.S.E.E. 1971

L.N. : Lieu de naissance ; D.A. : Domicile antérieur

* Tahiti moins Punaauia-Paea
** Polynésie moins Tahiti

de la Polynésie (moins Tahiti) fournissaient 20,4% de la population ; en fait, seulement 14,7% sont venus directement se fixer dans ces communes, le reste ayant au préalable transité par les autres communes, de la zone urbaine, principalement à Faaa, Pirae, Arue (1,6% des lieux de naissance, mais 7,4% des domiciles antérieurs).

On voit donc apparaître une nouvelle origine géographique de la population de ces communes, sensiblement différente de celle obtenue à partir des lieux de naissance. Elle met en évidence le rôle de relais des autres communes urbaines avant la fixation à Punaauia-Paea.

L'histoire du peuplement fait apparaître l'importance croissante des apports récents. Avant 1940 et même 1950, l'essentiel de la population était originaire de ces communes. Après cette date, la population non originaire devient plus importante. On observe une certaine régularité des migrations en provenance de Tahiti (zone urbaine principalement) et des autres îles et surtout une forte croissance des apports d'origine métropolitaine (période 1966-1971).

COMPOSITION DE LA POPULATION

La population des communes de Punaauia et de Paea est extrêmement jeune.

Tableau 17 - *Composition de la population par âge (en %)*
Source : I.N.S.E.E. 1962-1971

	Punaauia		Paea		ensemble	
	1962	1971	1962	1971	1962	1971
Moins de 20 ans	50,8	51,7	54,4	56,8	52,5	53,8
dont moins de 15 ans	—	42,5	—	47,8	—	44,6
20 - 59 ans	44,7	46,1	40,3	40,0	42,7	43,7
60 ans et plus	4,4	2,2	5,3	2,1	4,8	2,1
N.D.	0,1	—	—	1,1	—	0,4
TOTAL	100 %					

Les moins de 20 ans représentent 53,8% de la population contre 52,5% en 1962, et les adultes 43,7% contre 42,7%. Par contre, les personnes âgées sont nettement moins nombreuses (2,1% contre 4,8%). Ce rajeunissement de la population est provoqué par l'installation dans ces communes d'une population de migrants généralement jeunes (35-45 ans), ce qui explique un nombre d'adultes plus grand à Punaauia qu'à Paea.

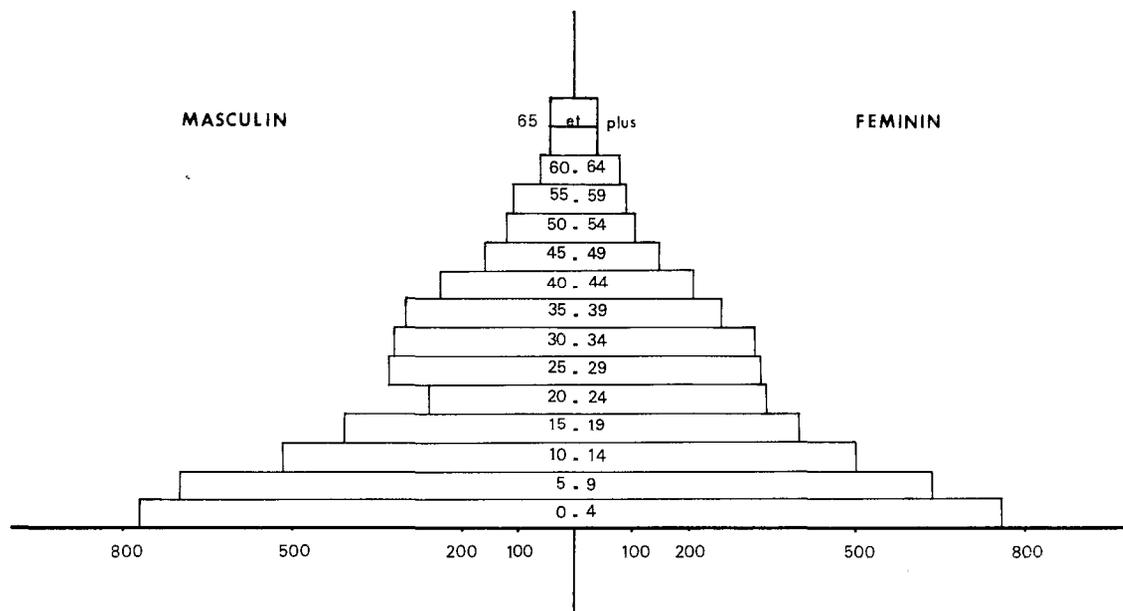


Fig. 8 - Pyramide des âges (1971)

La pyramide des âges confirme ces observations ; la base est très étalée, le secteur des jeunes adultes (25-45 ans) légèrement gonflé, et l'effilement du sommet très net à partir de 45 ans. Par contre, une anomalie apparaît avec le déficit des plus jeunes adultes (20-25 ans) de sexe masculin seulement, qui semble correspondre aux départs occasionnés par le service militaire et par les migrations hors du territoire (Nouvelle-Calédonie ou métropole).

La répartition par sexe fait apparaître une légère prédominance du sexe masculin. Le taux de masculinité (5) est voisin de 103, ce qui correspond aux particularités polynésiennes en ce domaine (6).

L'état matrimonial met en évidence l'importance des unions libres. Bien qu'en régression continue (36% des couples en 1962 pour l'ensemble de la Polynésie), cette coutume polynésienne est encore vivace dans les communes à prédominance polynésienne : 26,2% à Paea, 20% à Punaauia (tableau 18).

Dans cette société multiraciale, la discrimination entre les groupes ethniques s'avère difficile. Les interpénétrations sont nombreuses et variées et le départ des groupes métis est malaisé. Les critères de différenciation sont en effet des critères sociologiques tels que le genre de vie, le comportement économique, le choix linguistique, sur lesquels les individus fondent leur notion d'appartenance.

(5) Nombre d'hommes pour cent femmes.

(6) La population polynésienne est peut-être la seule population au monde à posséder un taux de masculinité positif dans toutes les tranches d'âge. Aucune explication satisfaisante de ce phénomène n'a été donnée jusqu'à présent.

Tableau 18 – *État matrimonial de la population (en %)*
 Source : I.N.S.E. 1971

État matrimonial	Punaauia	Paea	ensemble
Célibataires	24,0	25,3	24,6
Union libre	20,0	26,2	22,4
Mariés	51,5	44,5	48,8
Veufs	3,0	3,2	3,1
Divorcés	1,5	0,8	1,1
	100 %	100 %	100 %

Ces réserves étant faites, la répartition ethnique fait apparaître une plus grande diversification de la population :

Tableau 19

Groupes ethniques	Punaauia		Paea		ensemble	
	1962	1971	1962	1971	1962	1971
Polynésiens	62,2	56,9	72,6	74,9	67,2	64,1
«Demis»	13,8	16,2	14,2	14,7	14,0	15,6
Métropolitains	11,3	21,4	2,2	6,4	7,0	15,4
Chinois	5,6	3,2	3,6	3,2	4,6	3,2
Autres	7,1	2,3	7,4	0,8	7,2	1,7
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les effectifs du groupe polynésien ont crû régulièrement mais leur importance relative a sensiblement diminué depuis 1962 (64,1% contre 67,2%). Dans le même temps, le nombre des métropolitains s'est fortement accru, surtout à Punaauia (21,4% contre 11,3%). Entre 1966 et 1971, cette progression se révèle finalement assez faible. Pourtant, près de 80% des effectifs se sont installés à Punaauia-Paea au cours de cette période. L'explication réside dans le fait que la population métropolitaine est essentiellement composée de fonctionnaires expatriés qui sont remplacés à l'issue de leur séjour de trois ans ; ainsi les effectifs globaux progressent lentement mais la population est continuellement renouvelée.

Les autres groupes enregistrent des variations opposées : accroissement des «Demis» par suite d'un plus grand métissage, régression des «Chinois» par suite d'une importante intégration ethnique et de la disparition progressive des éléments âgés venus de Chine.

Les données sociales (religion-instruction), sur lesquelles nous n'insisterons guère, font apparaître, elles aussi, une plus grande diversification. Les explications peuvent être trouvées dans l'évolution générale du territoire, en particulier en ce qui concerne l'instruction, mais il ne faut pas négliger l'importance du groupe européen à ces deux niveaux. Les évolutions respectives en ces domaines des populations de Punaauia et de Paea, inégalement affectées par les apports métropolitains, le démontrent aisément. La poussée de la religion catholique et l'augmentation du degré d'instruction (plus grandes à Punaauia qu'à Paea) sont essentiellement dues à l'accroissement de la population d'origine métropolitaine.

Tableau 20 – Degré d'instruction (en %)
Source : I.N.S.E.E. 1971

Diplômes	Punaauia	Paea	ensemble
aucun	52,7	70,5	59,4
C.A.P.-C.E.P.	22,7	19,2	21,5
B.E.P.C.	13,4	6,3	10,7
Baccalauréat	6,9	2,4	5,2
Diplôme supérieur	3,8	1,1	2,7
N. D.	0,5	0,5	0,5
TOTAL	100 %	100 %	100 %

(1) En 1962, les pourcentages correspondants étaient de : 74,5 % à Punaauia,
85,4 % à Paea,
79,5 % dans les deux communes.

Tableau 21 – Les Religions (en %)
Source : I.N.S.E.E. 1971

Religions	Punaauia		Paea		ensemble	
	1962	1971	1962	1971	1962	1971
Protestants	45,7	38,6	72,6	69,0	58,5	50,6
Catholiques	39,4	47,5	14,9	20,9	27,8	37,0
Adventistes	1,3	1,6	2,0	0,7	1,6	1,2
Mormons	4,8	5,4	6,2	5,4	5,4	5,4
Autres religions	1,0	0,6	0,8	0,8	0,9	0,7
Sans religion	7,8	6,3	3,5	3,2	5,8	5,1
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



L'analyse de la population de ces communes fait apparaître une grande transformation des structures démographiques et sociales. C'est le résultat de l'urbanisation qui touche aussi profondément les hommes que le paysage. Désormais, le contenu humain de ces communes correspond au type urbain, ce qui permet de les intégrer dans le vaste complexe de l'agglomération de Papeete.

Toutefois, un certain nombre d'éléments permettent de faire ressortir l'originalité de ces communes par rapport au centre ville : le rythme de l'accroissement y est plus élevé qu'à Papeete par suite des apports démographiques. La véritable croissance urbaine se fait à la périphérie de Papeete, dans les communes où viennent naturellement s'agglomérer les populations émigrées. Parallèlement, on assiste au reflux du centre d'une certaine catégorie de population vers les franges urbaines ; ce mouvement s'amplifie et concerne aussi bien des populations à haut niveau de vie, pouvant acquérir terrains et maisons, ou acquitter des loyers élevés, que des populations moins favorisées mais disposant de structures d'accueil.

La plupart du temps, l'installation dans ces communes se fait après un relais dans la zone urbaine. Les renseignements fournis par la rubrique « domicile antérieur » mettent en évidence le rôle joué par

Papeete et les autres communes urbaines, et cela pour tous les groupes ethniques. Les Européens trouvent à Punaauia et Paea des conditions d'habitat et de vie plus agréables, dans un cadre naturel plus reposant et plus favorable aux loisirs. Mais, avant de pouvoir s'y fixer, ils doivent parfois attendre quelque temps et résider dans d'autres communes.

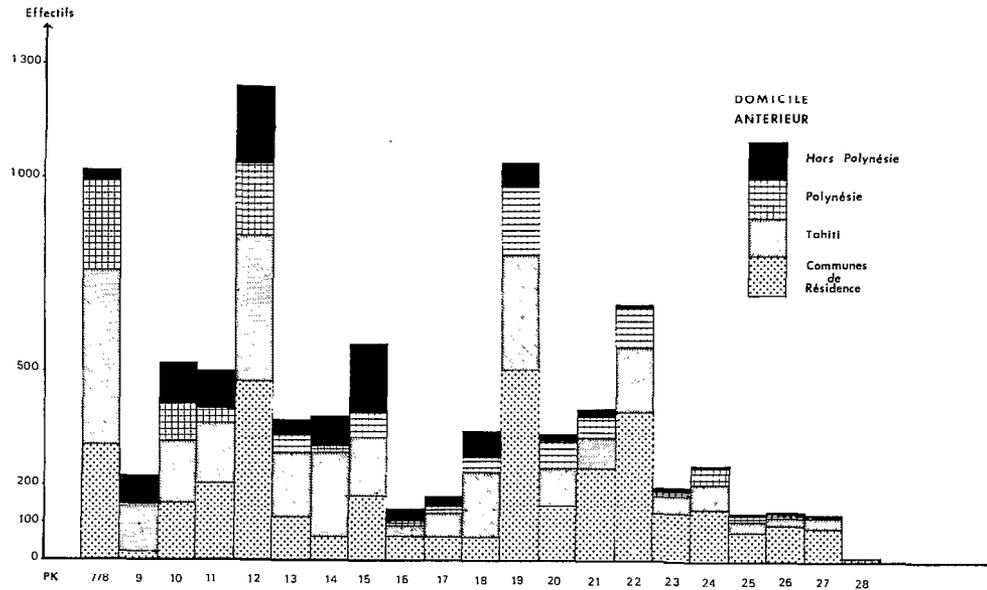


Fig. 9 – Origine de la population

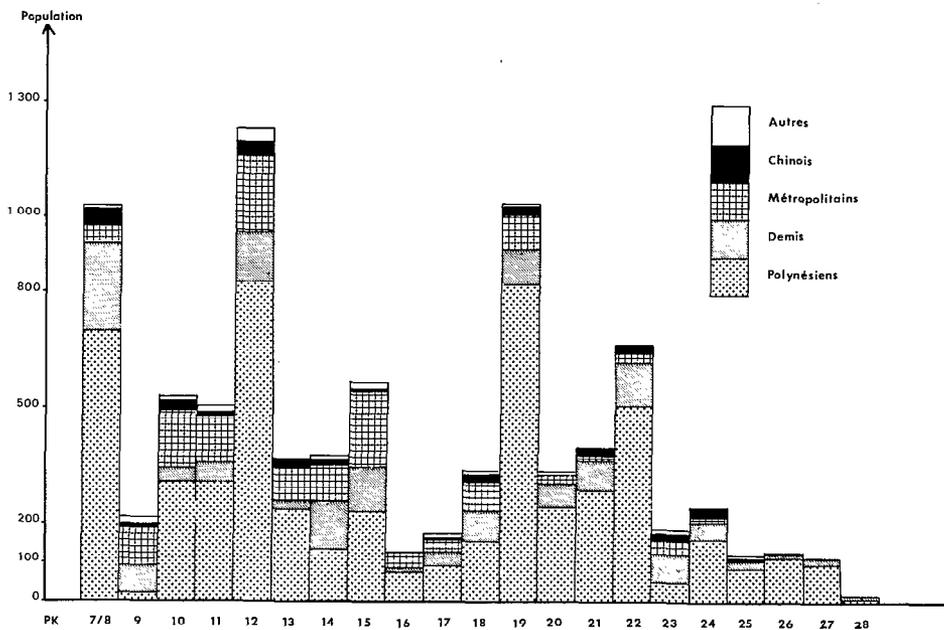


Fig. 10 – Répartition ethnique de la population

Les Polynésiens s'installent là car ils ne peuvent généralement pas faire autrement. Il est bien difficile de trouver un logement, une terre libre à Papeete, surtout pour des ménages jouissant de faibles revenus. Leur installation est facilitée par la présence de parents susceptibles de les héberger ou de mettre une terre à leur disposition. Certains ont la possibilité de trouver un travail sur place et s'intègrent alors très vite à la vie de la commune. Malgré tout, la plupart des insulaires auraient souhaité une installation dans la ville même, à proximité immédiate des lieux de travail ; la rareté et la cherté des terres, l'entassement humain dans certains quartiers leur en enlèvent toute possibilité.

L'analyse détaillée de la population des deux communes met en évidence une évolution démographique fort différente. La répartition dans l'espace d'un certain nombre de phénomènes fait apparaître l'importance de la distance : plus la distance avec la ville croît, plus les composantes démographiques propres au milieu urbain s'affaiblissent, faisant apparaître une rupture de continuité entre les communes de Punaauia et de Paea.

La ventilation kilométrique des arrivées de population dans ces communes fait ressortir l'importance du peuplement récent à Punaauia. En effet, les populations ne se sont pas uniformément réparties à l'intérieur des communes ; elles se sont fixées préférentiellement à Punaauia entre les PK 7 et 15 et à Paea entre les PK 18 et 22 (7). Ailleurs, le peuplement est plus faible. De la même façon, l'analyse kilométrique met en évidence les îlots de peuplement ancien ; ils sont peu nombreux : PK 11 et 12 à Punaauia, PK 19, 21 et 22 à Paea. Après 1940, le peuplement de ces communes s'est fait à partir de ces «villages» mais surtout par peuplement intercalaire. Toutefois, les secteurs des PK 16-17 et PK 23-29 ont été relativement peu atteints par ce phénomène, et restent des zones faiblement peuplées.

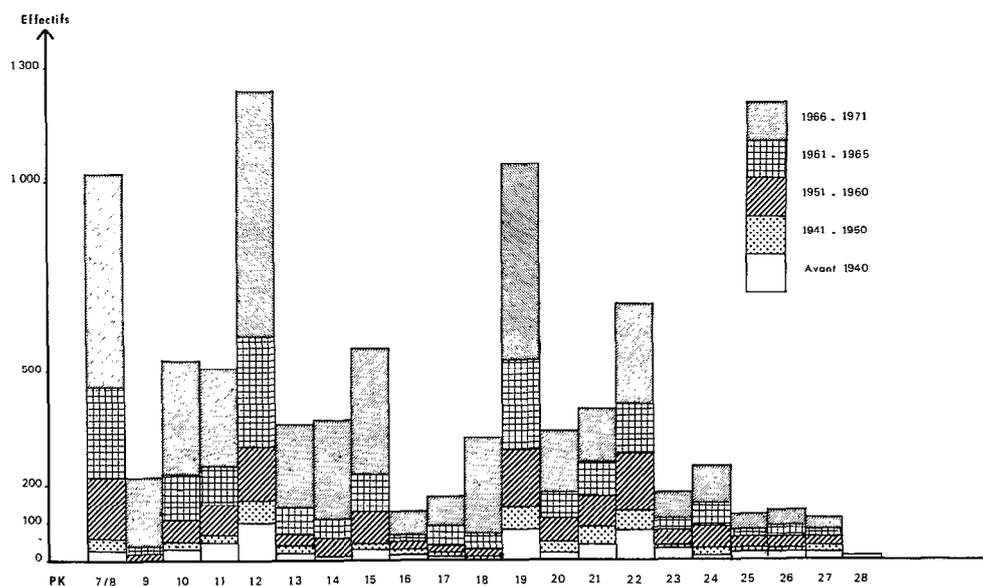


Fig. 11 — Les phases du peuplement

(7) Pour la période 1966-1971, 62,2% des arrivants se sont fixés entre les PK 7 et 15 et 28,9% entre les PK 18 et 22. Les points de fixation les plus importants ont été les PK 7/8, 12 et 19 (39% au total).

Pareillement, la répartition de la population en fonction de son origine met en lumière le rôle de la distance. Avec l'éloignement de Papeete, on observe une plus grande homogénéité de la population. En deçà du PK 22, la population non originaire des communes est plus importante que la population «autochtone». Au contraire, au-delà du PK 22, les apports migratoires ont été moins importants, la majeure partie de la population étant «en place».

Avec l'augmentation de la distance avec la ville, on observe une plus grande homogénéité ethnique. En effet, si la population est très hétérogène entre les PK 7 et 15, elle est au contraire essentiellement polynésienne au-delà du PK 23. La répartition des Européens est, à cet égard, fort significative. Ils sont groupés entre les PK 7 et 20 (8). Au-delà, ils sont fort peu nombreux car l'arrêt du réseau électrique et la distance sont des facteurs limitatifs à leur installation.

Ainsi, la répartition dans l'espace des composantes démographiques fait apparaître d'importantes disparités selon la localisation. La population de la partie proche de Papeete (PK 7 à 15) présente une structure fortement diversifiée traduisant une influence urbaine importante. A l'inverse, la population de la partie la plus éloignée (PK 23 à 29) présente une structure plus homogène, plus stable que traduit l'affaiblissement de l'influence urbaine et le maintien des particularités rurales. L'influence de la distance apparaît donc comme un facteur de différenciation démographique.

Aussi, au cours de la décennie écoulée, les structures démographiques de ces communes ont subi d'importantes transformations. L'arrivée simultanée de populations diverses par leurs origines géographiques, par leurs appartenances culturelles, ou par leurs positions économiques, a bouleversé les anciennes structures. Dans le même temps, elle a provoqué une évolution des activités et des genres de vie et elle a donné au contenu urbain de ces communes une forme urbaine.

(8) 92,5% des Européens sont installés entre les PK 7 et 20. Les points de fixation les plus importants étant les PK 10, 11, 12 et 15.

4

Les activités et les genres de vie

L'urbanisation de la côte ouest a profondément modifié le paysage et les structures démographiques des communes de Punaauia et de Paea. Mais l'influence urbaine se manifeste également au niveau des activités humaines et des genres de vie. La collectivité rurale ancienne a éclaté et une société d'un type nouveau s'y est substituée pour faire basculer ces communes dans l'orbite de la ville et leur donner les caractères d'une banlieue.

ACTIVITÉS ET STRUCTURES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Les résultats du recensement de 1971 font apparaître les taux d'activité suivants :

Tableau 22 – *Taux d'activité par groupes ethniques (en %, population 15 ans et plus)*

Source : I.N.S.E.E. 1971

	Punaauia			Paea			ensemble		
	M.	F.	T.	M.	F.	T.	M.	F.	T.
Polynésiens	81,0	40,0	60,1	83,5	32,8	57,5	82,3	36,8	58,9
«Demis»	70,0	41,0	55,2	71,5	39,4	57,2	70,5	40,5	55,8
Métropolitains	89,0	32,6	64,0	84,7	32,8	64,8	88,2	32,7	64,0
Chinois	75,8	52,2	63,5	81,5	39,4	62,0	78,0	48,0	63,0
autres	89,5	40,0	65,6	72,7	14,3	40,0	86,5	33,9	60,2
ensemble	82,2	39,1	60,8	82,5	33,6	58,2	82,2	36,9	60,0

La population active représente 33,1% de la population totale de ces communes et 60% de la population en âge de travailler. En outre, ces taux font apparaître une plus grande activité des femmes à Punaauia, et des variations assez sensibles selon les groupes ethniques.

Ainsi, les hommes chez les «Demis», les femmes chez les «Métropolitains», s'écartent assez sensiblement de la moyenne et semblent avoir une activité moins grande.

Le taux de masculinité de la population active atteint 226 (contre 312 en 1967) mettant en relief l'importance relative du travail féminin et sa progression régulière.

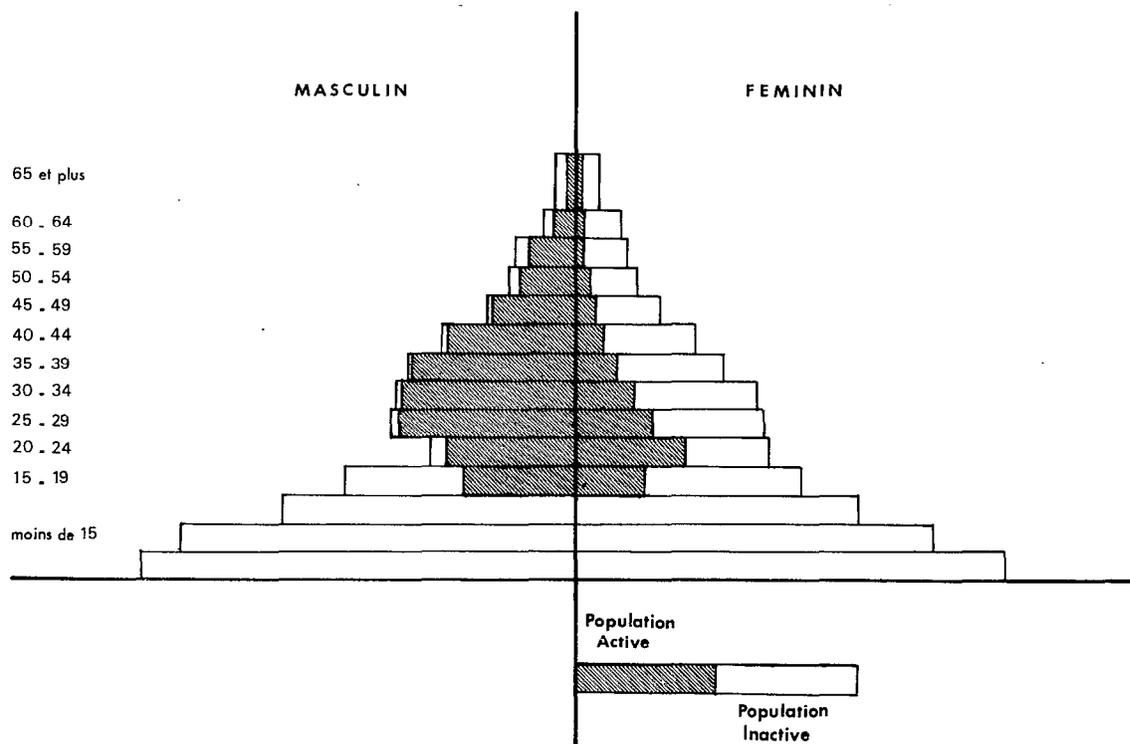


Fig. 12 – La population active (1971)

Bien que les taux correspondants ne soient pas disponibles pour 1962, il semble qu'il y ait une progression de l'activité liée à l'accélération du développement économique du Territoire et de l'urbanisation. Toutefois, il convient d'observer une grande prudence dans les comparaisons ; en effet, les définitions retenues lors des différents recensements ne sont pas absolument identiques et ne recouvrent pas toujours les mêmes choses. Ces définitions sont généralement très souples pour pouvoir répondre aux conditions particulières de l'emploi. D'autre part, le travail à temps partiel ou travail irrégulier, important en 1962, a fortement regressé.

