



HAL
open science

Celebration : une horreur urbanistique ?

Eric Charmes

► **To cite this version:**

Eric Charmes. Celebration : une horreur urbanistique?. *Etudes foncières*, 2005, 115, pp.13-16.
halshs-00107410

HAL Id: halshs-00107410

<https://shs.hal.science/halshs-00107410>

Submitted on 17 Nov 2006

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Celebration: une horreur urbanistique ?

Implantée en 1996 par Disney, dans la périphérie de son grand parc d'Orlando, la ville nouvelle privée de Celebration a aussitôt cristallisé toutes les critiques des penseurs de l'urbain. N'avait-on pas là l'exemple parfait du repli sécuritaire des couches sociales supérieures en même temps que celui de la privatisation de la chose publique ? A y regarder de plus près, la réalité est pourtant plus complexe.

Celebration est un nom aujourd'hui très connu des urbanistes et des géographes ¹. Lancée en 1996 et implantée dans la périphérie d'Orlando, près du Disneyland de Floride, cette opération immobilière est sans doute l'une des « villes privées » récentes les plus connues. Réalisée et gérée par Disney, elle apparaît comme la preuve de l'implication croissante des multinationales dans la privatisation des espaces urbains et comme l'une des manifestations les plus évidentes de l'extension du contrôle exercé par les sociétés privées sur nos vies quotidiennes (volonté de contrôle dont le film *Truman Show* ² a fait une critique virulente). Conçue également en référence au Nouvel Urbanisme américain, réputé vouloir restaurer la vie sociale propre à la petite ville d'antan³, Celebration apparaît enfin comme une illustration du repli sur l'entre-soi, voire des tendances sécessionnistes des couches supérieures.

Travaillant sur les questions soulevées par Celebration depuis plusieurs années, nous y avons récemment réalisé un voyage d'étude ⁴. L'étude que nous avons menée est restée relativement superficielle, mais elle nous a suffi pour constater à quel point les représentations dominantes de cette opération immobilière sont éloignées de la réalité. Certes, Celebration est une ville ⁵ privée, mais ce privé là entretient avec le public des relations beaucoup plus complexes qu'on l'imagine généralement. Certes, le marketing de Celebration a mis en avant une utopie communautaire, mais il serait réducteur de penser que les habitants ont été dupes et il serait tout aussi réducteur de résumer le Nouvel Urbanisme à cette utopie. Il ne s'agit évidemment pas ici d'ignorer ou d'invalider les critiques qui ont été émises à propos



© ERIC CHARMES

de Celebration. Beaucoup d'entre elles sont pertinentes, seulement elles méritent d'être réévaluées et restituées dans leur contexte. surtout, ces critiques conduisent à minorer certains apports importants du Nouvel Urbanisme pour une question aujourd'hui centrale : celle de la constitution de centralités secondaires dans les périphéries.

Une ville privée ?

Celebration, dont la population devrait atteindre 12 000 habitants d'ici la fin de l'année⁶, est une opération promue par une société privée, la TCC (Town of Celebration Company), filiale de Disney. Dans les représentations dominantes, qui dit « ville privée », dit « ville fermée ». Il suffit de faire quelques recherches sur Internet pour trouver des propos présentant Celebration comme une ville « privée et fermée » ⁷. Pourtant, aucune barrière ne restreint l'accès aux rues de la ville. Mieux, on trouve en son cœur des espaces publics (une rue commerçante, une promenade autour d'un plan d'eau

et des équipements publics (une école notamment).

Il peut sembler étrange de qualifier d'espaces publics des espaces appartenant à une société privée. La contradiction n'est qu'apparente : quand on qualifie un espace de public ou de privé, il convient de distinguer le statut juridique et l'usage. La distinction est

L'auteur :
Eric Charmes,
maître de conférences
Institut français d'urbanisme
(université Paris 8)

1. Pour une présentation critique en français, voir un article de Sophie Didier paru dans *Cybergeo* en 1999 www.cybergeo.presse.fr/culture/didier/didier.htm.

2. Il s'agit d'un film de Peter Weir (1998) tourné dans l'une des premières grandes opérations immobilières réalisées sous la bannière du Nouvel Urbanisme (un ensemble de résidences secondaires implanté en bord de mer et dénommé *Seaside*).

