



LE GUIDE
QUALITÉ
DE L'HABITAT
POLYNÉSIE



MINISTÈRE DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE

ÉDITORIAL

Avant d'être un placement financier, le logement est d'abord un lieu de vie, un espace où s'expriment le bien-être, la stabilité et les aspirations des familles. C'est pourquoi l'action publique en matière de logement ne peut se limiter à des objectifs quantitatifs. Elle doit porter une ambition plus large : celle d'améliorer la qualité du cadre de vie dans toutes ses dimensions techniques, environnementales, sociales et d'usage.

C'est dans cet esprit que s'inscrit l'élaboration d'un référentiel de la construction. Cette démarche constitue une étape structurante pour l'ensemble de la filière, en rassemblant les acteurs autour d'un socle commun d'exigences, de principes et de bonnes pratiques. Premier jalon de ce travail, le Guide qualité de l'habitat polynésien ouvre une réflexion approfondie sur les modes de vie, les usages et les attentes des habitants. Il pose les fondations d'une vision collective et partagée de ce que doit être l'habitat en Polynésie française.

Notre Fenua présente des spécificités fortes, qu'il s'agisse de l'insularité, de la diversité des archipels ou de son identité. Ces particularités exigent des réponses adaptées. En lançant cette démarche, le Gouvernement affirme son engagement pour un habitat à la fois ancré sur son territoire et tourné vers les défis de demain.

Ce guide constitue le point de départ d'un mouvement collectif visant à hisser nos exigences, à accompagner les acteurs et à garantir à toutes les familles polynésiennes un logement digne, durable et adapté.



Le Ministre du Foncier et du Logement, en charge de l'Aménagement
Oraihoomana Teururai

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Oraihoomana', written over a blue background.

AVANT-PROPOS

La Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV) est chargée de la mise en œuvre de la **Politique Publique de l'Habitat 2021-2030**, dont l'objectif est d'apporter des solutions adaptées à l'ensemble des archipels pour améliorer la **qualité de vie** des habitants. Dans un territoire soumis à une pression foncière et immobilière croissante, il est nécessaire d'augmenter la production de logements. Le critère prioritaire reste leur accessibilité financière, avec la nécessité de proposer **des logements abordables** pour tous. Toutefois, cette exigence n'occulte pas l'importance de la qualité des constructions, qui doit faire l'objet d'une attention équivalente, afin de garantir des conditions de vie **dignes et adaptées aux spécificités locales**.

Le Guide Qualité de l'Habitat Polynésien vise à donner des outils de **compréhension des modes de vie** locaux et à promouvoir une **conception de l'habitat respectueuse des usages et des aspirations** des habitants. Le projet s'est déployé autour d'une phase de recherche et de consultation mobilisant plusieurs sources : la littérature existante, des entretiens individuels, ainsi qu'une analyse de la production récente de logements par l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) et les Organismes Privés de Logement Social (OPLS). Une enquête citoyenne en ligne ayant recueilli près de 1500 réponses de profils variés, représentatifs de la diversité de la population, a permis de recueillir les attentes de la population en matière d'habitat.

Ce livret partage les résultats de l'ensemble de ces travaux. Il s'adresse à tous les acteurs, publics et privés, qui souhaitent inscrire leurs projets dans une **démarche de qualité** adaptée au contexte local, dans toutes ses spécificités culturelles, géographiques, climatiques et sociales. Il s'agit de proposer une **grille de lecture sensible et contextualisée** de ce que signifie « bien habiter » en Polynésie française, afin d'inspirer la production des logements de demain.



Le directeur de la Délégation à l'Habitat et à la Ville
Fabien Dubois

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué à la réalisation de ce projet, pour leur expertise et leur disponibilité. Nous remercions en particulier :

- Vaihere FERRAND, directrice des services techniques de la Communauté de communes de Terehēamanu, anciennement directrice de la DHV
- L'association Minestrone
- Fabienne LABBÉ, chercheuse post-doctorante en anthropologie sociale à l'UPF
- Stanley VOTA, architecte D.P.L.G.
- Patrick GUYON, architecte et urbaniste
- L'agence Prox-i
- L'ensemble de l'équipe de la Délégation à l'Habitat et à la Ville

Nous remercions également les personnes qui nous ont accordé un entretien et dont les témoignages ont nourri ce guide :

- Béatrice FLORES-LE GAYIC, élue de l'Assemblée de Polynésie française, vice-présidente de la Commission du logement, des affaires foncières et du développement durable
- Artigas HATITIO, maire de Rimatara
- Manfred MAHAA, secrétaire général de la mairie de Rimatara
- Maximilien HAUATA, membre du CESEC au collège des archipels
- Les agents de la Direction des Solidarités, de la Famille et de l'Égalité
- Charles NORDHOFF, directeur commercial et du réseau de l'OPH
- L'association Te Tia Ara, représentée par Makalio FOLITUU et Philippe GUESDON
- Nicolas GOURDON, architecte H.M.O.N.P., président du Conseil de l'Ordre des Architectes de Polynésie française
- Franck ZERMATI, directeur de la société Imagine Promotion
- Laurent LONGO, directeur commercial de l'agence immobilière Reva Immo

Nous remercions enfin toutes les personnes qui ont participé à l'enquête citoyenne. Leur parole a permis d'enrichir ce guide et d'assurer qu'il reflète au mieux les attentes de la population.

SOMMAIRE

INTRODUCTION



01	HABITER UN TERRITOIRE INSULAIRE	6
	Rétrospective historique	10
	Ce que nous dit l'enquête	15
	Une urbanisation dominée par l'habitat individuel	15
	Un fort rejet du logement collectif	16
	Densifier la ville par de petites constructions	19
	Développer les services de proximité	24
	Logements d'aujourd'hui	28
	Entre densification et extension : les choix d'urbanisation des communes	28
	L'habitat individuel favorisé sur une large partie du territoire	29
	La densité désirable	31

02	HABITER EN EXTÉRIEUR	34
	Rétrospective historique	36
	Ce que nous dit l'enquête	40
	L'accès à l'extérieur : une aspiration partagée, des usages multiples	40
	Logements d'aujourd'hui	43
	À l'échelle du logement : une attention accrue portée à la qualité des terrasses	43
	À l'échelle de la résidence : des espaces partagés	45



SYNTHÈSE	90
BIBLIOGRAPHIE	92
ANNEXES	93
Annexe 1 – Reproduction de l'enquête en ligne	94
Annexe 2 – Synthèse des réponses de la population générale à l'enquête	101

03	HABITER EN COMMUNAUTÉ(S)	48
	Rétrospective historique	50
	Ce que nous dit l'enquête	53
	L'accueil de la famille étendue : une pratique qui répond à la réalité géographique et économique du territoire	53
	Des règles de vie et des espaces bien définis pour mieux vivre en logement collectif	54
	Le partage des espaces communs : les enseignements de la colocation	57
	La cuisine, espace de convivialité	60
	Le sport, vecteur de lien social et d'inclusion	61
	Logements d'aujourd'hui	63
	Assurer l'intimité à l'interface entre la circulation et les logements	63
	Des logements évolutifs pour s'adapter aux configurations familiales mouvantes	66

04	HABITER AVEC LES RESSOURCES LOCALES	72
	Rétrospective historique	74
	Ce que nous dit l'enquête	79
	Des réactions polarisées sur le matériau bois	79
	Construire avec le contexte local	82
	Logements d'aujourd'hui	84
	Pour des logements confortables : bois ou béton ?	84
	La filière bois en pleine expansion	86
	Des initiatives sur des matériaux locaux innovants	88

INTRODUCTION



L'habitat est bien plus qu'un simple abri : il est le reflet des modes de vie et des dynamiques sociales d'un territoire.

En Polynésie française, les conditions géographiques, climatiques et historiques ont façonné des formes d'habitat singulières que ce guide propose de décrire. Nous nous intéresserons **au logement et à l'ensemble de son environnement** qui s'étend à l'échelle du quartier et de la ville. Cet espace élargi offre un cadre dans lequel les individus déploient de manière répétée des usages qui font d'eux des habitants du lieu. Ainsi, **la question des usages** est centrale dans la définition des modes de vie : ils caractérisent la manière dont les individus s'approprient leur lieu d'habitation. Nous définissons donc l'habitat comme un espace physique répondant à des besoins fondamentaux (s'abriter, se nourrir, se reposer) et un espace symbolique où s'expriment l'identité, la créativité, les relations sociales, les rites et les traditions des habitants.

Toutes ces dimensions ont été explorées au cours d'un travail de terrain approfondi, structuré en plusieurs phases. Une première étape de recherche bibliographique a permis de poser un cadre théorique, analysant l'existant à partir de l'évolution historique de l'habitat polynésien. Les résultats de ces travaux mettent en lumière les deux événements majeurs qui ont profondément transformé les modes d'habiter en Polynésie française.

La christianisation, tout d'abord, a introduit un changement dans l'organisation de l'espace domestique, en valorisant des formes architecturales refermées, centrées sur **la sphère privée**. Ensuite, **l'implantation du Centre d'Expérimentation du Pacifique (CEP)** dans les années 1960 a bouleversé le paysage urbain : il a favorisé un développement rapide de Tahiti, soutenu par un afflux de population et une croissance importante du secteur tertiaire. Ces mutations ont contribué à diffuser **d'autres modes de vie plus urbains**, marqués par une dissociation entre le lieu de vie et le lieu de travail.

En parallèle de ces recherches, plusieurs entretiens avec les acteurs locaux (élus, professionnels du logement, associations) ont apporté un éclairage précieux sur les représentations et les tensions à l'œuvre dans la définition de l'habitat polynésien.

La consultation s'est poursuivie par **une enquête citoyenne**, diffusée en ligne pendant deux mois, recueillant près de 1500 réponses issues de profils très variés. Cette enquête visait à dresser **un diagnostic de l'habitat existant** et à se projeter dans ce que pourrait être **un habitat polynésien idéal**, en particulier dans le cadre du **logement collectif**.

Les conclusions de cette démarche participative mettent en lumière quatre marqueurs de l'habitat polynésien, qui structurent les quatre grandes parties de ce guide :

1 Habiter un territoire insulaire, caractérisé par son ampleur et l'inégale répartition de sa population et des services. La centralité très marquée de Tahiti et son développement rapide, en particulier de l'agglomération de Papeete, crée une fracture dans les modes d'habiter avec le reste du territoire. Cette polarisation influe sur la perception du logement collectif, vécu comme une forme imposée et peu adaptée à la culture polynésienne.

2 Habiter en extérieur : il ressort que l'espace extérieur est une composante essentielle de l'habitat, en tant que lieu de détente, de sociabilité, de production de ressources et de transmission. Son appropriation est cruciale pour le bien-être des habitants.

3 Habiter en communauté :

l'accueil prolongé de proches et la cohabitation intergénérationnelle sont des pratiques répandues sur le territoire. Elles traduisent la persistance de solidarités familiales, dans un contexte de mobilités résidentielles fréquentes. Ces pratiques révèlent le besoin de disposer de logements plus flexibles, capables de s'adapter à des compositions familiales mouvantes.

4 Habiter avec les ressources locales :

à la croisée d'enjeux écologiques et d'autonomie du territoire, cette dimension exprime un désir de la population de retourner à un usage plus raisonné des ressources locales et de rechercher des solutions techniques adaptées au climat polynésien.

Ce guide ambitionne de fournir des repères concrets et inspirants sur l'ensemble de ces dimensions, pour faire émerger des projets de qualité, adaptés aux besoins des habitants.



01

**HABITER UN
TERRITOIRE INSULAIRE**

RÉTROSPECTIVE HISTORIQUE

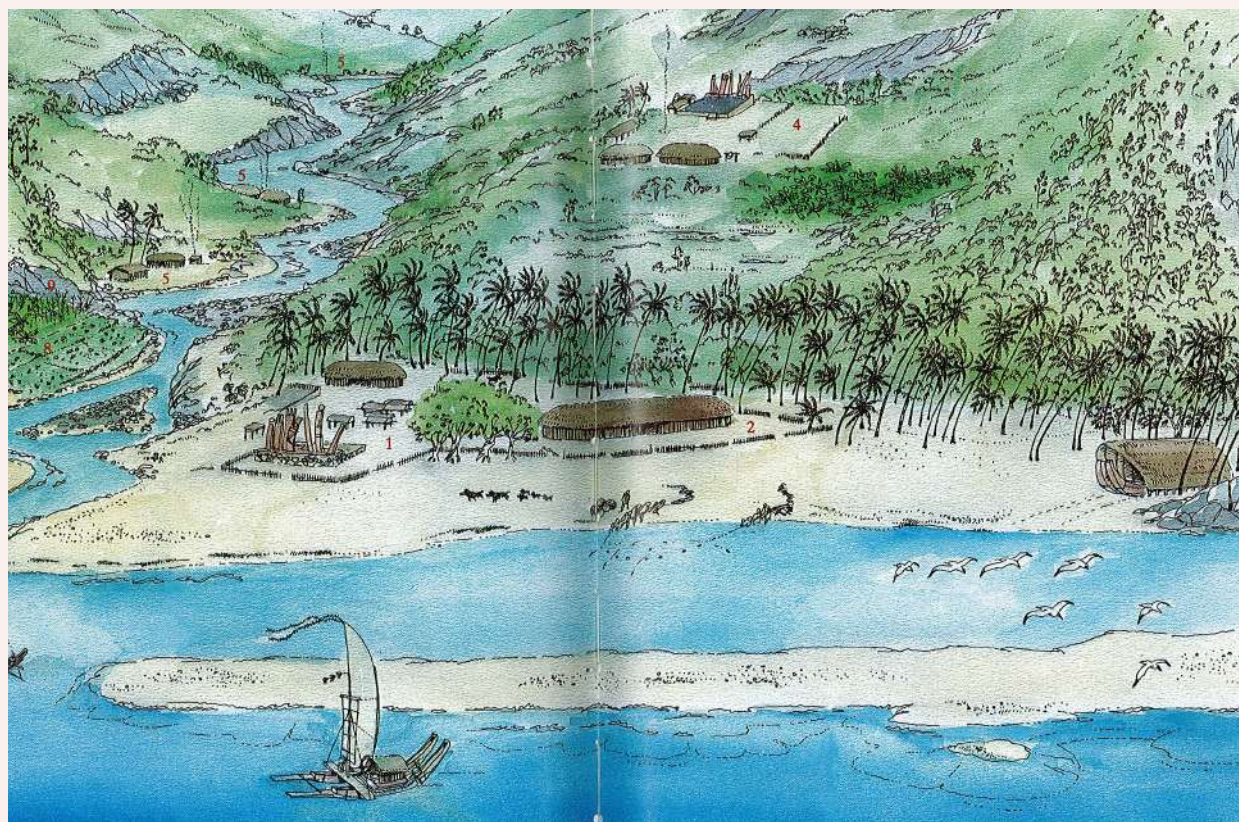
La Polynésie française se compose de 118 îles et d'un territoire maritime très étendu, équivalent à la surface du continent européen. Ses multiples archipels ont été progressivement habités par des populations venues du Sud-Est de l'Asie. C'est à partir de 1767 que se rencontrent la population tahitienne et les explorateurs européens, dans un choc de culture qui bouleversera profondément le paysage et les modes de vie polynésiens.



« Notre pays, c'est un désert aquatique avec des oasis qui sont nos îles. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collègue des archipels

Lorsque Louis-Antoine de Bougainville décrit le territoire, il évoque les plaines côtières comme des espaces « consacrés aux arbres fruitiers, sur lesquels étaient bâtis les maisons des tahitiens dispersées, sans aucun ordre et sans former jamais de villages ». La société polynésienne, fondée alors sur **une économie de subsistance** tournée vers la pêche, la chasse et l'horticulture, implante son habitat de manière stratégique, là où se trouvent les plaines alluviales fertiles et à proximité de la mer.



Organisation de l'habitat à l'embouchure d'une rivière à Tahiti – Source : Fare et habitat à Tahiti

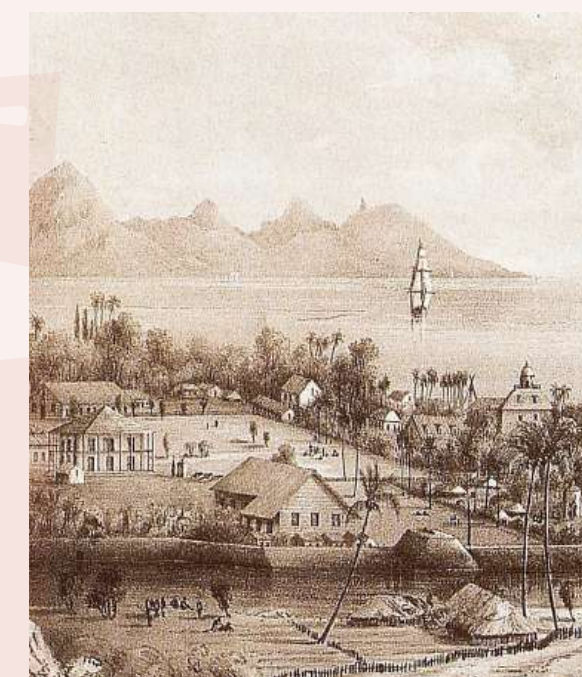
Bien que la société tahitienne ait été décrite comme plus hiérarchisée dans la stratification de ses classes sociales, il n'y a pas à cette époque de contraste marqué entre les modes d'habiter sur Tahiti et sur les autres archipels. C'est l'action des Européens sur le paysage politique et économique local qui contribuera à distinguer peu à peu Tahiti comme une **centralité forte**.

En effet, l'arrivée des premiers explorateurs britanniques, puis des missionnaires de la LMS (London Missionary Society), met la population locale au contact de nouvelles technologies et de nouvelles idéologies politiques qui attisent les ambitions. Soutenue par les britanniques, la famille Pomare parvient à l'issue de plusieurs conflits à réunir différentes chefferies pour constituer un royaume sous son autorité.

Ce nouveau pouvoir centralisé, installé à Tahiti, va favoriser le développement de l'île. Son alliance politique avec les Britanniques facilite **la progression du christianisme et le développement du commerce**. Tahiti gagne ainsi sa réputation de territoire accueillant envers les Européens et devient une escale pour les bateaux qui traversent la zone Pacifique Sud. Elle devient alors une **centralité d'exportation** de produits vivriers et de ressources lagonaires. D'abord localisé dans la baie de Matavai, ce cœur économique se déplace dans la rade de Papeete dans les années 1830.

Après l'instauration du Protectorat français en 1842

Papeete est choisie **comme le chef-lieu des Établissements Français d'Océanie** (E.F.O) pour sa position stratégique. Sous l'impulsion du gouverneur français qui lance des grands travaux, Papeete se développe, avec la construction de ponts, de casernes et de bâtiments administratifs et l'habitat se densifie autour de la rade.



Papeete vue de la colline
Source : Encyclopédie de la Polynésie vol.7

La fin du XIX^{ème} siècle

est marquée par l'annexion et l'intégration d'autres îles encore indépendantes au territoire des E.F.O, élargissant ainsi le périmètre de ce qui deviendra la Polynésie française.

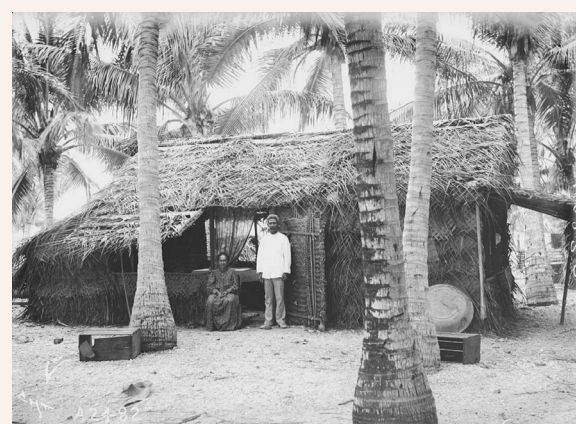
À la même période, l'essor des cultures spéculatives, telles que les plantations de coton, font entrer Tahiti dans le commerce international. Après une première vague d'immigration chinoise en tant que main d'œuvre pour l'exploitation de ces champs, une deuxième vague au début du XX^{ème} siècle s'installe dans des activités de commerce et participe au développement de l'île.



Rue de la Petite-Pologne (rue Paul Gauguin aujourd'hui), Tahiti, 1900 – Source : Tahiti Héritage

Le front de mer de Papeete se constitue progressivement d'îlots qui délimitent des rues, dans une succession de bâtiments où l'on retrouve les formes caractéristiques d'un style « Far-West » avec les colonnades, les galeries, les balcons. Les logements se trouvent à l'étage et les locaux de commerce au rez-de-chaussée. L'espace urbain se structure, dans une séparation bien délimitée **entre l'espace public et l'espace privé.**

Sur les autres îles, où l'activité économique reste centrée sur l'agriculture et la pêche, les formes d'habitat traditionnel en bois et en végétaux subsistent. On retrouve ces formes architecturales à Tahiti également, à l'écart du centre urbain de Papeete où les insulaires viennent s'installer pour y travailler.



Maison à Hikuera, Tuamotu, 1900
Source : Médiathèque historique de Polynésie

Le contraste entre Tahiti et les archipels se creuse avec l'arrivée du CEP en 1962. Le centre de commandement s'installe en 1962 à Tahiti, provoquant un **exode rural massif de la population** vers cette île, attirée par cette nouvelle offre d'emploi. Toute une administration civile et militaire se développe et attire un nombre important de métropolitains dont le mode de vie tourné vers la consommation influence la société polynésienne. Papeete devient **le lieu de diffusion de la modernité**, à travers les déplacements de population et les médias.



Papeete en 1962
Source : Encyclopédie de la Polynésie vol.7

L'arrivée de l'aéroport international de Tahiti-Faa'a à la même époque ouvre le territoire au tourisme de masse, offrant ainsi d'autres perspectives économiques dans le secteur tertiaire.



Papeete en 1984
Source : Encyclopédie de la Polynésie vol.8

L'augmentation de la population sur Tahiti se traduit par une **intensification de l'urbanisation du littoral**, avec la construction de nombreux lotissements. Il se constitue ainsi toute une agglomération autour de Papeete qui devient le point d'arrivée de déplacements pendulaires. Le centre-ville de Papeete étant surchargé, des zones industrielles se développent également sur ces territoires périphériques.



Plaine littorale de Punaauia et Paea, 1984
Source : Encyclopédie de la Polynésie vol.8

Aujourd'hui

Tahiti concentre 70% de la population polynésienne et l'essentiel des services et des bassins d'emploi du territoire. Elle est toujours une centralité majeure, majoritairement tournée vers le secteur tertiaire.

En résumé

L'habitat actuel hérite d'un développement différencié entre Tahiti et les archipels, qui démarre avec l'arrivée des premiers explorateurs européens. Ce sont des alliances politiques entre les missionnaires européens et la famille Pomare qui bouleversent le destin de Tahiti et la distinguent peu à peu comme une centralité du territoire. Le gouverneur français qui s'y installe après l'instauration du Protectorat choisit Papeete comme chef-lieu des E.F.O, ce qui favorise son développement.

Tahiti connaît pendant tout le XX^{ème} siècle l'augmentation de sa population venue accéder à de nouveaux emplois. Ce mouvement d'exode rural s'accroît au début des années 60 avec la construction de l'aéroport international de Tahiti-Faa'a et l'implantation du centre de commandement du CEP, qui provoquent également l'arrivée d'une population métropolitaine.

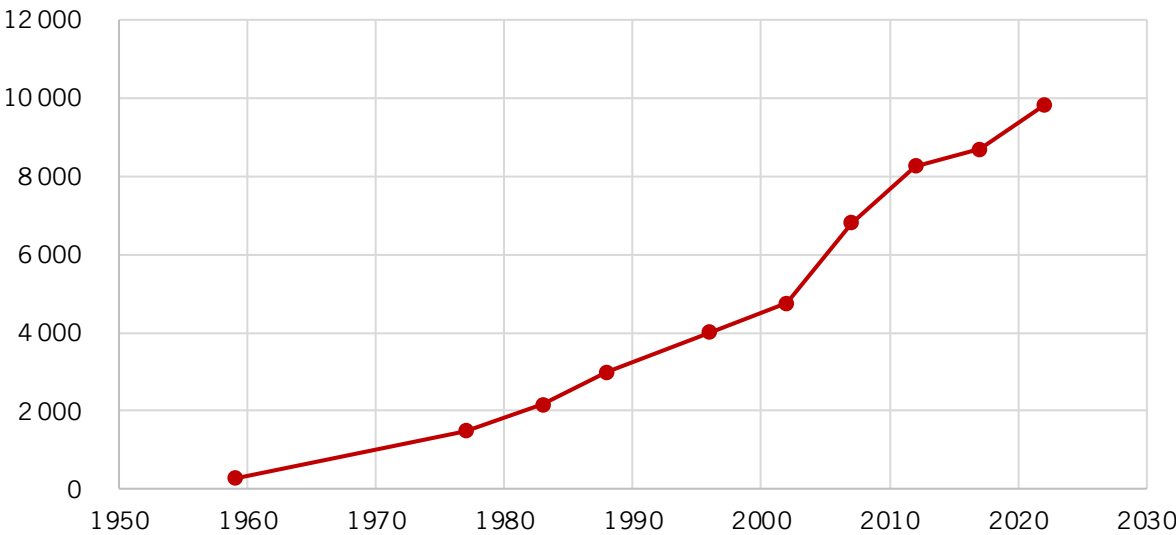
L'urbanisation et l'activité économique de Tahiti s'intensifient de manière très importante et l'île devient le lieu de diffusion d'autres modes de vie urbains et mondialisés, centrés sur la consommation. Le monde rural recule, au profit de l'économie de service et du tourisme.

2 CE QUE NOUS DIT L'ENQUÊTE

Une urbanisation dominée par l'habitat individuel

Comme établi précédemment, l'augmentation rapide du nombre d'habitants sur Tahiti a engendré l'intensification de l'urbanisation sur les dernières décennies. D'après les données de l'ISPF, la part de logements sur le territoire est en augmentation constante depuis les années 60, suivant l'augmentation de la population et des pratiques de décohabitation. Ainsi, le nombre de résidences principales en logement collectif augmente, en particulier depuis les années 2000.

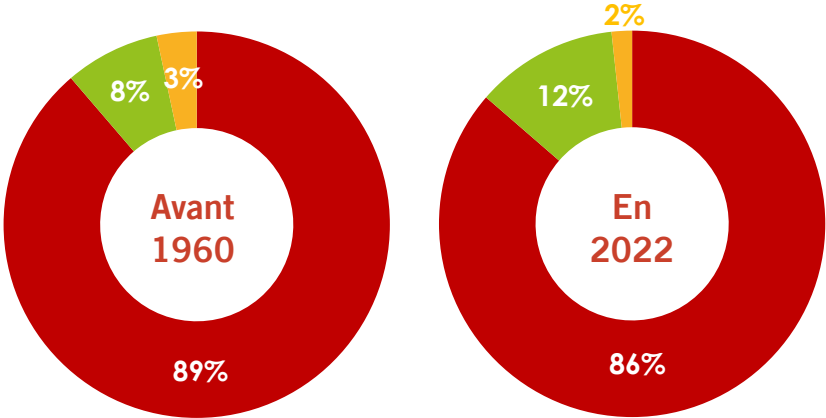
Évolution du nombre de logements collectifs



Graphique issu des données des recensements de l'ISPF

On observe toutefois que la proportion de logements collectifs dans l'ensemble des logements a peu augmenté depuis les années 60. Les logements collectifs représentaient 8% des résidences principales avant 1960. Elle représente 12% des résidences principales aujourd'hui.

Répartition des types de logements



Graphiques issus des données des recensements de l'ISPF

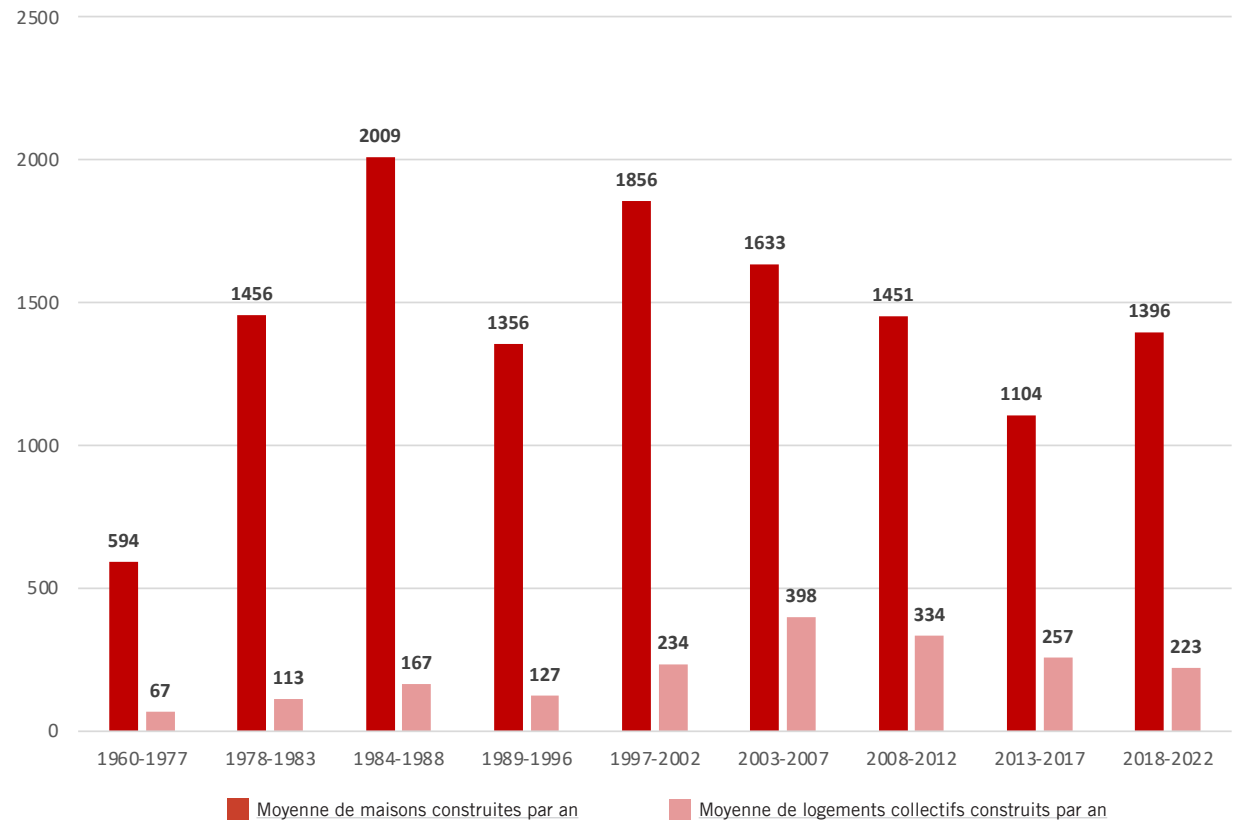
■ Maison individuelle ■ Logement collectif ■ Autre

N.B. : la catégorie « autre » fait référence à des formes d'habitat mobile, provisoire ou précaire.

La densification du territoire polynésien ne s'est donc pas particulièrement appuyée sur une favorisation du logement collectif. Elle s'est largement réalisée par la construction de maisons individuelles, avec un pic important au milieu des années 80 (2009 maisons individuelles construites par an en moyenne

entre 1984 et 1988). La construction de logements collectifs, elle, a atteint son pic entre 2003 et 2007, avec 398 logements en moyenne construits par an.

Evolution de la moyenne annuelle du nombre de logements construits par type de construction et par période

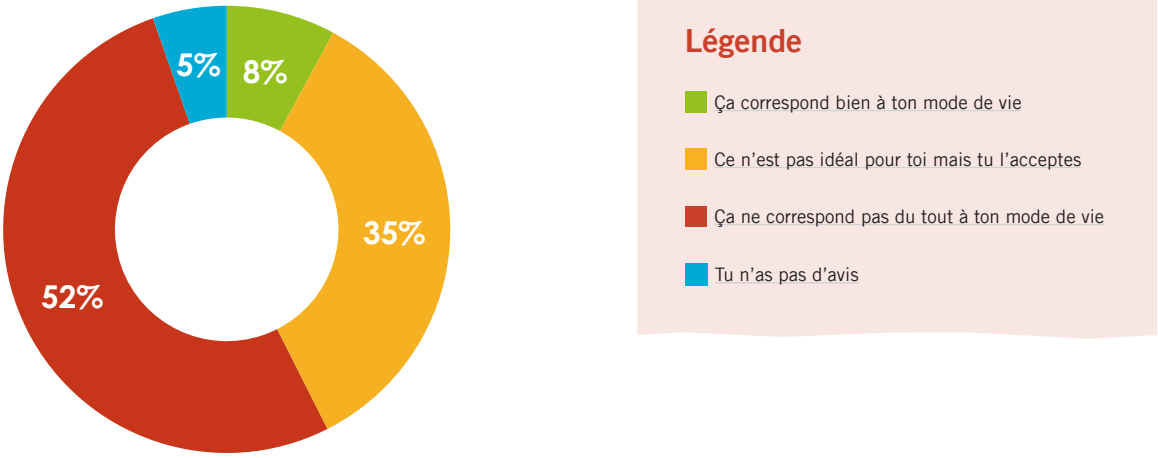


Un fort rejet du logement collectif

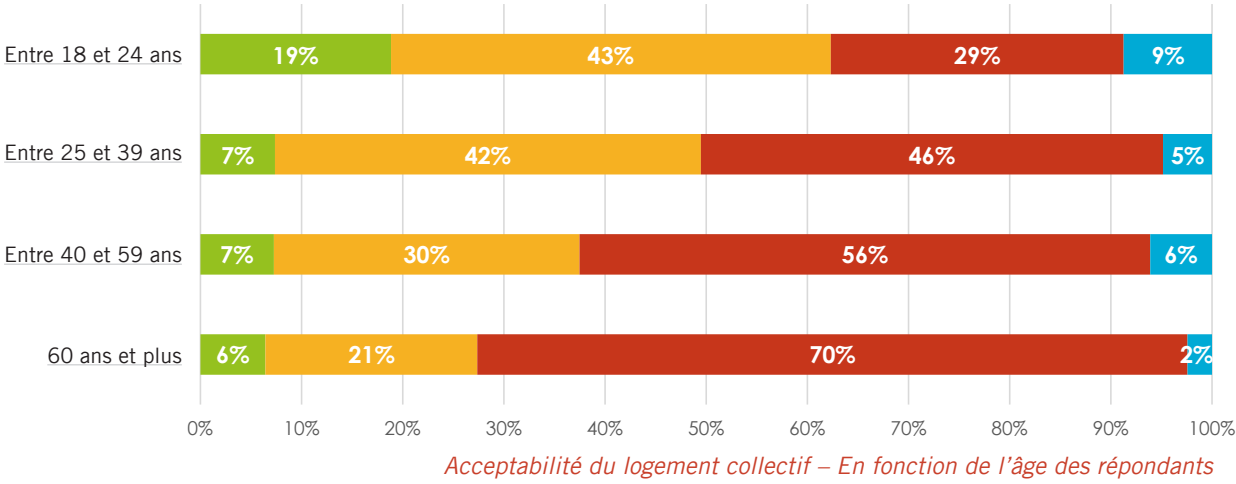
La faible part de logements collectifs dans le paysage actuel des logements s'explique en grande partie par le manque d'opportunités foncières.

Par ailleurs, l'enquête citoyenne a mis en évidence un rejet de cette forme d'habitat par la population. En effet, 52% des répondants déclarent que le logement collectif ne correspond pas du tout à leur mode de vie.

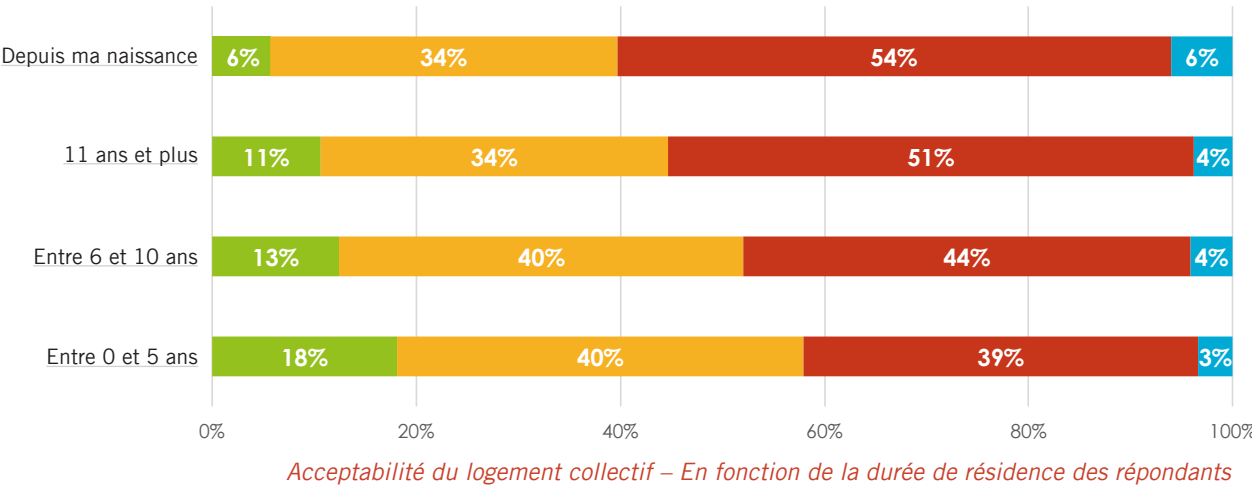
Acceptabilité du logement collectif



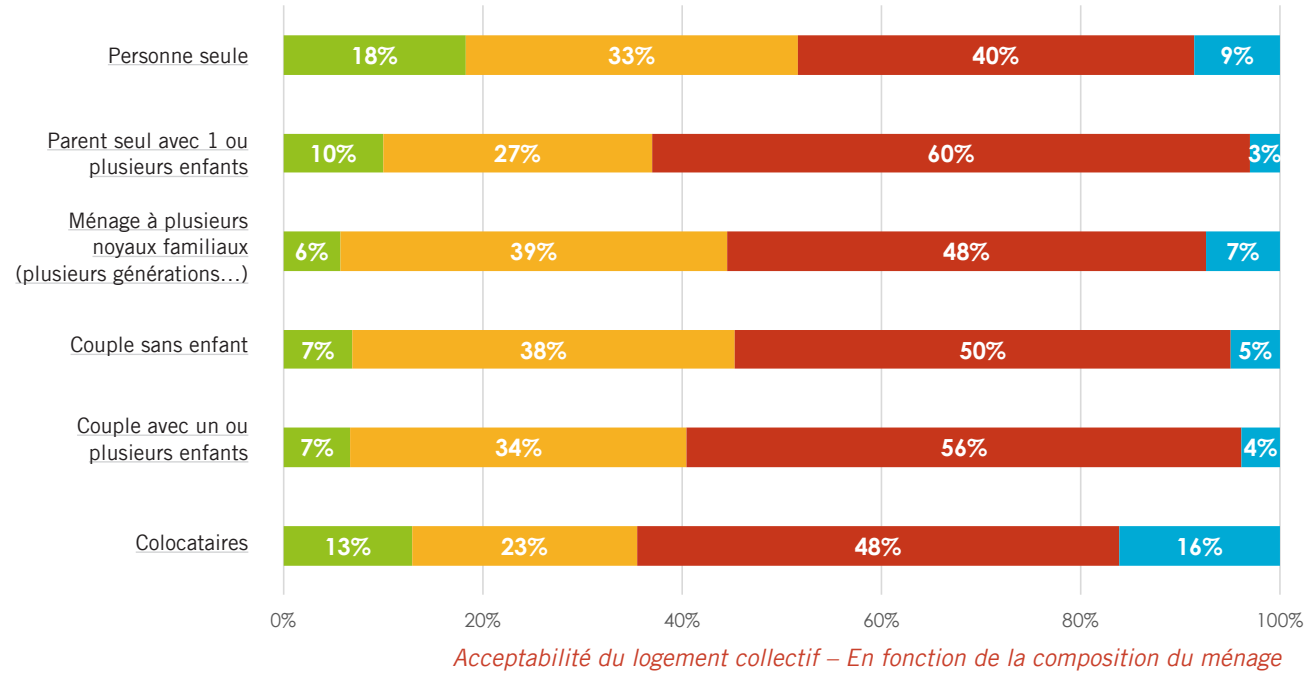
Acceptabilité du logement collectif
Population générale (17% de non-répondants)



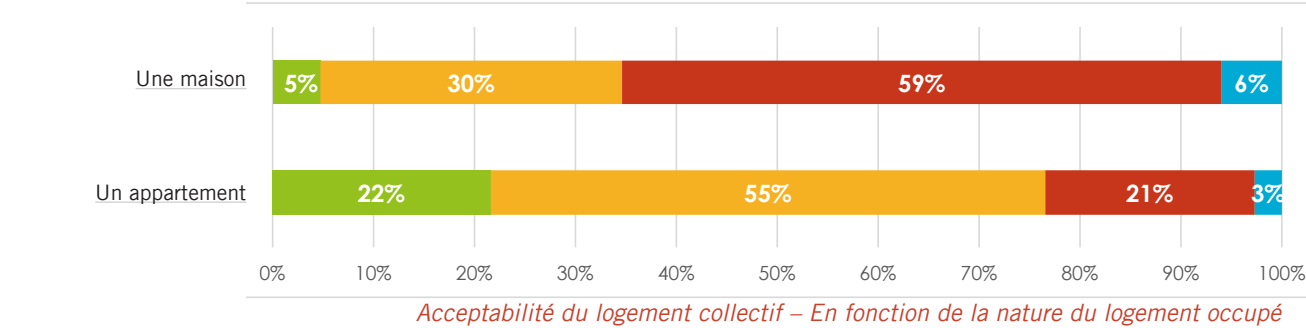
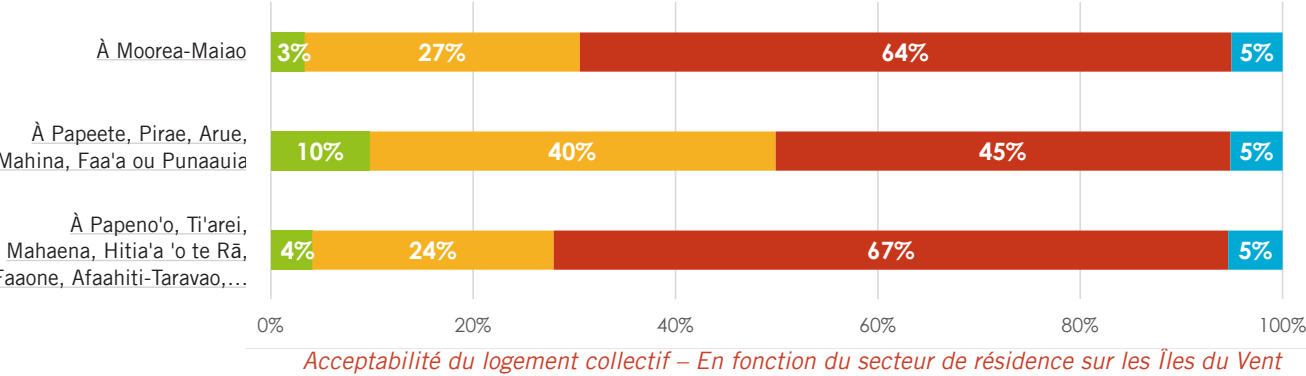
Cette opinion comporte une dimension générationnelle, car plus la population est âgée, plus elle exprime un rejet marqué du logement collectif.



