

L'évolution de l'offre de logements bon marché dans les régions métropolitaines de Java (Jakarta et Surabaya)

I Dewa Made Frendika SEPTANAYA

**Sous la direction de :
Olivier SEVIN – Professeur, Lettres Sorbonne Université**

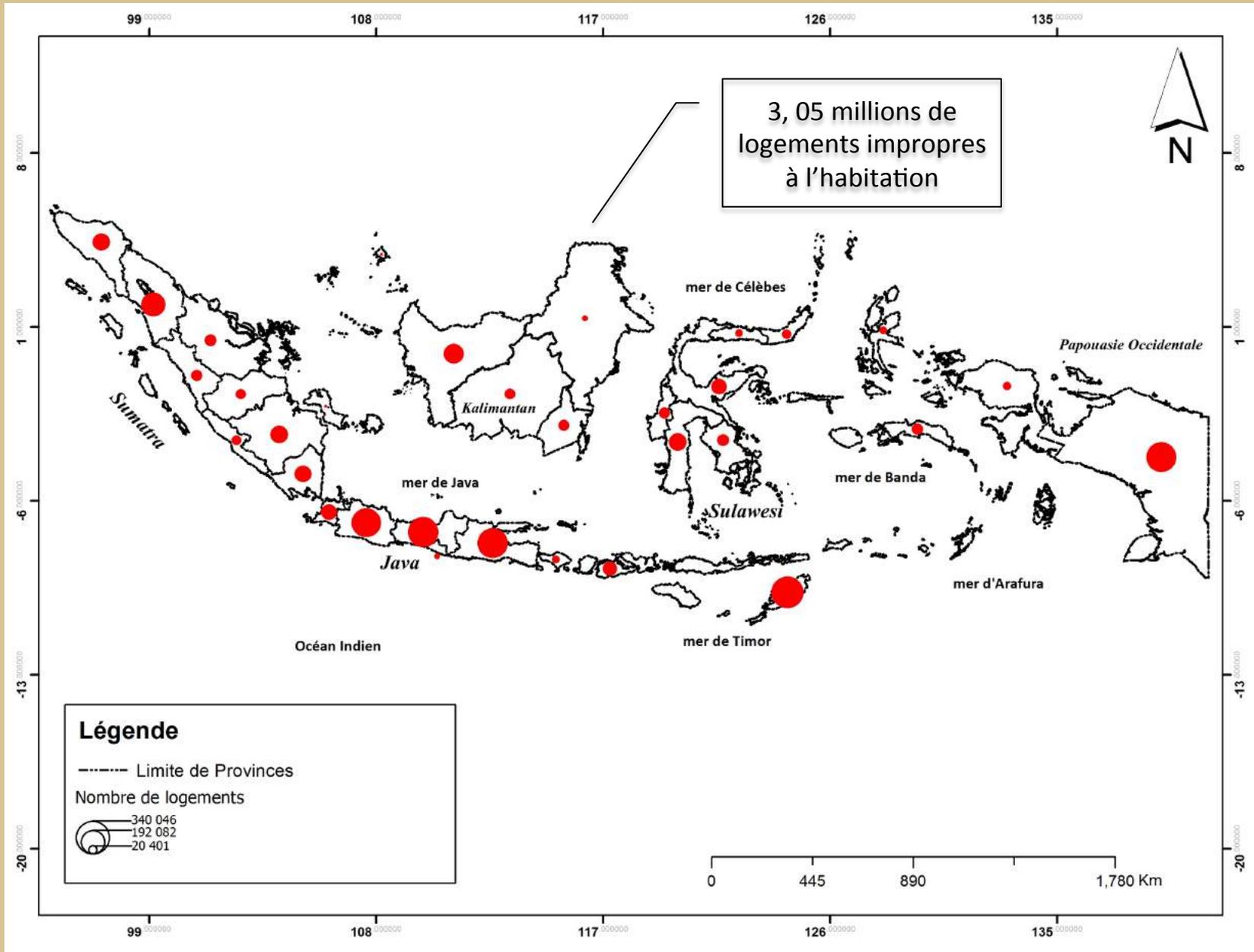
Prix Mahar Schützenberger

Le 25 avril 2019

Introduction

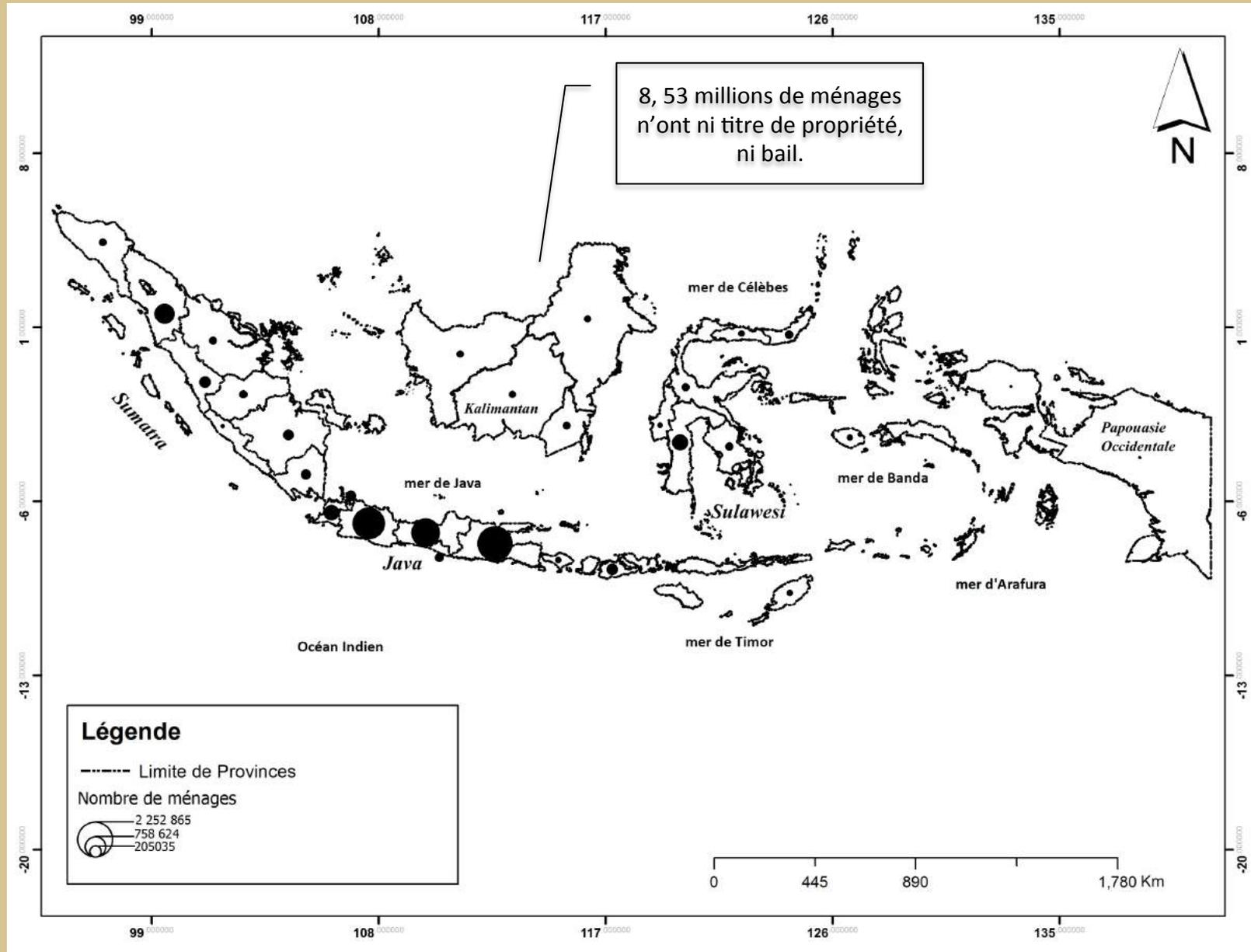
- Le logement est l'un des besoins fondamentaux de l'homme, comme la nourriture et le vêtement.
- « Chacun a le droit de vivre dans la prospérité physique et spirituelle, **d'avoir un logement**, et de jouir d'un environnement bon et sain, ainsi que le droit d'obtenir des soins médicaux (Article 28, paragraphe H, la Constitution de 1945 de la République de l'Indonésie).

Distribution des logements impropres à l'habitation en Indonésie



(Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, p.3)

Nombre de ménages qui n'ont ni titre de propriété, ni bail au niveau national



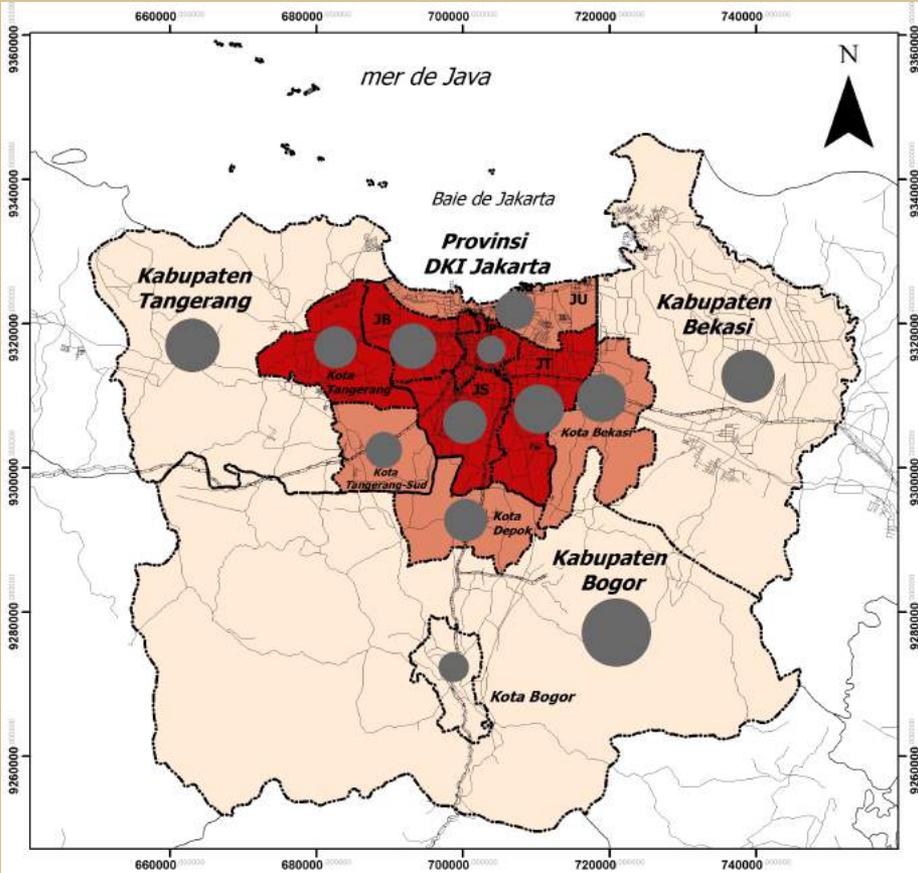
(Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, p.4)



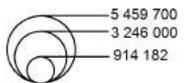
La crise du logement neuf au niveau régional