La classification socio-professionnelle adoptée en 1971 (classification I.N.S.E.E.) interdit une comparaison directe avec les résultats obtenus en 1967, à partir d'une classification totalement différente. Les diverses catégories sont définies de la façon suivante :

- 0 Professions libérales, techniciens, enseignants, religieux, artistes ;
- 1 Directeurs et cadres administratifs supérieurs et moyens ;
- 2 Employés de bureau : - des entreprises publiques et privées,
- de l'administration ;

- 3 Commerçants, employés de commerce, agents d'assurance, agents immobiliers ;
- 4 Travailleurs de l'agriculture, de la pêche, des forêts ;
- 5 Travailleurs des mines et carrières ;
- 6 Travailleurs des transports et communications ;
- 7 Artisans, ouvriers de métier, ouvriers à la production et manœuvres ;
- 8 Cadres inférieurs non classés ailleurs ;
- 9 Travailleurs spécialisés dans les services, les sports, les activités récréatives ;
- Y Forces armées.

La structure socio-professionnelle apparaît ainsi :

Tableau 23 – *Structure socio-professionnelle (en %, population de 15 ans et plus)*
Source : I.N.S.E.E. 1971

	Punaauia			Paea			ensemble		
	T.	M.	F.	T.	M.	F.	T.	M.	F.
<i>Population active</i>	60,8	82,2	39,1	58,2	82,5	33,6	60,0	82,2	36,9
dont 0	14,0	12,2	18,0	7,8	5,2	14,4	11,8	9,5	16,8
1	3,7	5,0	1,2	1,6	2,0	0,7	3,0	3,8	1,0
2	12,4	7,1	23,6	9,7	6,2	18,4	11,4	6,8	21,9
3	7,7	5,8	11,8	5,8	4,1	10,1	7,0	5,1	11,2
4	6,3	8,8	0,9	12,9	16,7	3,3	8,7	11,8	1,7
5	0,2	0,1	0,3	—	—	—	0,2	0,1	0,2
6	9,3	12,6	2,2	6,0	7,7	1,7	8,1	10,8	2,1
7/8	27,1	38,0	3,3	37,2	51,1	4,0	30,6	42,8	3,6
9	15,6	5,0	38,7	16,6	4,3	47,4	16,0	4,7	41,5
Y	3,7	5,4	—	2,4	3,3	—	3,2	4,6	—
<i>Population inactive</i>	39,2	17,8	60,9	41,8	17,5	66,4	40,0	17,8	63,1
<i>TOTAL</i>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

La ventilation de la population active entre les différentes catégories socio-professionnelles fait ressortir une diversification des activités et une influence urbaine très marquée. Toutefois, on observe une répartition assez différente à Punaauia et à Paea qui est la traduction d'une urbanisation différenciée, et d'une implantation humaine moins hétérogène.

Deux phénomènes importants apparaissent :

- la répartition par sexe et par groupes ethniques de la population active montre une certaine spécialisation professionnelle ;
- les activités rurales traditionnelles (agriculture - pêche) sont peu importantes et supplantées par des activités urbaines salariées.

La population active masculine se partage les catégories 7/8, 6, 4, 1 et 0, c'est-à-dire les ouvriers de la production et cadres inférieurs, les transports, l'agriculture, les professions libérales et l'enseignement, les cadres supérieurs et les forces armées. La population féminine se partage les catégories 9, 2, 0 et 3, c'est-à-dire les services, les emplois de bureau, les professions libérales et l'enseignement, le commerce. A l'inverse de la population masculine, les éléments féminins occupent plus volontiers les postes du secteur public.

De la même façon, on observe une certaine spécialisation en fonction des groupes ethniques :

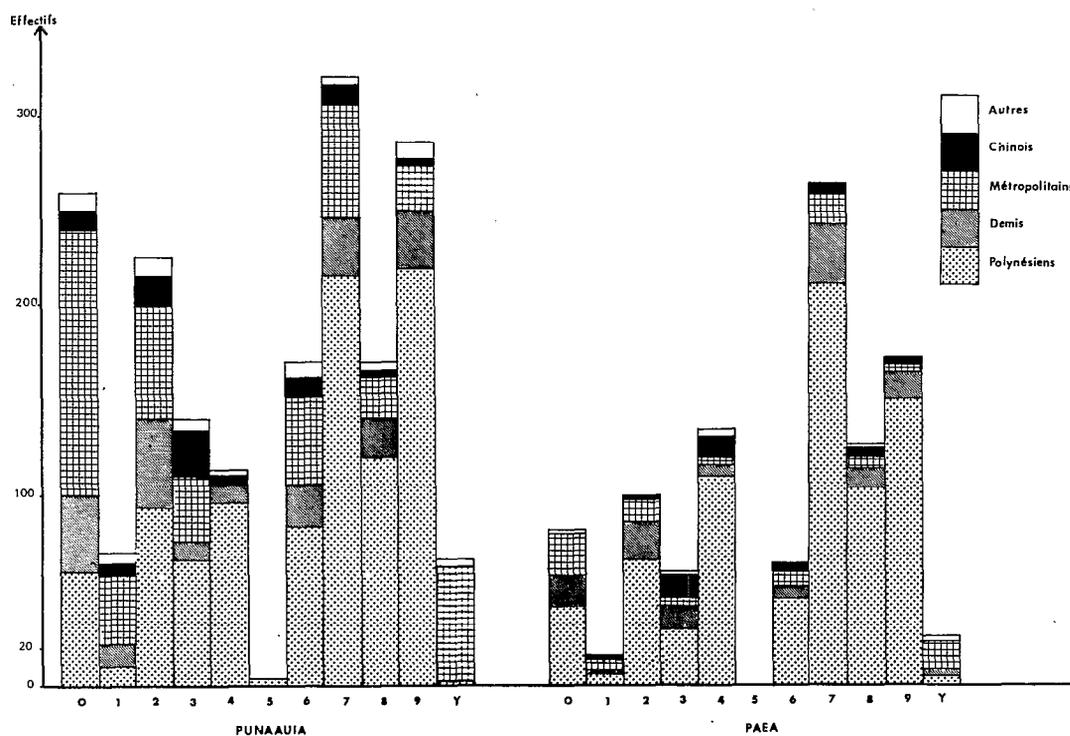


Fig. 13 – Catégories socio-professionnelles et groupes ethniques

Tableau 24 – La population active selon les groupes ethniques et les professions
(en %, population 15 ans et plus)
Source : I.N.S.E.E. 1971

	Polynésiens	Demis	Métropolitains	Chinois	Autres	ensemble
% Population active	60,6	11,9	20,6	4,4	2,5	100
0	6,0	16,6	27,2	5,5	14,1	11,8
1	1,0	4,1	7,1	4,0	8,5	3,0
2	9,1	18,9	12,7	13,4	15,5	11,4
3	5,5	7,0	6,6	28,6	9,9	7,0
4	11,9	5,0	1,0	12,7	5,6	8,7
5	0,2	—	—	—	1,3	0,2
6	7,5	8,2	9,6	8,7	8,5	8,1
7/8	37,3	25,9	17,7	21,4	16,9	30,6
9	21,2	13,4	4,9	4,8	11,2	16,0
Y	0,3	0,9	13,2	—	8,5	3,2
TOTAL....	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Certains groupes ethniques monopolisent quelques professions. Les métropolitains, par exemple, représentent 85% de la catégorie «Forces armées» ; les Polynésiens représentent 83% des agriculteurs-pêcheurs, 81% de la catégorie Services, et 74% de la catégorie ouvriers et cadres inférieurs. En fait, cette spécialisation dépend moins de la profession elle-même que de la situation de chaque groupe à l'intérieur de la profession. On voit alors la position occupée par les métropolitains et à un degré moindre par les Demis dans les fonctions de direction ou d'encadrement.

Par leur importance numérique, les Polynésiens forment le groupe le plus important de la population active (60,6%) et celui qui a été le plus affecté par les changements structurels. A l'exception des catégories 0, 1, 3 (professions libérales, techniciens, cadres supérieurs, commerçants) dans lesquelles ils sont faiblement représentés par suite d'un faible degré d'instruction ou d'un manque de capitaux, les Polynésiens occupent les autres professions dans lesquelles ils assurent généralement des fonctions d'exécution. Les plus âgés, trop âgés pour entreprendre une reconversion de leurs activités, restent des agriculteurs ; toutefois, certains se sont orientés vers une agriculture plus rémunératrice (maraîchage). Quant aux jeunes Polynésiens, ils sont résolument tournés vers le salariat urbain (secteur privé pour les hommes et secteur public surtout les femmes) où ils forment la majeure partie des cadres moyens et inférieurs. A l'intérieur du groupe polynésien, il faut mettre à part le groupe des insulaires. Ils sont peu nombreux dans l'agriculture (manque de terre d'où leur profession de salariés) et s'adonnent plus volontiers à la pêche traditionnelle dans le lagon. Leur nombre est plus élevé dans les secteurs non agricoles, mais leur faible qualification professionnelle les voue aux emplois de manœuvre sur les chantiers urbains.

Le groupe «Demi» occupe une place importante dans la vie économique des communes. Possesseurs de la terre, ils en tirent un profit maximum du fait de la spéculation régnant sur les terres et de la cherté des terrains à bâtir. Entrepreneurs, dynamiques et disposant de capitaux importants, ils jouent un rôle déterminant dans l'urbanisation ; on les retrouve à tous les échelons de la «promotion immobilière» : ils vendent les terres, lotissent, bâtissent. Certains, surtout à Paea, continuent à exploiter la cocoteraie dont ils tirent des profits de plus en plus restreints. Les difficultés de cette agriculture (manque et cherté de la main-d'œuvre, faiblesse des cours du coprah) les poussent à rechercher d'autres activités qu'ils trouvent dans le commerce, les professions libérales, les services ou l'administration. Leur degré d'instruction leur ouvre les postes de direction ou d'encadrement. Leurs capitaux, souvent importants, leur permettent d'accéder à des activités «indépendantes» dans lesquelles leur mentalité d'entrepreneur et leur dynamisme leur donnent une position privilégiée. A l'inverse, ils sont moins nombreux dans les professions salariées (ouvriers notamment). Pour l'ensemble du groupe, la part des éléments inactifs est supérieure à la moyenne. En effet, ils représentent 15,6% de la population totale et seulement 11,9% de la population active.

Le groupe européen est important (20,6% de la population active) surtout à Punaauia et son rôle socio-économique est fondamental. Il faut nécessairement le dissocier en deux catégories bien distinctes et tranchées : les expatriés et les résidents.

Les expatriés sont, pour la plupart, des fonctionnaires (administration, enseignement, armée) ou des cadres supérieurs d'entreprises travaillant en Polynésie, mais filiales d'entreprises ou organismes métropolitains : U.T.A., C.E.A., entreprises liées au C.E.P., etc. Le plus souvent, la brièveté de leur séjour et la nature de leurs fonctions ne leur permettent pas de s'insérer étroitement dans la vie économique du Territoire, à laquelle ils restent toujours un peu étrangers. Toutefois, dotés de revenus élevés, ils donnent une impulsion à la vie des communes par les dépenses effectuées sur place (loyers, salaires distribués, achats divers).

Les résidents sont des métropolitains installés plus durablement et, par leurs fonctions, mieux intégrés à la vie du Territoire. La plupart appartiennent au secteur commercial ou aux professions libérales (médecins, notaires, dentistes, etc.) et ont des activités «indépendantes». Les salariés sont peu nombreux. Ils investissent sur place et sont, la plupart du temps, propriétaires de terres à bâtir et des maisons qu'ils occupent. Par ailleurs, ils sont souvent alliés aux familles locales : leurs capitaux associés à ceux du groupe «Demi» permettent et facilitent l'urbanisation.

Au groupe des métropolitains, il faut rattacher le groupe désigné sous le terme général de « autres ». Ce groupe est constitué dans sa majorité de Français nés hors de France, qui peuvent être assimilés aux métropolitains, mais aussi d'étrangers le plus souvent anglo-saxons. Ces derniers, dont le nombre s'accroît lentement mais régulièrement, occupent souvent des fonctions liées au tourisme (transports aériens, hôtellerie, agences de voyages, etc.) dans lequel l'influence internationale (U.S.A., Nouvelle-Zélande, Australie) est de plus en plus marquée. On ne saurait oublier les quelques étrangers, Américains pour la plupart, qui mènent une vie paisible dans leurs propriétés d'agrément de Punaauia et de Paea, et ne se consacrent à aucune activité rémunératrice, du moins dans le Territoire.

La communauté chinoise, enfin, est peu nombreuse, mais il ne faut pas sous-estimer son importance économique. Elle se divise en deux catégories :

- les agriculteurs pratiquant une agriculture de type spéculatif (maraîchage et petit élevage à destination du marché urbain) dont ils tirent des revenus élevés souvent investis en achat de terres ;
- les commerçants locaux qui tiennent la plupart des magasins de « marchandises générales » à l'intérieur des communes, ou bien les commerçants urbains. Ces derniers, dotés de capitaux importants, investissent dans l'achat de terres et de maisons, tant pour leur propre usage que pour un usage locatif.

Les naturalisations massives intervenues depuis 1964 (1) leur ont ouvert les portes de l'administration. D'autre part, les jeunes éléments dont les comportements nouveaux tranchent avec les comportements traditionnels du groupe, montrent une volonté d'intégration totale qui se traduit, non seulement sur le plan ethnique (nombreux mariages en dehors du groupe), mais également sur le plan économique (diversification des activités, emplois salariés de cadres inférieurs ou moyens).

LE SALARIAT URBAIN ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'urbanisation s'accompagne d'une importante offre d'emploi à laquelle les milieux ruraux traditionnellement sous employés répondent massivement. A Punaauia et à Paea, elle a entraîné la contraction des activités agricoles au bénéfice des activités non agricoles, essentiellement urbaines et salariées. Certes, il s'agit là d'un phénomène général en Polynésie et à Tahiti en particulier, mais il a une ampleur particulière dans les communes proches de Papeete. Ces communes sont, en effet, de véritables réservoirs de main-d'œuvre pour le marché du travail qui se trouve presque exclusivement à Papeete.

L'essor économique du Territoire basé, à défaut d'une véritable industrialisation, sur le développement des secteurs bâtiment-travaux publics, commerce et services (tourisme), s'est accompagné d'un fort accroissement du salariat.

Les progrès du salariat sont tels que 80 à 90% de la population active des communes proches de Papeete est salariée à l'heure actuelle. Cependant, ces communes offrent peu de travail sur place. Le marché du travail est à Papeete et oblige la population active à se déplacer vers la ville qui accroît, par ce biais, son influence sur les communes. Ainsi qu'il apparaît dans le tableau ci-après, les déplacements de travail sont importants (2) :

(1) Date à laquelle la Chine Populaire a été officiellement reconnue par la France.

(2) Il n'a pas été possible de déterminer les déplacements de travail de la population active en 1971. Nous faisons état ici de données obtenues à l'aide du dénombrement de la population de 1967, qui nous semblent encore valables à l'heure actuelle, non pas au niveau des effectifs, mais au niveau de la localisation des emplois.

Tableau 25 – *Lieux de travail de la population active de Punaauia et de Paea (en %)*
 Source : *Dénombrement administratif 1967*

	Punaauia			Paea			ensemble		
	masculin	féminin	ensemble	masculin	féminin	ensemble	masculin	féminin	ensemble
Communes de résidence	30,2	51,2	35,2	44,5	56,0	47,4	35,9	53,2	40,1
Papeete *	67,7	48,2	63,1	49,6	31,9	45,2	60,4	41,4	55,8
Autres **	2,1	0,6	1,7	5,9	12,1	7,4	3,7	5,4	4,1
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(*) Par Papeete, il faut entendre l'agglomération de Papeete sauf les communes de résidence, c'est-à-dire communes de Faaa-Papeete-Pirae, Arue et Mahina.

(**) Par «autres», il faut entendre tous lieux de travail autres que les communes de résidence et urbaines.

– 55,8% de la population active de Punaauia et de Paea se déplacent quotidiennement vers la ville ; cela montre combien ces communes dépendent désormais de la ville ; cette dépendance décroît avec la distance comme le prouve la comparaison entre les deux communes : 63,2% à Punaauia contre 45,2% à Paea.

– Ces déplacements affectent principalement la population active masculine (60,4%) encore qu'ils ne soient pas négligeables pour la population féminine. Toutefois, cette dernière trouve sur place des possibilités d'emploi dans les services domestiques et l'hôtellerie. A ce sujet, il faut noter que cette branche d'activité (personnel de maison) est mieux représentée à Paea qu'à Punaauia. Quant à la population active masculine travaillant dans les communes, ses activités dépendent essentiellement de l'agriculture et de la pêche.

– Les activités pour lesquelles cette population se déplace sont typiquement urbaines :

- les hommes : administration et services, bâtiment et travaux publics ;
- les femmes : administration et services, commerce.

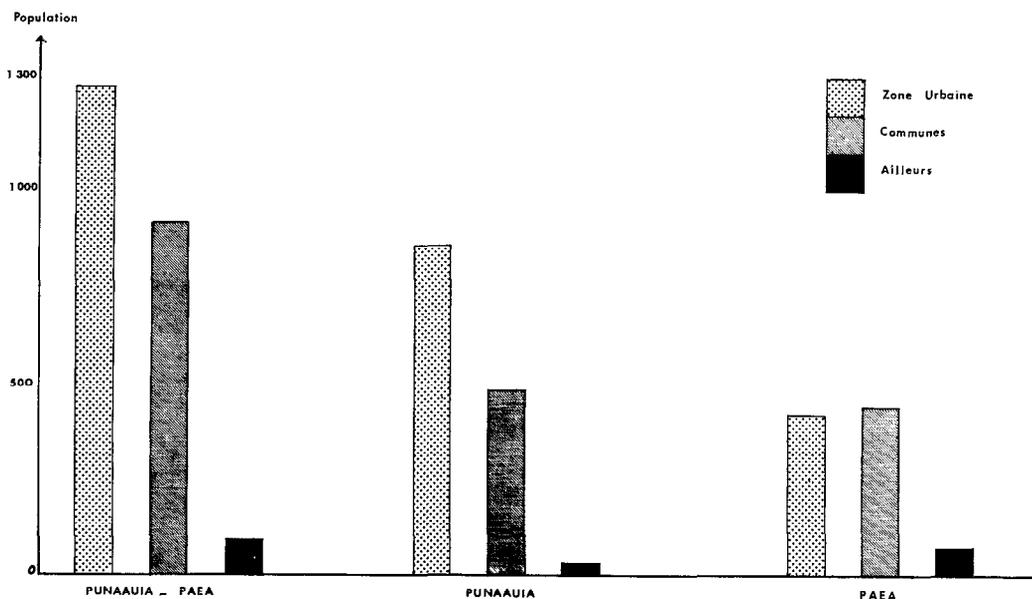


Fig. 14 – Les déplacements de travail à Punaauia - Paea (1967)

Il faut remarquer, en outre, qu'il s'agit le plus souvent d'emplois permanents et stables auprès d'entreprises et de services locaux. Toutefois, un certain nombre d'emplois sont plus conjoncturels et dépendent de l'activité du C.E.P.-C.E.A. et des entreprises qui leur sont liées.

— Dans ces communes, les migrations de travail sont anciennes, mais l'évolution économique et sociale de ces dernières années a provoqué leur extension : de plus, elles touchent toutes les catégories de la population active, tous les secteurs d'activités (3) et sont devenues permanentes et non plus occasionnelles comme ce fut le cas longtemps.

Ainsi, la diversification des activités et la localisation de l'emploi sont des révélateurs de l'influence exercée par Papeete. Mais l'extension de la ville et la croissance des besoins urbains ont une grande influence sur le secteur agricole. En effet, l'urbanisation se traduit par la diminution de la population active agricole (seulement 6,3% à Punaauia, mais encore 12,9% à Paea), par la régression des activités traditionnelles, mais elle ne se traduit pas par un abandon total de l'agriculture. Au contraire, par la demande de produits nouveaux (généralement chers), elle entraîne une évolution de l'agriculture. En effet, l'approvisionnement d'une grande ville exige une masse importante de produits diversifiés que les couches sociales à niveau de vie élevé absorbent facilement. De nouvelles possibilités sont offertes aux agriculteurs locaux ; cela explique l'apparition autour de la ville de cultures maraîchères et fruitières, et d'un type nouveau d'élevage, localisés là où la terre agricole existe encore, dans les vallées et dans la montagne. En outre, l'entretien des jardins (hôtels-propriétés individuelles) a accru localement les possibilités d'emploi et permis la mise en place d'un salariat agricole permanent ou à temps partiel.

La production des légumes, des fruits et produits vivriers traditionnels constitue désormais une activité agricole nouvelle accroissant la valeur agricole de la terre. Ces productions fournissent des revenus importants et tentent les agriculteurs les plus dynamiques. La production est écoulee sur le marché de Papeete par les producteurs ou les revendeurs, et sur place par l'intermédiaire des commerçants locaux.

L'enquête «légumes - fruits - poissons» effectuée au marché de Papeete en 1968-1969 a donné les résultats suivants :

Tableau 26 — *Apports sur le marché de Papeete**

	Punaauia		Paea	
	Apports en tonnes	% des apports	Apports en tonnes	% des apports
Tubercules et féculents (1)	8,8	10,5	9,2	10,9
Légumes (2)	10,7	20,8	2,3	4,6
Fruits (3)	2,9	8,2	6,9	3,3

* Enquête «Fruits-Légumes-Poissons», mai 1968-avril 1969, effectuée par Cl. ROBINEAU, ORSTOM Papeete (inédit).

(1) Essentiellement des uru et des patates douces ;

(2) Tomates, salades, choux ;

(3) Agrumes et bananes.

La production maraîchère est assurée par dix maraîchers cultivant environ 13 hectares de jardins et produisant 40 à 60 tonnes de légumes divers (4). Les terres cultivées sont situées soit en montagne et exploitées par les Chinois, maraîchers traditionnels, soit dans les vallées et exploitées par des Européens

(3) Secteur agricole mis à part.

(4) Aussi bien légumes chinois (choux, piments, haricots, etc.) qu'euro-péens (tomates, salades, poivrons, etc.) et polynésiens (manioc, taro, etc.).

et des Polynésiens récemment venus à cette forme d'agriculture particulièrement rentable. En 1966, un agriculteur s'est assuré dans la production des tomates un bénéfice net d'environ 1 million de F.C.P., soit un revenu net voisin de 1,4 million F.C.P. l'hectare. Un autre, particulièrement entreprenant, vient de lancer sur une grande échelle un type particulier de maraîchage basé sur la culture sans sol.

La production fruitière se compose d'une grande variété de fruits. Certains (bananes, oranges, citrons, pamplemousses) sont cultivés en petites plantations. Cette technique, assez récente, assure des rendements élevés et contribue à la création d'une agriculture spécialisée et diversifiée. Cependant, ces productions sont limitées et l'essentiel de la production fruitière provient encore de cueillettes pratiquées autour des habitations, dans les vallées, ou dans la montagne (oranges, mangues, ramboutans, etc.). Parmi les opérations de cueillette, il faut mettre à part le ramassage des oranges «sauvages» qui donne lieu à un commerce fructueux.

Le site de cueillette le plus important est celui du plateau de Tamanu, dans la vallée de la Punaruu. A Paea, il existe des sites plus restreints dans les parties supérieures des vallées de la Papehue et d'Orofero, mais toutes les oranges sont commercialisées sous le vocable général d'oranges de la Punaruu.

Les opérations de cueillette sont réglementées par les conseils municipaux et se déroulent de juin à septembre. Dès la publication du ban, la cueillette commence, ouverte à toute la population. C'est une opération pénible car il faut remonter très loin dans les vallées (8 à 10 kilomètres et parfois plus). L'absence de voies carrossables impose un transport à dos d'homme, ce qui limite les quantités cueillies.

On estime la production à 15 tonnes par an, commercialisées pour un quart sur le bord de la route et sur le marché de Papeete pour le reste. Les cours sont élevés (130 F. le kilo) et assurent pendant quelques mois d'importants revenus à ceux qui sont tentés par cette activité. Certains s'y adonnent régulièrement pendant toute la saison, mais la plupart le font occasionnellement à la faveur du week-end, soit pour se procurer des compléments monétaires, soit pour donner un but à une sortie dans la montagne.

Parallèlement aux productions maraîchères et fruitières, on assiste au développement de l'élevage dont les produits sont très recherchés sur les marchés locaux malgré la concurrence des produits importés. L'élevage des bovins est peu important à Punaauia et Paea et ne contribue que très faiblement à la production locale. Le véritable bassin laitier de Papeete est plus loin dans les communes rurales de la côte ouest et dans la presqu'île. Par contre, l'élevage des cochons, moutons, animaux de basse-cour (poulets, lapins) et les produits de l'élevage (œufs) connaissent un succès grandissant. Le plus souvent associé à d'autres spéculations agricoles, l'élevage concourt à une diversification des activités et à une augmentation des revenus. Sans atteindre une taille industrielle, il constitue une activité intéressante qui occupe une dizaine d'éleveurs. Toutefois, du fait de l'étroitesse du marché local et de l'incidence des produits importés, son développement reste bien incertain malgré les investissements importants déjà réalisés.