Elle porte également une composante culturelle : le logement collectif est mieux accepté chez les populations les plus récemment arrivées sur le territoire.



Elle est liée à la **composition du ménage** : les personnes seules se projettent mieux en logement collectif, en comparaison aux ménages avec enfants.



Elle semble également faire l'objet **d'a priori**, car les populations les plus habituées à cette forme d'habitat sont moins critiques. En effet, près de la moitié de la population vivant dans la zone urbaine de Tahiti déclare que le logement collectif correspond à leur mode de vie ou qu'elle s'en accommode.

Les personnes vivant en appartement sont 4 fois plus nombreuses à dire que ce type de logement correspond à leur mode de vie, par rapport aux personnes qui habitent en maison.

« J'espère ne jamais être obligé de devoir vivre en logement collectif. Tant que les loyers me permettent encore d'avoir accès à un logement individuel avec jardin même petit, je n'envisage pas de devoir vivre en logement collectif. »

Un(e) répondant(e)

« Je vis déjà en habitat collectif. La perspective n'est pas changeante. Ce serait donc facile de s'y habituer. »

Un(e) répondant(e)

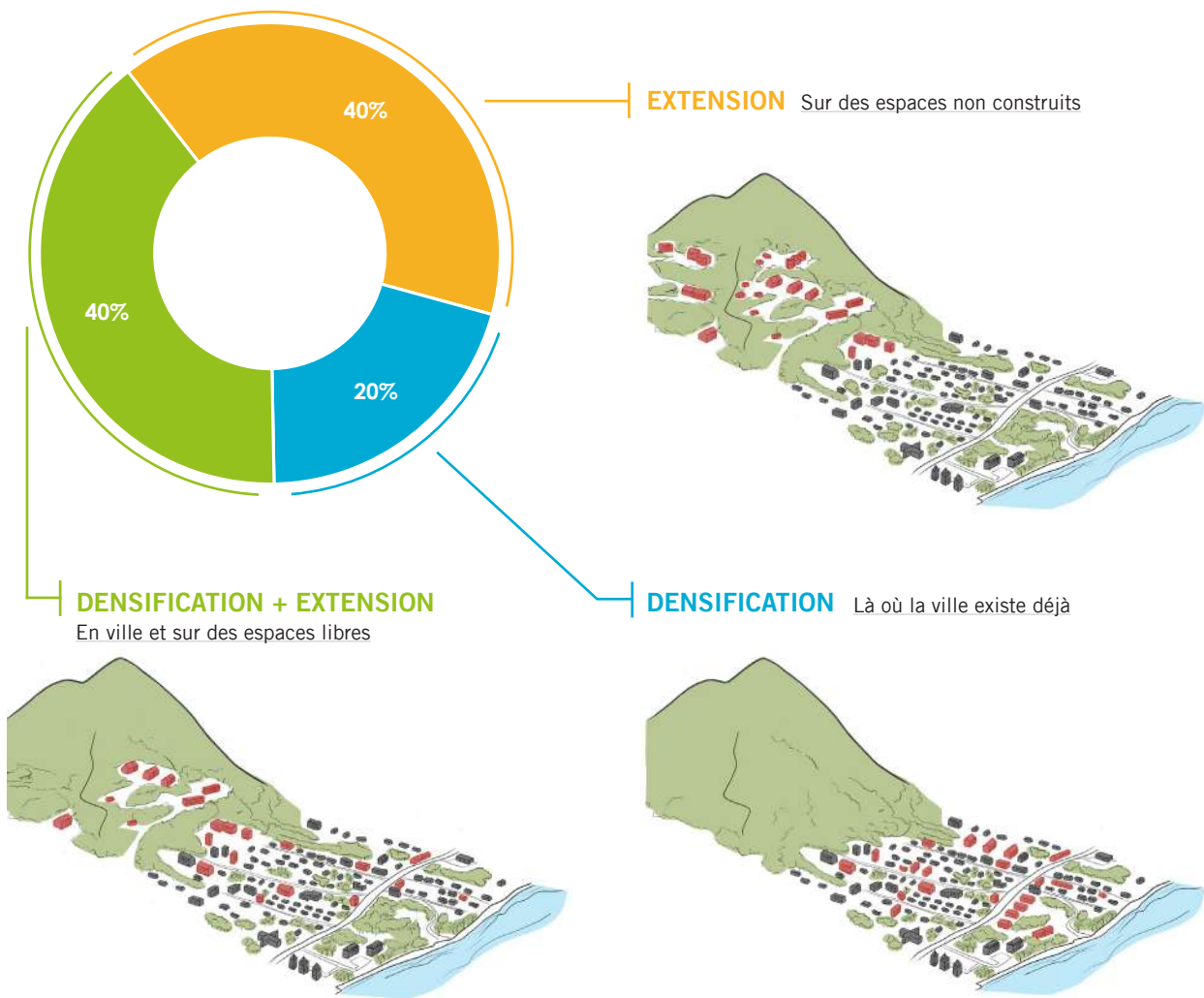
Densifier la ville par des petites constructions

La pression immobilière à Tahiti s'accroît face à l'augmentation continue de la population ainsi que le phénomène grandissant de déshabitation. La construction fait face à de nombreuses contraintes, dont le manque de foncier disponible qui limite les opportunités. Les PGA en cours d'élaboration s'attachent à définir les zones constructibles pour du logement.

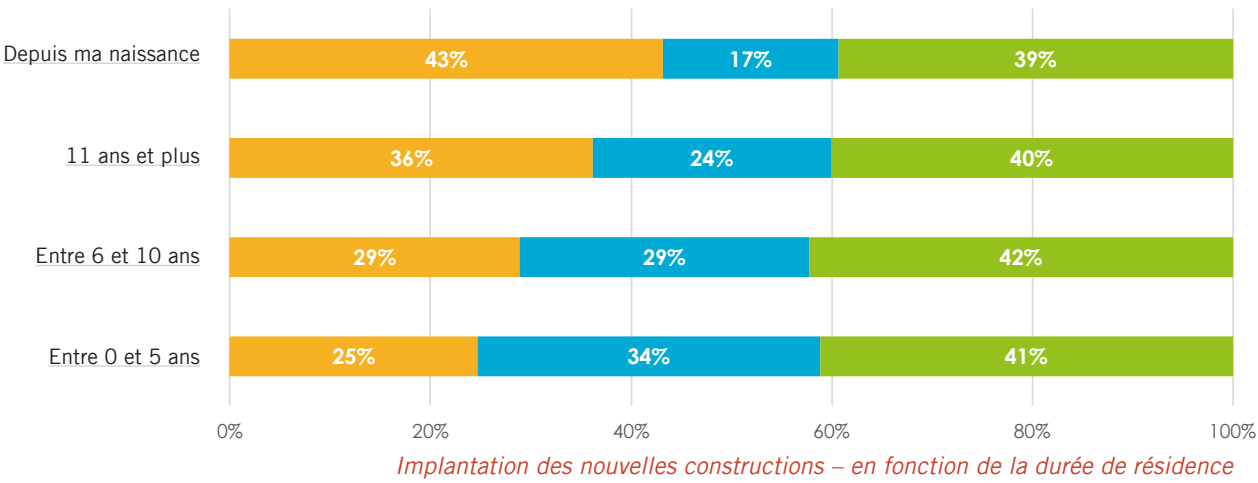
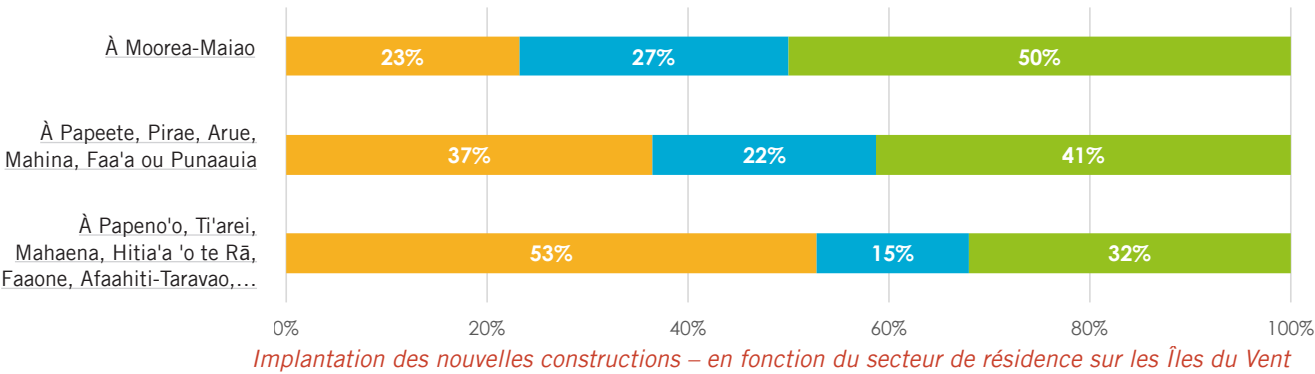
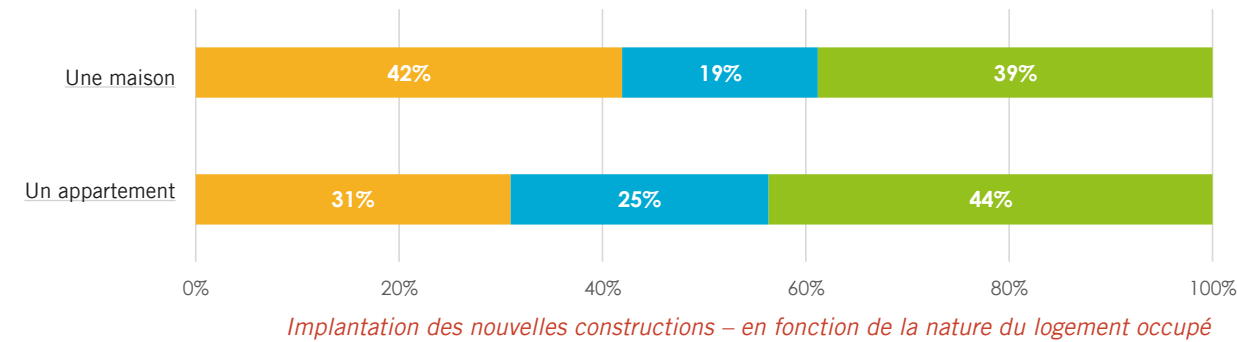
Limiter l'étalement urbain présente le double avantage de garantir une qualité de service et d'infrastructures aux habitants et de préserver les milieux naturels et les zones agricoles.

L'enquête a permis de mesurer l'acceptabilité de la densification urbaine dans la population. 60% des répondants se sont prononcés en faveur de la densification, avec une préférence pour un juste équilibre entre la densification et l'extension urbaine.

Population générale (20% de non-répondants)

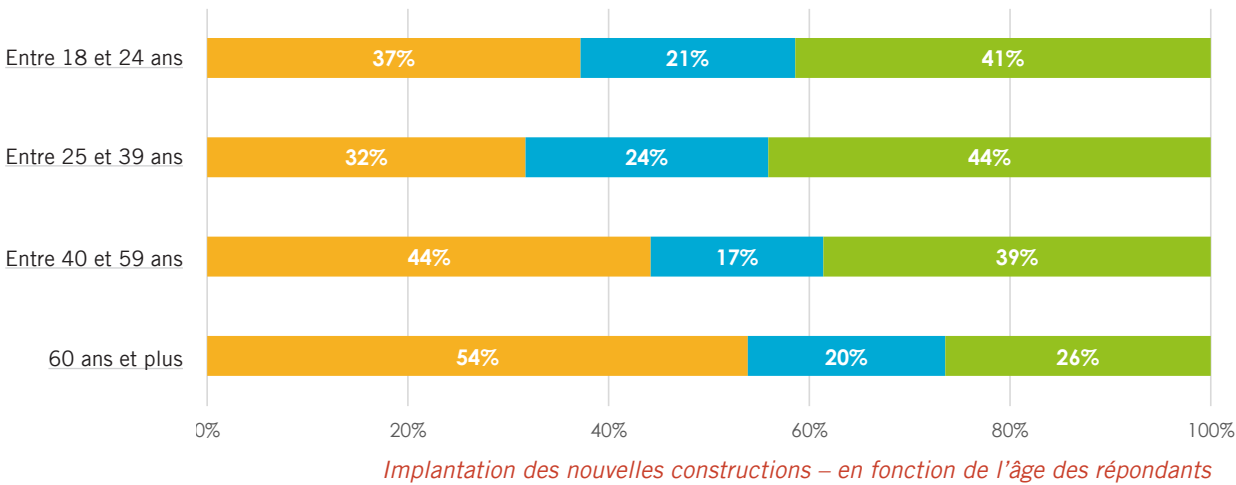


La préférence pour la densification de la ville est plus marquée chez les populations les plus habituées à des territoires urbanisés : les personnes vivant dans l'agglomération de Tahiti ou en appartement, ainsi que les populations les plus récemment arrivées sur le territoire.



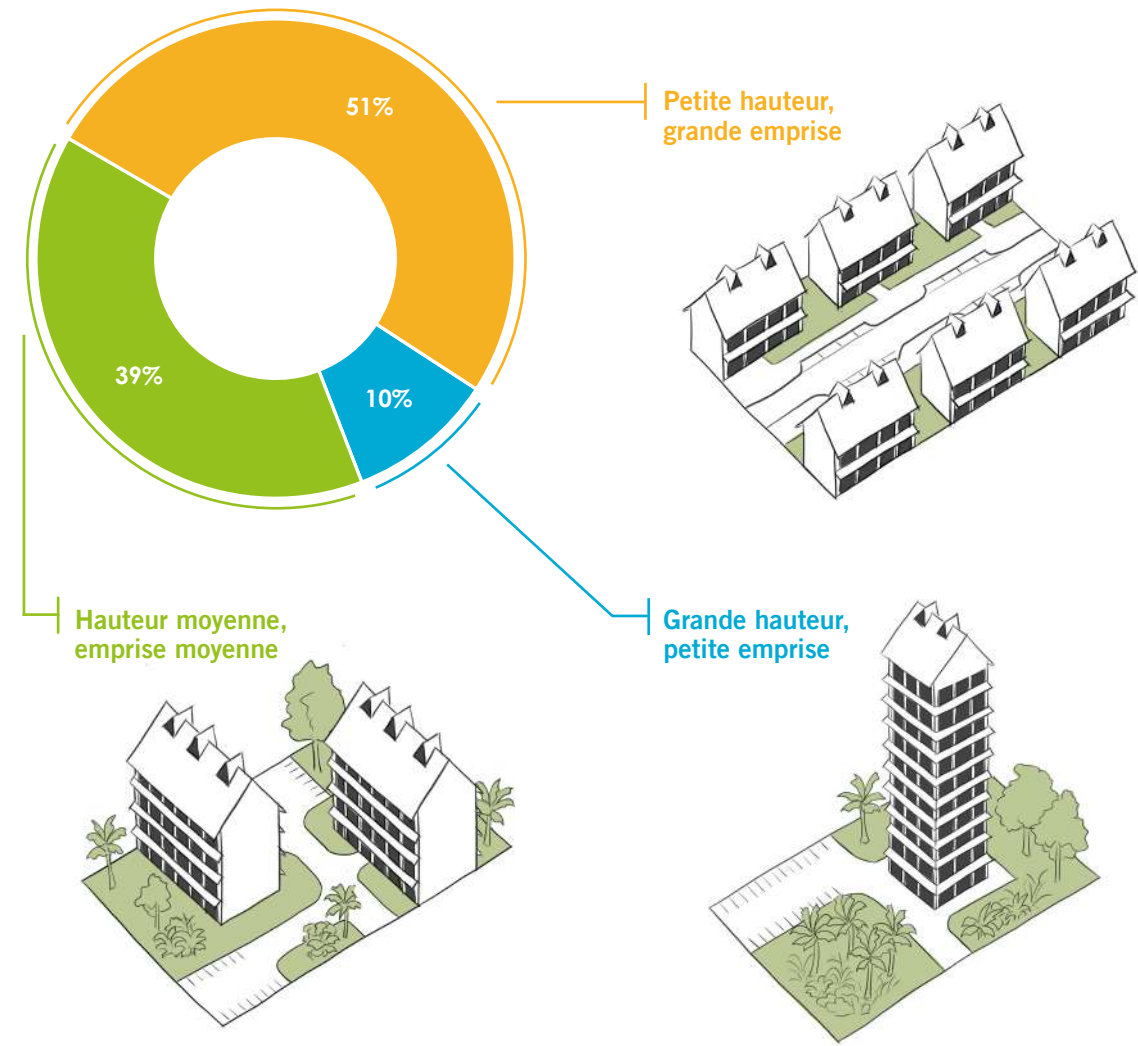
Les habitants de Moorea se distinguent également, en étant plus nombreux que la moyenne à se prononcer pour la densification de la ville existante. Il pourrait s'agir d'une volonté de préserver les espaces naturels et/ou de s'adapter aux contraintes importantes causées par le relief abrupt de l'île.

Les populations se prononçant plus fortement pour une politique d'aménagement centrée autour de l'extension de la ville sont les populations les plus âgées et les habitants de Tahiti vivant hors de la zone urbaine.



En ce qui concerne les formes architecturales plébiscitées, une nette préférence se dégage pour les **constructions de petite hauteur**. La grande hauteur reste peu appréciée, quelle que soit la catégorie de population observée.

Population générale (20% de non-répondants)



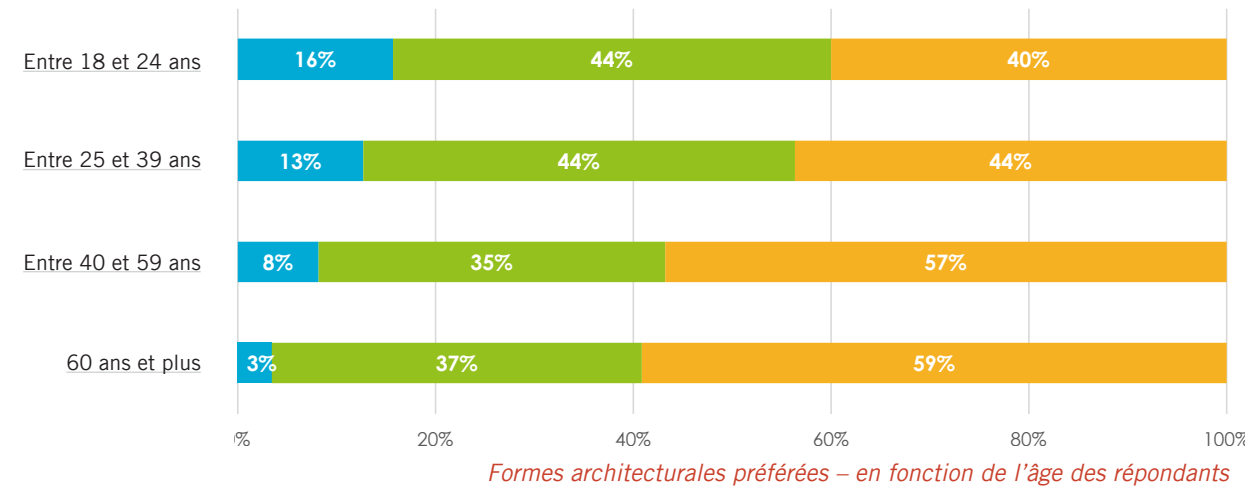
C'est une perception liée à l'**idéal de la maison individuelle avec un jardin**, largement répandu dans la population et plusieurs fois mentionné dans les témoignages.

« Je suis contre de vivre dans un appartement en logement collectif, je préfère vivre dans ma propre maison dans un endroit calme avec un grand potager, avec une grande terrasse et une grande cuisine pour partager les repas en famille ou avec des amis. »

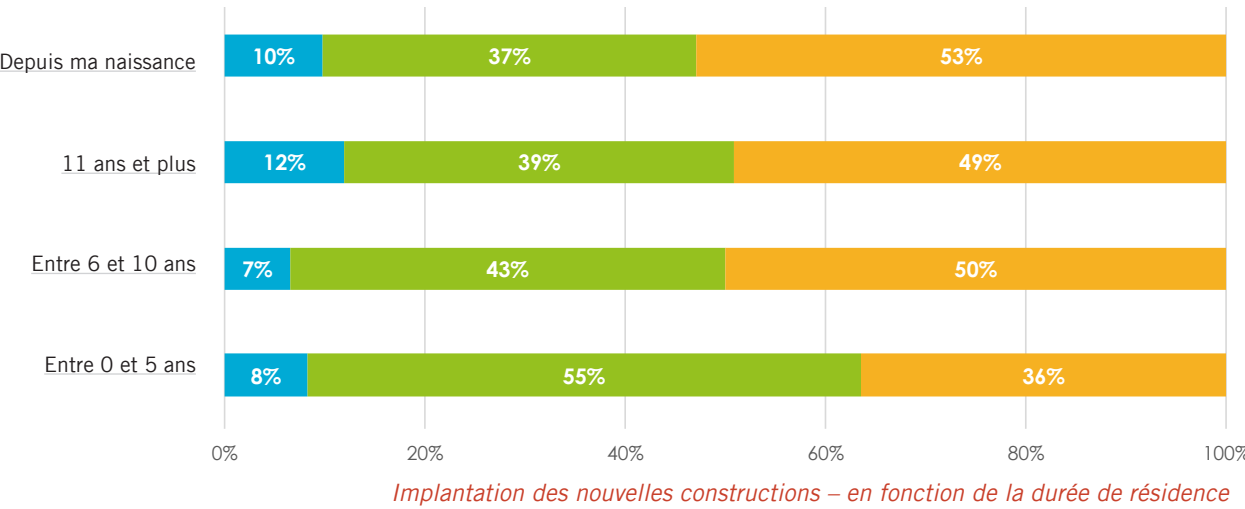
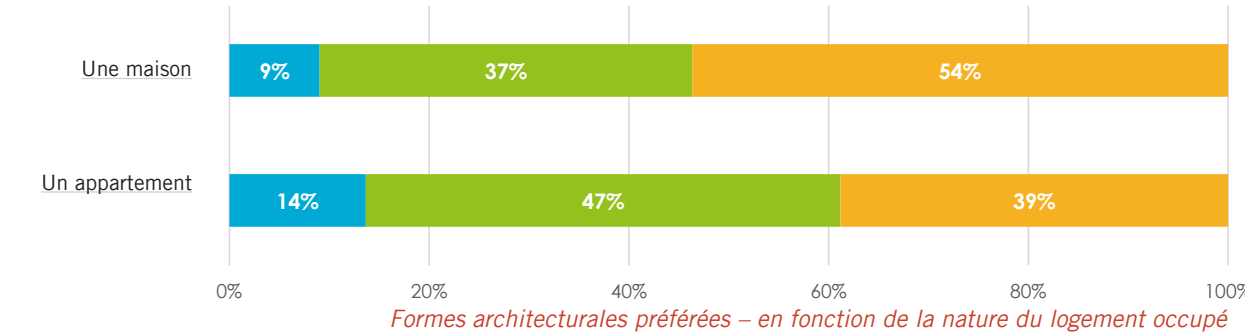
Un(e) répondant(e)

« Et évitez les constructions d'appartements, faites plutôt des maisons, les polynésiens ont toujours vécu dans une maison et non en appartement. Maison avec jardin et petite terrasse avec ou sans clôture. »

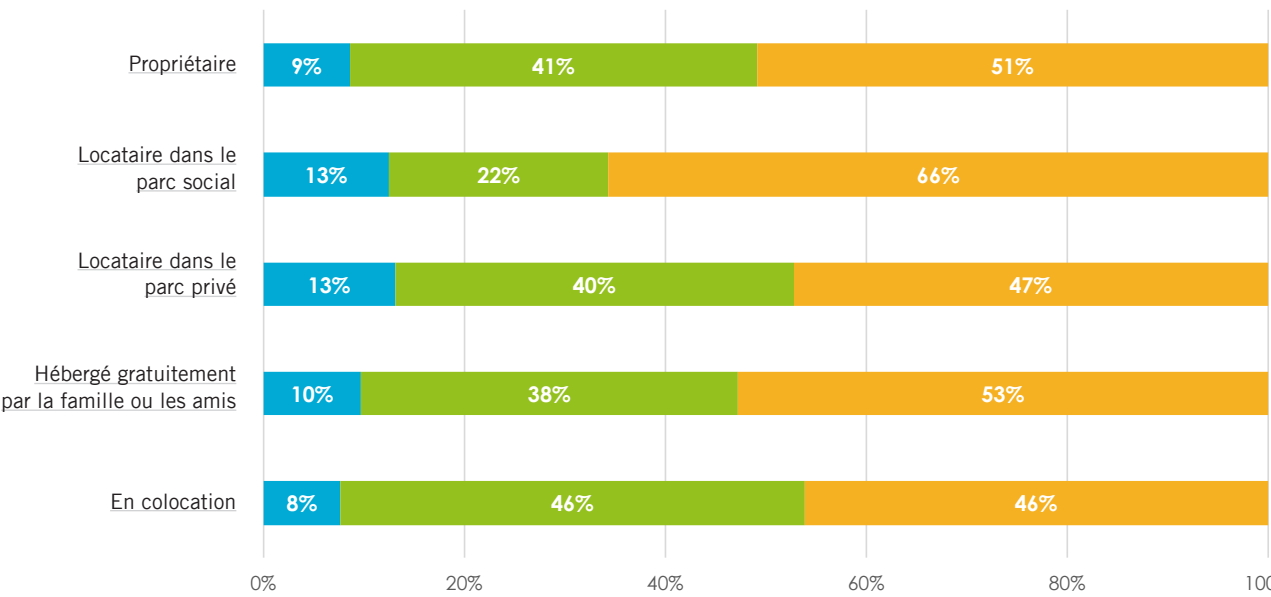
Un(e) répondant(e)



En revanche, les populations habituées à des formes d'habitat plus compactes et plus hautes, comme les personnes vivant en appartement ou celles récemment arrivées sur le territoire, sont moins nombreuses à préférer les petites constructions.



Les locataires du parc social expriment une attente très forte, sur la construction de logements de petite hauteur, assimilables à des maisons individuelles.

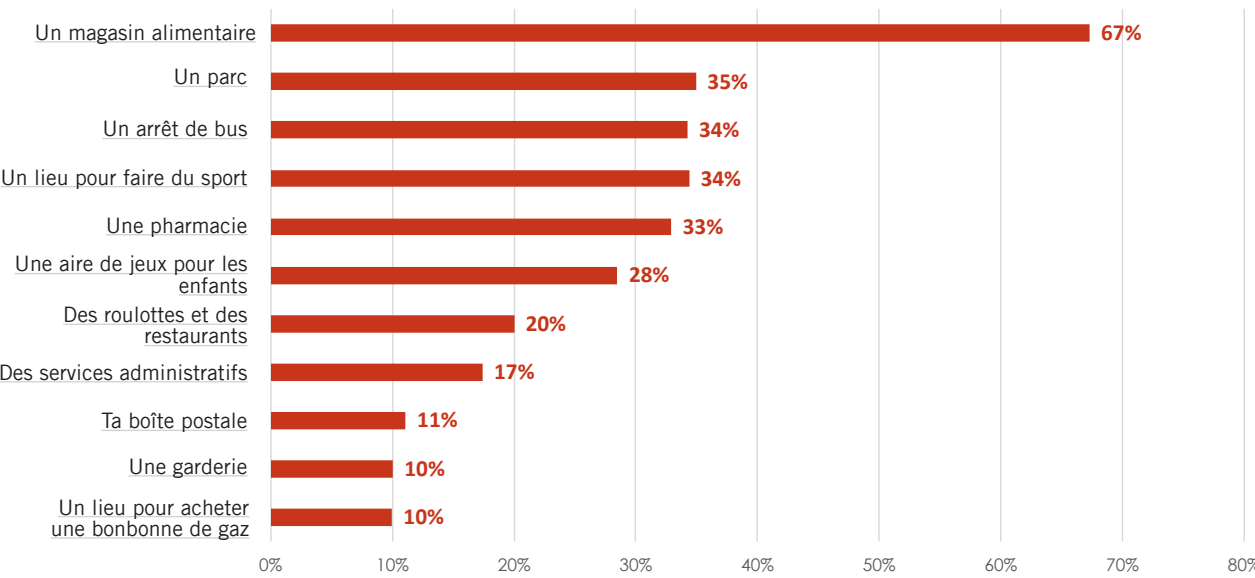


Formes architecturales préférées – en fonction du statut d'occupation

Développer les services de proximité

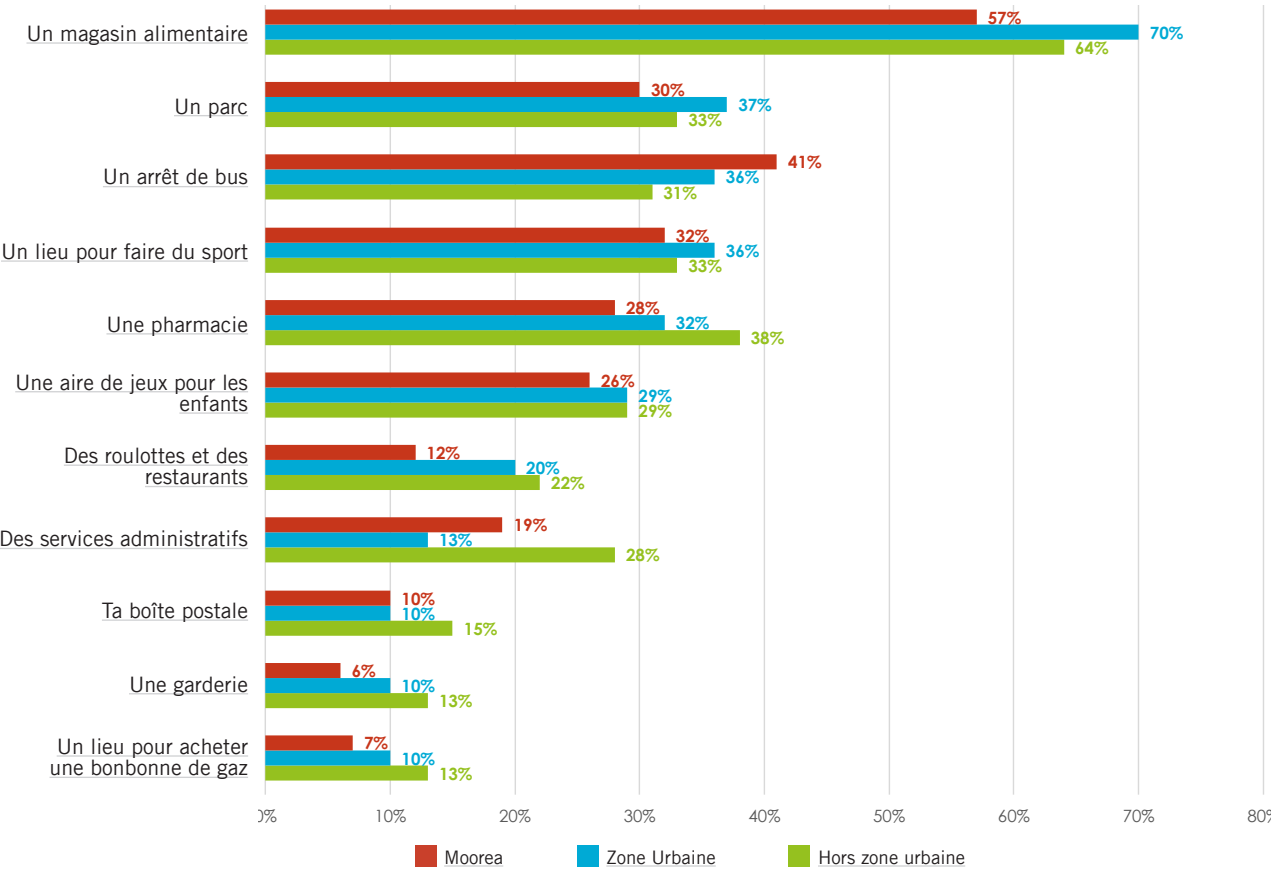
Interrogés sur les services auxquels ils souhaitent pouvoir accéder à pied, les habitants ont exprimé des attentes importantes. Le désir d’avoir des magasins alimentaires de proximité fait l’objet d’un large consensus. Les autres services sont cités de manière moins différenciée, avec un intérêt équivalent pour un tiers de la population sur la proximité d’équipements tels qu’un parc, un arrêt de bus, un lieu pour faire du sport et une pharmacie.

Quels sont les services que tu aimerais trouver à 5-10 minutes à pied de chez toi ?



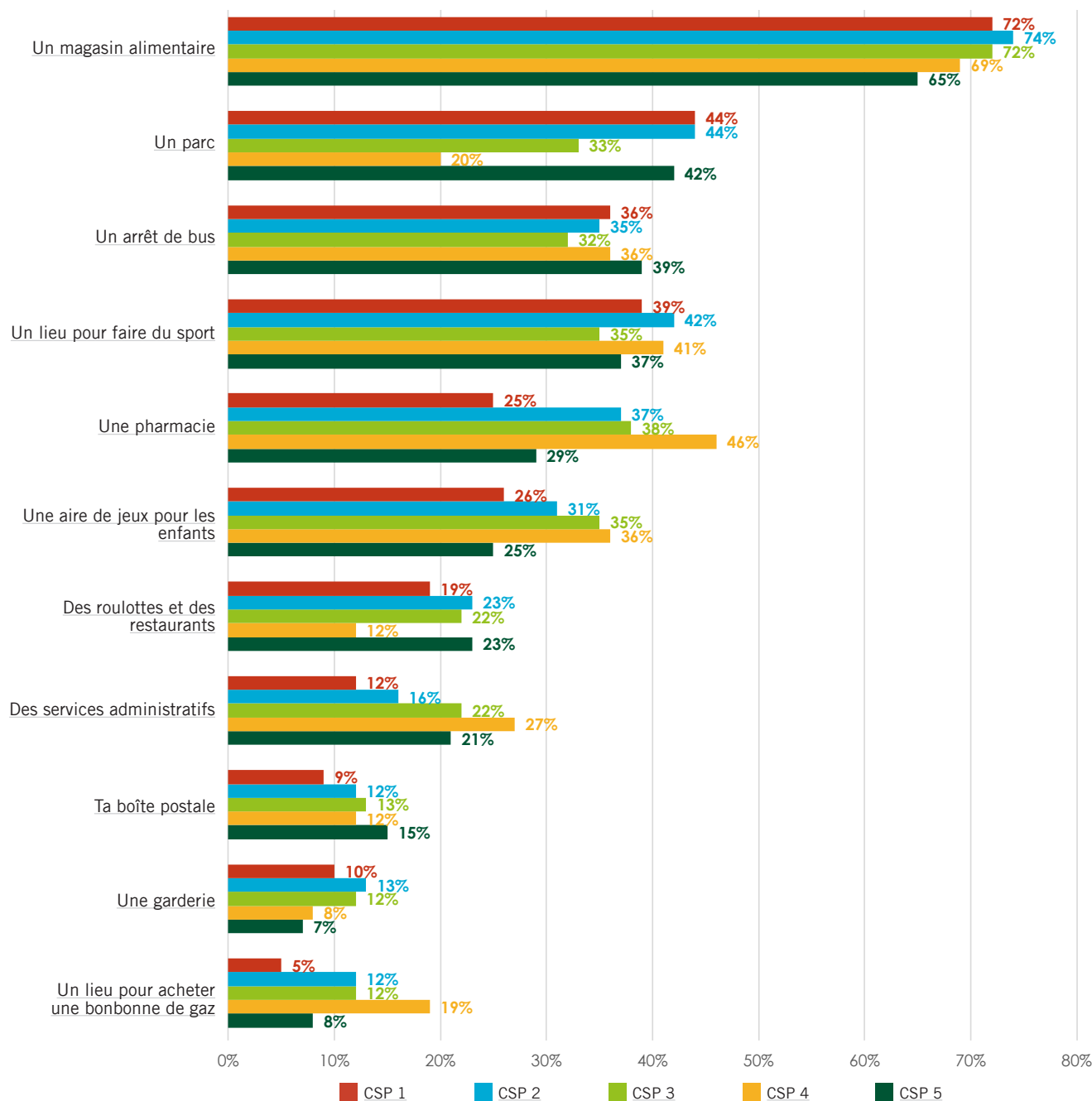
Pour la population de Moorea, un accent plus important est mis sur la **proximité des arrêts de bus**. La population vivant en dehors de la zone urbaine de Tahiti exprime **une attente générale de services de proximité**, avec des notes plutôt équivalentes pour chaque proposition. Elle exprime un besoin plus marqué que la moyenne sur la présence de pharmacies et de services administratifs accessibles à pied. C’est également le cas des populations les moins aisées.