Région métropolitaine de Jakarta

Région métropolitaine de Surabaya



Population en 2015



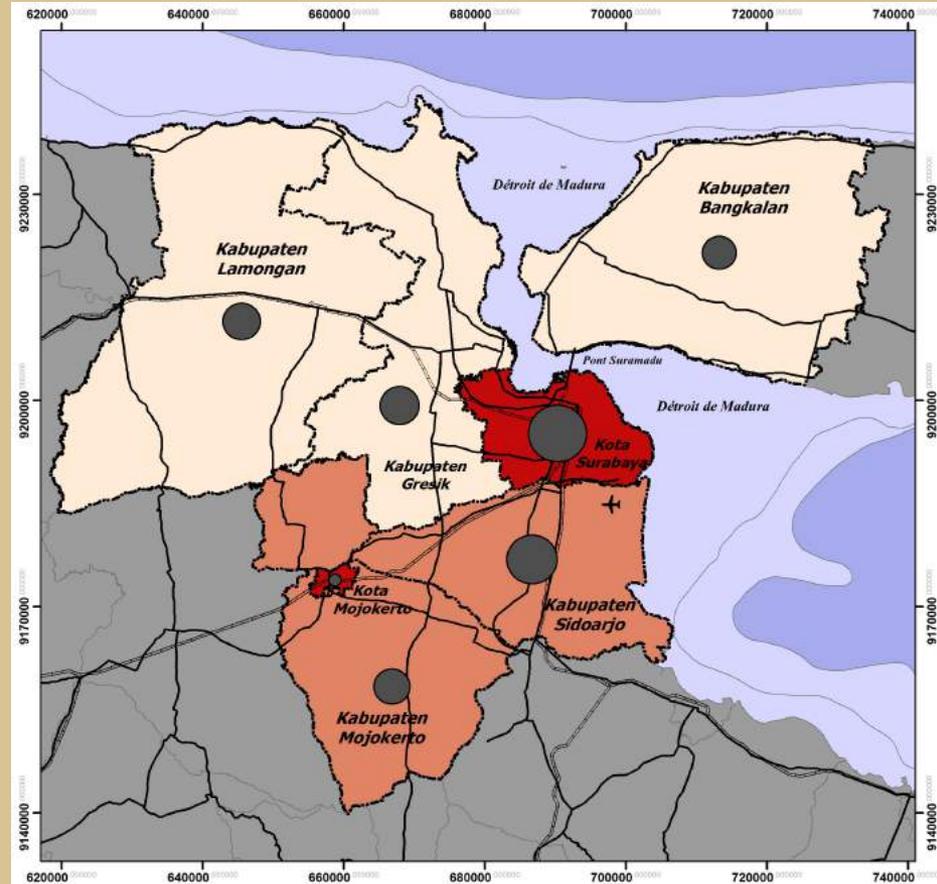
Densité en hab/km2



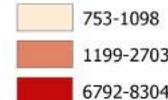
- Limite de kota/kabupaten
- Route principale
- Voie ferrée

Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription

DKI Jakarta
JP : Jakarta Pusat (centre)
JS : Jakarta Selatan (sud)
JU : Jakarta Utara (nord)
JB : Jakarta Barat (ouest)
JT : Jakarta Timur (est)



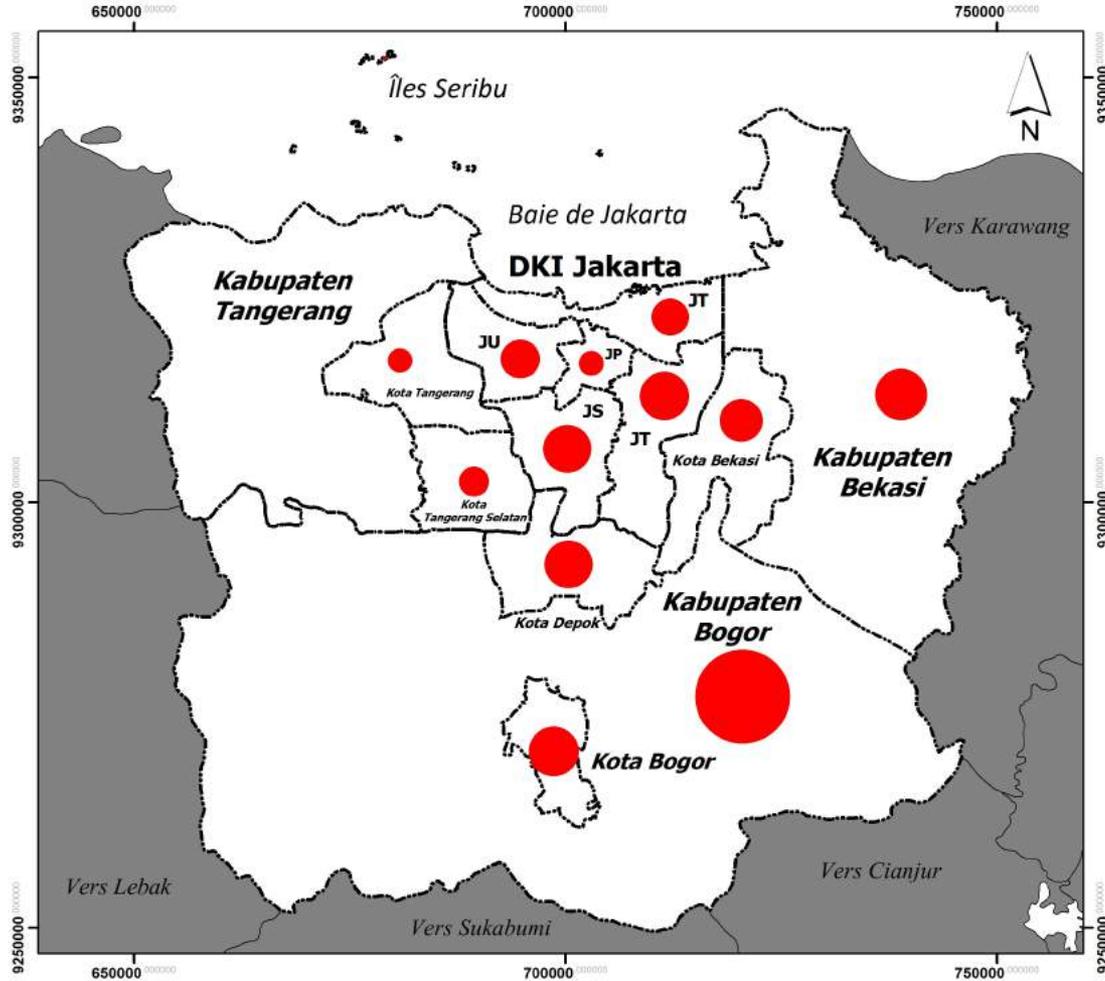
Densité en hab/km2 Population (hab)



- Limite de kabupaten/ kota
- Autoroute
- Voie ferrée
- ✈ Aéroport

Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription





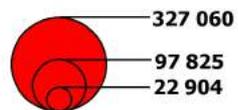
Pénurie de logements dans la région métropolitaine de Jakarta

(Source : RP3KP DKI Jakarta, 2016-2036, p. 2/108-115, *tabl.* 2.31-2.36 ; RP3KP Jawa Barat, 2012- 2032, p.4/7, *tabl.* 4.3 ; RP3KP Kota Tangerang, 2015-2035, p.3/7-8, *tabl.* 3.7-3.8 ; RP3KP Tangerang Selatan, 2014-2034, p. 5/21-23, *tabl.* 5.7)

