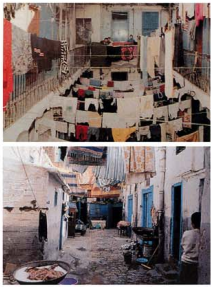


Rehabilitation of the Oukalas

Médina	Tunis, Tunisia
Architects	Association Sauvegarde de la Médina Tunis, Tunisia
Clients	Municipality of Tunis Tunis, Tunisia
Commission	1990
Design	1990
Construction	1991 - 2000
Occupancy	1992
Site	3 m2
Ground Floor	340'000 m2
Total Floor	314'000 m2
Costs	
- Global	30'589'024 USD
Rate	28'285'000 TND USD = 0.92 TND
Currency	Tunisian Dinars
Programme	The name "oukala" (meaning inn) was given to some 600 houses in the medina which, since the 1930s, were rented out as rooms to immigrants from the rural areas of the country. The programme includes the restoration and rehabilitation of these structures and re-housing 1 200 households as a part of a larger plan to upgrade the old town and to reduce overpopulation.



*Oukala* designates an in-town caravanserai, a kind of hotel with rooms rented on a daily or weekly basis. Since the 1930s, the old city of Tunis, the Médina was strongly affected by a population shift of its population: the intense rural migration and the departure of its urban gentry. Many private residences and monuments of the old city were "*oukalaïsed*", i.e., turned into multi-family dwellings that sometimes sheltered up to twenty households, often the less fortunate ones, in unacceptable sanitary conditions. Building deterioration, exacerbated by defective rental laws, caused the *oukalas* to become precarious homes for low-income families, with all or part of buildings falling apart from time to time.

By early 1970s, some 600 *oukalas* housing 3'000 households were already identified in a thorough survey conducted jointly by the Association Sauvegarde de la Médina (ASM), and UNESCO, and since then, this process of urban degradation has frequently been addressed. In 1990, political considerations called for an urgent action regarding the shantytowns throughout the country. The Municipality of Tunis, assisted by the ASM, was ordered to treat the *oukalas*, as part of this national programme. The *oukalas* project is a complex intervention effort. Through the establishment of appropriate technical, legal, and financial procedures, it aims to improve the living conditions of 3'000 families and to revive the poetic quality of space in the Médina.

In December 1990, as part of the "National Programme of Reabsorption of Spontaneous Housing", a slum clearance operation, the government mandated that the Municipality of Tunis, assisted by the ASM, establish an operational programme in the Médina. The *oukalas* project is part of this national programme to treat poverty and insalubrity. At the time of the mandate some of the *oukalas* were in a state of advanced deterioration and immediately after the allocation of an initial budget, the project commenced as an emergency. All high-risk buildings were evacuated and their occupants were temporarily re-housed.

The general objective of the programme, which was primarily to find a solution for the precarious living conditions of the *oukalas*' occupants, entails the following aspects: to reduce overpopulation; a re-housing programme; to restrain the deterioration process of the Médina: a rehabilitation programme; to conserve the cultural heritage: a restoration Programme.



