

Les logements en Polynésie française en 2017

En 2017, la Polynésie française compte 94 600 logements ordinaires, soit 6 200 de plus qu'en 2012, dont 76 800 sont des résidences principales (dont logements de fonction et habitations mobiles) soit 81,2 % du parc de logements. La proportion de résidences principales dans l'ensemble du parc a diminué de quatre points par rapport à 2007 et d'un point depuis 2012 au bénéfice des résidences secondaires.

Les logements sont de moins en moins occupés

Entre 2012 et 2017, date des deux derniers recensements, 4 100 résidences principales supplémentaires ont été recensées, soit une moyenne de 820 résidences par an et un taux de croissance de 5,6 %. Depuis 2002, la croissance des résidences principales tout comme celle de l'ensemble des logements tend à ralentir.

La part de résidences principales dans le parc de logements augmente jusqu'en 2002, puis diminue désormais au profit des résidences secondaires constituées principalement de maisons individuelles aux Îles Du Vent, notamment à Moorea.

Fig. 1. Evolution du statut d'occupation des logements en Polynésie française entre 1988 et 2017 (Base 100 en 1988)



Source : INSEE, ISPF Recensements de la population

Les résidences secondaires représentent 7,1 % des logements en 2017 (+ 1 point), 76,2 % sont des maisons individuelles dont la part reste stable entre les deux recensements.

En 2017, un logement de Polynésie française sur dix est vacant (stable par rapport à 2012) et leur nombre a progressé de 9,9 % entre les deux recensements passant de 8 800 à 9 700 logements vacants. Enfin, les logements occasionnels ne concernent que 1,5 % des logements (1,6 % en 2012).

TABLE 1. Catégorie de logement par subdivision en 2017

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements occasionnels
Îles Du Vent	57 284	3 992	7 443	848
	82,3%	5,7%	10,7%	1,2%
Îles Sous-Le-Vent	10 080	1 386	915	148
	80,5%	11,1%	7,3%	1,2%
Marquises	2 704	265	343	116
	78,9%	7,7%	10,0%	3,4%
Australes	1 920	261	174	59
	79,5%	10,8%	7,2%	2,4%
Tuamotu-Gambier	4 792	804	811	237
	72,1%	12,1%	12,2%	3,6%
Total	76 780	6 708	9 686	1 408
	81,2%	7,1%	10,2%	1,5%

Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2017

A l'échelle de chaque subdivision, la proportion de résidences principales est sensiblement identique, entre 78,9 % et 82,3 %, à l'exception notable des Tuamotu-Gambier où elle descend à 72,1 %. Les résidences secondaires sont proportionnellement plus nombreuses en dehors des Îles du Vent où elles ne constituent que 5,7 % du parc de logements

La vacance résidentielle concerne davantage les Tuamotu-Gambier, les Îles du Vent et les Marquises que les Australes et les Îles Sous-le-Vent.

Le nombre de logements augmente plus vite dans les Îles du Vent du fait de leur durabilité

Le nombre de logements s'est accru de 7,8 % aux Îles du Vent entre 2012 et 2017, ce qui en fait la subdivision avec le taux de croissance le plus élevé de Polynésie. Cette augmentation importante s'explique moins par le nombre de nouvelles constructions que par un faible taux de disparition d'anciens logements. En effet le taux de sortie du parc de logements est de 2,5 % aux Îles Du

Vent, ce qui en fait le taux le plus faible de Polynésie française. Il se situe entre 5 et 6 % pour les Îles Sous-Le-Vent, Tuamotu-Gambier et les Marquises, il est inférieur à 4 % aux Australes.

La part de logements récents (construits depuis 2013) est de 9,6 %, équivalente à celle des Îles Sous-le-Vent, mais inférieure à celle des Tuamotu-Gambier (10,7 %).

Ces données, associées au fait que le parc de logements des Îles du Vent est le deuxième plus ancien (52,7 % des logements ont été construits avant 1997) après les Australes, laissent à supposer que les logements construits dans les Îles du Vent sont plus durables que ceux construits dans les quatre autres subdivisions.

