

<https://doi.org/10.5719/aub-g/71.1/1>

L'ANALYSE DE CONTENU COMME MÉTHODE D'ANALYSE DE LA CONCEPTION ET DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT SOCIAL. CAS DE LA VILLE DE M'SILA, ALGÉRIE

HADDA MEZRAG¹, HYNDA BOUTABBA¹, MOSTEFA LAMINE BENAMRA¹

Abstract

Our research emanates from the design and use of social housing in Algeria; His analysis was based on the post-occupational evaluation approach, in order to assess the spatial-architectural quality of housing and to measure the degree of satisfaction of its users. This method offers three levels of assessment; namely the indicative level, the level of investigation and the diagnostic level. Through this article, we will show the reference model on which the design of housing in Algeria is based. Know the design criteria and the constraints that hinder the actors of the act of building to carry out their missions by adopting the method of content analysis. The analysis tool used is the semi-structured interview carried out with officials responsible for the design and management of social rental housing in M'sila.

Keywords: social housing, design, quality, interview, content analysis.

1.Introduction

A l'instar des pays en voie de développement (Bertin, Clément, 2008, p. 179-202; Coudroy, 2013, pp. 109- 202; BenLetaief 2008), l'habitat en général (Salamani et al., 2019; Boutabba et al., 2012) et le logement social collectif en particulier suscitent un intérêt pertinent aussi bien pour le citoyen que pour les autorités. L'Algérie a connu depuis les années 70 jusqu'à nos jours, une crise de logement importante (Mili et al, 2016; Mezrag et al, 2018). Alors que la population croit à un rythme annuel de

¹ Institut GTU, Département Gestion de la Ville, Université Mohamed Boudiaf-M'sila, Algérie, e-mail: haddamezrag@gmail.com

2,28%, le parc logement verra un taux de croissance de 2,88% par an. En dépit de ce pourcentage élevé en matière de réalisation des logements, l'Algérie reste parmi les pays qui souffrent le plus de la crise de logement, le déficit enregistré en la matière était de 1,2 millions de logements pour une demande annuelle de 300.000 logements » (Senoussi, 1999, p. 12).

Différentes formules d'accès aux logements collectifs ont été développées pour répondre à cette crise, le logement promotionnel en 1986, le logement participatif en 1994, le logement location-vente en 2000 (Ben Rachi, 2004) et ces dernières années, le logement participatif aidé et tout au préalable le logement social locatif objet de notre étude.

Le logement social locatif a connu une crise quantitative et qualitative intense qui a fait que sa politique de production se limitait à une production de masse. Il s'agissait en premier lieu de comptabiliser les réalisations, produire tels nombre de logements pour tels nombre d'occupants-usagers sans tenir compte ni des caractéristiques socioculturelles de la famille Algérienne, ni de sa taille, ni de l'évolution de ses modes de vie (Alkama et al., 1997; Naceur et Farhi, 2003; Yousfi, 2013; Boutabba et al., 2019). La crise du logement en Algérie est due à la non prise en considération du contexte culturel et des besoins des habitants comme facteur primordial de la conception du logement. (Benazzouz-Belhai et Djelal., 2018; Bendib, 2020). A ce titre Ben Slimane (1992) affirme que la variété des plans des logements proposés est faible et laisse transparaître une conception qui procède d'une pensée normative, « *qui dans le cadre des surfaces minimales traduit spatialement les exigences du mode de vie des usagers, réduit à des stéréotypes fonctionnels simplistes et banalisés* » (Ben Slimane, 1992). De ce fait le logement est devenu source de risque qui menace la qualité de vie des usagers (Grecu, Abdelloui et al; 2012; Nouibat, Redjem, Grecu, 2014).

Dans la présente recherche, nous avons adopté l'approche d'évaluation post-occupationnelle, ce processus d'évaluation systématiquement structuré peut répondre à plusieurs questions importantes telles que: si le logement construit fonctionne-t-il comme prévu? Sinon, quels sont les mesures nécessaires appropriées? Et Comment peut-on mieux construire les logements dans l'avenir?

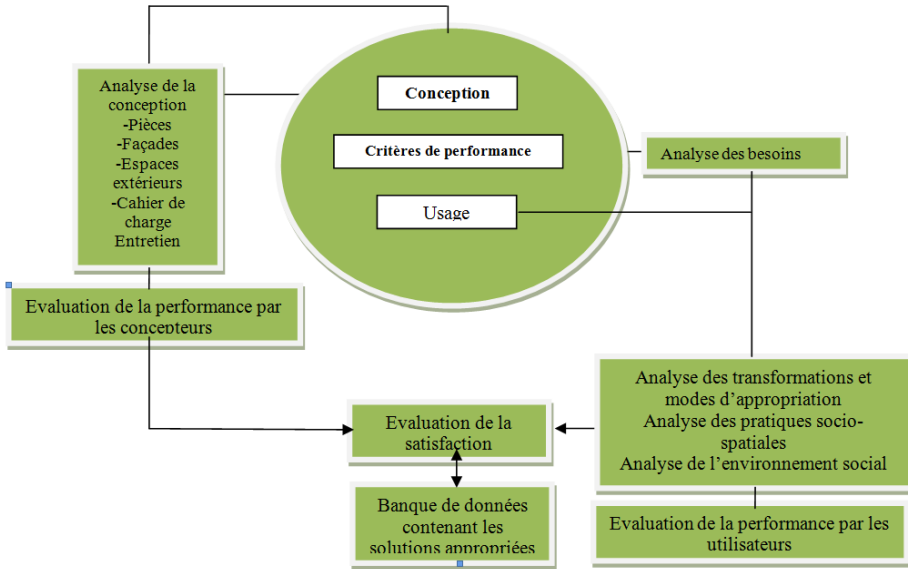


Fig. 1. Modèle d'analyse adoptée
Source: Mezrag et Mazouz, 2015

La méthode d'évaluation post occupationnelle propose trois niveaux d'évaluation; à savoir le niveau indicatif, le niveau d'investigation et le niveau diagnostique. Pour cela, nous avons mené un entretien semi directif avec les responsables chargés de la conception et de la gestion des logements sociaux locatifs à M'sila afin de montrer le modèle référentiel sur lequel se base la conception des logements en Algérie, connaître les critères de conception et les contraintes qui entravent les acteurs de mener à bien leurs missions en adoptant la méthode d'analyse de contenu. Ceci est étudié comme premier niveau indicatif de l'approche d'évaluation post occupationnelle (l'EPO). Nous allons également mettre l'accent sur les indicateurs qui permettent de mesurer la qualité d'un logement, tout en se basant sur la perception, les expressions explicites et implicites ainsi que sur les comportements des acteurs (fig. 1).