Services de proximité désirés



Services de proximité désirés – en fonction du secteur de résidence sur les Îles du Vent

Services de proximité désirés

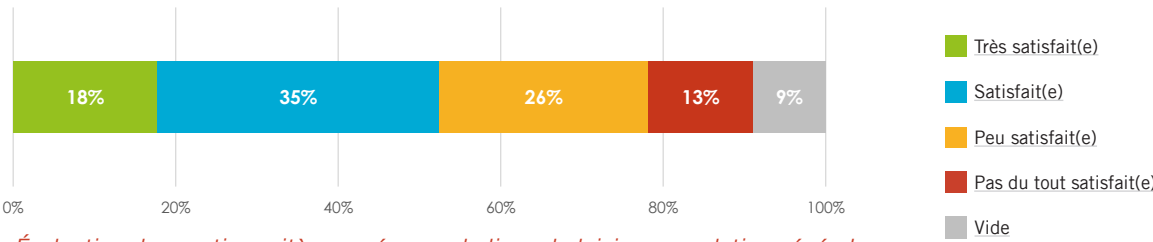


Services de proximité désirés – en fonction des catégories socio-professionnelles

- CSP 1** : Profession libérale, ingénieur, cadre, catégorie A ou 1 de la fonction publique
- CSP 2** : Instituteur, infirmier, catégorie B ou 2 de la fonction publique
- CSP 3** : Secrétaire, employé de bureau, de l'hôtellerie, vendeur, agent de service, aide-soignant, catégorie C ou 3 ou 4 de la fonction publique
- CSP 4** : Ouvrier, ouvrier agricole, catégorie D ou 5 de la fonction publique
- CSP 5** : Chef d'entreprise, artisan, commerçant, gérant

Une grande partie des propositions arrivées en tête concerne les espaces de loisir et de détente : un parc, un lieu pour faire du sport, une aire de jeux pour les enfants. Il semble qu'il s'agisse d'un sujet important, car **la présence de lieux de loisir** est le critère ayant obtenu la notation la plus basse dans l'évaluation du quartier.

En effet, 39% des sondés se déclarent peu ou pas du tout satisfaits sur ce critère, un chiffre qui monte à 52% pour la population de la CSP 4, 48% pour la population de Moorea et à 45% pour la population jeune (18-24 ans).



Évaluation du quartier, critère « présence de lieux de loisir », population générale

En résumé

L'enquête met en lumière la perception de la population sur les dynamiques récentes de l'urbanisation de Tahiti. Malgré une légère hausse du nombre de logements collectifs, ceux-ci restent marginaux (12% des logements aujourd'hui contre 8% avant 1960), en raison notamment d'un rejet culturel et générationnel de cette forme d'habitat.

Face aux contraintes foncières et à la pression immobilière, la densification de la ville apparaît comme une solution partiellement acceptée : 60% des sondés y sont favorables, à condition qu'elle prenne la forme de petites constructions plutôt que de grands immeubles. Le rejet des grandes hauteurs reflète l'attachement culturel à la maison individuelle avec jardin.

Par ailleurs, la population exprime une forte attente en matière de services de proximité accessibles à pied, en particulier pour les commerces d'alimentation, les transports et les lieux de loisir, avec des besoins plus marqués dans les zones rurales et parmi les ménages modestes.

3 LOGEMENTS D'AUJOURD'HUI

Entre densification et extension : les choix d'urbanisation des communes

L'implantation et la hauteur des constructions sont réglementées sur le territoire par le biais des PGA (Plan Général d'Aménagement), faisant l'objet d'arrêtés pris en Conseil des Ministres. Ces documents définissent les zones urbaines (zones « U ») et les zones naturelles (zones « Na ») dont certaines sont destinées à être urbanisées, en indiquant pour chacune d'entre elles les hauteurs maximales autorisées des constructions. Les autres zones naturelles sont généralement destinées à l'activité agricole, à la protection des captages d'eau ou à la préservation de milieux naturels. Ainsi, ces plans permettent d'avoir une vision claire de **la stratégie d'aménagement et du paysage urbain désiré** sur le territoire.

Pour les PGA applicables à Tahiti, les plans de zonage montrent que les communes adoptent différentes stratégies et se situent plutôt dans cet équilibre recherché par la population, **entre densification du territoire existant et extension urbaine**.

La commune de Punaauia, par exemple, identifie un nombre important de zones naturelles à urbaniser, dans les interstices entre des vallées déjà urbanisées. Elle étend son territoire urbain par ces « dents creuses », permettant de constituer un **front bâti structuré et continu** jusqu'à une certaine altitude.

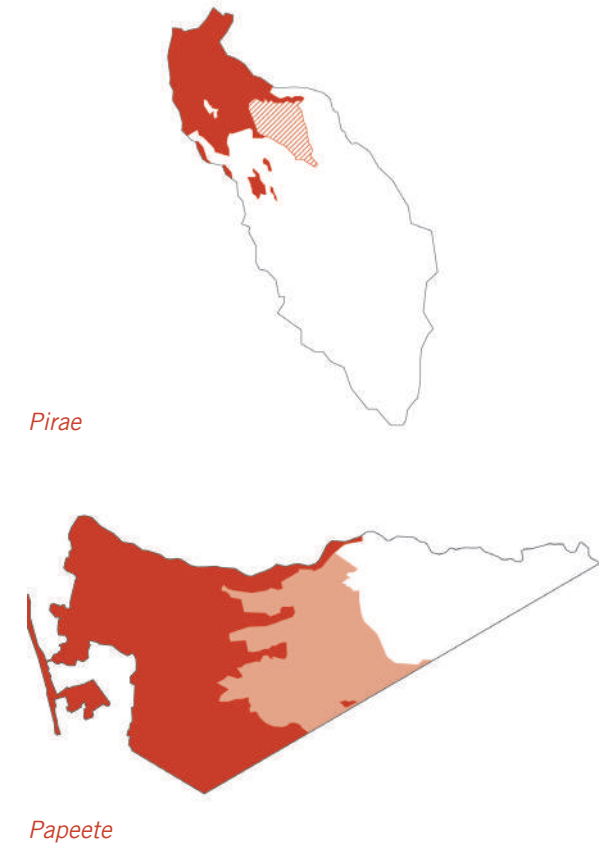


Punaauia

Rouge = zone urbaine
Hachures = zones naturelles identifiées comme des zones futures d'urbanisation

D'autres communes sont plus contraintes dans leurs possibilités d'extension. C'est par exemple le cas de Pirae, dont une grande partie du territoire est soumise à des risques forts d'aléas naturels. Quant à Papeete, qui dispose déjà d'une proportion importante de zones urbanisées sur son territoire, elle n'identifie pas de zones naturelles à urbaniser. Elle délimite seulement une zone naturelle non équipée, pouvant accueillir de l'habitat diffus principalement à caractère individuel et dont la viabilisation demeure à la charge des propriétaires.

- zone urbaine
- ▨ zones naturelles identifiées comme des zones futures d'urbanisation
- zone naturelle autorisant l'habitat résidentiel diffus



L'habitat individuel favorisé sur une large partie du territoire

Les PGA réglementent également la hauteur maximale des constructions. Sur l'île de Tahiti, elle monte jusqu'à 8 étages, pour les communes de Papeete et Pirae qui sont les plus urbanisées. Les communes voisines autorisent les constructions n'excédant pas 5 étages pour Punaauia, 4 étages pour Mahina.

Commune	Règle indiquée sur la hauteur maximale	Equivalence en étages	Zone concernée	Texte de référence
Papeete	25 m au faitage	R+7	UA	Arrêté n° 1730 CM du 19 novembre 2003
Pirae	5 étages + 3 étages sous toiture	R+7	UB	Arrêté n° 939 CM du 11 juillet 2011
Punaauia	17 m ; 4 étages + 1 étage en retrait	R+4	UBa	Arrêté n° 345 CM du 24 mars 2017
Mahina	13 m ; 3 étages + combles	R+3	UB	Arrêté n° 2503 CM du 5 novembre 2021

Sur les autres communes du territoire, la volonté de **maintenir un habitat à caractère individuel** est très marquée. L'implantation de logement collectif ou en bande est même interdite sur la plupart des communes disposant d'un PGA, selon les modalités résumées ci-dessous :

Archipel	Commune	Possibilité d'implantation de logement collectif	Hauteur maximale autorisée des constructions toutes zones confondues
Îles du vent	Papeete	Autorisée	R+7
	Pirae	Autorisée à l'exception de la zone rurale UD	R+7
	Punaauia	Autorisée	R+4
	Mahina	Autorisée à l'exception de la zone Uci	R+3
	Paea	Autorisée	R+2
	Papara	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	R+1
	Moorea	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	R+2
Îles sous le vent	Huahine	Autorisée seulement dans la zone du centre-ville UA	R+3
	Maupiti	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	R+1
	Tahaa	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	R+1
	Uturoa	Autorisée à l'exception de la zone hors agglomération UC	R+3
Marquises	Nuku Hiva	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	Non réglementé
	Hiva Oa	Interdite sur l'ensemble des zones urbaines	R+1
	Ua Pou	Autorisée	R+1

Pour les communes qui ont identifié des futures zones à urbaniser dans leur plan de zonage, la hauteur des constructions reste assez réduite, ce qui est cohérent avec leur localisation. Limiter la hauteur des constructions dans ces zones généralement situées dans des terrains éloignés des centres-villes permet de maintenir un **paysage cohérent** et de favoriser **une urbanisation progressive**.

Archipel	Commune	Hauteur maximale autorisée dans les zones futures d'urbanisation (NA)	Caractère de la zone
Îles du vent	Pirae	R+2	Constructions intégrées à un plan d'ensemble mettant en œuvre les réseaux nécessaires à l'urbanisation des terrains
	Punaauia	R+1	Destinées à des opérations d'aménagement d'ensemble via une procédure de ZAC, lotissement, habitat collectif ou groupée, habitat résidentiel peu dense, d'une densité équivalente aux zones urbaines proches
	Mahina	R+2	Aménagement cohérent intégrant l'ensemble des équipements, voiries et réseaux nécessaires, habitat résidentiel de densité équivalente aux zones urbaines proches
	Papara	Non réglementé	Destinée à être mise à l'étude pour permettre l'habitat dans le futur, la construction d'habitat y est pour le moment interdite
Îles sous le vent	Uturoa	R+1	Destinée à être urbanisée de façon organisée à l'occasion d'une modification du PGA ou de la création d'une ZAC ou de la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone

Les textes concourent à **favoriser les constructions de petite hauteur ou de hauteur moyenne**. La construction de logement collectif reste limitée, voire interdite sur une grande partie du territoire, traduisant un rejet de facto de cette forme d'habitat.

La densité désirable

La maison individuelle bénéficie largement de l'image de **l'habitat idéal** sur le territoire. Elle est associée non seulement à **la possibilité d'accéder à un jardin et à la propriété** mais aussi à **l'absence de nuisances directes** liées au voisinage ou au partage d'espaces communs. Elle offre, en d'autres termes, le luxe de l'espace et de la tranquillité.

Le logement collectif, lui, hérite d'une image moins reluisante. Qualifié à plusieurs reprises de « cages à poule » lors des entretiens ou de lieu de « parcage » dans les témoignages de l'enquête, il est parfois même considéré comme **incompatible avec l'histoire et la culture polynésienne**. Il ne permettrait pas d'accéder à des espaces extérieurs et serait inesthétique, difficile à s'approprier et source de conflits et de dégradation. D'autres le perçoivent comme une forme d'habitat adapté à seulement quelques situations ponctuelles : pour les étudiants, les personnes seules ou les personnes en transit.



« Et évitez les constructions d'appartements, faites plutôt des maisons, les polynésiens ont toujours vécu dans une maison et non en appartement. »

Un(e) répondant(e)

« Ramenez la culture et le respect de la nature au cœur de notre mode de vie. C'est triste de voir des immeubles se construire, si hauts et si moches. »

Un(e) répondant(e)

« Je ne suis pas du tout rassurée sur le fait de vivre en appartement : proximité directe avec les voisins, obligation de respect des règles de copropriété, frais supplémentaires de copropriété, impression de ne pas être véritablement propriétaire du lieu, pas de grand jardin privé (indispensable pour ma part). Ayant vécu des situations désagréables en appartement (vol, non-respect des règles, espaces communs souvent dégradés malgré l'entretien régulier, aucune intimité lors de l'utilisation des espaces communs, etc), je pense n'avoir aucune volonté de partager mon espace avec d'autres personnes. Je préfère disposer pleinement de mon espace (maison et jardin) à ma guise. Les appartements ne sont pour moi qu'une option temporaire (jeune étudiant, court séjour, EVASAN, etc). J'ai sans doute besoin qu'on me convainque du contraire. »

Un(e) répondant(e)

Une grande partie des critiques se concentre sur la question de la densité associée à ce type d'habitat : la superposition des étages est associée à **un entassement de la population** dans des espaces trop réduits. Le développement du logement collectif doit donc nous interroger : comment rendre acceptable la densité (réelle ou perçue) qu'elle induit et assurer une qualité de vie à ses occupants ?

Favoriser des formes architecturales proches des maisons individuelles est l'une des stratégies possibles. C'est le choix qu'a fait l'OPH pour la livraison en 2022 d'une résidence de 30 logements à Afaahiti, organisés en maisons mitoyennes en bande. Chaque maison dispose de son entrée individualisée, de deux places de parking et d'une parcelle de jardin. Le jeu des volumes et des couleurs sur les façades rompt la linéarité de la façade, évitant un effet « barre de logement » qui aurait pu être jugé inesthétique. De cette manière, chaque unité résidentielle est **individualisée**, comme **une partie distincte d'un tout collectif**.



Résidence OPH « Taravao » à Afaahiti
Source : residence.pf

Le cœur de la résidence accueille une coulée verte où sont regroupés des équipements communs favorisant le vivre-ensemble : une maison de quartier, une aire de jeux, des équipements sportifs.



Résidence OPH « Taravao » à Afaahiti
Source : residence.pf

La présence d'espaces verts généreux et d'équipements partagés est un élément essentiel de qualité de vie dans une opération de logement collectif. Cela permet d'une part de favoriser le lien social et d'autre part, de créer des espaces de respiration et participer au verdissement de la ville et ainsi, mieux intégrer la résidence dans le paysage. Dans des opérations où il n'est pas toujours possible d'offrir à chaque logement une parcelle de jardin, la présence d'un parc au pied de la résidence, agrémenté d'aires de jeux et de bancs, permet de laisser une place importante à la végétation.

Des solutions sont possibles même sur du foncier plus réduit ou sur des territoires beaucoup plus denses et urbanisés. Créer des **espaces végétalisés et ventilés** au cœur d'une résidence en plein centre-ville, c'est le pari du projet Te Aho Rua à Papeete, porté par l'OPLS¹ Tahiti Nui Habitat. La résidence comporte 8 étages, dont un rez-de-chaussée dédié à des surfaces commerciales, de manière à offrir de nouveaux services à la ville et l'intégrer pleinement dans son environnement proche. Il est organisé autour d'un patio central couvert et ventilé naturellement.

¹OPLS : Organisme privé de logement social



Résidence Te Aho Rua, Tahiti Nui Habitat
Source : Bertrand Portier Architecte

Dans les étages supérieurs, la construction se compose d'un parking silo et d'un bâtiment de logement, reliés par des passerelles. Les façades du parking silo ont été pensées de manière à l'intégrer de manière esthétique dans l'environnement, avec des parties ajourées et des jardinières.



Résidence Te Aho Rua, Tahiti Nui Habitat
Source : Bertrand Portier Architecte

La toiture du parking est occupée par des logements et un espace paysager partagé par les habitants de la résidence, incluant des potagers partagés et des bancs.



Résidence Te Aho Rua, Tahiti Nui Habitat
Source : Bertrand Portier Architecte

En résumé

Les choix d'urbanisation des communes polynésiennes cherchent un équilibre entre densification et extension, selon les contraintes locales et les orientations des Plans Généraux d'Aménagement (PGA). Ces documents, qui définissent les zones urbanisables et les hauteurs maximales autorisées, favorisent aujourd'hui plutôt **un habitat de faible à moyenne densité**. La maison individuelle reste largement plébiscitée, tandis que le logement collectif, souvent mal perçu, est limité ou interdit dans de nombreuses communes. Ce rejet s'appuie sur des **représentations négatives liées à la densité, à la pauvreté des espaces extérieurs, au manque d'intimité et à une esthétique jugée dégradante**.

Pour rendre la densité acceptable, certaines opérations proposent des formes hybrides, comme les maisons mitoyennes OPH à Afaahiti ou les résidences végétalisées et ventilées en cœur de ville, à l'image de Te Aho Rua à Papeete. Ces projets montrent qu'il est possible de concilier **densité, qualité de vie et intégration paysagère**, en misant sur des architectures adaptées et des espaces partagés.

02

HABITER EN EXTÉRIEUR



1 RÉTROSPECTIVE HISTORIQUE

Avec ses températures chaudes et son taux d'humidité élevée sur l'ensemble de l'année, le climat polynésien a longtemps poussé les habitants à adopter un mode de vie très ouvert sur l'extérieur.



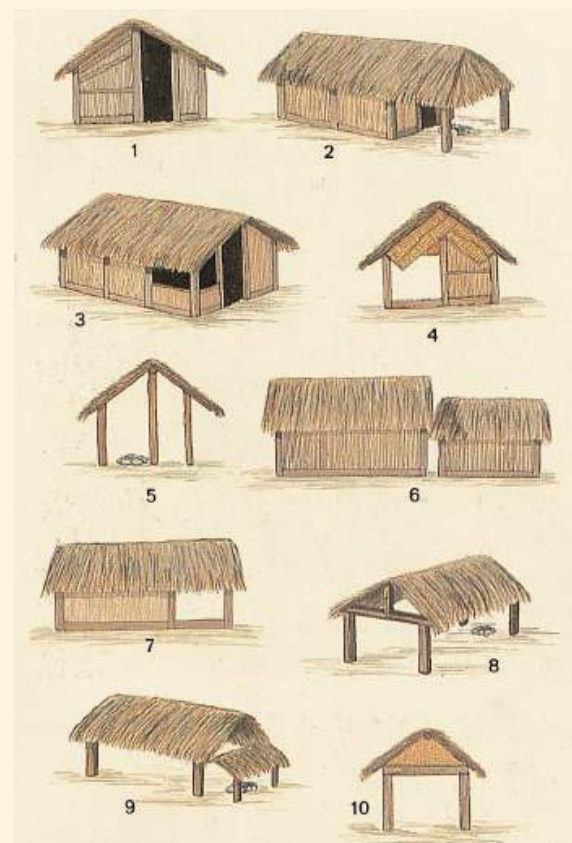
Fare hau pape - Source : Fare et habitat à Tahiti

Les habitations traditionnelles, avant l'arrivée des Européens, se présentaient comme **des structures légères et largement aérées**. Le fare se constituait d'une forme architecturale très simple, composée d'un toit et d'une structure poteaux-poutres, entièrement ouverte sur tous les côtés, ou partiellement cloisonnée par des écrans tissés en végétaux. Il s'entourait d'arbres et de plantes hautes qui offraient une protection contre le vent, la pluie et le soleil.



Fare pote'e - Source : Fare et habitat à Tahiti

Chaque fare était **identifiable par sa fonction** et l'on observe ainsi dans les récits des explorateurs plusieurs déclinaisons d'une même forme architecturale selon son usage : le fare tutu pour la cuisine, le fare ta'oto où l'on dort, le fare tama'ara'a pour prendre les repas, etc.



Différents types de fare tutu
Source : Encyclopédie de Polynésie, vol.5

Ainsi, l'extérieur représentait non seulement **un espace de passage** constant entre les différents fare, mais également comme **un espace de vie à part entière**, puisque la frontière entre l'intérieur et l'extérieur n'était jamais franchement marquée.

Au XIX^{ème} siècle

De profondes transformations surviennent, avec l'arrivée des missionnaires. Investis d'une mission de conversion des populations locales à d'autres croyances et d'autres modes de vie, ils impulsent un changement dans la manière d'habiter les fare. La morale chrétienne, axée sur des valeurs de pudeur et de discrétion, conduit peu à peu à **la fermeture des habitations** et à **leur division en pièces distinctes**. Influencés par de nouvelles notions de vie privée et de modestie, les habitants organisent leur vie vers l'intérieur, à l'écart du regard public.

Si ce mode d'habitation est plus conforme à une **nouvelle culture religieuse** que les polynésiens adoptent progressivement, elle est en revanche **mal adaptée au climat tropical**. Les maisons de style européen, en maçonnerie, bien que perçues comme une marque de prestige, sont jugées inconfortables.

À partir des années 1830,

avec l'essor du commerce à Tahiti et la montée d'une nouvelle classe sociale enrichie notamment par le commerce de la vanille, d'autres types d'habitations apparaissent. *Le fare vanira*, emblématique de la fin du XIX^{ème} siècle, se démarque comme un **modèle d'architecture intelligemment pensée avec le climat**. Construite en bois d'Oregon, ses vastes combles et sa hauteur sous plafond importante assurent une bonne ventilation de la maison. La terrasse couverte qui entoure l'édifice aménage un **espace de transition entre l'intérieur de l'extérieur**, entre la vie privée et la vie publique. Elle devient **l'espace le plus agréable de la maison**, où l'on peut faire la sieste, manger, se détendre et recevoir, sans souffrir de la chaleur.



Fare vanira de Paopao en 1960
Source : Tahiti Héritage

Le XX^{ème} siècle,

lui, se caractérise par **l'augmentation des constructions en maçonnerie**. Avec l'arrivée des métropolitains qui suit l'installation du CEP dans les années 60, d'autres modes de vie se diffusent. L'augmentation importante de la population conduit à densifier la ville de manière importante, grignotant de plus en plus l'accès aux espaces extérieurs et à la nature.

Le renouveau culturel des années 70, tourné vers une redécouverte de la culture ma'ohi, se juxtapose au développement du tourisme international. C'est dans ce contexte qu'on retrouve des formes plus traditionnelles de l'habitat polynésien, avec ses fare couverts en pandanus et un **idéal de vie en extérieur**, promu par les hôtels. Si l'extérieur des fare s'attache à une esthétique traditionnelle, l'intérieur, lui, répond à des normes de confort européennes.



Ancien hôtel Tahiti de Faa'a - Source : Tahiti Héritage

À cette même époque s'opère un basculement d'une société dont les richesses reposent essentiellement sur l'agriculture et la pêche vers une société de services. De ce fait, **on sépare de plus en plus le lieu de travail du lieu d'habitation**. Ainsi, l'espace extérieur, autrefois lieu producteur de ressources, devient essentiellement un espace d'agrément et de loisir.

C'est un constat qu'il faut nuancer selon les îles observées. Aux Australes, l'agriculture et l'artisanat façonnent les habitations : les terrasses sont investies pour faire sécher le pandanus utilisé pour les tissages et les tressages artisanaux, et le fa'a'apu se retrouve dans la majorité des habitations. Aux Tuamotu, où la pêche et le coprah gardent une place importante, l'espace d'habitation s'éclate sur plusieurs atolls. Dans ces modes de vie, la maison en tant qu'espace fermé n'est qu'un lieu de repos.



« La maison, c'est pour le soir, pour dormir ou faire une activité du soir comme regarder la télé ou lire la Bible. »

Artigas Hatitio, maire de Rimatara

« Quand ils vont faire leur travail pour le coprah, y en a qui dorment dans le bateau [...] La maison, c'est un point de chute. C'est un endroit pour dire qu'on est chez soi, qu'on est tranquille. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collège des archipels

« Notre terre, c'est la mer. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collège des archipels

Aujourd'hui

Il reste quelques traces des formes architecturales traditionnelles, telles qu'elles existaient avant l'arrivée des Européens sur le territoire polynésien. On pense au **fare tutu**, petite construction dédiée à la cuisine et distincte de l'habitation principale, que l'on retrouve toujours sur certaines îles, comme aux Australes.

On pense également aux **fare pote'e** sous lequel les gens se réunissent, jouent de la musique, déjeunent ou se reposent. Si certains sont construits avec la forme emblématique du toit en pandanus, d'autres se réinventent sous des formes modernes.



Fare pote'e à la plage de Vaiava, Punaauia - Source : DHV

Ce qui traverse l'Histoire de manière indéniable est **l'importance pour les Polynésiens d'avoir accès à un espace extérieur depuis leur logement**. Il accueille des usages variés selon les époques et les modes de vie. Il porte également une dimension symbolique puisqu'il représente, jusqu'à aujourd'hui, l'héritage familial.

« Accéder à la terre, c'est accéder à son identité »

Nicolas Gourdon, architecte, président du Conseil de l'Ordre des Architectes de Polynésie française

En résumé

L'habitat polynésien, sous l'influence de la christianisation, s'est orienté vers **des formes architecturales closes**, qui centralisent les fonctions de la vie quotidienne dans un espace protégé des regards. L'accélération de l'urbanisation, en particulier sur l'île de Tahiti, a produit des constructions plus denses, avec une réduction de la place de la nature dans l'habitat.

La séparation du lieu d'habitation et du lieu de travail, caractéristique des sociétés modernes tournées vers le secteur tertiaire, a fait peu à peu perdre en valeur la terre environnant le logement. En ville, ils se réduisent généralement à des espaces d'agrément ou de loisirs.

Néanmoins, l'accès à un extérieur reste encore aujourd'hui un élément fondamental de la qualité de vie, pour des raisons à la fois culturelles et climatiques. Ombragé et ventilé, la terrasse ou le jardin est souvent l'espace le plus agréable du logement. Pour certains habitants, il est également **un lieu de production de ressources, agricoles ou artisanales**. Enfin, l'accès à la terre représente plus qu'un espace pour les polynésiens : elle incarne la dignité et le lien profond avec ses traditions et son histoire familiale.

2 CE QUE NOUS DIT L'ENQUÊTE

L'accès à l'extérieur : une aspiration partagée, des usages multiples

89% des répondants jugent que la présence d'un espace extérieur dans leur habitat est importante ou indispensable (dont 63% la jugent indispensable). C'est également un aspect qui a été régulièrement cité lors des entretiens.

« La terrasse, ce n'est pas le principal atout, mais quand il n'y en a pas, c'est le principal défaut »

Laurent Longo, directeur commercial REVA-IMMO

Cette aspiration ne semble toutefois pas atteinte pour une partie de la population.

25%

des sondés considèrent que leur habitat actuel ne leur permet pas d'être en lien avec la nature.

53%

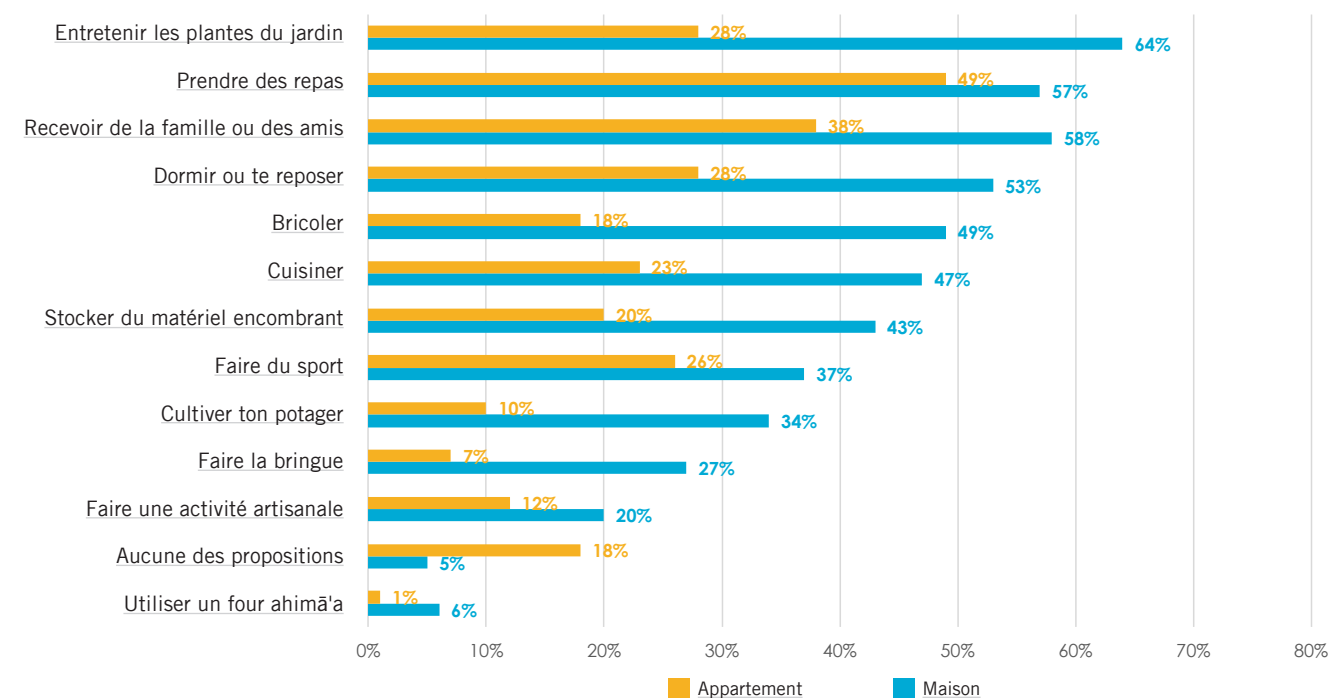
des sondés vivant en appartement considèrent que leur habitat actuel ne leur permet pas d'être en lien avec la nature.

L'espace extérieur était désigné dans l'enquête comme un balcon, une terrasse ou un jardin privatif directement accessible depuis le logement.

L'importance de ces espaces transparaît également dans la diversité des usages qu'ils accueillent. Majoritairement investis pour des usages liés à la convivialité, au repos et au jardinage, ils sont aussi utilisés pour bricoler, cuisiner, travailler, faire la fête ou pratiquer une activité sportive.

Ces usages varient grandement selon que l'on vit en maison ou en appartement : non seulement la priorité des usages change, mais leur intensité n'est pas la même, elle est plus faible chez les occupants d'appartement. L'enquête ne permet pas de mesurer si cette différence est due à l'absence d'un accès extérieur et/ou des possibilités plus faibles de les investir pour les occupants d'appartement.

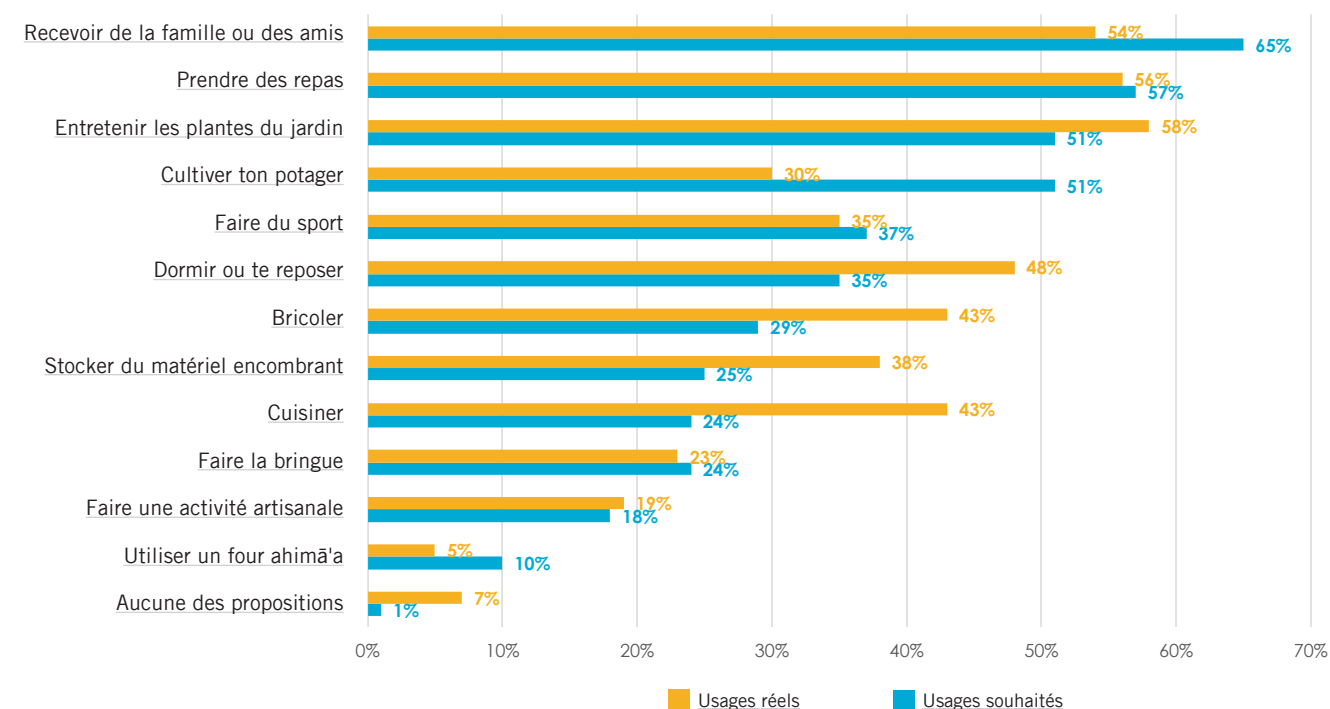
Usages des espaces extérieurs selon la nature du logement occupé

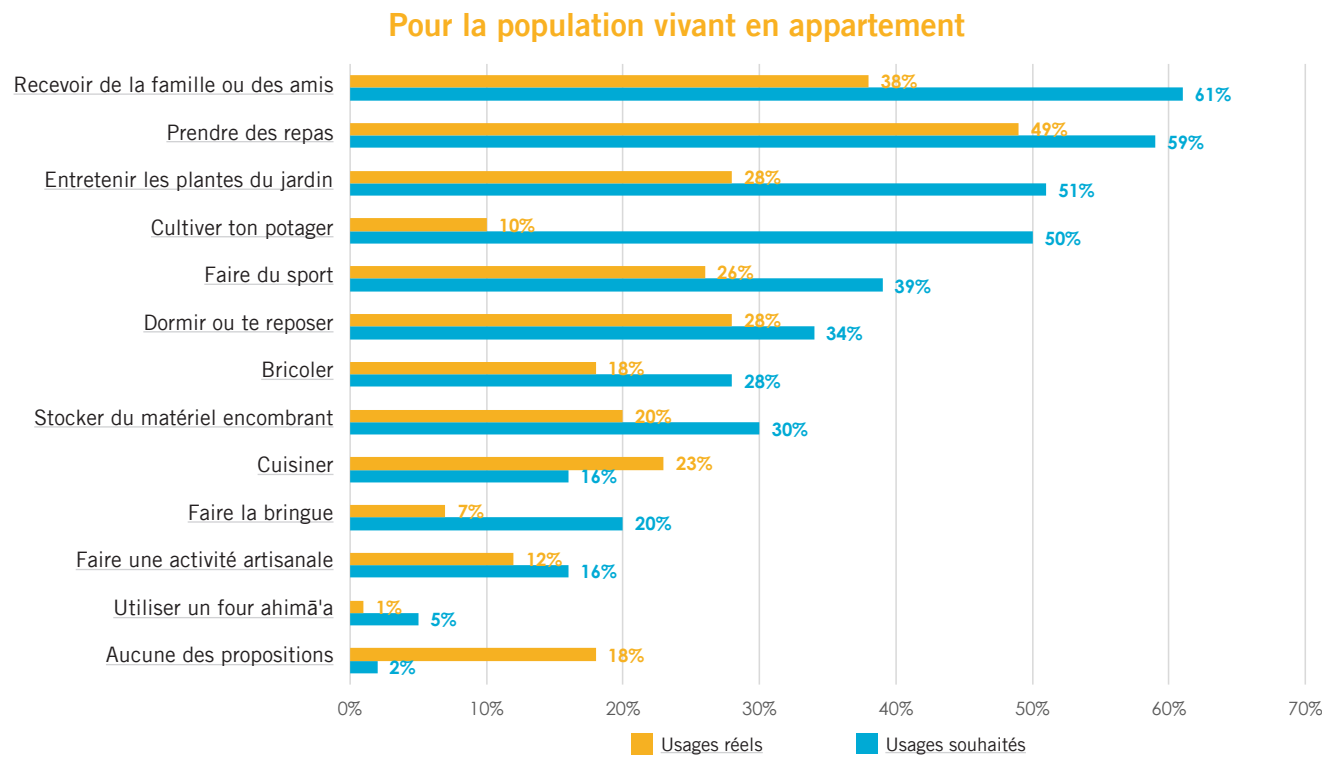


La pratique du jardinage varie également selon les profils. Plus la population est âgée, plus elle déclare entretenir son jardin et son potager (16% chez les plus jeunes, 35% chez les plus âgés). Étant donné que c'est une pratique qui dépend d'un accès à un terrain et de la capacité à se l'approprier, elle est aussi largement plus répandue chez les propriétaires de maison (37% chez les propriétaires contre 23% chez les locataires) et chez les occupants de maison.

La comparaison entre les usages souhaités et les usages réellement pratiqués permet de cerner les attentes de la population sur les manquements de leur logement actuel. Elle montre qu'il y a un **fort désir de cultiver un potager** (pour plus de la moitié des sondés) qui n'est aujourd'hui pas satisfait.

Pour la population générale





Ce constat est partagé par la population des personnes vivant en appartement, d'une manière encore plus marquée. Elle déclare également ne pas pouvoir recevoir ses proches, faire du sport et faire la bringue, à la hauteur de ses attentes.

« Les polynésiens ont besoin d'un endroit pour planter. »

Béatrice Flores Le Gayic, élue de l'Assemblée de Polynésie française, vice-présidente de la Commission du logement, des affaires foncières et du développement durable.

En résumé

L'enquête révèle que la population accorde **une place prépondérante à la présence d'un espace extérieur dans son habitat**, qu'elle voit comme un lieu de connexion avec la nature, de détente et de convivialité. Toutefois, cette aspiration n'est pas toujours satisfaite, en particulier chez les habitants d'appartements, dont plus de la moitié estiment ne pas pouvoir accéder à la nature depuis leur logement. Les usages des espaces extérieurs varient selon le type d'habitat et le profil des occupants : les habitants de maisons et les propriétaires les investissent davantage, notamment pour le jardinage, une pratique fortement marquée par l'âge et le statut d'occupation. Enfin, le décalage entre les usages souhaités et ceux effectivement réalisés révèle des frustrations, notamment chez les habitants d'appartement, qui expriment un fort désir de jardiner et de recevoir leurs proches.

3 LOGEMENTS D'AUJOURD'HUI

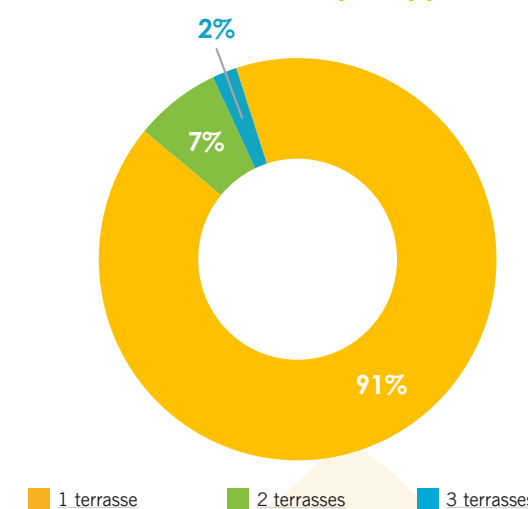
À l'échelle du logement : une attention accrue portée à la qualité des terrasses

La production de logements par les OPLS (Organismes Privés de Logement Social) donne un aperçu des tendances récentes en ce qui concerne les logements collectifs.

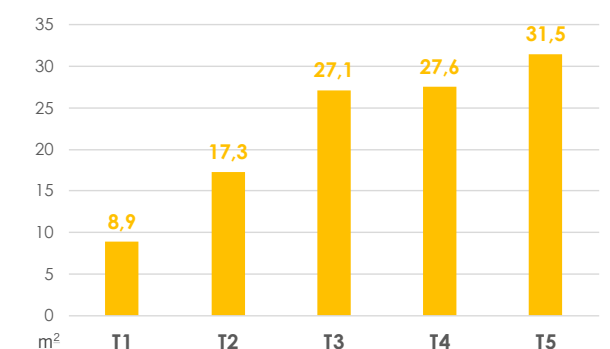
Nous pouvons y observer une attention croissante portée à la qualité des espaces extérieurs. L'ensemble des 100 typologies observées en construction neuve disposent d'au moins une terrasse.

La qualité d'usage de ces terrasses peut se définir par plusieurs critères. Leur surface, tout d'abord, est particulièrement généreuse, **en moyenne équivalente à la surface d'une pièce de vie**, ce qui correspond aux usages locaux : l'extérieur est souvent préféré pour la prise de repas, ainsi, la terrasse devient le **prolongement naturel du séjour**.