TABLE 2. Evolution du nombre de logements par subdivision entre 2012 et 2017

Subdivision	Nombre de logements en 2012	Nombre de logements en 2017	Evolution du nombre de logements (%)	Part de logements récents (%)	Part de logements disparus (%)
Polynésie française	88 370	94 582	7,0	9,5	3,2
Îles du Vent	64 557	69 567	7,8	9,5	2,5
Îles Sous le Vent	11 939	12 529	4,9	9,6	5,1
Marquises	3 305	3 428	3,7	9,1	5,7
Australes	2 319	2 414	4,1	7,5	3,7
Tuamotu-Gambier	6 250	6 644	6,3	10,7	5,1

Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2012, 2017

La préférence pour le logement de type individuel perdure

La Polynésie française est caractérisée par un parc de logements majoritairement (86,3 %) de type individuel. La part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements a augmenté de 1,1 % entre 2012 et 2017. Elle augmente aussi légèrement pour les résidences principales passant de 71,4 % en 2012 à 73,7 % en 2017. Le parc des maisons individuelles se renouvelle cependant moins en 2017 avec 7,5 % des résidences principales construites depuis 2013 contre 10,5 % entre 2008 et 2012.

Les immeubles collectifs représentent 11,4 % des logements. Leur proportion est en légère baisse (- 1,3 %) par rapport à 2012. Ils représentent 9,9 % des résidences principales en 2017. Ils se situent essentiellement sur l'île de Tahiti (95,1 %), où 6,9 % de la population y réside.

La taille moyenne des ménages dans un immeuble collectif est de 2,6 personnes par logement, soit plus faible que la moyenne générale. Ces immeubles ont été, pour un tiers d'entre eux, construits à partir de 2008.

Le reste des logements représente 2,4 % des habitations dont 2,2 % relèvent de l'habitat précaire.

TABLE 3. Type de logement en Polynésie française selon leur date de construction

	Avant 1997	de 1997 à 2002	De 2003 à 2007	De 2008 à 2012	2013 ou après
Maison individuelle	52,9	15,5	12,4	10,8	8,5
Immeuble collectif	34,6	17,6	14,4	19,0	14,4
Autre type d'habitat	33,8	13,4	13,9	15,4	23,5

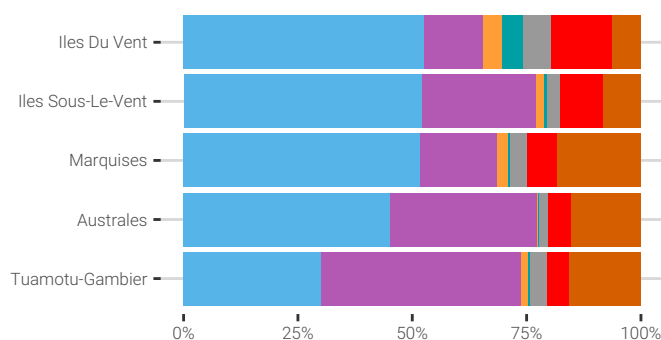
2

Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2017

La proportion de propriétaires reste stable

Les statuts d'occupation des logements de Polynésie française sont identiques à ceux du précédent recensement de 2012. Sept ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale, deux sur dix sont locataires et un sur quinze est logé gratuitement.

Fig. 2. Statut d'occupation des logements en Polynésie française par subdivision



Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2017

Aux Îles du Vent, la part de propriétaires est supérieure (77,0 %) à celle des autres subdivisions. Son taux de propriétaires en indivision (12,9 %) est faible, à l'inverse de celui des Tuamotu-Gambier, où ce statut d'occupation est le plus courant (43,6 %).

La part des locataires est plus élevée aux Îles du Vent (19,3 %) alors qu'elle est seulement de 7,0 % aux Australes.

Enfin, les personnes logées gratuitement sont proportionnellement plus nombreuses dans les archipels éloignés. Cela concerne notamment 18,3 % des logements aux Marquises.

La taille des ménages reste stable

La taille des logements est restée stable en 2007, 2012 et 2017 avec 3,0 pièces en moyenne. Le nombre moyen de pièces s'élève à 3,1 pour les résidences principales en 2017 avec un nombre moyen de 3,5 personnes (en 2012 : 3,2 pièces pour 3,5 personnes). Le nombre moyen de personnes par résidence principale est sensiblement égal dans chacune des subdivisions, entre 3,4 et 3,6 habitants par logement.