Building Type 072  
1998 Award Cycle 1903 TUN







9, RUE ENNAHDI

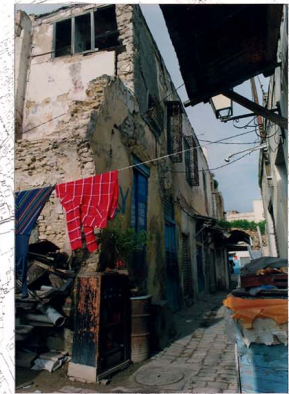


15, RUE SIDI ZAHMOUL



17, RUE SIDI ZAHMOUL

## LES OUKALAS MENACANT RUINE



6, RUE EL M'LAHEF



15, RUE SIDI ZAHMOUL



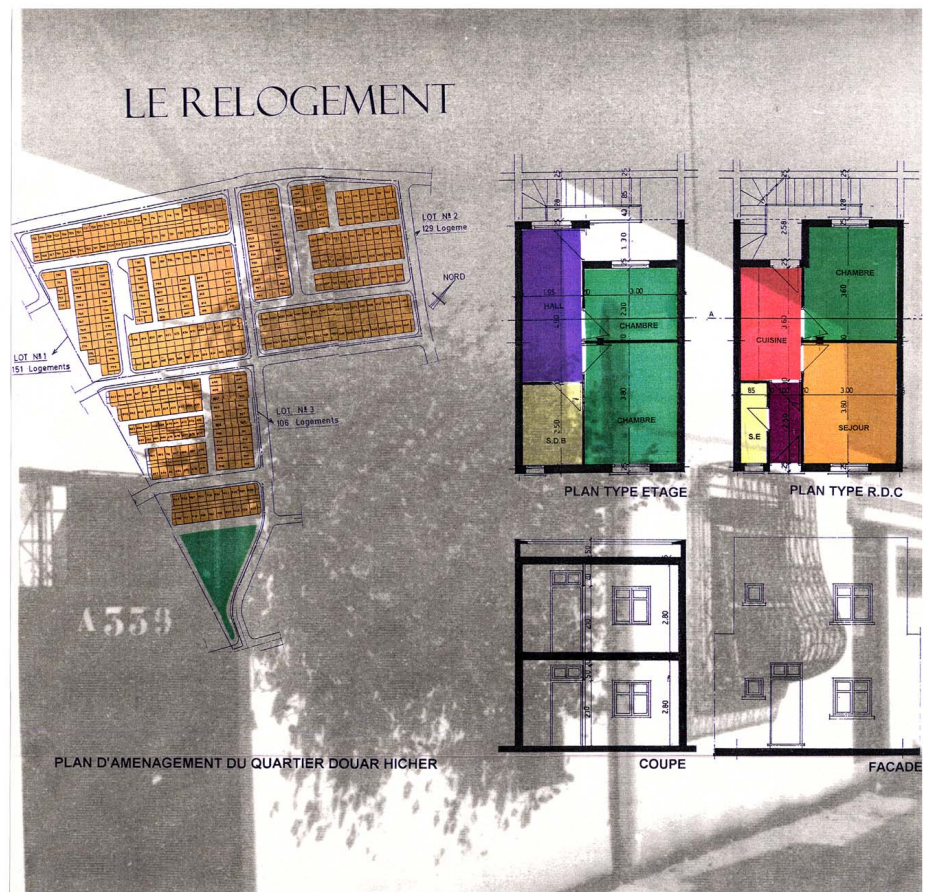
ECOLE PRIMAIRE



MARCHE MUNICIPALE



VUE GENERALE







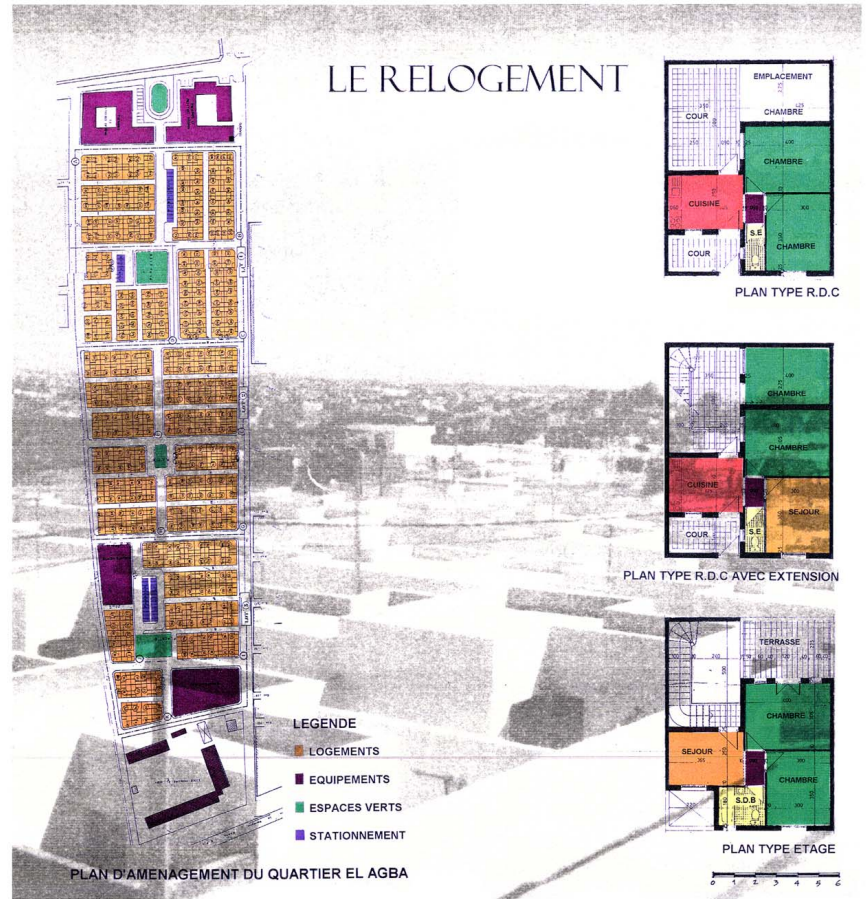
VUE SUR UNE RUE



AMENAGEMENT DE L'ESPACE EXTERIEUR



AMENAGEMENT D'UNE COUR INTERIEURE

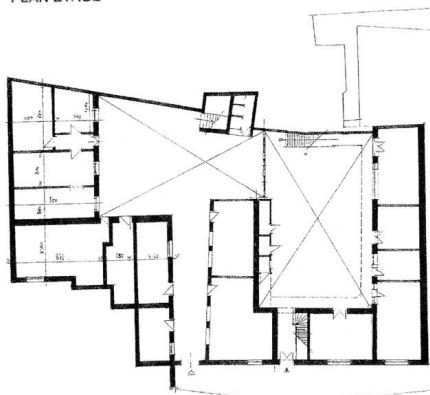


TRAVAUX DE REMISE EN ETAT  
D'UN BATIMENT MUNICIPAL

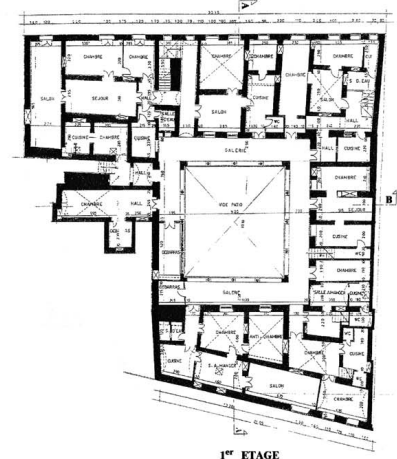
## REHABILITATION MUNICIPALE

### RELOGEMENT PROVISOIRE

PLAN ETAGE

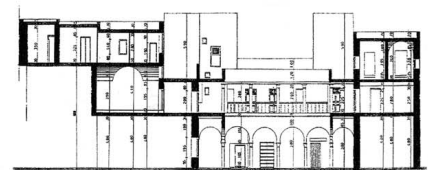


10, RUE BEN ABDALLAH.



1<sup>er</sup> ETAGE

PLAN ETAGE

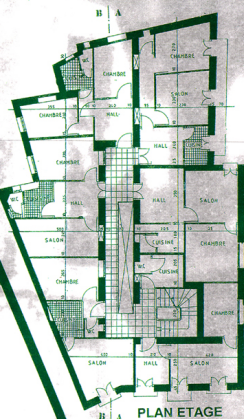


15, RUE DE L'ANCIENNE DOUANE.