Légende

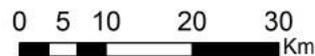
--- Limite de Kabupaten/ Kota

Pénurie de logements

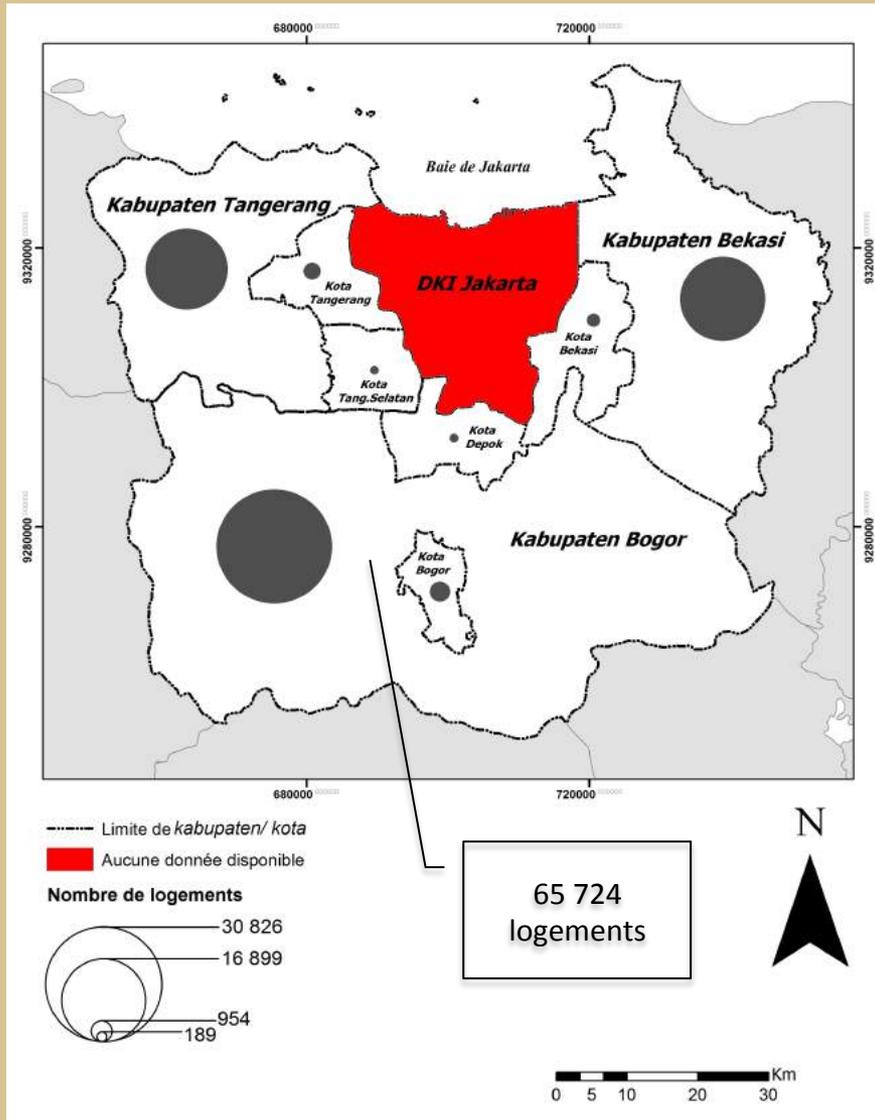


Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription

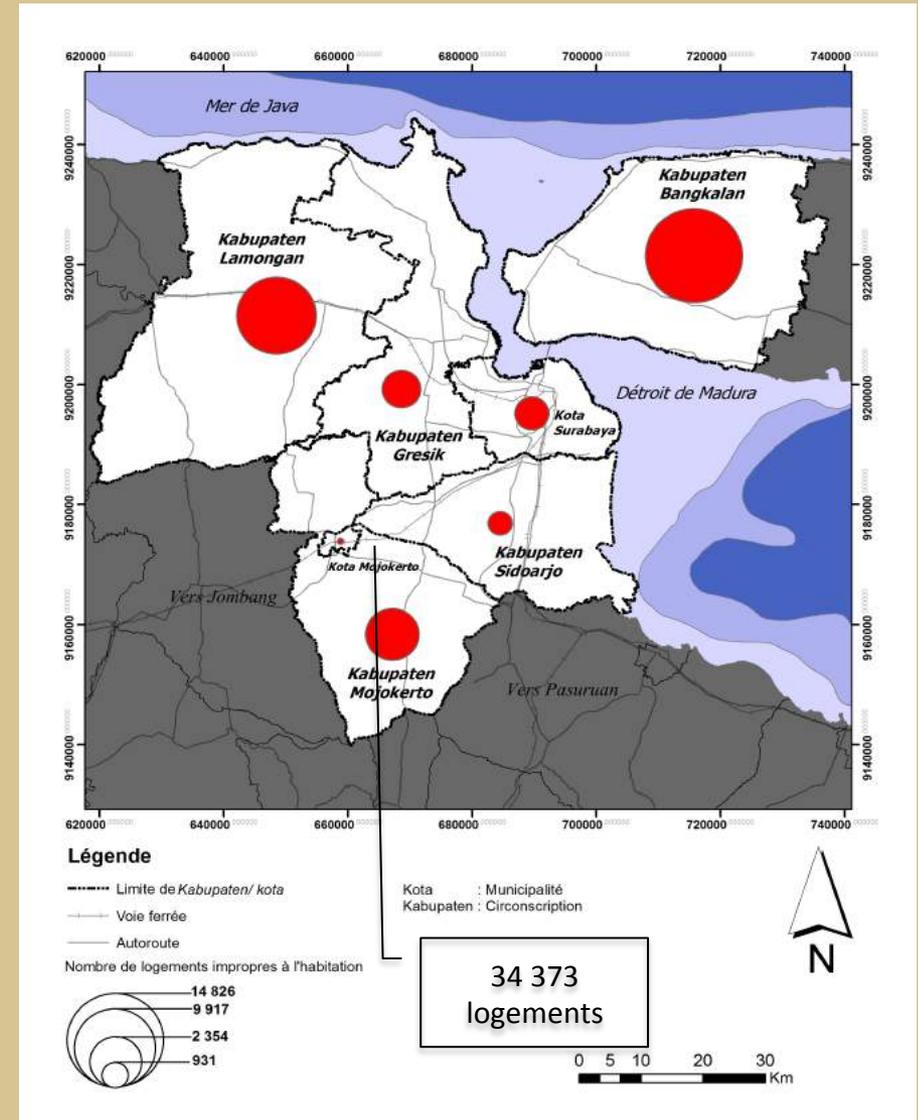
DKI Jakarta
JP : Jakarta Pusat (centre)
JS : Jakarta Selatan (sud)
JU : Jakarta Utara (nord)
JT : Jakarta Timur (est)
JB : Jakarta Barat (ouest)



Logements impropres à l'habitation dans les régions métropolitaines de Jakarta et de Surabaya