1.1. L'évaluation post occupationnelle indicative

Le niveau de base d'une EPO² est le niveau indicatif où l'évaluation est effectuée dans un laps de temps très court en utilisant de rares ressources afin d'indiquer les défaillances et la réussite d'un projet architectural. Dans cette optique, plusieurs enquêteurs choisissent de soumettre un premier questionnaire ou entretien pour traiter des questions relatives à la conception et la qualité. Ce niveau indicatif a pour but:

- D'indiquer les principales forces et faiblesses d'un logement, ce qui permet de fournir des données sur les besoins pour une évaluation plus approfondie.
- De comparer la performance des logements par rapport aux critères existants, les intentions de la conception et du programme.

2. La zone d'étude

Présentation de la ville de M'sila

La ville de M'sila est située au centre du Hodna (Fig. 2). Elle est limitée au nord par Boukhmissa, à l'Est par M'tarfa, à l'ouest par Ouled Mansour, au sud par Ouled Madi. M'sila occupe une superficie de 1792,6 Ha et abrite 163.319 Habitants (statistiques, 2010).

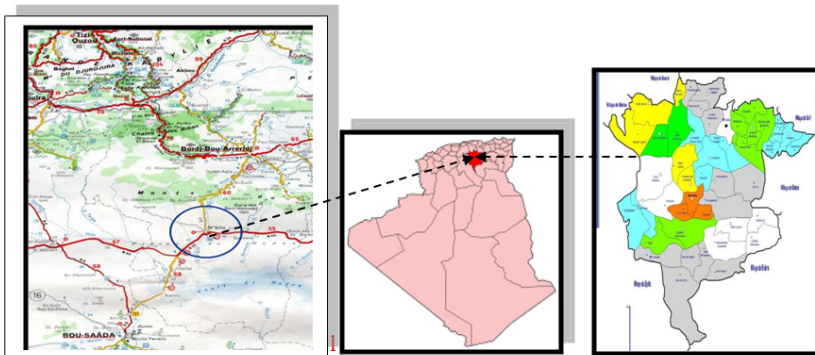


Fig. 2. Situation de la ville de M'sila

² « L'EPO est reconnue et évaluée comme un processus d'amélioration de l'environnement bâti, elle est définie comme l'examen de l'effectivité de l'environnement conçu pour les utilisateurs. Elle est considérée comme un bulletin qui évalue ce qui est bien et ce qui n'est pas bien. Cette évaluation est utile non seulement pour les utilisateurs, mais aussi pour les concepteurs qui peuvent appliquer ces informations dans les projets futurs.

La zone d'étude est située au Sud-Est d'Alger à une distance de 250 Km, la température moyenne annuelle est de 25 C. Elle forme un carrefour grâce à sa position stratégique, la RN45 (Bordj Bou Arreridj-Boussaâda), la RN40 (M'sila-Tiaret) et la RN60 (Alger-Barika), ce qui permet à cette localité de jouer un rôle considérable dans les échanges socio économiques, d'une part entre le Nord et le Sud et d'autre part, entre l'Est et l'Ouest du territoire national (Arabe et al., 2022). Depuis sa promotion au rang de wilaya (département) en 1975, la ville de M'sila a connu une large étendue résidentielle urbaine formée essentiellement de lotissements, de coopératives immobilières (Benkhaled et al, 2022; Boutabba, 2001) ainsi que d'ambitieux programmes de logements collectifs (Mezrag, 2015). Actuellement, ce parc représente plus de 33.200 unités tous types confondus. Le logement collectif, notamment social, représente à lui seul 29%, soit près de 10.000 logements répartis sur 71 cités collectives (Mili, 2018).

Pour mener notre enquête, nous avons tenu à opérer un choix significatif et représentatif selon des considérations objectives qui nous ont guidé aux choix de cinq cités, il s'agit des cités: 100, 206, 500, 600 et 1000 logements (Fig. 3).

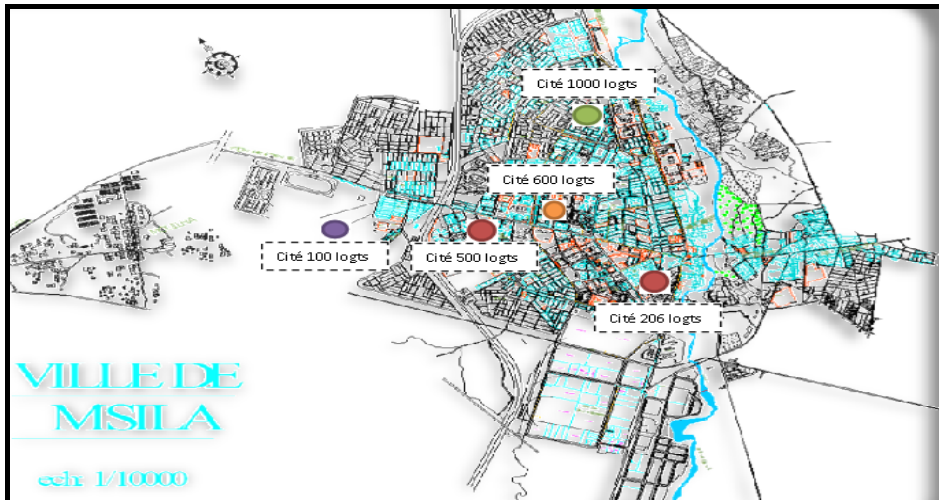


Fig. 3. Situation du corpus de l'étude
Source: Auteurs

Le choix des cités a été fait pour analyser la conception de l'espace, son usage, comprendre l'utilisation de l'espace selon les besoins des usagers et selon chaque conception offerte par le constructeur afin d'évaluer la satisfaction des utilisateurs dans leurs logements.



Fig. 4. Vue d'ensemble sur les cinq cités étudiées
Source: Auteurs

Les cités choisies représentent une synthèse de toutes les conditions recherchées (Fig. 4); ce sont des logements collectifs sociaux locatifs qui ont tous subi des transformations et des dégradations physiques, les cinq cités se situent dans la wilaya de M'sila et occupent une place stratégique au long des deux axes principaux de la ville à savoir (Bordj Bou Arreridj-Boussaâda) et (Alger-Batna). En plus, elles souffrent d'un problème socio-urbain commun qui empêche les habitants de mener une vie confortable et saine, aussi ces cités présentent des critères différents de point de vue; localisation, dimension des pièces, système constructif, ancienneté, degré des transformations et degré de dégradation.

3. Matériels et méthodes

Nous précisons dans le cadre de la présente recherche que nous avons eu recours à un entretien semi dirigé avec différents acteurs. Une série de questions était préalablement rédigée. Ainsi chacun des interviewés a été convié à exprimer librement son opinion par rapport à la question qui lui était posée. Autrement dit, il s'agissait de voir comment les discours avec les responsables s'organisent autour de nos principales interrogations concernant les deux thèmes principaux: la conception et la qualité.