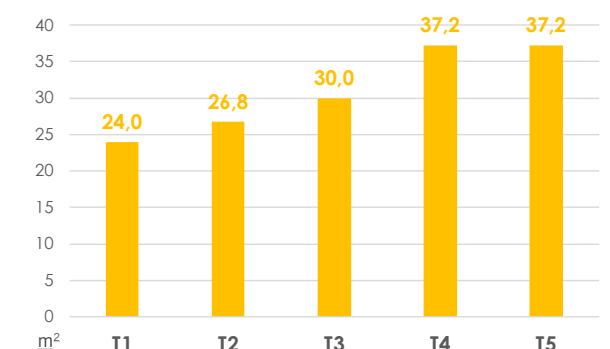
Nombre de terrasses par appartement



Surface moyenne de la terrasse par type



Surface moyenne de la pièce à vivre par type

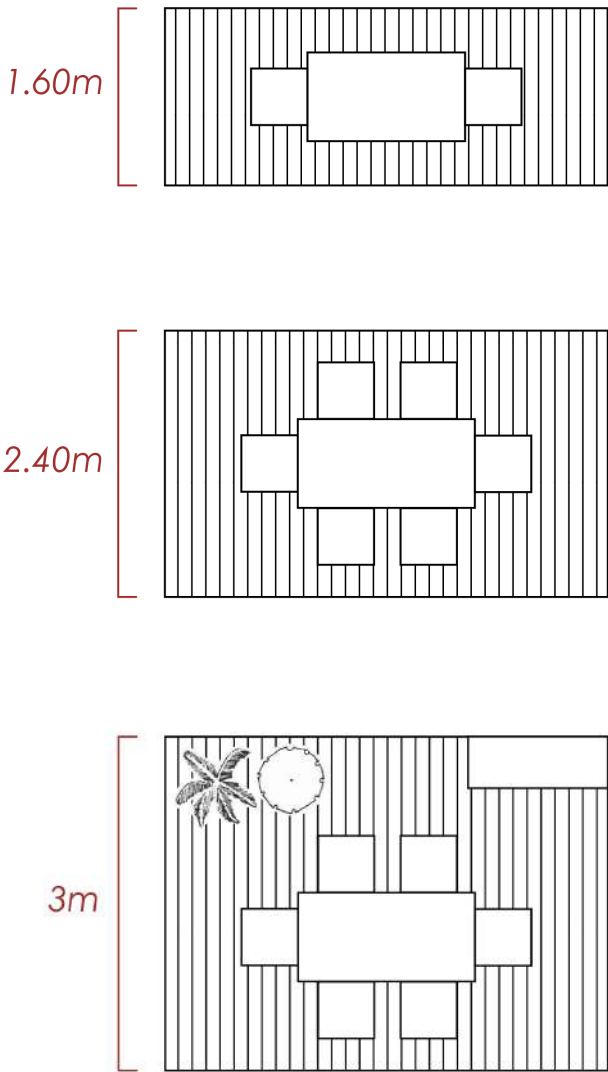
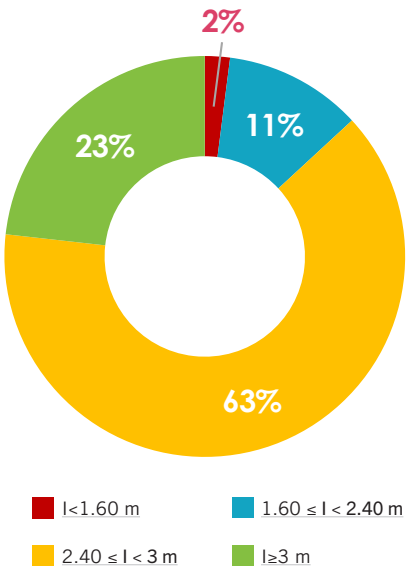




Une terrasse de la résidence Hianau
Crédit photo : DHV

Un autre critère pertinent à étudier est la **dimension en largeur**, qui permet d'évaluer les possibilités d'usages que la terrasse peut accueillir. 63% des terrasses étudiées ont une largeur comprise entre 2.40m et 3m, ce qui permet d'installer de manière confortable une table familiale pour prendre les repas. 23% des terrasses ont une largeur supérieure à 3m, ce qui permet de gagner en confort.

Répartition des typologies de terrasses selon la cote en largeur



À l'échelle de la résidence : des espaces partagés

Le développement de **services de proximité** est une demande forte de la population, comme cela a été décrit dans la partie précédente. Si ce développement se conçoit d'abord à l'échelle d'un quartier, il peut également se réfléchir à l'échelle d'une résidence : quels équipements offrir aux résidents pour augmenter leur qualité de vie et favoriser le lien social et comment les espaces extérieurs peuvent y contribuer ?



Résidence Raumaire - OFIMMO

Les **aires de jeux** sont des lieux de sociabilité tout autant appréciés en ville qu'au sein des résidences. On en retrouve dans plusieurs opérations récentes telles que la résidence Raumaire à Punaauia, construite par l'OPLS OFIMMO.

L'**expérimentation de jardins potagers** semble également séduire certains opérateurs. Elle pose cependant des questions sensibles en termes de gestion : faut-il attribuer des parcelles clôturées et individualisées ou imaginer un modèle de gestion commun d'une grande parcelle partagée ?

Dans l'enquête, 45% des locataires du parc social déclaraient un désir de cultiver un potager chez eux, mais ils ne sont que 23% à accepter de le partager avec leurs voisins. La mise en place d'un jardin communautaire nécessite un travail préalable de mise en lien entre les résidents et l'identification précise des rôles et des responsabilités de chacun. La structuration en association permet d'assurer la **mise en commun des ressources** pour cultiver le jardin et la **pérennité de sa gestion**. La résidence OPH des Hauts de Vallon en est un bel exemple : les habitants bénéficient d'un jardin partagé, géré par l'association des locataires.

Cette expérimentation a fonctionné d'une part grâce à des subventions, et d'autre part, grâce à la proximité entre l'espace dédié au jardinage et la maison de quartier qui accueille l'association. Ainsi, le jardin est bien visible et accessible par les personnes qui en ont la charge.



Résidence John et Ida Teariki à Afaahiti, Niuhi Nui – Source : Island Studio Architecture

Le projet John et Ida Teariki, porté par l'OPLS Niuhi Nui, est un autre exemple de lotissement conçu autour **d'espaces extérieurs qualitatifs**, mêlant à la fois jardins, lieux de promenade et terrains de jeux et de sport. L'ensemble de la résidence comporte 71 maisons individuelles et 9 bâtiments de logements collectifs à R+2 (comportant 6 logements chacun), répartis sur une parcelle de 12,5 hectares à Afaahiti. L'aménagement du lotissement est conçu de manière à favoriser les mobilités douces, par la mise en place d'une piste cyclable et d'un « parcours santé » piéton.

Ce parcours valorise intelligemment la zone de remblai du projet, destinée à accueillir un grand parc pour l'ensemble des habitants. Des équipements sportifs (zones d'agrès, terrain multisport) sont également prévus. Enfin, chaque logement disposera d'une parcelle supplémentaire d'environ 245 m² pour le fa'a'apu : ici, le choix a été fait d'individualiser les jardins potagers.

En résumé

Depuis la création du dispositif des OPLS en 2016, une attention particulière est portée à la qualité des espaces extérieurs dans la production de logements. Ainsi, toutes les typologies récentes comprennent au moins une terrasse, spacieuse et équivalente à la surface d'une pièce de vie, répondant aux habitudes locales d'utilisation de l'extérieur, notamment pour les repas. Les terrasses, souvent larges, permettent également un usage confortable, avec 63% des terrasses mesurant entre 2,40m et 3m de large.

À l'échelle de la résidence, des espaces partagés sont également développés pour favoriser la qualité de vie et la sociabilité, tels que des aires de jeux, des jardins potagers et des équipements sportifs. Le projet John et Ida Teariki, à Afaahiti, est un exemple de lotissement intégrant ces espaces extérieurs qualitatifs, avec des zones de promenade, des pistes cyclables et des équipements collectifs, tout en privilégiant les mobilités douces et des espaces verts partagés.

La bonne gestion de ces équipements et ces jardins est la clé de leur pérennité et de leur appropriation par les habitants. La structuration en association de locataires est une stratégie qui a pu être explorée dans des résidences OPH et faire ses preuves.

An aerial photograph of a tropical coastline. On the left, a green overlay with a wavy pattern contains the text '03 HABITER EN COMMUNAUTÉ(S)'. The right side of the image shows a coastal town with many small houses, a road, and a beach. The ocean is turquoise with visible coral reefs, and the sky is blue with white clouds.

03

HABITER EN
COMMUNAUTÉ(S)

RÉTROSPECTIVE HISTORIQUE

La société traditionnelle polynésienne se structurait en tribus, commandées par un chef (ari'i) dont le pouvoir est légitimé par sa généalogie, sa possession de terres et son rattachement à un marae. Le statut social avait une grande importance et organisait les droits et les devoirs de chacun.

Dans cette société hiérarchisée, seule une petite partie de la population possédait des terres, le reste possédant **un droit d'usage** (usufruit) de la terre sur laquelle ils résidaient, en échange de leur force de travail. Trois éléments principaux composaient alors une famille : des liens du sang, le rattachement à une terre et une pratique religieuse commune autour d'un marae familial.



Les tatouages étaient de véritables cartes d'identité, car elles donnaient des informations sur la généalogie d'un individu, sur sa classe sociale et son métier.

La perception de la famille se transforme avec l'arrivée des missionnaires qui introduisent des **notions de famille nucléaire et patrilinéaire**, selon les valeurs chrétiennes. Le culte autour des marae familiaux disparaît au fur et à mesure que l'Église prend de l'importance. L'organisation du culte chrétien a un impact direct sur l'aménagement du territoire : les populations locales sont poussées à **regrouper leurs habitations autour des écoles et des temples**, pour faciliter l'accès à l'éducation religieuse, et la vie s'organise autour de ces nouvelles centralités.



« Avant l'arrivée des Européens, c'est toute l'île qui était habitée, avec des groupes de familles éparpillées sur toute l'île. A l'arrivée des Européens, ils ont fait en sorte que quand la cloche de l'église sonne, tout le monde se présente. Et donc, il fallait que tout le monde se regroupe. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collègue des archipels



Wilk's harbour - Source : Encyclopédie de Polynésie, vol.6

Ces nouvelles notions ne font pas toutefois disparaître la conception traditionnelle du foncier, en tant que **bien familial inaliénable**, qui sépare la propriété et le droit d'exploitation. Elle se heurte à partir des années 1860 à l'instauration du cadastre par le Protectorat, dont l'objectif est d'encourager la propriété individuelle pour faciliter l'essor des cultures spéculatives. Les terres sont alors revendiquées par les Polynésiens, de manière collective entre plusieurs familles, sans qu'elles soient divisées par la suite. Il en résultera des **situations d'indivision** qui subsistent jusqu'à nos jours.

Ainsi, jusque dans les années 1960

le **rattachement à une terre** reste déterminant dans la conception de la famille. La pérennité de cette structure sociale de **famille étendue** est assurée par le fait qu'elle s'ancre directement dans un système économique : la terre où l'on vit est également la terre que l'on travaille, pour produire ses propres ressources de subsistance. Le système de **solidarité familiale** qui en découle, avec une répartition des charges et des décisions, permet à ce mode de vie de perdurer.

Cependant, au fur et à mesure que les services publics et le salariat se développent, la société rurale recule et l'exode des populations vers Tahiti s'accroît. Il se met en place **d'autres formes de solidarité** à Tahiti, où l'on voit se constituer des quartiers occupés par les habitants d'une même île ou d'un même village. Ces pratiques d'hospitalité perdurent jusqu'à aujourd'hui et sont rendues nécessaires par la **concentration des services sur Tahiti**. Elles sont toutefois rendues difficiles par les difficultés à se loger dans un territoire de plus en plus dense.



« L'accueil de la famille des îles à Tahiti existe mais n'est plus systématique comme avant. C'est une tradition qui se perd à cause de la vie chère et du manque d'espace dans les logements. »

Agente de la DSFE

Les observations de l'ISPF¹ et de la MSHP² concourent aujourd'hui à considérer la **co-existence de deux modèles familiaux**, la famille nucléaire et la famille étendue, sans que l'un ne vienne remplacer l'autre : ils se succèdent dans la vie des individus, selon les événements et les besoins. Le recensement de 2022 établit que 40% de la population polynésienne vit dans un ménage dit « complexe », c'est-à-dire composé de plusieurs familles. En parallèle, il y a une tendance à la décohabitation qui se poursuit et que l'on peut observer dans la baisse du nombre d'individus par logement.

5,2

personnes par
logement
en 1977

3,3

personnes par
logement
en 2022

¹ISPF : Institut de la statistique de la Polynésie française

²MSHP : Maison des Sciences de l'Homme du Pacifique

Ainsi, on ne peut considérer qu'il existe une forme familiale fixe de la famille polynésienne. Elle est multiforme et mouvante. Aujourd'hui, l'existence des familles étendues ne s'appuie plus sur le mode de vie rural d'autrefois, mais vient plutôt répondre aux **contraintes de la vie contemporaine** et à un **besoin de mise en commun des ressources et des dépenses**.

Il n'y a pas non plus de forme d'habitat qui soit unique à ce type de configuration familiale, bien qu'on puisse en distinguer des points communs, comme nous l'apprennent les études réalisées à la MSHP : généralement, l'espace

privé est réparti entre les différents noyaux de famille, selon leur statut marital et le nombre d'enfants, et la pièce à vivre sert de chambre d'appoint pour les visiteurs. La famille nucléaire a une existence qui se traduit spatialement : l'ensemble des équipements n'est pas toujours mis en commun, par exemple. On peut observer la multiplication de télévisions ou de réfrigérateurs au sein d'un même logement, ou l'aménagement de plusieurs cuisines, afin de limiter les conflits d'usage entre les différentes familles.

En résumé

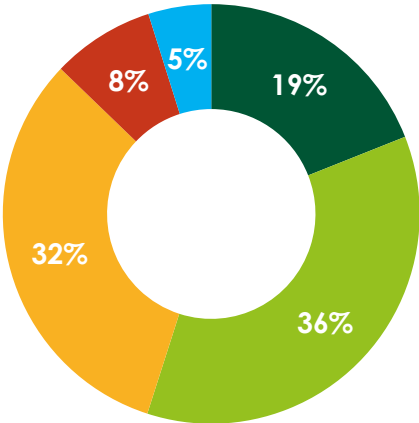
La société traditionnelle polynésienne réservait la possession des terres aux personnes les plus élevées dans la hiérarchie sociale et en accordait des droits de résidence et d'exploitation au reste de la population. Ainsi, la définition même d'une famille était intimement liée à son rattachement à une terre. L'arrivée des missionnaires européens introduit un nouveau modèle de société, resserré sur la famille nucléaire constituée du couple parental et des enfants. Un siècle plus tard, l'urbanisation et le développement du salariat font reculer l'économie rurale et transforme les solidarités familiales. L'introduction d'autres modes de vie et d'autres normes de parentalité poussent les ménages à décohabiter de plus en plus. Pour autant, il n'y a pas de rupture nette avec le système familial traditionnel qui perdure, bien qu'il ne soit plus lié à l'exploitation partagée d'une terre. La famille étendue constitue toujours, pour une partie importante de la population, un système de solidarité qui permet de faire face au coût élevé de la vie. Elle est également une solution d'accueil pour les populations des archipels qui doivent se rendre à Tahiti pour accéder à des services de santé ou d'éducation.

2 CE QUE NOUS DIT L'ENQUÊTE

L'accueil de la famille étendue : une pratique qui répond à la réalité géographique et économique du territoire

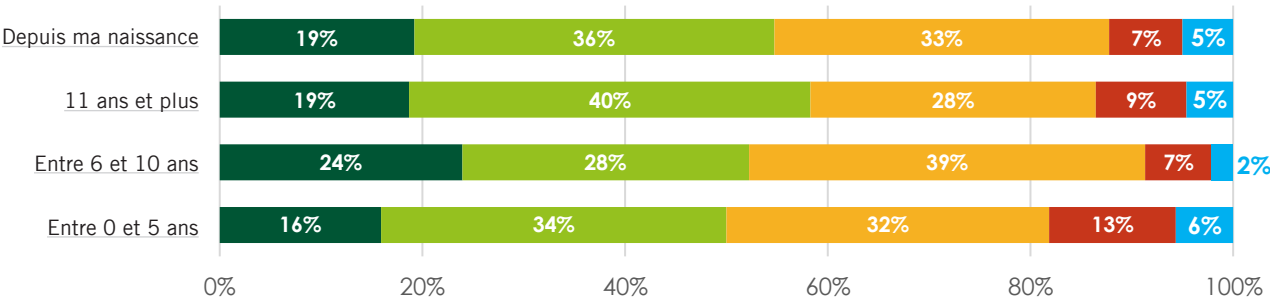
Le mode de vie en ménage à plusieurs noyaux semble aujourd'hui principalement sous-tendu par **des logiques économiques**. Il permet de faire face aux défis posés par l'insularité du territoire, tels que **la concentration des services à Tahiti et la cherté de la vie**. L'enquête révèle l'importance de cette pratique : pouvoir accueillir ses proches sur une longue période est jugé important ou indispensable pour plus de la moitié des répondants (55%).

Importance de l'accueil des proches au sein du logement



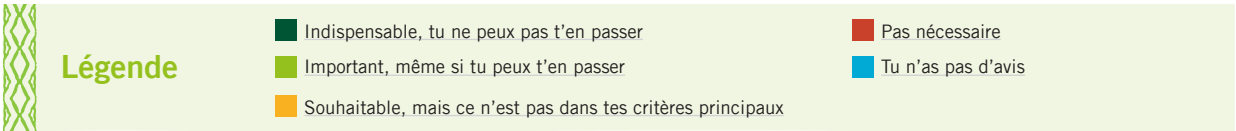
Population générale (18% de non-répondants)

La proportion augmente chez les populations bénéficiant déjà de mécanismes de solidarité, comme les ménages à plusieurs noyaux (65%) et les personnes hébergées (63%). Elle varie peu selon la durée de résidence du territoire.



Importance de l'accueil des proches au sein du logement - selon la durée de résidence sur le territoire

Puisque cette question de l'accueil de ses proches reste un critère important pour la population, il convient de réfléchir à la manière dont les logements peuvent intégrer ce besoin.

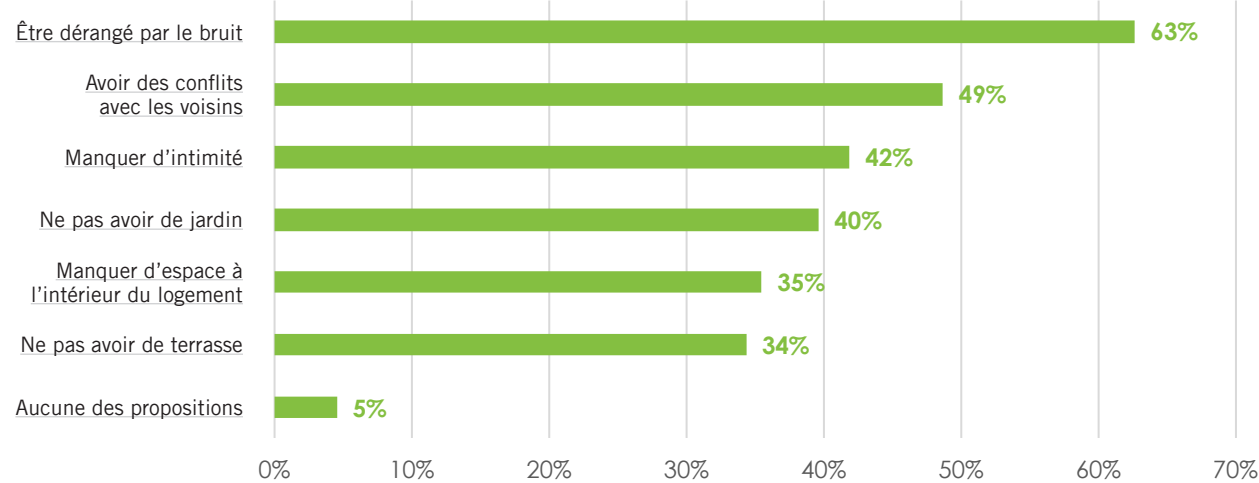


Des règles de vie et des espaces bien définis pour mieux vivre en logement collectif

Si la famille est le premier cercle de vie en communauté, l'échelle de l'habitation et du quartier interroge le deuxième cercle : celui des **rapports de voisinage**. Sur ce sujet, l'habitat en milieu urbain pose des défis complexes liés à la densité de population. Il s'agit de limiter les conflits d'usages liés à la taille réduite et à la qualification de statut des espaces (entre ce qui est de l'ordre du privé, du commun et du public) tout en maintenant le lien social.

Ces problématiques se trouvent exacerbées à l'échelle d'un immeuble de logement collectif. L'enquête montre bien que lorsqu'ils se projettent dans ce type d'habitat, les sondés craignent en premier lieu de subir des **nuisances de la part de leurs voisins et de manquer d'intimité**.

Marqueurs négatifs associés au logement collectif



Ces inquiétudes révèlent l'importance de **bien définir les règles de vie en communauté**, mais également **d'établir clairement les limites du « chez-soi »** : l'espace privé doit être conçu de manière à être bien séparé des espaces communs et à garantir l'intimité de ses occupants.

« Faire que chaque locataire ait un espace pour étendre ses vêtements (intimité), que chacun ait son garage ou un parking plus approprié (pour qu'on puisse voir nos voitures ou engins) , que chacun ait un jardin (évité de se disputer pour un jardin) car il y des personnes qui s'accapare du jardin, du fa'a'apu... »

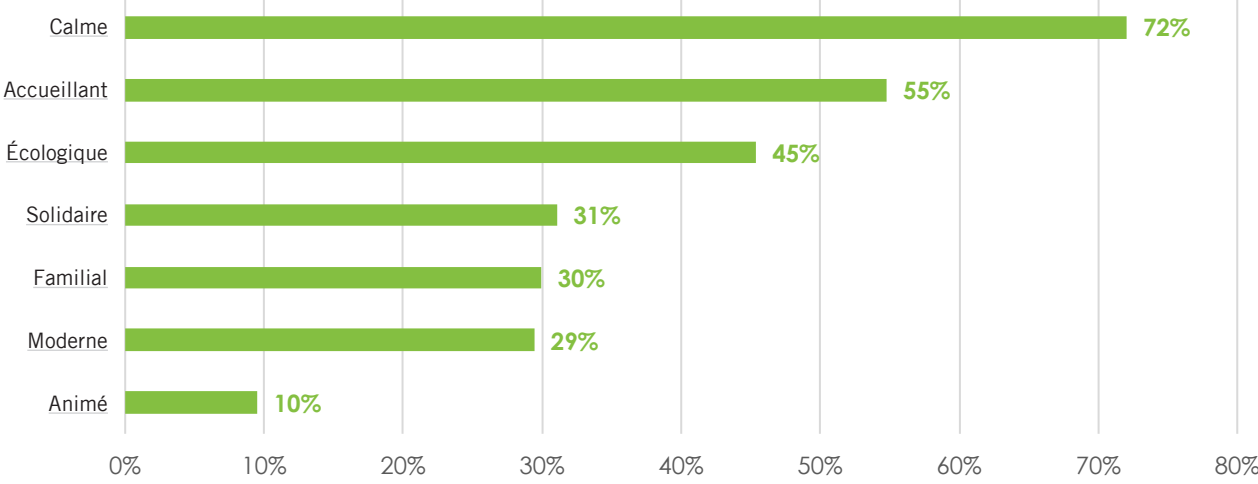
Un(e) répondant(e)

« Pour les espaces communs, il faut les placer à distance des logements pour éviter que le bruit généré par cet espace commun vienne affecter des logements ou les gens vivent. Ex : Un fare pote'e pour les BBQ ne doit pas être à côté d'un appartement sinon les bringues ne s'arrêtent jamais avec l'alcool et les habitants sont emb tés directement chez eux. Il faut définir des espaces pour chaque activité, avec une distance raisonnable avec les logements pour que le logement soit un vrai cocon de tranquillité. »

Un(e) répondant(e)

Les principales qualités recherchées à l'échelle du quartier montrent les mêmes problématiques : les sondés ont mis un accent important sur **la recherche de calme**, appuyée également par les témoignages. Les autres qualités proposées librement par les répondants montrent une préoccupation importante de la population pour **la sécurité et le respect** (73 occurrences). Tous ces éléments impliquent le respect des règles de vie en communauté comme condition nécessaire à la qualité de vie.

Qualités recherchées dans un quartier



« Des locaux très bruyants dus à la circulation, véhicules boum boum, mais aussi piétons ou cyclistes passant et repassant avec leurs sons à fond. »

Un(e) répondant(e)

Les nuisances sonores ne sont pas seulement dues à des incivilités : elles sont aussi favorisées par la qualité parfois médiocre de **l'isolation acoustique** à l'échelle du bâtiment et du manque de dispositifs de réduction des bruits routiers.

43%

des sondés s'estiment peu satisfaits ou pas du tout satisfaits de la qualité d'isolation acoustique de leur logement

53%

des locataires du parc social partagent ce constat

« Pour moi, le plus important dans un habitat c'est de pouvoir garantir le calme des habitants. La nuisance sonore est la plus menaçante et la plus présente. Il faut des constructions avec une insonorisation suffisante et aux normes. »

Un(e) répondant(e)

Sur ces sujets qui semblent essentiels pour la population dans l'appréciation de leur qualité de vie, certains se sont prêtés à l'exercice de faire des propositions d'organisation à l'échelle d'une résidence.

« Prévoir des fa'a'apu partagés, cuisines ou espaces communs par résidence est génial !! Il faut vraiment penser à son entretien après. Toute colocation a une charte qu'elle décide. Avoir des personnes dédiées volontaires ou tirées au sort c'est bien pour le quotidien, avec roulement par exemple. Ces personnes pourraient bénéficier de remise sur leur loyer ou avoir la gratuité du logement comme les gardiens de résidence. C'est dès lors plus incitatif... »

Un(e) répondant(e)

« Préférer des habitats collectifs favorisant la mixité sociale en basant et répartissant les modules d'un immeuble en fonction des revenus des ménages. Axer la communication sur l'habitat solidaire et mixte (socialement parlant). 1/3 de familles défavorisées, 1/3 de familles moyennes, 1/3 de familles aisées dans un seul et même immeuble. Favoriser le vrai vivre ensemble. » vrai cocon de tranquillité. »

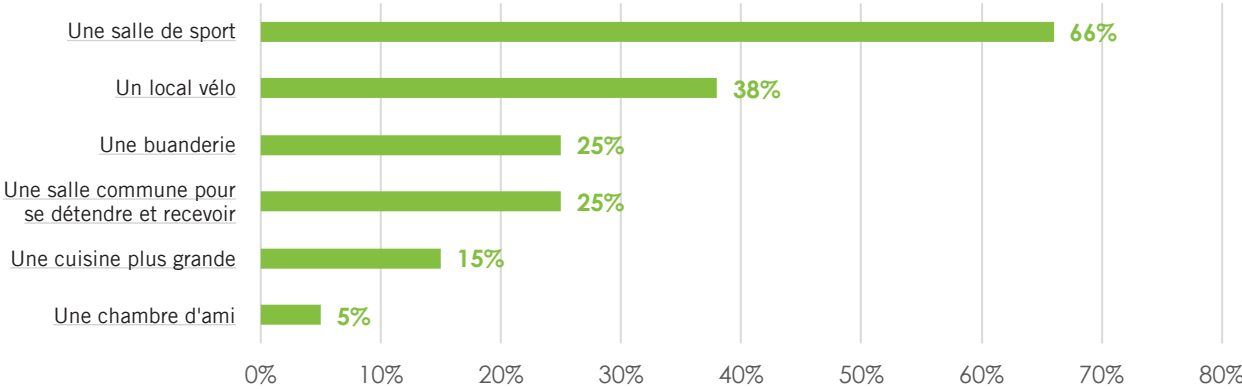
Un(e) répondant(e)

Le partage des espaces communs : les enseignements de la colocation

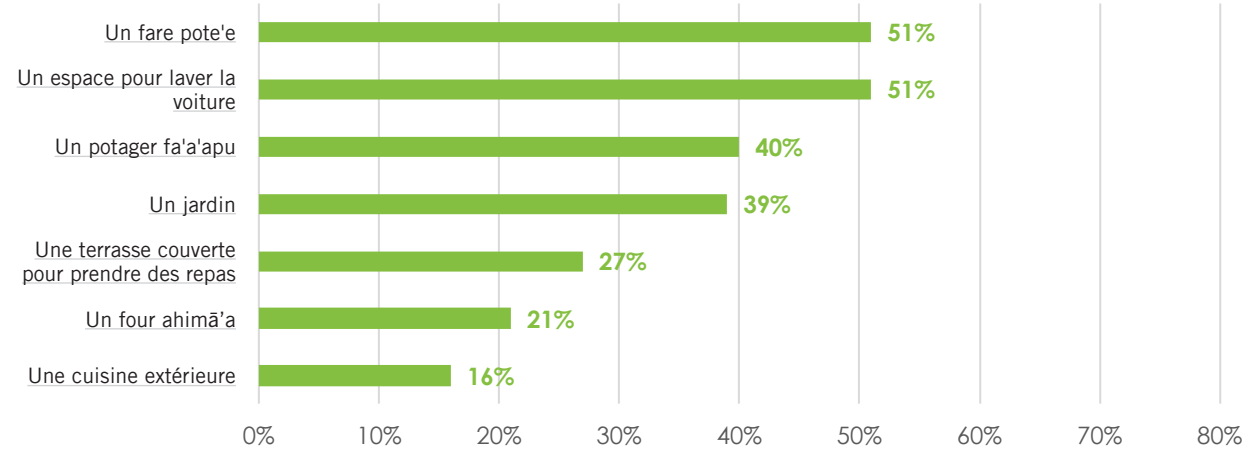
La création d'un lien social au sein d'une résidence passe par **l'instauration de règles de vie**, comme exposé précédemment, mais également par **la mise à disposition d'espaces communs** permettant d'accueillir et de nourrir ce lien. La population a été interrogée sur la nature des espaces qu'ils seraient prêts à partager avec leurs voisins.

Une majorité de la population se prononce pour le partage d'une salle de sport, à l'intérieur de la résidence, pour le partage d'un fare pote'e et d'un espace pour laver sa voiture à l'extérieur. Le fa'a'apu récolte également 40% des voix.

Partage des espaces communs intérieurs



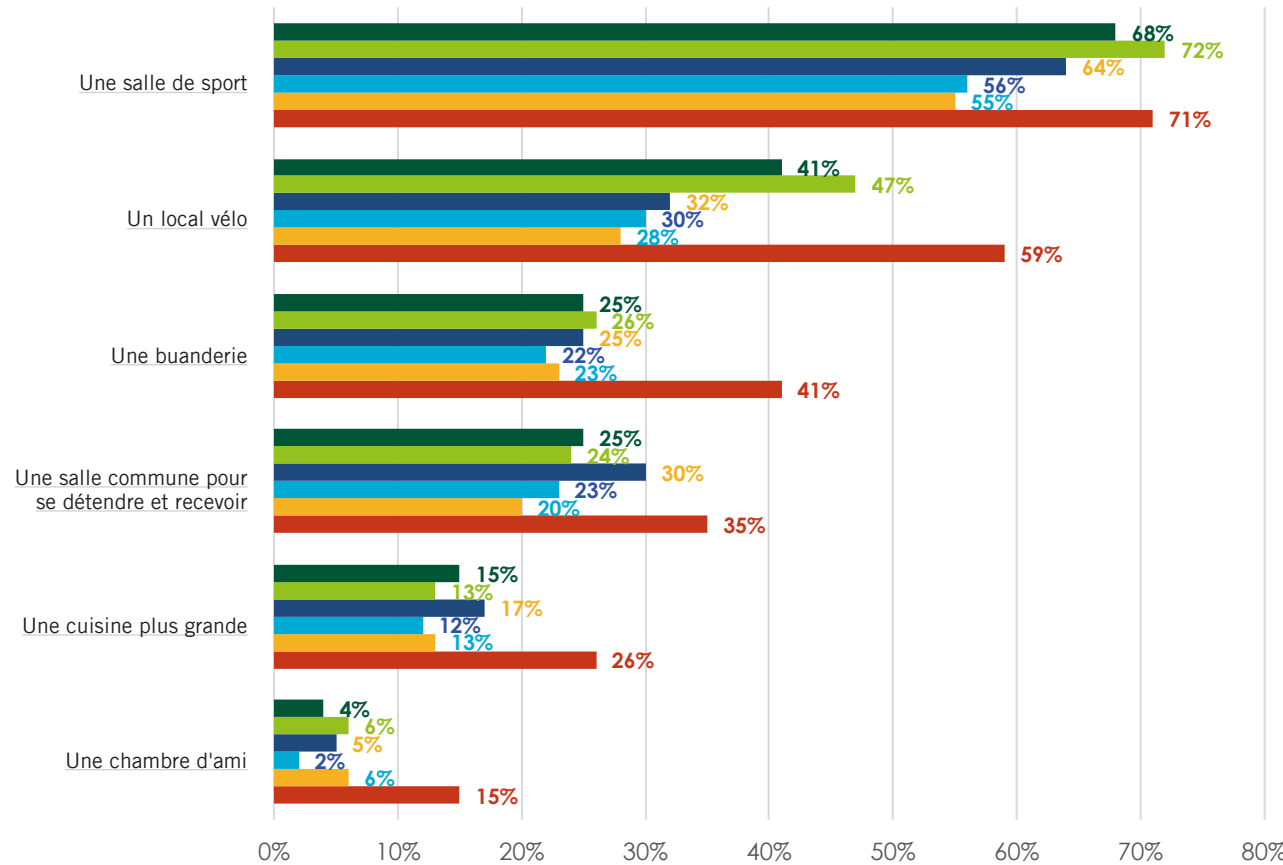
Partage des espaces communs extérieurs



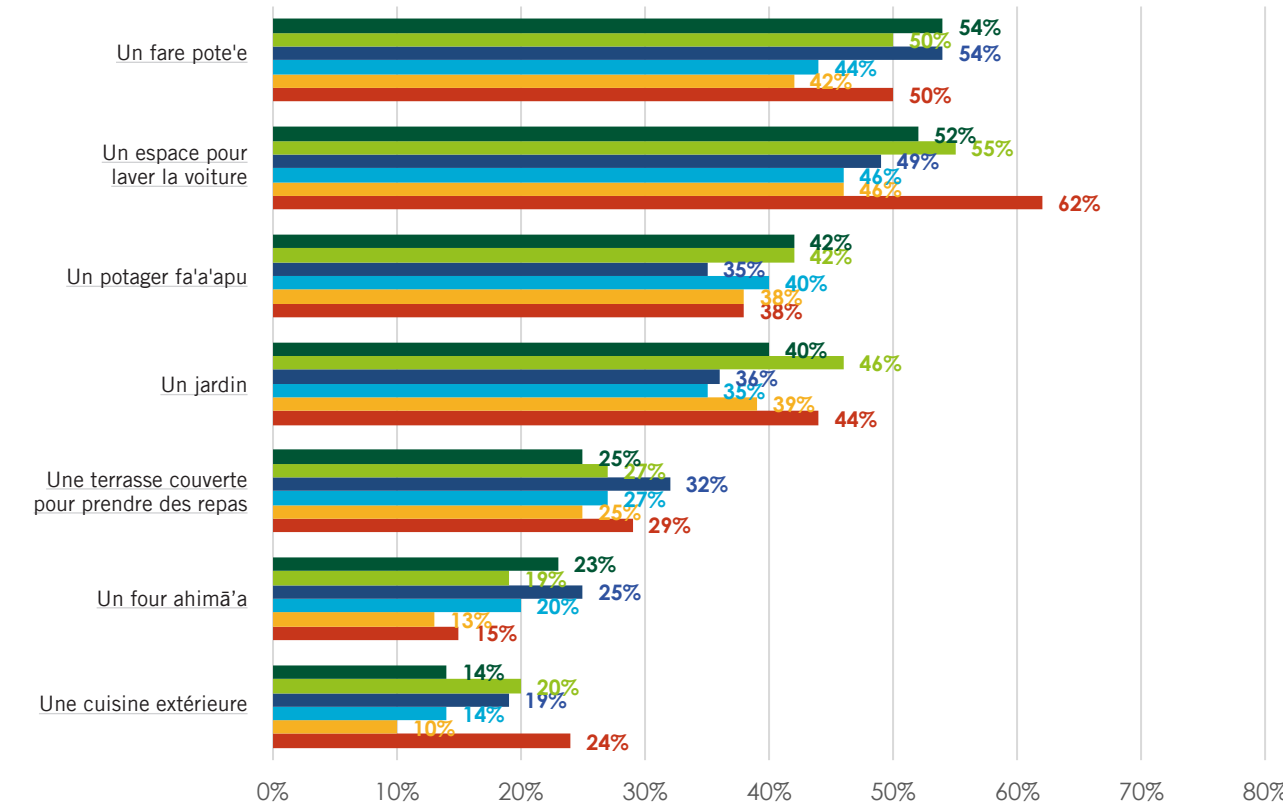
Les personnes vivant en appartement mettent un accent particulier sur l'espace pour laver sa voiture, plébiscité par 60% de ce segment de population.

Les ménages en situation de colocation ont une propension plus forte à accepter de partager des espaces par rapport à la population générale, ce qui s'explique sans doute par le fait qu'ils y soient déjà habitués. En effet, la colocation repose sur des principes de partage et de gestion collective ; dans ce cadre, partager les espaces communs devient un acte socialement accepté et parfois même attendu.

Partage des espaces communs intérieurs selon la composition du foyer

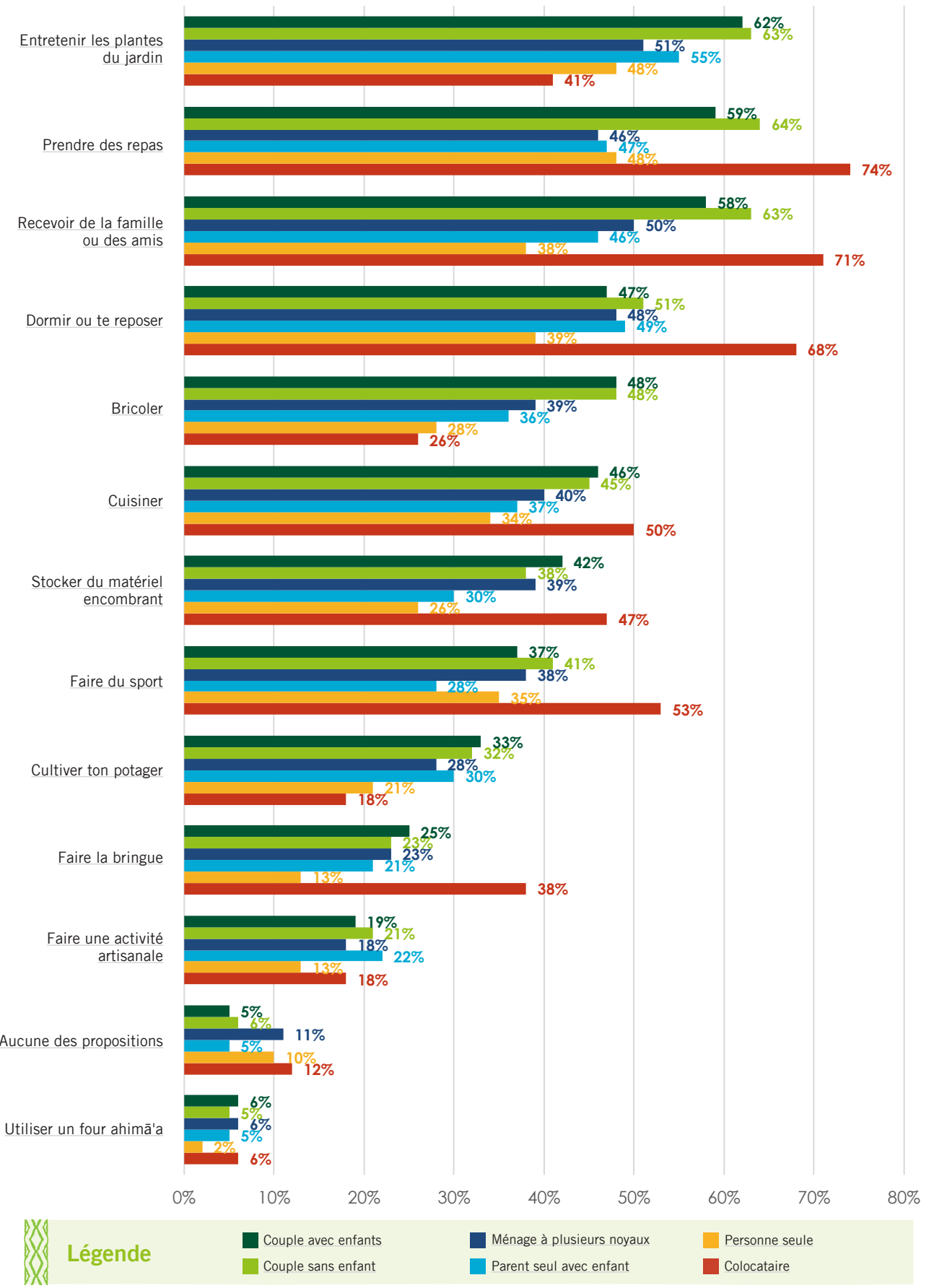


Partage des espaces communs extérieurs selon la composition du foyer



C'est pourquoi ces ménages montrent une intensité plus forte que la moyenne dans l'usage des espaces extérieurs, en comparaison aux autres ménages, et en particulier sur les usages liés à la convivialité, au sport et à la fête. Cette différence révèle l'intérêt de la présence d'un espace extérieur pour créer une dynamique positive dans la colocation et favoriser l'interconnaissance.