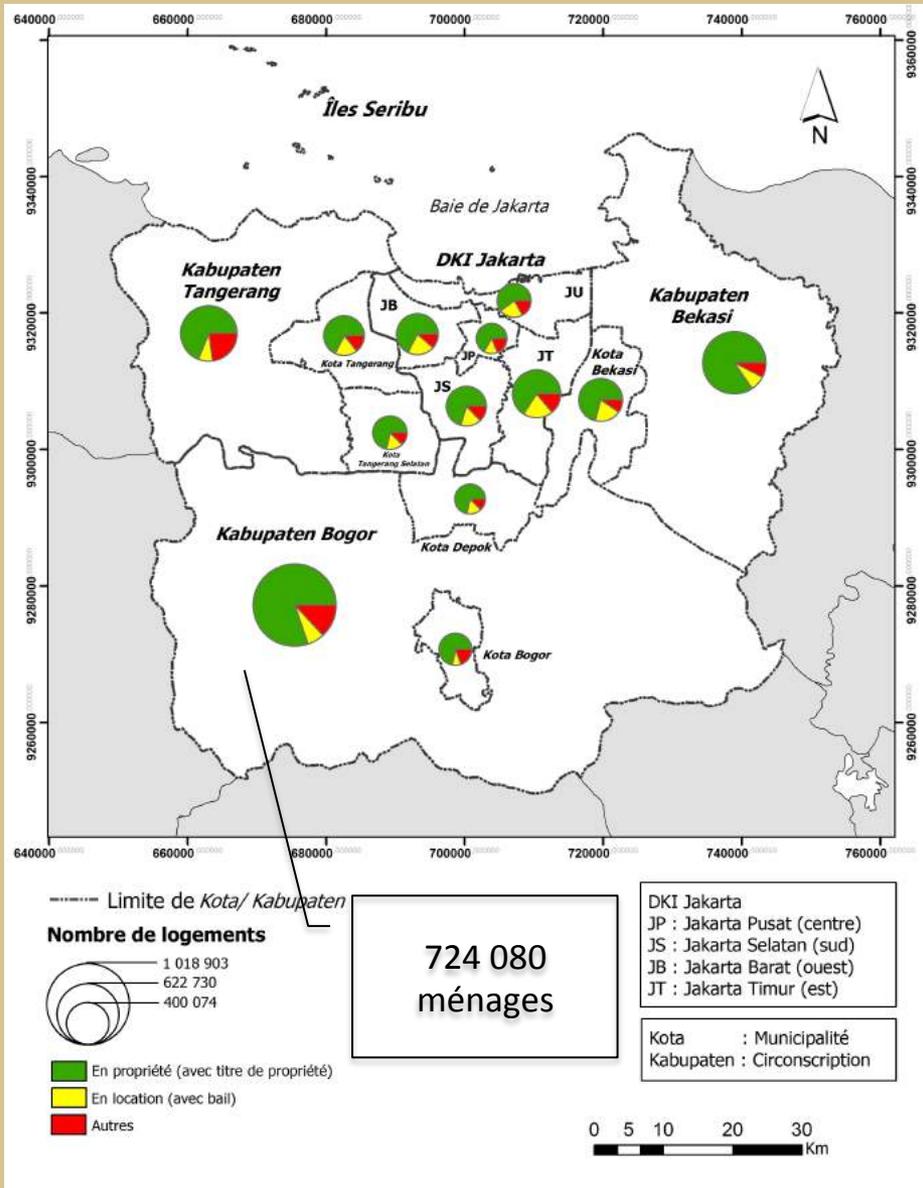


Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, p.14-15, tabl, 12-14

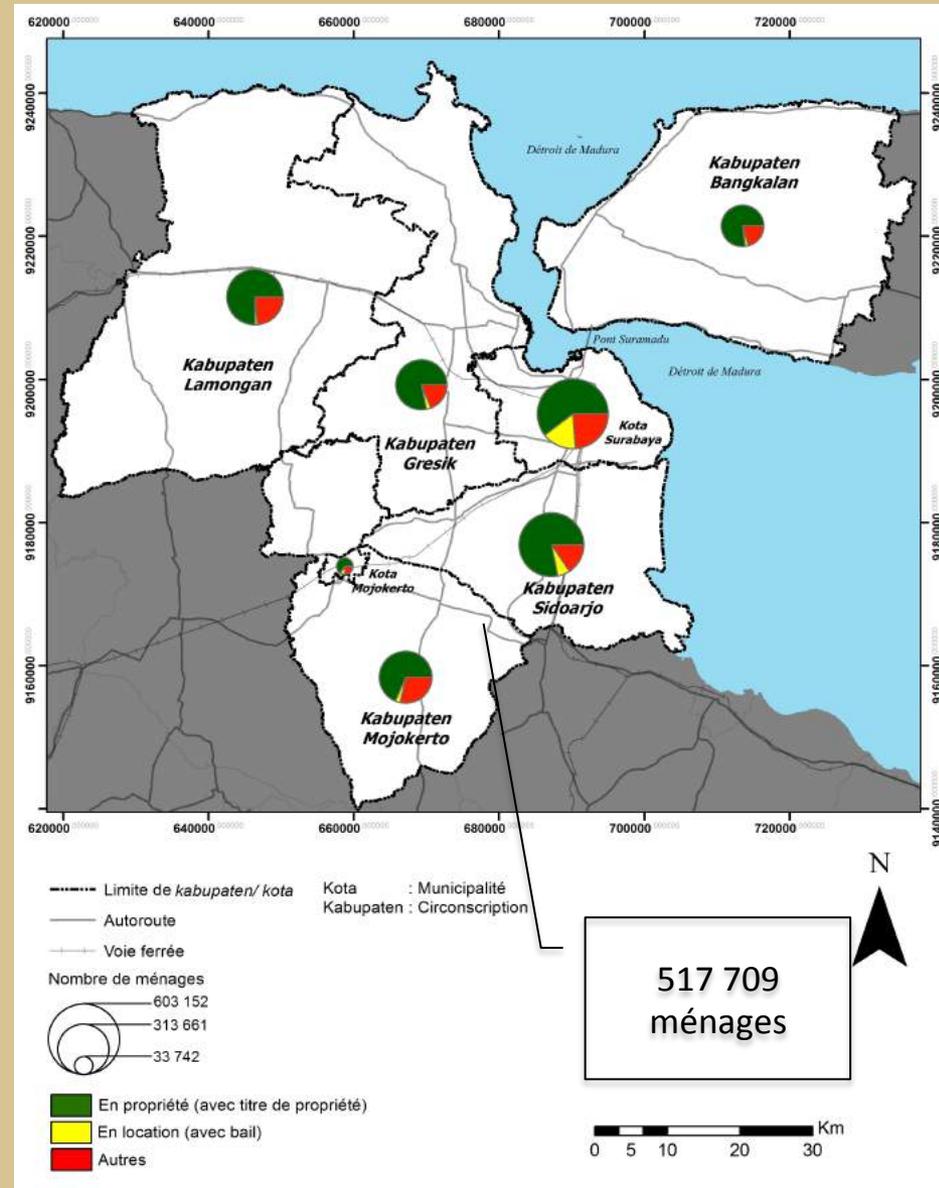


Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, p.17, tabl. 16

Statut des logements dans les régions métropolitaines de Jakarta et de Surabaya

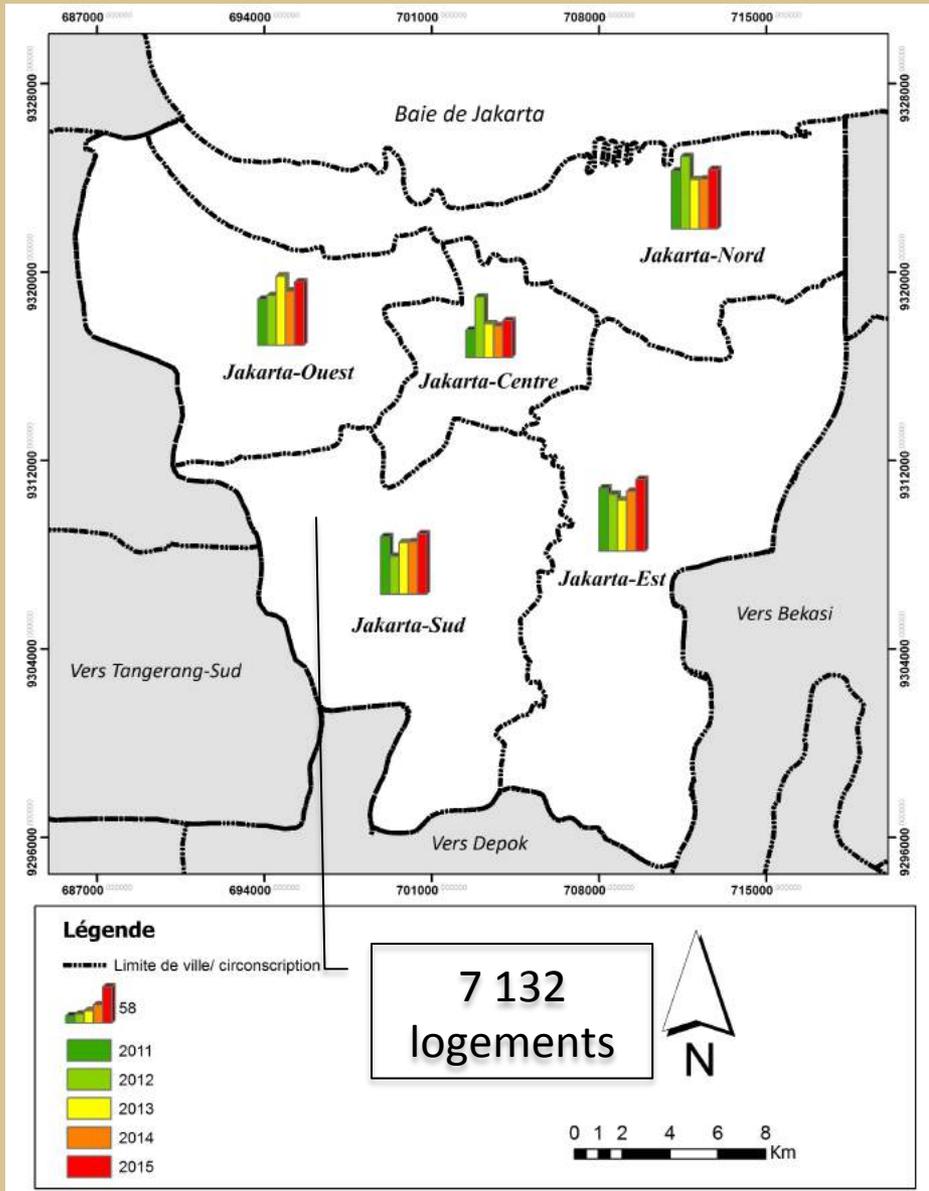


(Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016b, p. 13-18, tabl. 12.13.17)



(Source: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016b, p. 16-17, tabl. 16)

Nombre d'incendies dans la province de DKI Jakarta



Incendies dans le quartier de Taman Kota situé dans le district de Krembangan (Jakarta-Ouest)



Source : <https://metro.tempo.co/read/1074874/anies-baswedan-pasok-tangki-air-ke-korban-kebakaran-di-taman-kota/full&view=ok>, consulté le 3 mai 2018



(A)



(B)

(A) Couloir qui sert à réguler la circulation de l'air et l'éclairage ; (B) Couloir converti en chambre

Source: Cliché de l'auteur, février-août 2017

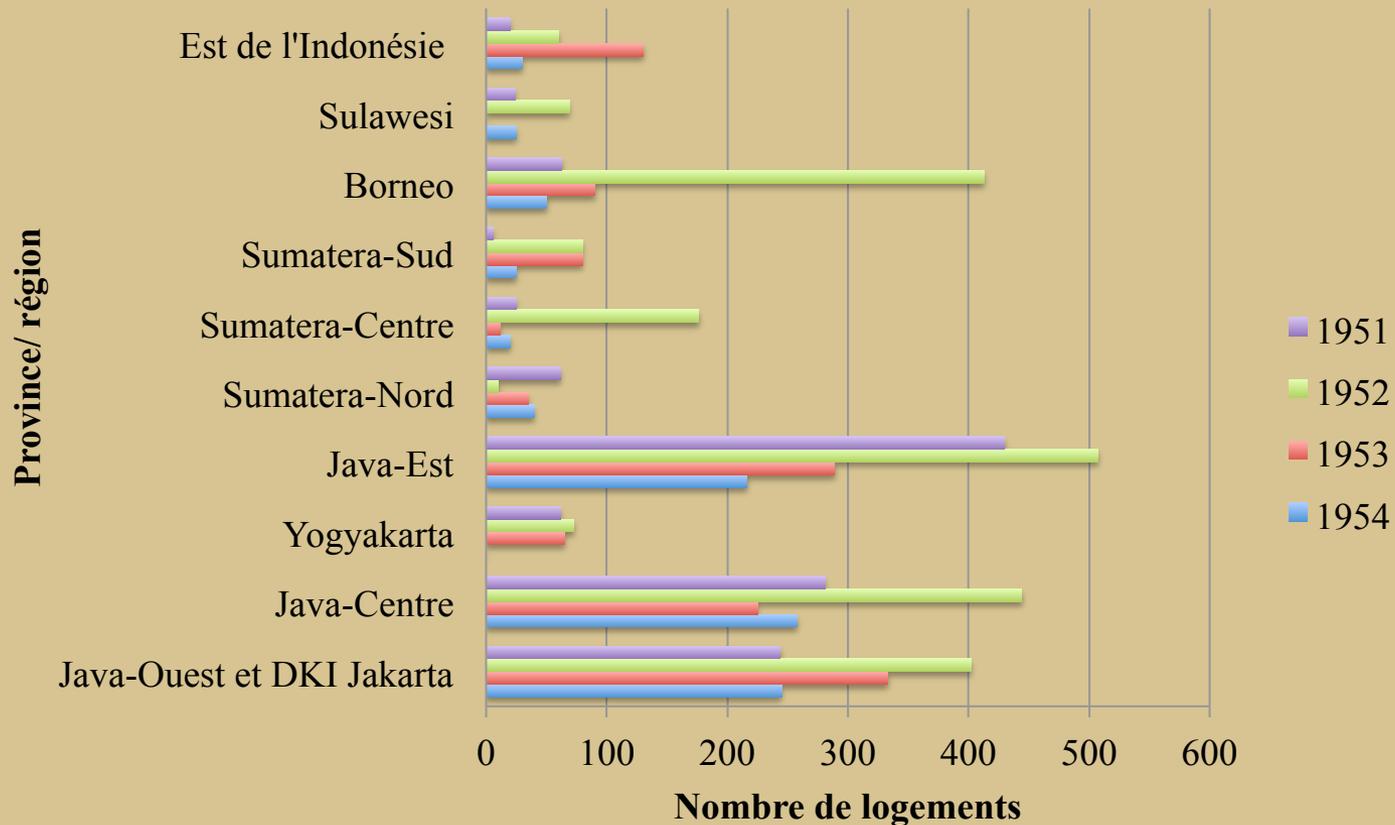
An aerial photograph of a city with several tall, modern apartment buildings. The buildings are densely packed and feature balconies. The surrounding area includes lower-rise residential buildings and some greenery. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the text.

Une offre de logements insuffisante



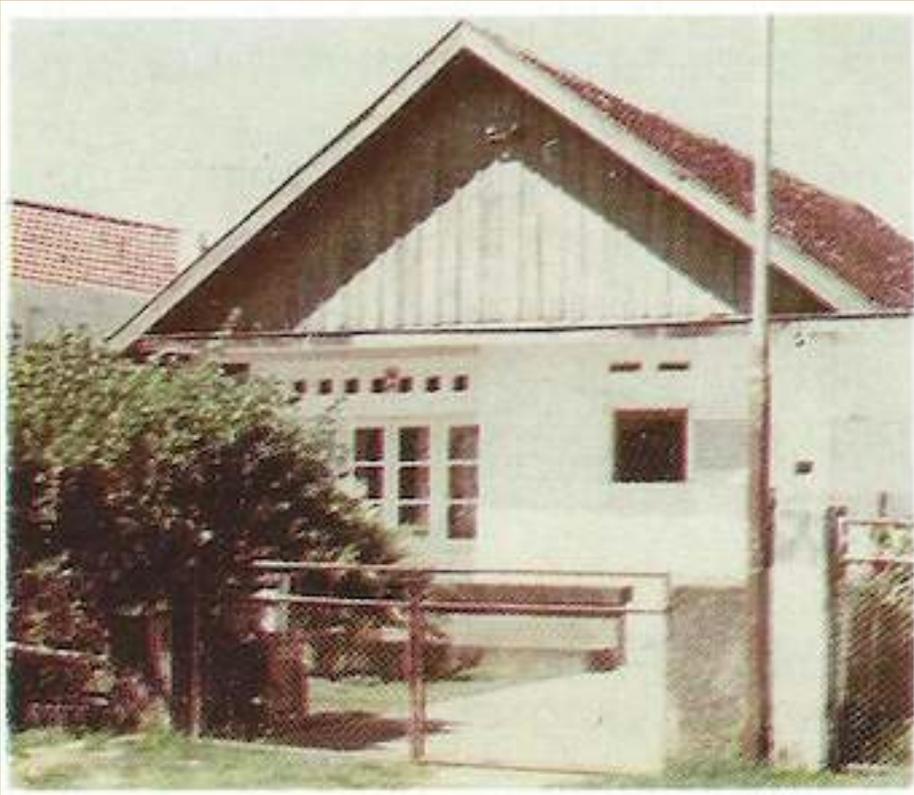
**« Ordre Ancien »
(1959-1965)**

La construction de logements neufs par le *Djawatan Perumahan Rakjat*



(Source : Colombjin, 2010, p.342)

Exemple de logements construits par *Yayasan Kas Pembangunan (YKP)*



(Source : Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1995, p. 146)