3.1. L'entretien

L'entretien a été mené avec dix responsables à savoir, trois architectes des bureaux d'étude privé qui ont participé à la conception des logement sociaux, un responsable de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) et un autre de la direction de l'habitat et des équipements publics (DLEP) choisis en tant que maîtres d'ouvrage chargés de la gestion des logement sociaux, un responsable de la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) et un autre de l'Inspection d'urbanisme, un chef de projet et un entrepreneur ainsi qu'un membre chargé de l'évaluation des projets d'architecture. L'entretien nous a permis de recueillir auprès de nos interviewés les informations portant sur l'ensemble des thèmes mentionnés ci-dessus.

3.2. Déroulement de l'entretien

Les entretiens se sont déroulés de manière individuelle avec les responsables, l'ordre des questions n'était pas toujours respecté car si pendant que l'enquêté répondait à une question, s'il abordait l'aspect concernant une autre question, celle-ci lui est alors posée immédiatement par la suite. De plus, il peut arriver qu'on ne puisse pas poser une question initialement prévue; cela se justifie par le fait que l'interviewé a donné la réponse à cette dernière dans ses réponses précédentes puisque il a toute la liberté de s'exprimer. Les questions ont été posées telles que nous les avons rédigées au préalable ou ont été reformulées pour une meilleure compréhension pour nos interviewés. Dans le cas où on reformulait une question, il s'agissait d'apporter certaines précisions

dans le but, soit d'expliciter la question posée, soit de demander à l'interviewé des explications sur des points qui méritaient d'être étayés ou approfondis.

Nous souhaitons obtenir auprès de cette catégorie d'acteurs des données qualitatives pour lesquelles nous pensons utiliser la méthode de l'entretien. L'intérêt de cette méthode se situe dans les faits de paroles qui, selon Blanchet et Gotman (1992) concernent les systèmes de représentations (les pensées construites) et les pratiques sociales (les faits expériences). Les premiers permettent d'analyser le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques, de mettre en évidence les systèmes de valeurs et les repères normatifs à partir desquels ils s'orientent et se déterminent (aspect idéologique), les secondes permettent non pas de faire décrire, mais de faire parler sur une pratique (Blanchet & Gotman, 1992).

Pour notre part, nous avons opté pour l'entretien semi directif, la méthode consiste à faciliter l'expression de l'interviewé en l'orientant vers des thèmes jugés prioritaires pour l'étude, tout en lui laissant une certaine autonomie. En effet, nous souhaitons influencer le moins possible les réponses et obtenir les réponses au plus près des représentations des concepteurs. Partant d'une série de questions effectuées auprès de trois acteurs de façon désordonnée, ces entretiens nous ont permis de structurer notre guide d'entretien en deux grands thèmes: Celui relatif à la conception et celui relatif à la qualité. Les dix intervenants choisis ont été sélectionnés et interviewés selon les critères d'âge, d'ancienneté et de profession.

3.3. Constitution du corpus

Précisons que la constitution d'un corpus est une phase habituelle dans l'analyse de contenu. Nous ne pouvons parler d'échantillon représentatif puisqu'aucune statistique n'existe sur cette question. Nous avons procédé au choix de dix acteurs concernés par la conception et la gestion des logements sociaux à savoir: Le bureau d'étude étatique de la ville de M'sila (BERM), deux bureaux d'étude privés spécialisés en architecture et urbanisme (BET), un inspecteur d'urbanisme, un chef

service habitat, un membre de l'équipe d'évaluation du logement et d'autres membres (tableau 1).

Tableau1. Identification des acteurs

Catégories d'acteur	Profession	Ancienneté	Age
BERM	Architecte (chef de service architecture)	20	50
BET	Architecte (gestionnaire du bureau d'étude)	10	47
BET	Architecte (gestionnaire du bureau d'étude)	10	47
DLEP	Chef service habitat	10	55
DUC	Chef service étude et membre d'évaluation	15	45
DLEP	Membre de la commission d'évaluation	6	38
OPGI	Chef service architecture et membre d'évaluation	10	46
OPGI	Chef de projet	17	50
SARL	Architecte chargé d'étude et réalisation	15	50
Inspection d'urbanisme	Inspecteur d'urbanisme	18	55

Source: Auteurs

Ceci est fait en tenant simplement compte de la réalité du terrain que nous connaissons bien et selon la diversification des réponses qui peuvent être obtenues de la part des intervenants, de la richesse de l'information recueillie et selon les objectifs que nous voulons atteindre à travers cet entretien. La majorité des interviewés sont des architectes chargés de la conception et de la gestion du logement social, mais à des degrés d'ancienneté différents et travaillant dans des directions différentes. La durée moyenne de chaque entretien était d'une heure à une heure et demie.

Nous avons formulé dans nos principaux thèmes d'entretien une suite de questions précises, vraies et concrètes en rapport direct avec le

thème permettant de fournir des outils plus affûtés (Kaufman, 1996). Pour cela nos questions sont reliées à l'objectif souligné. Deux principaux thèmes ont été adoptés la "conception" et la "qualité". Huit questions ont été posées pour atteindre nos objectifs (Tableau 2).

Tableau 2. Les traits fondamentaux de l'entretien

Thèmes	Questions	Objectif
Conception	Q1: Quels sont les critères dont vous vous basez dans la conception du logement ?	-Définir les critères de conception à lesquels se réfèrent les différents acteurs.
	Q2:Y a-t-il un cahier des charges type pour l'habitat collectif ? Si non, qu'est ce qui fait varier entre un cahier de charge et autre ?	-Connaître les principes de base qui définissent la conception des logements sociaux.
	Q3:Vos idées de conception d'un projet de logement social sont basées sur des quantités (lesquelles) Modèles culturels (lesquels) Styles (lesquels)	-Connaître le degré d'adaptation du logement à la culture de ceux qui l'habitent.
	Q4-Le mode d'organisation des espaces intérieurs s'adapte-il au mode de vie des habitants ?	
	Q5-Dans la démarche de votre conception du logement collectif, comment vous introduisez les questions de normes, besoin et confort ?	-Savoir si le logement évolue avec l'évolution de la famille. -Connaitre les normes de conception et le degré d'adaptation du logement aux besoins des habitants.

Qualité	Q6-Comment évaluer un logement de qualité?	-Connaître leurs points de vue sur les critères de qualité du logement.
	7-Comment vous voyez le rapport qualité/ prix du logement ?	-Savoir à quel degré influe le prix sur la qualité d'un logement.
	8-Qu'est ce qui augmente votre satisfaction par rapport au projet de logement collectif ?	-Mesurer le degré de satisfaction envers le logement conçu.