3. L'un des ouvrages fondateurs de ce courant, écrit par Peter Katz et intitulé *The New Urbanism*, est sous-titré : *Toward an Architecture of Community* (McGraw Hill, 1994). Voir également : www.cnu.org.

4. Concernant Celebration, plusieurs sources d'information sont à mentionner. Il convient tout d'abord de signaler le site internet des gestionnaires de la ville, très complet : www.celebrationfl.com. Il existe également un site non officiel, à l'adresse <http://34747.org/>, qui héberge notamment un forum de discussion et donne accès

à divers documents officiels (dont la convention entre la filiale de Disney qui a construit la ville et le comté d'Osceola). Il convient également de signaler les informations données à l'adresse : http://en.wikipedia.org/wiki/Celebration%2C_Florida. Enfin plusieurs ouvrages ont été consacrés à Celebration, dont deux par des personnes qui ont vécu dans la ville. Signalons en particulier l'ouvrage d'A. Ross, *The Celebration Chronicles: Life, Liberty, and the Pursuit of Property Value in Disney's New Town*, Ballantine Books, 1999.

5. Qualifier Celebration de ville est discutable, mais l'usage semble consacré et nous le suivons ici par commodité.

6. L'ensemble de l'opération devrait s'achever en 2020. La population qui est indiquée ici correspond à l'achèvement de la première phase, qui est aussi la plus importante.

7. Une recherche sur Google avec les mots clés « Celebration » et « gated communities » convainc rapidement de l'importance de l'association.

**Aux Etats-Unis,
il est possible sous
certaines
conditions de
procéder à une
incorporation,
c'est-à-dire de
créer une entité
politique et
administrative
locale comparable
à une commune**

devenue classique pour les centres commerciaux. Ceux-ci sont propriété privée et peuvent même être fermés la nuit, mais leur usage et leur fréquentation les apparentent à des espaces publics⁸. Bien sûr, la discordance entre l'usage et le statut juridique provoque quelques conflits d'intérêts, et peut se traduire par l'exclusion de certains « indésirables » (groupes de jeunes, sans-abri) mais, de plus en plus, ces mêmes « indésirables » sont aussi exclus par les autorités publiques des espaces centraux valorisés.

Celebration illustre parfaitement la nécessité de distinguer les usages et le statut juridique d'un espace. Dans cette opération immobilière, non seulement les rues sont ouvertes aux personnes extérieures, mais la présence de ces extérieurs est souhaitée. Ainsi, dans la rue commerçante qui se trouve au centre de Celebration, les commerces sont, d'évidence, destinés à une clientèle plus large que celle des seuls habitants de la ville. A l'une des extrémités de la rue se trouvent de nombreux restaurants qui, eux aussi, ne pourraient pas fonctionner avec une simple clientèle locale. Non loin se trouve également un hôtel. La clientèle extérieure est attirée ici par la qualité paysagère de l'environnement qui lui est proposé. La terrasse des restaurants est agrémentée d'une vue sur un plan d'eau. Ce plan d'eau est lui-même ceinturé d'une promenade ouverte à tous. Un cinéma permet de compléter une après-midi de farniente et de se rafraîchir lorsque la chaleur devient trop lourde. Certes, les commerces et les restaurants sont d'abord destinés à une population relativement aisée et les pauvres sont *de facto* exclus. Il n'en demeure pas moins que le cœur de Celebration est ouvert sur l'extérieur.

Même si on s'en tient aux aspects juridiques, le statut de Celebration n'est pas strictement privé. Le projet a ainsi fait l'objet d'une élaboration négociée avec les autorités locales et, plus particulièrement, avec le comté (sorte d'équivalent du département français). Cette négociation

n'a pas simplement concerné les éventuelles dérogations aux règlements d'urbanisme, elle a également porté sur le financement et la gestion de l'opération. Le résultat de la négociation peut paraître favorable à la TCC, puisque le comté a réalisé d'importantes infrastructures routières pour assurer la desserte de Celebration. On peut en même temps supposer que les autorités locales avaient quelques intérêts à faire en sorte qu'une telle opération voit le jour. L'un d'eux est d'obtenir la création de plusieurs milliers de logements, de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés de bureaux et de nombreux commerces, en ne réalisant quasiment aucun équipement local⁹. Pour les autorités locales, le coût de l'opération a été relativement faible en comparaison des rentrées fiscales qu'elle a apportées. C'est d'ailleurs bien comme cela qu'il faut comprendre le succès des grandes opérations immobilières privées : les pouvoirs publics les encouragent afin de minimiser leurs dépenses en équipements collectifs locaux et de maximiser leurs rentrées fiscales. Ils conçoivent en réalité ces opérations comme des partenariats public/privé pour la réalisation d'équipements collectifs¹⁰.