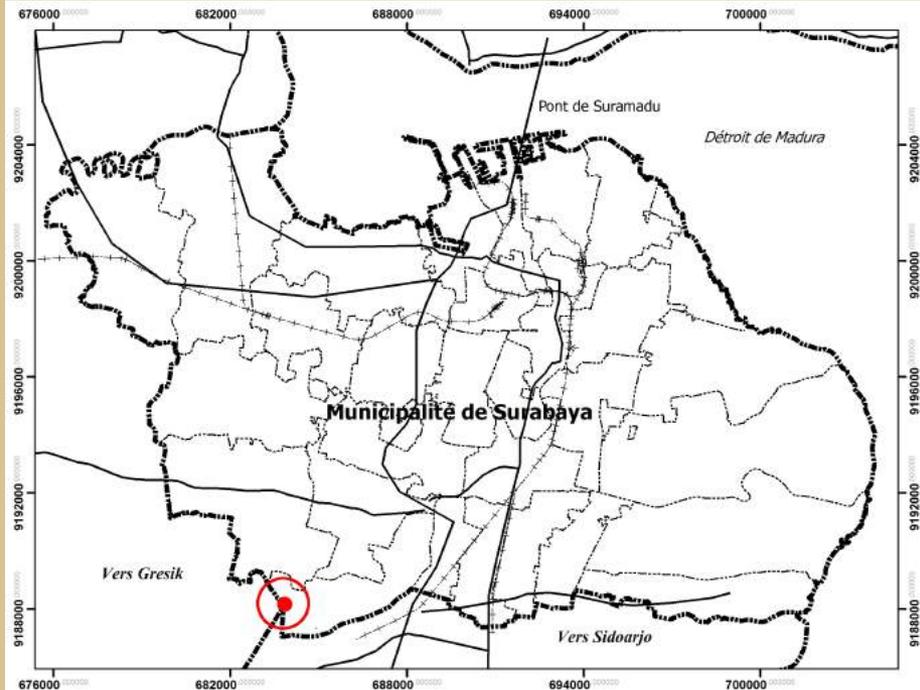
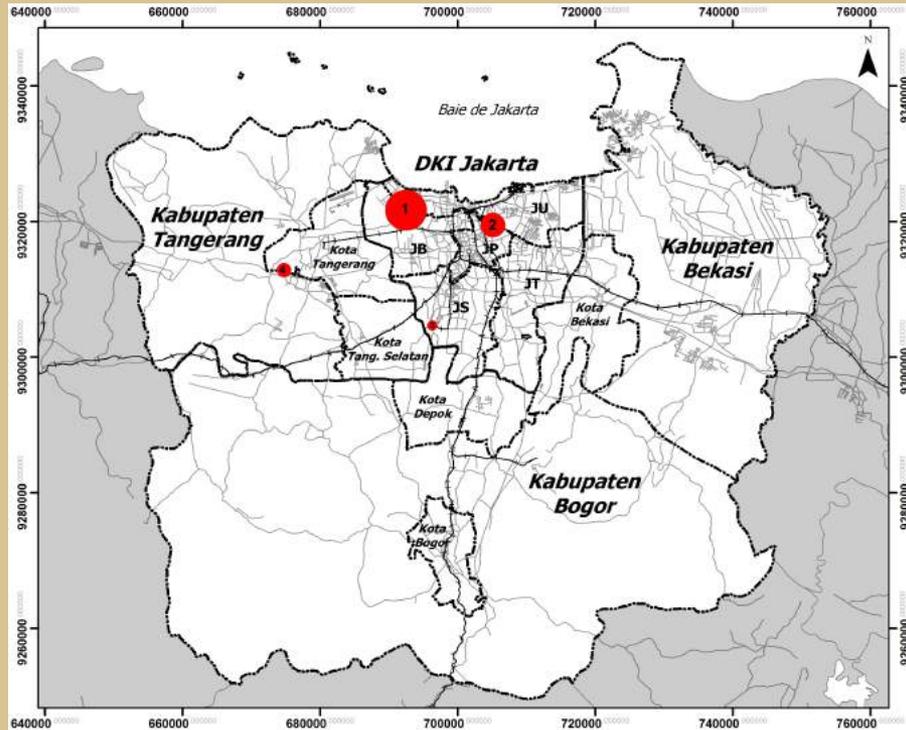
« Ordre Nouveau »
1966-1998

**« Maison individuelle sommaire » construite par
Perumnas durant « l'Ordre Nouveau »**



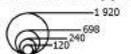
(Source : Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1995, p. 202)

Rusunawa construits par Perumnas dans les régions métropolitaines de Jakarta et de Surabaya



- Limite de kabupaten/ kota
- Autoroute
- +— Voie ferrée

Nombre d'appartements



- 1 : Rusunawa Cengkareng (Bumi Cengkareng Indah)
- 2 : Rusunawa Kemayoran
- 3 : Rusunawa Pasar Jum'at
- 4 : Rusunawa Manis Jaya

Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription

DKI Jakarta
JP : Jakarta Pusat (centre)
JS : Jakarta Selatan (sud)
JU : Jakarta Utara (nord)
JB : Jakarta Barat (ouest)
JT : Jakarta Timur (est)



Le Rusunawa Manis Jaya construit par Perumnas dans la ville de Tangerang
(Source: Cliché de l'auteur, mars 2017)



Rusunawa Waru Gunung construit par Perumnas
(Source: Cliché de l'auteur, février 2017)

- Limite de municipalité/circonscription
 - Limite de district
 - Autoroute
 - +— Voie ferrée
- Rusunawa Waru Gunung**

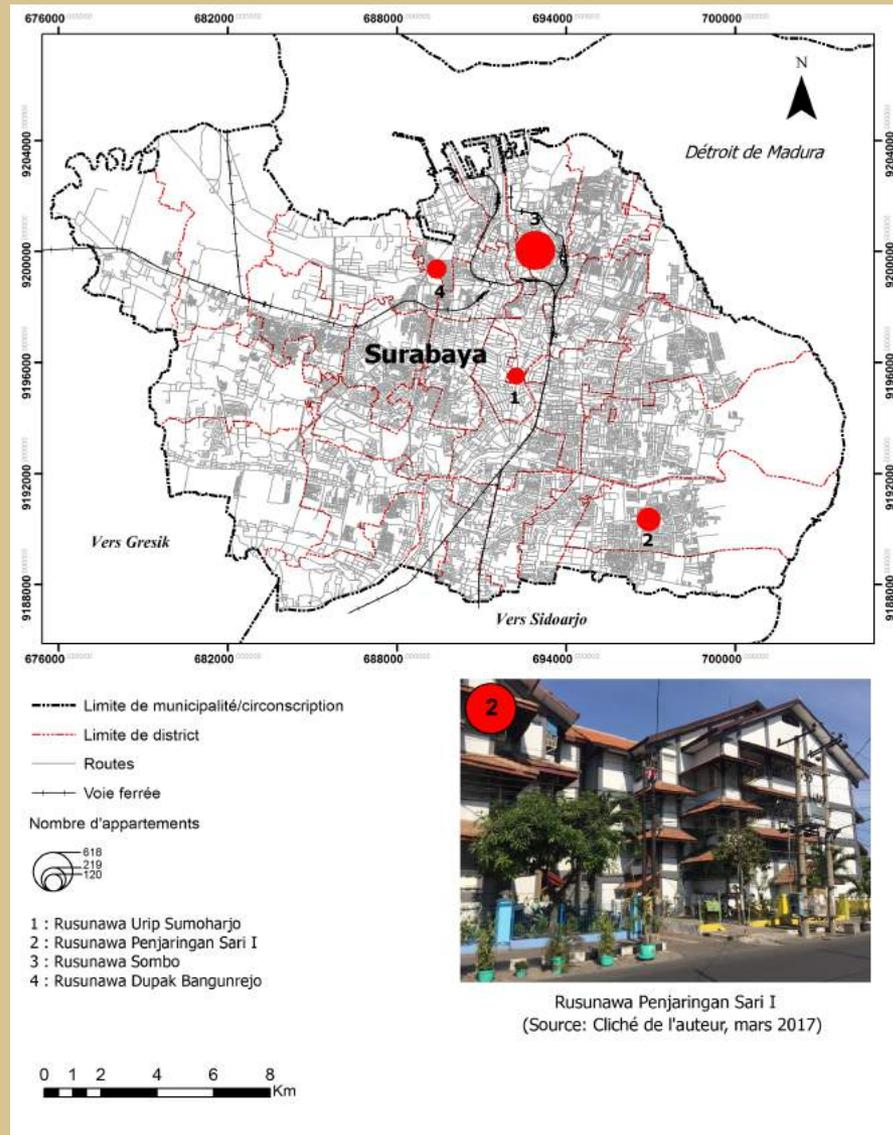


Rusunawa financés par le budget local (APBD), contribution des promoteurs privés et des entreprises publiques locales (BUMD)



(Source: Données communiqu es par les fonctionnaires du Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta-en 2017)

Rusunawa financés par le budget de l' tat (APBN)



(Source : Données communiqu es par les fonctionnaires du Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur en 2017)



La Réforme/ Démocratie décentralisée



1998-présent



« La Réforme/ Démocratie décentralisée »

Centralisation, décentralisation ou recentralisation ?

Démocratie décentralisée et nouvelle politique du logement

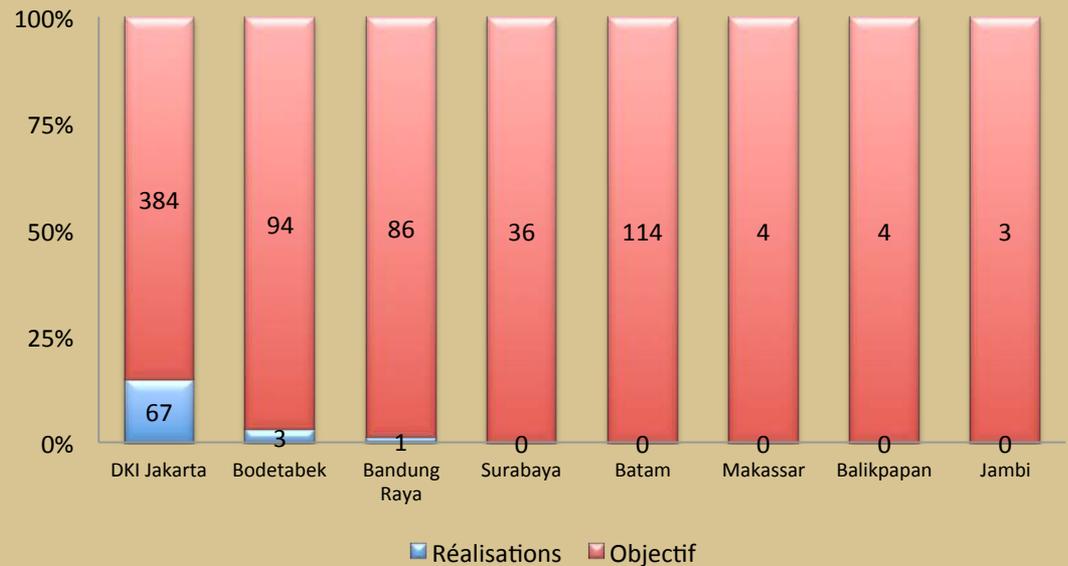
La mise en œuvre du programme des « mille tours »



**Rusunami Pulo Gebang
construit par Perumnas et
Primaland Internusa
Development dans le cadre
du programme des « mille
tours »**

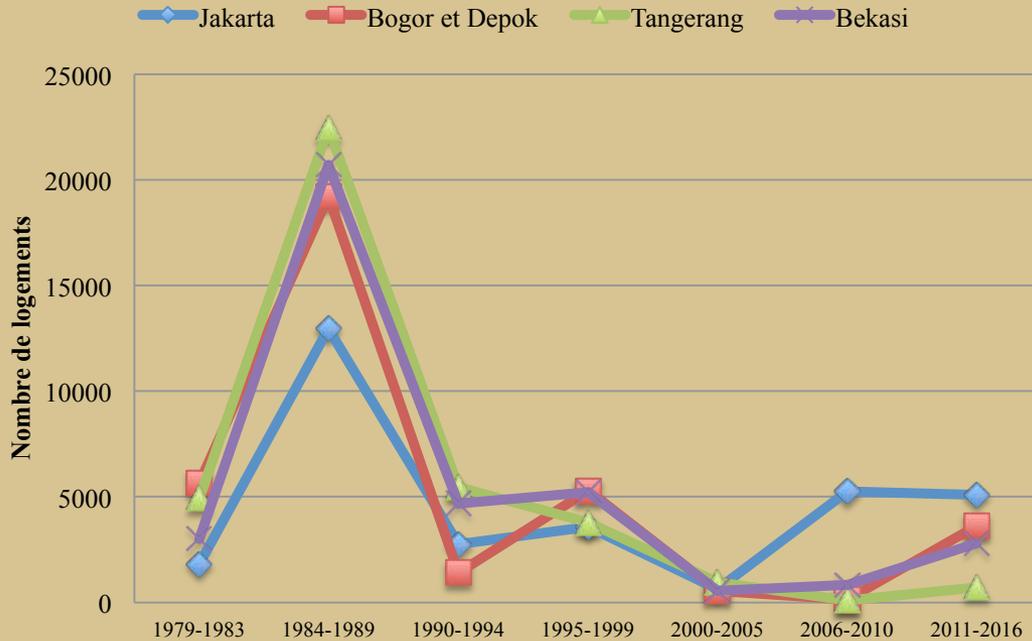
(Source : Perumnas, 2014, p. 81)