L'influence urbaine provoque l'apparition d'une agriculture plus diversifiée et d'un nouveau type d'agriculteur (5). Désormais, les activités de cueillette (coprah) s'effacent progressivement devant une agriculture utilisatrice de techniques plus élaborées et de capitaux importants. L'agriculture traditionnelle subsiste encore mais, par suite des faibles revenus qu'elle procure, de la rareté et de la cherté de la main-d'œuvre qu'elle nécessite (6), elle est vouée à n'occuper qu'un rôle second. D'autre part, la valeur de la terre, accrue par la pression urbaine, justifie mal cette agriculture résiduelle.

Des anciennes productions, seule celle du coprah survit. En effet, la vanille n'est plus cultivée depuis 1960-1962, les plantations de café sont quasi abandonnées et suffisent à grand'peine à la consommation locale.

(5) Surtout à Paea où il existe encore de la terre à vocation agricole et des hommes pour la travailler.

(6) Faute de terre et d'emplois rémunérateurs, la main-d'œuvre locale est conduite à abandonner les activités agricoles pour se consacrer au salariat urbain.

Le coprah

Le coprah constitue encore une ressource agricole et, paradoxalement, les communes de Punaauia et de Paea sont parmi les plus grosses productrices de coprah de Tahiti. Cependant, la production décroît régulièrement. En 1960, elle était estimée à 470 tonnes à Punaauia et 425 tonnes à Paea. A l'heure actuelle, elle est inférieure à 200 tonnes pour les deux communes.

Les apports de douze mois consécutifs à l'huilerie de Tahiti (7) ont été les suivants :

Tableau 27 – La production de coprah à Punaauia et à Paea (octobre 1967-septembre 1968)*

	Punaauia			Paea			ensemble		
	Demis	Autres**	Total	Demis	Autres**	Total	Demis	Autres**	Total
Nombre de producteurs	31	57	88	51	70	121	82	127	209
Production ***	96 577	20 756	117 333	72 473	37 699	110 172	169 050	58 455	227 505
soit	82,3%	17,7%	100 %	65,7%	34,3%	100%	74,3%	25,7%	100%
Nombre d'apports	82	81	163	173	138	311	255	219	474
Production moyenne*** par producteur	3 115	364	1 333	1 421	536	910	2 049	460	1 088
Moyenne des apports***	1 117	255	719	418	273	354	663	271	479
Moyenne des apports par producteur	2,6	1,4	1,9	3,4	2,0	2,5	3,1	1,7	2,2

* Source : huilerie de Tahiti

** «Autres» : producteurs autres que ceux d'origine «demie»

*** En kilo.

La grande cocoteraie littorale appartenant aux «Demis», il est intéressant de distinguer leurs productions de celles des autres producteurs. Dès lors, il est possible de faire quelques observations :

- 74,3% de la production de coprah des communes de Punaauia et de Paea sont assurés par le groupe «Demi». Cela n'est guère surprenant puisque ce groupe détient la majeure partie de la cocoteraie littorale. Cependant, la production moyenne de chaque producteur apparaît peu importante : 3,1 tonnes à Punaauia (7) contre 1,4 tonne à Paea.
- les autres producteurs sont nombreux, mais la faiblesse de leur production (25,7%) et de leurs apports interdisent de penser qu'il s'agisse pour eux de leurs seules activités. En fait, le coprah est davantage un moyen de se procurer facilement un peu d'argent venant s'ajouter à des revenus salariaux ou agricoles. En effet, les recettes fournies par le coprah sont faibles.

(7) A Punaauia, un seul producteur assure 77,4% de la production du groupe «Demi», et 62,3% de la production globale du district ; cela fausse singulièrement le calcul de toute moyenne. Sans ce producteur, la production du groupe «Demi» tombe alors à 22,8 tonnes, la production moyenne à 760 kilos et la moyenne des apports à 300 kilos.

En fait, les producteurs de coprah pouvant être considérés comme tels sont peu nombreux (8). Pour les autres, le coprah n'est qu'une ressource d'appoint parfois appréciable. Sur la base des cours pratiqués en 1968, les recettes fournies par le coprah atteignent 3,2 millions F.C.P., soit 1,7 million à Punaauia et 1,5 million à Paea. Pour tous ou presque, c'est une activité marginale dont l'intérêt et le rapport sont faibles étant donné les difficultés rencontrées et la valeur de la terre. Aussi, n'est-il pas étonnant de voir ces cocoteraies pratiquement abandonnées et, devenues des friches urbaines, enserrées par les lotissements et les quartiers résidentiels.

La pêche

Tout polynésien est encore à l'heure actuelle pêcheur, voire agriculteur. Ces activités, souvent pratiquées pendant le week-end, sont une forme de loisirs pour ceux qui travaillent habituellement en ville ; en outre, elles procurent des compléments alimentaires non négligeables consommés en famille, et dont les surplus sont distribués ou plus rarement vendus.

Les pêcheurs spécialisés sont peu nombreux (3% de la population active). La plupart sont d'origine insulaire (Tuamotu et Iles sous le Vent) et travaillent isolément. Ils pratiquent une pêche lagunaire à l'aide d'engins peu modernes : éperviers, filets tournants, fusil sous-marin. Les grandes pêches d'autrefois (pêche au caillou et au grand filet) qui nécessitaient la participation d'un grand nombre de personnes, ne sont plus pratiquées. Elles étaient l'expression d'une vie collective et d'une cohésion du groupe villageois qui se sont fortement atténuées avec la transformation des genres de vie. Toutefois, à Paea, quelques pêcheurs travaillent encore en communauté. Quoi qu'il en soit, la pêche traditionnelle reste encore vivace tant elle fait partie du mode de vie polynésien.

Quelques pêcheurs se sont orientés vers des techniques plus modernes. Cette pêche se pratique en haute mer et nécessite l'emploi de bateaux à moteurs (bonitiers) et d'engins plus modernes. Peu nombreux sont ceux qui peuvent se lancer dans une telle entreprise nécessitant des investissements importants. Aussi, la plupart des pêcheurs professionnels sont-ils en fait des ouvriers, salariés de patrons pêcheurs résidant dans ces communes ou à Papeete.

Les produits de la pêche, base de l'alimentation, sont très recherchés. Ils sont vendus sur place - au porte à porte ou au bord de la route - chez les commerçants locaux ; une partie est également écoulée sur le marché de Papeete.

Tableau 28 – Apports sur le marché de Papeete (9)

Punaauia .. :	7,8 tonnes, soit 5,4% des apports
Paea	3,0 tonnes, soit 2,1% des apports

Les espèces vendues sont très variées : poissons du lagon mais aussi bonites, thons, ature ... selon la saison.

La pêche joue un rôle important dans la vie de ces communes dans la mesure où elle est l'expression d'un mode de vie traditionnel qui se maintient de plus en plus difficilement. Sa valeur économique n'est pas négligeable surtout par l'autoconsommation, mais elle est dans ces communes une activité marginale.

(8) Sur 209 producteurs, 160 ont commercialisé moins d'une tonne de coprah en douze mois, et 3 plus de cinq tonnes.

(9) ROBINEAU Claude : Enquête Fruits-Légumes-Poissons, mai 1968-avril 1969 (inédit).

LES GENRES DE VIE ET LES TRANSFORMATIONS SOCIALES

Les analyses démographiques et socio-professionnelles ont mis en évidence une diversification des structures. Ainsi, l'irruption du fait urbain dans ces communes a provoqué la rencontre des groupes sociaux et culturels très différents.

A l'origine, ces communes, anciens districts ruraux, se caractérisaient par une homogénéité du genre de vie de ses habitants. La cohérence de la société villageoise s'appuyait sur une identité des activités professionnelles, des styles de vie, des traditions. L'encadrement traditionnel constitué par les tavana (chefs de districts) et les pasteurs facilitait la vie du groupe et maintenait sa cohérence à l'intérieur du cadre limité du district ou de la paroisse.

Avec le développement de l'urbanisation, le cadre du district s'est trouvé bien vite dépassé et brutalement élargi jusqu'à la ville. Petit à petit, une société d'un nouveau type s'est substituée à la société rurale traditionnelle. Cette évolution s'est accomplie de deux façons : par l'arrivée de citadins ayant des genres de vie et des comportements différents et par l'évolution des ruraux qui ont abandonné les activités rurales traditionnelles et rapidement modifié leur façon de vivre.

A des genres de vie ruraux, auraient pu succéder des genres de vie d'un type nouveau, d'un caractère urbain, mais présentant une certaine homogénéité. En fait, il n'en a rien été car le contenu humain de ces communes s'est trouvé modifié par l'arrivée de populations culturellement et économiquement très différentes. On pense alors immédiatement à l'impact des Européens, résidents ou expatriés. En réalité, il ne faut exclure aucun groupe, les critères mis en cause tenant aussi bien de l'origine géographique que de la catégorie socio-professionnelle, ou de l'ethnie, certains se recoupant d'ailleurs.

En face d'une telle diversité l'unité sociologique du district a éclaté pour laisser place à une pluralité liée à des cadres de vie et des modes culturels différents. Cela revient à poser un problème d'intégration sociale entre des urbains nouvellement installés et les couches rurales traditionnelles. Concrètement, la chose est visible au niveau de l'espace qui se trouve ainsi cloisonné. On peut alors discuter pour savoir si ce cloisonnement sociologique de l'espace est la conséquence ou la cause des difficultés de l'assimilation. Quoi qu'il en soit, on observe une juxtaposition d'ilots de peuplement «ethniquement ou socio-économiquement» homogènes, mais sans relations les uns avec les autres. Même les contacts de voisinage sont réduits à l'extrême, et l'on est bien loin des rapports qui liaient les villageois d'autrefois. Aux rapports collectifs, se sont substituées des relations établies à un niveau individuel.

Va-t-on vers une homogénéisation des milieux urbains et ruraux jusqu'ici nettement tranchés ? Certains exemples semblent le prouver, mais il serait abusif de vouloir généraliser. A cet égard, il convient de séparer les deux communes. Parce que moins touchée par l'urbanisation, Paea a conservé un style de vie plus rural, basé sur la persistance d'une vie villageoise, certes moins intense que dans le passé, mais encore cohérente, tout au moins au niveau des Polynésiens. A Punaauia, au contraire, la société villageoise a perdu sa force et sa cohérence. Les processus de l'urbanisation y sont fortement engagés et les transformations socio-économiques qui en découlent ont largement touché la population.

A l'homogénéité des activités professionnelles a succédé une grande diversité. Le salariat urbain a eu, à cet égard, une grande influence. En outre, il a provoqué un éclatement du cadre de vie.

Avec les activités rurales d'autrefois, travail et repos se trouvaient étroitement associés dans un même espace. Désormais, il existe une séparation très nette entre l'espace de travail, le plus souvent urbain, et l'espace de repos de la commune. Les déplacements pendulaires, ainsi que l'atonie de la vie de la commune au cours de la journée, en rendent aisément compte. La fonction résidentielle est devenue la fonction première de ces communes, véritables «cités-dortoirs».

Dans le même temps, l'environnement immédiat a évolué avec l'extension de l'espace bâti, les transformations de l'habitat, la croissance démographique, le rôle second de l'agriculture. L'espace rural familier disparaît peu à peu pour laisser place à un espace urbanisé dans lequel la population locale perd son identité.

Ces changements structureaux se sont accompagnés d'une augmentation des revenus, liés aux salaires, aux loyers, à la rente foncière. Les revenus croissent mais sont inégalement répartis à l'intérieur de la population (10). Au niveau du salariat qui représente les 2/3 des revenus, on observe des disparités tout aussi importantes, que l'on retrouvera au niveau de la consommation. Ces formes d'inégalité accentuent les clivages entre les différentes catégories socio-professionnelles et entre les différents groupes ethniques.

L'augmentation des revenus a provoqué une élévation du niveau de vie et des transformations radicales de la consommation qui s'est accrue et diversifiée. Au niveau de l'alimentation, on assiste à une diminution de l'autoconsommation. Les produits traditionnels, devenus chers, sont délaissés au profit des aliments en conserves (bœuf, beurre, notamment). Dans le même temps, les éléments du confort se multiplient et l'équipement des ménages s'accroît (11). Ces achats de biens durables correspondent certes à des besoins, mais leur acquisition traduit bien souvent un comportement ostentatoire. Comme le dit G. RINGON : « Sous le signe de la consommation se déroule une gigantesque compétition sociale qui trouve son origine et sa dynamique actuelle dans les rapports coloniaux » (12).

Alors que les besoins élémentaires en matière de logement et d'alimentation ne sont pas satisfaits, ces achats, facilités par le crédit, grèvent lourdement les budgets. Dans certains cas, les remboursements mensuels peuvent atteindre 60 à 80% du salaire.

Les comportements en matière de consommation traduisent une évolution des modèles culturels. Les genres de vie originaux des Polynésiens ont tendance à se calquer sur ceux des Européens. Les pratiques anciennes liées à la culture polynésienne sont de plus en plus délaissées et supplantées par des pratiques liées à des modes de vie « occidentalisés ». Parce qu'elles sont proches de Papeete, d'où viennent les influences et les innovations, et avec laquelle elles ont des relations étroites, ces communes s'intègrent progressivement à la ville en s'adaptant à de nouveaux genres de vie. En effet, sans atteindre les trépidations des grandes métropoles, le rythme de vie s'est considérablement accéléré si bien que, même à Tahiti, les conditions de vie des sociétés urbaines ne sont pas inconnues.

Aux heures de pointe, la saturation du réseau routier provoque aux portes de Papeete d'énormes embouteillages qui allongent la durée des trajets. A midi, les retours vers la banlieue sont moins fréquents, si bien que le temps passé hors du foyer s'accroît régulièrement. Après le travail, les « banlieusards » rentrent chez eux où repas, télévision et repos les retiennent à la maison.

Dans ces conditions, la vie des communes est réglée par les mouvements pendulaires. Les relations sont réduites au cadre de la famille et les rapports sociaux limités.

(10) L'enquête sur les budgets familiaux, effectuée par la S.E.D.E.S. en 1967-1968 a donné les résultats suivants (Européens expatriés exclus) :

Revenus mensuels (en F.C.P.)

	Par ménages budgétaires	Par personne	Par actif
Polynésiens	29 724	4 973	15 708
Demis	46 152	10 033	25 387
Européens fixés	50 117	13 363	31 653
Chinois	59 784	9 051	23 665
ensemble	34 174	6 886	19 897

(11) Selon l'enquête de la S.E.D.E.S. en 1967, 85% des ménages possèdent un moyen de locomotion à moteur (57% ont une voiture, les autres un scooter ou un vélomoteur), 80% un transistor, 44% un tourne disques, 34% la télévision. Au niveau du confort ménager, 63% des ménages ont un réfrigérateur, 40% une cuisinière à gaz, 52% une machine à coudre.

(12) G. RINGON, 1971, chapitre 7, pp.123-166.

Les choses changent en fin de semaine. Le rythme de vie se ralentit et tend vers celui du monde rural. En effet, à travers les loisirs, la population polynésienne renoue avec un mode de vie traditionnel et retrouve partiellement la vie et les activités des «villages» d'autrefois. Les quartiers s'animent et la vie de relation s'élargit considérablement.

Pêche, ramassage des fruits, entretien des jardins et des maisons occupent les familles. Le «maa tahiti», préparé au four tahitien, remplace le repas habituel à base de conserves. Les familles «endimanchées» renouent avec la pratique religieuse, rendent visite aux parents et amis, font parfois la traditionnelle promenade du tour de l'île, ou vont «baigner la mer ou la rivière». Les soirées se prolongent par d'interminables discussions devant un verre de bière, par des chants ou des jeux.

Ces comportements sont ceux d'une population qui, malgré les changements apportés par l'urbanisation, n'a pas totalement rompu avec un style de vie ancien. Mais pour combien de temps encore ? Le maintien de ces formes de vie est de plus en plus menacé. Les jeunes ont tendance à s'en exclure. Ils vont se distraire à l'extérieur et participent de moins en moins à la vie des communes. De la même façon, l'irruption des Européens et l'installation de citadins ont renforcé l'hétérogénéité socio-culturelle si bien qu'une partie de plus en plus grande de la population ne souscrit pas à ces formes de vie et reste étrangère à la commune. Au contraire, elle introduit des modes de vie qui lui sont propres et qui, finalement, sont préjudiciables au maintien des modèles anciens.



Ainsi, au niveau du contenu humain, ces communes appartiennent au monde urbain. Les activités se diversifient de plus en plus, mais la plupart sont liées aux fonctions urbaines de Papeete et appartiennent aux deux grands secteurs moteurs du développement urbain que sont le secteur bâtiment-travaux publics et le secteur tertiaire. L'élargissement du marché du travail et de l'offre d'emploi ont fortement stimulé le salariat urbain et entraîne une prolétarianisation de la population de ces communes. A l'inverse, l'économie rurale, le plus souvent exercée dans le cadre de l'entreprise familiale, n'est plus désormais qu'une activité résiduelle. Malgré ses efforts d'adaptation, elle est vouée, à la limite, à une disparition complète par manque d'hommes et de terres.

A ces transformations économiques viennent s'ajouter les transformations sociales qui ont abouti à un éclatement de la société rurale. La rencontre dans ces communes de groupes socio-culturels fort différents, a accéléré le bouleversement des structures traditionnelles et la décadence des modèles culturels anciens. Les modes de vie qui se mettent en place en sont une parfaite illustration.

5

Les structures foncières et financières

Le phénomène de diffusion urbaine et les conséquences qu'il entraîne sur l'évolution de ces communes dépendent des structures foncières préexistantes à l'expansion urbaine. Ce facteur, proprement interne, est important et déterminant pour l'urbanisation car, selon les cas, il peut la freiner ou, au contraire, la faciliter. Qu'en est-il à Punaauia et à Paea ?

LA STRUCTURE FONCIÈRE

Le dépouillement des documents du cadastre (1) permet de dresser le tableau de la structure foncière antérieure à l'expansion urbaine :

Tableau 29

Taille des parcelles**	Communes : Punaauia*		Paea		ensemble	
	Parcelles %	Superficie %	Parcelles %	Superficie %	Parcelles %	Superficie %
0 - 0,5 ha	26,4	1,0	27,8	1,7	27,3	1,3
0,5 - 1 ha	21,0	2,0	16,7	3,0	18,2	2,5
1 à 5 ha	35,4	11,0	34,4	20,3	34,7	15,9
Plus de 5 ha	17,2	86,0	21,1	75,9	19,8	80,3
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

* Moins la vallée de la Punaruu

** Cette classification a été établie pour faire ressortir l'importance de la micro-propriété (moins de 1 ha), et surtout celle de la grande propriété (plus de 5 ha), cette dernière taille nous paraissant significative de la grande propriété dans la plaine côtière.

(1) A noter que le plan cadastral date, selon les secteurs, de 1929, 1947, 1961. Les superficies cadastrées sont pour la plupart situées dans la plaine littorale et les vallées.

Les documents du cadastre font ressortir l'importance des parcelles inférieures à 1 ha : 45,5% des parcelles qui représentent seulement 3,8% des superficies cadastrées. En revanche, la grande propriété couvre la quasi totalité des communes : 80,3% des surfaces cadastrées pour seulement 19,8% des parcelles recensées.

La ventilation kilométrique du plan parcellaire montre une inégale répartition des parcelles à l'intérieur des communes. On peut ainsi distinguer :

- des secteurs où prédominent les parcelles de petite dimension : points kilométriques 12, 19, 21 et 22 (60 à 80% des parcelles ont moins de 1 ha) ;
- d'autres où prédominent les parcelles de grande dimension : points kilométriques 7 à 11, 13 à 18, 23 à 29.

Si l'on reporte les différents secteurs sur la carte de l'habitat, on constate une concordance parfaite entre les zones de micro-parcelles et les zones d'habitat polynésien ancien : la même opération fait ressortir la concordance entre les zones de grande propriété et les zones où se rencontrent les formes les plus récentes de l'urbanisation qui se fait à partir des îlots de grande propriété.

En poussant plus loin l'analyse des données fournies par le cadastre, on s'aperçoit que la terre est inégalement partagée entre les différents groupes «ethniques». Elle appartient essentiellement aux «Demis» et aux Polynésiens (2).

Les «Demis» détiennent la plus grande partie de la terre sous la forme de grands domaines. Ces propriétés, acquises entre 1880 et 1920, constituent les grandes cocoteraies de la plaine littorale et sont l'expression d'une influence urbaine ancienne basée sur le capital foncier et une exploitation agricole en faire valoir indirect. Actuellement, l'influence urbaine est d'une autre nature et beaucoup plus directe. Le statut juridique des terres appartenant aux «Demis» est simple et clair ; il est le résultat de l'application du Code Civil métropolitain à la Polynésie et de son utilisation systématique par les «Demis». La propriété individuelle caractérise ce statut. Cela facilite les transactions, car nul obstacle juridique ne peut les freiner.

A l'inverse, la propriété détenue par les Tahitiens est peu importante ; elle est limitée aux zones d'habitat ancien et aux terres peu convoitées des vallées. Le statut juridique en est infiniment plus complexe, mais découle, lui aussi, de l'application du Code Civil. Toutefois, l'indivision légale est conçue comme un état transitoire alors que, dans le droit coutumier polynésien, elle correspond à un état permanent. Ceci explique l'importance de l'indivision dans la propriété détenue par les Polynésiens.

Les situations d'indivision sont à l'origine de conflits fonciers d'autant plus aigus que la terre prend de la valeur et d'autant plus inextricables que les indivisaires sont nombreux. Ces obstacles ont freiné l'urbanisation et font qu'elle n'a pu toucher de la même façon l'ensemble des communes. Pourtant, il ne faut pas donner à ce phénomène une importance démesurée car, s'il peut constituer un facteur limitatif dans le domaine agricole, il n'a pas la même importance en matière d'urbanisation. La situation actuelle est là pour le prouver. Cela tient à plusieurs raisons.

Les terres indivises sont encore nombreuses (surtout à Paea) mais ne représentent que de faibles superficies (3). De plus, elles sont situées à l'intérieur des zones d'habitat ancien ou dans les vallées c'est-à-dire en des endroits où, en définitive, elles ne gênent que très faiblement le développement de l'urbanisation. Il faut ajouter que le plus souvent la situation juridique des terres est corrigée par une situation de fait (4) : partages effectifs mais non déclarés, accords à l'amiable sur l'occupation ou la cession d'une terre, échange de droits indivis. C'est ainsi que beaucoup de terres sont occupées par des indivisaires qui se

(2) En effet, à la suite du décret du 25 juin 1934 qui régleme les transferts de terre aux étrangers, les Chinois ne peuvent accéder que très difficilement à la propriété foncière. Quant aux Européens, leur influence est récente.

(3) GRAND (A.), pp. 49 et 50. Les terres indivises à Paea représentent 30% des parcelles et 50,50% des superficies. Il est difficile de connaître la situation exacte en cette matière car il n'existe pas de fichier cadastral des parcelles où sont notés les transferts successifs.

(4) Ceci pour éviter les frais, parfois élevés, de cadastrage et d'enregistrement.

comportent en fait comme s'ils étaient les seuls propriétaires de la parcelle. Une telle situation ne constitue donc pas un frein à l'urbanisation en milieu polynésien.

Paradoxalement, l'indivision apparaît même comme un facteur bénéfique en ce sens qu'elle permet la conservation du patrimoine foncier polynésien. En effet, elle ne constitue une gêne que pour les acheteurs, généralement «Demis» ou Européens ; mais, là encore, des biais peuvent être trouvés qui permettent le développement de l'urbanisation ; il s'agit de la location de ces terres : baux à 3, 6, 9 ans, ou baux emphytéotiques.

Tout ceci fait qu'en définitive la situation foncière n'était pas défavorable à l'expansion urbaine ; celle-ci apparaît en retour comme un facteur très puissant d'évolution de la propriété. La multiplication des lotissements et des opérations immobilières de toutes sortes a pour résultat de morceller la terre, d'accroître le nombre des propriétaires et ainsi de modifier très sensiblement la structure foncière au profit quasi exclusif des «Demis» et des Européens, c'est-à-dire des groupes socio-économiques les plus influents et les plus puissants.

LES MUTATIONS FONCIÈRES

La croissance urbaine a entraîné une consommation croissante d'espace et l'affectation à des besoins urbains de la terre disponible. La demande de plus en plus forte de terre et leur relative pénurie (5) entraînent une élévation des cours et une spéculation effrénée. La cherté de la terre a pour conséquence une sélection des propriétaires, car seuls ceux qui bénéficient de hauts revenus peuvent investir et acquérir des terres.

Tableau 30 – Les mutations foncières à Punaauia et Paea, 1959-1970
Source : Service de l'Enregistrement

Années	Nombre de transactions	Punaauia			Paea			ensemble		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
1959	17	4	13	9	1	11	26	5	24	
1960	14	1	10	10	1	3	33	2	13	
1961	13	5	8	84	—	10	97	5	18	
1962	23	3	14	54	1	8	77	4	22	
1963	43	3	7	24	4	—	67	7	7	
1964	39	9	16	37	4	7	76	13	23	
1965	80	6	18	49	—	18	129	6	36	
1966	70	8	18	45	3	7	115	11	25	
1967	74	5	23	47	3	16	121	8	39	
1968	55	9	18	45	3	7	100	12	25	
1969	63	12	16	66	7	4	129	19	20	
1970	81	4	17	23	4	14	104	8	31	
Total	572	69	178	502	31	105	1074	100	283	
TOTAL		819			638			1457		

1 - terres individuelles non bâties ;

2 - terres individuelles bâties,

3 - autres transactions : baux, vente de droits indivis, échanges, partages, donations, viagers, apports en société, divers.

