

LAB

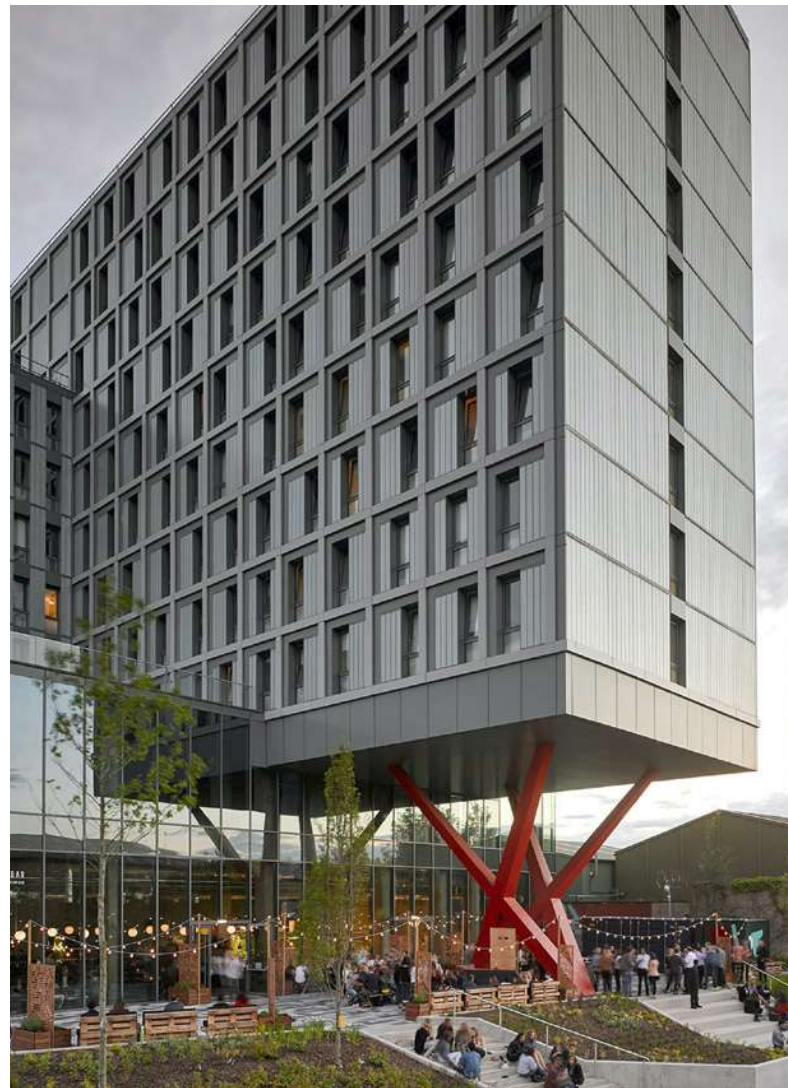
LE FRENCH
DESIGN 2059

THE COLLECTIVE OLD OAK: VERS LA VILLE VERTICALE?

Soizic Briand

Andrei Martin, architecte associé à PLP Architecture, chercheur et enseignant, a conduit la création des deux plus grands immeubles de coliving londonien, dont The Collective Old Oak. Inauguré en mai 2016 dans le nord-ouest de Londres, tout près du canal de l'Union, c'est actuellement le plus grand building de coliving au monde et la propriété du leader britannique du secteur.

Conçu telle une ville verticale de onze étages (pour le plus haut des deux buildings) et 16 000 m², The Collective Old Oak abrite 550 chambres individuelles équipées de salle de bains (et de kitchenette pour les studios), avec le linge de maison fourni, d'une télévision ainsi que le nettoyage et le wifi pour tous, et de multiples espaces communs, dont des cuisines à partager, des salons, des restaurants, des salles de jeux, une librairie d'objets



The Collective Old Oak. Avec ses 550 studettes et ses larges espaces partagés, il est le plus grand immeuble de coliving au monde. © Nick Guttridge

et d'outils, un cinéma, un spa, une salle de gym, une laverie « discothèque », deux grandes terrasses, un incubateur de start-up et un espace de coworking. Autant de lieux divers pour faciliter les rencontres mais aussi limiter l'impression de densité que le nombre de locataires au long court ou pour de courtes durées pourrait créer. Chaque étage s'organise comme un village avec sa propre identité afin de générer un esprit de communauté. Dessiné par le cabinet londonien PLP Architecture, le Old Oak a été imaginé pour à la fois préserver l'intimité de chacun et favoriser la convivialité. Son pendant dans le nord de Londres, The Collective Harrow, sera livré cet hiver, avec des améliorations tirées des leçons de quatre ans de fonctionnement de son prédécesseur.

Le coliving est-il un moyen de logement pour répondre à la raréfaction du foncier et à la surenchère des prix de location ou une nouvelle façon de vivre qui va se développer au-delà des plus jeunes générations, le signe de nouveaux modes de vie ?

Andrei Martin : Les deux. D'un côté, nous avons une très forte augmentation des prix du logement – en particulier dans les métropoles – qui rejette les populations les plus jeunes ou les moins argentées aux marges des villes, très loin des centres. Pour y remédier, des maisons ont été divisées en petits appartements avec de minuscules cuisines et salles de bains à partager, et ce, bien souvent largement en dessous



Plan de situation de l'immeuble, près du canal dans le nord-ouest de Londres.
© PLP Architecture

des normes. De l'autre, il y avait l'ambition de Reza Merchant, un diplômé de 23 ans de la London School of Economics, de cette génération de nomades qui voyage avec son portable, qui voulait répondre à de nouvelles façons de vivre. Il conçoit le logement comme l'équivalent physique d'une plateforme numérique, pour se rassembler et créer un autre style de vie, une communauté, à la différence des colocations traditionnelles, où les locataires ne quittent pas leur chambre.

Quelle a été votre inspiration pour créer un lieu de vie dans un immeuble ?

A. M. : Nous avons regardé toutes les expériences de vie en commun et plus particulièrement les monastères ou encore les phalanstères. L'idée de proposer des petites chambres, comme des cellules de moines, était pour nous une façon de signifier que la chambre n'était plus le lieu de vie unique, c'était surtout pour se retrouver seul avec soi-même, quand les espaces communs permettaient la rencontre pour lutter contre la solitude des grandes villes et se créer un réseau.

Mais ces pièces sont minuscules, on se croirait dans un de ces hôtels de Tokyo dans lesquels on a à peine la place de bouger. Pour un minimum de 1 000 livres par mois (1 175 euros), c'est un peu cher, non ?

A. M. : C'est vrai, les premières chambres étaient vraiment petites – 12 m² – dans un espace où tous les centimètres carrés

étaient utilisés. Mais l'occupation de l'immeuble est pourtant de 100 %, et les listes d'attente sont longues. Si pendant le premier confinement, les étudiants sont repartis chez ...

Les vastes espaces communs permettent les rencontres et doivent compenser l'étroitesse des studettes. © The Collective





The Private Dining Room. Une salle de réception à réserver, accessible aux clients extérieurs au bâtiment. © Amandine Alessandra



Espace de coworking. © Amandine Alessandra

•••
 eux, pour le second, ils sont revenus, et, selon nos études, le bâtiment était vu comme une bulle agréable. Les standards ont changé, de même que la réglementation, et les chambres du second immeuble sont devenues plus grandes, plus de la taille d'un studio. Concernant le prix, il inclut l'accès à de larges espaces et à tous les événements culturels ou de loisir programmés par le management de l'immeuble, le service quasi hôtelier, l'accès à la « librairie des choses », qui comprend outils, jeux, sèche-cheveux, instruments de musique... Ce qui change tout de même depuis, c'est un mix plus grand entre les séjours longue et courte durée. The Collective avait anticipé les changements du marché, comme ceux induits par le Brexit, qui diminue la validité des visas de deux ans à six mois...

Comment sont aménagés les espaces communs, y a-t-il différentes typologies ? Qu'avez-vous appris en trois ans d'usage ?

A. M. : Ce que nous avons pu observer, c'est que les espaces les plus ambigus, les moins typés ou scénarisés sont aussi ceux qui sont devenus les plus populaires. Ainsi, The Secret Garden, un espace avec une grande table, beaucoup de chaises, des cubes en bois pour s'asseoir, une grande tablette le long du mur, comme un comptoir, pour pouvoir aussi bien travailler que discuter, est aussi devenu le lieu le plus fréquenté. Il n'y avait pas vraiment de thème associé, pas de label, ce qui finalement a permis de libérer la créativité de chacun, et, aujourd'hui, il s'y passe beaucoup de choses, comme des lectures de poésie, des conférences... Il peut servir de lieu de travail en journée et de discothèque le soir.

Sinon, la théâtralisation de l'espace sert la fonction – coworking, cinéma, bar... Nous avons défini trois échelles, suivant les principes de Robin Dunbar, l'anthropologue britannique qui a constaté que nous ne pouvons pas nous lier fortement avec plus de 150 personnes. Dans les espaces plutôt petits, qui accueillent 15 à 20 personnes, où entre en jeu le « facteur

pyjama », le fait de se sentir bien avec ses proches, le confort est primordial. Le décor sert cet objectif, et ces espaces sont les plus nombreux, ils génèrent la convivialité. Le deuxième niveau concerne les espaces pour 150 personnes. Il y en a quatre dans l'immeuble, dont le cinéma, par exemple. Ils ont moins besoin d'être typés, le management du lieu est plus modeste. L'autre échelle est celle de la ville avec chaque étage ou groupe d'étages imaginé comme un village avec sa propre identité, son atmosphère. Et pour finir, le bâtiment comme un fragment de ville déplacé dans un lieu encore un peu en friche. C'est une surprise dans ce nord de Londres et, comme tout, l'immeuble regorge de surprises. /

La terrasse comprend une petite scène où des groupes de musique peuvent jouer. © The Collective