**La réalisation du programme
des « mille tours »**



(Source : HUDmagz, édition de 3. 3. 2013, p.8)

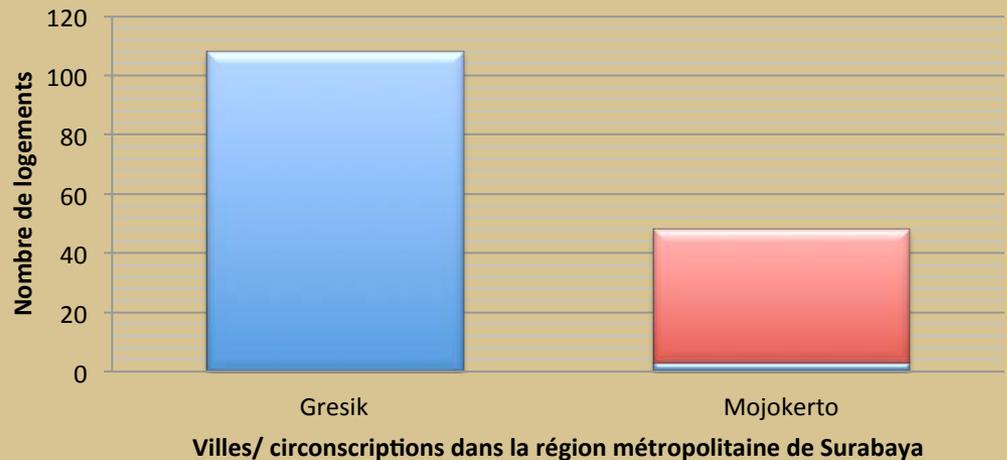
La productivité de *Perumnas* diminue



(Source : Winarso, 2000, p.138, *tabl.* 5.2, et BPS
Provinsi DKI Jakarta, 2001-2017)

Construction de logements neufs par *Perumnas* dans la région métropolitaine de Jakarta

■ Logements destinés à la classe moyenne supérieure ■ Logements bon marché



Construction de logements neufs par *Perumnas* dans la région métropolitaine de Surabaya en 2016

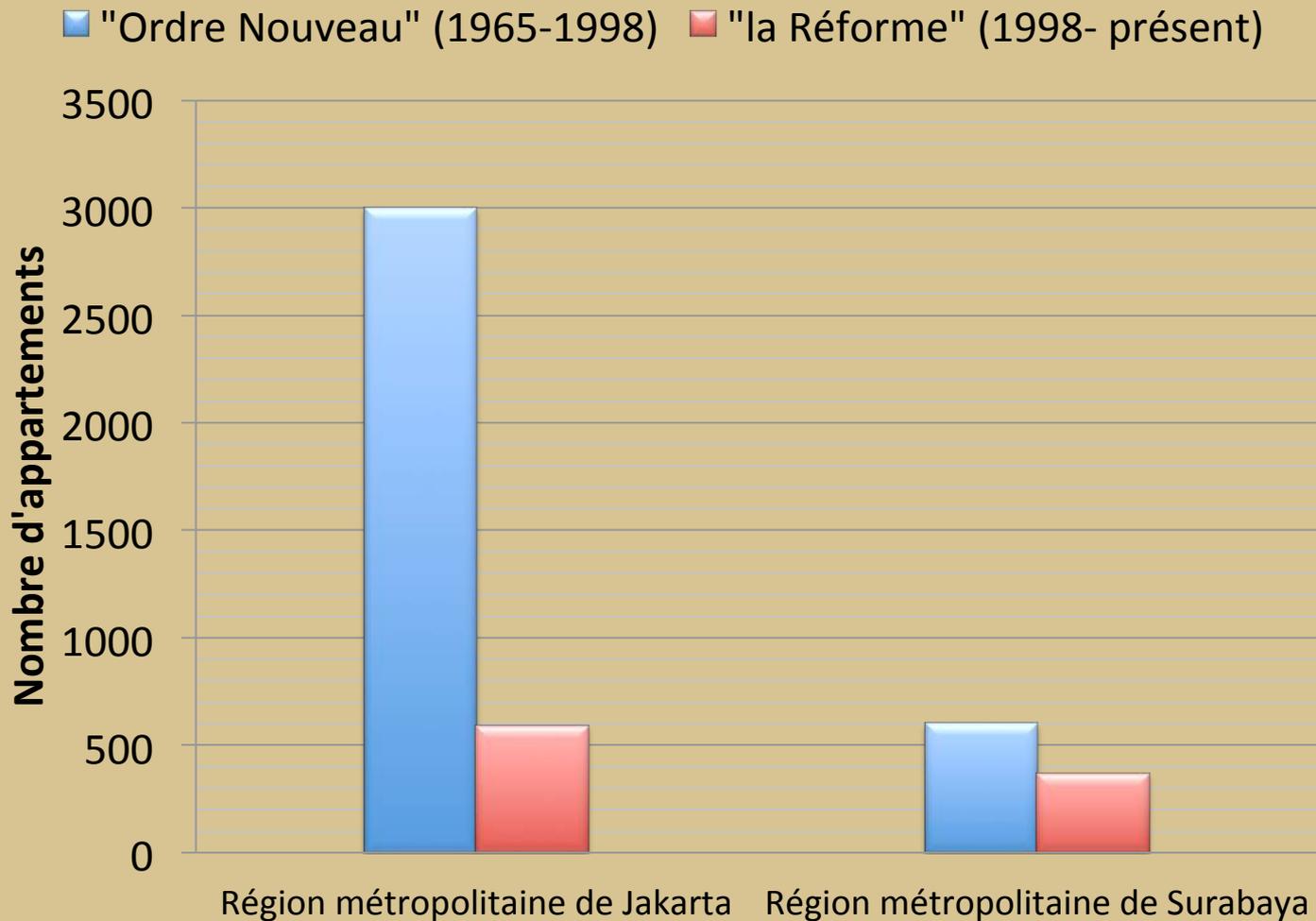
(Source : Données communiquées par les employés de *Perumnas* en 2017)

Logements destinés à la classe moyenne supérieure vendus dans le quartier de « Kota Baru Driyorejo » (Gresik)



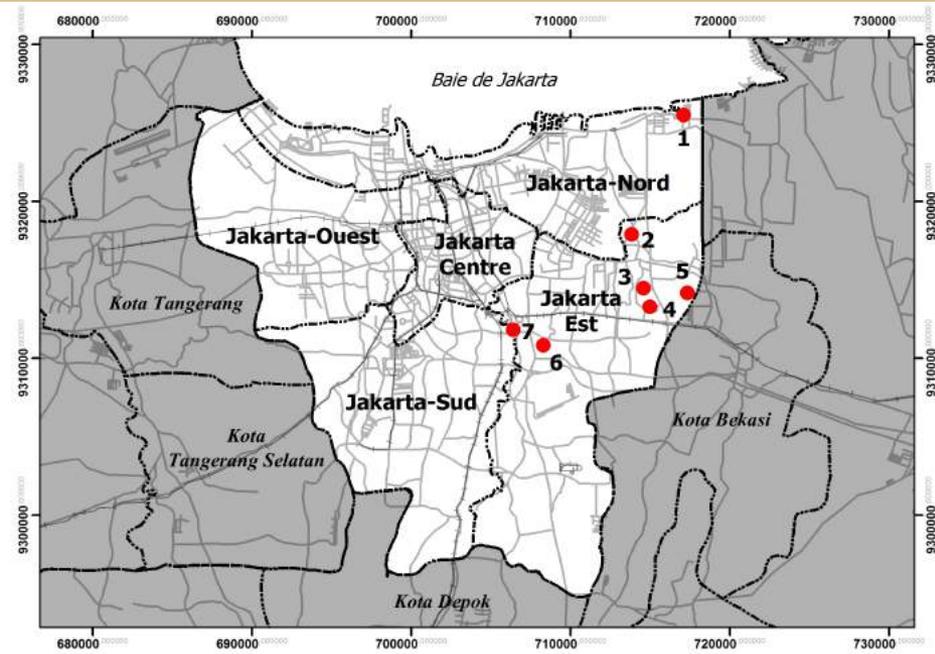
(Source : Cliché de l'auteur, février-aout 2017)

Construction de *rusunawa* durant « l'Ordre Nouveau » et « la Réforme »



(Source : Données communiquées par les employés de *Perumnas* en 2017)

Rusunawa financés par le Budget de l'État (APBN) dans les régions métropolitaines de Jakarta et de Surabaya



- Limite de kabupaten/ kota
- Routes
- Voie ferrée
- Province du DKI

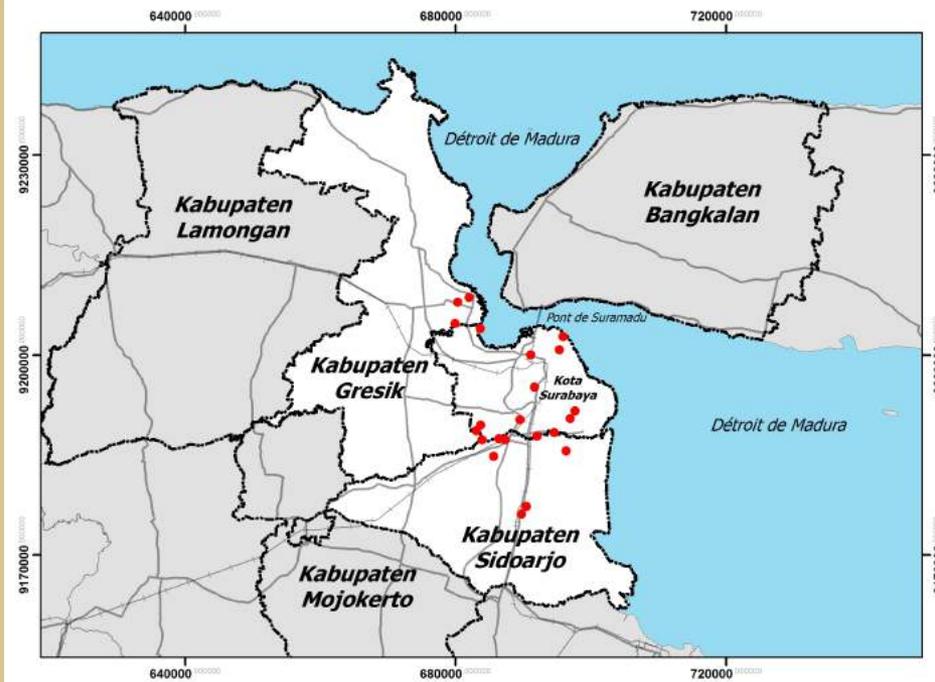
Emplacement des rusunawa financés par le Budget de l'État