Usages actuels des espaces extérieurs selon la composition du foyer



La vie dans un immeuble collectif s'apparente à une forme de vie en colocation, puisque des espaces communs sont partagés entre l'ensemble des résidents. Quand ces espaces se réduisent à des lieux de passage, comme le hall et les escaliers, la construction d'un lien social est difficile. Le mode de vie en colocation s'appuie sur des dynamiques dont on peut s'inspirer à l'échelle d'un immeuble résidentiel : **la mise à disposition d'espaces communs** pour se détendre et partager des activités, **l'organisation régulière de moments conviviaux**, la mise en place d'une **gestion participative** et l'adoption d'une charte de **règles de cohabitation**.

C'est dans ce sens que le cahier des charges des résidences OPH a évolué, de manière à intégrer la mise à disposition d'un local pour les associations locatives. Ces associations, fortement encouragées et accompagnées par l'OPH, n'ont pas seulement vocation à assurer l'intermédiaire entre le bailleur et les habitants : elles ont aussi un rôle d'animation d'événements et de construction de projets communs au sein de la résidence.

La cuisine, espace de convivialité

La cuisine est perçue par les habitants comme une pratique favorisant le lien avec ses proches. C'est sans doute ce qui explique que la forme de la cuisine ouverte sur le salon est préférée chez 77% de la population. Ce type de cuisine, popularisée en Europe dans les années 80-90, rencontre un peu moins de succès chez les populations âgées, même si elle reste préférée pour 66% des plus de 60 ans.

« Je préfère vivre dans ma propre maison dans un endroit calme avec un grand potager avec une grande terrasse et une grande cuisine pour partager les repas en famille ou avec des amis »

Un(e) répondant(e)

« Prévoir des fa'a'apu partagés, cuisines ou espaces communs par résidence est génial !! Il faut vraiment penser à son entretien après. Toute colocation a une charte qu'elle décide. Avoir des personnes dédiées volontaires ou tirées au sort c'est bien pour le quotidien, avec roulement par exemple. Ces personnes pourraient bénéficier de remise sur leur loyer ou avoir la gratuité du logement comme les gardiens de résidence. C'est dès lors plus incitatif... »

Un(e) répondant(e)

Elle permet également de cuisiner en plus grand nombre et de bénéficier d'un plus grand espace pour les repas en famille.

« La cuisine terrasse est plus adaptée à notre mode de vie parce que l'on peut recevoir des personnes, et cuisiner du gras sans nuire à l'intérieur du fare »

Un(e) répondant(e)

Il semble toutefois que la cuisine ne soit pas un espace que la population souhaite partager à l'échelle d'une résidence ; seulement 15 % des sondés ont déclaré être prêts à partager une cuisine collective en intérieur, 16% pour une cuisine extérieure.

Si la **cuisine ouverte** est aujourd'hui une norme mondialisée et répandue, la **cuisine extérieure**, elle, est plus spécifique au territoire polynésien.

43%

de la population sondée déclare cuisiner en extérieur.

52%

des habitants hors zone urbaine de Tahiti cuisinent en extérieur.

5%

des sondés déclarent utiliser le four traditionnel ahimā'a.

La cuisine extérieure présente l'avantage non négligeable pour notre climat de ne pas surchauffer les espaces intérieurs, mais aussi d'être plus adaptée à certaines habitudes alimentaires locales.

Le sport, vecteur de lien social et d'inclusion

Favoriser la **pratique du sport** n'est pas seulement un enjeu de santé publique : c'est aussi un marqueur de qualité de l'habitat. En effet, le sport peut jouer un rôle dans la création de liens sociaux et l'amélioration du cadre de vie. Réfléchir les projets d'aménagement de manière à intégrer cette pratique dans l'espace public et dans le logement porte également des **enjeux d'inclusion** : accéder à l'offre privée des salles de sport représente un coût important, qui n'est pas à la portée de tous.

34%

des sondés souhaitent pouvoir accéder à pied depuis chez eux à un lieu pour faire du sport.

Cette attente se place au troisième rang des services de proximité les plus désirés, juste après le commerce alimentaire et le parc. Ce chiffre témoigne de l'importance que les habitants accordent à la **présence d'infrastructures sportives** dans leur environnement quotidien.

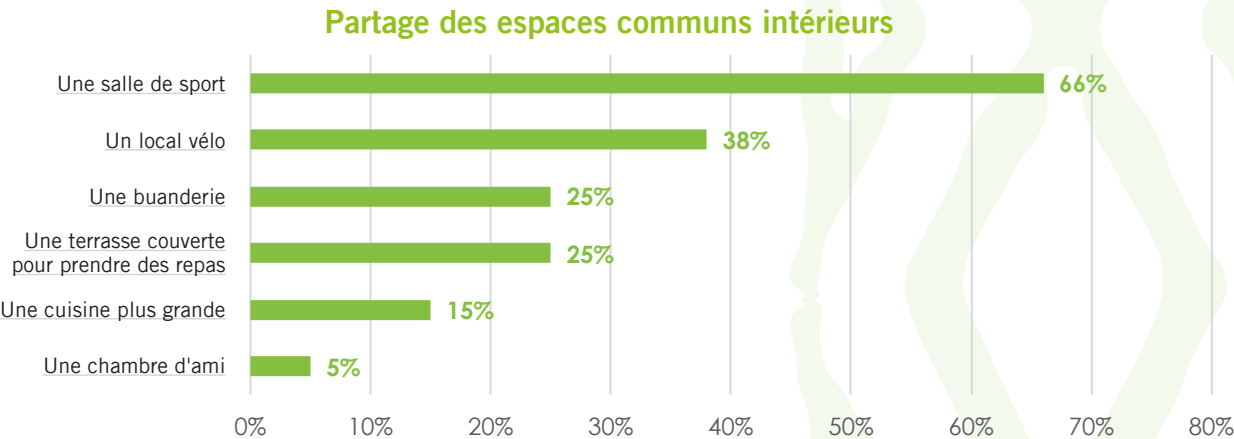
L'importance du sport pour la cohésion sociale, en tant qu'outil d'épanouissement pour les jeunes et de prévention des conflits, transparaît également dans les témoignages recueillis.

« Ce serait bien de repenser, de proposer et d'inciter à l'aménagement et la rénovation des maisons des quartiers favelas comme à Faa'a ou autre. Et de penser aux enfants des quartiers qui jouent dans la rue. Faire des terrains de sport ou des aires de jeux. Penser à construire les nouveaux bâtiments qui favorisent la convivialité »

Un(e) répondant(e)

Par ailleurs, 35% de la population interrogée affirme pratiquer une activité sportive dans les espaces extérieurs de son logement. Ce chiffre révèle l'importance de disposer d'espaces pour la pratique informelle du sport.

La salle de sport est d'ailleurs un **équipement valorisé au sein d'une résidence** : il se place en tête des espaces que les sondés se déclarent prêts à partager avec leurs voisins.



En résumé

L'enquête confirme l'importance de l'accueil de la famille élargie, comme un marqueur de l'habitat polynésien. Il semble aujourd'hui principalement motivé par des enjeux géographiques et économiques, pour faire face à la cherté de la vie et à la centralisation des services à Tahiti. Vivre en communauté à l'échelle d'un logement, c'est intégrer cette question des possibilités d'accueil de ses proches et d'un juste équilibre entre l'intimité et la convivialité des espaces intérieurs.

À l'échelle d'une résidence, la même recherche d'équilibre est désirée. L'enquête souligne l'importance du respect de règles de vie et d'une définition claire des espaces privés et des espaces partagés pour favoriser une cohabitation apaisée. En parallèle, elle montre une aspiration à pouvoir bénéficier d'espaces et d'équipements favorisant le lien social : le partage d'espaces communs, notamment à l'extérieur, est globalement bien accueilli.

3 LOGEMENTS D'AUJOURD'HUI

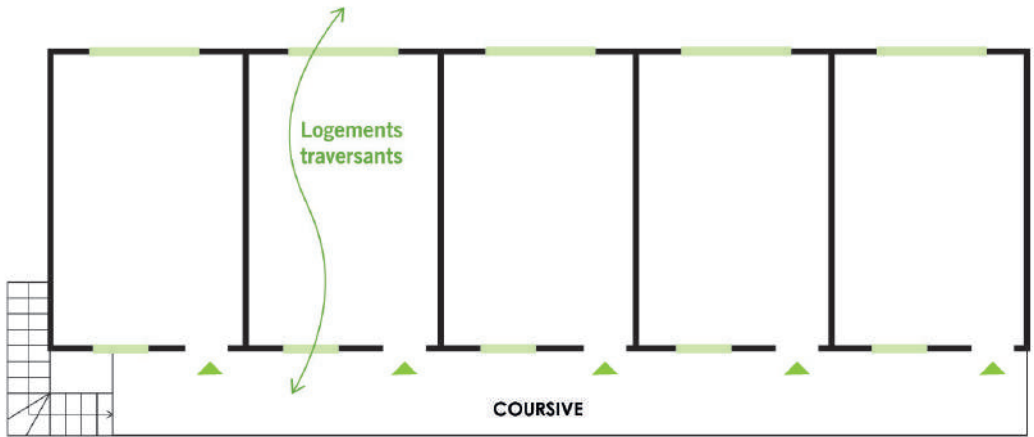
Assurer l'intimité à l'interface entre la circulation et les logements

Comme évoqué précédemment, la vie en logement collectif suscite la **crainte d'un manque d'intimité** pour 42% des sondés. Le respect de l'intimité de chacun dépend de l'établissement de règles claires et partagées à l'échelle de la résidence, par exemple sous la forme d'une charte. Il dépend également de solutions techniques et spatiales.

À cet égard, l'**interface entre le logement privatif et l'espace de circulation commune** doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, la cage d'escalier ou la **coursive** sont des espaces régulièrement traversés et partagés par l'ensemble des habitants de la résidence. Depuis ces espaces, les occupants des logements peuvent se sentir exposés aux regards, aux bruits et aux intrusions, réelles ou perçues. Cette proximité, si elle n'est pas traitée, peut engendrer une gêne et nuire au sentiment de chez-soi.

Il s'agit alors de trouver un juste équilibre entre l'intimité des logements et la convivialité des espaces communs. C'est d'autant plus important que le type architectural de distribution des logements collectifs le plus communément observé sur notre territoire est la **coursive extérieure** : elle est moins intimiste qu'une distribution par palier qui dessert deux logements en face à face, mais elle présente l'avantage économique de desservir un nombre important de logements par étage, tout en étant ventilée et éclairée naturellement.

Dans cette configuration, toute une façade du logement est exposée à la circulation. Y installer des fenêtres permet au logement d'être traversant, ce qui apporte plus de confort en termes de ventilation et de qualité de lumière. Mais le logement devient aussi plus exposé au bruit et au passage des voisins.



Le traitement architectural prend ici toute son importance dans la gestion de cette interface sensible et permet de créer **une transition douce entre l'espace collectif et l'espace privé**, par des dispositifs subtils et fonctionnels.

L'une des solutions consiste à **intégrer une loggia**, qui fait office de zone tampon entre le couloir et l'intérieur du logement. En évitant une ouverture directe sur les pièces de vie, elle renforce l'intimité et crée un espace de transition.

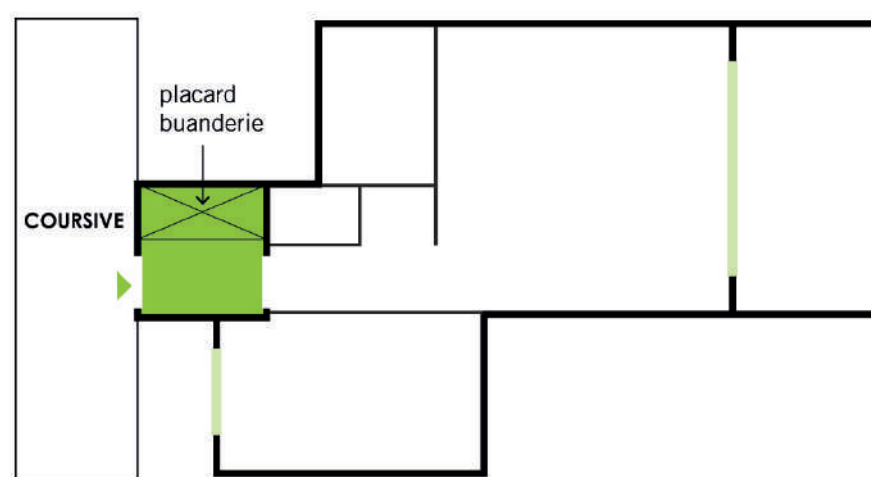


Schéma d'une typologie T2 observée - Lotissement Tetavake, Puna Ora

Le **choix des pièces exposées à la circulation extérieure** est également stratégique. On privilégie généralement les pièces dites « secondaires », telles que les pièces d'eau, les celliers, ou les dégagements, qui ne sont pas vouées à accueillir de grandes ouvertures ou à être occupées sur de longues périodes de temps dans la journée. De cette manière, les espaces de vie principaux (séjour, chambre) sont orientés vers les façades plus calmes et plus lumineuses.

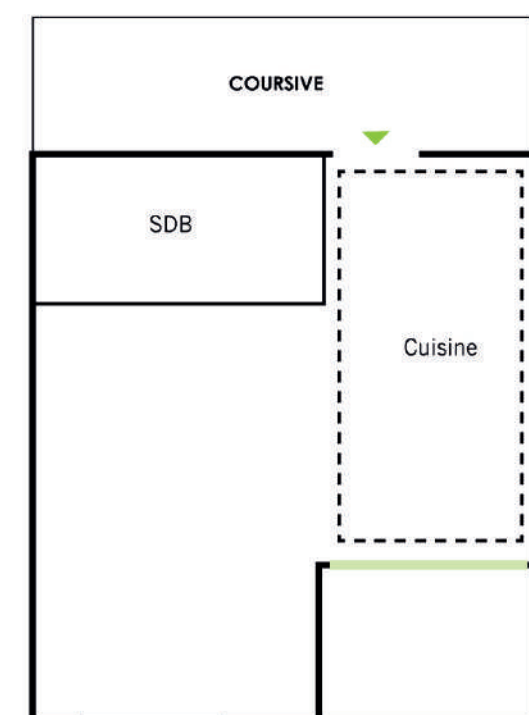


Schéma d'une typologie T1 observée - Lotissement Heiata, Tahiti Nui Habitat

De plus, elle apporte souvent un confort apprécié, par l'apport **d'une surface supplémentaire**, considérée comme une annexe, qui n'empiète pas sur l'espace de vie et qui permet d'accueillir des usages divers : le stockage des vélos, des poussettes, des sacs, des chaussures, ou encore l'accueil d'un coin buanderie.

Une autre solution consiste à **jouer sur les volumes**, avec des retraits de façade qui permettent d'instaurer une distance entre le couloir de circulation et les façades du logement, comme on peut l'observer dans la résidence Eleven à Pirae.



Espace de circulation de la résidence Eleven Tahiti Nui Habitat

En complément de ces grands choix de conception, des **dispositifs de filtrage visuel**, comme des claustras¹ ou des vitrages translucides, permettent de conserver une certaine ouverture et qualité de lumière, sans perdre le caractère privatif du logement. Il est également possible d'installer des **éléments de mobilier**, tels que des jardinières, qui mettent à distance la façade du logement, tout en agrémentant l'espace commun.

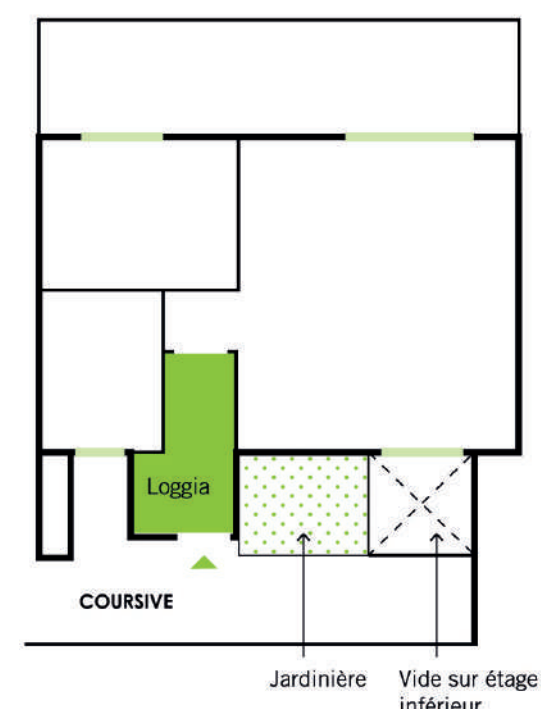


Schéma d'une typologie T2 observée - Résidence Te Aho Rua, Tahiti Nui Habitat

¹claustra = paroi ajourée

On peut voir plusieurs de ces dispositifs architecturaux se combiner, comme dans la résidence Te Aho Rua, dont la localisation en plein centre-ville impose d'étudier avec une attention accrue la question de l'intimité des logements.

Des logements évolutifs pour s'adapter aux configurations familiales mouvantes

Qu'il s'agisse de se déplacer depuis les îles vers Tahiti pour accéder à des services sur une période donnée, de décohabiter ou à l'inverse, de regrouper plusieurs familles, les trajectoires résidentielles des Polynésiens sont marquées par **différentes formes de mobilités**. Il se pose alors la question de la capacité des logements à pouvoir **s'adapter à ces variations**.

Les besoins qui peuvent pousser une famille à reconfigurer l'agencement de son logement sont en effet multiples : il peut s'agir de mettre en accessibilité la totalité ou une partie des espaces dans le cas d'une perte de mobilité d'un membre du foyer, d'offrir plus d'intimité à un adolescent ou un jeune adulte, d'accueillir sur plusieurs mois ou plusieurs années une personne supplémentaire ou encore de pouvoir travailler chez soi.

Si les logements, en particulier dans l'habitat collectif, ne sont pas toujours extensibles, peuvent-ils malgré tout offrir une forme d'évolutivité ?

¹Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



L'évolutivité, en architecture, définit la capacité d'évolution ou de changement d'affectation d'un bâtiment dans l'objectif d'anticiper ces transformations dès sa conception. L'évolutivité d'un logement est sa capacité à s'adapter aux besoins et aux usages de ses occupants.

Définition donnée par le CEREMA¹

Cette notion d'évolutivité se rattache à deux méthodes principales de conception : **la flexibilité et l'élasticité**.



La flexibilité permet la modification de l'organisation et de la distribution interne dans une dimension ou un espace fini, c'est-à-dire à l'échelle d'une cellule ou d'un appartement. Pour un appartement, cela consiste à la possibilité de modifier l'agencement, les dimensions et les fonctions des pièces sans en changer la surface globale.

Définition donnée par le CEREMA¹



L'élasticité offre la possibilité de modifier la surface de l'appartement par l'addition ou la soustraction des espaces de réserve, des annexes ou encore des pièces d'un appartement à un autre.

Définition donnée par le CEREMA¹

La notion de **logement élastique** s'observe sur les logements OPH, à travers des extensions qui ne sont pas toujours déclarées. Il y a toutefois des manières de l'encadrer et de l'anticiper, en la prévoyant dès la programmation dans l'offre du promoteur ou du bailleur social, de manière à permettre aux futurs acquéreurs de diviser ou réunir des surfaces. De telles initiatives n'ont pas été expérimentées par les acteurs locaux, à notre connaissance, et se trouvent à leurs prémisses sur le territoire hexagonal.

Le concept Bi-Home, développé par le groupe immobilier Icade, en est une illustration.



Il repose sur **la vente d'une chambre autonome** avec salle de bain, adjointe à un appartement. Chacune de ces deux parties disposent de son propre accès depuis les parties communes de la résidence, et sont connectées entre elles par un couloir. Une telle configuration offre des possibilités multiples : la partie studio peut servir à accueillir temporairement un proche, à offrir plus d'indépendance à un membre du foyer tout en restant dans une cohabitation, ou à aménager un espace de travail séparé. Elle peut également être valorisée sous la forme d'une chambre chez l'habitant, en location longue durée ou saisonnière, ou encore, être revendue lorsque la famille n'a plus l'usage de cet espace supplémentaire.

Quant au **logement flexible**, on en trouve une certaine pratique sur le territoire polynésien. Il permet des transformations plus ou moins durables dans le temps. Sa conception repose généralement sur des solutions d'ameublement ou d'équipement ou sur des travaux simples.

Il peut s'agir par exemple **d'intégrer une cloison coulissante** dans le séjour, de manière à pouvoir en fermer une partie, pour y aménager un coin bureau ou une chambre d'appoint pour un invité. Ce type de dispositif simple et peu coûteux peut améliorer le confort d'usage d'un logement.

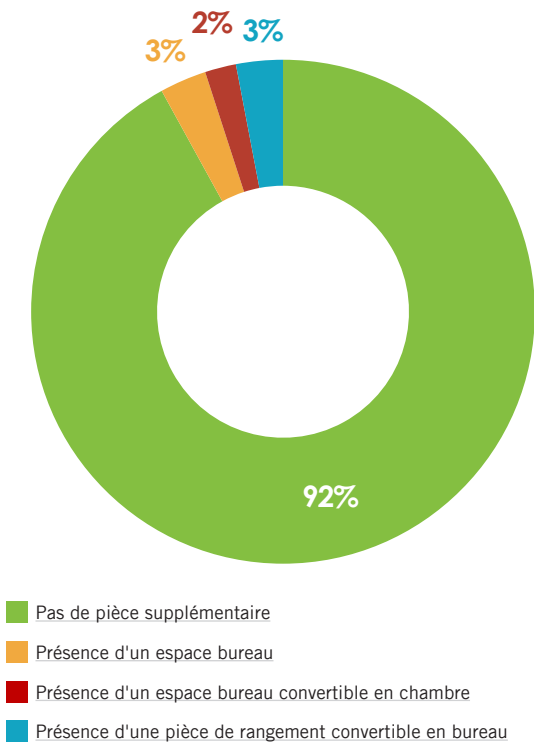
Il peut s'agir également de **prévoir des pièces supplémentaires** qui ne sont pas identifiées et vendues comme des chambres. Dans les logements produits par les OPLS, ce type de configuration concerne 8% des typologies.

Ces pièces supplémentaires observées sont soit :

- une pièce identifiée comme un espace bureau ;
- une pièce identifiée comme un espace bureau qui est convertible en chambre, c'est-à-dire qu'il possède une surface d'au moins 9 m² et une ouverture sur l'extérieur ;
- une pièce identifiée comme un espace de rangement convertible en bureau, c'est-à-dire qu'elle possède une ouverture permettant d'éclairer la pièce en premier ou en second jour.



Présence de pièces supplémentaires adaptables



- Pas de pièce supplémentaire
- Présence d'un espace bureau
- Présence d'un espace bureau convertible en chambre
- Présence d'une pièce de rangement convertible en bureau

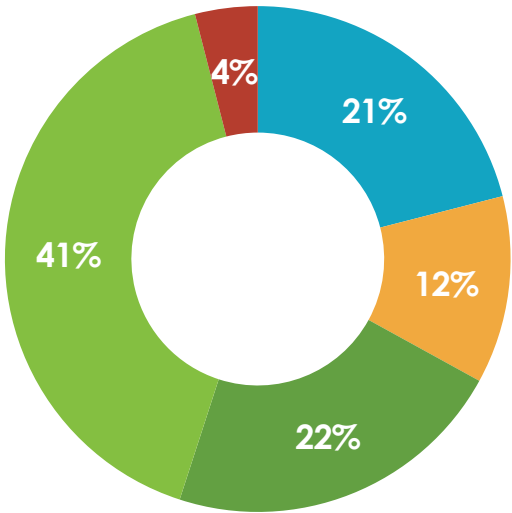
La flexibilité est également permise par **des choix de conception** réfléchis de manière à permettre des adaptations. Autrement dit, elle offre la capacité à cloisonner et décroisonner des pièces sans perturber la fonctionnalité du logement, ni faire intervenir des travaux lourds touchant à la structure ou aux réseaux. Elle dépend à la fois **du mode constructif choisi** (la structure poteau-poutre offre davantage de flexibilité que les voiles béton) et **des choix d'agencement intérieur**.



Sur ce point, on peut par exemple s'interroger sur l'espace de la cuisine : en effet, bien que les cuisines ouvertes soient préférées par 77% des sondés, comme cité précédemment, une partie de la population reste attachée à la cuisine fermée, en particulier les personnes âgées. Ce type de préférence suit des effets de mode et peut donc évoluer dans le futur.

L'analyse des typologies produites par les OPLS montre que 96% des cuisines sont des cuisines ouvertes. Dans cette grande famille de cuisine, plusieurs sous-types se distinguent :

Sous-type de cuisine

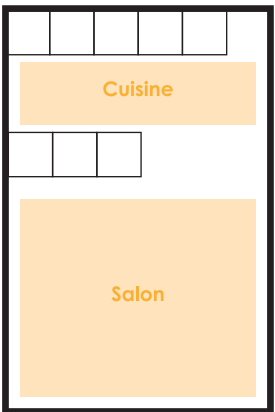


- Espace cuisine non délimité
- Espace cuisine délimité par l'ameublement
- Espace cuisine délimité par la partition
- Espace cuisine délimité par le cloisonnement
- Espace cuisine séparé

Espace cuisine non délimité



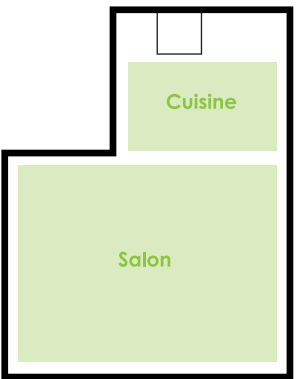
Espace cuisine délimité par l'ameublement



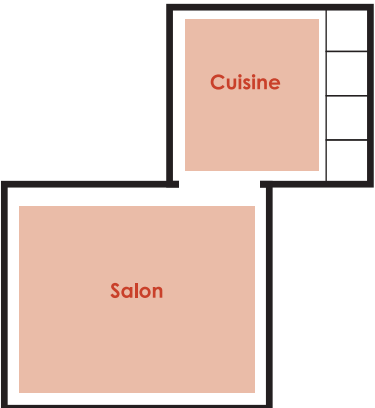
Espace cuisine délimité par la partition



Espace cuisine délimité par le cloisonnement



Espace cuisine séparé



Sur l'ensemble de ces cuisines, nous avons estimé que 39% d'entre elles **sont convertibles en cuisine fermée**, c'est-à-dire qu'elles sont situées dans un espace disposant d'une fenêtre et pouvant être cloisonné sans perturber la circulation dans le logement ni couper de la lumière la partie séjour.

D'autres solutions de conception architecturale ont pu être explorées sur le territoire métropolitain, telles que les plans développés par l'architecte Sophie Delhay, dont les pièces (à l'exception des salles d'eau) sont de taille égale et sans fonction prédéterminée. Elles sont fermées par des parois coulissantes, ce qui permet d'aménager librement l'espace selon les besoins du foyer.

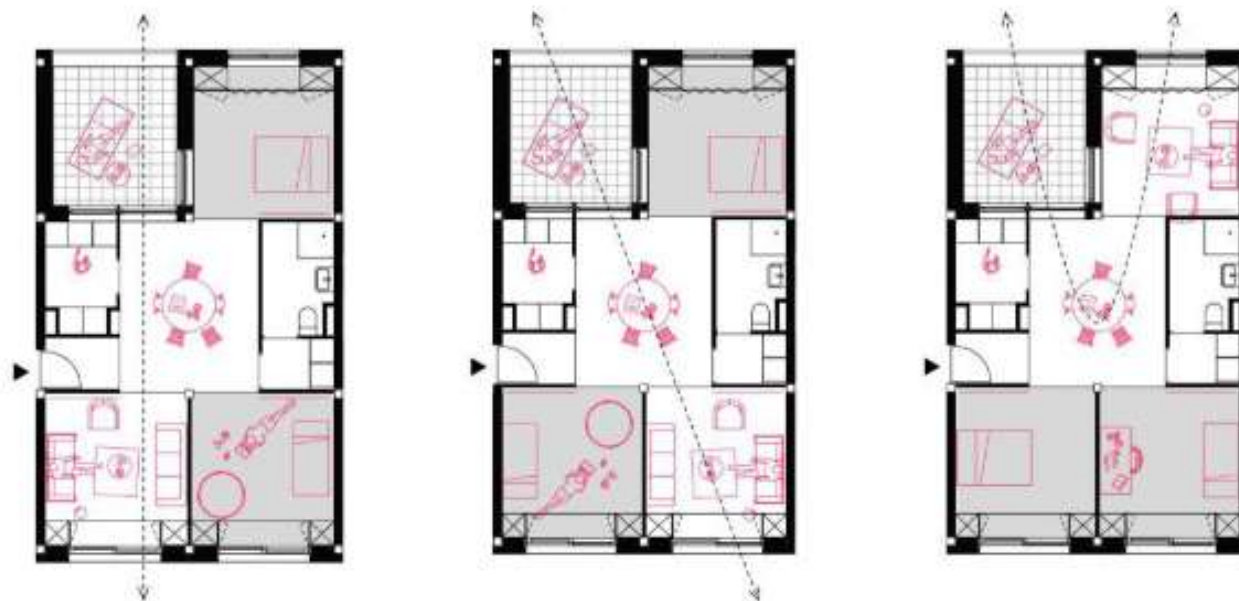


Plan type - Source : Sophie Delhay architecte

En résumé

Le respect de l'intimité dans les logements collectifs est une préoccupation majeure, notamment à l'interface entre les espaces privés et les circulations communes. Pour préserver cette intimité sans rompre la convivialité, des solutions architecturales adaptées sont nécessaires : loggias, jeux de volumes, filtres visuels (claustras, vitrages translucides) ou encore choix stratégiques dans l'agencement des pièces permettent de créer une transition douce entre espace collectif et logement.

Parallèlement, la question de l'évolutivité des logements devient cruciale dans un contexte polynésien marqué par des mobilités résidentielles fréquentes. Deux approches – la flexibilité (réorganisation intérieure sans modifier la surface) et l'élasticité (ajout ou retrait de surfaces) – peuvent permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales. Si l'élasticité ne semble pas encore explorée localement, la flexibilité est déjà partiellement mise en œuvre. Ces pistes, encore peu développées, pourraient être renforcées pour mieux répondre aux besoins des habitants du territoire.



Configurations possibles pour un appartement - Source : Sophie Delhay architecte

En conclusion, le concept de logement évolutif semble aujourd'hui peu investi sur le territoire, alors même qu'il mériterait de faire l'objet d'expérimentations : sur un territoire où les trajectoires résidentielles sont aussi mouvantes, le logement évolutif pourrait permettre de répondre aux besoins et aux modes de vie des Polynésiens.



The image is a full-page background photograph of a tropical landscape. In the foreground, there is a wooden house with a dark brown exterior and a reddish-brown roof. The house has several windows with white frames and a red door. To the left of the house, there is a large, dense bush with green and reddish-orange leaves. In the background, a hillside is covered with a thick forest of tall palm trees and other tropical plants. The sky is blue with scattered white clouds. Two power lines run diagonally across the upper part of the image. On the left side, there is a blue vertical banner with a white geometric pattern. The number '04' is written in large white font on the banner, and below it, the text 'HABITER AVEC LES RESSOURCES LOCALES' is written in smaller white font.

04

HABITER AVEC LES
RESSOURCES LOCALES

RÉTROSPECTIVE HISTORIQUE

L'expertise du peuple polynésien en navigation, leur connaissance fine de la biodiversité qui les entourait, leur habileté à travailler le bois et les végétaux dans la construction et l'artisanat, sont aujourd'hui bien documentées et démontrent leur grande maîtrise de leur environnement.

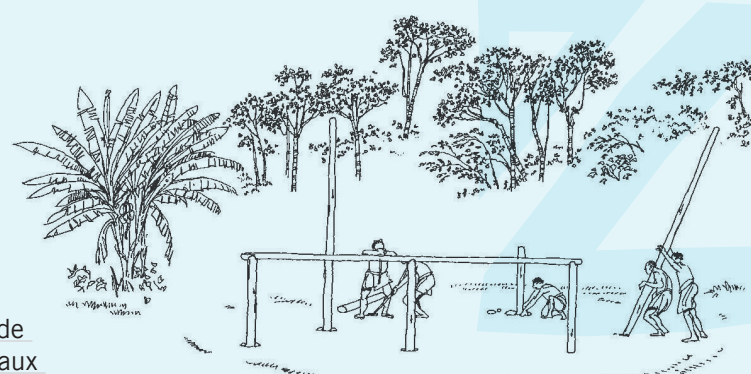
« Ils avaient leur zone de pêche et leur zone de culture vivrière, par rapport aux saisons. Quand il y avait des fleurs qui fleurissent, ils savaient quels poissons il fallait aller chercher. C'est un savoir qui existe toujours, pour certains. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collège des archipels

Les fare se construisaient intégralement à partir de **matériaux disponibles** dans la nature environnante, considérée comme sacrée. L'acte de construire s'accompagnait donc de rituels, afin de s'attirer les faveurs divines. L'architecture traditionnelle se composait presque exclusivement de **matériaux végétaux**, en particulier issus du cocotier dont chaque partie servait à différentes parties de la construction. Le tronc s'utilisait pour façonner les parties structurelles du fare. Les poteaux et les poutres étaient reliés les uns aux autres par des cordages fabriqués à partir d'écorce d'hibiscus ou de fibres de bourre de coco. La couverture se composait de feuilles de cocotier tressées ou de feuilles de pandanus cousues.

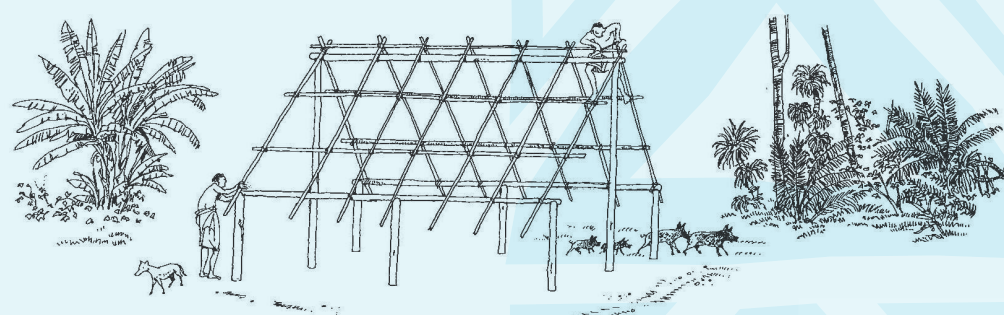
1

Implantation de poteaux centraux et latéraux



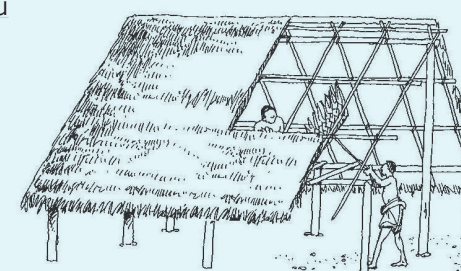
2

Fixation sur la panne faîtière et les pannes sablières des chevrons et des pannes



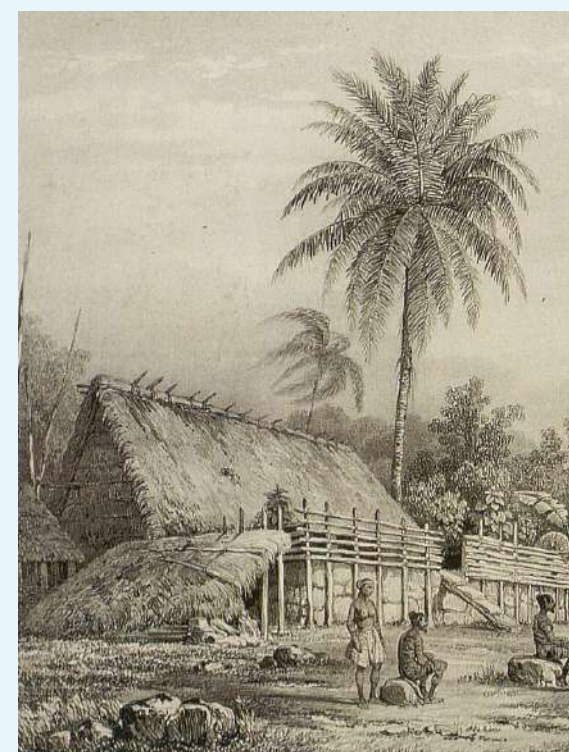
3

Couverture du toit en ni'au



Étapes de construction d'un fare - Source : Fare et habitat à Tahiti

Les pierres pouvaient également être utilisées dans la construction, afin de délimiter un terrain, ou pour créer une plateforme (paepae) telle qu'on en voyait aux Marquises.



Maison marquisienne
Source : Encyclopédie de Polynésie, vol.5

Les constructions étaient bâties à même le sol, que l'on recouvrait d'herbes sèches ou de nattes végétales. La maison sur pilotis est une architecture plus tardive, postérieure à l'arrivée des Européens.



Maison de Te Mae à Napuka
Source : Encyclopédie de Polynésie, vol.5

Les missionnaires, qui étaient pour certains des artisans, ont joué un rôle important dans le **changement des matériaux** utilisés pour la construction. Avec la participation des populations locales à qui ils enseignent de nouvelles techniques de construction, ils bâtissent les premières églises en maçonnerie, selon des styles architecturaux qu'ils importent de leurs régions natales. Limités aux ressources locales dans un premier temps, ils ont dû faire preuve d'inventivité et élaborer des techniques avec ce dont ils disposaient à proximité. C'est ainsi qu'ils expérimentent la **calcination des**

coraux, dans un procédé de construction toujours utilisé aujourd'hui, notamment aux Australes.

i

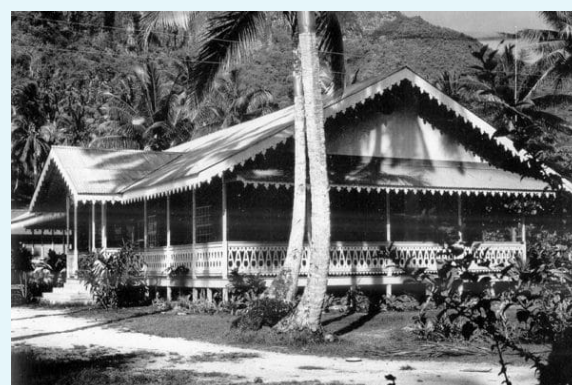
Aux Australes, la construction en chaux à base de corail représente 7% des habitations de l'archipel selon le recensement de 2017, et 82% de l'ensemble des constructions en chaux de corail sur l'ensemble du territoire polynésien. Dans ces îles, l'entretien d'anciens bâtiments fait l'objet de chantiers collectifs, transmettant aux générations suivantes cette technique devenue traditionnelle.

« Il y a encore quelques maisons construites à la chaux de corail. Certains l'utilisent pour faire sécher le pandanus. Ou alors, les personnes âgées préfèrent dormir là-bas, c'est plus frais. »

Heiata Bouchet, agente de la DSFE

Au cours du XIX^{ème} siècle,

les Européens introduisent progressivement une économie de marché sur le territoire. Les ressources locales sont réorientées **vers de la production pour de l'exportation**. Le bois ne disparaît pas des constructions mais il vient d'ailleurs : c'est le cas des fare vanira, construites en bois d'Oregon.



Fare vanira de Paopao en 1960
Source : Tahiti Héritage

La production de bois se relocalise dans les années 60, sous l'impulsion **d'un important programme de reboisement** lancé par le gouvernement. Le pin caraïbe a été majoritairement planté, dans l'optique de créer de l'emploi dans les archipels, protéger les sols et réduire les importations de bois. La récolte de ces massifs s'opère aujourd'hui, et le Pays investit dans **la promotion du bois local**.