La situation de l'école est particulièrement significative. L'école a été construite avec les fonds privés de la TCC, mais il s'agit d'une école publique. Son fonctionnement est d'ailleurs soumis aux règles générales du comté. Ainsi, quand la TCC a souhaité apporter des financements complémentaires à l'école pour favoriser la mise en place de dispositifs éducatifs expérimentaux, cela lui a été refusé, au motif que, dans le comté où est implantée Celebration, il ne saurait y avoir de traitement différencié entre les écoles publiques¹¹.

Le contrôle de Disney

Les espaces collectifs de Celebration ont jusqu'à une période récente été dans leur intégralité la propriété de la TCC. Mais cette situation est aujourd'hui révolue, du moins pour la première phase de l'opération (qui est aussi la plus importante). La rue commerçante et la plupart des commerces et des appartements qui s'y trouvent ont été récemment vendus à une société spécialisée dans la gestion de patrimoine immobilier, Lexin Capital. Les quartiers résidentiels qui entourent cette rue sont quant à eux sous le

contrôle des habitants depuis l'année 2003. En effet, la loi prévoit que lorsque les trois-quarts des lots d'une opération immobilière ont été vendus, les propriétaires qui ont acquis ces lots doivent devenir majoritaires au sein de l'entité qui possède et gère les espaces collectifs. Ce seuil de trois-quarts a été dépassé en 2003 et, aujourd'hui, la destinée de Celebration est entre les mains de ses habitants (du moins pour la partie résidentielle).

Il est d'ailleurs question que Celebration s'incorpore et devienne l'équivalent d'une commune (aux Etats-Unis en effet, les territoires sont par défaut « non-incorporés », c'est-à-dire sous l'autorité d'un comté, mais il est sous certaines conditions possible de procéder à une incorporation, c'est-à-dire de créer une entité administrative et politique locale comparable à une commune française). La loi de l'Etat de Floride stipule de fait que l'incorporation doit faire l'objet d'un référendum dans toute opération immobilière privée dont la population atteint un certain seuil. Pour Celebration, ce seuil a été fixé légèrement en dessous de 10 000 habitants. La population de Celebration venant tout juste d'atteindre ce chiffre, les modalités de réalisation de ce référendum sont actuellement à l'étude. Vu l'éthos des habitants, il ne serait pas surprenant que la réponse soit positive. L'association de propriétaires ne disparaîtra probablement pas et, si la municipalité est créée, il s'agira vraisemblablement de ce que les Américains appellent, de manière évocatrice, une municipalité minimale. Il n'en demeure pas moins que l'image de Celebration comme archétype de la ville privée contrôlée par une multinationale omnipotente se trouve singulièrement écornée.

En réalité, contrairement à ce que de nombreux observateurs ont écrit, le comportement de Disney n'a pas eu grand chose à voir avec celui des sociétés industrielles du dix-neuvième siècle et du début du vingtième siècle qui créaient des villes, non seulement pour loger leurs ouvriers, mais aussi pour les contrôler et pour les éduquer. Disney s'est avant tout comportée en promoteur immobilier et son objectif a moins été l'ingénierie sociale que l'exploitation commerciale d'un actif foncier (l'opération a été réalisée sur une réserve foncière que Disney possédait à proximité de son parc d'attraction depuis plusieurs décennies et pour laquelle l'avan-

8. J.S. Bordreuil, « Plan de Campagne, la ville résurgente », in G. Dubois-Taine, La Ville émergente. Résultats de recherches, Paris, PUCA, ministère de l'Equipement, 2002, p. 63-80

9. D'ici 2020, 8 000 logements sont prévus. Le projet prévoit également la création de près de 300 000 mètres carrés de bureaux et de 200 000 mètres carrés de commerces. Il inclut aussi un hôpital et deux hôtels.