Une résidence principale sur dix comporte une seule pièce, elles accueillent 19 470 individus (soit 7,2 % de la population) parmi lesquels 2 563 habitent seuls, soit 0,9 % de la population totale. En moyenne, on compte 2,5 personnes par logement d'une pièce. Entre 2012 et 2017, le nombre de personnes vivant seules dans leur logement d'une pièce a augmenté de 22,7 %.

En 2017, les logements de deux pièces constituent 20,3 % des résidences principales où vivent 45 870 personnes, soit 16,8 % de la population. Ils sont majoritairement occupés par des personnes seules, des couples sans enfant ou avec un seul enfant. En moyenne, on compte 2,9 personnes par logement. Les logements de trois pièces sont les plus nombreux et représentent 34,2 % des résidences principales où résident 89 910 personnes, soit 33,0 % de la population. On compte en moyenne 3,4 personnes par logement. Un tiers de ces résidences sont occupées par des couples sans ou avec un enfant. Les logements de quatre pièces concentrent un quart des résidences principales. Ils accueillent 75 100 personnes, soit 27,6 % de la population, en particulier des ménages composés de couples avec un ou deux enfants mais aussi des ménages composés de deux familles. En moyenne, 4,0 personnes y logent. Les grandes résidences (cinq pièces et plus) représentent 10,9 % des résidences principales et logent 41 950 personnes, soit 15,4 % de la population. La concentration de ménages composés de deux familles avec ou sans personne seule y est plus grande, avec en moyenne 5,0 personnes par logement.

La construction de logements collectifs s'accélère

Les logements construits après 2012 accueillent 20 612 habitants. Seuls 71,2 % des nouveaux logements sont des résidences principales, 15,4 % sont des logements vacants, 11,2 % des résidences secondaires et 2,2 % sont des logements occasionnels.

Ces nouveaux logements comptent 76,9 % de maisons individuelles et 17,2 % de logements collectifs. La proportion de logements collectifs parmi les logements récents est donc bien plus forte que dans l'ensemble du parc où ils ne sont que 10,9 %.

Il y a donc une forte poussée de la construction de logements collectifs en Polynésie française, 47,8 % des logements collectifs ont d'ailleurs été construits après 2002 contre 31,7 % de l'habitat individuel.

...Cependant, leur part dans l'ensemble du parc diminue

Près de la moitié des logements sortis du parc entre 2013 et 2017 sont des logements collectifs. En effet, en 2012, 10 535 logements collectifs étaient recensés alors qu'en 2017, 10 742 logements sont recensés, soit 207 logements supplémentaires. Le nombre de logements collectifs construits entre 2013 et 2017 étant de 1 552, 1 345 logements sont donc sortis du parc, soit un taux de 12,8 %.

Les nouveaux logements collectifs ont un haut taux de vacance résidentielle

La part des individus occupant un logement récent dans un logement collectif est de 12,0 % contre 82,3 % dans un logement individuel. Ceci s'explique par un taux d'occupation plus faible : 62,1 % des logements collectifs sont des résidences principales contre 73,2 % des logements individuels.

Le taux de vacance en est le principal responsable : 32,1 % des logements collectifs récents sont des logements vacants contre seulement 12,3 % des logements individuels. La vacance des logements individuels s'explique davantage par le nombre de résidences occasionnelles, on en compte 12,7 % parmi les logements individuels récents contre 4,4 % parmi les logements collectifs. Si le fort taux de vacance peut s'expliquer en partie par un délai de latence entre l'achèvement de la construction et son occupation, ce n'est pas la seule explication. Près d'un quart (24,4 %) des logements construits à Tahiti entre 2013 et 2017 sont des logements collectifs dont 33,3 % de logements vacants contre seulement 13,4 % pour les logements individuels.

TABLE 4. Catégorie de logement par type de construction sur les logements construits après 2012

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements occasionnels	Total
Habitat individuel	5 065 73,2%	128 1,9 %	850 12,3%	877 12,7%	6 921
Habitat collectif	963 62,1%	23 1,5%	498 32,1%	68 4,4%	1 552
Autre type d'habitat	381 71,9%	45 8,5%	42 7,9%	62 11,7%	530
Total	6 409 71,2%	196 2,2%	1 390 15,4%	1 007 11,2%	9 003

Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2017

On construit davantage de résidences secondaires dans les archipels éloignés

Depuis 2013, 15,5 % des logements construits sont des résidences secondaires, en supposant qu'ils ont été construits dans cette optique. Les disparités sont grandes entre les Îles du Vent et le reste de la Polynésie française. C'est particulièrement vrai aux Australes où 21,7 % des nouveaux logements sont des résidences secondaires contre seulement 9,6 % aux Îles du Vent.