(5) Relative pénurie, car l'urbanisation se fait principalement dans la plaine littorale viabilisée, mais déjà presque saturée, dédaignant les immenses terres de montagne, bon marché mais non viabilisées.

Tableau 31 — *Ventes de terres individuelles non bâties*
 Source : Service de l'Enregistrement

	Punaauia			Paea			ensemble		
	N	S	P(1)	N	S	P	N	S	P
1959	17	4,6	4,6	9	23,7	0,2	26	28,3	4,8
1960	14	24,6	3,7	19	30,4	2,5	33	55,0	6,2
1961	13	7,0	0,5	84	17,0	12,1	97	24,0	12,6
1962	23	17,4	6,2	54	99,1	17,1	77	116,5	23,3
1963	43	18,6	22,2	24	0,8	5,1	67	19,4	27,3
1964	39	39,4	27,6	37	7,9	11,0	76	47,3	38,6
1965	80	34,6	84,7	49	13,1	23,4	129	47,7	108,1
1966	70	29,1	53,1	45	9,5	14,8	115	38,6	67,9
1967	74	21,2	70,4	47	11,7	21,9	121	32,9	92,3
1968	55	22,8	68,8	45	8,7	27,2	100	31,5	96,0
1969	63	16,8	57,0	66	34,6	68,7	129	51,4	125,7
1970	81	13,3	74,7	23	13,1	11,3	104	26,4	86,0
Total ...	572	249,3	473,5	502	269,6	215,3	1074	518,9	688,8

N = Nombre de transactions S = Superficie en hectares P = Montant des transactions, en millions F.C.P.

(1) Sommes déclarées auprès du service de l'enregistrement. Il est possible, comme c'est généralement le cas en cette matière, que les sommes déclarées aient été volontairement minorées. Certains exemples nous laissent à penser que cette minoration atteint jusqu'à 40% de la somme réelle.

Tableau 32 — *Ventes des propriétés bâties*
 Source : Service de l'Enregistrement

	Punaauia			Paea			ensemble		
	N	S	P(1)	N	S	P	N	S	P
1959	4	1,1	3,4	1	17,3	0,5	5	18,4	3,9
1960	1	0,5	2,0	1	—	0,2	2	0,5	2,2
1961	5	0,7	6,7	—	—	—	5	0,7	6,7
1962	3	2,5	11,1	1	0,2	1,2	4	2,7	12,3
1963	3	1,4	5,7	4	0,7	3,2	7	2,1	8,9
1964	9	3,4	26,2	4	0,5	4,2	13	3,9	30,6
1965	6	1,5	9,6	—	—	—	6	1,5	9,6
1966	8	1,2	13,0	3	0,5	4,0	11	1,7	17,0
1967	5	2,2	24,7	3	4,8	12,9	8	7,0	37,6
1968	9	16,2	41,3	3	2,7	5,2	12	18,9	46,5
1969	12	5,8	68,9	7	21,0	26,3	19	26,8	95,2
1970	4	1,1	14,6	4	0,9	14,5	8	2,0	29,1
Total ...	69	37,6	227,2	31	48,6	72,2	100	86,2	299,5

N = Nombre de transactions S = Superficie en hectares P = Montant des transactions, en millions de F.C.P.

Jusque vers 1950, le marché de la terre était dominé par la vocation agricole du sol. Il en est résulté une appropriation citadine (essentiellement « demie ») réalisée en fonction d'une préoccupation agricole.

Aujourd'hui, les flux fonciers subissent la pression d'une demande extra-agricole à des fins résidentielles. L'analyse des mutations foncières effectuées entre 1959 et 1970 fait ressortir un très grand dynamisme de ce marché (Tableau 30).

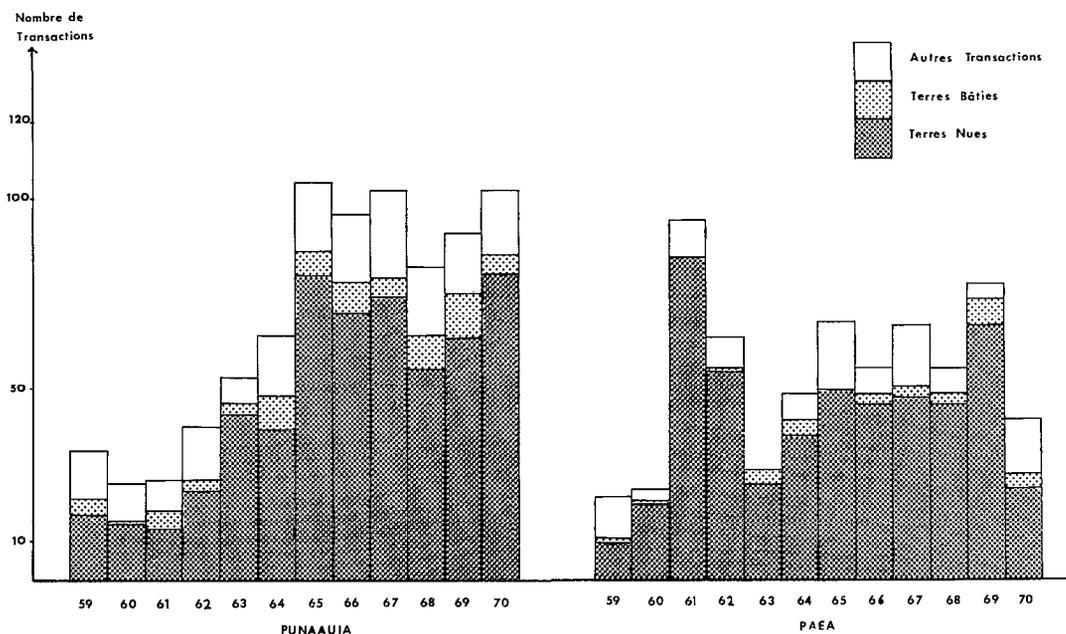


Fig. 15 - Les mutations foncières

Les flux fonciers se situent à un niveau élevé. Si le nombre des transactions semble avoir atteint une certaine stabilité, par contre, les superficies concernées diminuent sensiblement alors que les capitaux engagés croissent régulièrement.

Ces faits montrent une demande soutenue de terre à bâtir qui détermine un renchérissement du sol et, partant, incite les acquéreurs à choisir des parcelles de plus en plus petites. En effet, si dans les années 1960-1965, les transactions portaient sur des terres de 1 000 à 10 000 m², à l'heure actuelle, les transactions sur des parcelles de 500 à 800 m² sont très fréquentes. A l'inverse, les sommes engagées augmentent régulièrement : 80 à 100 millions de F.C.P. par an uniquement pour les terres non bâties (à titre de référence, les recettes procurées par le coprah représentent 3 à 4 millions F.C.P. par an).

Le nombre des transactions diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Papeete : 56,2% des transactions ont été enregistrées à Punaauia contre 43,8% à Paea.

La majeure partie des transactions (73,8%) porte sur des terres individuelles non bâties (70,0% à Punaauia et 78,5% à Paea) et, à un degré plus faible, sur les propriétés bâties. Les autres transactions vont de la vente de droits indivis et des baux aux apports en société ou aux viagers. Toutefois, en ce qui concerne les propriétés bâties, il convient de noter l'importance des terres transférées et des capitaux engagés (notamment à Punaauia) en regard du nombre peu important de transactions.

La plupart des terres transférées se trouvent dans la plaine littorale. Cependant, depuis 1965, on observe un nombre croissant de transactions portant sur des terres situées en montagne ou dans les vallées. En outre, un petit nombre de transactions portant sur des superficies importantes de terres de la montagne ou de la plaine, ont été effectuées pour mettre en place un certain nombre de réserves foncières. Ces réserves foncières ont été constituées, soit par des organismes publics ou para-publics (Administration Territoriale, Socredo, Scet Coopération et S.E.T.I.L.), soit par des sociétés immobilières locales ou extérieures au Territoire.

Les ventes des terres sont effectuées par les «autochtones» (5) de ces communes et aboutissent petit à petit au démantèlement des grandes propriétés. Les vendeurs, dans la plupart des cas, appartiennent aux grandes familles «demies» de Tahiti, et sont, en définitive, peu nombreux. Quant aux acheteurs, ils sont, le plus souvent, originaires de Papeete ou, en tous cas, de la zone urbaine et appartiennent à des groupes «ethniques» différents. On aboutit alors à un transfert de la propriété «demie» à d'autres groupes (Polynésiens, Chinois et Européens) ou à un transfert à l'intérieur du groupe «demi».

Le prix moyen d'une transaction portant sur les terres non bâties s'élève à 825 000 F.C.P. à Punaauia contre 429 000 F.C.P. à Paea, et fait ressortir un prix moyen de la terre assez faible : 200 F.C.P. le m² à Punaauia et 80 F.C.P. à Paea. Mais il faut tenir compte du fait que ces prix sont en fait une moyenne arithmétique ne tenant compte ni de l'usure de l'argent entre 1959 et 1970, ni de la localisation extrêmement variable des terres, ni de la minoration habituelle des prix déclarés. Le prix de la terre à bâtir diminue de Punaauia à Paea. En règle générale, son prix est fonction de deux variables :

- la localisation : distance par rapport à Papeete, situation par rapport à la mer, à la route de ceinture, plaine ou montagne ;
- le degré de viabilisation : eau, électricité, voies d'accès.

A l'heure actuelle, en se basant sur des exemples précis et connus, il est possible d'établir une «fourchette» des prix détaillée et précise :

Tableau 33

Communes	Punaauia	Paea
	F.C.P./m ²	F.C.P./m ²
Localisation		
Bord de mer	2 000 - 4 000	1 500 - 3 000
Bord de route	600 - 1 500	400 - 1 200
Plaine	300 - 1 000	200 - 1 000
Montagne*	1 000 - 2 000	—
Montagne**	20 - 100	—

* Parcelles viabilisées
 ** Terres nues et non viabilisées

En ce qui concerne les propriétés bâties, les prix atteints sont fort élevés. Une transaction moyenne atteint 3,3 millions F.C.P. à Punaauia et 2,3 millions F.C.P. à Paea, ce qui fait ressortir le prix du m² à 600 et 150 F.C.P. Là encore, les prix sont très variables et concernent des types de transactions très différents. En effet, on y trouve aussi bien la vente de l'hôtel Moana-Nui que la vente d'un grand terrain avec une petite construction ou, au contraire, un petit terrain et une habitation plus importante ; à la limite, chaque transaction constitue un cas d'espèce.

(5)* Ce terme est pris ici dans le sens de «originaire de la commune».

Ces prix très élevés entraînent une impossibilité pour les ménages peu aisés d'acquérir de la terre et les condamnent, soit à la location et à une installation sur des terres peu favorables à l'habitat, soit à rechercher l'accueil de parents déjà installés contribuant ainsi à une densification de l'habitat.

En outre, ces prix expliquent la main-mise sur les terres de titulaires de gros revenus et le renforcement de la propriété citadine, souvent tournée vers des opérations purement spéculatives. En l'absence de toute législation de protection foncière, la spéculation ne connaît aucun frein. Pour certaines terres, nous avons pu noter deux ou trois ventes successives étalées sur deux ans ; chaque vente laisse de substantiels bénéfices au vendeur et représente une rémunération du capital supérieure à 10% par an.

D'autres sources de spéculation existent. La plus simple consiste à morceler une parcelle de grande dimension, le bénéfice pouvant alors servir à financer une construction sur la partie conservée. Une autre forme consiste dans la revente d'une parcelle après y avoir édifié une habitation. En général, le prix total de la transaction finale (terrain construction) revient à donner au sol une plus-value très importante.

Une autre source de spéculation réside dans les opérations immobilières du type lotissement (6). Ces opérations sont réalisées par des sociétés immobilières locales, par des sociétés d'économie mixte ou par des particuliers. Les capitaux employés sont le plus souvent d'origine urbaine et proviennent des catégories sociales les plus aisées. Ces lotissements réalisés à partir des grandes parcelles de la propriété « demie » facilitent les ventes de terres et l'urbanisation. A Punaauia, pour les années 1965, 1966, 1967, 69,3% des transferts de terres non bâties ont été réalisés dans le cadre d'ensembles lotis, contre 58,1% à Paea. A l'heure actuelle, il semble donc que l'urbanisation passe obligatoirement par le stade du lotissement privé.

LE PRIX DE LA CONSTRUCTION

Les capitaux mobilisés par le foncier sont extrêmement importants à Punaauia et à Paea. Mais ce ne sont pas les seuls capitaux investis dans ces communes. En effet, il convient de leur ajouter les investissements effectués dans la construction, où les capitaux mis en œuvre augmentent sans cesse avec le développement de la construction et la montée régulière des prix.

Le prix de la construction varie à l'extrême suivant le type de construction et les matériaux utilisés. En général, il est relativement cher ; la « fourchette » des prix est de 200 000 F.C.P. à 1 500 000 F.C.P. pour une habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire et, de ce fait, édifiée selon un plan agréé et dotée d'un équipement (sanitaire en particulier) satisfaisant. Le prix moyen au mètre carré bâti est de 10 000 F.C.P., la fourchette étant de 5 000 à 15 000 F.C.P.

La fourchette des prix est largement ouverte. Les constructions en dur sont les plus chères, non pas tellement à cause de la cherté des matériaux, mais par suite d'une superficie habitable généralement importante. Certaines dépassent les prix moyens mais cela tient à leur aménagement luxueux et aux éléments du confort. Les constructions semi-dur, qui utilisent des matériaux légers, notamment pour la toiture, coûtent, en général moins cher, mais cela tient au fait qu'elles sont souvent plus petites. Enfin, les habitations légères, édifiées en bois ou à l'aide de matériaux dérivés du bois, sont les moins chères, mais leur superficie habitable est faible et les éléments du confort fort restreints. Certaines constructions de ce type n'atteignent même pas les prix minima indiqués plus haut ; il s'agit alors d'habitations souvent édifiées en marge des règlements administratifs, sommairement équipées, et utilisant des matériaux de récupération. Ce type de construction est encore très répandu dans les catégories socio-économiquement défavorisées, en particulier chez les Polynésiens originaires des îles qui recréent ici l'habitat de leur milieu d'origine.

(6) Sauf dans le cas de lotissements de haut standing, les opérations de lotissements sont sommaires et ne fournissent qu'une viabilité médiocre.

Le prix de la construction est fonction de la nature de l'habitation et, partant, des matériaux utilisés. A l'exception des matériaux agglomérés (pinex) bon marché, les autres matériaux sont chers. Les matériaux importés (fer, ciment, tôles ondulées, bois) sont onéreux car grevés par les prix du transport et les droits d'entrée. Entre 1962 et 1970, leur augmentation a atteint 40%, renchérissant d'autant le prix de la construction.

Les matériaux locaux, d'origine végétale, servent essentiellement pour la toiture (pandanus et palmes de cocotiers tressés) ou les murs (bambous éclatés et tressés). Malgré leur belle apparence, ils sont de moins en moins utilisés par suite de leur pénurie relative et de leur cherté. Peu résistants, ils doivent être changés fréquemment (environ tous les cinq ans). Peu rentables, ils sont abandonnés par les Polynésiens au profit des matériaux importés (tôles ondulées, notamment). Les Européens font un plus grand emploi de ces matériaux, et assurent ainsi la survivance d'un style polynésien, certes fortement altéré, mais encore traditionnel.

Malgré son coût élevé, l'amortissement des capitaux engagés dans la construction est rapide. On estime généralement qu'il se fait en cinq ans. Cela tient aux prix soutenus des locations. A cet égard, les communes de Punaauia et, à un degré plus faible, de Paea, sont fortement privilégiées, car la demande de locations y est très forte. Les prix pratiqués sont parmi les plus élevés de Tahiti. Les loyers varient en fonction de la nature de l'habitation, de son degré d'équipement et de sa localisation ; la fourchette des prix est de 15 000 F.C.P. à 50 000 F.C.P., une location moyenne atteignant 25 à 30 000 F.C.P. par mois. Sur la base de 25 000 F.C.P. par mois, une construction de 1 500 000 F.C.P. s'amortit en cinq ans. Pour certaines habitations, cet amortissement peut être encore plus rapide.

LES MOYENS FINANCIERS

Au vu de ces investissements massifs, il faut bien poser la question de l'origine du financement de l'urbanisation. Pour notre part, nous pensons que le financement est assuré par Papeete et fort peu par les communes elles-mêmes.

Les sources de financement sont multiples. On peut assez facilement les identifier ; par contre, il s'avère extrêmement délicat de les quantifier.

Le financement est assuré par les fonds propres des particuliers, soit en totalité, ce qui est peu fréquent, soit avec le concours des organismes de crédit. Les investissements particuliers ont plusieurs origines mais proviennent souvent d'un «surplus». Que ce soit l'épargne sur des revenus salariaux ou non salariaux (commerciaux, notamment), les revenus spéculatifs liés aux locations, la rente foncière ou, dans certains cas, la réalisation du capital foncier. On est souvent tenté d'associer le capital foncier local à un autofinancement de l'urbanisation. En fait, nous pensons qu'il n'en est rien. Les disponibilités financières locales sont affectées davantage à l'amélioration des conditions de vie et à la consommation qu'aux investissements productifs. Le financement vient alors de l'extérieur, essentiellement des citadins.

Aux fonds des particuliers, il faut associer les ressources fournies par le crédit. Les sources du crédit sont au nombre de trois :

- les prêts notariés, difficiles à évaluer, mais certainement importants ;
- les prêts bancaires consentis par la Banque de l'Indochine (7) ;
- les prêts de la Société de Crédit de l'Océanie (Socredo).

(7) La banque de Tahiti est implantée depuis 1970 seulement et n'a pas encore une grande influence au niveau de l'immobilier.

L'information économique étant fortement personnalisée, il est difficile d'obtenir des renseignements précis et détaillés auprès des notaires et des banques. Malgré l'absence de données, il est certain que banques et notaires jouent un rôle important dans le financement des opérations immobilières, qu'elles soient réalisées par des particuliers ou par des sociétés immobilières (lotissements). A l'opposé, l'information auprès de la Socredo a été complète et nous a apporté maints éclaircissements sur les opérations de crédit.

La Socredo est une société d'État, à statut légal spécial. Son but est de financer toutes les opérations offrant un caractère social. Cela explique ses efforts pour se mettre à la portée d'une clientèle très diverse. Dans le secteur immobilier, le plafond des prêts est fixé à 1 800 000 F.C.P. et son amortissement est prévu sur dix ans. Selon le montant du prêt, le taux d'intérêt varie de 5 à 7%. Dans le cas d'un prêt à la construction, l'apport personnel varie entre 10 et 40% selon le montant du devis et la destination finale de la construction (habitation principale, secondaire, locative).

Les prêts bancaires consentis par la Banque de l'Indochine sont généralement amortis plus rapidement. Le taux d'intérêt est de 8%. Par contre, l'apport personnel peut être réduit, voire supprimé, en fonction des garanties offertes.

Le problème de l'apport personnel qui est un frein à la généralisation du crédit, a trouvé une solution pratique. En effet, beaucoup de personnes se «débrouillent» pour emprunter la somme correspondant à l'apport personnel et accroissent d'autant leur endettement.

Tableau 34 – *Ventilation des prêts accordés par la SOCREDO dans les communes de Punaauia et de Paea, 1964-1970*

	Punaauia		Paea		ensemble	
	nombre	montant*	nombre	montant	nombre	montant
Agriculture-élevage	17	2,9	41	13,4	58	16,3
Artisanat	21	2,5	15	1,1	36	3,6
Pêche	21	1,4	20	1,3	41	2,7
Commerces et divers	11	8,2	12	6,3	23	14,5
Transports	3	0,9	5	1,6	8	2,5
Petit équipement ..	86	7,4	45	3,7	131	11,1
Immobilier	444	222,8	323	124,0	767	346,8
TOTAL ...	603	246,1	461	151,4	1 064	397,5

* en millions de F.C.P.

La ventilation des prêts accordés dans les communes de Punaauia et de Paea met en évidence :

- l'importance des prêts immobiliers : 72% des prêts et 87% des crédits ont été accordés à des opérations immobilières. Ces prêts, en constante augmentation, ont dépassé 90 millions F.C.P. en 1970 et ont été affectés à l'achat de terres ou, plus fréquemment, à la construction. La commune de Punaauia a reçu davantage que la commune de Paea puisqu'elle a absorbé 58% des prêts et 65% des crédits ;
- l'accroissement régulier du montant des prêts. En effet, les prêts supérieurs à 1 million F.C.P. n'apparaissent qu'à partir de 1966. Ils représentent seulement 15% du volume, mais 40% des crédits distribués. A l'inverse, les prêts inférieurs à 100 000 F.C.P. sont très nombreux, 40% du volume, mais ne représentent que 8% des crédits.

Les prêts de «petit équipement» rencontrent un succès croissant et viennent logiquement s'associer aux prêts immobiliers. Ils facilitent l'équipement des ménages et la diffusion du confort, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie.

Tableau 35 – Ventilation des prêts immobiliers 1964-1970
Source : SOCREDO

	0 – 100		100 – 500		500 – 1 000		plus de 1 000		TOTAL	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
<i>1964</i>										
Punaauia	21	0,4	9	3,5	23	14,5	–	–	53	19,6
Paea	14	1,0	5	1,8	8	5,1	–	–	27	8,0
<i>1965</i>										
Punaauia	13	1,1	6	2,3	9	5,6	–	–	28	9,1
Paea	4	0,2	8	2,6	5	3,0	–	–	17	5,9
<i>1966</i>										
Punaauia	20	1,8	8	2,4	21	14,7	9	10,8	58	29,9
Paea	17	1,4	8	2,9	16	11,5	3	3,2	44	19,2
<i>1967</i>										
Punaauia	25	2,3	10	3,7	15	11,5	12	14,5	62	32,2
Paea	25	2,2	8	2,4	5	3,6	1	1,1	39	9,4
<i>1968</i>										
Punaauia	20	3,9	10	3,2	22	16,8	10	14,3	62	36,2
Paea	25	2,4	9	3,0	18	13,5	3	4,2	55	23,1
<i>1969</i>										
Punaauia	37	3,5	7	2,2	7	5,4	20	27,4	71	38,6
Paea	32	3,0	11	4,2	8	6,8	8	9,5	59	23,5
<i>1970</i>										
Punaauia	19	1,7	56	11,9	8	5,6	27	37,6	110	56,9
Paea	29	2,7	28	5,7	9	7,1	16	19,1	82	34,6
TOTAL	301	27,6	183	51,8	174	124,7	109	141,7	767	346,2

(1) Nombre de prêts accordés

(2) Crédits alloués (en milliers de F.C.P.) selon le montant des prêts : 0 à 100 000 F., 100 à 500 000 F., 500 000 F. à 1 000 000 F. et plus de 1 million.

Les moyens financiers existent et sont importants. Pourtant, les abondantes disponibilités financières du territoire sont mal utilisées dans ce secteur ; les circuits organisés de financement restent rares, surtout pour les catégories de revenus modestes. Elles ont ainsi de grandes difficultés pour accéder à la propriété, car le crédit ne leur est pas toujours accessible. Les formules existant en métropole et destinées à valoriser l'épargne tout en stimulant l'accession à la propriété n'existent pas ici (comptes et plans d'épargne logement). Les réalisations sociales sont encore trop modestes, et en tous cas n'existent pas à Punaauia et Paea.

Les ressources financières sont abondantes mais elles ne sont utilisées que par les catégories socio-économiquement privilégiées car elles se trouvent trop souvent hors d'atteinte de ceux qui ne peuvent offrir de bonnes garanties.



Ainsi, au niveau des structures foncières et des moyens financiers, il n'existe pas de facteurs contraignants pouvant freiner l'urbanisation.

En effet, la diffusion urbaine à Punaauia et Paea ne s'est pas heurtée au problème de la libération des terres. La structure foncière, le statut foncier, ont constitué des facteurs favorables. La propriété «demie» se prêtait aisément à une urbanisation de grande ampleur et était facilement transférable.

L'existence d'une clientèle à gros revenus et pouvant, de ce fait, accéder au crédit, a rendu l'urbanisation possible en assurant son financement. Cela explique pourquoi la diffusion urbaine a été essentiellement réalisée par des citoyens, et par les catégories socio-économiques les plus favorisées.

6

L'espace bâti

L'EXTENSION DE L'ESPACE BÂTI

L'urbanisation se manifeste par une extension de l'espace bâti qu'il est possible d'évaluer par l'analyse des permis de construire délivrés à Punaauia et à Paea. Cette analyse permet de suivre l'évolution de la construction et d'en définir la nature.