L'OPH est le principal client de cette production locale, pour la construction de ses fare qui ont été développés au début des années 80, pour faire face aux besoins urgents en reconstruction après des épisodes cycloniques.

Malgré cette utilisation dans les fare OPH, la construction en bois a **perdu en popularité** ces dernières années. Dans les années 1960, on estimait que 59% des constructions étaient en bois, 16% en maçonnerie. Aujourd'hui, selon les chiffres du recensement de 2022, les proportions se sont inversées : 59% des constructions sont en maçonnerie et 39% en bois.

Ce changement dans la matérialité de l'habitat s'est opéré dans le contexte d'implantation du CEP, qui conduit à une circulation importante de matériaux pour la construction et l'entretien des sites, auparavant plus difficiles d'accès. Dans le cadre de leur emploi au CEP, les travailleurs polynésiens développent leurs compétences dans l'édification de bâtiments « en dur » et certains font le choix d'orienter leur salaire vers l'achat de matériaux destinés à construire progressivement leur maison familiale en maçonnerie. La maison en dur devient alors **la preuve matérielle de la réussite du travailleur**.

C'est aussi l'époque où le développement du salariat transforme l'organisation sociale, en réduisant les temps collectifs qui permettaient autrefois l'entretien régulier des fare traditionnels en bois et en végétaux.

Dans la continuité de cet héritage historique, la construction en dur semble aujourd'hui perçue, notamment dans les classes populaires, comme **une marque de qualité et de prestige**, tandis que la construction en bois, elle, est marquée par la **lourdeur d'une culture d'entretien qui s'est perdue**.

« Dans la perception des gens, le bois, ça fait peur. La maison en dur, c'est la qualité »

Laurent Longo, agent immobilier REVA-IMMO

Aujourd'hui,

la construction en bois connaît un regain d'intérêt, porté par deux discours : celui, d'abord, de la réduction de la dépendance du territoire aux importations de matériaux par une plus grande utilisation de ressources locales telles que le bois. D'autre part, l'argument écologique est également mobilisé, pour favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés.

« Qu'on soit dans une maison en béton ou en pandanus, on sera toujours écolo. On vivra toujours avec ce qu'on a autour de nous »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collègue des archipels

En résumé

Dans la société polynésienne traditionnelle, l'environnement direct constituait le seul réservoir de matériaux. Le cocotier, en particulier, fournissait une grande partie des matériaux utilisés pour les fare. Ainsi, la construction en bois, en structure poteau-poutre, constitue le mode constructif le plus ancien sur le territoire, marqueur d'une culture traditionnelle. Les missionnaires, en arrivant sur le territoire, importent leurs propres techniques et les églises deviennent les premiers ouvrages en maçonnerie. Par la suite, l'introduction d'une économie de marché redirige les ressources locales dans le commerce international.

Un programme de reboisement dans les années 1960 a relancé une production locale de bois, aujourd'hui utilisée surtout par l'OPH pour la construction de fare individuels et par des hôtels attachés à développer une image de marque polynésienne. La construction en dur est devenue majoritaire, encouragée par le contexte économique et la valorisation sociale des maisons en maçonnerie comme symboles de réussite.

Les enjeux de souveraineté du territoire et de transition écologique nous poussent désormais à élargir l'usage du matériau biosourcé et disponible localement qu'est le bois. Aujourd'hui, bien que les importations dominent le marché, la filière bois local se développe pour répondre à la demande. La promotion d'un mode de vie plus écologique s'ancre également dans un discours identitaire : pour beaucoup d'habitants, l'harmonie avec la nature fait partie de la culture polynésienne.

2

CE QUE NOUS DIT L'ENQUÊTE

Des réactions polarisées sur le matériau bois

Les entretiens préliminaires avaient déjà permis d'obtenir une première appréciation des perceptions du matériau bois, tantôt vu comme la solution écologique de demain, tantôt critiqué et comparé au béton.



« Le fare MTR, c'est costaud, mais ça pourrait. »

Maximilien Hauata, membre du CESEC, collège des archipels

« Pendant la période cyclonique, on pense que les maisons en dur sont plus résistantes. Mais les fare OPH en bois sont spécialement conçus pour résister [...] Selon eux, une maison en dur dure plus longtemps qu'une maison en bois, alors que c'est faux, il faut juste bien traiter le bois. »

Artigas Hatitio, maire de Rimatara

L'enquête a confirmé une **polarisation entre défenseurs et détracteurs du bois.**



« Les constructions en bois sont belles au début mais deviennent vite moches avec le temps.... pour moi, INCONCEVABLE ICI avec le climat !!!! Perte de temps et d'argent !!!! »

Un(e) répondant(e)

« Surtout ne faites pas de logements en bois d'aujourd'hui, prouvé que ça ne dure pas dans le temps et demande plus d'entretien que le béton. »

Un(e) répondant(e)

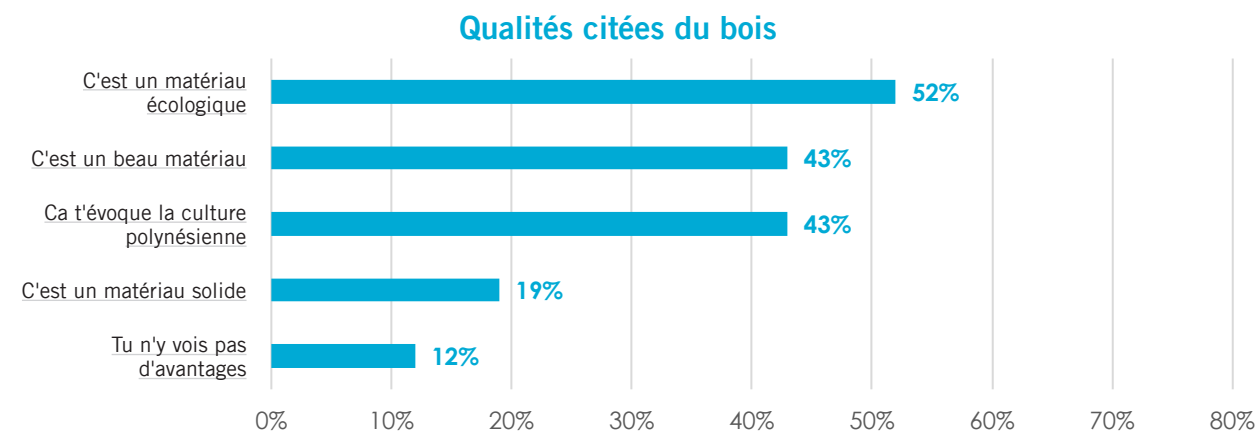
« Vive les logements collectifs en bois local ! »

Un(e) répondant(e)

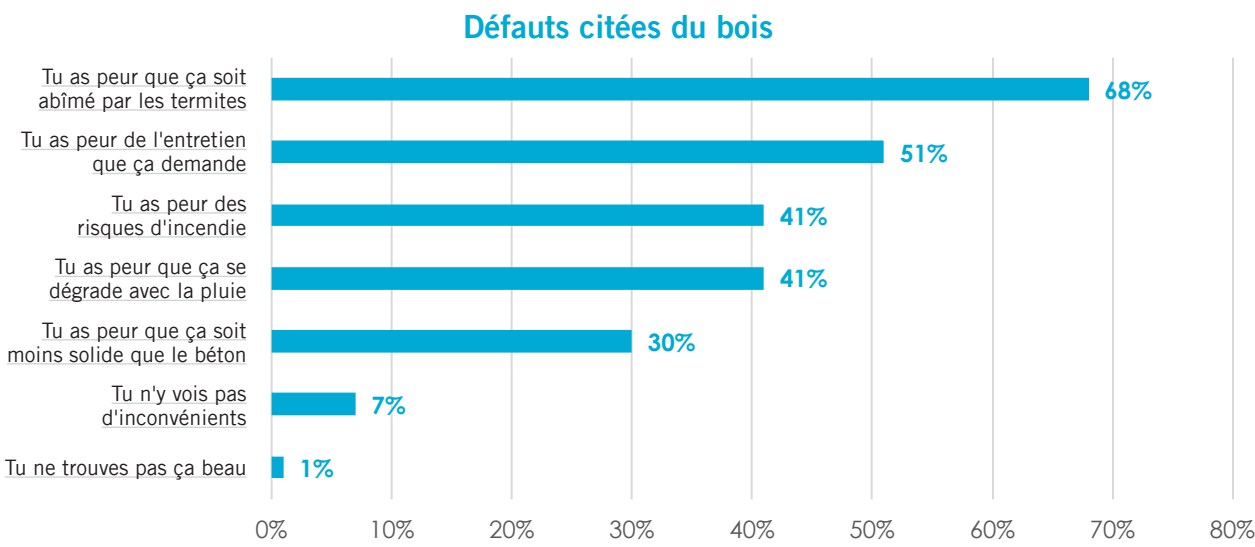
« Faut construire en bois local en prenant soin de bien le mettre en œuvre »

Un(e) répondant(e)

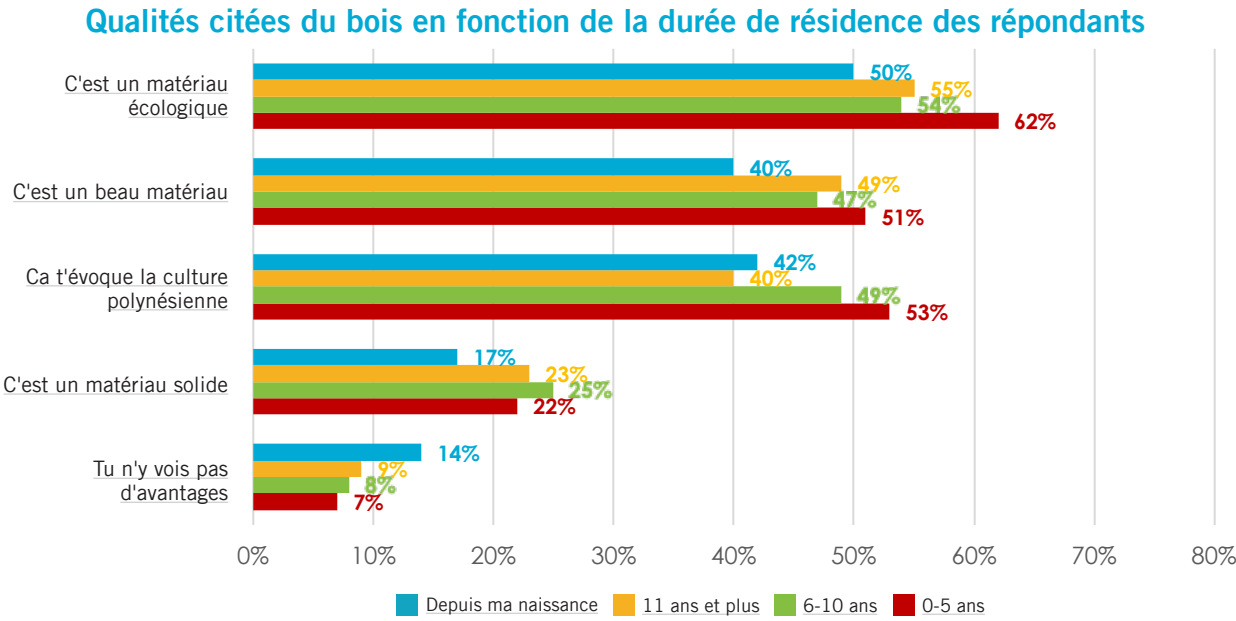
La qualité majoritairement reconnue du matériau bois est **sa nature écologique**, citée par 52% des sondés, suivie de son esthétique et son appartenance à la culture polynésienne.



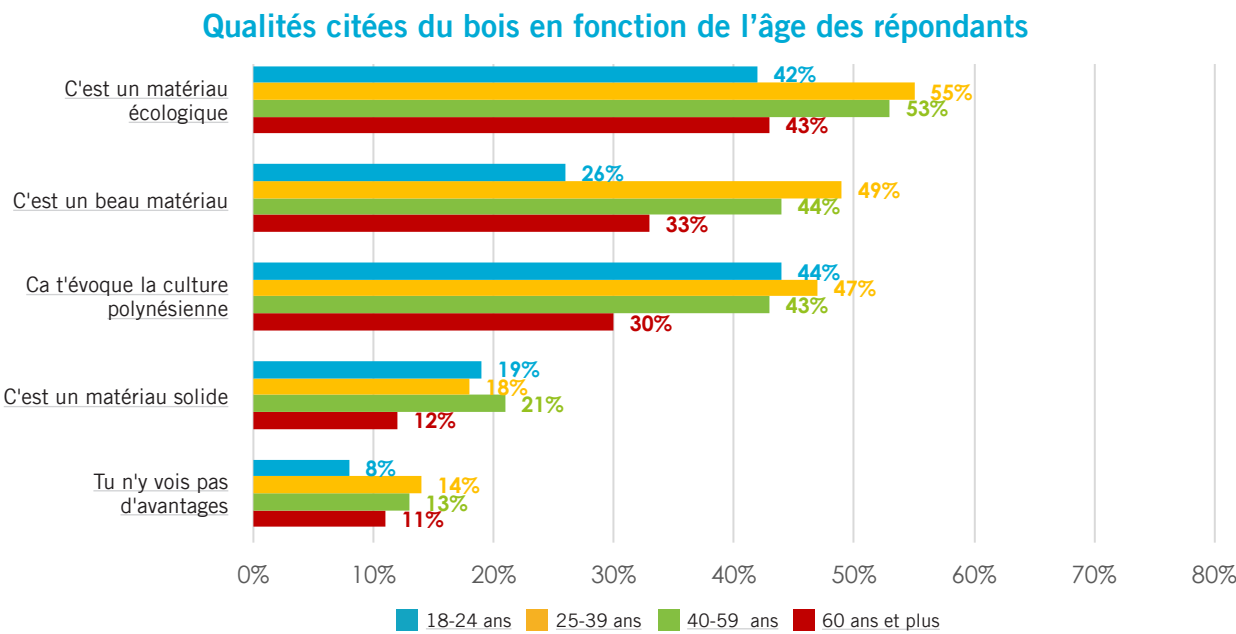
Quant à ses défauts, plus de la moitié des sondés citent **sa vulnérabilité aux termites et sa charge d'entretien**. Son **manque de solidité** supposée récolte davantage de votes que sa qualité structurelle.



Il semble que la culture et l'expérience de vie influencent l'appréciation de ce matériau. En effet, il bénéficie d'une meilleure image auprès des populations les plus récemment arrivées sur le territoire.



Il souffre en revanche d'une image particulièrement négative chez les populations de la CSP 4¹ qui sont 25% à déclarer ne voir aucun avantage à ce matériau. Il est également moins apprécié chez les populations les plus jeunes, en particulier sur son aspect esthétique.

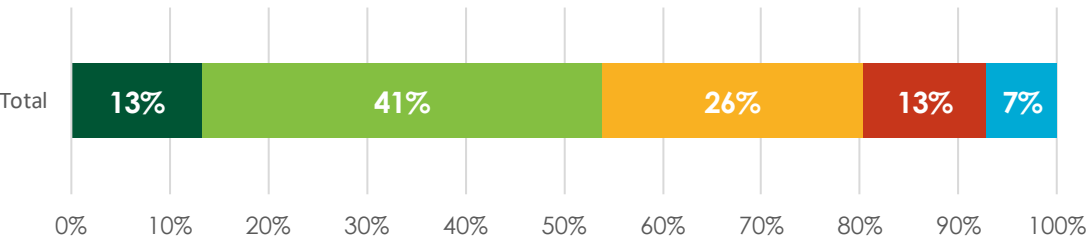


¹CSP 4 : Ouvrier, ouvrier agricole, catégorie D ou 5 de la fonction publique

Construire avec le contexte local

Construire avec les ressources locales, c'est aussi construire en prenant en compte l'environnement proche. Quel que soit le matériau choisi, sa mise en œuvre et les choix de conception doivent garantir des qualités essentielles dans l'habitat que sont **le confort thermique et acoustique**.

L'enquête montre qu'il s'agit des deux critères les moins bien notés à l'échelle du logement. Dans la population générale, 39% des sondés se déclarent peu ou pas du tout satisfaits de la qualité de l'isolation thermique de leur logement. Les notes données sont similaires entre les personnes habitant en appartement et celles occupant une maison. Elle augmente en revanche fortement dans la population ouvrière, dont 59% se déclare insatisfaite.



Évaluation de la qualité de l'isolation thermique du logement – Population générale

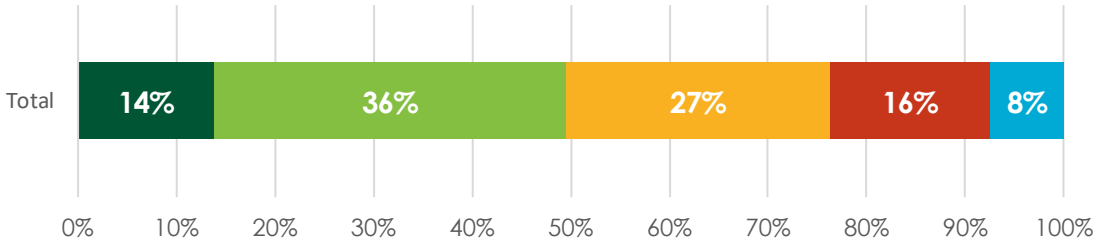
La mise en place de systèmes de climatisation mécanique ne peut constituer la seule réponse à cette problématique, au vu de son impact important sur l'environnement et sur les factures d'électricité. C'est pourquoi la réglementation actuelle favorise **les dispositifs de ventilation naturelle**.

¹Réglementation énergétique des bâtiments en Polynésie française

i

La REBPF¹, applicable sur les bâtiments neufs depuis le 1^{er} juillet 2023, est un jalon important dans l'amélioration du confort thermique et la réduction des consommations énergétiques des bâtiments sur le territoire polynésien. Elle s'appuie sur des exigences concernant la protection solaire de la toiture, des murs et des baies, la ventilation naturelle, la production d'eau chaude solaire, les brasseurs d'air et la climatisation.

Quant au critère de confort acoustique, il obtient à peine la moyenne dans la population générale. L'acoustique dans le logement ne fait aujourd'hui pas l'objet de réglementation sur notre territoire.



Évaluation de la qualité de l'isolation acoustique du logement – Population générale

En résumé

L'enquête révèle des réactions polarisées vis-à-vis du matériau bois dans le secteur du logement. S'il est perçu par certains comme une solution écologique prometteuse, d'autres le jugent peu durable, coûteux à entretenir et inadapté au contexte local, notamment en raison de sa vulnérabilité aux termites. L'appréciation du bois varie selon les profils : il est mieux perçu par les nouveaux arrivants, tandis que les populations les plus précaires expriment davantage de réticences. Par ailleurs, l'enquête souligne des préoccupations générales sur le confort thermique et acoustique des logements, révélant un besoin d'amélioration dans la conception des habitations adaptées au contexte local.

3 LOGEMENTS D'AUJOURD'HUI

Pour des logements confortables : bois ou béton ?

L'enquête a montré que le confort thermique et acoustique dans le logement préoccupe les habitants. Il est essentiel que ces deux sujets soient traités **conjointement**, en bonne intelligence, car ils peuvent entrer en conflit en raison de leurs exigences techniques opposées. En effet, la ventilation naturelle implique généralement de **favoriser l'ouverture du bâtiment**, ce qui va à l'encontre des principes de protection acoustique qui repose sur la **fermeture et l'étanchéité des espaces**. En d'autres termes, les chemins de circulation de l'air peuvent faciliter la propagation du bruit. Il s'agit donc de trouver un **compromis dans la conception**, de manière à réduire les nuisances sonores directes tout en assurant une bonne aération du logement.

En ce qui concerne les principaux matériaux utilisés pour la construction sur le territoire, le béton et le bois, ils possèdent chacun des qualités différentes en termes de performance acoustique et thermique, et le choix de l'un ou de l'autre (ou leur association) dépendra des contraintes du projet et des objectifs à atteindre. Le tableau ci-dessous en offre un comparatif synthétique.

	CONFORT ACOUSTIQUE	
	Bois	Béton
Isolation aux bruits aériens (voix, musique, trafic routier, etc.)	Densité faible, nécessite d'être doublé d'un isolant acoustique pour offrir une bonne protection	Densité élevée, permet une bonne isolation aux bruits aériens
Transmission des bruits d'impact (chutes d'objets, bruits de pas, etc.)	Matériau rigide et léger transmettant facilement les bruits de chocs	Amortissement des bruits d'impact facilité par sa masse
Réverbération	Bonne qualité d'absorption acoustique grâce à sa structure poreuse, crée une ambiance feutrée	Faible qualité d'absorption acoustique, favorise la réflexion du son, nécessite d'être associé à des matériaux absorbants

En résumé, sur le plan acoustique, le bois et le béton offrent des performances complémentaires. Le bois se distingue dans ses performances **d'absorption acoustique**, c'est-à-dire sa capacité à maîtriser la propagation du son, et donc à créer une ambiance intérieure feutrée où les bruits ne résonnent pas. Quant au béton, il est plus performant sur le plan de **l'isolation acoustique**, à savoir sa capacité à bloquer la transmission du bruit d'un espace à un autre.

	CONFORT THERMIQUE (en confort d'été)	
	Bois	Béton
Conductivité thermique	Faible, transmet peu la chaleur, plutôt isolant	Elevée, transmet beaucoup de chaleur, non isolant
Capacité thermique volumique	Moyenne à faible, stocke peu de chaleur car peu dense	Élevée, stocke beaucoup de chaleur grâce à sa forte densité
Effusivité thermique	Faible, laisse une sensation de chaleur au toucher	Forte, laisse une sensation de froid au toucher
Diffusivité thermique	Faible, la chaleur se propage lentement à travers la paroi	Moyenne, la chaleur pénètre à vitesse modérée dans le matériau
Inertie thermique	Faible inertie, réagit vite aux variations de température	Forte inertie, matériau massif qui se réchauffe et se refroidit lentement
Comportement hygrométrique	Matériau hygroscopique, permettant de réguler l'humidité intérieure	Matériau non hygroscopique

Sur le plan thermique, le bois a une **faible inertie** : il laisse passer une faible quantité de chaleur et en stocke très peu. Le béton, lui, possède une **forte inertie thermique**, ce qui signifie qu'il absorbe une grande quantité de chaleur en journée et la restitue lentement, notamment pendant la nuit.

Cependant, dans le climat tropical humide polynésien, caractérisé par de faibles écarts de températures entre le jour et la nuit, l'inertie thermique n'est pas un facteur déterminant pour le confort intérieur. Elle peut même devenir un inconvénient, en contribuant à **une surchauffe nocturne** à l'intérieur du logement.

Sous nos latitudes, l'enjeu principal est de concevoir des bâtiments qui n'accumulent pas la chaleur et la rejettent rapidement. Ainsi, pour un bâtiment résidentiel, le guide FAREco recommande plutôt **l'usage de composants à faible inertie** dans la composition des murs, associés à une **ventilation performante**. Il rappelle également l'importance, dans le cas d'une construction en béton, d'ajouter un isolant thermique pour limiter les apports solaires : à titre d'exemple, le simple ajout d'un isolant de 5 cm d'épaisseur sur une dalle de béton en toiture permet d'absorber 4 fois moins de chaleur dans la journée.

La filière bois en pleine expansion

La Polynésie française consomme environ 33 000 m³ de bois d'œuvre par an. Structurée autour de neuf scieries jusqu'en 2024, la production de bois local couvrait alors 21% des besoins. Le reste est fourni par des importations de bois, majoritairement en provenance des États-Unis et de Nouvelle-Zélande.

i Le principal consommateur de cette ressource sur le territoire est l'OPH : entre 20 et 25% du bois utilisé pour la construction des fare OPH est d'origine locale.

Suite aux politiques agricoles menées entre 1970 et 1990, le territoire bénéficie aujourd'hui d'une ressource importante de massifs forestiers, notamment de pins Caraïbes (environ 5300 ha plantés). La plupart de ces peuplements sont arrivés à maturité et représentent aujourd'hui une véritable opportunité pour la construction.

Le schéma directeur de l'agriculture 2021-2030 porte l'ambition de faire couvrir à la filière bois local **50% des besoins d'ici 2026**. Le Pays soutient fortement le développement de cette filière, notamment par la prise en charge du traitement en autoclave¹ et du fret maritime entre les archipels et le port de Papeete. Le lancement d'un appel à candidatures a permis de sélectionner un opérateur pour exploiter les plus grands massifs domaniaux du territoire, situés à Nuku Hiva.

L'ouverture d'une nouvelle scierie sur cette île en janvier 2025 promet d'augmenter de manière importante la production, pour un objectif de 7500 m³ de bois par an.

La structuration de la filière s'appuie également sur un **processus de normalisation**, qui permet de donner des garanties de performance du matériau et faciliter sa commercialisation. Ce processus a commencé en 2016 avec l'établissement du classement mécanique du pin local, et se poursuit aujourd'hui sur divers projets (normalisation du platelage, normalisation du traitement autoclave conférant au pin une classe d'emploi 4, etc.)

Bien que le pin domine la production de bois sur notre territoire, quelques autres essences existent et pourraient trouver davantage de débouchés dans la construction. C'est notamment le cas **du falcata et du cocotier**.

Le falcata, présent en quantité importante sur le territoire du fait de son caractère envahissant, possède un certain potentiel. Il n'est valorisé qu'en petite quantité aujourd'hui, essentiellement pour de la fabrication de palettes, ponctuellement pour du bois d'ameublement.

Quant au cocotier, autrefois matériau roi de l'habitat traditionnel, il est aujourd'hui largement réorienté sur la production de coprah, délaissant ses débouchés potentiels dans la construction. Les propriétés très hétérogènes du bois de cocotier et son caractère désaffutant² rendent son exploitation difficile et limitent son utilisation pour des grandes dimensions. Toutefois, des débouchés existent en ameublement, en ébénisterie ou encore en fabrication de parquet et d'isolant. Le contexte actuel est propice au développement de cette filière : en effet, la régénération des cocoteraies prévue dans les prochaines années conduira à l'abattage d'arbres, ce qui pose la question de leur valorisation.

Enfin, la **diversification des essences forestières**, inscrite au schéma directeur de l'agriculture, pourrait permettre d'introduire la plantation de feuillus dont le bois dur est très utilisé pour du deck, et qui est importé à l'heure actuelle.

¹autoclave : procédé industriel permettant de protéger le bois des agressions extérieures (intempéries, insectes, champignons).

²du fait de la structure physique du bois de cocotier, sa découpe abîme les lames traditionnellement utilisées par les scieurs. Le cocotier nécessite des outils de coupe spéciaux.

Si toutes ces initiatives participent à pérenniser la filière bois sur le territoire, force est de constater que son usage dans la construction, en tant qu'élément structurel, est principalement cantonné aux fare OPH. Aujourd'hui, le territoire ne dispose pas d'outils réglementaires favorisant l'usage de matériaux biosourcés, donc le choix de ce matériau dépend essentiellement du prescripteur et du maître d'ouvrage.

Dans le cas du bois, le choix semble essentiellement freiné par des raisons économiques mais également par **des freins psychologiques**, comme l'enquête l'a montré. Le bois souffre d'une image négative auprès d'une partie importante de la population, car il est souvent associé à une fragilité face aux termites et un entretien jugé contraignant.

Pourtant, c'est précisément en encourageant **une culture de l'entretien** que cette image pourrait être améliorée. Contrairement à la construction en béton, dont la réparation en cas de fissure ou de désordre peut devenir complexe et coûteuse, les structures en bois offrent une facilité d'intervention, par le remplacement des pièces abîmées. Valoriser ces atouts et accompagner les usagers dans une meilleure compréhension des bonnes pratiques participerait à redonner au bois la place qu'il mérite dans le paysage constructif polynésien.

Des initiatives sur des matériaux locaux innovants

Si le bois reste le matériau biosourcé dont la filière est la plus développée sur le territoire pour des raisons à la fois économiques et historiques, d'autres matériaux et procédés constructifs prometteurs ont fait l'objet d'expérimentations sur ces dernières années.

Les déchets de la filière coco, notamment les fibres de coco, présentent de l'intérêt pour la fabrication de matériaux de construction. Dans plusieurs territoires d'Asie du Sud, la fibre de coco est employée dans la fabrication d'isolants et de toiles. Ces produits présentent l'intérêt de permettre le réemploi de matières locales, perçues comme des déchets. Aujourd'hui, la fibre de coco est principalement utilisée sur le territoire polynésien en tant que substrat de culture dans les fa'a'apu. Mais la quantité de matière générée par la filière coprah est suffisante pour imaginer d'autres emplois et plusieurs acteurs s'intéressent au développement de nouveaux débouchés dans la construction.



Cocodôme, prototype à base de fibres de coco et de chaux - Crédit photo : Stéphane Sayeb

La terre crue fait également l'objet d'un intérêt. L'association Objectif Terre, composée d'architectes et d'ingénieurs, explore la technique de la « superadobe », consistant à l'empilement de sacs de terre pour former une architecture en dôme, anticyclonique. Elle présente l'avantage d'être peu coûteuse et simple à mettre en œuvre. Plusieurs prototypes ont été construits pour tester le procédé et mesurer ses performances dans le contexte climatique polynésien.



*Construction d'un abri en terre à Mataiea
Crédit photo : Objectif Terre*

En résumé

Le confort thermique et acoustique des logements est au cœur des préoccupations des habitants, mais ces deux aspects nécessitent souvent des solutions techniques opposées, rendant leur conciliation complexe. Le choix des matériaux, notamment entre bois et béton, dépend alors des priorités du projet : le béton, dense, isole bien des bruits aériens et stocke la chaleur, mais peut engendrer une surchauffe en climat tropical humide ; le bois, plus léger, est un bon régulateur d'humidité et offre une meilleure absorption acoustique, mais requiert des traitements pour améliorer ses performances sonores. En Polynésie française, où des bâtiments à faible inertie thermique et bien ventilés sont les mieux adaptés au climat, le bois apparaît comme une solution intéressante.

La filière bois locale est en pleine structuration, avec des efforts pour augmenter la production, normaliser les matériaux et valoriser d'autres essences comme le falcata ou le cocotier. Toutefois, son usage reste limité, freiné par des raisons économiques et une perception négative du bois, jugé fragile et contraignant à entretenir. Encourager la culture de l'entretien et mieux informer sur ses avantages pourraient aider à renforcer sa place dans la construction locale. En parallèle de ces efforts pour dynamiser la filière bois, d'autres expérimentations en cours avec d'autres matériaux locaux, tels que la fibre de coco et la terre crue, présentent un intérêt pour le territoire.





Ce guide met en lumière la richesse et la complexité des modes d'habiter en Polynésie française et permet d'en dégager quelques enseignements majeurs.

Tout d'abord, **l'urbanisation rapide de Tahiti** a bouleversé les modes d'habiter traditionnels, par la densification du territoire et la dissociation entre le lieu de vie et de travail. Cette rupture brutale a contribué à une perception négative du logement collectif, souvent associé à un manque de qualité de vie et une inadéquation avec la culture polynésienne. Toutefois, les opérations récentes s'attachent à proposer de nouvelles formes architecturales, plus qualitatives et mieux intégrées au contexte local, telles que des maisons mitoyennes, des résidences végétalisées en cœur de ville ou des lotissements offrant des espaces extérieurs généreux et partagés.

Le rapport à l'espace extérieur est particulièrement central dans les modes de vie polynésiens. Il est un lieu de vie à part entière, investi par des usages variés : se réunir avec ses proches, cuisiner, se reposer, cultiver un jardin, faire du sport, etc. Il participe grandement à la qualité du cadre de vie et incarne un lien à la terre qui porte une forte symbolique pour les Polynésiens. Il fait également l'objet d'une plus grande attention dans la production actuelle de logements.

D'autre part, **la cohabitation intergénérationnelle** est toujours une pratique importante chez les ménages polynésiens et traduit la mobilisation des solidarités familiales pour faire face à la cherté de la vie et à la centralisation des services à Tahiti. Ces situations appellent des **logements capables de s'adapter** à des compositions familiales mouvantes.

Enfin, la question de **la valorisation des ressources locales** concentre des enjeux à la fois écologiques et économiques. Si le béton domine aujourd'hui la construction, pour son coût et ses qualités structurelles appréciées par les habitants, le bois suscite un regain d'intérêt. Bien qu'il soit encore perçu comme un matériau vulnérable par une part non négligeable de la population, il présente de nombreux atouts qui méritent d'être valorisés : une bonne adaptation au climat tropical, un impact environnemental réduit et le potentiel de création d'emplois locaux. La structuration de la filière bois local et les expérimentations menées avec d'autres ressources disponibles, telles que la fibre de coco et la terre, ouvrent des pistes pertinentes pour développer un habitat **plus durable** et favoriser **l'autonomie du territoire**.

Ce guide a tenté de présenter les grandes dynamiques actuelles et de faire émerger des aspirations largement partagées par la population. Néanmoins, l'enquête montre que les besoins et les modes de vie des habitants ne sont **ni homogènes ni figés** : ils varient selon les singularités de chaque territoire et les groupes de population observés, en fonction de leur génération, leur catégorie socio-professionnelle, leurs trajectoires personnelles. Cette diversité rend difficile la définition d'un habitat idéal polynésien qui serait unique.

Imaginer des logements **plus flexibles et adaptables** à l'évolution du foyer et aux besoins des individus est une approche qui, nous l'avons établi, ouvre des perspectives prometteuses. Une autre réponse pertinente se trouve dans **l'évolution des processus de production du logement** vers une logique plus collaborative. L'ouverture à des expérimentations telles que l'habitat participatif permettrait d'impliquer les habitants dès la phase de conception, non plus comme de simples usagers mais comme co-acteurs de leur cadre de vie. En les associant aux choix architecturaux et aux modes de gestion des espaces communs, on favorise

l'appropriation des lieux et leur maintien en bon état. On construit également une dynamique positive entre l'ensemble des futurs résidents, avant leur entrée dans leur logement, ce qui installe les bases d'une cohabitation apaisée.

Ainsi, l'habitat polynésien ne saurait être conçu uniquement comme une réponse technique ou économique : les habitants aspirent à un cadre de vie qui accueillent leurs pratiques et qui leur permet de vivre en harmonie avec l'environnement. Les reconnaître comme **les premiers experts de leurs besoins**, c'est ouvrir la voie à des formes de production plus collaboratives, pour bâtir un habitat réellement adapté au contexte local.

BIBLIOGRAPHIE

- ABDESSELAM Mohamed, CELAIRE Robert, PUJOL Frédéric (2016, mai). FAREco, guide polynésien de l'éco-construction.
- BODET Charly, MIGNARD Éric, PASQUIER Julie (2024, février). Le recensement de la population en Polynésie Française en 2022. Institut de la statistique de Polynésie Française.
- BREVIGLIERI Marc (2006). Penser l'habiter, estimer l'habitabilité. Tracés. Bulletin Technique de la Suisse Romande (23), 9-14. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01578031v2>
- Encyclopédie de la Polynésie. (1986). La vie quotidienne dans la Polynésie d'autrefois (Vol. 5). C.Gleizal / Multipress.
- Encyclopédie de la Polynésie (1986). La Polynésie s'ouvre au monde 1767-1842 (Vol. 6). C.Gleizal / Multipress.
- Encyclopédie de la Polynésie (1986). La France en Polynésie 1842-1960 (Vol. 7). C.Gleizal / Multipress.
- Encyclopédie de la Polynésie (1986). Vivre en Polynésie 1 (Vol. 8). C.Gleizal / Multipress.
- Encyclopédie de la Polynésie (1986). Vivre en Polynésie 2 (Vol. 9). C.Gleizal / Multipress.
- JACOBY Florentin (2021). Comment l'habitat traditionnel tahitien a-t-il évolué sous les influences étrangères ? [Mémoire de master non publié]. Université de Liège.
- MURY Florence (2024). Du plébiscite à la démocratisation de l'habitat « en dur » au temps du CEP ? Dans Dictionnaire historique du CEP (mise à jour du 10 février 2025).
- ORLIAC Catherine (2000). Fare et habitat à Tahiti. Parenthèses.
- PROTAR Louise (2022, novembre) Faire famille au Fenua, sociologie de la parenté contemporaine en Polynésie Française. Rapport réalisé pour la Direction des Solidarités, de la Famille et de l'Égalité.
- SACQUET Jean-Louis, (2001). Te fare, architecture tropicale de Tahiti. Au Vent des Îles.
- SERFATY-GARZON Perla (2003). Le chez-soi : habitat et intimité. Dans Dictionnaire critique de l'habitat et du logement.
- SIERRA-PAYCHA Celio, TRABUT Loïc, LELIEVRE Eva, RAULT Wilfried (2022). Les ménages complexes en Polynésie française : Résistance à la nucléarisation ou adaptation à la « modernité » ? Espace populations sociétés, (2022/1). <https://doi.org/10.4000/eps.12347>

ANNEXES

Annexe 1 – Reproduction du questionnaire en ligne

L'enquête citoyenne a été diffusée en ligne sur le site internet de la Délégation à l'Habitat et à la Ville, du 1^{er} septembre au 31 octobre 2024, et comportait l'ensemble des questions suivantes :

PROFIL DU REPONDANT

1 Quel âge as-tu ?

- ☐ Entre 18 et 24 ans
- ☐ Entre 25 et 39 ans
- ☐ Entre 40 et 59 ans
- ☐ 60 ans et plus

2 Quelle est la composition du ménage qui vit dans le même logement que toi ?

- ☐ Personne seule
- ☐ Parent seul avec 1 ou plusieurs enfants
- ☐ Couple sans enfant
- ☐ Couple avec un ou plusieurs enfants
- ☐ Ménage à plusieurs noyaux familiaux (plusieurs générations ou plusieurs familles)
- ☐ Colocataires

3 Dans ton logement tu es...

- ☐ Locataire dans le parc privé
- ☐ Locataire dans le parc social
- ☐ En colocation
- ☐ Propriétaire
- ☐ Hébergé gratuitement par la famille ou les amis

4 Depuis combien de temps habites-tu en Polynésie ?

- ☐ Depuis ma naissance
- ☐ Entre 0 et 5 ans
- ☐ Entre 6 et 10 ans
- ☐ 11 ans et plus

5 Sur le plan professionnel, tu es...

- ☐ Sans emploi
- ☐ Etudiant
- ☐ Retraité
- ☐ Ouvrier, ouvrier agricole, catégorie D ou 5 de la fonction publique
- ☐ Secrétaire, employé de bureau, de l'hôtellerie, vendeur, agent de service, aide-soignant, catégorie C ou 3 ou 4 de la fonction publique
- ☐ Instituteur, infirmier, catégorie B ou 2 de la fonction publique
- ☐ Profession libérale, ingénieur, cadre, catégorie A ou 1 de la fonction publique
- ☐ Agriculteur exploitant, agriculteur éleveur
- ☐ Pêcheur, perliculteur, chasseur
- ☐ Chef d'entreprise, artisan, commerçant, gérant

6 Dans quel archipel habites-tu ?

- ☐ Les Îles du Vent
- ☐ Les Îles Sous-le-Vent
- ☐ Les Marquises
- ☐ Les Australes
- ☐ Les Tuamotu
- ☐ Les îles Gambier

7 Si tu habites dans les Îles du Vent, tu habites plus précisément...

- ☐ À Moorea-Maiao
- ☐ À Papeete, Pirae, Arue, Mahina, Faa'a ou Punaauia
- ☐ À Papeari, Mataiea, Papara ou Paea

8 Tu vis dans...

- ☐ Une maison
- ☐ Un appartement

DIAGNOSTIC DE L'HABITAT ACTUEL

Maintenant, nous allons évaluer ensemble ton habitat actuel. L'habitat comprend ton appartement ou ta maison, mais aussi son environnement proche. Si tu vis dans deux lieux différents, nous te demandons de répondre pour le logement dans lequel tu passes le plus de temps.