L'habitat précaire se développe dans les archipels éloignés

L'habitat précaire (construction provisoire, habitation de fortune, tente) représente 2,2 % des logements de Polynésie française. Il en représentait 1,9 % en 2012. L'habitat précaire, par essence non durable, ne peut être que d'apparition récente. De fait, 5,8 % des constructions ont été réalisées après 2012. De fortes disparités sont constatées selon les subdivisions. Ainsi, 14,4 % des nouveaux logements recensés aux Marquises sont considérés comme précaires, 13,3 % aux Australes et 10,5 % aux Tuamotu-Gambier. Ce phénomène est moins marqué aux Îles Sous-le-Vent (6,2 %) et aux Îles du Vent (4,7 %).

TABLE 5. Catégorie de logement par subdivision sur les logements construits depuis 2013

Subdivision	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements occasionnels
Iles Du Vent	70,5%	9,6%	18,1%	1,8%
Iles Sous-Le-Vent	76,8%	14,6%	6,5%	2,1%
Marquises	70,5%	17,0%	7,1%	5,4%
Australes	70,6%	21,7%	6,7%	1,1%
Tuamotu-Gambier	68,7%	14,7%	11,5%	5,0%
Moyenne	71,4%	15,5%	10,0%	3,1%

Source : INSEE, ISPF Recensement de la population 2017

Définitions

Le logement est défini du point de vue de son utilisation : c'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories :

Le **logement ordinaire** est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

- Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
- Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.
- Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).
- Un **logement vacant** est un logement inoccupé.

Un **habitat précaire** est une habitation réalisée avec des matériaux de récupération ou des matériaux dont l'usage premier n'est pas l'habitation.








Un **logement sorti du parc** est un logement ayant perdu son statut d'habitation (logement détruit, réaffecté à un autre usage locaux commerciaux, garage...).

Un ménage est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Sources

Recensement de la population : le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en Polynésie française et la connaissance de leurs principales caractéristiques (sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement). Depuis 1983, sept recensements ont été réalisés en partenariat avec l'Insee. Le dernier recensement date du 18 août 2017.

Télécharger les données

-  Evolution du statut d'occupation des logements en Polynésie française entre 1988 et 2017 (Base 100 en 1988) (Fig. 1)
-  Catégorie de logement par subdivision en 2017 (Tab. 1)
-  Evolution du nombre de logements par subdivision entre 2012 et 2017 (Tab. 2)
-  Type de logement en Polynésie française selon leur date de construction (Tab. 3)
-  Statut d'occupation des logements en Polynésie française par subdivision (Fig. 2)
-  Catégorie de logement par type de construction sur les logements construits après 2012 (Tab. 4)
-  Catégorie de logement par subdivision sur les logements construits depuis 2013 (Tab. 5)

Bibliographie

- J. TORTERAT & M. BOLDUC (2018) *Le recensement de la population en Polynésie française en 2017*
- S. LEROY (2017) *Equipement des ménages en 2012*
- K. ELLACOTT (2014) *Les logements en Polynésie française en 2012*
- S. MERCERON (2013) *Le recensement de la population en Polynésie française en 2012*

Editeur	Institut de la statistique de Polynésie française
Collection	Points Etudes et Bilans
Numéro	1188
Auteur de la publication	Annick CHAGNE (ISPF) Alexandre ESCOUFLAIRE (INED) Julie PASQUIER (ISPF)
Rédacteur en chef	Patricia ANNEVILLE
Directeur de la publication	Nicolas PRUD'HOMME
Dépot légal	Décembre 2019
Informations	Immeuble Uupa - 1er étage 15 rue Edouard Ahnne BP 395 - 98713 Papeete Tahiti Polynésie française
Téléphone	+689 40 47 34 34
Fax	+689 40 42 72 52
Courriel	ispf@ispf.pf
Copyright	© ISPF, Papeete 2019 La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée
ISSN	1247-7370