L'essor de la construction a commencé en 1960. De cette date à 1970, il a été délivré 1910 permis pour des constructions à usage d'habitation (1), ce qui représente 82,2% des permis accordés. Cet essor n'est pas identique dans les deux communes : il n'est pas concomitant et n'a pas la même ampleur. A Punaauia, il s'amorce dès 1960-1961 à la suite de la forte demande de logements provoquée par la venue dans le territoire des cadres européens employés à la construction de l'aéroport et des techniciens de la «Metro-Goldwin-Mayer» occupés à la réalisation du film «Les Mutinés de la Bounty» ; après cette date, il cesse brusquement pour ne reprendre qu'en 1964-1965 lors de l'installation du C.E.P. Après avoir connu une croissance régulière jusqu'en 1968, la construction a légèrement fléchi pour atteindre, semble-t-il, son rythme de «croisière».

Le moteur du développement de l'espace bâti réside dans la conjoncture favorable qui règne depuis 1964 (2). Cette conjoncture est liée à l'arrivée massive de nombreux métropolitains et insulaires, au développement économique du territoire, à la croissance des revenus et du niveau de vie. La demande de logements est telle que l'offre ne parvient à satisfaire que les besoins des catégories sociales aisées au détriment des catégories moins favorisées qui souffrent d'une absence de politique en matière de logements sociaux et sont condamnés à l'entassement des bidonvilles.

(1) Soit 1165 permis à Punaauia et 745 permis à Paea.

(2) Conjoncture à laquelle la commune de Paea réagit plus lentement et avec moins d'intensité, d'où un essor de la construction plus tardif et moins important.

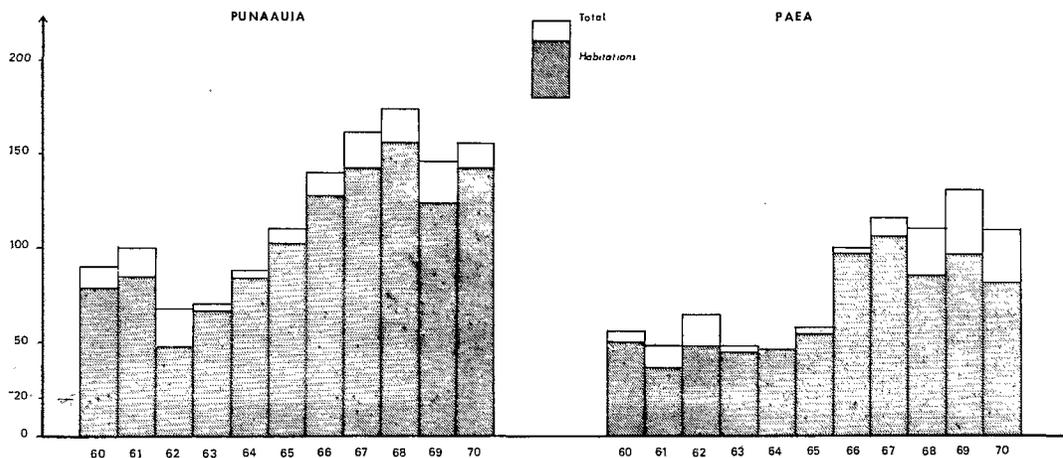


Fig. 16 – Les permis de construire (1960 - 1970)

A l'heure actuelle, il n'existe aucune réalisation publique ayant un caractère social et pouvant constituer une structure d'accueil pour les populations insulaires. Des cités ont été créées pour les fonctionnaires, les militaires et les métropolitains, en général. Rien n'a été élaboré pour accueillir les insulaires, canaliser et discipliner leur installation. On a trop compté sur les traditionnelles lois polynésiennes de l'hospitalité ; elles ne pouvaient constituer des structures d'accueil suffisantes. Cela explique le développement anarchique d'un habitat plus ou moins spontané que des réalisations publiques de logements économiques ou sociaux du type H.L.M. auraient pu éviter. Des tentatives ont été faites dans ce sens à Papeete et Paea, mais rien à Punaauia et Paea (3).

L'extension de l'espace bâti se fait au moyen de réalisations privées qu'elles soient individuelles ou collectives. Ces réalisations sont nombreuses mais le prix des terrains et de la construction freinent l'accession à la propriété d'une partie importante de la population.

Les réalisations collectives ne contribuent pas directement à l'extension de l'espace bâti, dans la mesure où elles se limitent au lotissement de la terre sans aller jusqu'à la création des logements. Cependant, leur influence est importante car c'est dans le cadre des lotissements que l'extension de l'espace bâti est la plus grande.

Les lotissements ont une existence déjà assez longue puisque les premiers ayant quelque ampleur remontent à 1959 à Punaauia et à 1961 à Paea. Depuis cette date, ils se sont multipliés sous différentes formes. On distingue, en effet, deux types de lotissement : les lotissements de plaine et les lotissements de montagne. Les modalités de leur réalisation et la clientèle à laquelle ils s'adressent sont extrêmement différentes.

Les lotissements de plaine sont les plus nombreux. Leur importance est très variable puisqu'ils vont de quelques lots à plusieurs dizaines de lots. Ils ont été réalisés par le morcellement (4) des grandes

(3) A l'exception du lotissement réalisé par la SOCREDO au PK 13. Il comptera 147 logements économiques qui seront livrés à la fin de 1973. L'investissement est estimé à 46 millions de F.C.P.

(4) A la limite, toute parcelle morcelée en plus de trois ou quatre lots peut devenir un lotissement : ce type est très répandu. A noter, en outre, que les lotissements à usage locatif ne provoquent pas un morcellement des parcelles.

parcelles ou des grandes propriétés ; leur équipement est fort modeste : création d'une voie d'accès, amenée de l'eau et parfois de l'électricité (5). Dans la plupart des cas, les promoteurs sont les propriétaires eux-mêmes (6) ; à partir d'un prêt bancaire ou notarié, ils réalisent eux-mêmes ces opérations au demeurant peu onéreuses, du fait de la facilité de la viabilisation (terrain plat, équipement restreint).

Ces lotissements se rencontrent préférentiellement à Punaauia, aux PK 10 à 14, à Paea, aux PK 19, 21 à 24. Leur destination peut être la location (surtout à Punaauia) ou la résidence principale. Leur clientèle est fournie par les couches moyennes de la population appartenant souvent au secteur public : employés des administrations et des collectivités (30%), instituteurs (20%), mais aussi ouvriers spécialisés (15%). Les cadres supérieurs, les commerçants et artisans, les professions libérales sont moins nombreux puisqu'ils ne représentent que 15% environ des acquéreurs. Cette clientèle est originaire de la commune (13%) mais surtout des communes urbaines (75% dont 61% de Papeete).

Les constructions sont généralement des maisons en dur, d'un standing moyen. Elles n'ont pas un grand caractère et présentent une certaine unité de style. Par contre, au niveau de l'aménagement de la parcelle, la diversité est de règle et est du meilleur effet. Dans les lotissements locatifs, on observe une plus grande unité dans les constructions généralement originales et bâties en semi-dur selon un type néo-polynésien qui plaît beaucoup à la clientèle européenne.

Les lotissements de montagne sont d'une autre nature. Pendant longtemps, leur développement fut limité par les coûts élevés de la viabilisation. La spéculation foncière, stimulée par une très forte demande de terres, ayant provoqué la hausse du prix des terrains de la plaine, les terres de la montagne sont devenues concurrentielles et les lotissements y ont pris une grande extension.

Ces lotissements sont plus importants que ceux de la plaine et leurs possibilités d'extension moins limitées car l'arrière-pays constitue une réserve foncière importante (7). A l'origine de ces réalisations, on trouve des sociétés para-publiques (SCET - SETIL - SOCREDO) ou des sociétés immobilières dans lesquelles banques, notaires et particuliers se trouvent réunis.

Les capitaux mis en œuvre sont importants, ce qui s'explique par la qualité et les difficultés de la viabilisation. Le cadre montagneux nécessite des travaux de terrassement, de voirie et de création de réseaux particulièrement onéreux. Les équipements sont complets : voirie, eau, électricité, éclairage public, assainissement.

Ces lotissements, peu nombreux au demeurant, se trouvent tous à Punaauia aux PK 8 et 9 et, depuis peu, aux PK 11 et 13. Leur destination est de plus en plus la résidence principale, mais également la location. Ils s'adressent à une clientèle bénéficiant de gros revenus et formées par les catégories socio-économiquement favorisées : professions libérales (10%), commerçants (25%), directeurs et gérants de sociétés (10%), fonctionnaires et cadres supérieurs (30%). Les acquéreurs sont souvent originaires de la commune (20%) mais la plupart viennent des communes urbaines (75%, dont 49% de Papeete).

Les habitations édifiées sur ces lotissements traduisent le niveau de vie élevé des propriétaires. Luxueuses et bien équipées, elles appartiennent à tous les styles, néo-polynésien, californien, montagnard, mais ne sont pas toujours bien intégrées au cadre naturel.

(5) L'électricité s'arrêtant au PK 20, la plupart des lotissements de Paea en sont dépourvus. Certains promoteurs ont prévu la mise en place d'un groupe électrogène collectif. Il faut noter que l'électricité atteint le PK 26 depuis le début de 1973.

(6) Des sociétés immobilières créées pour la circonstance se trouvent parfois à la base de ces opérations, mais cela reste rare.

(7) Le lotissement du Taina au PK 9 réalisé par la S.E.T.I.L. compte 164 lots de 1 500 à 2 000 m² représentant un investissement de 148 millions F.C.F. :

Le lotissement de Punavai au PK 13 (montagne) réalisé par la S.O.C.R.E.D.O. comptera 52 lots de 1 200 à 2 500 m² représentant un investissement de 45 millions F.C.F. :

La recherche des terres a conduit quelques propriétaires, riverains du lagon, à demander des concessions maritimes. Cette pratique, limitée car préjudiciable à la conservation des sites, est assez courante entre les PK 8 et 11. Dans ce secteur, la partie comprise entre la route et la mer est très étroite ; le remblayage du lagon a permis de l'élargir, tout en contribuant à régulariser et à protéger la côte. Les terrains ainsi récupérés ont été bâtis ou utilisés pour les équipements collectifs des lotissements de montagne, comme par exemple les marinas du Taina et du Lotus.

Parmi les réalisations collectives, il faut également mentionner les hôtels. Les créations récentes (Hôtel Maeva) ou en cours (Travel Lodge), les transformations qui affectent les autres (abandon progressif des bungalows au profit de bâtiments en dur), correspondent au nouveau visage du tourisme en Polynésie et contribuent à la différenciation de l'espace bâti.

Malgré tout, l'extension de l'espace bâti ne se fait pas exclusivement sous de telles formes. Il existe également une extension quasi spontanée des secteurs occupés par les Polynésiens. Les habitations légères se multiplient beaucoup plus que ne le révèlent les renseignements officiels.

À la construction proprement dite, viennent s'ajouter les opérations destinées à une amélioration de l'habitat polynésien. Ces améliorations consistent souvent dans le remplacement de la couverture végétale par une couverture métallique, dans l'agrandissement des maisons et des dépendances, dans l'introduction du confort sanitaire. Certaines aboutissent même à la construction d'une seconde maison à côté de la première ; c'est le cas lorsqu'il se produit un éclatement de maisonnée. Malheureusement, ces travaux font rarement l'objet d'un permis de construire et ne peuvent être connus avec précision.

On voit donc qu'il existe un pluralisme des formes d'extension de l'espace bâti. Les unes sont plus spectaculaires, les autres mieux intégrées à l'environnement, mais toutes contribuent à accroître la fonction résidentielle de ces communes.

LA CONSTRUCTION

La pénurie de logements et les possibilités de location ont, dès le début, stimulé la construction et l'urbanisation, mais leur ont donné un aspect particulier ; les habitations étaient rapidement édifiées, principalement à l'aide de matériaux locaux, d'où la prédominance du style bungalow et semi-dur qui s'est poursuivi jusque vers 1964. Ensuite, les constructions en dur plus confortables et aussi plus rentables (8) se sont multipliées. Le développement du crédit et la croissance des revenus, les possibilités d'un amortissement rapide, ont facilité la construction durable, généralisée à l'heure actuelle.

Afin de mieux connaître la nature de la construction dans ces communes, nous avons réalisé une étude portant sur plus de la moitié (52% à Punaauia et 59% à Paea) des habitations édifiées en 1968. Elle a donné les résultats suivants :

- la surface bâtie correspondante atteignait 8 391 m² à Punaauia et 4 066 m² à Paea. Les valeurs vénales respectives étaient de 75,7 millions et 31,3 millions de F.C.P.
- ramenées aux trois types principaux, les habitations se répartissaient ainsi :
 - 70% et 54% de maisons en dur ;
 - 13% et 8% de maisons en semi-dur ;
 - 17% et 32% de maisons légères.

(8) Par suite de la croissance du prix des matériaux locaux, les habitations légères sont devenues plus chères à la construction et surtout à l'entretien.

- Les superficies habitables moyennes variaient sensiblement d'un type à l'autre : 120 à 100 m² pour les maisons en dur, 100 et 90 m² pour les semi-dur, 70 et 65 m² pour les constructions légères.
- à Punaauia, dans 63% des cas, et à Paea, dans 78%, la construction était destinée à l'habitation principale. Pour 31% et 16%, elle était destinée à la location. Pour le reste (6%), sa destination était la résidence secondaire.
 - pour 80 et 78% des habitations, les constructeurs étaient propriétaires du sol.
 - enfin, l'origine des constructeurs, établie pour l'ensemble des habitations réalisées en 1967, 1968 et 1969 était la suivante :

Tableau 36 - *Origine géographique des constructeurs de locaux à usage d'habitation 1967-1968-1969 (en %)*

	Punaauia	Paea	ensemble
Papeete	42,4	29,0	37,0
Faaa	2,8	3,8	3,2
Punaauia	47,8	7,3	31,5
Paea	0,7	53,0	21,7
Pirae	2,3	3,1	2,7
Arue	1,2	0,3	0,8
Mahina	0,5	-	0,3
Communes rurales de Tahiti	2,3	3,5	2,8
TOTAL . . .	100%	100%	100%

La vocation résidentielle de ces communes se perçoit aisément au niveau de la construction. Les différences constatées à Punaauia et Paea traduisent une évolution différenciée, principalement en raison de la distance et des équipements.

Dans plus de 80% des cas, la destination des masses bâties est l'habitation, qui est de plus en plus affectée à la résidence principale. Ce phénomène traduit la poussée du fait urbain dans les communes en même temps qu'il est la traduction de la force de répulsion de la ville elle-même. En effet, la propension de la population à organiser sa vie en dehors du centre urbain croît régulièrement et se manifeste par un reflux des citadins vers les périphéries urbaines et les banlieues : le cadre y est souvent plus agréable, et les prix des terrains y sont encore inférieurs à ceux couramment pratiqués à Papeete. L'analyse de la destination de la construction et de l'origine géographique des constructeurs illustre parfaitement ce phénomène.

Si l'affectation première de la construction est la résidence principale, on observe une persistance du secteur locatif surtout à Punaauia (31%) : faible distance et existence d'un parc immobilier mieux adapté (grandes maisons, équipements et infrastructures bien meilleures).

Au niveau de la construction elle-même, on remarque la prédominance de la maison en dur, surtout à Punaauia, et la persistance de la construction semi-dur (pour la location) en raison de son attrait auprès de la clientèle expatriée; et de l'habitation légère chez les Polynésiens en raison de son coût.

La surface habitable varie avec le type de la construction, mais aussi avec sa localisation. Les maisons en dur sont les plus grandes - plus de 100 m² - soit pratiquement deux fois la surface habitable des maisons légères. De plus, les surfaces habitables, surtout pour les maisons en dur, sont plus importantes à Punaauia. Ce fait est la conséquence de la disparité des moyens financiers des constructeurs ; en effet, pour un même type de maison, le capital mis en œuvre est plus important à Punaauia qu'à Paea.

Le statut juridique des terres bâties montre que, dans 80% des cas, le constructeur est propriétaire du sol. Dans le cas inverse (20%), l'absence d'un statut foncier nettement défini ne constitue nullement un frein à l'urbanisation. Les inextricables problèmes nés de l'indivision de certaines terres reçoivent ainsi

une solution, la construction étant effectuée soit par un des indivisaires, après entente à l'amiable, soit par une tierce personne après location du sol.

LES DENSITÉS ET LA RÉPARTITION DE LA POPULATION

Le développement de l'urbanisation conjugué à la croissance démographique a modifié les densités à l'intérieur des communes. Pour la période 1950-1971, la ventilation kilométrique de la population fait apparaître des accroissements inégaux. On peut distinguer :

- des secteurs à fort accroissement (PK 7/8, 10 à 15, 18 à 22) par suite de la croissance démographique, mais surtout des apports migratoires ;
- des secteurs à faible accroissement (PK 16/17, 23 à 28) par suite du nombre élevé de maisons individuelles, ou de résidences secondaires, et du déplacement vers le centre de Paea d'une partie de la population la plus éloignée.

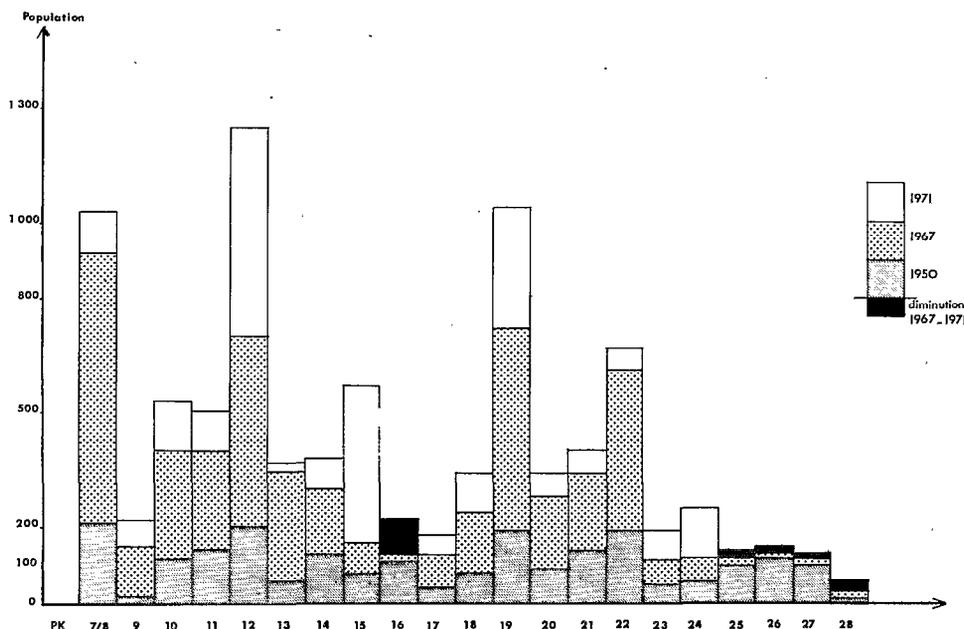


Fig. 17 – Répartition kilométrique de la population (1950 - 1967 - 1971)

L'essentiel de la croissance démographique provenant des apports migratoires, la répartition spatiale de ces populations s'est effectuée en fonction de la distance à Papeete et de l'existence de structures d'accueil (logements locatifs, terres disponibles). Les secteurs trop éloignés ou se prêtant mal à l'accueil, en particulier du fait d'une structure foncière peu favorable, n'ont que faiblement accru leur population.

En outre, la répartition dans l'espace s'est faite en fonction de critères socio-économiques. En effet, elle met en opposition :

- les espaces occupés préférentiellement par les catégories socio-économiques les plus favorisées. La cherté des terrains et des locations entraîne une sélection des habitants tant propriétaires que locataires. Ces espaces sont occupés par les Européens ou les Demis, et sont localisés entre la route et le littoral, le plus près possible de la mer, ou en montagne. Au niveau des densités, on observe une faible densité de logements (3 à 10 logements à l'hectare) et d'occupants (3 à 4 occupants par logement) ;
- les espaces occupés par les catégories socio-économiques les plus modestes qui correspondent aux îlots de peuplement polynésien ancien ou récent, généralement localisés entre la route et la montagne (Tahitiens et Insulaires). Ces secteurs se caractérisent par une situation proche de l'entassement : 15 à 30 logements à l'hectare et toujours plus de cinq occupants par logement.

Au niveau de l'espace bâti, cela se traduit par des îlots d'habitat très dense (PK 7/8, 12/13, 19, 21/22) séparés par des secteurs où l'habitat est lâche (PK 9/11, 14/18, 23/28). Ponctuellement, on peut observer une association des deux formes. Avec l'éloignement de Papeete, l'espace bâti devient plus restreint et les densités de population diminuent ; cependant, on observe toujours la même structuration en fonction de la route et de la mer qui aboutit à cet habitat linéaire, et la même répartition « socio-économique » (le bord de mer est préférentiellement occupé par les résidences principales ou secondaires des Européens, Américains ou Demis).



Ainsi, la diffusion urbaine se traduit par une extension importante de l'espace bâti qui, en l'absence de réalisations publiques, est due à l'initiative privée.

Ce développement se fait librement et, ainsi que l'attestent certaines implantations, sans aucun contrôle. Pour l'instant, il n'a guère profité des possibilités d'aménagement offertes par l'arrière plaine côtière ; les terres du pied de la montagne sont encore vides car les éléments de la viabilité les atteignent difficilement.

La structure urbaine s'est organisée à partir de l'axe routier dont la direction est imposée par le relief et du bord de mer. Le tissu urbain s'est développé dans la plus totale anarchie à partir de ces supports. Il est donc embryonnaire et nullement hiérarchisé. Dans ces conditions, la notion de centre est difficilement concevable. De même, il n'existe pas à proprement parler de quartiers ; il existe plutôt des secteurs différenciés au niveau du peuplement qui donnent à la notion de quartier un contenu résidentiel et non fonctionnel.

Au niveau de la répartition dans l'espace, cela se traduit par d'importantes disparités. Les densités varient d'un secteur à l'autre ; globalement, les zones d'habitat polynésien ancien ou récent sont peu étendues et fortement peuplées. A l'inverse, les secteurs de peuplement européen sont largement étalés mais faiblement peuplés.

7

Infrastructures et Équipement

L'INFRASTRUCTURE DE BASE

L'infrastructure actuelle des communes de Punaauia et de Paea est en soi peu favorable à l'urbanisation, tant les facteurs limitatifs sont nombreux, elle ne correspond pas aux besoins d'une population ici déjà citadine, là en passe de le devenir. Malgré les aménagements réalisés, il reste beaucoup à accomplir, dans l'amélioration des infrastructures de base de ces communes qui ont grandi trop rapidement et trop librement. La viabilité est proche du blocage. Les secteurs les plus critiques sont :

– **L'alimentation en eau** : le problème de l'alimentation en eau commence à devenir préoccupant. Certes, l'eau est abondante et, théoriquement, le captage réalisé sur la Papehue est suffisant. Malgré tout, certains secteurs situés sur les hauteurs (1) à Outumaoro, ou éloignés de la route de ceinture où passent les canalisations maîtresses (PK 14 : Pointe des Pêcheurs à Punaauia), sont périodiquement privés d'eau. La raison principale en est l'énorme gaspillage qui existe à Tahiti (1 000 litres/jour/habitant) où l'eau est gratuite. En outre, le réseau de distribution a besoin d'être modifié, renforcé et développé pour s'adapter à l'extension de l'espace bâti.

En l'absence de station de traitement, la qualité de l'eau distribuée laisse à désirer. Au moment de la saison des pluies, les eaux boueuses ne peuvent être traitées par les bassins de décantation et sont distribuées telles quelles, ce qui les rend impropres à la consommation. De plus, les analyses pratiquées par l'I.R.M.L.M. sur les eaux de la Papehue ont révélé des pollutions importantes.

Un supplément de ressources en eau pourrait être trouvé dans l'exploitation des nappes souterraines. Déjà, le forage d'Outumaoro permet d'alimenter convenablement les PK 7/8. Cette alimentation

(1) A l'exception des lotissements de montagne qui ont un approvisionnement autonome.

présente l'inconvénient d'être onéreuse car elle exige un pompage préalable, mais elle fournit une eau abondante et de qualité à tout moment de l'année.

— **L'électricité** : Le réseau de distribution de l'électricité s'arrête au PK 20 (2) et est un facteur limitatif de l'urbanisation au-delà de ce point. En outre, l'accroissement des besoins est tel que la production d'énergie ne peut suivre la demande. Les demandes de raccordement au réseau et d'élévation de puissance restent longtemps insatisfaites, et conduisent à la pratique des « branchements pirates ». Certaines entreprises, comme par exemple l'Hôtel Maeva, sont contraintes de produire leur propre énergie. A Paea, les particuliers ont dû s'équiper de groupes électrogènes individuels ou collectifs. A cause de la pénurie d'énergie électrique, un grand nombre d'Européens refusent les locations possibles à Paea.

— **L'assainissement** : en l'absence d'un réseau de collecte, les eaux usées s'écoulent à l'air libre et aboutissent aux ruisseaux. A la saison des pluies, les eaux pluviales se déversent sur la route qu'elles recouvrent de boues et de détritiques divers.

Les fosses septiques, souvent défectueuses, sont des sources de pollution. Un progrès notable a cependant été accompli depuis 1971, avec l'organisation d'un ramassage des ordures qui a contribué à supprimer le brûlage des ordures ou leur entassement dans des fosses à ciel ouvert.

— **Le réseau routier** de Punaauia et de Paea est fort réduit puisqu'il ne comporte qu'une seule route, à laquelle aboutissent quelques tronçons secondaires et un grand nombre de chemins privés. Cette voie doit supporter un trafic qui croît rapidement avec le développement général du parc automobile et l'accroissement démographique des communes. En 1968, le trafic quotidien atteignait 5 000 véhicules au PK18, 9 000 au PK 7 et plus de 20 000 à l'entrée de Papeete. Depuis cette date, il s'est fortement accru et aucune création de voirie n'est venue soulager ce réseau routier depuis longtemps saturé.