● 1 rusunawa

Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription

Nom de Rusunawa :

- 1 : Rusunawa Marunda
- 2 : Rusunawa Cakung Barat
- 3 : Rusunawa Pinus Elok
- 4 : Rusunawa Komarudin
- 5 : Rusunawa Rawa Bebek
- 6 : Rusunawa Cipinang Besar Selatan
- 7 : Rusunawa Jatinegara Barat



- Limite de ville/ circonscription
- Autoroute
- Voie ferrée

Emplacement des Rusunawa financés par le budget de l'État

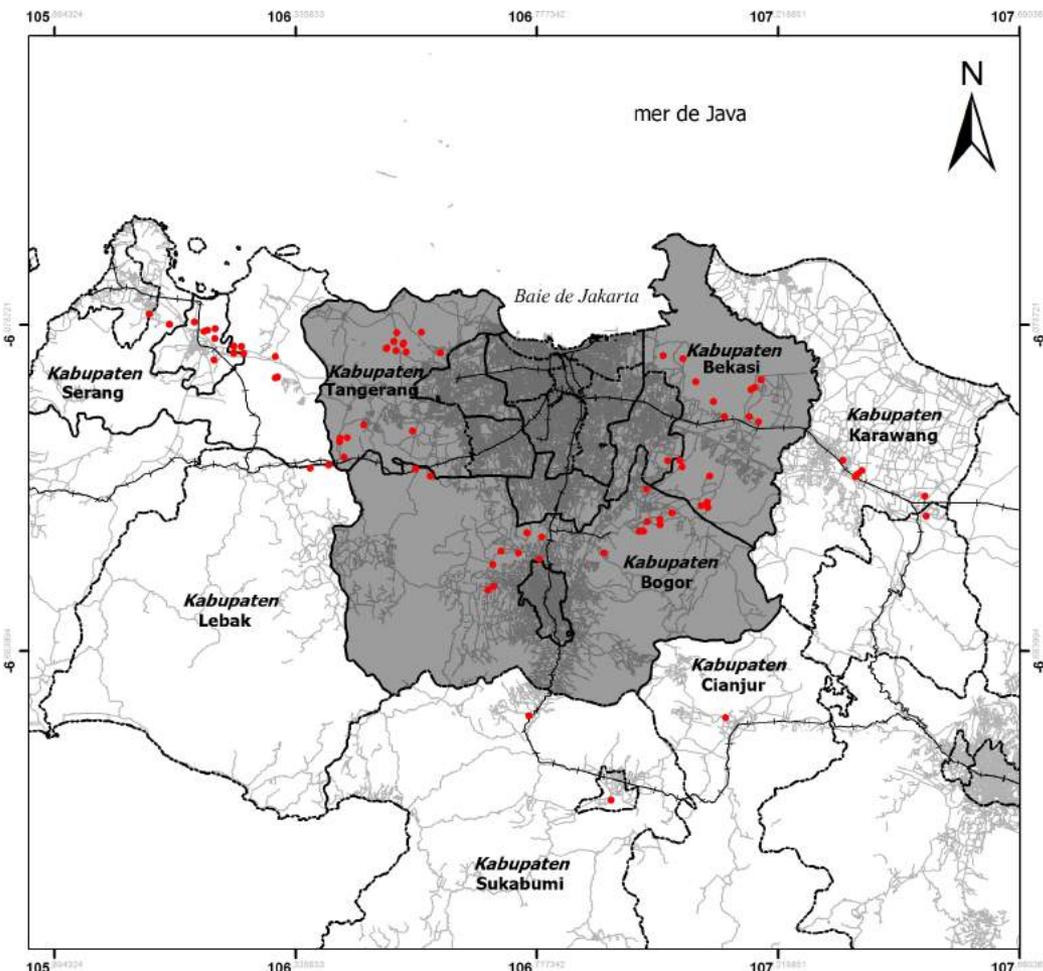
● 1 rusunawa

Kota : Municipalité
Kabupaten : Circonscription



La construction du Rusunawa Romokalisari à Surabaya a été financée par le budget de l'État en 2013/2014

(Source: Cliché de l'auteur, juin 2017)



Distribution des projets résidentiels *FLPP* (logements privés subventionnés) dans la région métropolitaine de Jakarta et ses environs

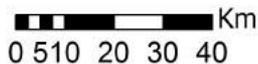
Lègende

- Route
- +— Voie ferrée
- .-.- Limite de *kabupaten/ kota*
- Région métropolitaine de Jakarta
- Région en dehors de la région métropolitaine de Jakarta

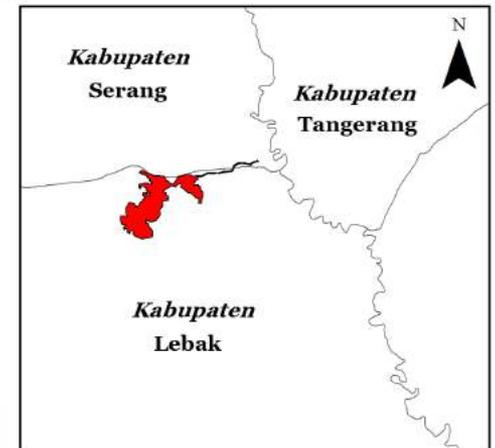
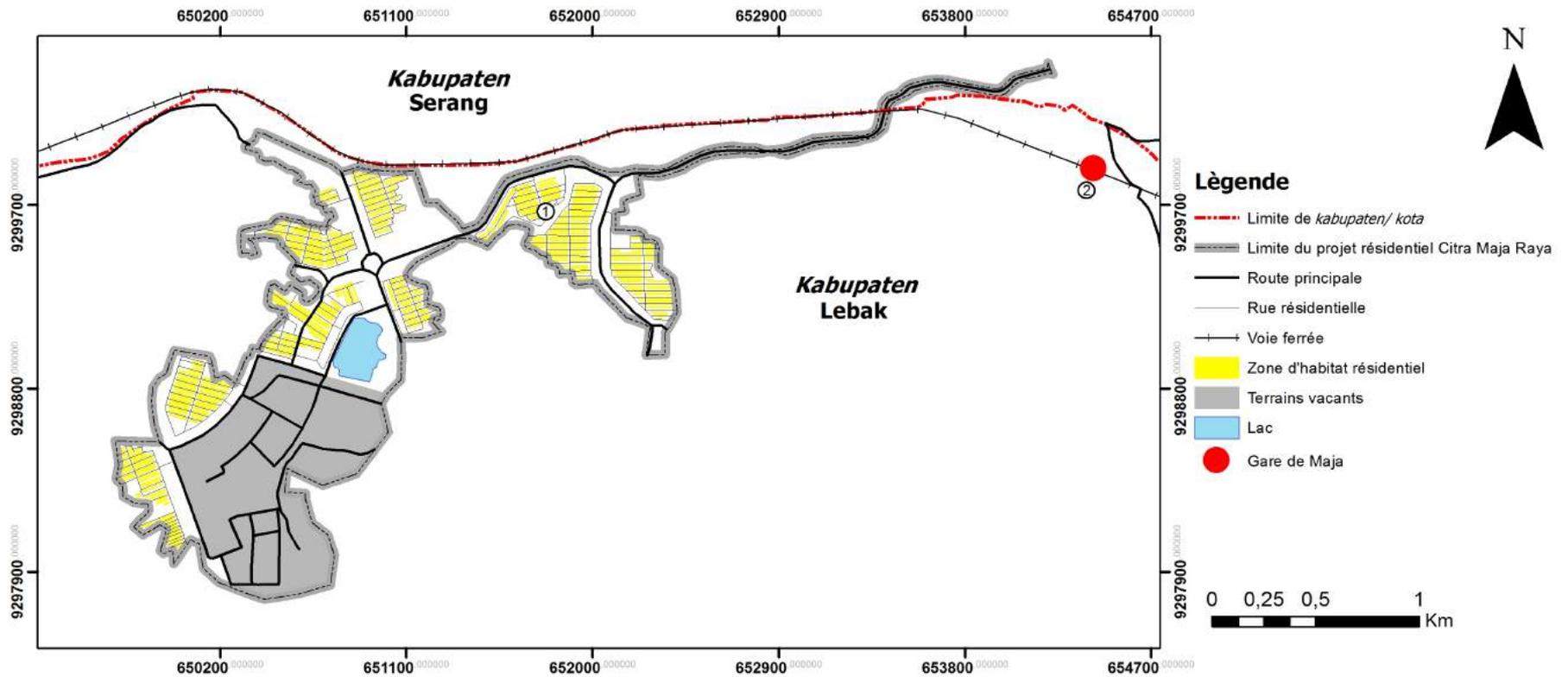
Projets résidentiels *FLPP* (logements subventionnés)

- 1 projet

Kabupaten : Circonscription



(Source : Relevé de terrain, Janvier – Février 2018)



(Source : Relevé de terrain, Janvier – Février 2018)



Construction de nouveaux logements subventionnés et conversion de terres agricoles dans la circonscription de Lebak (Banten)

Source: Cliché de l'auteur, janvier-février 2017

Construction de nouveaux logements subventionnés et conversion de terres agricoles dans la circonscription de Sidoarjo (Grand Surabaya)

Source: Cliché de l'auteur, janvier-février 2017

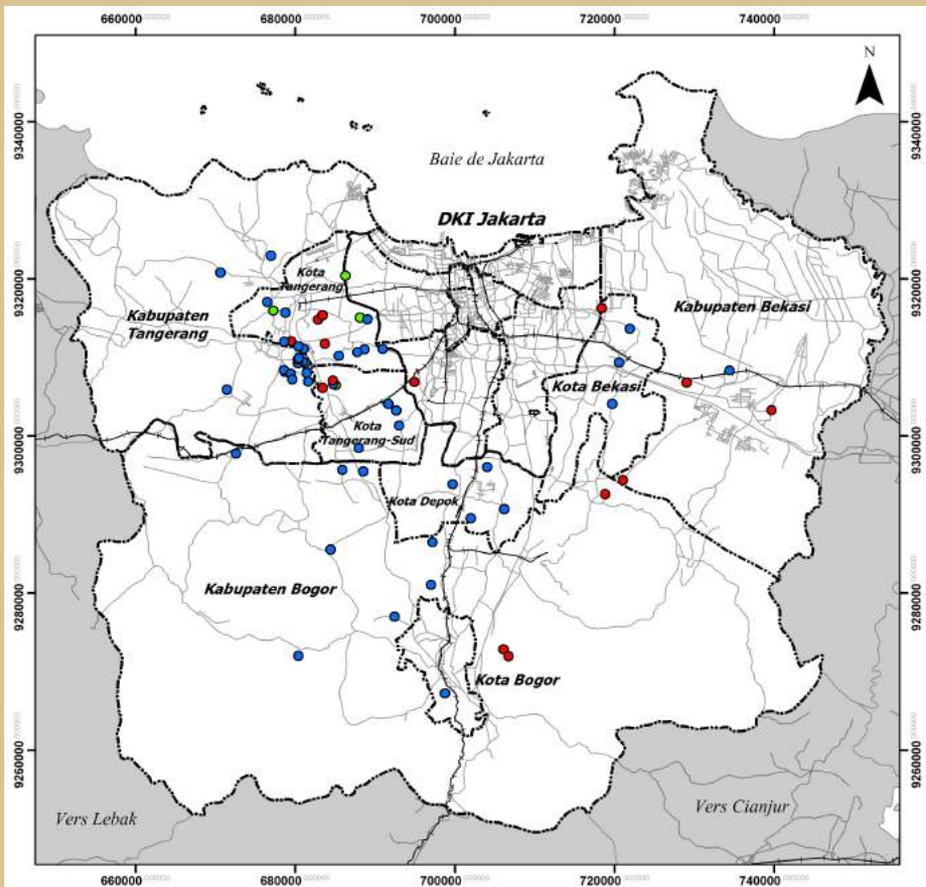




(Source : Cliché de l'auteur, Janvier – Février 2018)

- Pourquoi les acteurs du développement (publics et privés) semblent avoir plus de difficultés à construire des « logements bon marché » depuis « la Réforme » que sous « l'Ordre Nouveau » ?
- Quels sont les facteurs qui freinent l'offre des « logements bon marché » durant l'ère de la décentralisation (autonomie régionale) ?