9 Es-tu satisfait(e) du quartier où tu vis actuellement ?

- ☐ Très satisfait(e)
- ☐ Satisfait(e)
- ☐ Peu satisfait(e)
- ☐ Pas du tout satisfait(e)

10 Quelle évaluation donnes-tu à chaque critère concernant le quartier où tu habites ?

	Très satisfait(e)	Satisfait(e)	Peu satisfait(e)	Pas du tout satisfait(e)
Proximité avec le lieu de travail	☐	☐	☐	☐
Proximité avec les services et les commerces	☐	☐	☐	☐
Proximité avec les réseaux de bus	☐	☐	☐	☐
Présence de végétation	☐	☐	☐	☐
Facilité de stationnement	☐	☐	☐	☐
Présence de lieux de loisir	☐	☐	☐	☐
Liens de voisinage	☐	☐	☐	☐
Sécurité	☐	☐	☐	☐
Propreté	☐	☐	☐	☐
Tranquillité des lieux	☐	☐	☐	☐
Proximité avec les écoles	☐	☐	☐	☐

11 Es-tu satisfait(e) de l'appartement ou la maison où tu vis actuellement ?

- ☐ Très satisfait(e)
- ☐ Satisfait(e)
- ☐ Peu satisfait(e)
- ☐ Pas du tout satisfait(e)

12 Quelle évaluation donnes-tu à chaque critère concernant le logement où tu habites ?

	Très satisfait(e)	Satisfait(e)	Peu satisfait(e)	Pas du tout satisfait(e)
Taille du logement	☐	☐	☐	☐
Résistance aux vents et aux fortes pluies	☐	☐	☐	☐
Luminosité intérieure	☐	☐	☐	☐
Ventilation	☐	☐	☐	☐
Isolation par rapport au bruit	☐	☐	☐	☐
Isolation par rapport à la chaleur	☐	☐	☐	☐
Aménagement des pièces	☐	☐	☐	☐
Esthétique générale	☐	☐	☐	☐
Qualité des espaces extérieurs (jardin, terrasse, balcon)	☐	☐	☐	☐
Qualité des réseaux (plomberie, électricité)	☐	☐	☐	☐
Présence de rangements	☐	☐	☐	☐

13 Ton habitat est-il adapté à tes besoins et à ton mode de vie pour les fonctions suivantes :

- Accueillir, partager des moments avec les proches : ☐ Oui ☐ Non
- Cuisiner, prendre des repas : ☐ Oui ☐ Non
- Dormir, te reposer : ☐ Oui ☐ Non
- Te divertir, te détendre : ☐ Oui ☐ Non
- Assurer ton hygiène : ☐ Oui ☐ Non
- T'isoler, avoir de l'intimité : ☐ Oui ☐ Non
- Être en lien avec la nature : ☐ Oui ☐ Non
- Te recueillir, méditer : ☐ Oui ☐ Non

14 Quelles activités fais-tu dans les extérieurs proches de ton logement (jardin, balcon, terrasse) ?

- ☐ Cultiver ton potager fa'a'apu
- ☐ Entretenir les plantes du jardin
- ☐ Cuisiner
- ☐ Utiliser un four ahimā'a
- ☐ Recevoir de la famille ou des amis
- ☐ Stocker du matériel encombrant (va'a, planche de surf, vélo...)
- ☐ Prendre des repas
- ☐ Bricoler
- ☐ Faire une activité artisanale (fabrication, tressage, couture...)
- ☐ Faire la bringue
- ☐ Faire du sport
- ☐ Dormir ou te reposer
- ☐ Aucune des propositions

L'HABITAT IDÉAL

Pour cette dernière partie du questionnaire, nous te demandons de t'imaginer dans le futur. Nous sommes en 2030 et ta situation a changé. Tu déménages dans un nouveau quartier, dans un nouvel appartement en logement collectif...

15 Que penses-tu du fait de vivre dans un immeuble de logement collectif ?

- ☐ Ça correspond bien à ton mode de vie
- ☐ Ce n'est pas idéal pour toi mais tu l'acceptes
- ☐ Ça ne correspond pas du tout à ton mode de vie
- ☐ Tu n'as pas d'avis

16 Coche les trois choses que tu crains le plus dans cette nouvelle situation :

- ☐ Manquer d'intimité
- ☐ Manquer d'espace à l'intérieur du logement
- ☐ Avoir des conflits avec les voisins
- ☐ Être dérangé par le bruit
- ☐ Ne pas avoir de terrasse
- ☐ Ne pas avoir de jardin
- ☐ Aucune des propositions

17 Tu voudrais que les nouvelles constructions se situent...

- ☐ Là où la ville existe déjà
- ☐ Sur des espaces non construits
- ☐ En ville et sur des espaces libres



18 Dans un projet de construction, on peut décider du nombre d'étages (hauteur) et de la place qu'il prend sur la parcelle (emprise). Quelle option préfères-tu ?

- ☐ Grande hauteur, petite emprise
- ☐ Hauteur moyenne, emprise moyenne
- ☐ Petite hauteur, grande emprise



19 Coche les trois qualités les plus importantes du quartier où tu voudrais habiter :

- ☐ Calme
- ☐ Ecologique
- ☐ Solidaire
- ☐ Familial
- ☐ Moderne
- ☐ Animé
- ☐ Accueillant
- ☐ Autre (veuillez préciser) :

20 Coche les trois services les plus importants que tu aimerais trouver à 5-10 minutes à pied de chez toi :

- ☐ Un arrêt de bus
- ☐ Une aire de jeux pour les enfants
- ☐ Un magasin alimentaire
- ☐ Un parc
- ☐ Des roulottes et des restaurants
- ☐ Un lieu pour faire du sport
- ☐ Une garderie
- ☐ Des services administratifs
- ☐ Une pharmacie
- ☐ Ta boîte postale
- ☐ Un lieu pour acheter une bonbonne de gaz

21 Pour toi, avoir accès à un espace extérieur privé (jardin, balcon, terrasse), directement depuis ton nouveau logement, c'est...

- ☐ Indispensable, tu ne peux pas t'en passer
- ☐ Important, même si tu peux t'en passer
- ☐ Souhaitable, mais ce n'est pas dans tes critères principaux
- ☐ Pas nécessaire
- ☐ Tu n'as pas d'avis

22 Dans cet espace extérieur, tu aimerais pouvoir...

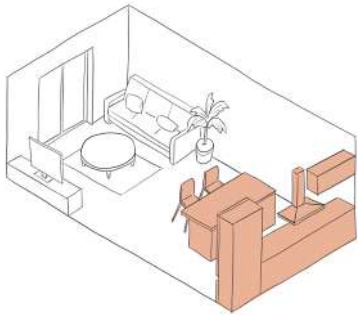
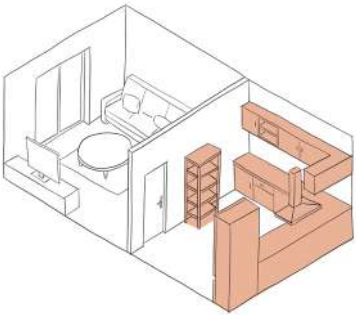
- ☐ Cultiver ton potager fa'a'apu
- ☐ Entretenir les plantes du jardin
- ☐ Cuisiner
- ☐ Utiliser un four ahimā'a
- ☐ Recevoir de la famille ou des amis
- ☐ Stocker du matériel encombrant (va'a, planche de surf, vélo...)
- ☐ Prendre des repas
- ☐ Bricoler
- ☐ Faire une activité artisanale (fabrication, tressage, couture...)
- ☐ Faire la bringue
- ☐ Faire du sport
- ☐ Dormir ou te reposer
- ☐ Tu n'as pas d'avis

23 Pour toi, pouvoir héberger des proches sur une longue période (parent âgé, étudiant, personne malade, etc.) dans ton nouveau logement, c'est...

- ☐ Indispensable, tu ne peux pas t'en passer
- ☐ Important, même si tu peux t'en passer
- ☐ Souhaitable, mais ce n'est pas dans tes critères principaux
- ☐ Pas nécessaire
- ☐ Tu n'as pas d'avis

24 Tu voudrais que ta nouvelle cuisine soit...

- ☐ Dans une pièce séparée du salon
- ☐ Ouverte directement sur le salon



25 Il y a des espaces communs à l'intérieur de ta nouvelle résidence. Ceux que tu veux bien partager avec tes voisins, c'est...

- ☐ Une buanderie avec machine à laver et sèche-linge
- ☐ Une chambre d'ami
- ☐ Une salle commune pour se détendre et recevoir
- ☐ Une salle de sport
- ☐ Un local vélo
- ☐ Une cuisine plus grande pour faire des grands repas

26 Il y a des espaces communs à l'extérieur du bâtiment. Ceux que tu veux bien partager avec tes voisins, c'est...

- ☐ Un potager fa'a'apu
- ☐ Un jardin
- ☐ Une terrasse couverte pour prendre des repas
- ☐ Un espace pour laver ta voiture
- ☐ Une cuisine extérieure
- ☐ Un fare pote'e
- ☐ Un four ahimā'a

27 Ta nouvelle résidence est construite en bois. Quels sont les points positifs que tu vois sur ce matériau de construction ?

- ☐ C'est un matériau écologique
- ☐ C'est un matériau solide
- ☐ C'est un beau matériau
- ☐ Ça t'évoque la culture polynésienne
- ☐ Tu n'y vois pas d'avantages

- 28 Ta nouvelle résidence est construite en bois. Quels sont les points négatifs que tu vois sur ce matériau de construction ?
- ☐

Tu ne trouves pas ça beau
- ☐

Tu as peur des risques d'incendie
- ☐

Tu as peur que ça soit moins solide que le béton
- ☐

Tu as peur que ça se dégrade avec la pluie
- ☐

Tu as peur de l'entretien que ça demande
- ☐

Tu as peur que ça soit abîmé par les termites
- ☐

Tu n'y vois pas d'inconvénients

- 29 Pour finir, où est-ce que tu as entendu parler de ce sondage ?
- ☐

Sur les réseaux sociaux
- ☐

Sur une affiche
- ☐

À la radio
- ☐

Sur une publicité Google
- ☐

Sur YouTube
- ☐

Par mail
- ☐

Quelqu'un m'en a parlé
- ☐

À la télévision
- ☐

Dans un article de presse

- 30 Est-ce que tu as une remarque à ajouter ?
-
-
-

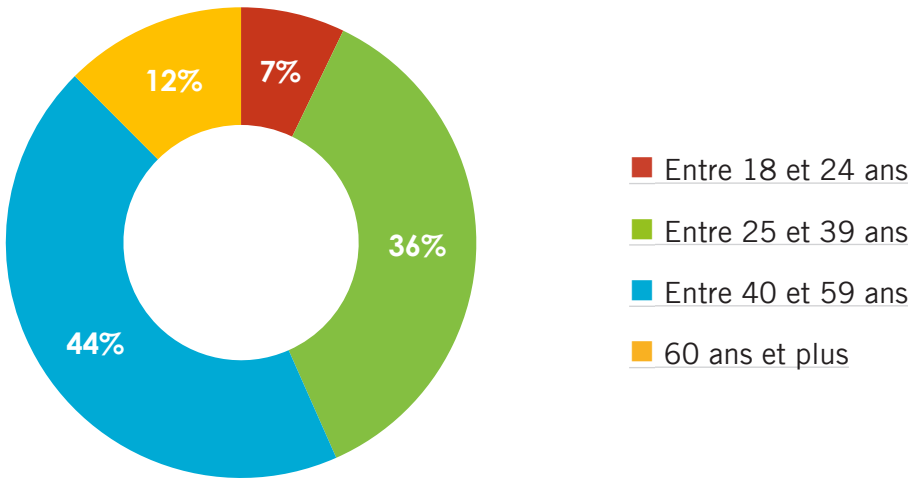
Annexe 2 – Synthèse des réponses de la population générale à l'enquête

L'enquête a récolté **1425 réponses**. Toutes les catégories sont représentées sur l'ensemble des données de profil, permettant une bonne appréciation de la diversité des opinions dans la population.

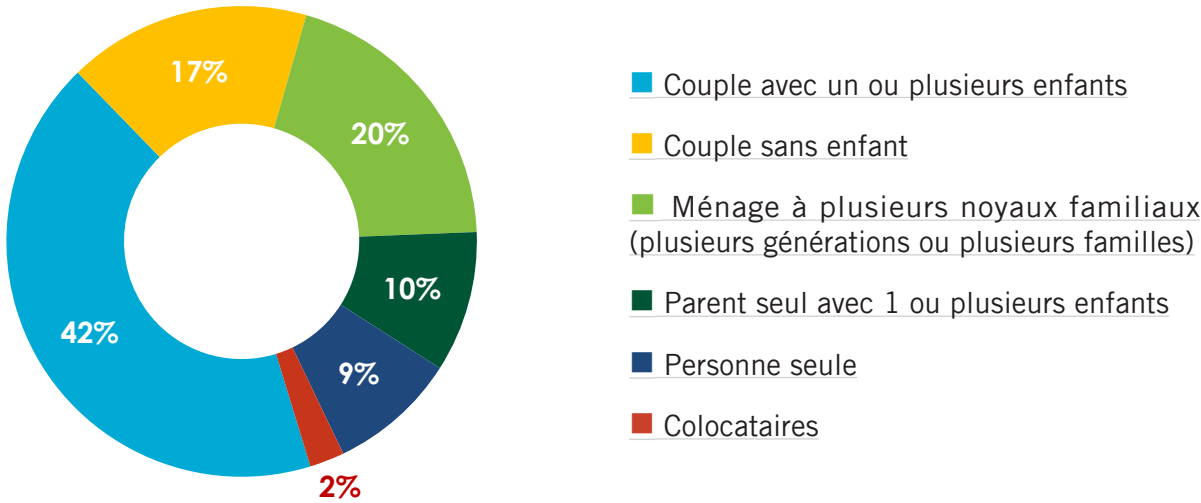
L'ensemble des résultats présentés dans cette annexe sont donnés pour **la population générale du sondage**. Pour obtenir des résultats concernant une catégorie de population donnée, veuillez contacter la Délégation à l'Habitat et à la Ville.

Question 1 à 8 – Données de profil des répondants

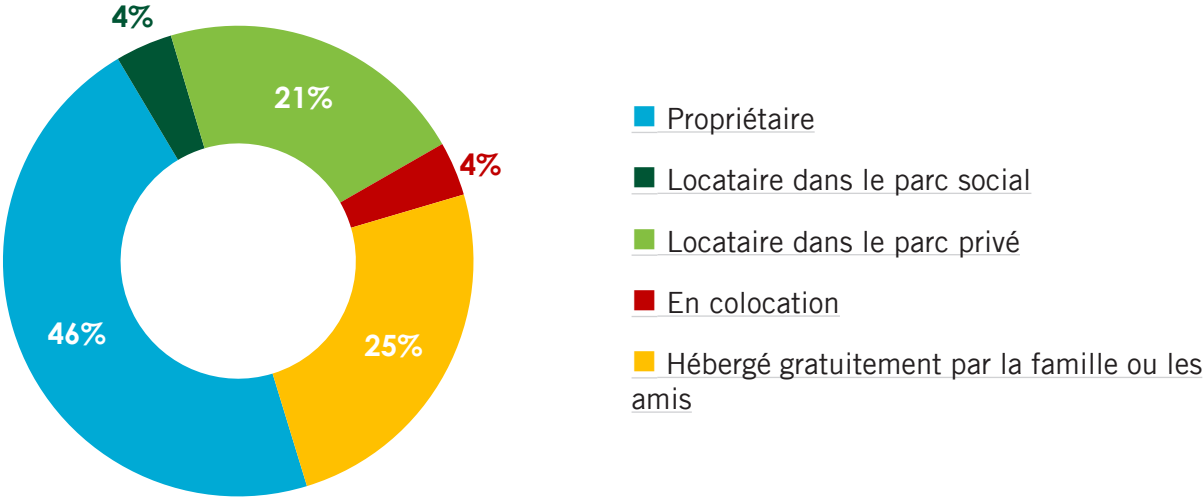
Catégories d'âge



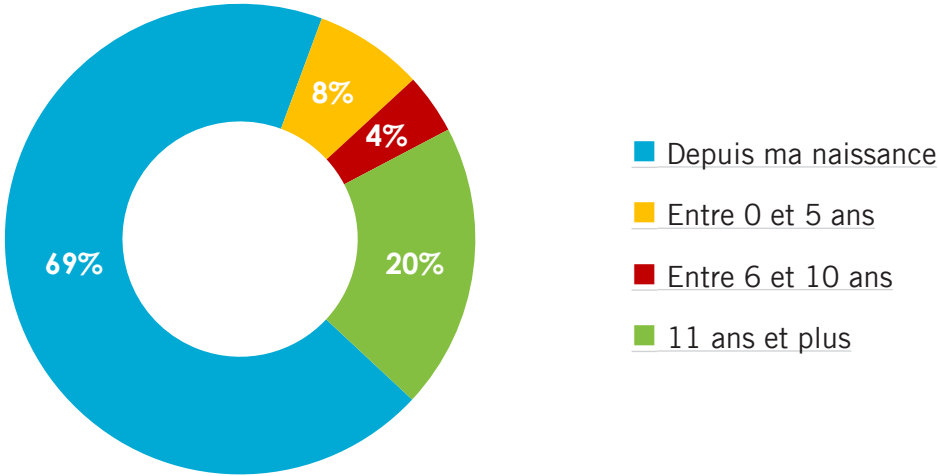
Composition du ménage



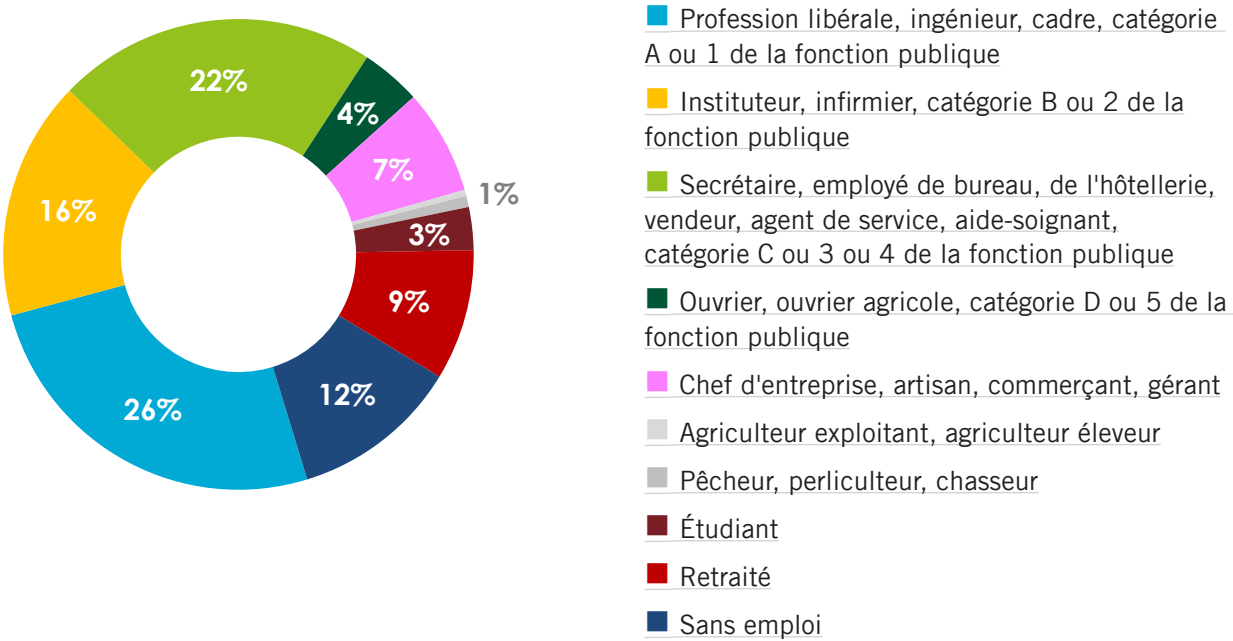
Statut d'occupation du logement



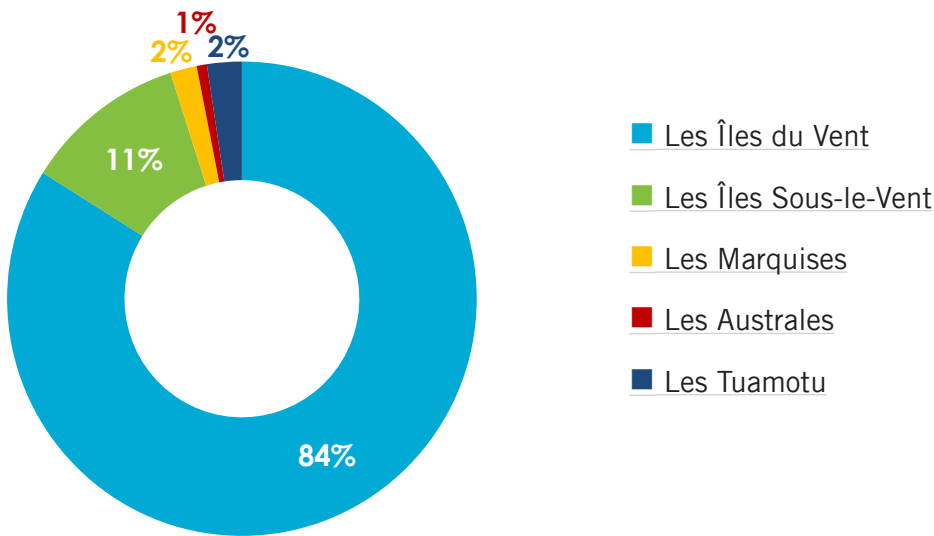
Durée de résidence en Polynésie française



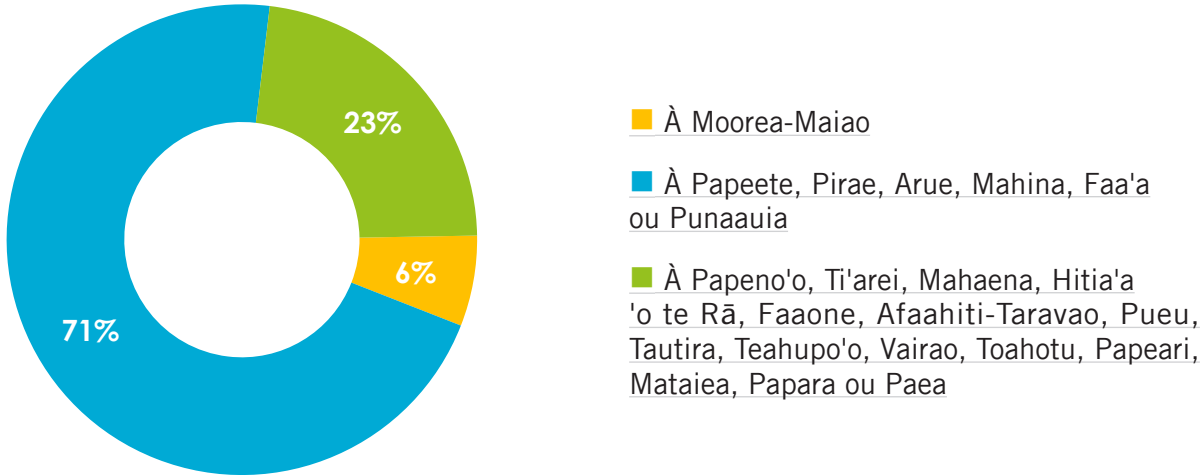
Catégorie socio-professionnelle



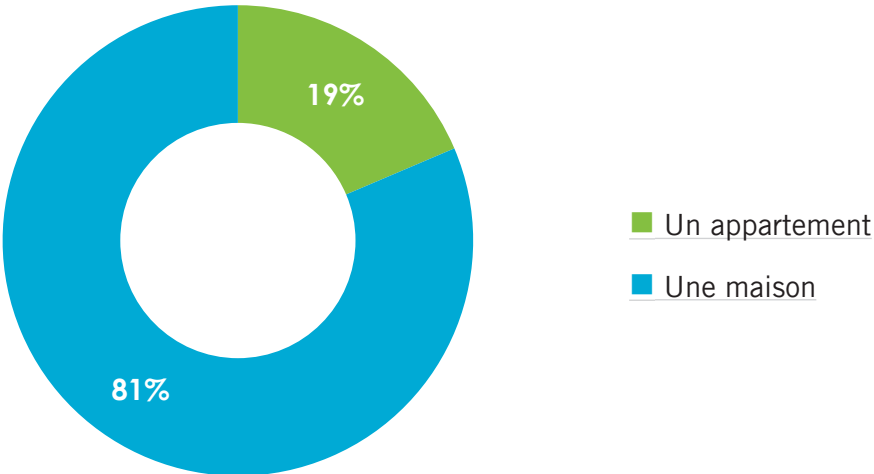
Archipel de résidence



Commune de résidence (Îles du Vent)

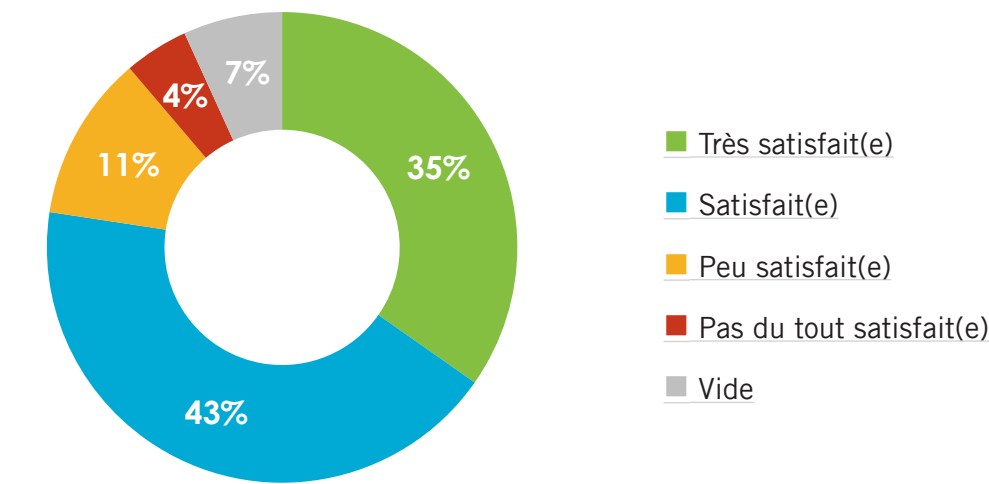


Nature du logement



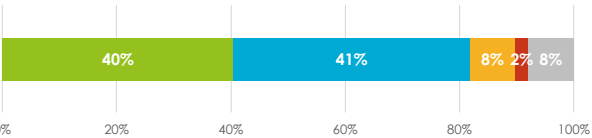
Question 9 – Es-tu satisfait(e) du quartier où tu vis actuellement ?

Évaluation générale du quartier

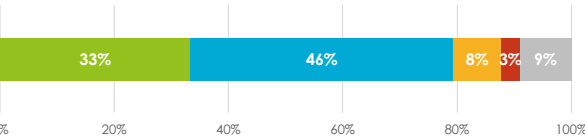


Question 10 – Quelle évaluation donnes-tu à chaque critère concernant le quartier où tu habites ?

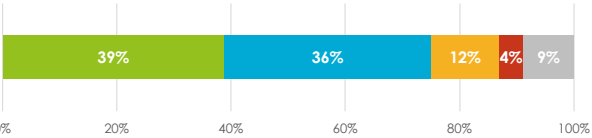
Proximité avec les services et les commerces



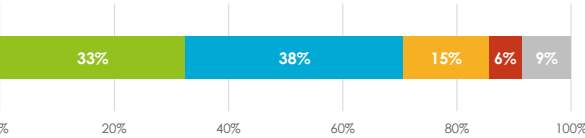
Proximité avec les écoles



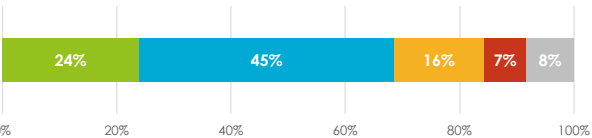
Présence de végétation



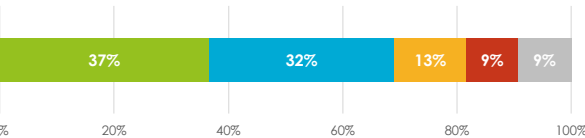
Facilité de stationnement



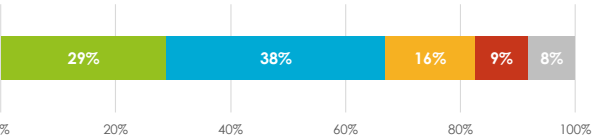
Sécurité



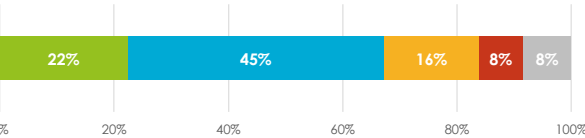
Proximité avec le lieu de travail ou d'études



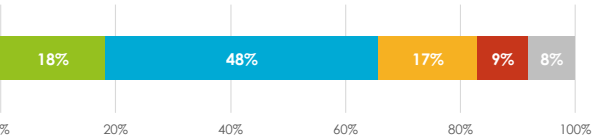
Tranquillité des lieux



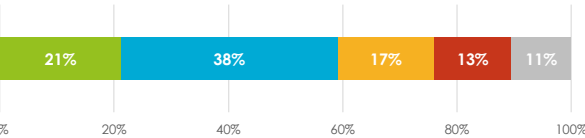
Propreté



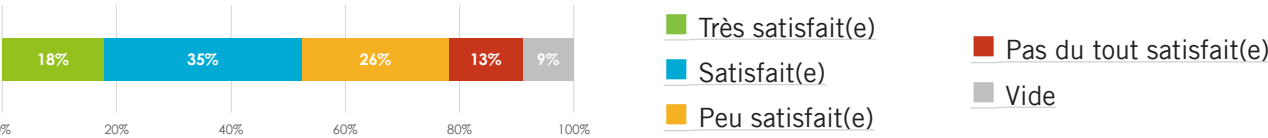
Liens de voisinage



Proximité avec les réseaux de bus

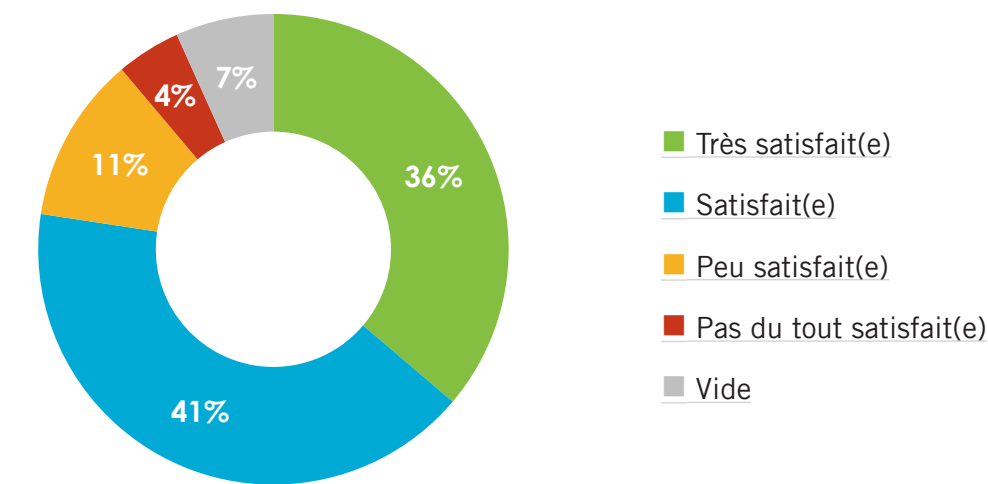


Présence de lieux de loisirs



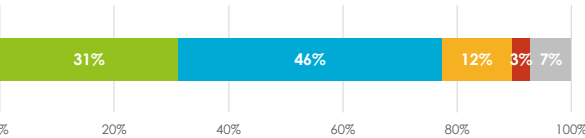
Question 11 - Es-tu satisfait(e) de l'appartement ou la maison où tu vis actuellement ?

Évaluation générale du logement

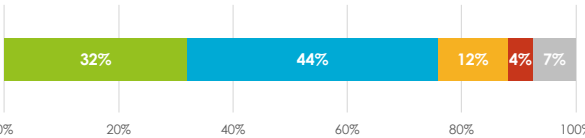


Question 12 - Quelle évaluation donnes-tu à chaque critère concernant le logement où tu habites ?

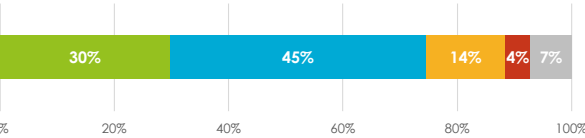
Luminosité intérieure



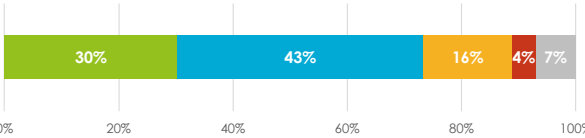
Taille du logement



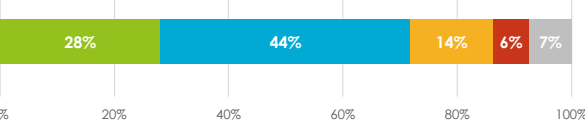
Résistance aux vents et aux fortes pluies



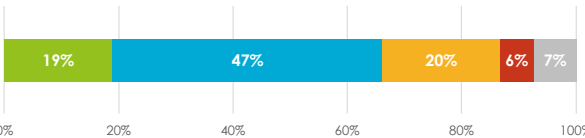
Ventilation



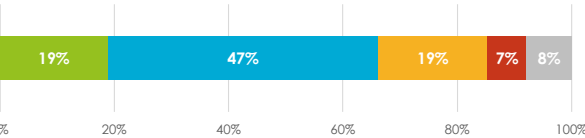
Qualité des espaces extérieurs (jardin, terrasse, balcon)



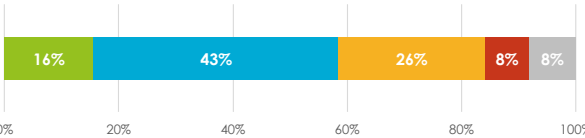
Aménagement des pièces



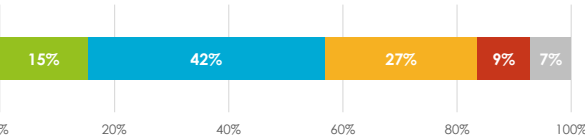
Esthétique générale



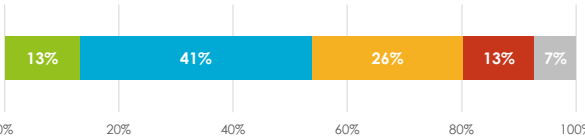
Présence de rangements



Qualité des réseaux (plomberie, électricité)



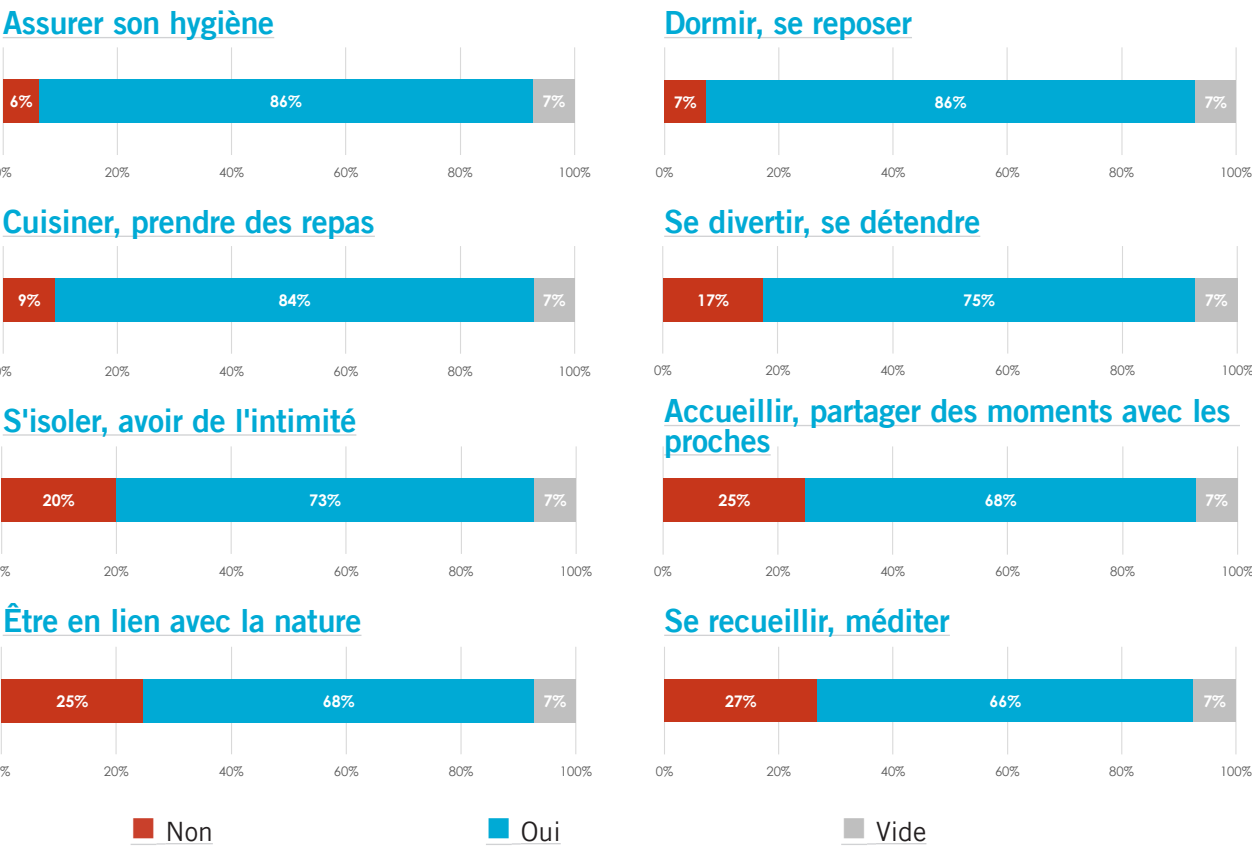
Isolation par rapport à la chaleur



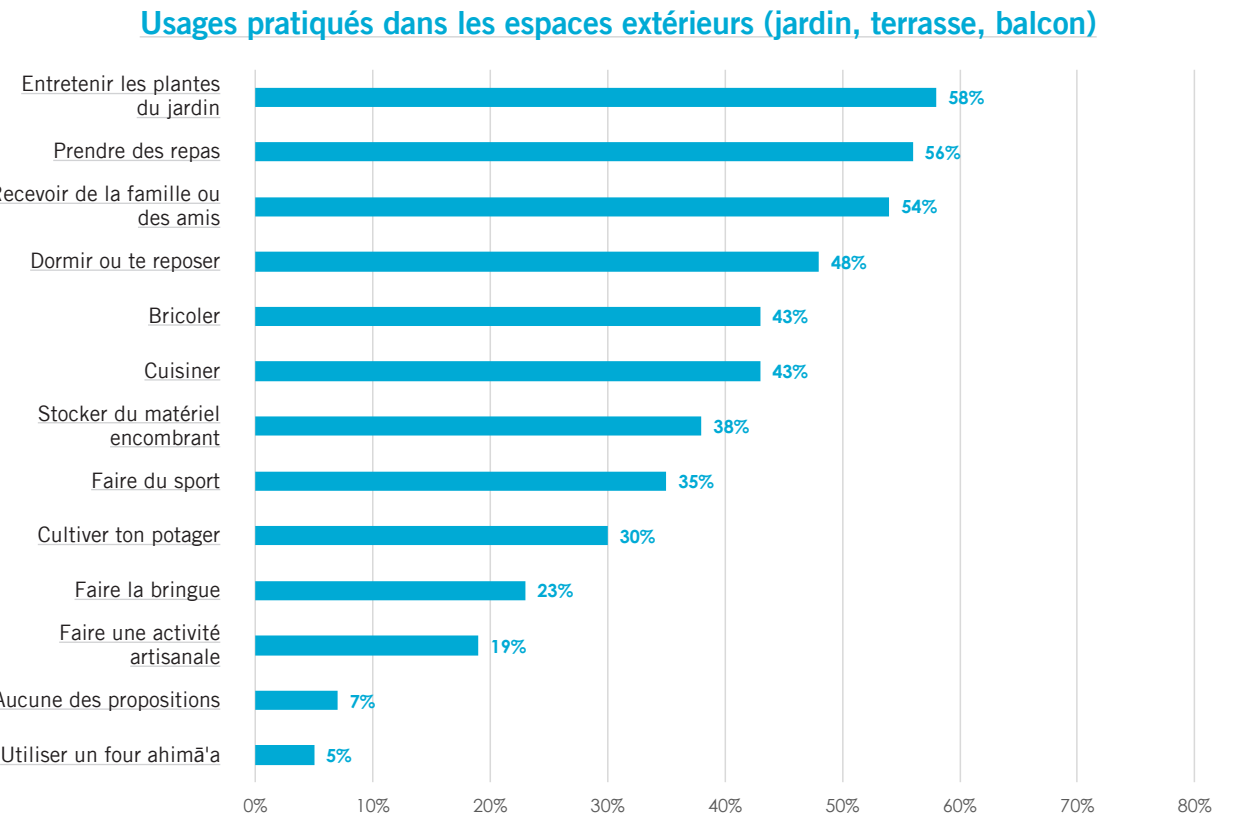
Isolation par rapport au bruit



Question 13 - Ton habitat est-il adapté à tes besoins et à ton mode de vie pour les fonctions suivantes ?