La généralisation des moyens de transports individuels a levé l'obstacle de la distance qui est bien souvent un facteur limitatif de l'implantation humaine dans les banlieues. Cependant, elle a provoqué un accroissement des temps de trajet et une détérioration du rapport distance/temps. C'est qu'en effet la saturation du réseau routier est telle qu'il est bien difficile d'entrer à Papeete et d'en sortir aux heures de pointes. La réalisation de divers projets, comme celui de la route des collines qui reliera directement Punaauia à Papeete en évitant Faaa, ou celui de la route traversière qui reliera directement les côtes est et ouest en évitant le passage à Papeete, devrait permettre une amélioration de la circulation. D'ici là, les relations entre Papeete et sa banlieue seront de plus en plus difficiles.

A l'intérieur des communes, les voies de desserte sont insuffisantes et le plus souvent en mauvais état, si bien qu'il est difficile d'accéder aux terres et aux maisons écartées. La création d'une voirie secondaire faciliterait l'accès vers la montagne et les vallées et livrerait de nouvelles terres à l'urbanisation ou à l'agriculture maraîchère (3).

L'APPAREIL COMMERCIAL ET LES SERVICES

L'appareil commercial de ces communes est peu diversifié ; il consiste essentiellement en magasins de « marchandises générales » où il est possible de se procurer des produits alimentaires et d'usage courant. Pour la plupart, ces commerces sont tenus par des « Chinois » qui, en fait, exploitent plusieurs patentes :

(2) Il a été prolongé jusqu'au PK 26 au début de 1973.

(3) Les conditions d'accès aux terres agricoles de la montagne sont particulièrement défavorables et contraignent les maraîchers à acheter des véhicules tous terrains extrêmement chers. Parfois même, les productions doivent être descendues à dos d'homme jusque dans la plaine.

boissons, boucherie, boulangerie, épicerie, voire restauration, etc. Ils sont en nombre suffisant (1 magasin pour 450 habitants) et leur approvisionnement se fait en fonction d'une consommation différenciée au niveau des groupes socio-«culturels». Ils sont établis en bordure de la route de ceinture, ce qui leur permet de drainer la clientèle environnante et de passage, de préférence dans les secteurs d'habitat polynésien où ils ont le monopole de la clientèle. En effet, les Polynésiens s'approvisionnent rarement en dehors de la commune car ils ont chez le «Chinois» des possibilités de crédit qu'ils n'auraient pas à Papeete.

Sans que l'on puisse parler de centres commerciaux, une certaine concentration apparaît dans quelques secteurs : PK 8, 12, 14, 19, 21 et 22. Dans l'intervalle, c'est-à-dire dans les secteurs plus faiblement peuplés, ces commerces n'existent pas.

Au cours des cinq dernières années, on a pu observer une évolution importante de ce type de commerce qui s'est manifestée de la façon suivante :

– **Par l'implantation dans ces communes de quatre magasins à grande surface (4)**, succursales directes ou à gérance libre d'un groupe commercial de Papeete. Ces magasins modernes, équipés de parkings, possèdent des rayons multiples (alimentation, produits d'entretien, électro-ménager, petit équipement et outillage, etc.) qui leur permettent de faire face à une demande de produits de plus en plus diversifiés. Le raccourcissement des circuits commerciaux leur permet de pratiquer des prix intéressants, équivalents à ceux pratiqués à Papeete. Après avoir connu quelque succès, cette chaîne de magasins a connu de nombreuses difficultés et a fini par disparaître. Les magasins ont été repris par des commerçants indépendants. Cette tentative, dont l'échec n'est somme toute que relatif, aura été bénéfique pour le commerce local car elle a contribué à développer et à moderniser les points de vente en vue d'un meilleur service, et à stimuler la concurrence auparavant bien faible.

– **Par l'organisation des commerçants indépendants** qui, devant la concurrence, ont entrepris la modernisation de leurs magasins et ont adhéré à une coopérative d'achats qui leur procure un approvisionnement régulier, à des prix concurrentiels. Toutefois, l'éventail des produits offerts est moins ouvert et, la plupart du temps, ne concerne que les produits alimentaires. Le résultat des transformations de l'appareil commercial (5) a été d'attirer une clientèle, essentiellement européenne, qui s'approvisionnait directement à Papeete, parce qu'elle y trouvait, à meilleur compte, un plus grand nombre et une plus grande variété de produits. Les commerces locaux offrant les mêmes avantages, l'approvisionnement à Papeete est désormais devenu moins important.

A cette infrastructure permanente, il faut ajouter les marchands ambulants qui parcourent la commune et drainent la clientèle, généralement polynésienne, éloignée des magasins. En outre, le long de la route, il existe des étalages pour la vente des produits saisonniers (oranges de la Punaruu, mangues et autres fruits) ou des produits locaux (taro, tarua, coco à boire) et, parfois même, des poissons.

Malgré l'évolution récente, l'équipement commercial de ces commerces reste peu diversifié dans la mesure où il ne couvre que le secteur de l'alimentation. Pour les biens durables ou les achats plus importants, ces communes dépendent quasi exclusivement de Papeete.



A l'exception de Punaauia où l'hôtellerie et la restauration sont l'expression d'une vocation touristique, les services sont peu nombreux et le plus souvent utilisés par la seule population polynésienne.

(4) Il ne s'agit pas de «grandes surfaces» comme on l'entend généralement en France pour des magasins disposant de 5 000 m² au moins de surface de vente. Il s'agit plutôt de magasins disposant de 500 à 1 500 m², construits pour la circonstance ou aménagés à partir d'un magasin préexistant.

(5) Ces transformations ont été facilitées par le recours au crédit auprès de la S.O.C.R.E.D.O. (voir ventilation des prêts) et de la Banque de l'Indochine.

Pourtant, la ventilation des patentes dans ces communes fait apparaître une croissance importante des commerces et services : en effet, 398 patentes ont été enregistrées à Punaauia et à Paea en 1970 (6) contre 288 en 1966.

Il faut préciser que ces résultats ne correspondent pas directement à la réalité. En effet, une même personne peut détenir plusieurs patentes. D'autre part, la ventilation a été faite en fonction du domicile du détenteur de la patente et non du lieu où elle s'exerce. Ainsi, par exemple, les patentes de portefeuilles d'assurance, d'agences immobilières ou de professions libérales, correspondent à des activités exercées, non dans la commune, mais à Papeete. De ce fait, la ventilation des patentes renseigne beaucoup plus sur la fonction résidentielle des communes que sur les activités qui s'y exercent réellement.

Quoi qu'il en soit, ces dernières années, le secteur des services s'est élargi et diversifié. Il est représenté par un petit nombre d'artisans qui dispensent leurs services soit localement, soit dans toute l'île. La nature de ces activités est assez variée : les réparations mécaniques ou électriques, la couture, la coiffure, la blanchisserie, les transports, les traitements agricoles et l'horticulture, les loisirs, etc.

Une place à part doit être donnée aux services liés au tourisme ou aux loisirs et localisés essentiellement à Punaauia. Avec trois hôtels, la commune totalise 309 chambres, soit 41% de la capacité hôtelière de Tahiti. Ces services sont utilisés soit par une clientèle étrangère, soit par une clientèle locale, mais s'adressent fort peu aux habitants de ces communes. Hôtellerie et restaurants se trouvent concentrés aux PK 7/8 et 14/15 ; ils offrent à leur clientèle les plaisirs de la table, de la danse et surtout de la plage. En effet, l'accès aux plages étant fort difficile (pas d'accès publics), les hôtels et restaurants, généralement situés en bord de mer, donnent à leur clientèle la possibilité d'accéder à la plage et d'utiliser un certain nombre d'équipements : bateaux, ski nautique, plongée sous-marine, etc. Ces lieux de loisirs sont très fréquentés le week-end par les habitants de la zone urbaine.

Ces services drainent une clientèle importante et leur influence sur la vie de la commune est grande au niveau de l'emploi et des approvisionnements. Mais, là encore, Punaauia se trouve être plus favorisé que Paea, moins touché par ce phénomène.

LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

A l'instar des services, les équipements collectifs sont peu développés et, la plupart du temps, utilisés par la seule population polynésienne.

— L'équipement scolaire est insuffisant et a besoin d'être amélioré. A l'heure actuelle, cinq écoles primaires accueillent une population scolaire qui s'accroît régulièrement et rapidement. Jusqu'à une époque récente, la plupart des enfants des familles européennes et même demies ne fréquentaient pas les écoles de la commune mais celles de Papeete. Aussi, bien qu'ayant une population plus importante, Punaauia scolarisait sur place moins d'enfants que Paea. Pour limiter ces « migrations », les écoles publiques de Papeete ont dû limiter leur aire géographique de recrutement ; cependant, les écoles privées reçoivent toujours les élèves venant de la banlieue.

Au niveau de l'enseignement secondaire, les élèves sont scolarisés soit à Papeete (lycées et collèges privés), soit au C.E.S. de Papara (enfants de Paea, notamment). Il existe à leur intention plusieurs services de ramassage dont un est réservé aux enfants des familles de militaires.

(6) 248 patentes à Punaauia et 150 patentes à Paea en 1970 contre 193 et 95 en 1966.

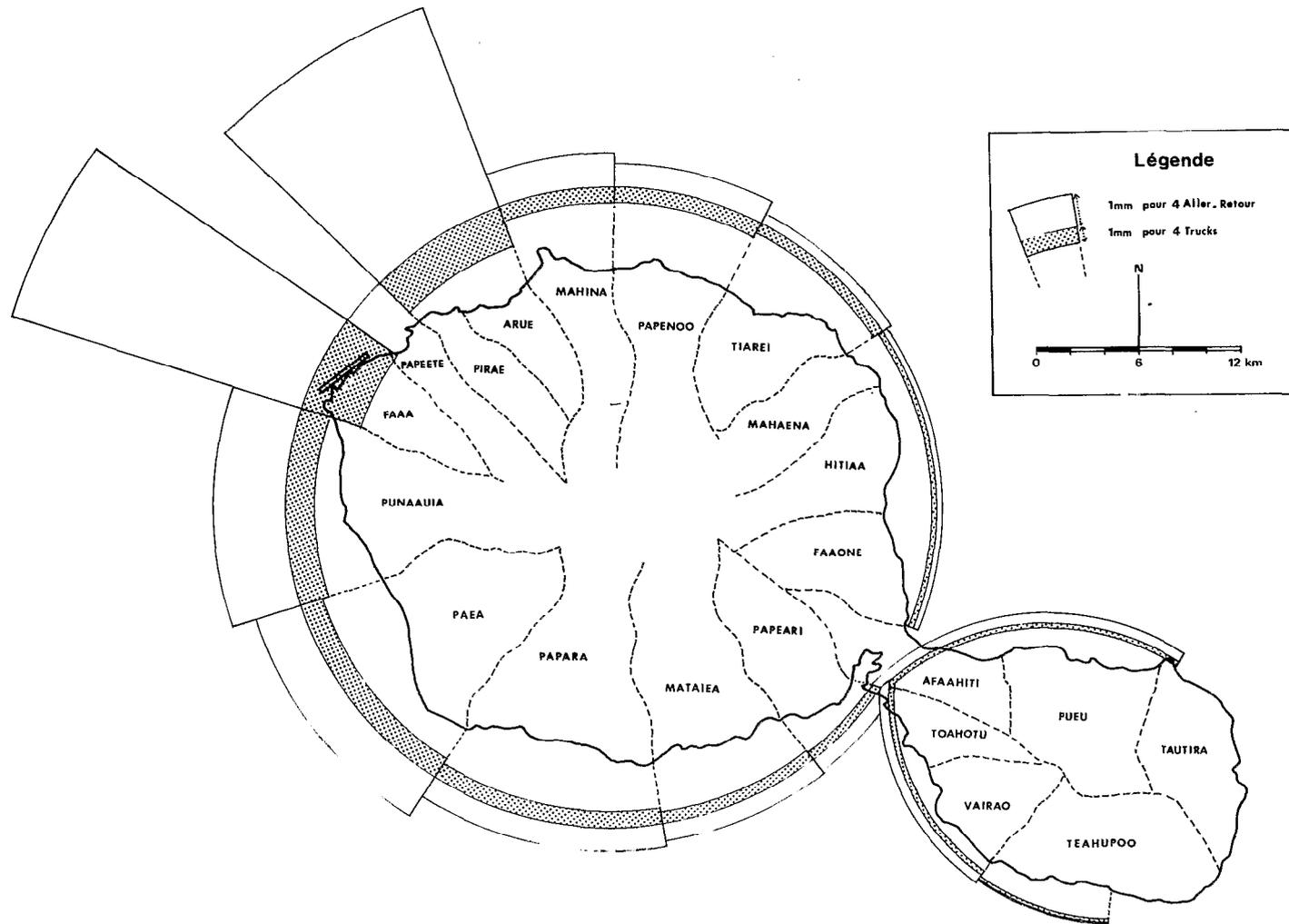


Fig. 18 - La circulation des trucks.

— L'équipement sanitaire consiste en deux dispensaires où sont pratiquées les visites courantes. Mais, là encore, cet équipement se trouve concurrencé par les installations plus modernes et plus complètes de Papeete, vers lesquelles les utilisateurs se dirigent de plus en plus souvent. De nombreux médecins, dentistes ou autre personnel des services de santé, habitent ces communes, mais ils ont leur cabinet à Papeete, si bien qu'on ne trouve sur place aucune formation sanitaire spécialisée.

— Les transports collectifs sont utiles mais lents (les arrêts fréquents doublent ou triplent la durée normale du trajet), peu commodes (le terminus est situé au marché de Papeete, ce qui gêne les passagers désirant aller plus loin vers la côte est) et de périodicité irrégulière. Cependant, les rotations sont nombreuses et, dans l'ensemble, les communes de Punaauia et de Paea sont bien desservies (voir carte des trucks). Malgré les avantages qu'ils présentent, les transports collectifs sont concurrencés par les transports individuels et sont utilisés par une clientèle essentiellement polynésienne, ne pouvant acquérir de véhicules personnels.



Ainsi, il existe dans ces communes une infrastructure de base et des équipements relativement complets, mais embryonnaires et insuffisants en regard de la population concernée. Toutefois, il convient de préciser que l'attraction de Papeete est telle qu'ils ne sont pas utilisés par l'ensemble de la population. A ce niveau, la banlieue correspond à une phase d'inachèvement de l'organisation urbaine, mais elle est appelée à s'intégrer dans un dispositif d'urbanisme plus vaste.

Les problèmes des infrastructures et des équipements de l'espace urbanisé sont nombreux et difficiles. La cherté des terrains, la rareté des terres domaniales entravent leur développement ; de plus, jusqu'au mois de juillet 1972, la structure administrative ne facilitait pas la solution des problèmes. L'accession à un statut communal devrait améliorer l'état des choses, ne serait-ce qu'à la suite du transfert dans la commune du pouvoir de décision ; en effet, la structure municipale est plus souple que l'ancienne tutelle administrative.

Toutefois, la modification du statut n'est pas une panacée. Elle débouche sur le vrai problème communal qui est un problème de ressources. Ces communes doivent faire face aux nécessités d'habitat, de scolarisation, d'administration d'une population qui exerce ses activités à Papeete et y fait une grande partie de ses achats. L'adaptation des équipements aux besoins d'une population en expansion rapide risque d'entraîner un accroissement des charges municipales que les recettes ne couvriront pas (7). Dans ces conditions, il est à craindre que le déséquilibre ne s'aggrave entre les communes urbaines (Papeete, Pirae, Faaa) mieux équipées, souvent par le Territoire, et les communes péri-urbaines sous-équipées, et dont les ressources propres sont encore très limitées.

Il apparaît nécessaire de penser les problèmes, non dans l'optique étroite de la commune, mais dans celle d'un grand ensemble urbain. Les problèmes d'intérêt général (ordures ménagères, assainissement, eau, circulation et voirie) mériteraient d'être traités par un syndicat intercommunal.

Il ne faut pas que les nouvelles frontières administratives pèsent trop lourd. La 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 chaque commune. La délimitation d'un périmètre d'agglomération permettrait de parer aux dangers d'un gigantisme urbain, et de mieux contrôler l'extension urbaine. Les communes encore informes pourraient ainsi être plus facilement structurées et évoluer en villes satellites dotées des équipements nécessaires à une vie autonome. Cela ne pourrait qu'améliorer la stabilisation des citadins précaires et leur intégration au milieu urbain.

(7) Les recettes proviennent des patentes et taxes municipales au demeurant peu importantes, et de dotations territoriales effectuées au prorata de la population. Les crédits affectés à ces communes en 1973 sont de 34 millions pour Punaauia et 19 millions pour Paea, soit respectivement 6 500 et 5 500 C.F.P. par habitant.

Conclusion

Au terme de cette étude, les thèmes précédemment développés inspirent une série de remarques.

L'extension de Papeete sur la côte ouest de Tahiti se manifeste par la création d'une banlieue qui situe à Punaauia et Paea le front du développement urbain. Désormais, ces communes font partie de l'agglomération urbaine. Ce phénomène est somme toute récent ; il s'est amorcé il y a une dizaine d'années, mais il n'a pris sa dimension actuelle qu'à partir de 1966.

Punaauia et Paea participent quantitativement au développement urbain. Leur croissance démographique est, en effet, très rapide, plus rapide que celle de Papeete. Cela est dû à la croissance interne, mais surtout aux immigrations massives d'insulaires et de métropolitains, et à l'installation de citadins abandonnant le centre de la ville. Ces processus traduisent l'attraction de Papeete, en particulier au niveau de l'emploi, l'installation dans ces communes étant guidée par la proximité du marché du travail, mais également sa force de répulsion, dans la mesure où les citadins ont une propension de plus en plus grande à organiser leur vie en dehors de Papeete pour en éviter les tracas.

Papeete ayant gardé le monopole des grandes fonctions, Punaauia et Paea ne sont plus des milieux de vie indépendants. Ce sont des unités liées aux autres parties de l'agglomération pour les activités et l'emploi, pour les biens et les Services. De ce fait, elles sont placées dans une position d'étroite dépendance.

L'agriculture étant désormais une activité résiduelle, la population active agricole représente moins de 10% de la population active (6% à Punaauia, 13% à Paea). Le reste de la population est lié à un marché du travail qui se trouve à Papeete, et dont l'élargissement continu a contribué à absorber la main d'œuvre agricole rendue disponible.

Le sous-équipement des communes en matière de commerces et de services renforce la dépendance vis-à-vis de Papeete et favorise les échanges fréquents et intenses.

La diffusion urbaine à Punaauia et Paea se fait par le développement des fonctions-résidentielles, voire touristiques. Les formes de l'urbanisation sont variées et leur impact sur la campagne est plus ou moins visible selon les secteurs. C'est qu'en effet, en matière de diffusion urbaine, le facteur distance se

révèle important. Proche de Papeete, Punaauia est fortement affectée par une urbanisation qui traduit le débordement physique de Papeete. L'urbanisation y est très avancée et les formes d'urbanisation ont une telle ampleur qu'elles aboutissent à une transformation radicale du paysage. L'espace qui était le plus rural, il y a une vingtaine d'années, est celui qui présente maintenant l'aspect le plus urbain. L'espace bâti progresse par «remplissage» entre les îlots de peuplement ancien ; dense et continu, il prolonge la ville, même s'il n'a pas une morphologie urbaine classique.

Avec l'accroissement de la distance, le passage de la ville à la campagne se fait par nuances, par un dégradé qui traduit beaucoup plus l'influence pesante de Papeete que son débordement. La banlieue prend alors une allure campagnarde. L'urbanisation progresse ponctuellement dans un espace encore rural. Ses effets sont donc moins visibles et les secteurs «aménagés» n'aboutissent pas aux changements, voire à la dégradation, des sites que l'on peut observer à Punaauia.

La pression urbaine étant plus faible, on observe une discontinuité de l'espace bâti et des densités d'occupation plus faibles. L'habitat prend des formes différentes, plus simples, qui traduisent une influence rurale. Les infrastructures y sont moins développées, les services et équipements, moins importants et moins denses. Enfin, la terre sur laquelle pèse pourtant la spéculation garde une valeur agricole résiduelle.

Quoi qu'il en soit, l'influence urbaine progresse continuellement le long de la route et du bord de mer. Le désir de profiter au maximum de l'agrément du lagon, la possibilité d'obtenir facilement la viabilité le long de la route, provoquent un étirement démesuré de l'habitat le long de ces axes. La limite, si tant est qu'on puisse la repérer avec précision, se situe à Paea vers le PK 24. Au delà, commence le monde rural.

L'extension urbaine à Punaauia et Paea a été rendue possible par la réunion de facteurs favorables et, en tous cas, par l'absence de facteurs contraignants.

Grâce à leur milieu naturel extrêmement favorable, à l'attrait du climat, du lagon et des plages, ces communes ont toujours eu une vocation résidentielle. Pendant longtemps, cette vocation s'est manifestée sous la forme de résidences secondaires qui amenaient au «district» (synonyme de campagne) une population citadine. Avec la croissance urbaine, la plupart de ces résidences secondaires ont été digérées et transformées en résidences principales. L'impulsion décisive, qui a déclenché ce phénomène, réside dans la conjoncture favorable amorcée vers 1960 et qui s'est poursuivie avec l'ère du C.E.P. Les transformations socio-économiques du territoire ont contribué à une augmentation des revenus et du niveau de vie et ont stimulé la consommation d'espace. L'existence d'une clientèle aisée, appartenant aux catégories socio-professionnelles les plus favorisées, pouvant investir dans l'achat des terres et financer la construction, a fait le reste. Encore fallait-il qu'elle ne se heurte pas à une série de facteurs négatifs pouvant empêcher le développement urbain. En fait, il n'en a rien été. L'infrastructure de base était satisfaisante et, si à l'heure actuelle, elle peut être un facteur limitatif du fait de sa saturation, elle n'était pas un obstacle à l'origine.

Le facteur qui a le plus contribué à la croissance urbaine réside dans l'existence d'une structure foncière préexistante très favorable.

La cocoteraie de plaine, appartenant aux familles demies, citadines ou locales, se prêtait aisément à l'urbanisation. En perdant sa valeur agricole et en devenant un objet de spéculation, elle devenait du même coup, une immense réserve foncière. Son statut juridique nettement défini la rendait aisément transférable. A l'inverse, les secteurs occupés par les Polynésiens et généralement bloqués par un statut foncier moins favorable (indivision) constituaient des îlots de «résistance» à l'urbanisation par les citadins. L'urbanisation les a gagnés peu à peu, mais elle y a été réalisée par des Polynésiens. Parce que les moyens mis en œuvre ne sont pas identiques, son impact est moins sensible au niveau d'un paysage qui garde encore beaucoup de son origine rurale.

Jusqu'ici, l'essentiel de l'urbanisation a été le fait des catégories sociales les plus favorisées parce qu'elles étaient les seules à posséder les moyens financiers indispensables à sa réalisation. Pourtant, il s'avère maintenant nécessaire de trouver des structures, financières en particulier, susceptibles d'intéresser toutes les couches de la population, principalement celles dont l'installation est la plus précaire.

A l'heure actuelle, on n'en est plus à poser la question de l'avenir de l'urbanisation de Punaauia et de Paea. Les processus y sont fortement engagés si bien qu'elle paraît irréversible. Pour l'instant, la banlieue correspond à une phase d'inorganisation urbaine car l'essentiel de la croissance urbaine s'est effectuée dans une liberté voisine de l'anarchie. Il est urgent de structurer cet espace pour l'intégrer dans le dispositif d'un urbanisme plus vaste et lui donner une plus grande épaisseur urbaine. C'est dans ce sens qu'a été élaboré un plan d'urbanisme (1), pour l'instant limité à Punaauia.

Le but de ce plan est d'obtenir la «planification» d'un développement urbain, dans lequel une large part est donnée aux fonctions résidentielles et touristiques. L'organisation de l'espace a été conçue en vue d'une diversification du tissu urbain et d'une structuration, non plus à partir de la route et du bord de mer, mais d'un centre qui fait cruellement défaut à l'heure actuelle. Ce centre à vocation administrative et commerciale pourrait cristalliser l'espace environnant, le hiérarchiser et l'animer.

La densification de l'habitat, des infrastructures et des équipements, viendra compléter ce dispositif. Toutefois, il est à craindre que sa mise en place ne soit sérieusement freinée. En effet, le contrôle de l'expansion urbaine suppose qu'une solution puisse être rapidement apportée au problème foncier. La pénurie relative des terres et leur cherté limiteront encore longtemps la maîtrise du sol. La nouvelle organisation administrative pourrait faciliter les choses, mais les ressources municipales sont encore bien faibles. En outre, on est tenté de poser le problème de l'avenir du territoire après le départ du C.E.P. Cet organisme dont la dynamique a d'inévitables répercussions sur toute la Polynésie, ne sera pas éternel. Aussi est-il nécessaire de prévoir des fonctions de remplacement, génératrices d'activités nouvelles. Le tourisme pourrait prendre alors une importance de plus en plus grande. Dans une telle perspective, il y a moins à craindre pour Punaauia et Paea que pour d'autres communes. Elles ont des atouts susceptibles d'assurer leur avenir.

(1) Ce plan, qui n'est pas encore appliqué mais sert de schéma directeur, a été conçu par la S.E.T.I.L.

SOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

Bibliographie –

La quasi totalité de la bibliographie concernant la Polynésie Française a été rassemblée par :

P. O'REILLY et E. REITMAN

dans leur : «*Bibliographie méthodique, analytique et critique de Tahiti et de la Polynésie Française*». Publications de la Société des Océanistes, 14, Paris, 1967, 1 046 p., relié.

La mise à jour de cet ouvrage est assurée par le Journal de la Société des Océanistes (périodicité trimestrielle).

Ouvrages cités –

BACH (C.H.) - 1961 - *Polynésie Française. Rapport préliminaire d'enquêtes d'urbanisme sur Papeete et sa banlieue*. Société d'équipement de la Polynésie Française, Paris, 27 p.

BARRAU (J.) - 1961 - Subsistence agriculture in Polynesia and Micronesia. *Bull. 23, Bernice P. Bishop Museum, Honolulu, Hawaii*.

BAZIN (M.) - s.d. - *Polynésie Française. Situation économique et perspectives d'avenir 1959-1960*. Service des Affaires économiques et du Plan, Papeete, multigr.

BEAGLEHOLE (E.) - 1967 - *Social change in the South Pacific. Rarotonga and Aitutaki*. George Allen and Unwin Ltd., London.

BONNEAU (R.) - 1955 - Les problèmes de la tenure des terres en Polynésie Française. *Cah. Doc., 4*.

BRUIJN (J.V. de) - 1963 - L'urbanisation dans le Pacifique Sud. *Bull. Pacifique Sud*, vol. XIII, 4.

CHABBERT (C.) - 1946 - *Patua, scènes vécues de Moorea-Tahiti*. Éditions Laclau, Paris, Toulouse, Lille, 143 p.

CHABOUIS (L. et F.) - 1954 - *Petite histoire naturelle des Établissements français de l'Océanie*. Imprimerie Bussière, Saint-Amand-Montrond, 103 p.

COPPENRATH (G.) - 1967 - *Les Chinois de Tahiti*. Publications de la Société des Océanistes, 21, Musée de l'Homme, Paris, 144 p.

COPPENRATH (G.) - s.d. - *Le problème de l'indivision*. Inédit.

COPPENRATH (G.) - s.d. - *Incidence économique des divers modes de sortie d'indivision aux Établissements français d'Océanie*. Inédit.

- DAVIES (J.) - 1961 - *The History of the Tahitian Mission, 1799-1830*. Edited by C.W. Newbury, The Hakluyt Society, Cambridge University Press, London, 392 p.
- DELAVIGNETTE (R.) - 1941 - *Les vrais chefs de l'Empire*.
- DOM (Melle) - 1968 - Les problèmes de la main-d'œuvre et de l'emploi. Démographie et emploi. in *La Dépêche de Tahiti*, 6-IX, Papeete.
- DOUMENGE (F.) - 1967 - *L'Homme dans le Pacifique sud*. Étude géographique. Publications de la Société des Océanistes, 19, Musée de l'Homme, Paris, 636 p.
- DOUMENGE (F.) - 1967 - Le développement de la ville de Papeete, capitale de la Polynésie Française. *Bull. Pacifique Sud*, vol. XVII, 13.
- FAGES (J.) - 1968 - A propos des résultats statistiques du recensement de 1962 en Polynésie Française. *Jour. Soc. Océanistes*, t. XXIV, 24, pp. 77-95.
- FAGES (J.) - 1970 - *Tahiti et Moorea. Etudes sur la Société, l'Économie et l'Utilisation de l'Espace*. Travaux et Documents de l'ORSTOM, 4, 183 p., 23 cartes et croq. h.t.
- FAGES (J.) - 1970 - *Le dénombrement de la population de 1967 dans la circonscription des Iles sous le Vent*. Centre ORSTOM de Papeete, 59 p., 3 gr., 37 tabl., multigr.
- FAGES (J.) - 1972 - La communauté tahitienne de Nouvelle Calédonie. in *Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 75-86.
- FAGES (J.) - 1973 - Les migrations humaines en Polynésie Française. in *Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. X, 2-3, pp. 289-295.
- FINNEY (B.R.) - 1965 - *Polynesian Peasants and Proletarians Socio-Economic Change among the Tahitians of French Polynesia*. Polynesian Society Reprints Series, 9, Wellington, 62 p.
- FIRTH (R.) - 1965 - *Primitive Polynesian Economy*. Routledge and Kegan, London, 385 p.
- GAUDILLOT (C.) - 1960 - *Mission d'inspection dans l'Océan Pacifique ; programme de développement agricole de la Polynésie Française*. Rapport technique B.D.P.A., Paris, 92 p., notes, tabl., multigr.
- GRAND (A.R.) - s.d. - *L'indivision foncière et le développement économique et social en Polynésie Française. Paea et Pueu*. Diplôme de l'E.P.H.E., Sorbonne, VI^e section, Sciences économiques et sociales, Paris, 226 p., multigr.
- GUESNIER (A.) - 1968 - *Rapport octobre 1966-février 1968*. Service de l'Économie rurale, 1er secteur agricole, Papeete, 117 p. multigr.
- GUILLAUME - 1956 - *Étude de l'Économie rurale de l'Océanie Française*. Rapport de mission. Établissements Français de l'Océanie, publication du Service de l'Agriculture et des Eaux et Forêts, t. 1 : *Projet de plan de développement agricole*. , t. 2 : *Documents annexes...*, Papeete, multigr.
- GUILLAUME - 1965 - *Note sur la situation foncière des Établissements Français d'Océanie*. Annexe III du Rapport de mission aux Établissements Français d'Océanie, Papeete, 123 p., multigr.
- HENRY (T.) - 1962 - *Tahiti aux temps anciens*. Publications de la Société des Océanistes, 1, Musée de l'Homme, Paris, 670 p.
- HOOPER (A.) - 1966 - *Marriage and Household Structure in two tahitian Communités*. A thesis., Harvard University, Cambridge, Massachusetts, 249 p. multigr.
- HUETZ de LEMPS (A.) - *L'Océanie Française*. Collection «Que sais-je ? », 619, Presses Universitaires de France, Paris.
- HUETZ de LEMPS (A.) - 1966 - *Géographie de l'Océanie*. Collection «Que Sais-je ? », 1215, Presses Universitaires de France, Paris.

- JULLIEN (M.) - 1963 - Aspects de la configuration ethnique et socio-économique de Papeete. *In Pacific Port Towns and Cities*. A Symposium edited by Alexander Spoehr. Bishop Museum Press, Honolulu, Hawaii, pp. 47-62.
- KAY P. de YOUNG - 1963 - Aspects of Social Structure in a Tahitian Urban Neighbourhood. *Jour. Pol. Soc.*, vol. LXII, 4, pp. 325-371.
- LAVONDES (H.) - Problèmes sociolinguistiques et alphabétisation en Polynésie Française. *in Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp.45-61.
- LEDROUT (R.) - 1968 - *L'espace social de la ville*. Éd. Anthropos, Paris.
- MACLET (J.N.), BARRAU (J.) - 1959 - Catalogues des plantes utiles aujourd'hui présentes en Polynésie Française. *Journ. d'Agr. trop. et Bot. appl.*, t. VI, 1, 2, 3.
- NEWBURY (C.) - 1966 - Aspect of cultural change in French Polynesia : the declin of the Arii. *Jour. Pol. Soc.*, vol. LXXVI, 1.
- OLIVER (D.L.) - 1952 - *Les îles du Pacifique*. Bibliothèque géographique Payot, Paris, 366 p., Trad. de The Pacific Islands. Harvard University Press, Cambridge, USA.
- O'REILLY (P.), TEISSIER (R.) - 1962 - *Tahitiens*. Publications de la Société des Océanistes, 10, Musée de l'Homme, Paris, 535 p.
- O'REILLY (P.), TEISSIER (R.) - 1966 - *Tahitiens*. Supplément. Publications de la Société des Océanistes, 17, Musée de l'Homme, Paris, 104 p.
- OTTINO (P.) - 1965 - La pêche au grand filet. *Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, II, 2, Paris, 75 p.
- PANOFF (M.) - 1964 - *Les structures agraires en Polynésie Française*. Rapport d'une mission effectuée dans le cadre de l'ORSTOM 1961-1963. E.P.H.E., Centre documentaire pour l'Océanie, Paris, 147 p., multigr.
- PETARD (P.H.) - s.d. - *Quelques plantes utiles de la Polynésie Française. Ptéridophytes et Monocotylédones*. Faculté mixte de Médecine et de Pharmacie de Marseille.
- RAVAULT (F.) - 1967 - *Maharepa, étude de structures agraires*. ORSTOM, Paris, 114 p., multigr.
- RAVAULT (F.) - 1972 - Méthodes d'analyse, implications et conséquences démographiques des migrations dans un district rural de Tahiti. *In Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 15-20.
- RAVAULT (F.) - 1972 - L'origine de la propriété foncière des îles de la Société (Polynésie Française) : essai d'interprétation géographique. *In Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 21-24.
- RINGON (G.) - 1970 - Mutations et changements sociaux dans un village de Polynésie Française, district d'Afareaitu, Moorea. *In Jour. Soc. Océanistes*, 28, t. XXVI, sept. 1970, Musée de l'Homme, Paris,
- RINGON (G.) - 1970 - Vaitupa, étude d'un quartier de migrants ruraux en milieu urbain. *In Rénovation Urbaine, Agglomération de Papeete*, 1969, Territoire de la Polynésie Française, SCET - COOP, SETIL.
- RINGON (G.) - 1971 - *Une commune de Tahiti à l'heure du Centre d'Expérimentation du Pacifique : Faaa. Une sociologie du présent*. ORSTOM, Paris, 227 p., multigr.
- RINGON (G.) - 1972 - Les changements d'une commune de Tahiti entre 1960 et 1970 : Faaa. *In Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 25-39.
- RINGON (G.) - 1972 - Une minorité européenne dans le Pacifique : Les Français à Tahiti. *In Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 41-47.
- ROBINEAU (C.) - 1968 - Économie ostentatoire chez les Polynésiens. L'exemple des Iles de la Société, *In Cah. I.S.E.A.*, t. II, 4, pp. 819-832.
- ROBINEAU (C.) - 1970 - Surplus ou dynamisme du groupe. Un exemple polynésien. *In Cah. Internat. de Sociologie*, vol. 69, pp. 111-132.

- ROBINEAU (C.) - 1972 - Comportements et dynamismes économiques différentiels en Polynésie orientale - Exemple de Moorea. In *Cah. ORSTOM, sér. Sc. Hum.*, vol. IX, 1, pp. 7-13.
- ROUCAUTE (J.) - 1951 - *La réglementation foncière et les différents domaines dans le Territoire des Établissements Français d'Océanie des origines du Protectorat (1842) à nos jours*. Papeete, 80 p., multigr.
- SEGALEN (V.) - 1956 - *Les Immémoriaux*. Plon, Collect. Terre Humaine, Paris.
- SEGUIN DES HONS (B. de) - s.d. - *Rapport sur la situation économique du Territoire de 1960-1962*. Service des Affaires économiques, Papeete, multigr.
- SUGGS (R.C.) - 1962 - *Les civilisations polynésiennes*. La table Ronde. Paris, 271 p., trad. de *The Island Civilizations of Polynesia*. Julian Simmons and Jules Castior.
- TEISSIER (R.) - 1953 - Étude démographique sur les Établissements français de l'Océanie de Cook au recensement des 17-18 septembre 1951. *Bull. Soc. Ét. Oc.*, 102, pp. 6-31.
- TEPANO-JAUSSEN (Mgr) - 1949 - *Grammaire et dictionnaire de langue maorie*. Zech et fils, Braine-le-Comte, Belgique, 473 p.
- THOMAS (W.L.) - 1956 - *The variety of physical environments among Pacific Islands. Man's place in the Island Ecosystem*. A Symposium edited by F.R. Fosberg, Bishop Museum Press.
- T'SERSTEVENS (A.) - 1950 - *Tahiti et sa couronne. Tahiti, Moorea, les Polynésiens*. Éd. Albin Michel, Paris, 396 p.
- VAYDA (A.P.) - 1959 - Natives Traders in two Polynesian Atolls. In *Cah. I.S.E.A., Humanités, Économie, Ethnologie, Sociologie*, sér. V, 95, pp. 119-137.

Périodiques et documents divers —

- FAGES (J.), RAVAUULT (F.), RINGON (G.), ROBINEAU (C.) - 1970 - *Études sur la Société, l'Économie et l'Utilisation de l'Espace*. (ouvrage collectif), livres I et II, Travaux et Documents de l'ORSTOM, 4, 183 p., 23 cartes et croq. h.t.
- Documents concernant les statistiques douanières. Service des Douanes de la Polynésie Française.
- Documents concernant le commerce de cabotage. Service des Douanes de la Polynésie Française.
- Documents concernant le marché de Papeete. Commune de Papeete, Service du Marché.
- Dénombrement de la Population de la Polynésie Française effectué en 1967* - Service des Affaires Administratives de la Polynésie Française, Papeete, Tahiti.
- I.N.S.E.E. - 1967 - *Résultats statistiques du recensement général de la population de la Polynésie Française effectué le 9 novembre 1962*. Imp. Nat., Paris, 240 p.
- I.N.S.E.E. - 1967 - *Comptes économiques de la Polynésie Française, 1960-1965*. 90 p., multigr.
- I.N.S.E.E. - 1971 - *Polynésie Française, Comparaison des résultats des recensements de 1956, 1961 et 1971 et du dénombrement de 1967*. 13 p., multigr.
- Institut d'Émission d'Outre-Mer - 1967 - *Rapport d'activité. Exercice 1967*, Paris, 102 p.
- Journal Officiel des Établissements Français de l'Océanie*. Imp. du Gouv., Papeete.
- La Dépêche de Tahiti*, quotidien, Papeete.
- La Polynésie Française*. Notes et Études Documentaires, n° 2776, 5 mai 1961, La Documentation Française, Paris.
- Les budgets familiaux en Polynésie Française - 1967-1968*. Tome I, Rapport Général. Ministère des Départements et Territoires d'Outre-Mer - Territoire de la Polynésie Française, Papeete, Tahiti.

- Note sur les Institutions, l'Organisation Politique et Administrative de la Polynésie Française*, mise à jour le 18 août 1965. Service des Affaires administratives de la Polynésie Française, Papeete, Tahiti.
- Pacific Islands Year Book* - 1963 - Pacific Publications PTY, Ltd, 9^e éd., Sydney.
- Polynésie Française - 1963 - *Climatologie sommaire de l'île de Tahiti*. Service météorologique, 39 p., multigr.
- Polynésie Française - *Étude préliminaire pour le plan quinquennal de développement de l'économie agricole 1964-1968* - 1963 - Publication du Service de l'Agriculture et des Eaux et Forêts, Papeete, Tahiti, 2 tomes : I, 129 p. ; II, 293 p., multigr.
- Polynésie Française - *Plan quinquennal de l'Économie agricole*. s.l.n.d., 126 p., multigr.
- Rapports annuels de l'Inspection territoriale du Travail et des Lois Sociales de la Polynésie Française*. Papeete, multigr.
- Recensement Général de la Polynésie Française, décembre 1956* - Service de Statistiques chargé des Relations et de la Coopération avec les États d'Outre-Mer, Paris, 125 p. multigr.
- Recherches en vue de l'élaboration d'un plan de développement de l'agriculture de la Polynésie Française, demandées par l'Assemblée Territoriale* - René DUMONT, Professeur à l'Institut National Agronomique, Paris, 1970.
- Rénovation urbaine, Agglomération de Papeete* - Territoire de la Polynésie Française. SCET - COOP SETIL, Papeete, Tahiti, 1969.
- Service des Douanes. Statistiques douanières.
- Service du Plan. Section d'Études Statistiques - 1967 - Polynésie Française. *Bulletin de Statistiques*, n°1, Papeete, 133 p., multigr.
- Service du Plan. Section d'Études Statistiques - 1968 - Polynésie Française. *Bulletin de Statistiques*, n°2, Papeete, 88 p., multigr.
- Service du Plan. Section d'Études Statistiques - 1969 - Polynésie Française. *Bulletin de Statistiques*, n°4, Papeete, 118 p., multigr.
- Service du Plan. Section d'Études Statistiques - 1970 - Polynésie Française. *Bulletin de Statistiques*, n°5, Papeete, 221 p., multigr.

- PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES -

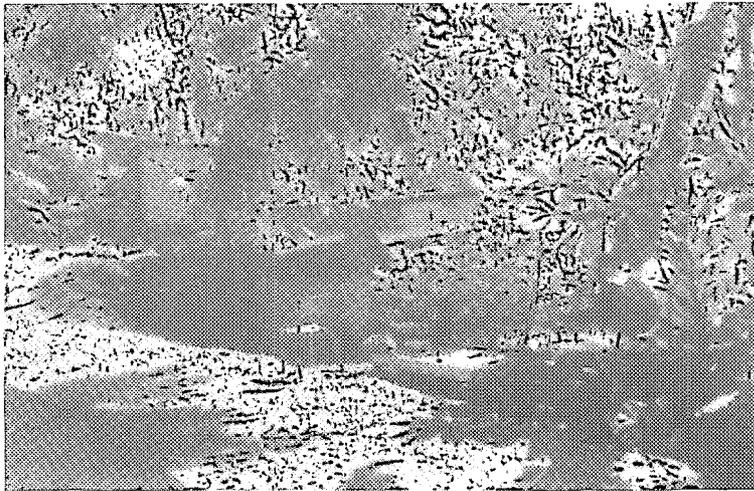
I – ILOTS D'HABITAT POLYNÉSIEEN



1 - Habitat polynésien ancien

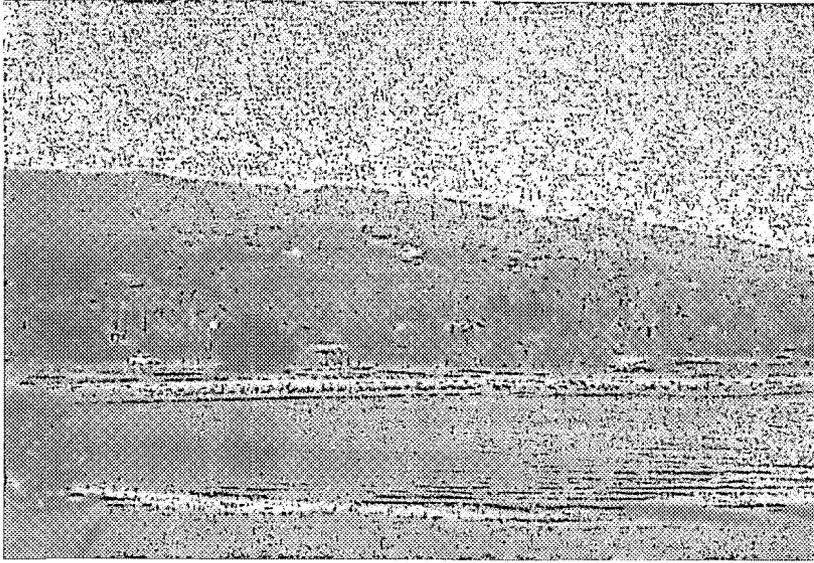


2 - Habitat polynésien récent ordonné



3 - 4 – Ilôts d'habitat polynésien récent spontané.

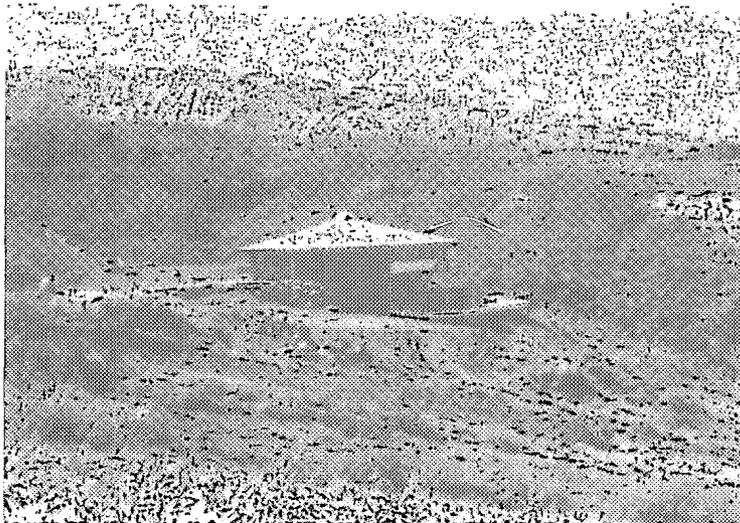
II – LOTISSEMENTS DE MONTAGNE



5 - Vue générale des lotissements de montagne : Punaauia PK 9.
Au premier plan la marina en cours d'aménagement.

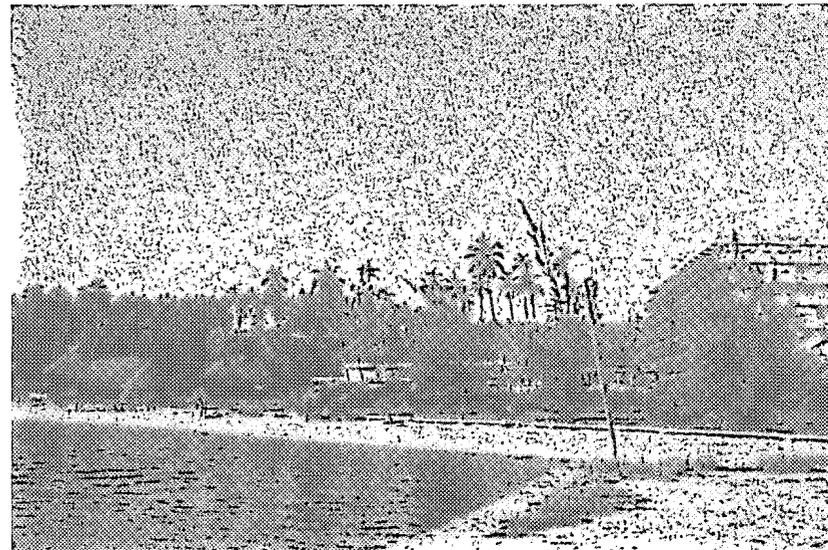
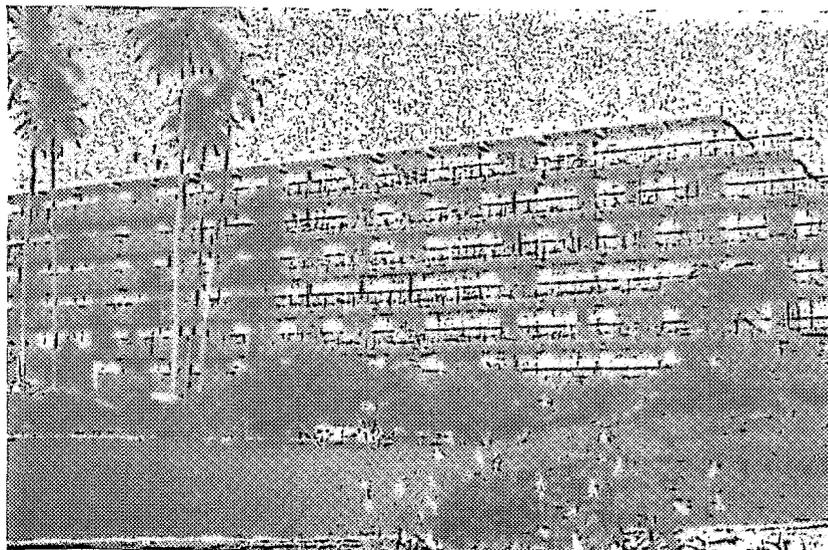
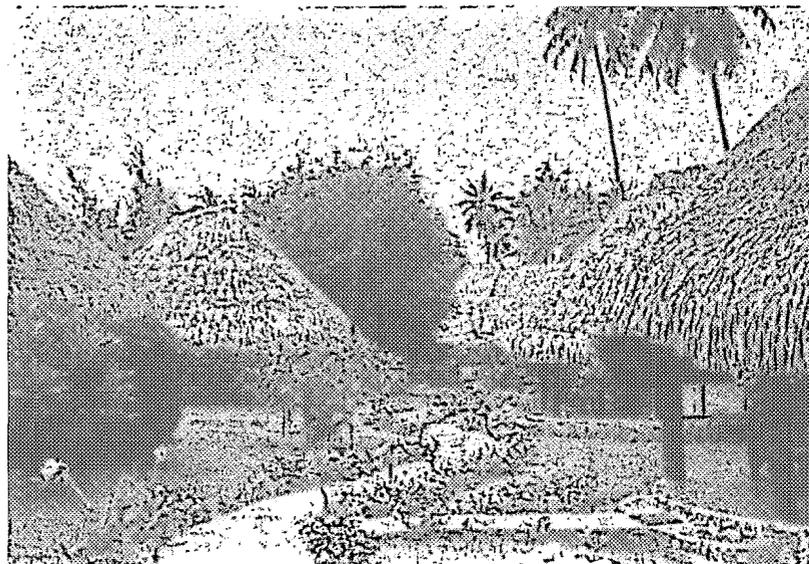


6 - 7 - 8 - Types d'habitations en montagne.