Projets immobiliers des promoteurs interrogés dans le « Grand Jakarta » et dans le « Grand Surabaya »



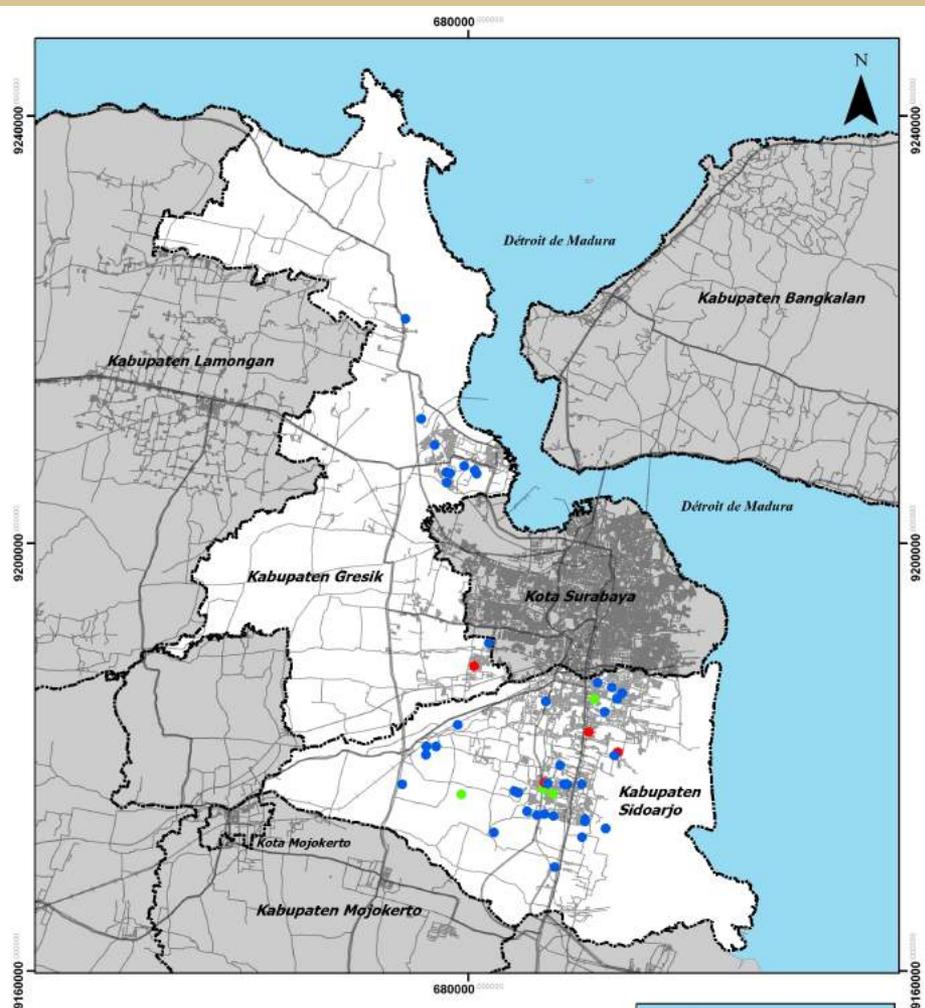
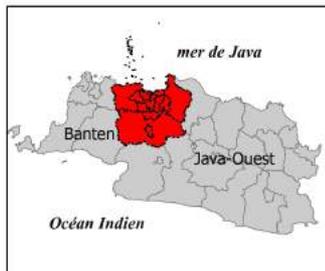
Légende

- Limite de kabupaten/ kota
- Routes
- ++ Voie ferrée
- Kota : Municipalité
- Kabupaten : Circonscription

Échelle des projets

- Grand (> 100 ha)
- Moyen (51-100 ha)
- Petit (1-50 ha)

0 5 10 20 30 Km



Légende

- Limite de municipalité/ circonscription
- Autoroutes
- Routes
- ++ Voie ferrée
- Kota : Municipalité
- Kabupaten : Circonscription

Échelle des projets

- Grand (> 100 ha)
- Moyen (51-100 ha)
- Petit (1-50 ha)

0 4 6 16 24 Km



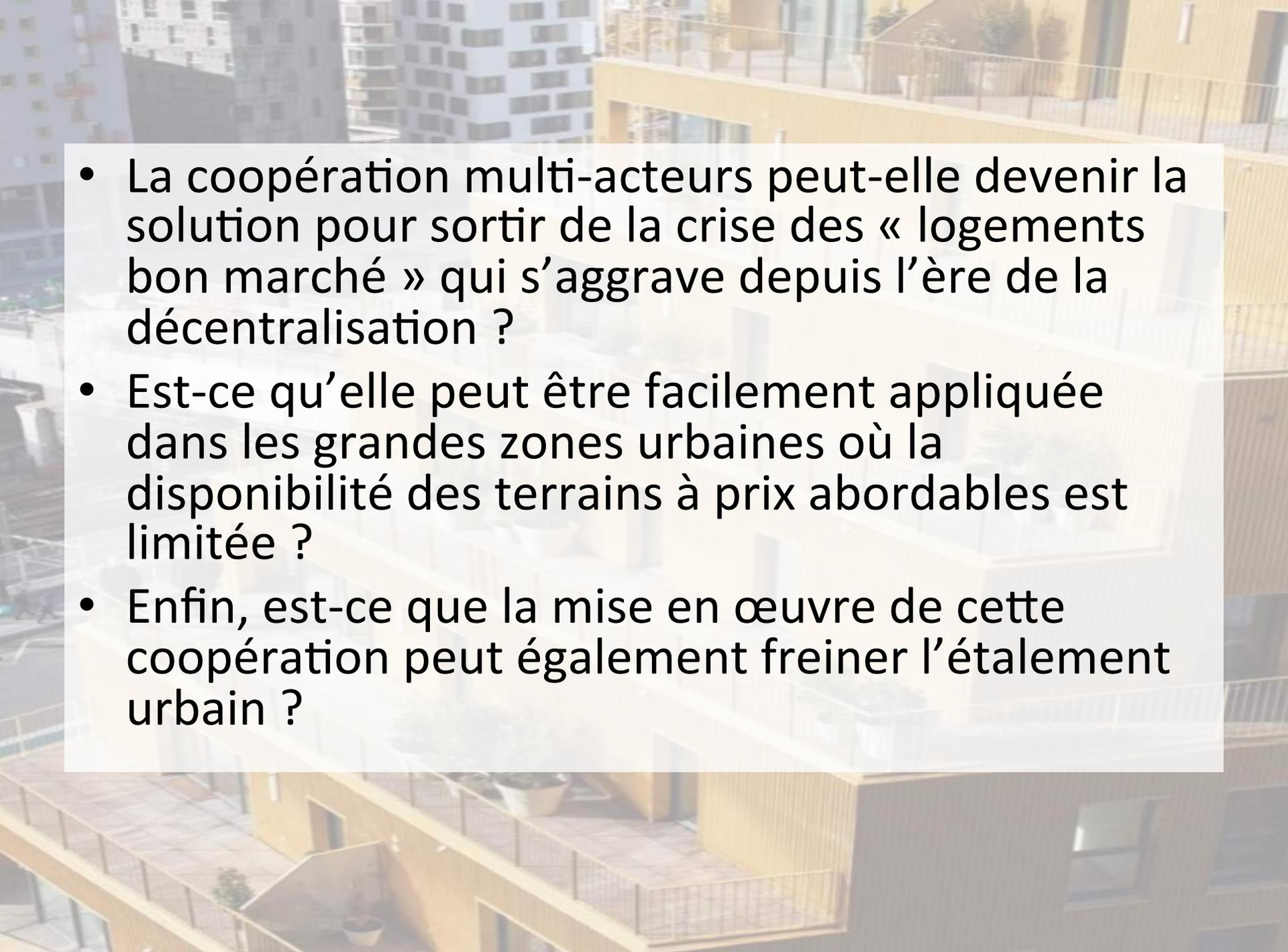
Coopération multi-acteurs

La région métropolitaine de Jakarta

- Projet de construction du *rusunawa* Betet à Tangerang
- Projets de construction des *rusunami* en appliquant le concept de *TOD (Transit-Oriented Development)*
- Projets de construction de nouveaux *rusunawa* dans le cadre du système du « bonus des surfaces plancher des bâtiments »

La région métropolitaine de Surabaya

- Projet de construction du *rusunawa* Griya Asri SIER dans les grandes zones industrielles SIER et Berbek Industri
- Le projet de construction du *rusunawa* Tambak Sawah à Sidoarjo

- 
- La coopération multi-acteurs peut-elle devenir la solution pour sortir de la crise des « logements bon marché » qui s'aggrave depuis l'ère de la décentralisation ?
 - Est-ce qu'elle peut être facilement appliquée dans les grandes zones urbaines où la disponibilité des terrains à prix abordables est limitée ?
 - Enfin, est-ce que la mise en œuvre de cette coopération peut également freiner l'étalement urbain ?

L'évolution de l'offre de logements bon marché dans les régions métropolitaines de Java (Jakarta et Surabaya)

Présentée et soutenue par:
I Dewa Made Frendika SEPTANAYA

Sous la direction de :
Olivier Sevin, Professeur, Sorbonne Université

Membres du jury:

Mme. Jocelyne DUBOIS-MAURY – Professeure, Université Paris-Est Créteil (UPEC)

M. Yves BOQUET – Professeur, Université de Bourgogne

Mme. Edith FAGNONI – Professeure, Sorbonne Université

Mme. Marie-Christine BONNEAU – PRAG, Université d'Angers

M. Dadang RUKMANA, Expert, Ministère des Travaux Publics et des Logements Populaires de la République d'Indonésie



4 Juin 2019
14h00 – 18h00



Salle D 223
Maison de la Recherche
28 rue Serpente, 75006 Paris

RSVP
Dewa Frendika
frendika.septanaya@gmail.com