10. Voir R. Le Goix, « Gated Communities as pre-

dators of public resources: the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in Southern California », in C. Webster, G. Glazse & K. Frantz, Private Cities : Global and Local Perspectives, Routledge, 2005. 11. Il s'agit d'ailleurs d'une spécificité de la Floride car, dans la plupart des autres Etats des Etats-Unis, les mécanismes de redistribution entre établissements scolaires sont plus limités

cée du front urbain offrait d'intéressantes perspectives immobilières). Soucieuse de son image, la société a simplement voulu éviter de faire apparaître Celebration comme une opération immobilière banale, comme un lotissement pavillonnaire de plus dans une mer de lotissements pavillonnaires. Elle s'est pour cela emparée des idées mises en avant par le Nouvel Urbanisme et, à l'époque, jamais mises en œuvre à une telle échelle (ce qui, vu la curiosité suscitée par ce courant de pensée, a assuré une publicité extraordinaire à l'opération).

Une enclave pour riches ?

Même si elle reste modeste, la présence des commerces et des restaurants permet à Celebration de se distinguer par sa mixité fonctionnelle. Cela peut paraître anodin pour un œil européen, mais cela ne l'est pas pour un œil américain. Dans les périphéries des villes américaines, les opérations immobilières privées sont quasiment toutes centrées sur un type d'activité : le commerce, le résidentiel ou le bureau. Les règlements d'urbanisme et les plans de zoning interdisent d'ailleurs le plus souvent de mélanger les activités. Celebration est donc une opération dérogatoire aux pratiques et aux règlements courants.

La mixité fonctionnelle est l'un des chevaux de bataille du Nouvel Urbanisme. Ce mouvement critique en effet avec virulence le zoning, l'accusant entre autres de favoriser la mobilité automobile et d'empêcher la vie locale de prendre forme en supprimant les occasions de rencontre que constituent les équipements locaux et les commerces de quartier. Surtout, comme l'a montré David Mangin¹², la spécialisation fonctionnelle conduit à la constitution d'enclos résidentiels et, *in fine*, à l'apparition de *gated communities*. La mécanique qui conduit à cette issue est simple : tout d'abord, les espaces collectifs étant exclusivement résidentiels, certaines autorités publiques estiment normal d'en laisser la charge aux seuls résidents et donc d'en faire des propriétés privées. En même temps, les personnes extérieures n'ayant aucune raison d'être présentes sans avoir été préalablement invitées, il peut sembler naturel aux résidents de contrôler l'accès aux espaces dont ils sont propriétaires. C'est là une partie essentielle de la mécanique qui se trouve derrière le développe-



© ERIC CHARMES

ment des *gated communities*. Implanter des commerces au milieu d'un ensemble résidentiel rompt d'évidence avec cette logique puisque des personnes extérieures ont une bonne raison de venir sans invitation. De ce fait, si Celebration est une ville privée, elle s'inscrit en même temps dans un schéma de pensée assez radicalement opposé aux *gated communities*. D'ailleurs, si l'on en croit Andrew Ross, l'image de ville fermée véhiculée par les médias irrite fortement les habitants de Celebration. Beaucoup d'entre eux sont venus parce que Celebration possédait des espaces ouverts à tous.

Cette ouverture n'est certes pas contradictoire avec l'image de ghetto de riches de Celebration. Les immigrés latinos-américains, nombreux en Floride, ne sont guère présents que pour occuper des emplois de service et l'ambiance générale est très bourgeoise. Dans la négociation avec le comté, la TCC s'était d'ailleurs vue demander la réalisation de logements à bas prix, pour des ménages populaires. La société a refusé de les réaliser à l'intérieur de Celebration, au motif que cela aurait mis en péril le succès de l'opération, en effrayant les acquéreurs potentiels. La TCC a donc préféré verser une somme forfaitaire au comté pour que celui-ci réalise des logements sociaux ailleurs.