III – LES HÔTELS

9 - Hôtel pavillonnaire : les bungalows de l'Hôtel Tahiti Village.
Punaauia PK 15



10 - 11 - L'Hôtel Maeva et sa plage aménagée

IV – LES EXTENSIONS URBAINES ACTUELLES



12 - Aménagement d'une cocoteraie en vue d'un lotissement



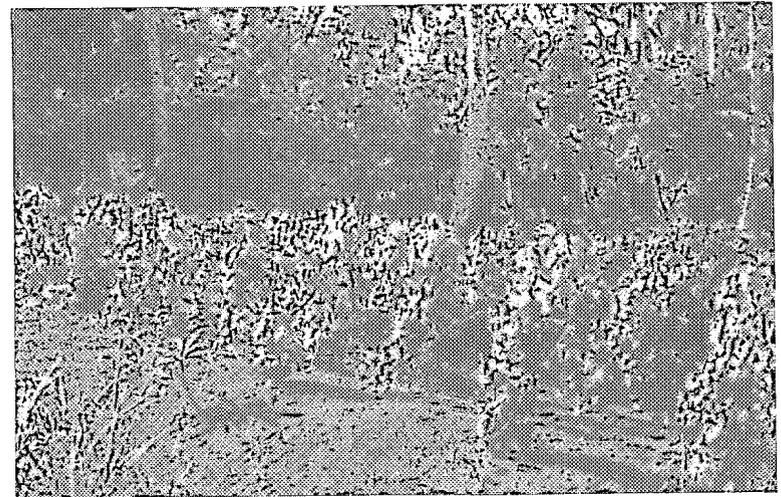
13 - Lotissement récent implanté après l'abattage de la cocoteraie

V – L'AGRICULTURE

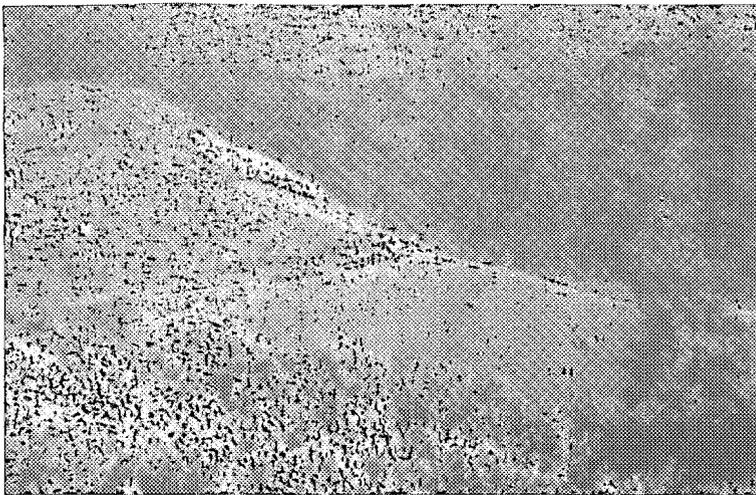
102



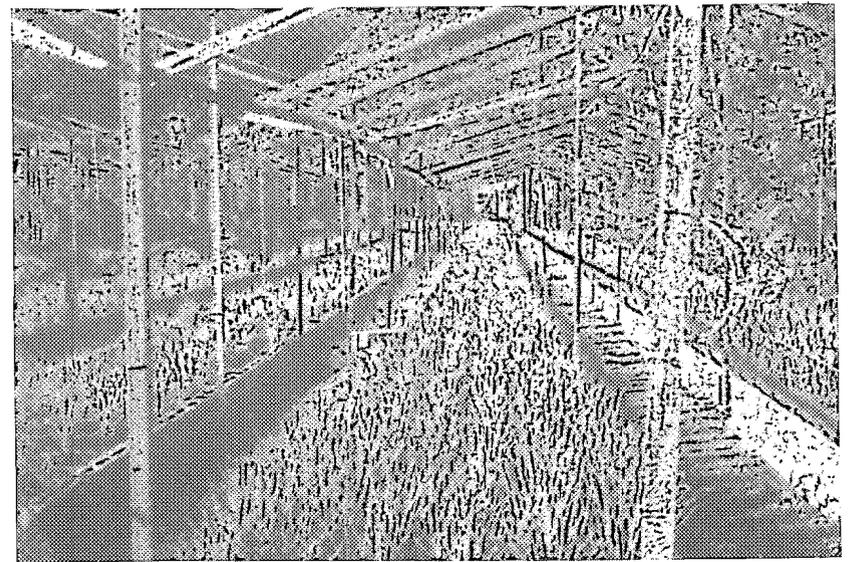
14 - Élevage extensif sous cocoteraie abandonnée



15 - Cultures maraîchères autour des maisons

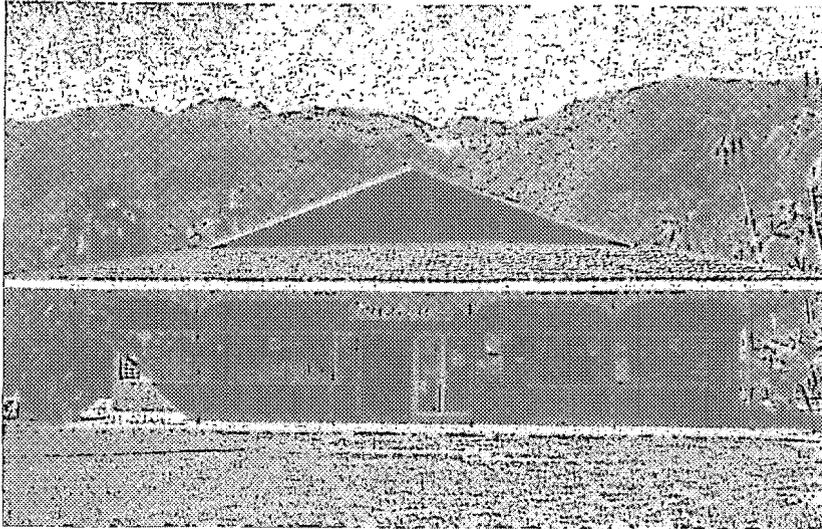


16 - Exploitation maraîchère en montagne

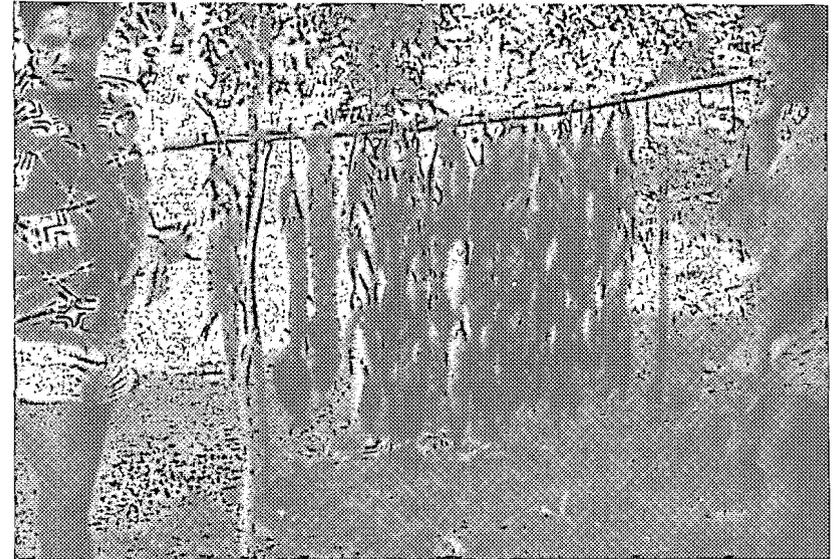


17 - Maraîchage par culture sans sol

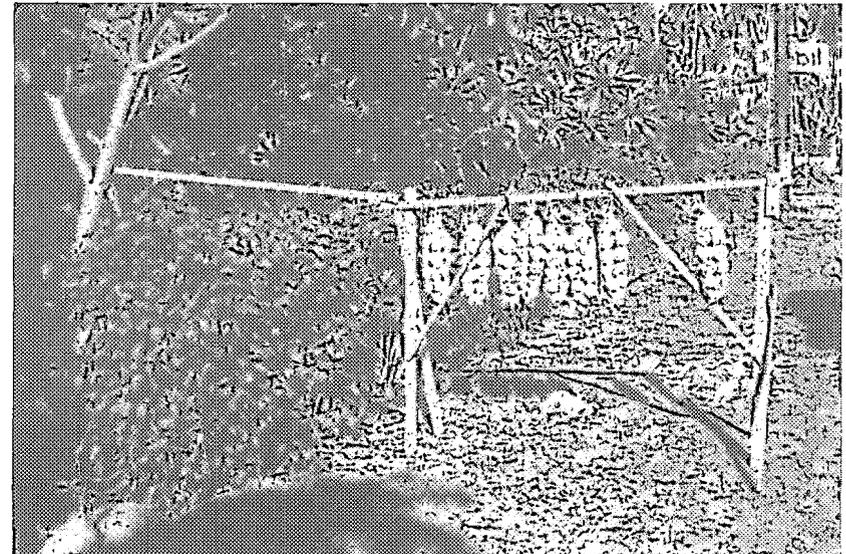
VI – LES DIFFÉRENTES FORMES DE LA COMMERCIALISATION



18 - Magasin de «marchandises générales»



19 - Vente de poissons de lagon en bordure de la route de ceinture



20 - Vente d'oranges de la Punaruu en bordure de la route de ceinture



PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES
Clichés SOFRATOP

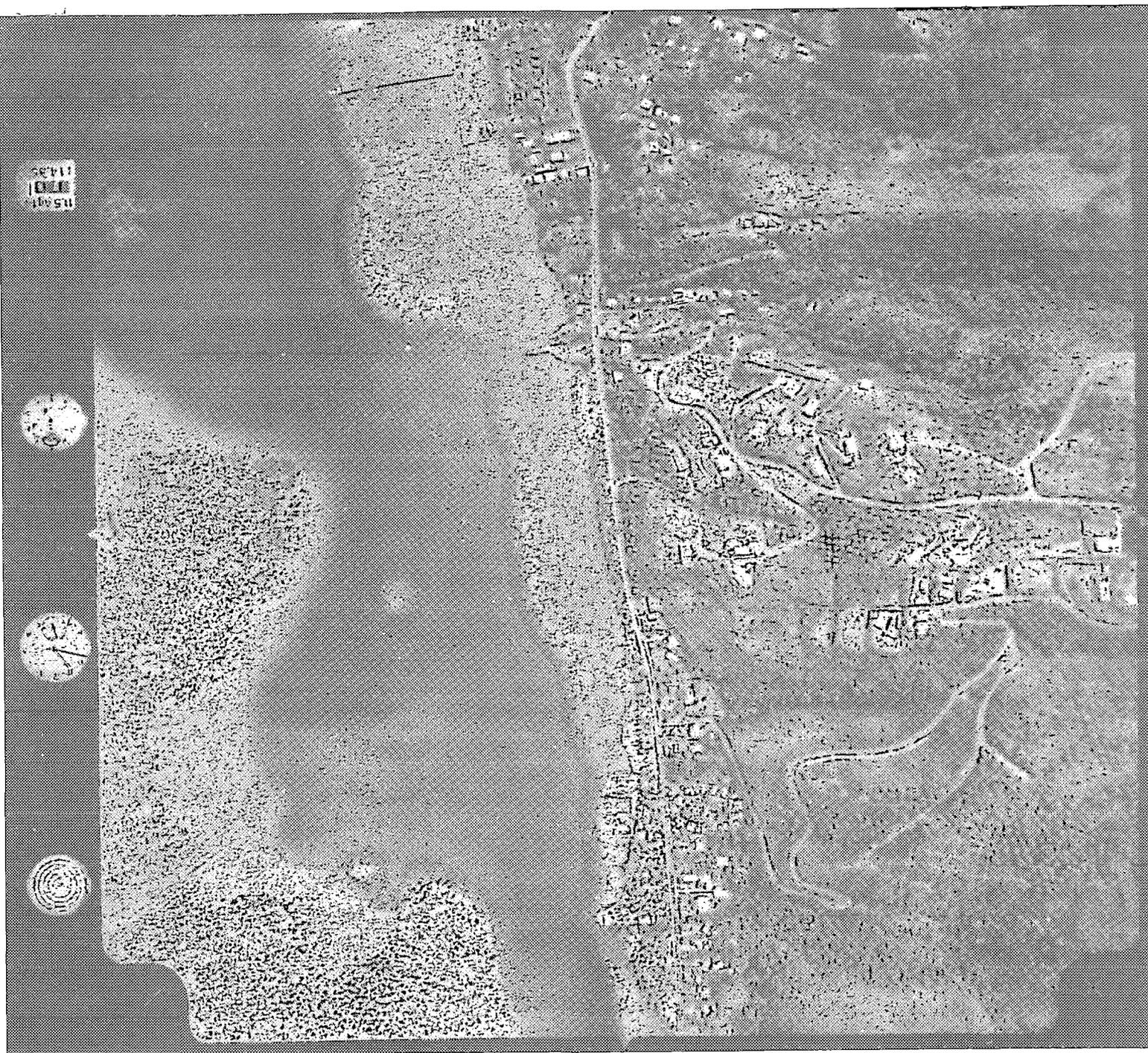


Photo 1 – PK 9

Lotissements de montagne de Taina et du Lotus.

Lotissements de plaine entre la route et la montagne.

Aménagement de la côte par remblais maritimes ou marinas, au détriment du récif frangeant.

Entre ce dernier et le récif barrière, le chenal de navigation ou «bleu».



Photo 2 – PK 12/13

Extension de l'habitat au détriment de la cocoteraie.

La route de ceinture d'où partent toutes les «voies secondaires» constitue l'essentiel du tissu urbain et forme le support de cet ensemble.

N



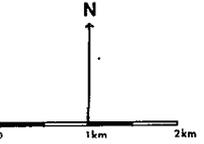
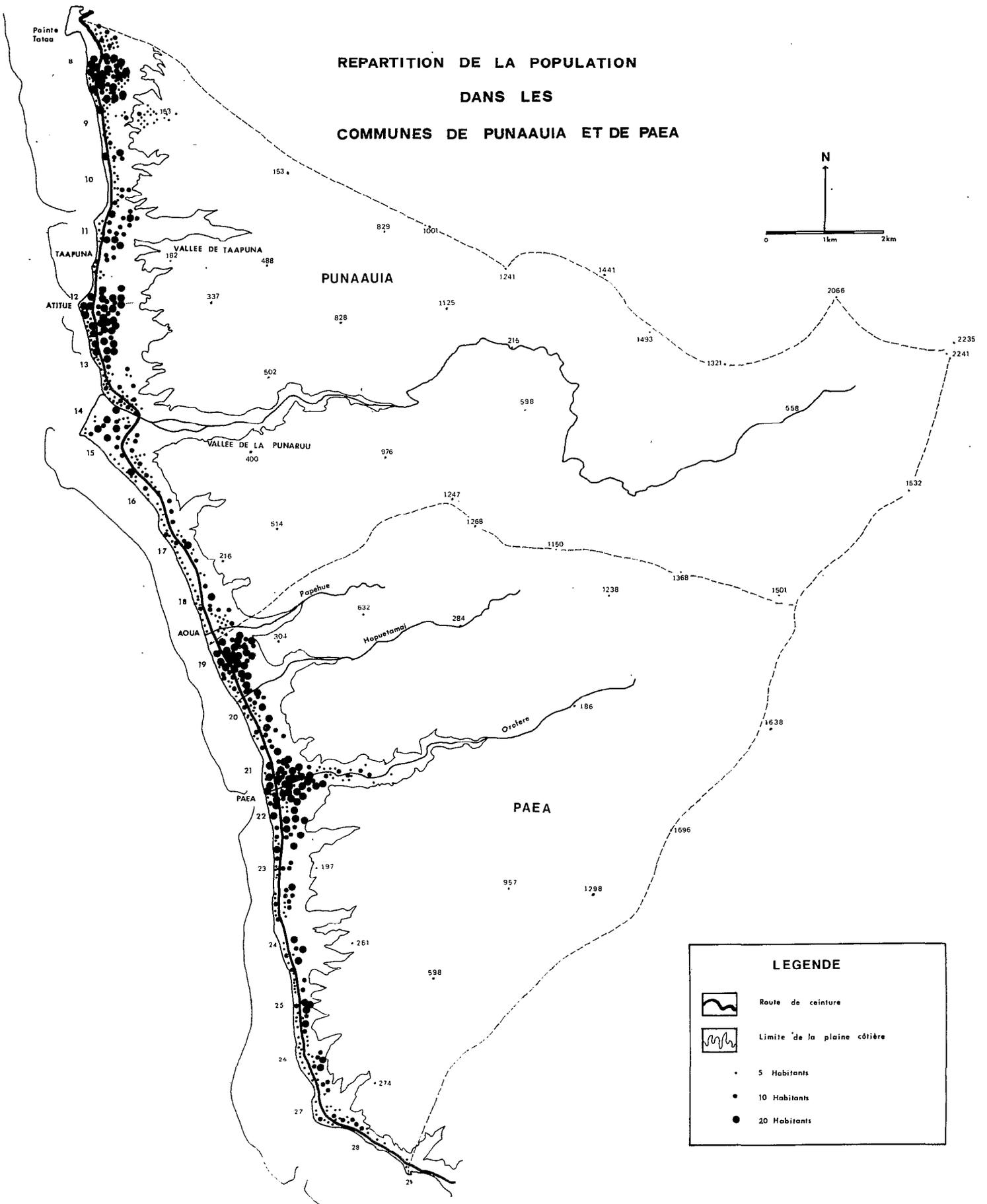
SEPT
1981
15/07/81



Photo 3 – PK 25/26

La pression urbaine s'affaiblit. La cocoteraie est encore intacte.
L'habitat, structuré par la route et le bord de mer, est lâche.

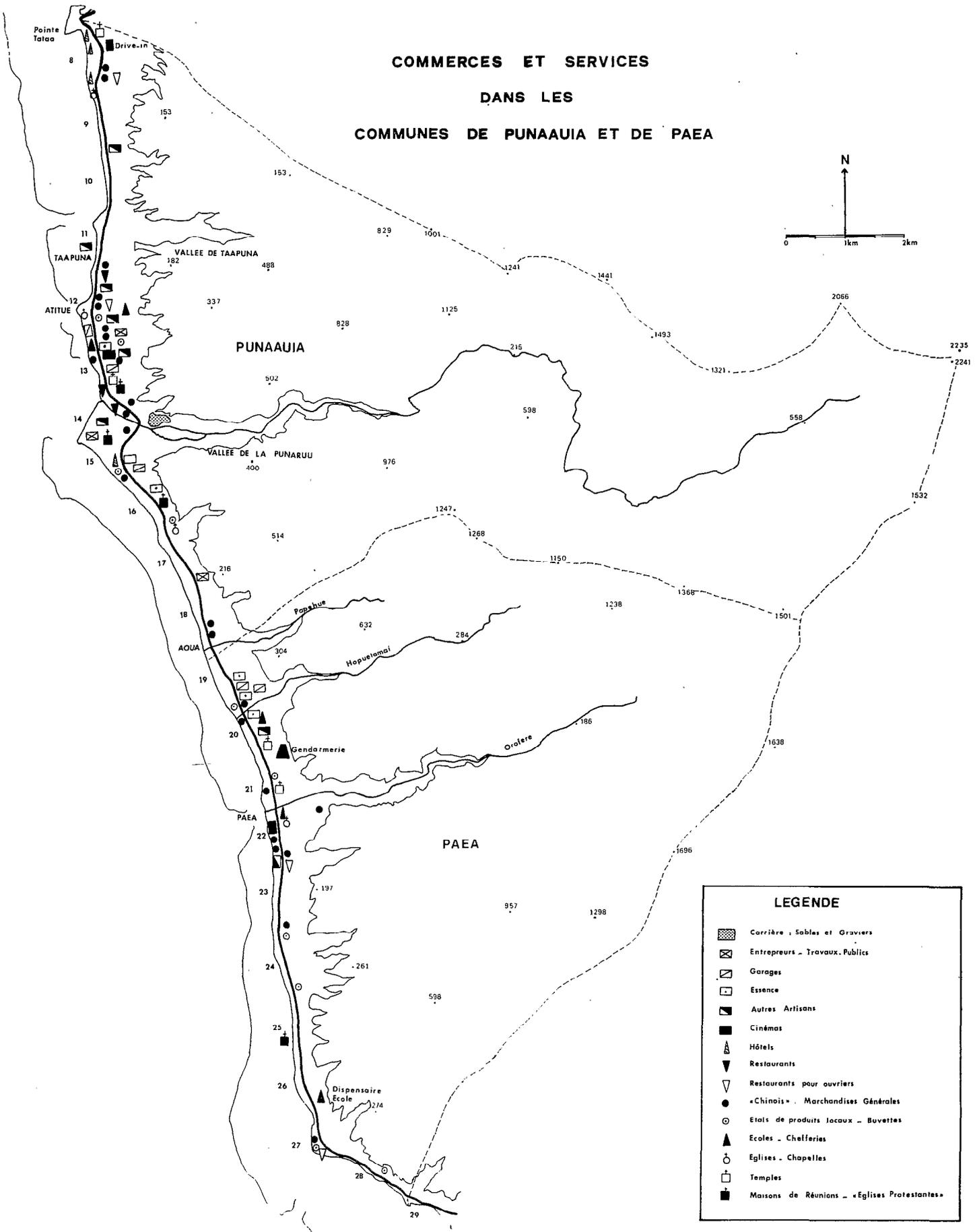
REPARTITION DE LA POPULATION DANS LES COMMUNES DE PUNAAUIA ET DE PAEA



LEGENDE

	Route de ceinture
	Limite de la plaine côtière
•	5 Habitants
•	10 Habitants
•	20 Habitants

COMMERCES ET SERVICES DANS LES COMMUNES DE PUNAAUIA ET DE PAEA



LEGENDE	
	Carrière : Sables et Gravieres
	Entrepreneurs - Travaux Publics
	Garages
	Essence
	Autres Artisans
	Cinémas
	Hôtels
	Restaurants
	Restaurants pour ouvriers
	«Chinois» - Marchandises Générales
	Etais de produits locaux - Bouvettes
	Ecoles - Châlieries
	Eglises - Chapelles
	Temples
	Maisons de Réunions - «Eglises Protestantes»

Les Editions de l'Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer tendent à constituer une documentation scientifique de base sur les zones intertropicales et méditerranéennes, les pays qui en font partie et sur les problèmes posés par leur développement.

CAHIERS ORSTOM.

— Séries périodiques:

- **entomologie médicale et parasitologie:** systématique et biologie des arthropodes d'intérêt médical et vétérinaire, parasitologie, épidémiologie des grandes endémies tropicales, méthodes de lutte contre les vecteurs et les nuisances;
- **géologie:** études sur les trois thèmes suivants: altération des roches, géologie marine des marges continentales, tectonique de la région andine;
- **hydrologie:** études, méthodes d'observation et d'exploitation des données concernant les cours d'eau intertropicaux et leurs régimes.
- **océanographie:**
 - Sud-Ouest du Pacifique
 - Canal de Mozambique et environs
 - Atlantique Tropical Est...
- **hydrobiologie:**
 - Bassin Tchadien
 - Nouvelle-Calédonie...
- **pédologie:** problèmes soulevés par l'étude des sols: morphologie, caractérisation physico-chimique et minéralogique, classification, relations entre sols et géomorphologie, problèmes liés aux sels, à l'eau, à l'érosion, à la fertilité;
- **sciences humaines:** études géographiques, sociologiques, économiques, démographiques et ethnologiques.

hydrologie, physico-chimie, hydrodynamique, écologie, caractérisation des chaînes alimentaires, niveaux de production, dynamique des stocks, prospection faunistique.

— Séries non périodiques:

- **biologie:** études consacrées à diverses branches de la biologie végétale et animale; agronomie.
- **géophysique:** données et études concernant la gravimétrie, le magnétisme et la sismologie.

MÉMOIRES ORSTOM: consacrés aux études approfondies (synthèses régionales, thèses...) dans les diverses disciplines scientifiques (75 titres parus).

ANNALES HYDROLOGIQUES: depuis 1959, deux séries sont consacrées: l'une, aux Etats africains d'expression française et à Madagascar, l'autre aux Territoires et Départements français d'Outre-Mer.

FAUNE TROPICALE: collection d'ouvrages principalement de systématique, couvrant ou pouvant couvrir tous les domaines géographiques où l'ORSTOM exerce ses activités (19 titres parus).

INITIATIONS/DOCUMENTATIONS TECHNIQUES: mises au point et synthèses au niveau, soit de l'enseignement supérieur, soit d'une vulgarisation scientifiquement sûre (22 titres parus).

TRAVAUX ET DOCUMENTS DE L'ORSTOM: cette collection, diverse dans ses aspects et ses possibilités de diffusion, a été conçue pour s'adapter à des textes scientifiques ou techniques très variés quant à leur origine, leur nature, leur portée dans le temps ou l'espace, ou par leur degré de spécialisation (34 titres parus).

L'HOMME D'OUTRE-MER: cette collection, publiée chez Berger-Levrault, est exclusivement consacrée aux sciences de l'homme, et maintenant réservée à des auteurs n'appartenant pas aux structures de l'ORSTOM (9 ouvrages parus).

De nombreuses **CARTES THÉMATIQUES**, accompagnées de **NOTICES**, sont éditées chaque année, intéressant des domaines scientifiques ou des régions géographiques très variées.

BULLETIN ANALYTIQUE D'ENTOMOLOGIE MÉDICALE ET VÉTÉRINAIRE (périodicité mensuelle; ancienne dénomination jusqu'en 1970: Bulletin signalétique d'entomologie médicale et vétérinaire) (XXI^e année).

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

Direction générale :

24, rue Bayard, 75008 PARIS

Services Scientifiques Centraux :

Service Central de Documentation :

70-74, route d'Aulnay - 93140 BONDY

IMP. S. S. C. Bondy
O. R. S. T. O. M. Éditeur
Dépôt légal : 1^{er} trim. 1975

ISBN 2.7099.0359.8