FACADE AVANT TRAVAUX



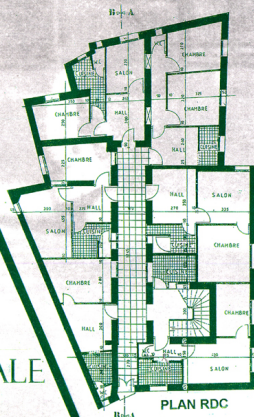
PLAN ETAGE



TERRASSES EN COURS DES TRAVAUX



FACADE APRES TRAVAUX



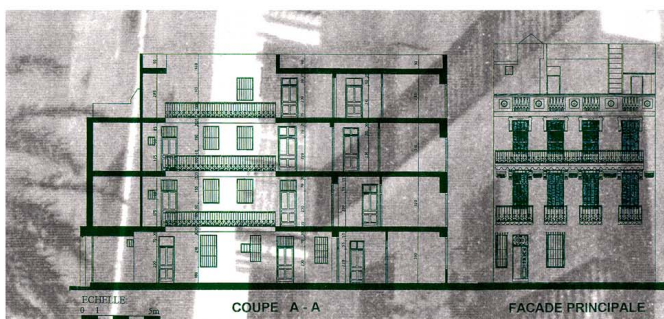
PLAN RDC



Les 22 ménages ont été relogés provisoirement . A la fin des travaux chaque famille a réoccupé son appartement initial.

## REHABILITATION MUNICIPALE

37, RUE SIDI EL BAÏANE.

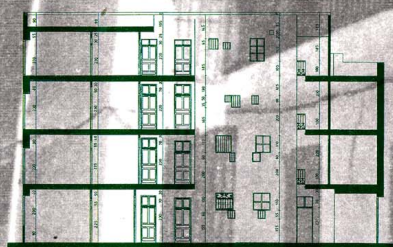


COUPE A - A

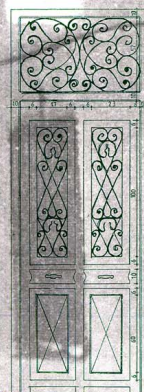
FACADE PRINCIPALE



TERRASSES APRES TRAVAUX



COUPE B - B



DETAIL

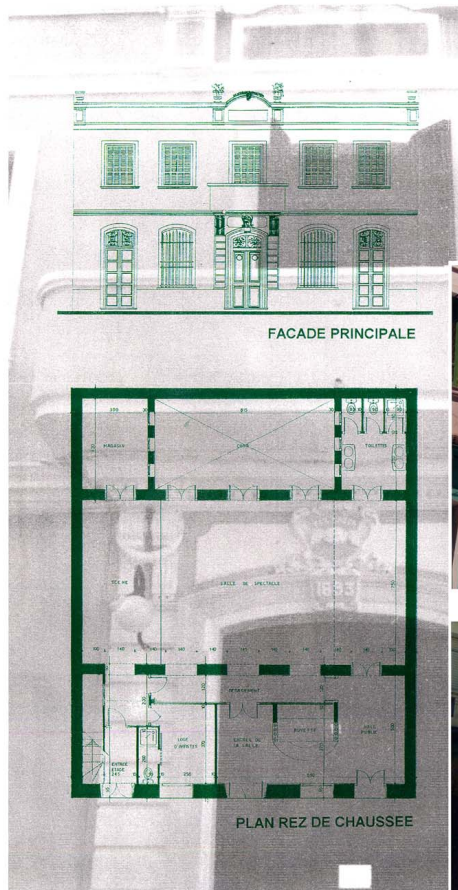


FACADE LATERALE APRES TRAVAUX

## REHABILITATION MUNICIPALE

37, RUE SIDI EL BAÏANE.





## REHABILITATION MUNICIPALE

11, RUE DE GRECE.



FACADE AVANT  
ET APRES REHABILITATION



ETAT DE DELABREMENT DE LA CHARPENTE EN BOIS



VUE INTERIEURE APRES TRAVAUX



VUE INTERIEURE AVANT TRAVAUX



LOGEMENT AVANT REHABILITATION

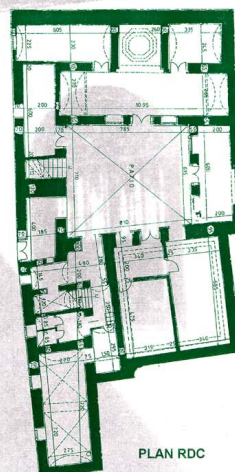


ET APRES .

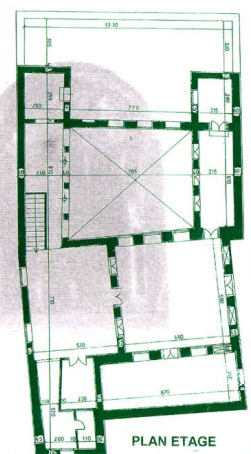
## REHABILITATION MUNICIPALE

TRAVAUX D'OFFICE

7, RUE ANTAR.



PLAN RDC



PLAN ETAGE

ECHELLE:  
0 1 5m



## LA REHABILITATION PRIVEE

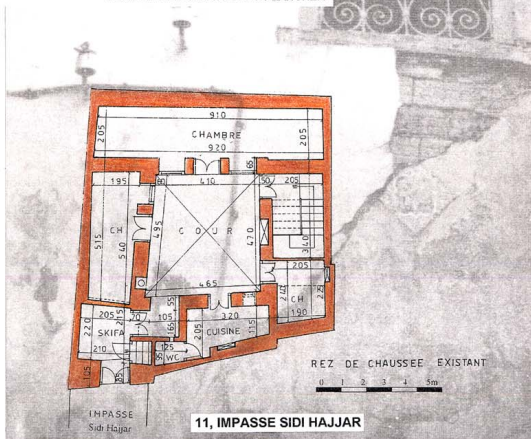
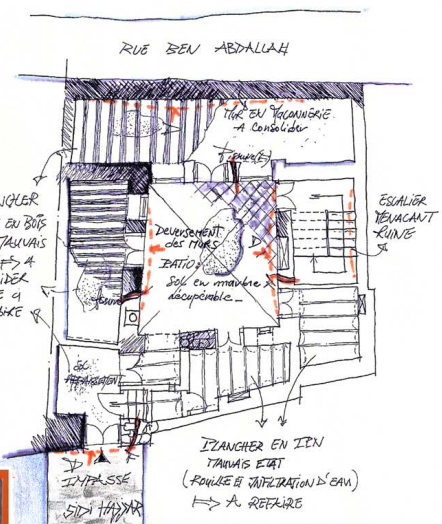
MONTANT DES TRAVAUX: 21.000,000 DT



ETAT DE DEGRADATION DU PLANCHER



DEVERSEMENT DE LA STRUCTURE PORTEUSE EN MAÇONNERIE



ESCALIER MENACANT D'EFFONDREMENT



## LA REHABILITATION PRIVEE

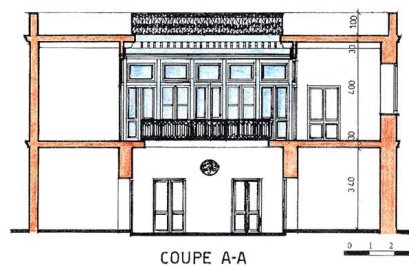
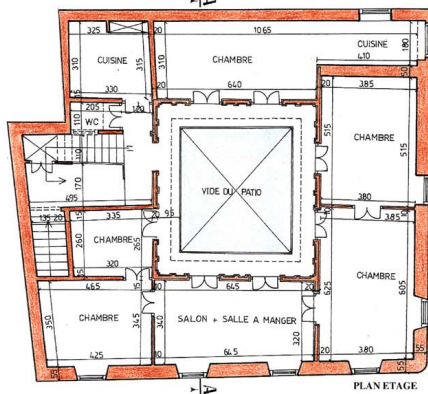
MONTANT DES TRAVAUX: 28.000,000 DT



TRAVAUX DE RESTAURATION DE LA STRUCTURE PORTEUSE EN BOIS



ETAT DE DEGRADATION DU FAUX - PLAFOND EN BOIS PEINT



COUPE A-A



PLANCHER EN BOIS EN COURS DE RESTAURATION

16, RUE BEN MUSTAPHA

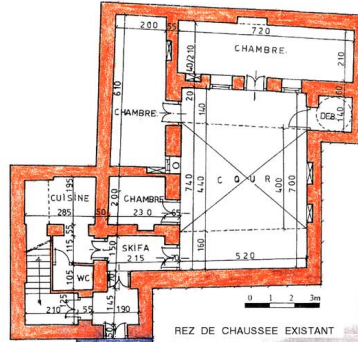


## LA REHABILITATION PRIVEE

MONTANT DES TRAVAUX: 18.000,000 DT



PLANCHER EN BOIS EN COURS DE RESTAURATION



REZ DE CHAUSSEE EXISTANT



APRES TRAVAUX



VUE INTERIEURE SUR LE PATIO



APRES TRAVAUX



EN COURS DES TRAVAUX

3,IMPASSE EL MEHERZI

## LA REHABILITATION PRIVEE

MONTANT DES TRAVAUX: 38.000,000 DT



AVANT



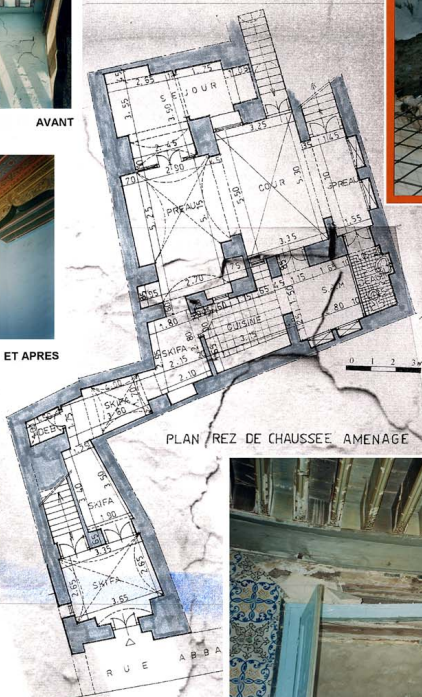
ET APRES



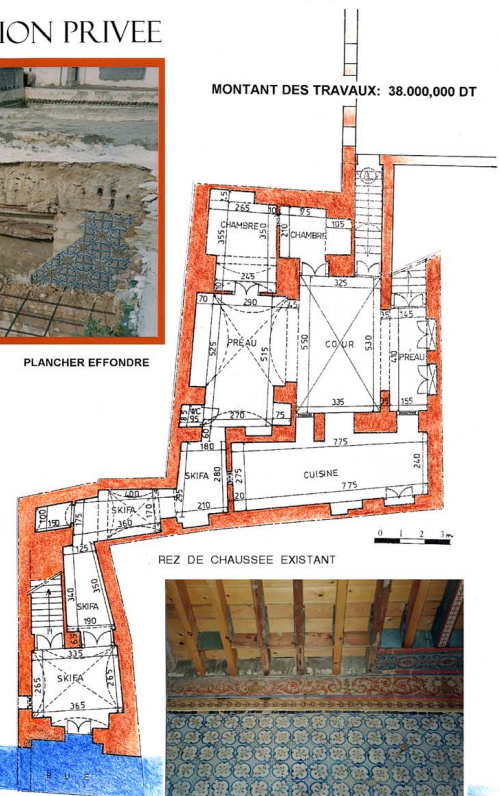
PLANCHER EFFONDRE



PLANCHER AVANT REHABILITATION



PLAN / REZ DE CHAUSSEE AMENAGE



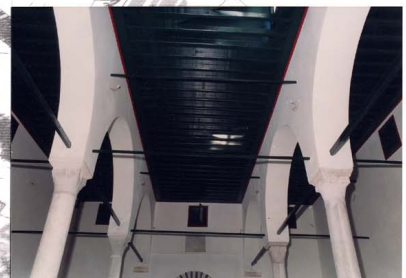
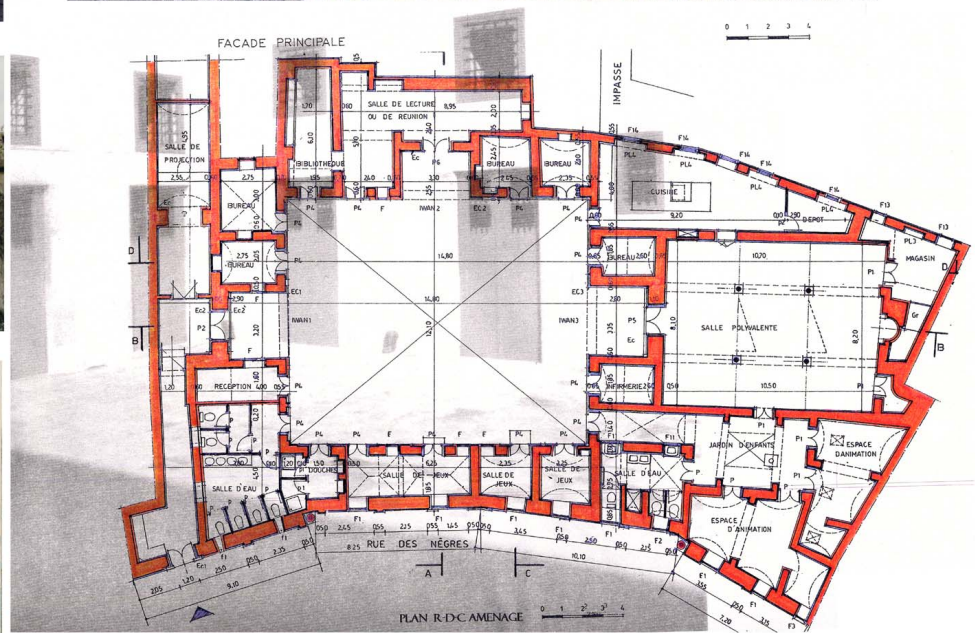
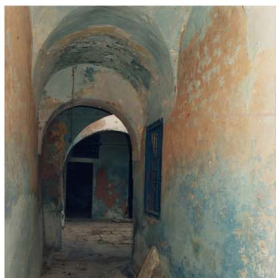
REZ DE CHAUSSEE EXISTANT



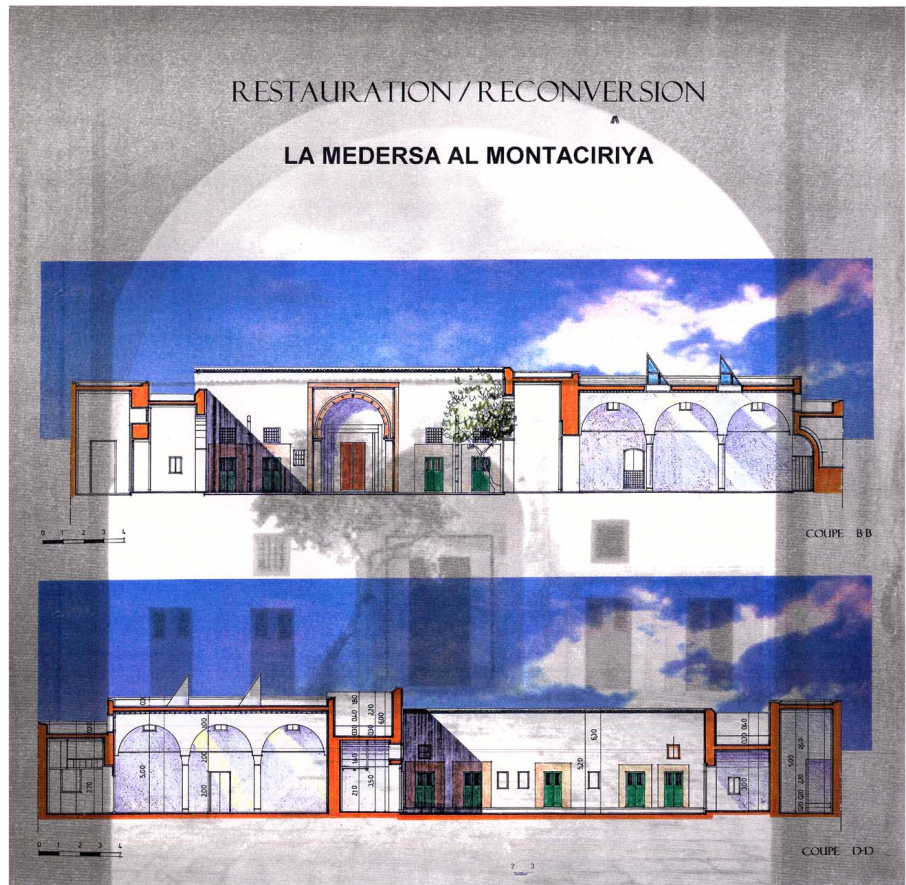
PLANCHER EN BOIS EN COURS DE RESTAURATION

8BIS, RUE ABBA







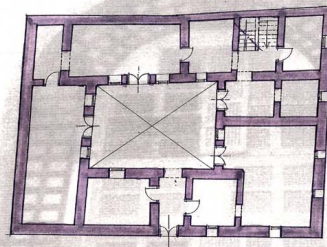


AVANT

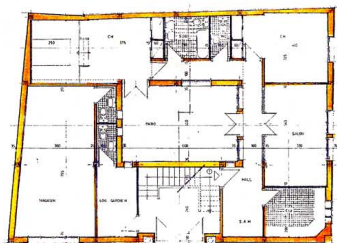


APRES  
OUKALA 79, RUE BAB EL KHADRA

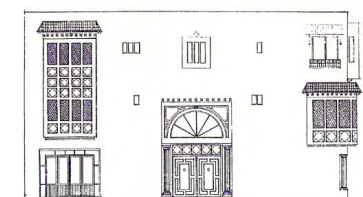
## LA RECONSTRUCTION



PLAN EXISTANT



PLAN REAMENAGE



FACADE PRINCIPALE

OUKALA 17, RUE DU RICHE



VUE INTERIEURE



VUE EXTERIEURE



## Oukalas Project: Relocation of Household

Cité Khalid Ibn Walid  
Tunis, Tunisia

<b>Architects</b>	Association de Sauvegarde de la Medina Tunis, Tunisia
<b>Clients</b>	Sémia Akrou-Yaiche Tunis, Tunisia
<b>Commission</b>	1990
<b>Design</b>	1991
<b>Construction</b>	1991
<b>Occupancy</b>	1991 - 1997
<b>Programme</b>	Part of the project for the upgrading of "oukalas" (houses rented out by rooms) in the old town. This part of the project deals with the relocation of 1218 households from 256 oukalas. Each household can buy a 42 sq. m. house on an 80 sq. m. lot, outside the medina, at a preferential price.

Building Type 072  
1998 Award Cycle 1985.TUN

## PROJET "OUKALAS"

### PROJET "OUKALAS" LA REHABILITATION DES IMMEUBLES INSALUBRES DANS LA MEDINA

La réhabilitation de l'habitat social était et demeure l'un des thèmes centraux de la politique de la ville de Tunis. On ne peut prétendre sauver le patrimoine architectural sans se préoccuper des populations déshéritées qui l'occupent.

Depuis les années trente, la Médina jusque là abritant une population citadine, s'ouvre à des migrations extra-urbaines. Des populations rurales s'installent dans les fondouks, les oukalas et dans les cinémas tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la muraille.

Cet exode s'est intensifié au lendemain de l'indépendance, des familles rurales à la recherche de l'emploi sont venues s'installer dans les maisons traditionnelles abandonnées par leurs occupants d'origine.

Ces maisons louées à la pièce furent appelées "oukalas", terme jusque là réservé aux auberges louées à la journée ou à la semaine à des travailleurs occasionnels. La Médina offrait une structure d'accueil favorable avec ses grandes demeures vides et une typologie de maisons à patio qui se prêtait très bien à la location à la pièce.

Ce phénomène nommé "oukalisierung" a touché non seulement les demeures traditionnelles mais tous genres de bâtiments destinés ou non à l'habitation : palais, demeures, médersas, édifices religieux... Dans chaque pièce vivait une famille, alors que le bâtiment n'a fait l'objet au préalable, d'aucun aménagement le préparant à son nouveau rôle : toilettes, points d'eau et cuisines sont communs à tous les locataires.

Les "oukalas" présentaient des problèmes d'insalubrité, de promiscuité de délinquance et d'enfermement de la population dans des conditions inhumaines et constituaient par conséquent, un phénomène socialement très inquiétant et très lourd.

Prenant acte de la paupérisation de la Médina, la Municipalité avec le concours de l'A.S.M. a préconisé de mener de front une politique sociale et patrimoniale visant à réhabiliter la Médina et à fournir des conditions décentes à ses habitants.

C'est ainsi qu'a été abordé le projet d'assainissement des 600 oukalas identifiées dont souffre la Médina de Tunis et qui abritent 3000 ménages environ, ainsi que celles de Bab Bhar.

Le projet, d'importance nationale, fait l'objet d'un suivi particulier de la part du Président de la République, depuis son démarrage en 1990 jusqu'à aujourd'hui. Il a été conçu avec comme objectifs essentiels :

- Le sauvetage des ménages locataires des risques d'effondrement ;
- La sauvegarde d'un patrimoine immobilier reconnu à l'échelle nationale et internationale pour ses valeurs architecturale, urbaine et historique.

L'accent a été mis sur la nécessité de lancer rapidement les opérations de réhabilitation, qui devaient permettre, d'une part, de consolider le bâti pour éviter les risques d'effondrement de planchers menaçant les vies humaines et d'autre part, de freiner le processus de dégradation du patrimoine immobilier.

Des enquêtes ont été menées pour la réhabilitation des données concernant les oukalas identifiées, aux niveaux foncier, social et état du bâti. Un plan d'intervention a été arrêté suivant les urgences et le degré de dégradation du bâti, ce qui a permis de classer les oukalas en deux catégories :

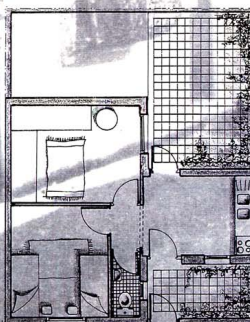
- Les oukalas irrécupérables (menaçant ruine) à évacuer d'urgence en vue d'être démolies ou restaurées.
- Les oukalas récupérables à réhabiliter et à assainir.

Abordé comme un projet intégré, le projet "oukalas" englobe quatre composantes primordiales menées parallèlement et suivant les urgences :

- I- Relogement des ménages.
- II- Réhabilitation municipale.
- III- Réhabilitation privée.
- IV- Restauration / Reconversion.



1985.T



1985.TU



## Oukalas Project: Municipal Rehabilitation

Tunis, Tunisia

**Architects** Association de Sauvegarde de la Medina  
Tunis, Tunisia  
Sémi Akrout-Yaiche  
Tunis, Tunisia

**Clients** Tunis Municipality  
Tunis, Tunisia

**Costs** - Global 211 400 876 TND

**Currency** Tunisian Dinars

**Programme** Part of the project for the upgrading of "oukalas" (houses rented out by rooms) in the old town. This part of the project aims to rehabilitate those oukalas which are not too antiquated and to give them back to their tenants. The costs of renovation works are paid back by augmenting the rent over a period of 15 years. This action concerns 164 households and 22 500 sq. m. of construction.

**Building Type** 072  
1998 Award Cycle 1986.TUN

## PROJET "OUKALAS" REHABILITATION MUNICIPALE

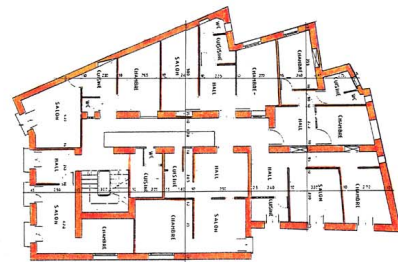
Dans le cadre du projet "oukalas", l'accent a été mis sur la nécessité de déclencher le processus de la réhabilitation comme la composante sociale évitant surtout le déplacement massif de la population et permettant surtout de freiner le processus de dégradation à la base.

Ainsi le deuxième volet important de ce projet est la réhabilitation des 404 immeubles identifiés qui sont récupérables, moyennant des interventions de consolidation et de remise en état de leurs structures. Cette opération importante intéressera environ 1600 ménages et permettra aussi de sauvegarder 180 000 m<sup>2</sup> de planchers d'habitation dont les coûts sont estimés à 15 millions de dinars.

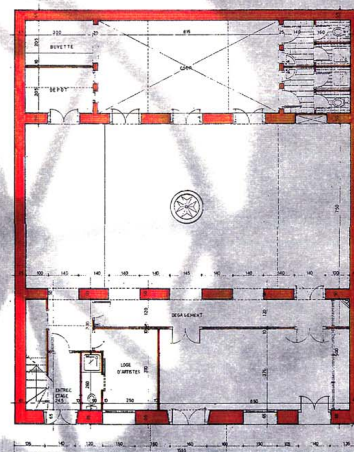
A cet effet, la Municipalité vient de contracter un prêt de 15 millions de dinars du FADES (Fonds Arabe de Développement Economique et Social).

Trente bâtiments appartenant à l'Etat et à la Municipalité de Tunis abritant 164 ménages et couvrant une superficie de 22 500 m<sup>2</sup> sont à réhabiliter moyennant des interventions de réparation de planchers, de consolidation des fondations et des murs porteurs et d'installation d'infrastructures répondant aux normes d'hygiène.

Les ménages habitant ces immeubles sont relégués provisoirement dans des logements trous aménagés à cet effet. A la fin des travaux ils réintègrent leurs logements initiaux moyennant une augmentation dans le loyer, correspondant au montant des travaux réalisés et qui sera répartie sur 15 ans avec 5 % de taux d'intérêt.



37, RUE SIDI BAYANE



PLAN REZ DE CHAUSSEE REAMENAGE  
ECH:1/100

II, RUE DE GRECE



## Oukalas Project: Private Rehabilitation

Tunis, Tunisia

**Architects** Association de Sauvegarde de la Médina  
Tunis, Tunisia  
Sénia Akroui-Yaiche  
Tunis, Tunisia

**Clients** Tunis Municipality  
Tunis, Tunisia

**Commission** 1996

**Design** 1996

**Construction** 1996

**Programme** Part of the project for the upgrading of "oukalas" (houses rented out by rooms) in the old town. Private houses constitute the greater part of the architectural heritage and the restorations are aided by loans at low rates and technical assistance. Renovation works include de-humidification, repair of roofs and floors, underpinning of structural walls, and re-finishing.

**Building Type** 072  
**1998 Award Cycle** 1987.TUN

## PROJET "OUKALAS" REHABILITATION PRIVEE

Pour le parc immobilier privé qui représente la perte la plus importante du patrimoine, il a été procédé à la mise en place d'un système de crédits par l'intermédiaire d'un compte "spécial réhabilitation" alimenté par la ligne de crédit FADDES.

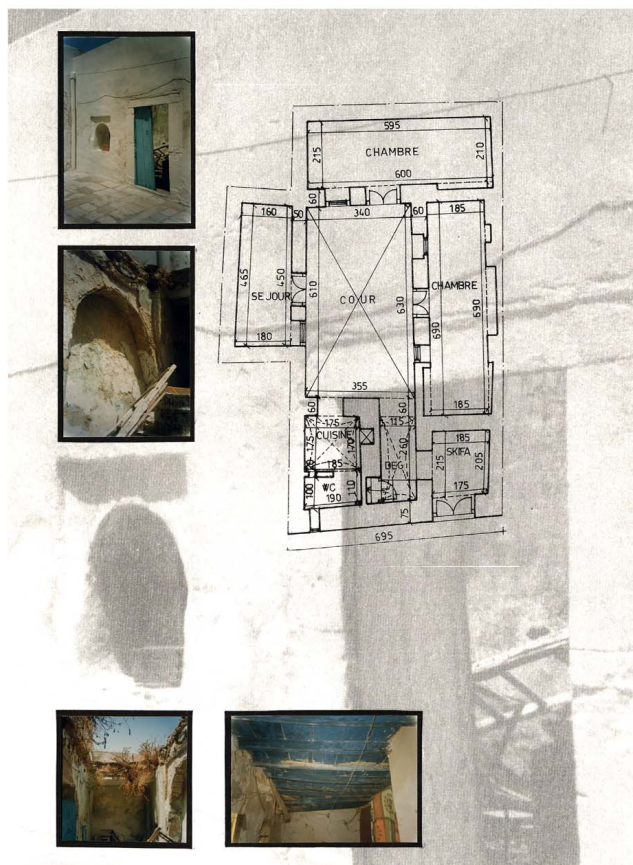
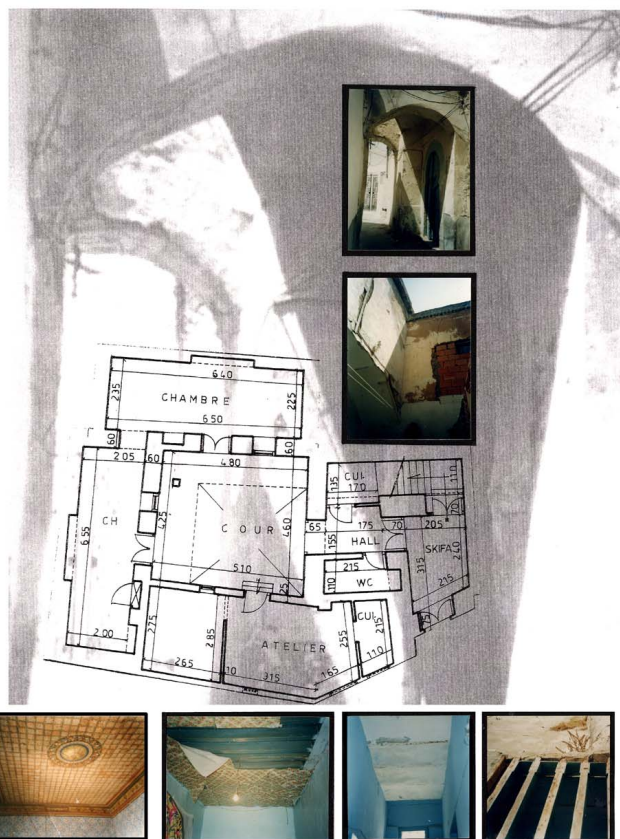
L'objectif principal est d'aider à la remise en état d'un patrimoine immobilier dégradé, souvent en location contribuant ainsi à l'amélioration générale des conditions du logement à Tunis.