Source: auteurs

3.4. Méthode d'analyse de contenu:

L'analyse de contenu est un ensemble d'instruments méthodologiques de plus en plus raffinés et en constante amélioration s'appliquant à des « discours » extrêmement diversifiés et fondé sur la déduction ainsi que l'inférence (Wanlin, 2007). L'analyse de contenu est définie aussi comme une technique permettant l'examen méthodique, systématique, objectif et à l'occasion quantitatif du contenu de certains textes en vue d'en classer et d'en interpréter les éléments constitutifs, qui ne sont pas totalement accessibles à la lecture naïve » (Robert & Bouillaguet, 2007 quoted in Dany, 2016). Pour Vantomme, l'analyse de contenu est une mise en ordre, systématique, objective, descriptive, quantitative du contenu manifeste des communications, ayant pour but de les interpréter (Vantomme, p.4).

Pour l'analyse de notre entretien, nous avons procédé à une analyse de contenu classique, à grille d'analyse catégorielle. Cette procédure a été faite par classement des éléments de signification contenus dans les réponses, découpés et classés par catégorie et variables d'enregistrement. Notre analyse de contenu est inspirée de la méthode de Laurence Bardin tout en se basant sur les objectifs et les hypothèses établis au début de notre recherche, ce type d'analyse s'articule essentiellement sur une grille d'analyse contenant les éléments suivants: Unité d'enregistrement, catégories, variables d'enregistrement (tableau 3).

Avant de procéder à expliciter la procédure de l'analyse de contenu utilisée dans la présente étude, nous allons mettre en lumière les concepts d'analyse thématique à savoir:

3.4.1. L'analyse thématique:

L'analyse thématique est une méthode d'analyse qualitative qui consiste à décortiquer des expressions écrites ou textuelles en thèmes et sous thèmes obtenus à partir de l'entretien semi directif effectués auprès des interviewers (Decrop, 2004: 162; Boutabba et al, 2019b), il s'agit d'un classement en rubriques ou catégories ayant relation directe avec les objectifs et les hypothèses de la recherche pour passer par la suite au calcul de la fréquence d'apparition d'items de sens (Fig. 5).

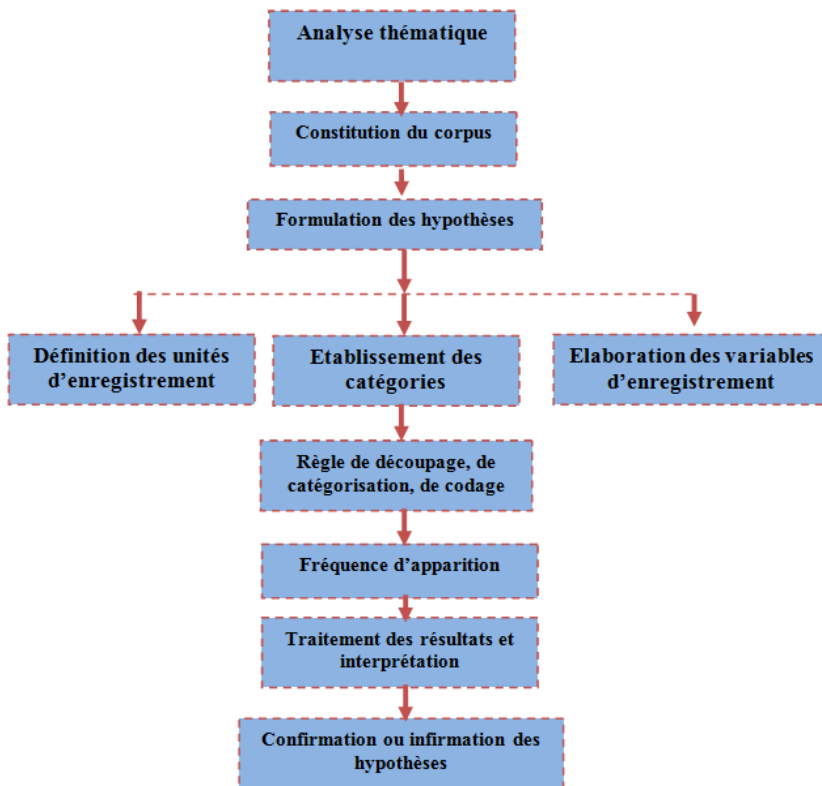


Fig. 5. Méthode d'analyse thématique

Source: Auteurs

La méthode d'analyse thématique que nous avons adopté consiste à découper l'ensemble des réponses obtenus par entretien en unité d'enregistrement dont chaque unité correspond à une variable qui de sa part correspond à l'une des catégories (programmation, conception, réalisation et usage), cette grille d'analyse a pour but de faire ressortir les points faibles de la conception et connaître la perception des acteurs envers la qualité du logement social locatif. Cette grille comporte:

3.4.1.1. Le thème:

Le thème est utilisé généralement comme unité d'enregistrement pour des études de motivations, d'opinions, d'attitudes, de valeurs, de croyances, de tendances, etc. Les réponses à des questions ouvertes, les entretiens (non directifs ou plus structurés) individuels ou de groupe (Romelaer, 2005). Le thème pour lequel nous avons défini les unités d'enregistrement de la présente étude s'articule autour de la conception et de la qualité, les unités de sens enregistrés varient entre une phrase et phrase composée (tableau 3).

3.4.1.2. Les unités d'enregistrement (UE):

L'unité d'enregistrement est l'unité de signification à coder, elle peut être mot, phrase, phrase composée. Faire une analyse thématique consiste donc à repérer des unités de sens qui composent le texte et dont la présence ou la fréquence d'apparition pourront signifier quelque chose. Les unités d'enregistrement retenues des réponses des interviewés ont été classées par catégorie et pour chaque entretien (tableau 3).

3.4.1.3. L'unité de contexte:

L'unité de contexte est définie selon Chauchat (1985) comme la part ou le segment d'observation auquel on peut se référer pour classer l'unité d'enregistrement dans une catégorie de la grille. Elle est parfois dite unité de compréhension.

3.4.1.4. La catégorisation:

Pour Mucchielli (1986), la catégorisation constitue un élément de base essentiel à l'analyse de contenu. La catégorie correspond à « une

notion générale représentant un ensemble ou une classe de signifiés », elle est un regroupement d'unités de sens (Dany, 2016). Dans le but de faire ressortir les points faibles des logements sociaux locatifs, nous avons décortiqué toutes les réponses obtenues par entretien pour les rassembler par catégorie, autrement dit chaque unité d'enregistrement sera classé dans l'une de ces catégories (programmation, conception, réalisation et usage) (tableau 3).