Au demeurant, la population de Celebration est nettement plus mélangée que la population de la plupart des opérations immobilières privées réalisées en périphérie des villes américaines. En effet, et c'est là un autre des chevaux de bataille du Nouvel Urbanisme, Celebration offre une grande diversité de logements, allant de l'appartement en location au manoir luxueux en passant par la maison de ville (pour des prix à la vente variant de 170 000 à

plus d'un million de dollars). La diversité ainsi visée est d'abord une diversité générationnelle et se cantonne dans le spectre des couches moyennes et supérieures, mais elle doit être soulignée, dans une région où prolifèrent les ensembles résidentiels réservés aux plus de 55 ans et où les lotissements ne sont souvent composés que de logements situés dans une fourchette de prix variant tout au plus d'une centaine de milliers de dollars. L'homogénéité et la mixité sont toujours relatives : elles s'apprécient à partir de critères et en fonction d'un contexte. Vue depuis le centre des grandes villes, Celebration peut apparaître comme une enclave réservée aux ménages aisés. Vue depuis les nappes pavillonnaires qui s'étalent à la périphérie des grandes métropoles américaines, la population de Celebration apparaît plutôt très diversifiée.

Une communauté ?

L'un des éléments clés du marketing de Celebration a été l'exploitation de l'image de la petite ville et de la chaleur communautaire. Face aux accusations des périphéries pavillonnaires d'être des lieux sans vie et sans âme, Celebration proposait une autre forme de vie, faite de lien social et de vie locale. La TCC a d'ailleurs mis de nombreux moyens en œuvre pour ce faire : elle a créé un intranet pour faciliter la communication entre les habitants¹³ ; elle a également mis en place une fondation chargée d'encourager les initiatives locales. Sur ce plan encore, la TCC et Disney ont pris appui sur les idées du Nouvel Urbanisme en faveur de la revitalisation de la vie sociale locale. Là réside d'ailleurs l'une des clés de l'insistance des urbanistes de ce courant sur la nécessité de réaliser des équipe-

Une enclave réservée aux ménages aisés ?

12. La Ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine, Paris, Editions de la Villette, 2004. Dans cet ouvrage, David Mangin évoque le Nouvel Urbanisme et Celebration de manière critique.

13. Cet intranet porte le nom évocateur de « The front porch ».

ments collectifs et d'implanter des commerces au cœur des opérations immobilières résidentielles. Il s'agit en effet de créer des opportunités de rencontres entre les habitants.

Cette utopie communautaire suscite de nombreuses critiques, notamment en France¹⁴. Sa dimension nostalgique est évidente : elle apparaît notamment dans l'architecture de Celebration, dominée par les références passéistes et qualifiée par ses concepteurs mêmes de néo-traditionnelle. Si cette nostalgie se cantonnait dans le recours à des références architecturales plus ou moins kitsch, le problème serait mineur, mais elle renvoie également à un projet social. Or un tel projet paraît totalement illusoire quand les modes de vie sont gagnés par une mobilité constante et quand l'espace proche a perdu l'essentiel de sa valeur existentielle. Il paraît même dangereux quand il encourage la recherche de l'entre-soi et le refus de la grande ville au profit d'une chaleur villageoise aussi idéalisée qu'aseptisée. L'utopie communautaire du Nouvel Urbanisme paraît d'autant plus suspecte aux intellectuels qu'elle est portée par une branche de ce courant moralement plutôt conservatrice, emmenée par Andres Duany. Preuve en est l'importance donnée à l'église comme centre de la vie communautaire. Quand l'utopie communautaire rime avec le retour à la vie paroissiale, celle-ci devient franchement antipathique !

Le traitement de ces questions mériterait une étude détaillée de Celebration, étude que nous n'avons pas réalisée. Nous disposons toutefois du travail d'Andrew Ross qui, sans avoir la finesse du travail d'Herbert Gans sur la Levittown du New Jersey¹⁵, s'inscrit dans la même veine. Celui-ci suggère que, si le sens de la « communauté » n'est pas négligeable à Celebration, la situation est loin du repli sur l'entre-soi. New-Yorkais plutôt à gauche, porteur d'a priori négatifs sur Disney et sa ville, Andrew Ross

s'attendait à être rejeté en s'installant à Celebration. Or, à l'issue d'un séjour d'une année, il estime s'être plutôt bien intégré. Il a même visiblement été surpris de la facilité avec laquelle il s'est trouvé en empathie avec plusieurs habitants.