Les prêts attribués aux bénéficiaires sont fixés sur la base des sommes correspondantes au coût de la remise en état du bâtiment et sont consentis avec un taux d'intérêt bonifié de 5 % remboursable sur 15 ans.

Ces opérations de réhabilitation sont accompagnées systématiquement d'une assistance technique. L'élaboration des dossiers de crédits ainsi que le suivi des travaux sont assurés gratuitement par l'Association de sauvegarde de la Médina.

Des mesures incitatives ont été mises en œuvre afin d'encourager les propriétaires privés à s'engager davantage dans l'opération de réhabilitation telles que :

- L'exonération fiscale comme cela a été proposé par le code du patrimoine.
- L'application des dernières dispositions de la loi relative aux rapports entre propriétaires et locataires permettant un déblocage des loyers anciens dans la limite des travaux réalisés avec l'arbitrage de l'administration et enfin la nouvelle législation concernant la gestion des immeubles en copropriétés et des prérogatives plus importantes pour les syndics leur permettant de prendre en charge les travaux de réhabilitation.





## Oukalas Project: Restoration/Reconversion

Tunis, Tunisia

**Architects** Association de Sauvegarde de la Médina  
Tunis, Tunisia

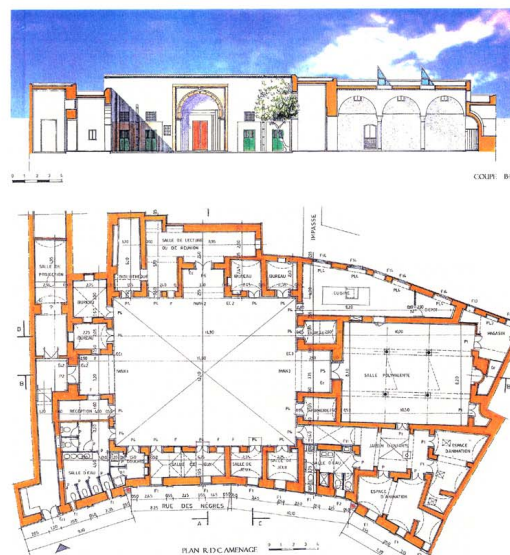
Sélim Akroui-Yaïche  
Tunis, Tunisia

**Clients** Tunis Municipality  
Tunis, Tunisia

**Programme** Part of the project for the upgrading of "oukalas" (houses rented out by rooms) in the old town. The El Montaciriya medersa was renovated for use as a kindergarten.



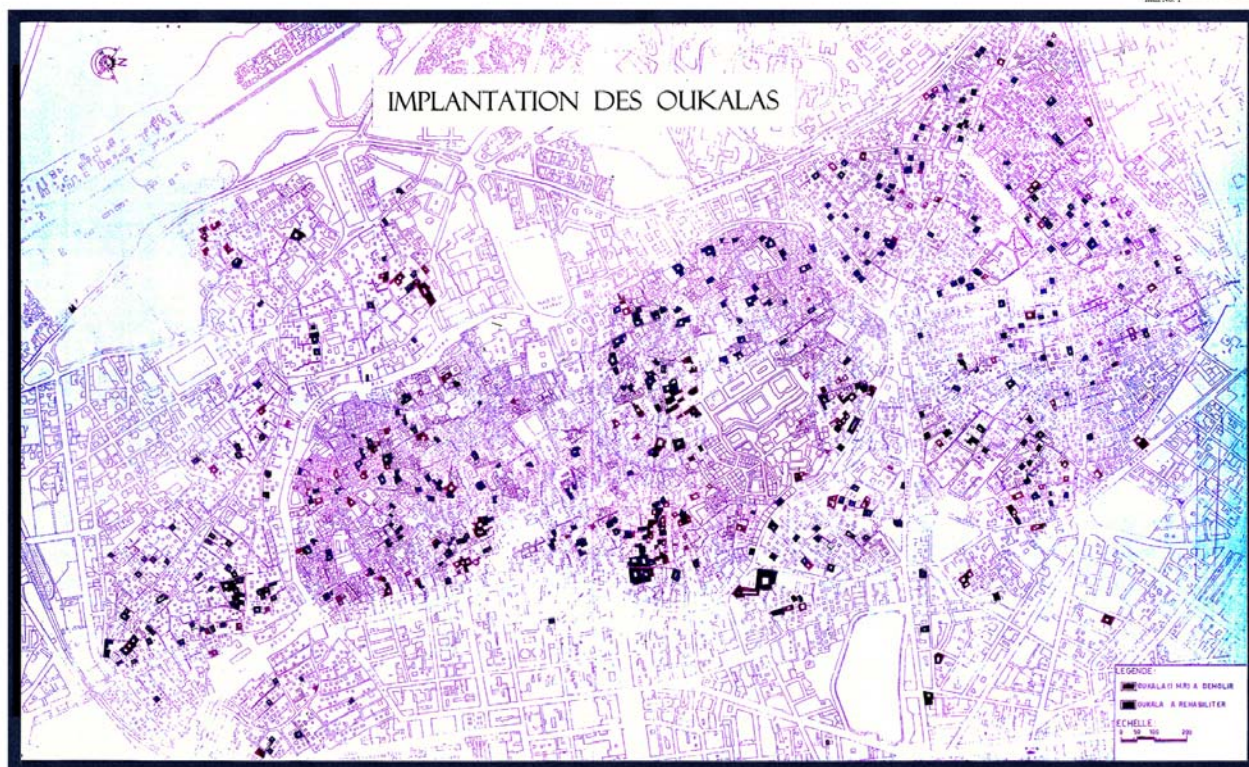
**Building Type** 072  
1998 Award Cycle 1988.TUN



MEDERSA  
EL  
MONTACIRIA







CARTE DE TUNISIE 1 : 25.000

TUNIS N.E.

FEUILLE N° 20