Tableau 3. Grille thématique

Catégorie	Variables d'analyse	Exemple d'unité d'enregistrement
Programmation	Programme de répartition Centralisation de la décision Cahier des charges Prix du logement Surface Typologie Standardisation	UE20 « Je pense que la mauvaise conception des logements sociaux est le résultat de la mauvaise programmation, du contenu du cahier des charges qui n'est pas étudié selon les particularités de chaque projet » UE2 « ...La qualité a une grande relation avec le prix du logement, exemple devant un prix de 2000000 DA/logement, nous sommes obligés d'utiliser de simples moyens ».
Conception	Temps d'étude Adaptation du projet à la région Choix du site Normes Style architectural Commission d'évaluation des projets Critères de choix des membres de la commission d'évaluation Instrument d'urbanisme Définition des missions Mise en application des lois	UE1 « ...puisque le choix des typologies est trop limité, nous sommes devant un seul type F3, devant des pièces, des espaces de renvoi et des espaces d'accompagnement qui sont d'une surface limitée ». UE11 > « Nos idées de conception découle d'un esprit de standardisation (réaliser vite et en un temps minime) et avec un prix économique » UE3 « Pour les normes, les ratios existent ..., mais ces normes sont

<p>Réalisation</p>	<p>Système constructif Main d'œuvre Moyens financiers Moyens matériels Contrôle et suivi</p>	<p><i>généralement non respectées vue l'inadéquation de la surface du site et le nombre de logement »</i> UE9« Un logement de qualité nécessite un temps suffisant » UE5« Il faut des lois rigoureuses en matière de distribution des logements ... »</p>
<p>Usage</p>	<p>Propriétaire/locataire Normalisation des besoins Interaction intérieur/extérieur mode de vie</p>	<p>UE21 «aussi le manque de lois et décisions rigoureuses en termes de vocation propriétaire/ locataire ...» UE23« ...nous somme devons un espace restreint de 67m2, comment veut-tu que le logement soit adapté aux habitants !... » UE7« je vous dis la vérité, nous on ne travaille pas avec un esprit d'architecte, nous cherchons un projet qui satisfait le maitre d'ouvrage ainsi que la commission d'évaluation des projets.» UE22 « Les idées de conception découlent de notre connaissance de la région, nous n'avons pas un style architectural à respecter.</p>

Source: Auteurs

3.4.1.5. Le codage:

La technique de codage est aussi une activité fondamentale de l'analyse qualitative. Pour encoder un entretien semi directif, il faut transformer les données et les agréger dans des unités, les classer en thèmes et variables d'enregistrement puis les coder pour pouvoir calculer la fréquence d'apparition de chaque variable et aboutir à une représentation du contenu.

Selon Miles & Huberman (2007), les codes sont des codes explicatifs ou inférentiels, qui identifient un thème, un pattern ou une explication qui émergent et sont suggérés à l'analyste par les données. Leur fonction est de rassembler une grande quantité de matériels dans des unités

d'analyse plus significatives et économiques » (Lo Monaco & al., 2016). Dans notre cas, le codage a été fait pour chaque unité d'enregistrement répertoriée par entretien, l'unité de sens qui correspond aux variables d'enregistrement sera codé A et numéroté par catégorie (tableau 4).

3.4.1.6. La fréquence :

La fréquence consiste à mesurer l'importance d'une variable d'enregistrement ce qui peut donner une signification pour l'objectif analytique prédéfini. Donc, nous avons procédé à l'analyse des entretiens par le calcul de la fréquence d'apparition des unités d'enregistrement correspondant à chaque catégorie.

3.5. Synthèse de l'analyse de contenu

La définition des thèmes à partir des unités d'enregistrements nous a permis de regrouper ces unités en catégories correspondant aux objectifs de notre recherche, chaque variable d'enregistrement est obtenue à partir de l'analyse de contenu des unités de sens récoltée auprès des interviewés. Les catégories sélectionnées sont relatives à la programmation, la conception, la réalisation et l'usage, ceux-ci présentent les étapes essentielles dans l'évaluation de la conception et de la qualité du logement et les variables retenues sont des indicateurs qui nous ont permis de définir les points faibles du logement social (tableau 4).

4. Résultats et discussions

Pour atteindre les objectifs de notre recherche, nous avons codifié les variables d'enregistrement qui sont classées par catégorie; en accordant à chaque variable un code (exemple: pour la catégorie de la programmation, les variables; élaboration du programmes, analyse des cahiers de charges, prix, surface et typologie du logement sont codés de A1 à A5), puis nous avons calculé la fréquence d'apparition de chaque variable correspondant à cette catégorie. Ceci nous a permis d'avoir le degré d'importance de chaque variable et son impact sur la programmation du logement et nous avons fait de même avec la

catégorie conception, réalisation et usage (tableau 4). Le calcul du taux de fréquence de chaque catégorie a donné les résultats suivants:

Tableau 4. Calcul de la fréquence d'apparition

Catégories	Variables d'enregistrement	Codage	Fréquence d'apparition	Taux		
Programmation	Elaboration du programme Cahier des charges Prix du logement Surface Typologie	A1	20			
		A2	24			
		A3	17			
		A4	6			
		A5	7			
Total			74	33.78%		
Conception	Temps d'étude Adaptation du projet à la région Choix du site Normes Commission d'évaluation des projets Critères de choix des membres de la commission Mise en application des lois	A6	4			
		A7	20			
		A8	7			
		A9	33			
		A10	8			
		A11	4			
		A12	8			
		Total			84	38.35%
		Réalisation	Moyens humains et matériel Contrôle et suivi	A15	17	
				A16	19	
				Total		
		Usage	Normalisation des besoins Mode de vie	A13	19	
A14	6					
Total					25	11.42%

Source: Auteurs

L'analyse de contenu et le calcul de la fréquence d'apparition des thèmes nous a permis de conclure que les lacunes du logement social locatif se situent à deux niveaux principaux : la programmation et la conception avec un taux d'apparition respectif de 33.78 % et 38.35 % dont l'ensemble des indicateurs de la conception sont le résultat de la mauvaise programmation, vient en troisième lieu les mal façons de la réalisation à un pourcentage d'apparition de 16.44 % et en dernier lieu vient l'usage avec un taux de 11.42 %.

Cela veut dire que la défaillance de la conception et la mauvaise qualité du logement est une conséquence négative résultant de plusieurs facteurs qui se situent à différents niveaux:

4.1. Au niveau de la programmation

Selon les déclarations des différents acteurs interviewés, la programmation du logement a connu depuis 2009 une certaine amélioration. Le cahier des charges souvent accompagné du programme a également connu une nette amélioration dans son contenu. Ceci étant remarqué à différents niveaux: normes, techniques d'assainissement, étanchéité, confort, matériaux de revêtement, étude des plans de masse conformément aux instruments d'urbanisme. A titre d'exemple, le projet des 100 logements ont été soumis à une inspection régionale qui avait étudié la conformité des plans au POS. Les projets de plus de 200 logements, sont, pour leur part, soumis à l'approbation du ministère. Comme cette programmation a connu une amélioration au niveau d'étude des besoins en logement en se basant sur un référentiel (PLH) plan local d'habitat et une amélioration dans le mode de financement et une amélioration des lois.

Malgré toutes les améliorations qu'ont connues les procédures d'étude et de réalisation de ce type de logement, le logement social locatif est loin de répondre aux besoins variés de ses habitants; il semble que les désavantages du logement social locatif sont à discuter. En effet, la mauvaise programmation qui découle de la logique de réaliser vite et à moindre coût ainsi que d'un esprit de logement/acquéreur et non de logement/utilisateur avaient conduit à un logement standardisé, où les besoins sont eux même standardisés. Cet habitat est devenu un produit

de transfert qui résulte d'une répartition des logements plutôt politique que technique. La motivation architecturale et urbaine était le dernier souci de cette politique. Les études architecturales des plans d'ensemble des logements collectifs se font indépendamment des besoins réels des usagers. L'analyse a révélé que ces derniers n'ont jamais été intégrés au niveau des prises de décision, « *leurs participations semble un aspect exogène à la culture de production des logements* » selon la déclaration de certains maîtres d'œuvre.

Elle a également révélé que ces logements ne répondent pas dans leur conception aux normes sanitaires (humidité, peinture), ni aux normes de sécurité (installation électrique, incendie), ni à celles liées à l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs (parking, aire de jeu, espace vert, voirie). Force est de constater qu'en dépit de la variété des revenus des chefs de ménage, de leurs niveaux d'instruction, de leurs années d'installation respectives, du statut juridique, les usagers se heurtent tous à des difficultés dans leurs logements.

L'analyse du cahier des charges type ainsi que les déclarations des interviewés nous révèlent une défaillance au niveau du processus de production du logement, au niveau de la programmation, de la répartition du programme, ainsi qu'à celui d'élaboration des clauses du cahier des charges. Les surfaces restreintes et la typologie limitée du logement entravent toute créativité, toute notion d'adaptabilité des usagers à leurs logements. Le logement est plutôt assimilé, à un abri temporaire.

Ce cahier des charges qui limite la conception et la créativité des maîtres d'œuvre s'articule sur des normes dont l'application reste relative et parfois non respectée vu la non adéquation du programme de logement avec la surface et la forme du site, ceci conditionne même la forme des blocs. Le choix du site pose souvent problème, les maîtres d'œuvre arrivent parfois à concevoir un plan de masse sur un site virtuel, c'est-à-dire que la conception du logement se fait indépendamment de son environnement extérieur. En effet, avec les normes prescrites dans le cahier des charges, il semble que les attentes des usagers, le mode de vie est souvent négligé depuis la première étape de la programmation, ce qui a influencé négativement sur la conception.

4.2. *Au niveau de la conception*

Le logement est le produit d'une politique hâtive plutôt qu'un produit de qualité par priorité. La conception des logements sociaux en Algérie est caractérisée par une typification dans les études. Souvent le bureau d'étude conçoit deux cellules de logements et les généralise sur le premier site pour les reprendre ensuite sur d'autres sites. Ceci s'applique même pour des programmes récents (2012), selon les déclarations des BET, « *en conçoit deux variantes de logements pour un programme de 1000 logements dans un site densifié* ». Il s'agit d'une standardisation des études. La densité des logements et le gabarit sont conformes aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme, les niveaux sont fixes et même la taille moyenne d'un logement social de type F3 correspond à une surface habitable limitée de l'ordre de 67m² avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres.

L'approche théorique et l'entretien avec les responsables traduisent une conception mal adaptée au mode de vie et aux modes d'habiter de ses utilisateurs, justifiée par une réalisation hâtive et mal contrôlée. Selon les déclarations des concepteurs interviewés, plusieurs facteurs affectent la qualité du logement social, ce sont surtout: Un temps d'étude insuffisant, une main d'œuvre non qualifiée, une mauvaise gestion des logements sociaux en matière d'adaptation du projet au site et à la région, une mauvaise répartition du logement aux bénéficiaires, un manque de loi en termes de propriétaire/locataire et même si elle existe, sa mise en application fait défaut.

La qualité est souvent assimilée à un acquis constructif et non comme résultat d'une conception adaptée au modèle culturel approprié à la région et à la ville (Ahraou et al., 2021), pour cela le choix du maître d'œuvre est primordial, c'est lui le traducteur du programme décidé par le maître d'ouvrage, c'est lui qui contrôle au chantier la conformité de la mise en œuvre aux plans et assiste aux réceptions des travaux, donc son choix est décisif.

L'analyse de l'entretien nous révèle aussi le manque d'expérience des membres de la commission d'évaluation des concours d'architecture, la mauvaise appréciation de la commission et le manque de barème de notation rationnel des projets de logement. Selon la déclaration de

certain interviewers. « Il faut faire appel à des personnes de qualité et qui sont habilités à de telles responsabilités ».

4.3. Au niveau de la réalisation

La qualité de l'espace est représentée par la qualité de tous les éléments constructifs utilisés dans la réalisation du logement social et par le support spatial physique et organisationnel. L'analyse a montré que la mauvaise qualité du logement se pose au niveau de la main d'œuvre non qualifiée, ce qui influe négativement sur la qualité de la réalisation. Ceci est également attribué au manque de formation qui est liée à des expériences personnelles que des centres de formation spécialisés qui assurent des stages suivis d'un diplôme, aux critères de choix des entrepreneurs qui sont des traducteurs des plans et des traducteurs de la mission d'architecte. La mauvaise qualité est due aussi aux coûts et délais d'étude et d'exécution qui sont souvent respectés même en dehors des normes de construction. En fait, les coûts réduits imposent la fourniture de matériaux de deuxième choix et les délais imposent les malfaçons, ce qui influe sur le confort, la qualité des gros œuvres et la qualité de la réalisation.

Selon les déclarations des acteurs, l'adoption du système préfabriqué fait aussi défaut, il est souvent sous-estimé par les utilisateurs, c'est un système rigide et non flexible, en contrepartie le système poteau poutre est très estimé car il est flexible, maîtrisable et souple. Pour ce qui est de la définition des missions des acteurs, il semble qu'il existe une ambiguïté dans les relations du maître d'œuvre, maître d'ouvrage et entrepreneur.

4.4. Au niveau de l'entretien

Plusieurs lacunes peuvent être citées suite à notre analyse:

- L'inexistence d'un entretien quotidien des cités collectives.
- L'usager n'a pas le sentiment d'appartenance au logement, pour cela il participe à sa dégradation et encourage la spéculation dans le logement.

- Manque de contrôle des modifications pratiquées par les utilisateurs au niveau des façades, il semble que l'inspection d'urbanisme et l'APC n'assument pas leur responsabilité.

- Le manque d'un suivi continu des logements occupés.

Enfin, nous pouvons dire que la production du logement social a comblé les demandes en logement sur le plan quantitatif, mais elle semble buter sur le plan qualitatif; ce dernier aspect touche une large gamme de composantes tant au niveau de la programmation, de la conception qu'au niveau de la réalisation, de l'usage et de l'entretien en post occupation. De ce fait, les différents aspects de la conception entretenus avec les différents acteurs confirment la validité de notre hypothèse: « *La conception du logement social (avec tous ses aspects techniques, esthétiques, fonctionnels et socio-environnementaux) pourrait être à l'origine d'une inadaptation entre le logement et les besoins des utilisateurs.* »

4.5. Les critères de qualité perçus par les acteurs

Le logement social constitue depuis longtemps un champ d'innovation méthodologique, technique, économique, architectural. L'amélioration de la qualité s'est progressivement imposée grâce à l'adoption de normes, cahier des charges et réglementation. L'amélioration certes existe, mais la qualité est mal connue, elle est assimilée à un surcoût qui empêche tout investissement plus qualitatif. Selon la perception des acteurs interviewés, la notion de qualité est souvent négligée dans les logements sociaux, du fait que le travail s'effectue dans la précipitation. Cette notion de qualité dans l'esprit de la grande majorité des interviewers portait sur la construction selon les normes antisismiques tout en considérant la norme antisismique comme un acquis irréversible qu'il faut tout de même continuer de superviser de très près et ce n'est que plus tard qu'on a commencé à interroger la qualité du côté de la notion de finition. Pour ce qui est de la perception des acteurs envers les critères de qualité d'un logement, nous avons résumé l'ensemble des critères dans le tableau 5.

Tableau 5

Les critères d'un logement de qualité selon la perception des acteurs interviewés
<ul style="list-style-type: none">-Programme/terrain/prix/qualité-Adaptation du projet à la culture de la région (un logement qui s'inspire d'un modèle culturel et témoin d'une période) ;-La sécurité à l'intérieur du logement et à l'extérieur ;-L'intimité ;-L'ensoleillement ;-L'accessibilité ;-L'indépendance ;-L'éclairage naturel ;-Le confort ;-Bonne orientation des blocs ;-Qualité des façades (entrée monumentale) ;-Une unité de voisinage fermée ;-Un usage individuel dans un espace collectif ;-Bon fonctionnement des pièces ;-Bonne répartition des pièces ;-Un bon rapport longueur/largeur des pièces ;-Moyens techniques modernes ;-Moyens financiers ;-Un temps d'étude et de réalisation suffisant ;-Qualité des maîtres d'œuvre ;-Qualité des maîtres d'ouvrage ;-Qualité de réalisation ;-Qualité de la main d'œuvre ;-Qualité des matériaux ;-Bonne pose des matériaux ;-Qualité des finitions ;-Qualité du suivi ;-Entretien continu ;-Logement avec les moindres modifications ;-Un logement accepté par l'utilisateur (Satisfaction de l'utilisateur) ;

Source: Auteurs

5. Conclusion

Suite aux différentes lacunes de la conception et aux malfaçons de la réalisation et pour une amélioration continue de la conception et de la qualité du logement, il est recommandé une évaluation régulière des résultats. Les instances étatiques spécialisées dans la production sociale du logement collectif doivent encourager la réalisation de logements plus spacieux, adaptés et répondant aux attentes et à l'évolution du mode de vie de la famille algérienne. Ils sont également tenus à assurer un environnement de qualité, car l'environnement immédiat été trop souvent négligé ou réalisé à minima. Il est souhaitable la présence accrue de la profession dans les secteurs de construction. Il faut prendre en compte les besoins et aspirations du destinataire final (habitant) dans le processus d'élaboration du logement, c'est-à-dire que les propositions en regard des types d'habitat resteraient insuffisantes tant que l'occupant réel n'est pas pris en compte dans la conception de l'espace qu'il habitera. De la programmation (objectifs, moyens, délais) à la conception, à la réalisation, multiples acteurs aux responsabilités différentes interviennent dans la création de notre cadre de vie, il faut mettre en synergie (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvres) dans un objectif d'amélioration de la qualité, la technique doit aider la création architecturale, avant de faire un bon choix des maîtres d'œuvre, il faut que les décisions des maîtres d'ouvrage soient accompagnées d'une assistance urbanistique et architecturale.

En conclusion, nous pouvons dire que le logement est un contenu physique et statique qui englobe un contenant dynamique et vivant, la conception de ce contenu doit être appropriée à tels attentes et usage du contenant et doit prendre en compte deux dimensions principales: Espace et temps.

BIBLIOGRAPHIE

- Ahraou Wafa, Boutabba Hynda & Farhi Abdallah, 2021, "The Optical Formation in architectural Design as a features of Urban Identity", in *Journal of Xi'an University of Architecture & Technology*, vol. 13, nr. 4, pp. 89-99.
- Alkama Djamel & Zerouala Mohamed Saleh, 1997, "Conflits conceptuels et situation de l'habitat en Algérie", 1er Séminaire National en Architecture, Université Mohamed Khider, Biskra.
- Arab Walid & Boutabba Hynda, 2022, "Social Behavior in the Outdoor Spaces of Social Housing Case of the Neighborhood of Housing", in *Bulletin of the Serbian Geographical Society*, vol. 1, no. 2.
- Bardin Laurence, (2003), *L'analyse de contenu*, édition PUF, Collection le Psychologue, Paris.
- Benazzouz-Belhai A., Djelal N., 2018, "Les résidences fermées dans les périphéries d'Alger, produits d'un impératif sécuritaire et de disparités sociaux", in *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Espace, Société, Territoire, document 839, URL: <http://journals.openedition.org/cybergeo/28893>; DOI : 10.4000/cybergeo.28893.
- Bendib Karima, 2020, "L'auto-enfermement résidentiel perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées. Cas de la ville de Batna (Algérie)", in *Géocarrefour* [Online], vol. 94, no. 4, URL: DOI: <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.15167>
- Benkhaled E., Mili M., Oudina F., 2022, "Illegal Construction Imposed by the Private Lands in Peripheral Urban Areas of M'sila, Algeria", in *Engineering, Technology & Applied Science Research*, vol. 12, Iss. 1, pp. 8188-8192. <https://doi.org/10.48084/etasr.4703>
- BenLetaief, Mustapha., 2008, Les politiques urbaines en Tunisie, Métropoles. <http://journals.openedition.org/metropoles/3492> (consulté le 03 03, 2019).
- Ben Rachî Bouba, 2004, *Evaluation de la relation des exigences techniques et coût dans la construction du logement collectif, cas de Constantine*, thèse de doctorat, sous-direction de Raymond et Houari Hacène, Université de Montouri, Constantine.
- Ben Slimane Moncef, 1992, *Conception et usage du logement public à Tunis*, thèse de doctorat, L'école Nationale d'Architecture et d'Urbanisme (ENAU), Tunis.
- Bertin, A., Clément, M., 2008, Pauvreté, pénurie et transition en Russie: de l'économie soviétique à l'économie de marché, *Revue études comparatives Est-Ouest*, vol. 39, no. 1, pp. 179-202.

- Blanchet Alain & Gotman Anne, 1992, *L'enquête et ses méthodes: L'entretien*, Nathan Université, Paris.
- Boutabba Hynda, 2001, *Le lotissement légal entre la procédure officielle et la procédure parallèle. Cas de la ville de M'sila, Mémoire de magistère*. Institut de Gestion et Technique Urbaine: Université de M'sila.
- Boutabba Hynda, Mili Mohamed & Mezrag Hadda, 2012, "De la théorie à la pratique : Par quels mécanismes est régi le développement spatial des villes moyennes Algériennes, cas des lotissements résidentiels périphériques de la ville de M'sila", pp. 3-15, in *Book Dynamiques, Climat et Environnement*. Publisher: Université de Manouba.
- Boutabba Hynda, Mili Mohamed & Samir-Djemoui Boutabba., 2019a, "Le logement collectif. Quelle économie pour les opérateurs publics ? Cas du segment: logement Public Locatif (Lpl)", in *Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales*, vol. 12 no. 1, pp. 624-639.
- Boutabba Hynda, Mili Mohamed & Samir-Djemoui Boutabba., 2019b, "Quels impacts des festivités sur la durabilité du patrimoine archéologique : cas de la Qa l'a des Benni Hammad em Algérie", in *digitAR – Digital Journal of Archaeology, Architecture and Arts*, vol. 5, pp. 303-329, DOI : 10.14195/2182-844X_5 .
- Cahier des charges. 2011, *Office public de gestion immobilière (OPGI)*, M'sila.
- Chauchat Hélène, 1985, *L'enquête en psychosociologie*, Édition PUF, Paris, p. 139.
- Coudroy, Lydia De Lille, 2013, Le logement en République populaire de Pologne : du « déficit » à la « crise ».» in *Le mouvement social*, vol 4, no. 245, pp. 109-122.
- Dany L., 2016, Analyse qualitative du contenu des représentations sociales. Lionel Dany<hal-01648424> , URL : https://www.researchgate.net/publication/321347930_Analyse_qualitative_du_contenu_des_representations_sociales
- Decrop Alain, 2004, *Trustworthiness in Qualitative Tourism Research. Dans Qualitative Research in Tourism Ontologies, Epistemologies and Methodologies*. Sous la dir. de Jenny Phillimore et Lisa Goodson. Routledge, New York, pp. 156-169.
- Greco Florina, Abdellaoui Abdelkader, Redjem Ali, Ozer André, Vişan Gh., Bourezg Said, Hadjab Makhloufi, Mahamedi Abdelkrim, Dobre R., Vişan M., 2012, « Les aleas naturels en zones urbaines semi arides - Etude de cas de Boussaada (Algerie) », in *Revista de Geomorfologie*, vol. 14, pp. 113- 124.
- Kaufmann Jean Claude, 1996, *L'enquête et ses méthodes: L'entretien compréhensive*, 2ème édition refondue, Paris, Édition Armond Colin.

- Mezrag Hadda, Boutabba Hynda, Mazouz Said, Mostefa Benamra, 2018, "L'évaluation de la satisfaction: un outil performant pour la mesure de la qualité du logement. cas de la cité 500 logements-M'Sila, Algérie", in *Annals of the University of Bucharest – Geography Series*, pp. 91-107.
- Mezrag Hadda, 2013, "L'approche d'évaluation post occupationnelle: Un outil diagnostique de la performance du logement", in *Revue Courrier du Savoir*, N°15.
- Mezrag Hadda, 2015, *Le logement social collectif: Entre la conception et l'usage, cas de la ville de m'sila en Algérie*, thèse de doctorat en science, Biskra.
- Naceur Farida et Farhi Abdallah, 2003, "Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie: inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna", in *Insaniyat / إنسانيات*, 22, 73-81. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6944>
- Miles M. B. & Huberman A. M., 2007, *Méthode et analyse de données qualitatives*, p. 133, Bruxelles, De Boeck Université.
- Mili Mohamed, Farhi Abdallah & Hynda Boutabba, 2016, "Evaluation post-occupationnelle des logements sociaux transformés en copropriété. Cas de la ville de M'sila en Algérie", in *Courrier du Savoir Scientifique et Technique*, vol. 20, pp. 141- 158.
- Mili Mohamed, 2018, *Spécificités socio-spatiales du paradigme de logement social transformé en copropriétés. Cas de la ville de M'sila*, these de doctorat Science, Université de Biskra.
- Lo Monaco G., Piemattéo A., Rateau P., Tavani J. L. (2016), "Methods for studying the structure of social representations: a critical review and agenda for future research", in *Journal of the Theory of Social Behaviour*, vol. 47, no. 3, pp. 306-331.
- Mucchielli, R. (1996). *L'analyse de contenu des documents et des communications*. Paris, ESF éditeurs.
- Nouibat Brahim, Redjem Ali, Grecu Florina, 2014, *Analysis of natural hazards in urban areas: The city Bou Saada as a case study in Algeria*, in *Revista de Geomorfologie*, vol. 16, pp. 89-98.
- Romelaer Pierre, 2005, Chapitre 4. L'entretien de recherche, *Management des ressources humaines*, pages 101 à 137.
- Salamani Imed Eddine & Hynda Boutabba, 2019, "The role of the inhabitants' participation in the elimination of precarious neighborhoods in M'sila city", in *Algerian Journal of Enginnering Architecture and Urbanisme*, vol. 3, nr. 1, pp. 3-19.
- Senoussi Abbas, 1999, *Gestion des réserves foncières urbaines in recueil des communications, Séminaire International, M'Sila.*

- Vantomme Patrick, 2020, Balise φ 1: l'analyse de contenu, méthodologie de recherche, p. 4, URL: <https://fdocument.org/document/balise-1-laanalyse-de-phi-pdf-2020-4-19-methodologies-de-recherche.html>
- Wanlin Philippe, 2007, *L'analyse de contenu comme méthode d'analyse qualitative d'entretiens: une comparaison entre les traitements manuels et l'utilisation de logiciels*, Luxembourg.
- Yousfi, B., 2013, "Mutation de l'habitat: normalisation technique et implications sociales: Dans les villes du Sud-ouest algérien", in *Le Sociographe*, vol. 44, pp. 45-52. <https://doi.org/10.3917/graph.044.0045>