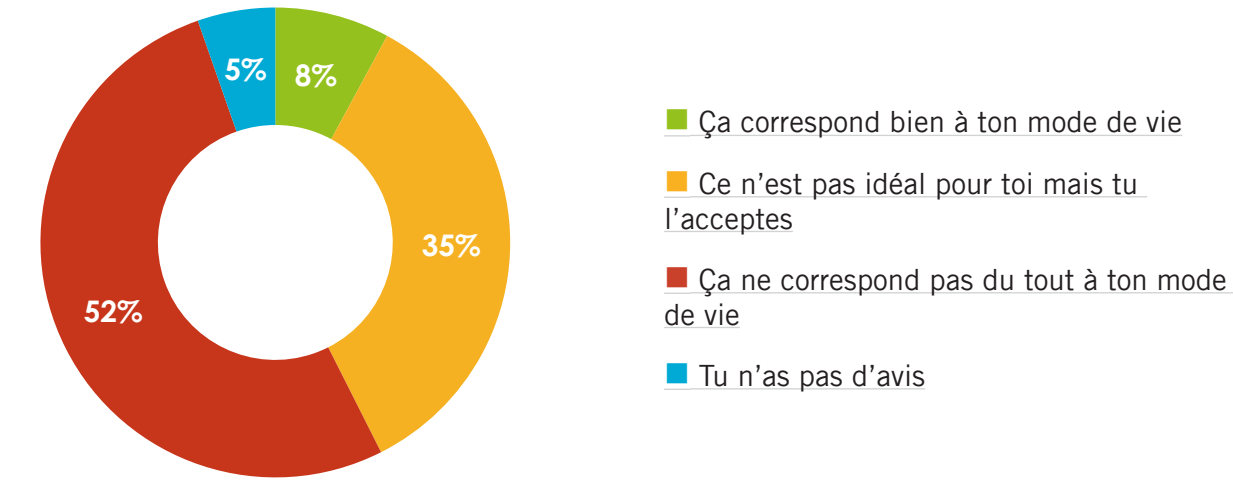
Question 14 - Quelles activités fais-tu dans les extérieurs proches de ton logement (jardin, balcon, terrasse) ?



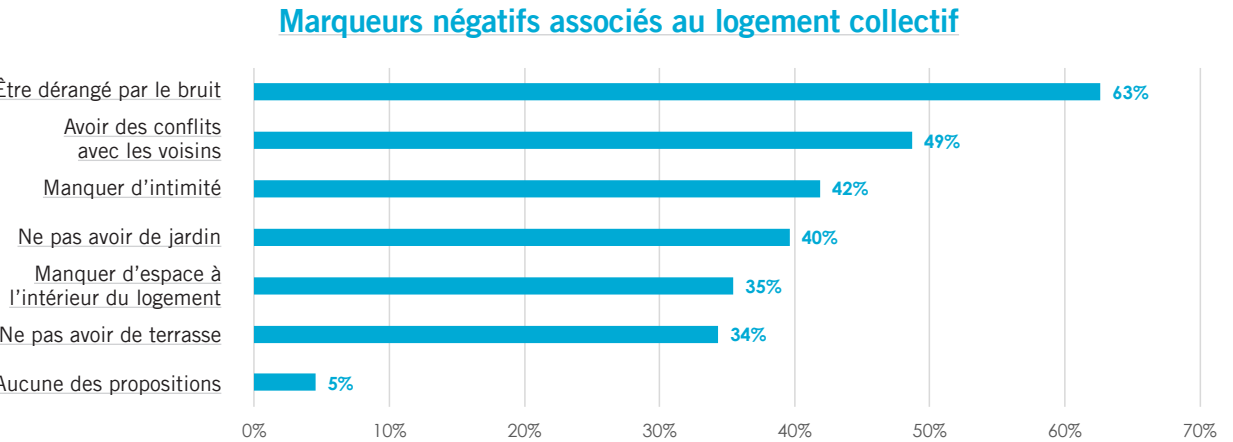
Question 15 - Que penses-tu du fait de vivre dans un immeuble de logement collectif ?

(17% de non-répondants)

Acceptabilité du logement collectif

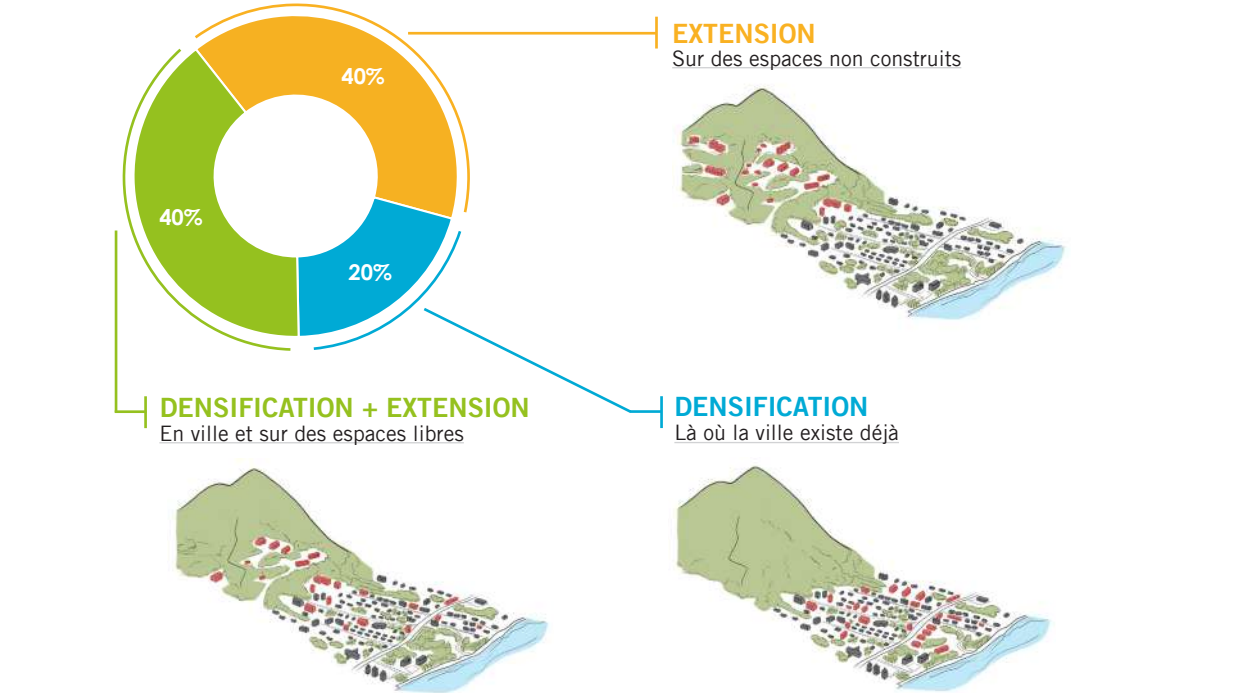


Question 16 - Coche les trois choses que tu crains le plus dans cette nouvelle situation.



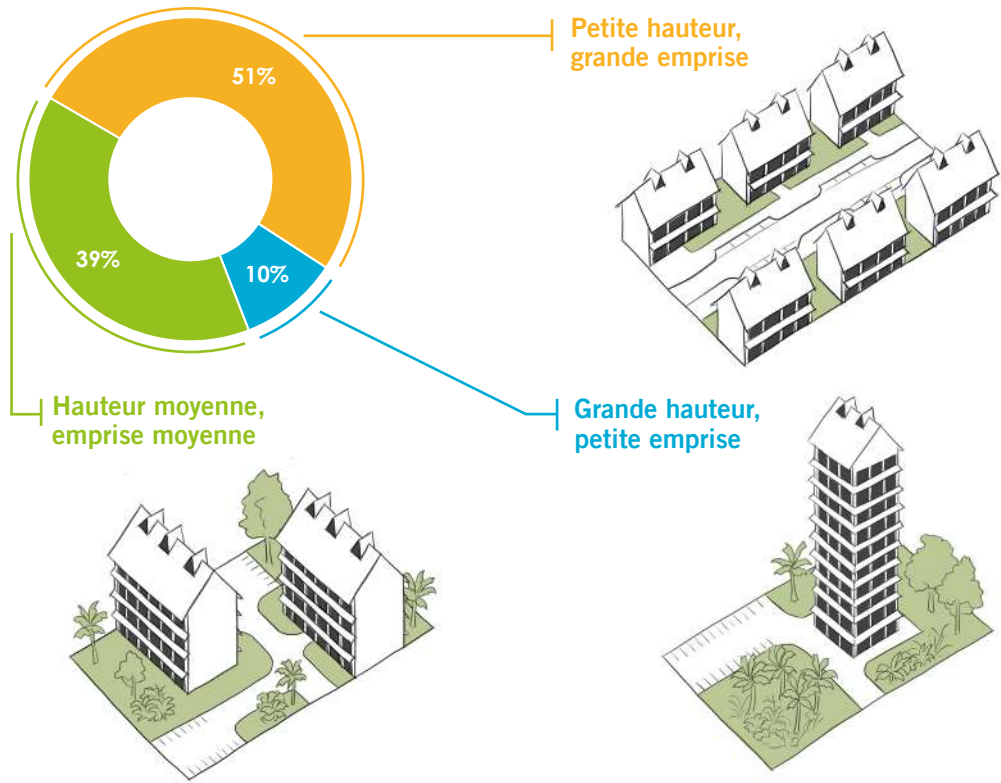
Question 17 - Tu voudrais que les nouvelles constructions se situent...

Population générale (20% de non-répondants)

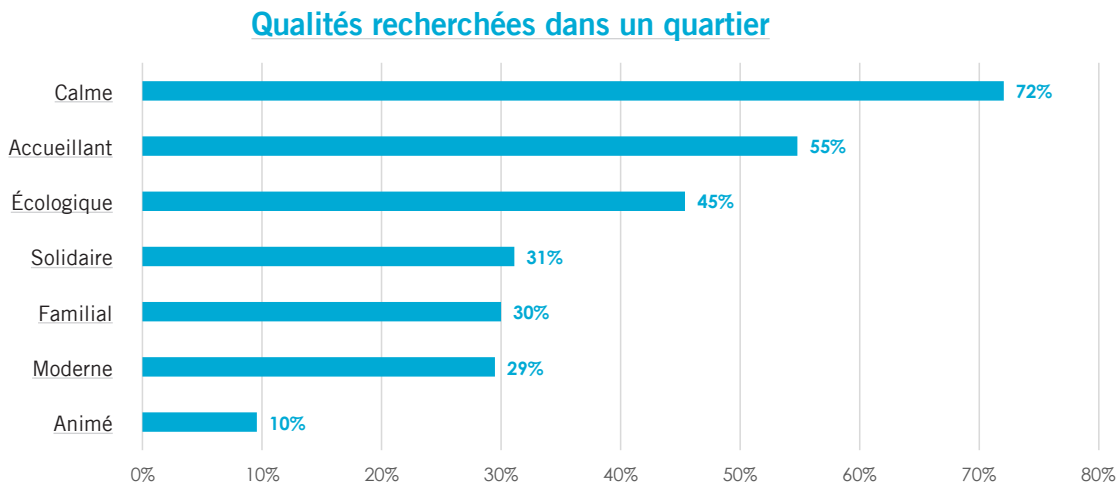


Question 18 - Dans un projet de construction, on peut décider du nombre d'étages (hauteur) et de la place qu'il prend sur la parcelle (emprise). Quelle option préfères-tu ?

Population générale (20% de non-répondants)



Question 19 - Coche les trois qualités les plus importantes du quartier où tu voudrais habiter.

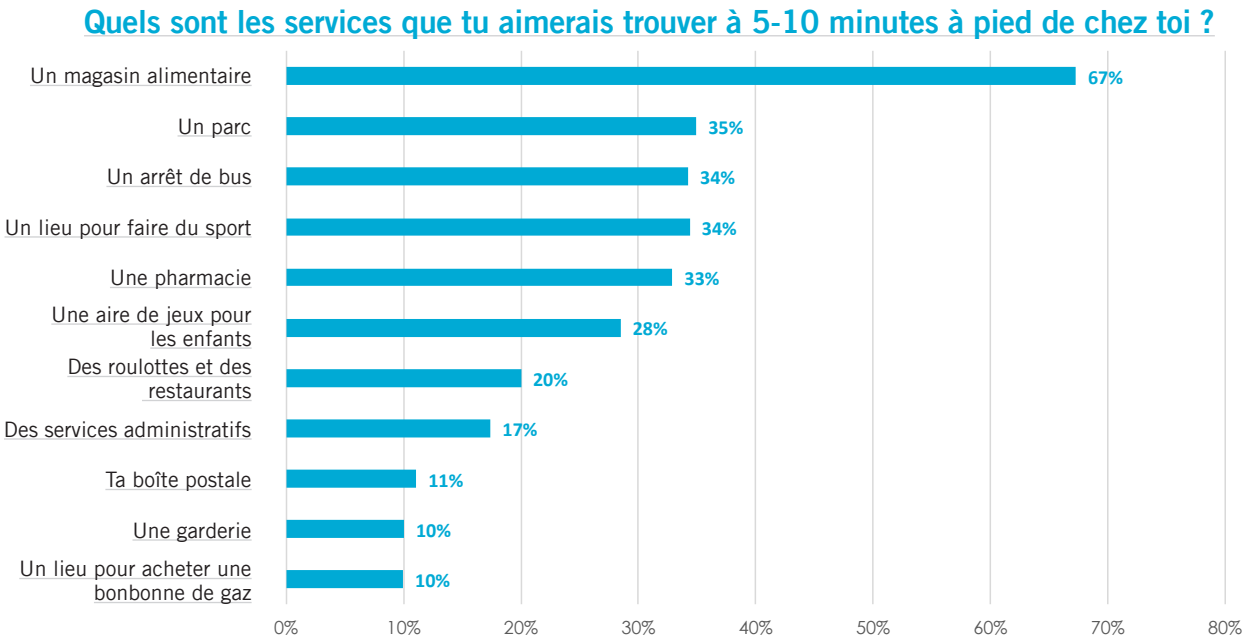


Autres réponses proposées librement :

Qualité	Occurence
Sécurisé	50
Respectueux	23
Végétalisé	17

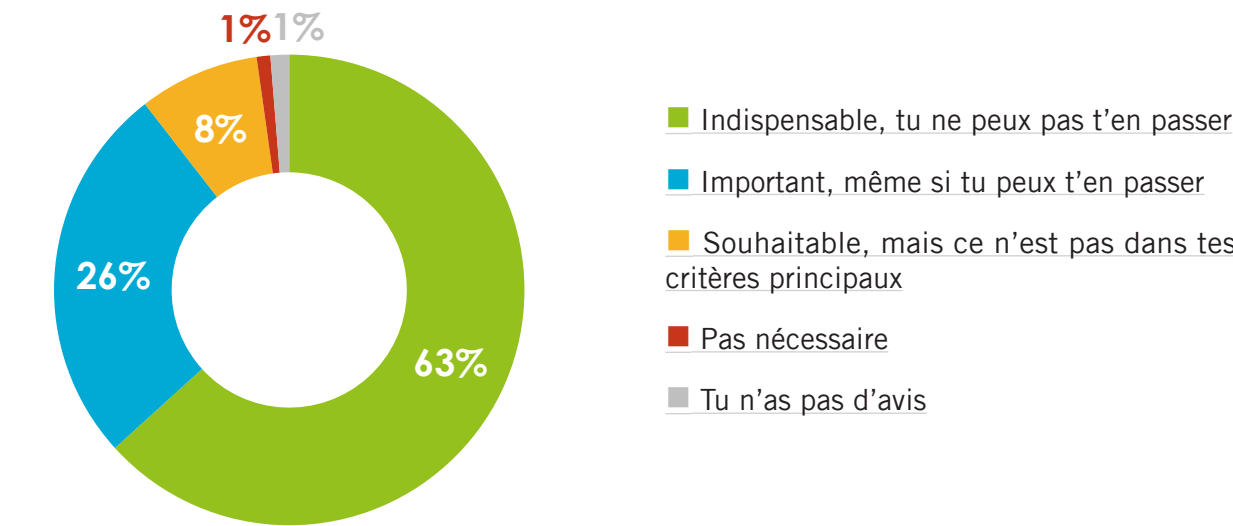
Doté d'équipements sportifs / récréatifs	8
À proximité des commodités / services	8
Silencieux	7
Accessible	5
Sans animaux errants	5
Abordable	3
Doté de parking	3
Écologique	3
Mixte	3
Non-mixte	3
Conforme aux normes d'aménagement	2
Doté de potagers	2
Frais	2
Ouvert sur l'extérieur	2
Pouvant accueillir les animaux	2

Question 20 - Coche les trois services les plus importants que tu aimerais trouver à 5-10 minutes à pied de chez toi.

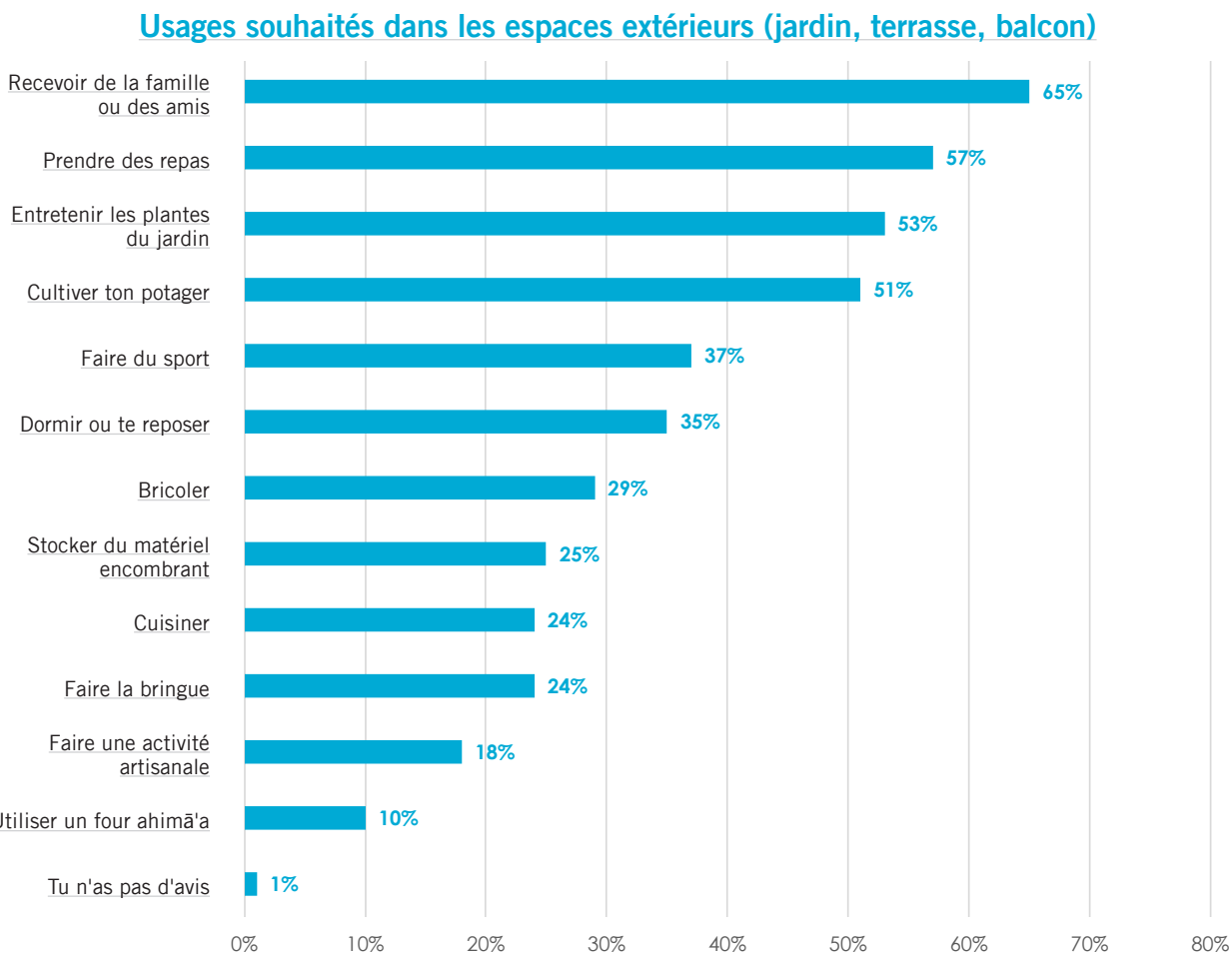


Question 21 - Pour toi, avoir accès à un espace extérieur privé (jardin, balcon, terrasse), directement depuis ton nouveau logement, c'est...

(18% de non-répondants)

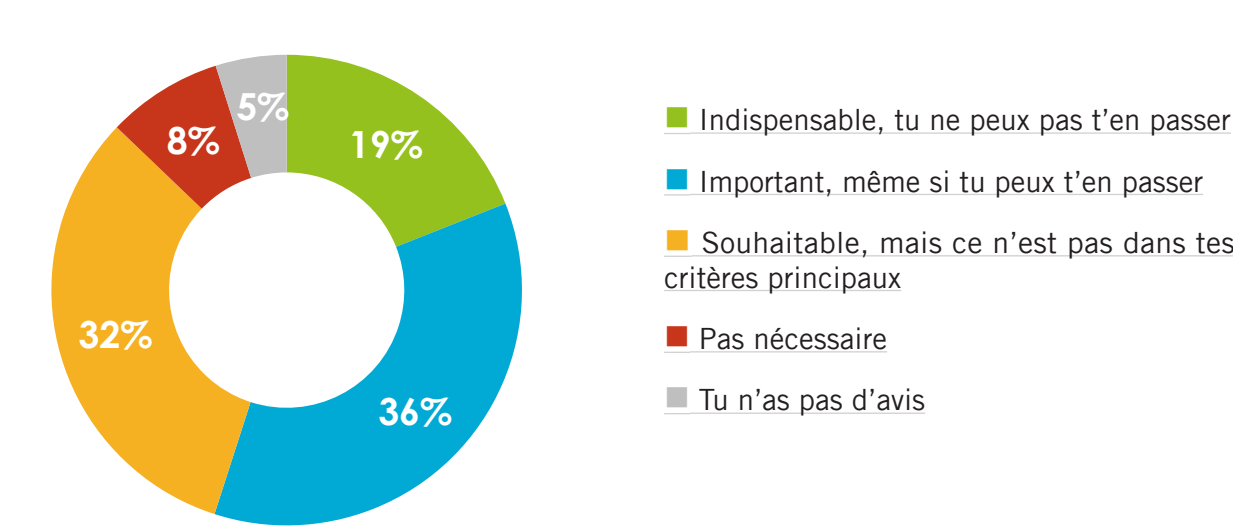


Question 22 - Dans cet espace extérieur, tu aimerais pouvoir...

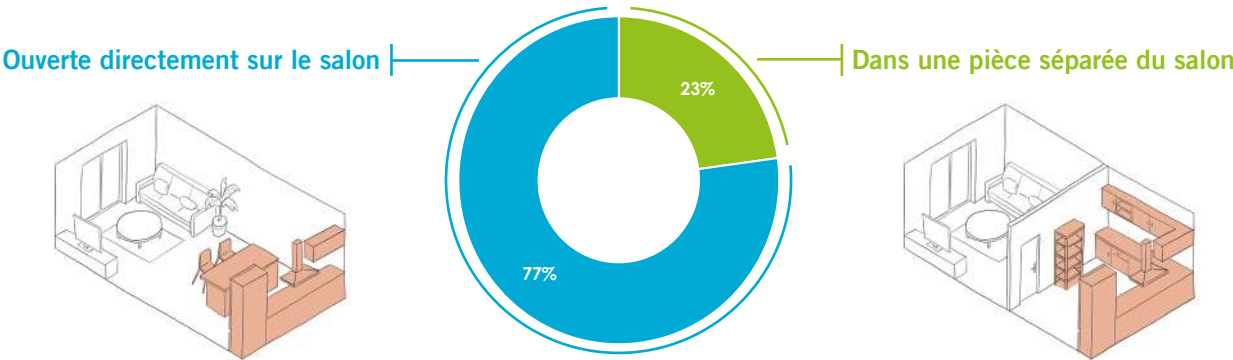


Question 23 - Pour toi, pouvoir héberger des proches sur une longue période (parent âgé, étudiant, personne malade, etc.) dans ton nouveau logement, c'est...

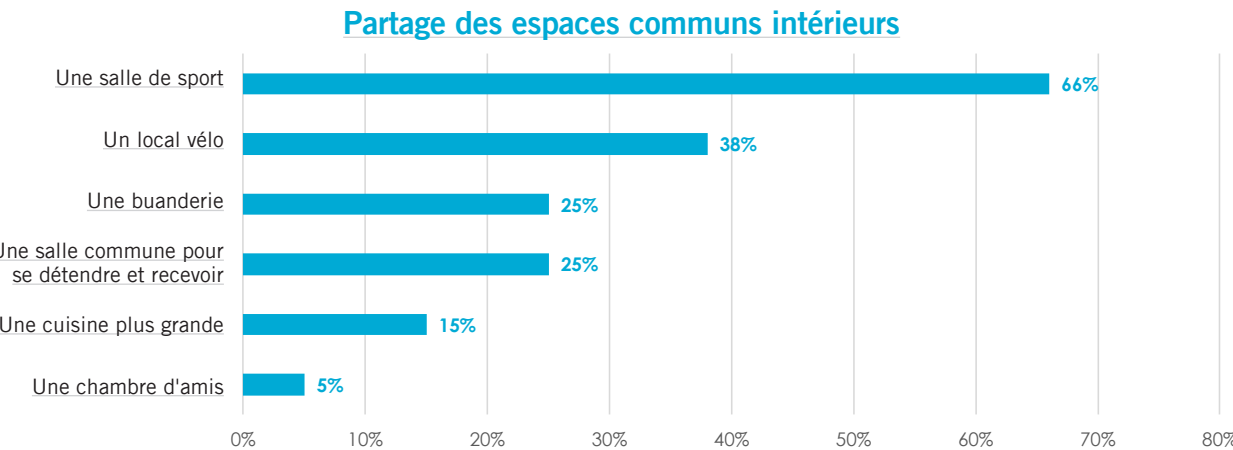
(18% de non-répondants)



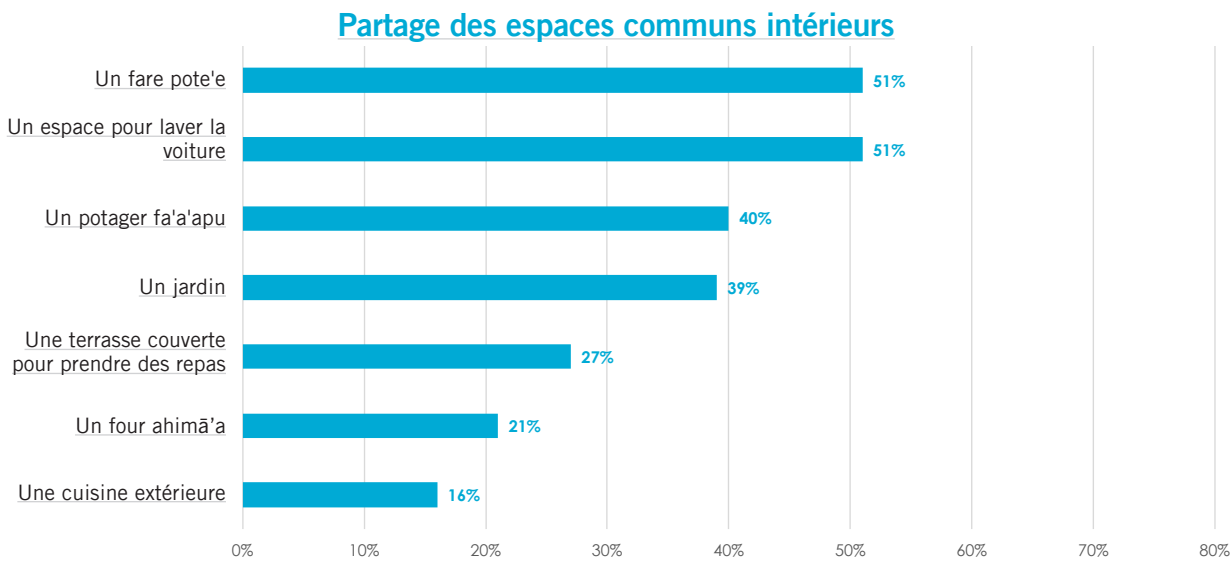
Question 24 - Tu voudrais que ta nouvelle cuisine soit...



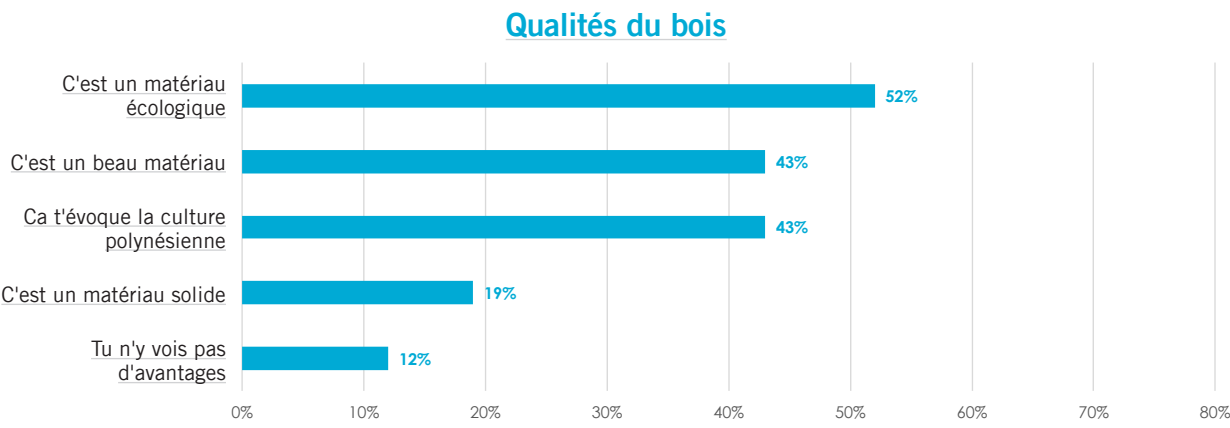
Question 25 - Il y a des espaces communs à l'intérieur de ta nouvelle résidence. Ceux que tu veux bien partager avec tes voisins, c'est...



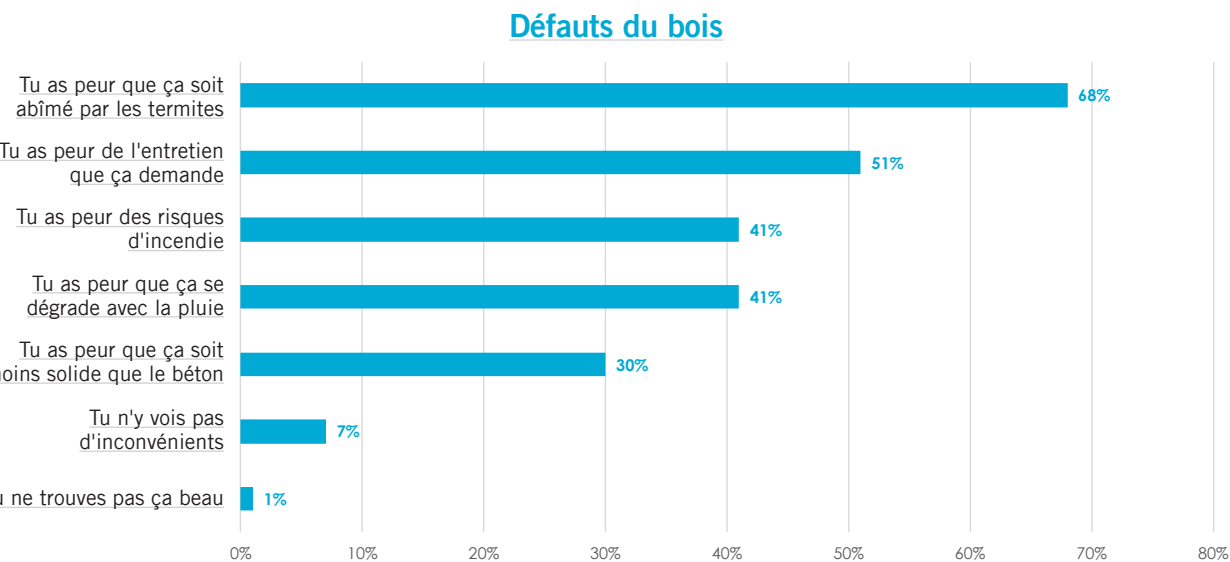
Question 26 - Il y a des espaces communs à l'extérieur du bâtiment. Ceux que tu veux bien partager avec tes voisins, c'est...



Question 27 - Ta nouvelle résidence est construite en bois. Quels sont les points positifs que tu vois sur ce matériau de construction ?



Question 28 - Ta nouvelle résidence est construite en bois. Quels sont les points négatifs que tu vois sur ce matériau de construction ?



Question 29 - Pour finir, où est-ce que tu as entendu parler de ce sondage ?

Sur les réseaux sociaux	34 %
Par mail	25%
Pas de réponse	18 %
Quelqu'un m'en a parlé	9%
Sur une publicité Google	4 %
Sur YouTube	3 %
Sur une affiche	2%
Dans un article de presse	2 %
À la radio	1%
À la télévision	1%

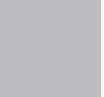
Question 30 - Est-ce que tu as une remarque à ajouter ?

Cette question a été ajoutée au cours de la cinquième semaine d'enquête. 314 réponses ont été récoltées, révélant les préoccupations des habitants. Certaines d'entre elles sont citées dans le guide. Ces commentaires peuvent être répartis dans les grands thèmes suivants :

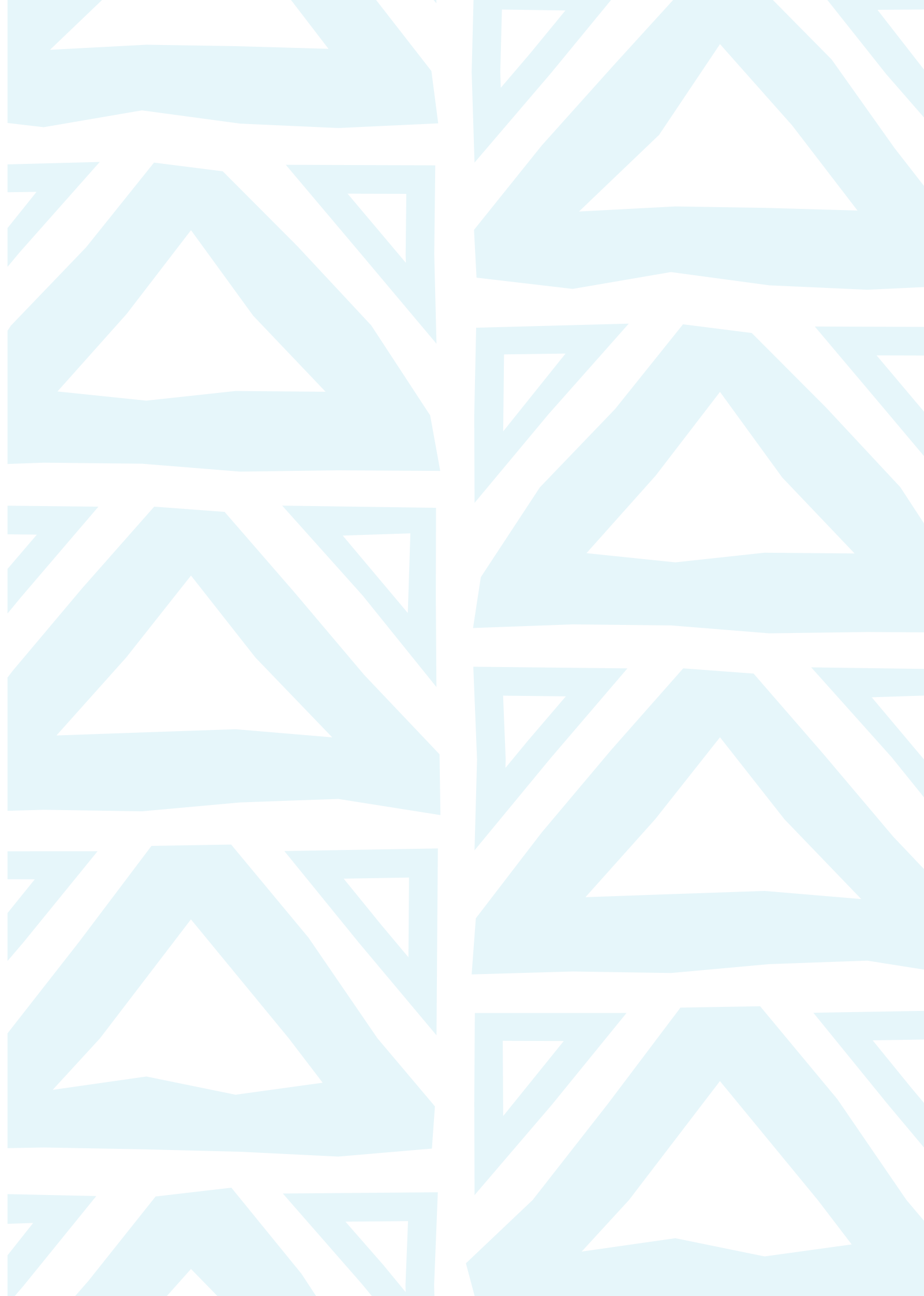
Thème	Sujets abordés dans les commentaires
Accessibilité du logement	- Lutter contre le coût élevé des logements - Augmenter l'offre logements accessibles à la classe moyenne - Faciliter l'accèsion à la propriété - Aider financièrement les ménages - Mieux adapter les logements aux jeunes ménages et aux personnes âgées
Densité urbaine et formes architecturales	- Décentraliser les services et les emplois - Inciter les familles à retourner dans leurs îles d'origine - Mieux intégrer les logements dans le paysage et la nature - Éviter la construction de logements sociaux dans les hauteurs pour privilégier l'accès à la mer - Expérimenter de nouvelles formes d'habitat (maisons conteneurs, maisons en kit) - Privilégier les maisons à caractère individuel

Durabilité et fonctionnalité de l'habitat	• Favoriser les constructions anti-cycloniques • Mieux isoler et ventiler les logements • Privilégier les logements écologiques (énergie solaire, compost, récupération des eaux de pluie...) • Mieux intégrer les usages dans les logements sociaux (jardins individuels, des espaces privés pour faire sécher le linge...) • Rénover les logements sociaux (vétusté, problèmes de plomberie...) • Privilégier des matériaux durables et résistants
Mobilité	• Aménager des pistes cyclables et des espaces de covoiturage • Développer les transports collectifs et construire les logements à proximité
Planification urbaine	• Mettre en place des politiques d'aménagement • Revoir les PGA
Qualité des espaces extérieurs	• Préserver les espaces naturels • Végétaliser davantage la ville • Favoriser l'accès à la mer • Permettre à chaque habitant d'avoir un jardin et une terrasse • Prévoir des équipements partagés (piscine, aires de jeux, terrains de sport, etc.) • Mettre en place des espaces adaptés pour les animaux domestiques
Rénovation des bâtiments	• Rénover les logements insalubres • Rénover les bâtiments abandonnés pour créer des logements
Vie en communauté	• Établir et faire respecter les règles de vie dans l'immeuble • Mettre en place des mesures contre les nuisances sonores et les animaux errants • Favoriser la mixité sociale

NOTES



A series of horizontal lines for writing, spanning the width of the page.



GUIDE QUALITÉ DE L'HABITAT POLYNÉSIE

Délégation à l'habitat et à la ville

Rue Lagarde - Immeuble BRÉA, 3^{ème} étage
BP 2551 - 98713 Papeete, Tahiti - Tél : 40 544 920
secretariat.dhv@administration.gov.pf

Rédaction et illustrations : Nafissa Boutkhil



MINISTÈRE DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE