



L'« oukalisation » de l'école primaire de la rue du Tribunal Une question d'appropriation de l'espace

Khadija Derbel *

Résumé

Parmi l'ensemble des formes d'habitat précaire, présentes dans la médina de Tunis, il y a le phénomène d'« ouklisation », qui s'est beaucoup développé, après la révolution de 2011. Il s'agit d'un mode particulier d'habitat, consistant en occupation illégale, des bâtiments vides de la médina.

L'école primaire de la rue du Tribunal, autrefois destinée à la scolarisation de la communauté juive de Tunis, connaît en particulier, une histoire tumultueuse. Ce bâtiment, demeuré à l'abandon, pendant plusieurs années, s'est trouvé, depuis 2011, squatté anarchiquement, par des familles, à faibles revenus, sans qu'elles en aient acquis la propriété. L'oukalisation de l'école est considérée, comme un parfait modèle révélateur, de la mise en place de l'habitat précaire. En effet, cette école *Oukalisée* présente les différentes facettes de la précarité ; des problèmes d'insalubrité, de danger et d'entassement de la population, dans des conditions inhumaines. De même, elle présente la manière, dont les habitants pensent et construisent, par eux-mêmes, sans l'assistance de concepteurs professionnels, leur propre espace habité.

Cet article, qui porte sur la fabrique de l'habitat précaire, révèle un intérêt, tout particulier, sur l'appropriation de l'espace, déjà bâti, par les nouveaux usagers et sur l'ensemble des stratégies, adaptées pour modeler l'espace squatté et le rendre habitable, au mieux selon leurs critères, leurs attentes et leurs pratiques.

Mots clés : Habitat précaire, *Oukala*, *Oukalisation*, médina de Tunis, appropriation de l'espace, squatteurs

Pour citer cet article :

Khadija Derbel, « L'oukalisation » de l'école primaire de la rue du Tribunal : une question d'appropriation de l'espace », *Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines* [En ligne], n°3, Année 2017.

URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=7146>

* Docteure en Sciences du Patrimoine.

Laboratoire d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines- Université de la Manouba.



Introduction

L'habitat, dans des édifices abandonnés, dégradés et en ruine, représente une nouvelle forme d'habitat précaire, dans la médina de Tunis, nommé l'*oukalisation*. Ce type d'habitat dans une *oukala*, mérite une attention particulière, étant donné que l'appropriation d'un édifice *oukalisé* prend la forme d'une réappropriation spatiale, qui exprime la réaction des squatteurs, par rapport à l'édifice.

Le choix d'une école primaire, comme exemple d'étude, est justifié par sa typologie architecturale spécifique, son programme fonctionnel, reconnaissable dans l'architecture scolaire et par l'essai de son détournement, en habitat.

En effet, les tentatives de changer la fonction de ce lieu d'enseignement, en habitat précaire, révèle les stratégies et les pratiques, mises en place par les squatteurs, pour offrir une seconde vie et une seconde fonction, à l'édifice. Ceci apporte une nouvelle manière de vivre, à l'espace, selon leurs pratiques, leurs besoins et la représentation qu'ils en ont.

Nous découvrons, à travers cet exemple d'étude, comment l'offre, en habitat précaire, est gérée par les usagers, les façons dont les nouveaux occupants s'approprient l'espace architectural d'une école, pour qu'il réponde à leurs besoins, ainsi que la capacité de cet édifice délaissé, à offrir une nouvelle forme d'habitat, dans sa forme et son aménagement.

1-Oukala et Oukalisation

À l'origine, le terme « *Oukala* » est une sorte d'auberge, louée à la journée ou à la semaine, à des voyageurs ou à des travailleurs célibataires¹. Cette appellation fut utilisée, aussi, pour décrire les fondouks, où s'installèrent les premiers flux migratoires.

Durant les années 1930, ces deux institutions (oukalas et fondouks) n'ont plus gardé leur spécificité d'autrefois, en exposant une nouvelle possibilité de logement familial. En effet, l'évolution sociale permet le passage, d'une institution d'hébergement temporaire, à une forme d'habitat résidentiel, ainsi que le passage d'un habitat réservé, aux hommes, à un habitat de famille².

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, l'exode rural s'est intensifié et a entraîné un bouleversement important, de la population de la médina. Celle-ci fut désertée, par ses habitants d'origine et devint un endroit attrayant, pour les familles rurales migrantes, qui s'installèrent dans les maisons traditionnelles, abandonnées par leurs occupants d'origine. Ces demeures louées à la pièce, par famille, furent appelés « *oukalas* ». Callens est ainsi décrit : « *La maison familiale traditionnelle, jalousement close, s'ouvrant à des locataires étrangères et se transforment peu à peu en « courée », chaque pièce habitable, et le vestibule parfois recevant une famille* »³.

Ce phénomène d'« *oukalisation* » a concerné, au début, principalement les demeures de la médina, vu que la typologie des maisons arabes, à patio, se prêtait, très bien, à la location, à la pièce et offrait une structure d'accueil favorable. Puis, petit à petit, la nomination d'*oukala* a revêtu une définition plus large et a désigné tout genre de bâtiment, destiné ou non, à l'habitation : palais, demeures, medersas, zaouïas, mesjed ...etc, qui n'avaient fait l'objet d'aucun aménagement, les préparant à leur nouvelle fonction.

Cette nouvelle forme de logement familial, *oukala*, désigne ainsi, un nouveau mode d'habitation, à la fois commun et privé ; il s'agit de cohabiter, dans un même squat, des personnes d'origine sociale, très divers. Chaque famille dispose d'une pièce privée tandis que les sanitaires, les points d'eau et les cuisines sont communs, à tous les habitants.

1- Collectif, 1982, p. 224.

2- M. Callens, 1955, p. 264.

3- M. Callens, 1955, p. 258.



La perception des *oukalas* est généralement connotée, extrêmement négativement. Elles présentaient une forme d'habitat précaire ainsi que des problèmes d'insalubrité, de promiscuité, de vulnérabilité et de misère.

Après l'indépendance, la densification des *oukalas*, dans la médina de Tunis, a obligé les pouvoirs publics, à intervenir afin d'endiguer ce phénomène, tout en tenant compte du fait qu'ils représentaient un élément fondamental du patrimoine urbain et architectural de la médina.

Il y a eu ainsi de nombreux efforts, de fait, en matière de sauvegarde de la médina. On peut, par exemple, citer parmi ces actions, le projet « Oukala », mené par l'ASM et l'ARRU, entre 1990 et 2004. Ce projet a abordé plusieurs volets, en matière de sauvegarde du patrimoine : la réhabilitation, la restauration et la rénovation des monuments afin de freiner leur dégradation.

Bien que la situation semble globalement se stabiliser, elle reste, tout de même, préoccupante. L'histoire récente a vu ce phénomène, augmenter de nouveau, d'une manière exponentielle, après la révolution Tunisienne de 2011, qui a engendré la repoussée de nouvelles *oukalas*, dans la médina de Tunis.

En effet, le déclenchement de la révolution en 2011 a entraîné un bouleversement, dans le domaine de la construction et du logement, dû à un relâchement des contrôles, exercés par les pouvoirs municipaux et un laisser-faire, qui ont favorisé le développement informel et illégal, des logements, une recrudescence de l'habitat précaire, d'où une augmentation significative, du nombre de demeures squattées.

En profitant de cette situation, les gens se sont mis à construire des bâtiments ou des extensions, en dehors de toute légalité et sans aucun respect, pour la réglementation urbaine, sachant qu'accéder à un édifice public, abandonné et, bien souvent, en ruine, reste la seule alternative possible, pour la grande majorité des squatteurs, qui ont un besoin impératif de se loger. Ils le font, le plus souvent, de manière anarchique et sans considération, ni de la nature et de la vocation de l'édifice, ni des dangers qu'ils encourent, notamment, le risque d'effondrement.

2-La naissance d'une *oukala* à la rue du Tribunal

2-1-L'édifice *oukalisé*

L'école primaire de la rue du Tribunal a connu une histoire tumultueuse, qui a été, essentiellement, liée à l'histoire du palais Kheireddine, construit en 1860, autour de la place du Tribunal.

Après le départ du ministre Kheireddine, en 1878, et l'instauration du protectorat, en 1881, la propriété fut morcelée en deux parcelles et vendue, en 1905, à deux propriétaires privés, après avoir servi, quelque temps, de tribunal.

La première moitié, appelée ancien palais de justice, renferme le palais actuel.

La seconde moitié, située le long de la rue du Tribunal, abritant les annexes, a été acquise, par l'Alliance israéliite, qui l'a démolie, pour laisser la place, à une école primaire, dédiée à la communauté juive, installée dans le quartier de la Hara. L'école a été construite, en 1910, sous la direction de l'ingénieur architecte, Raymond Valensi. Elle a accueilli des élèves, dans ses murs, pendant plus de 50 ans, avant d'être fermée, en 1964. En perdant sa fonction, le bâtiment fut abandonné.

Le bâtiment a été abandonné, quelque temps, en 1994, un projet de reconversion du palais Kheireddine et de l'école israéliite, en musée de la ville de Tunis, a été annoncé, par la municipalité⁴, pour les conserver et leur redonner vie.

4- Association de la Sauvegarde de la Médina de Tunis (A.S.M.), 1995, *Le projet du Musée de la Ville de Tunis : Palais Kheireddine rue du Tribunal*.

La première tranche du projet a été menée, par l'ASM. Le palais est devenu le musée de la ville de Tunis, depuis 1999. L'école israélite, pour sa part, était censée recevoir la deuxième tranche, mais ce projet (jusqu'à l'écriture de cette note) est toujours retardé. Le bâtiment est, de nouveau, abandonné, laissant comme résultat, un édifice squatté, habité et oukalisé anarchiquement, par des usagers, sans droit, ni titre, après la révolution.

2-2-L'*oukala* et les conditions de vie : bref aperçu de l'état des lieux

Aujourd'hui, le bâtiment de l'école de la rue du Tribunal présente les différentes facettes de la précarité : des problèmes d'insalubrité, de promiscuité et d'entassement, de la population, dans des conditions que l'on peut qualifier de pénibles, outre le statut instable et illégal, de leurs occupants.

Un diagnostic visuel de chaque composante de l'édifice implique une liste, non exhaustive de précarité. Les habitants de l'*oukala* partagent des conditions de vie, extrêmement difficiles. A titre illustratif, on peut citer l'absence des services de base et d'infrastructures, les plus élémentaires tels que l'accès à l'eau potable, à l'assainissement et un surpeuplement notable. En effet, dix-huit familles l'habitent, actuellement, chaque famille, composée de 3 à 7 personnes, vivant dans une salle de classe de 40 m², environ.

A partir d'un travail de terrain, nous constatons que l'édifice de l'école présente un danger permanent, pour ses occupants, au vu du risque d'effondrement des planchers et des murs, lié à la fissuration des murs porteurs et à la dégradation avancée, de l'état général du bâti, causée essentiellement par le vieillissement de l'édifice et l'absence totale de travaux d'entretien. Ce risque, est en plus, aggravé, par les interventions des nouveaux occupants, qui essaient, à tout prix, d'améliorer leur logement, leur condition de vie et de se démarquer de la précarité.



Fig. 1. L'état de dégradation de l'école *oukalisée*.



3-L'*oukala* et les pratiques d'appropriation des espaces

La fréquentation de l'édifice, par des nouveaux occupants, dont le premier souci a été de créer un abri, pour loger leur famille, entraîne un essai d'appropriation (domestication), de l'espace architectural existant, en l'intégrant, directement, à leurs besoins. La diversité des besoins révèle, souvent, des interventions multiples et successives, qui s'expriment dans l'espace et le temps. Ces interventions provoquent un changement considérable, dans la façon d'habiter, apportent des réponses fonctionnelles, aux espaces architecturaux existants, différentes des fonctions initiales, pour lesquelles le bâtiment avait été conçu, afin de permettre, autant que possible, à tous les occupants de l'édifice, de bénéficier du service attendu, des conditions de confort et de sécurité adaptées.

L'*oukala* de la rue du Tribunal, comme tout édifice *oukalisé*, demeure façonnée, par ceux qui l'habitent et qui possèdent la faculté de projeter, dans le bâti, une partie de leurs rêves et de leurs besoins.

3-1-Les interventions des squatteurs

D'une manière générale, le processus d'installation des squatteurs et l'évolution de l'habitat précaire s'effectue, souvent, en plusieurs phases successives, qui exposent la « *pluricompetence des squatteurs* »⁵. Dans un premier temps, les nouveaux occupants cherchent à stabiliser leur situation. Cela peut se traduire, par une période d'aménagement, pendant laquelle ils essayent de s'approprier les lieux, de transformer les ruines, en abri, de gérer les risques, sécuriser les murs, organiser l'espace et l'aménager⁷, tout en essayant d'effacer les traces du passé et de marquer leur empreinte.

Ils commencent par des petits travaux de réparations, de bricolage et de nettoyage, en utilisant des matériaux de récupération. Ensuite, après s'être installés dans l'édifice, ils tentent, de manière individuelle ou collective, d'améliorer progressivement, leurs conditions de vie, en recherchant, de plus en plus, de « confort ». C'est, donc, par l'usage que les habitants prennent conscience de l'inadéquation de leur logement, avec leur mode d'habitat. Ils commencent par chercher des mécanismes d'appropriation, les mettent en place pour adapter leur cadre de vie, à leur manière de vivre.

L'adaptation du cadre de vie passe ainsi, très souvent, par une amélioration sanitaire et technique du logement. En fonction des modes d'accès à l'eau et à l'électricité, disponibles dans le quartier et de la présence ou non, du système d'évacuation des eaux et des déchets, les occupants procèdent à la construction d'un système rudimentaire de distribution de l'eau et de l'électricité (tuyaux, robinets lignes, prises électriques), ou à la pose d'équipements sanitaires (évier, toilettes, fosse septique) et technique (climatisation).

Pour ce faire, les occupants ont recours à l'auto-construction. Il s'agit d'un mode de construction autonome, sans architecte, qui repose essentiellement, sur les savoirs et les connaissances, qu'ont certains squatteurs, comme la maçonnerie, la plomberie, l'électricité, la peinture, sur des matériaux de construction de récupérations.

Les interventions sur le bâti prennent plusieurs formes. Nous essayerons d'en décrire quelques-unes. A partir d'une série de photos, nous tenterons de comprendre les premiers gestes

5- G. Duvigneau, 1986, p. 1.

6- F. Bouillon, 2009, p. 155.

7- S. Boutes, 2011, p. 7.

8- Florence Bouillon détermine dans son ouvrage « *Les modes du squat. Anthropologie d'un habitat précaire* » les capacités des nouveaux squatteurs, à construire des pratiques d'auto-construire, pour transformer la situation de précarité.

des squatteurs, pour pallier aux carences de l'édifice⁹ et la manière dont les habitants investissent et consomment l'espace.

3-2-Le détournement fonctionnel

Les usagers essayent, spontanément, de transformer leur édifice squatté, suivant l'image qu'ils se font d'un logement : ils essayent d'intégrer le bâtiment existant, dans un nouveau programme fonctionnel.

En premier lieu, on remarque qu'une nouvelle organisation spatiale s'élabore, ainsi, dans l'édifice *oukalisé*. Dans un premier temps, les squatteurs se limitent à changer l'affectation de certains espaces, pour rentabiliser, au maximum, l'espace du logement. Le mode d'implantation de l'école permet un morcellement systématique, en plusieurs logements et une organisation spatiale, semblable, pour toutes les autres maisonnettes de l'*oukala*.

Cette organisation est généralement constituée de deux espaces : un espace privé (l'unité de logement) et un espace commun (cuisine et sanitaires).

L'unité de logement, dont dispose chaque famille est constituée, en une pièce d'environ 40 m² ; il s'agit d'une salle de classe, transformée en pièce unique. Cette pièce est multifonctionnelle. Elle est divisée en deux parties, par un rideau, avec un coin où se tenir de jour et un autre, de nuit.

La première partie de la pièce est aménagée en chambre à coucher, pour les parents. Elle est placée à une extrémité gauche. La deuxième partie est aménagée, par un ameublement permettant de s'asseoir, de se restaurer et de se reposer. Pour rentabiliser, au maximum, cet espace de jour, elle se transforme, la nuit, en un dortoir, pour les enfants.

Le relevé habité, ci-après, apporte un éclairage, sur la façon dont les habitants ont aménagé la salle de classe. Ce plan présente l'exemple, de presque tous les logements.

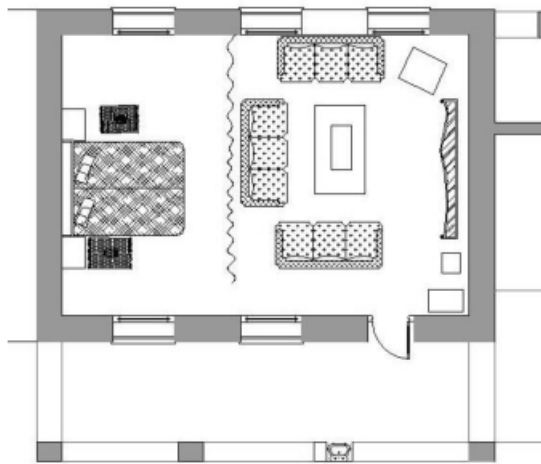


Fig. 2. Le détournement fonctionnel de la salle de classe.

En dehors des salles de classes, d'autres espaces ont vu leur fonction initiale détournée pour apporter une seconde vie à l'édifice. Les familles utilisent, ainsi, la galerie et le vestibule, comme cuisine, lieu de travail ou un lieu de rangement, reléguant, à la cour, une fonction de service.

L'espace à cuisiner se trouve aménagé dans les galeries, qui n'ont pas été conçues, à la base, comme un espace de travail, à l'air libre mais comme des lieux de repos, pour les élèves. La partie de la galerie, utilisée par chaque famille, se situe immédiatement, en face de la porte

9- D. Drummond, 1981, p. 26.

d'entrée, de leur pièce de logement. L'emplacement de l'espace de travail, sous la galerie, permet aux occupants, de gagner un peu plus de place et, surtout, de préserver la propreté de leur logement. La galerie a un usage polyvalent, outre sa fonction de prolongement naturel du logement, elle est un espace de stockage et de rangement.

La cour, jadis espace de récréation des élèves, est affectée à d'autres usages. Elle abrite toutes les activités domestiques de nettoyage et de préparation, comme le lavage des vêtements.

Ces deux espaces, les galeries et la cour, ont pour but de soulager l'exigüité des petites pièces et de faciliter l'exercice des activités quotidiennes.

Les vestibules ont été aménagés, en cabines de sanitaires mobiles. Ces sanitaires sont communs et l'*oukala* contient, uniquement, deux cabines qui servent à une centaine de personnes.



Fig. 3. Le détournement fonctionnel de la galerie.

En deuxième lieu, on remarque que certains foyers optent pour l'amélioration du confort ou de l'esthétique de leur logement. Ils le font, à travers le remplacement des vitres cassées, une peinture neuve, l'installation d'un climatiseur...etc.

Bien que, les squatteurs cherchent, de plus en plus, de confort, ce mode d'habitat affirme un mode de vie, alternatif et contestataire.

L'école, avec sa typologie d'implantation des salles de classes, des galeries et de la cour de récréation, rappelle celle des maisons à patio, de la médina, se prêtant, parfaitement, à l'accueil de plusieurs familles, sans trop de changement, dans la structure bâtie et sa morphologie.

Bien que les interventions soient anarchiques, on peut remarquer une certaine logique, dans la vision des usagers, de l'espace architectural existant. Cela provient, certainement de la similitude de l'organisation d'une unité de logement, en une pièce unique, reliée à des zones de travail, à l'air libre, que l'on retrouve, généralement, dans les habitations rurales.

L'*oukala* devient, alors, un organisme vivant, dont l'évolution se nourrit de structures, héritées du passé et de l'action des occupants, qui disposent de facultés, pour la transformer, l'entretenir et la pérenniser.

3-3-L'accès à l'eau et à l'assainissement

L'accès à l'eau constitue l'un des premiers enjeux importants, lors de l'installation des occupants. Au début, ils stockent l'eau, dans des bidons, pour leur utilisation quotidienne et une fois, usée, ils la jettent dans la cour¹⁰. Ensuite, ils installent des tuyauteries et des robinets collectifs. En l'absence d'un équipement sanitaire, pour subvenir à leurs besoins, après la démolition des blocs sanitaires de l'école, les occupants ont installé des cabines de sanitaires mobiles, dans les vestibules. Pour l'assainissement, ils ont essayé de créer un système de drainage, moyennant des égoûts, raccordés à un regard, installé dans la cour.

D'une manière générale, il est à noter, que pour l'accès à l'infrastructure de base (eau, électricité et égoût), ils ont recours à des pratiques, informelles et illégales, de raccordement.



Fig. 4. Les solutions primitives pour l'accès à l'eau et à l'assainissement

4- Réflexion sur les stratégies d'intervention

- **Une intervention précautionneuse et conservatrice**

Les nouveaux occupants prouvent, la plupart du temps, à travers leurs interventions, leur stimulation profonde, à transformer positivement, leurs conditions de vie. Mais, ces interventions, conclues dans cette recherche, demeurent, non seulement, précaires mais aussi, précautionneuses. Elles conservent les composantes spatiales et architecturales, de l'ancien bâti. La morphologie reste globalement la même.

Dans le meilleur des cas, les interventions se limitent à la reprise de l'enduit, des peintures des cloisons, des travaux de réparation et de bricolage.

Ces occupants sont conscients qu'ils occupent des espaces qui, sur le plan juridique ne leur appartiennent pas.

- **Des interventions hésitantes et palliatives**

L'usage spatial des squatteurs est, certes, primitif et éphémère. La consommation de l'espace est, généralement, palliative et de dépannage. Elle n'apporte pas des solutions pérennes. Cela s'explique, par l'utilisation des cabines sanitaires, mobiles et collectives et dans la précarité des installations de raccordement, à l'eau courante ou à l'électricité.

10- D. Drummond, 1981, p. 24.



Dans le même ordre d'idées, on peut relever la grande simplicité et la légèreté des matériaux employés, dans les nombreuses interventions. Les cloisons ou les palissades sont, principalement, en tissus, en carton ou en plastique.

Le statut illégal des occupants, ainsi que la peur d'une démolition possible ou d'une expulsion, décourage les habitants, de trop investir dans un logement, où ils pourraient être expulsés, à n'importe quel moment.

Conclusion

L'oukalisation de l'école primaire atteste, actuellement, d'une implantation et d'un greffage spatial précaire, conservateur et hésitant. Cette implantation se renforcera avec le temps, à travers des pratiques d'auto-construction, véritablement au service des besoins et au service de chacun.

Dans cette perspective, l'étude sur les transformations et la mutation d'une école, en logement, a montré qu'il y a des adaptations continues, des modes de structuration de l'espace et des usages, à des degrés divers, de bâtiments dont le but premier était très éloigné, de ce qui en est fait actuellement.



Bibliographie

Association de la Sauvegarde de la Médina de Tunis (A.S.M.), 1995, *Le projet du Musée de la Ville de Tunis (Palais Kheireddine rue du Tribunal)*, Tunis.

Bejaoui Faika, 1997, « Le projet Oukalas : Renaissance d'une médina », in *Architecture méditerranéenne*, p. 99-106.

Bouillon Florence, 2009, *Les modes du squat. Anthropologie d'un habitat précaire*, Paris.

Boutes Sarah- Lou, 2011, *Habiter les ruines, espaces appropriables : des enjeux et usages multiples*, mémoire de mastère en architecture, Ecole Nationale Supérieurs d'Architecture Paris Val de Seine. https://issuu.com/sarah-lou/docs/habiter_les_ruines_final

Callens Michel, 1955, « L'hébergement à Tunis : fondouks et oukalas », in *IBLA*, vol 18, Tunis, p. 257- 271.

Callens Michel, 1955, « L'hébergement traditionnel à Tunis », in *Cahiers de Tunisie*, n° 10, Tunis, p. 164 - 179.

Doulatli Abdelaziz, Binous Jamila, Lesage Denis, Achraf Bahri, Yaiche Samia, Riahi Raouaf, 1982, *La médina de Tunis des études aux actions*, Tunis.

Drummond Didier, 1981, *Architectes des favelas*, Paris.

Duvigneau Guy, 1986, « Nouveaux modes d'occupation de l'espace, nouveaux modes d'habiter sur les hauts plateaux algériennes » in *Annuaire de l'Afrique du Nord*, Tome XXV, p. 317-327.