Andrew Ross considère en revanche que, pour la promotion de la vie locale, le design urbanistique et architectural ne joue pas toujours le rôle espéré par le Nouvel Urbanisme. Les équipements (tels que l'école ou la promenade autour du lac) favorisent évidemment les rencontres entre les habitants, mais beaucoup de dispositifs architecturaux promus par le Nouvel Urbanisme (les porches à l'avant des maisons, le rapprochement des façades du bord des rues) jouent un rôle négligeable dans l'établissement des relations de voisinage. Ces dispositifs ont un rôle plus symbolique que fonctionnel. Pour

La vie sociale de Celebration a été gonflée par le succès d'un marketing qui a mis en scène la chaleur humaine des petites villes

Andrew Ross, le design « néo-traditionnel » inspiré par le modèle de la petite ville a signalé aux personnes qui cherchaient une vie sociale locale plus forte qu'ailleurs qu'elles étaient les bienvenues et qu'elles trouveraient facilement sur place d'autres personnes partageant leur désir de socialisation¹⁶. La vie sociale de Celebration a ainsi été gonflée par le succès d'un marketing qui a mis en scène la chaleur humaine des petites villes.

On peut s'interroger sur les raisons du succès de ce marketing. Celles-ci sont à notre sens semblables à celles qui expliquent le succès de l'ouvrage consacré par Robert Putnam à l'état du lien social aux États-Unis¹⁷. A lire cet ouvrage, ce pays paraît malade de ses liens sociaux : les voisins ne se connaissent plus et ne s'entraident plus, les gens ne s'impliquent plus dans la vie politique, etc. Les causes désignées de ces maux sont multiples, mais parmi elles figurent les formes prises par les périphéries des villes, avec leurs aménagements qui découragent les interactions de voisinage et

qui ne laissent guère d'autres possibilités pour se déplacer que d'utiliser l'automobile. Les analyses de Robert Putnam sont critiquables, ne serait-ce que parce que l'auteur utilise des critères discutables pour son évaluation de la sociabilité. Au demeurant, leur succès montre qu'elles rencontrent des représentations assez répandues dans la société américaine. Dans ce contexte, le Nouvel Urbanisme, avec sa volonté de construire les périphéries autrement, apparaît, à tort ou à raison, comme salvateur. Robert Putnam présente d'ailleurs lui-même le Nouvel Urbanisme comme une solution possible pour le renforcement des liens sociaux. Ainsi, la conviction d'une fraction croissante de la société américaine que, d'un côté, l'état des relations sociales quotidiennes est problématique et que, d'un autre côté, le Nouvel Urbanisme est une solution devrait durablement faire des ensembles immobiliers produits sous sa bannière des espaces où la sociabilité est plus marquée qu'ailleurs.

Un exemple de mobilité durable ?

Le Nouvel Urbanisme ne prend pas seulement appui sur une utopie communautaire, il prétend également proposer une solution pour le recours à des formes de mobilité plus durables. En favorisant la densité résidentielle et en promouvant la mixité fonctionnelle, le Nouvel Urbanisme prétend réduire l'usage de la voiture. Cet objectif est défendu par une autre grande figure du Nouvel Urbanisme : Peter Calthorpe¹⁸. Ce dernier s'est d'abord fait connaître au sein des mouvements environnementalistes des années 1970 (d'une certaine manière, si Andres Duany incarne l'aile droite du Nouvel Urbanisme, Peter Calthorpe incarne son aile gauche). Dans les années 1990, il s'est fait l'avocat d'une organisation des périphéries autour d'un maillage de transports collectifs rapides (si possible ferroviaires) avec, autour de chaque gare, un pôle urbain relativement dense et fonctionnellement mixte (ce qu'il appelle un TOD, pour *transit oriented development*). Le problème est que, comme beaucoup de planificateurs, Peter Calthorpe ne savait guère comment donner une forme concrète aux noyaux de densité qu'il appelait de ses vœux. Les idées d'Andres Duany, centrées sur le design, lui sont apparues comme

14. F. Ascher, Les nouveaux principes de l'urbanisme, L'Aube, 2004.

15. Herbert Gans a écrit un ouvrage de sociologie urbaine devenu célèbre décrivant la vie sociale dans l'un des immenses lotissements réalisés dans les années 1960 par Levitt & Sons, société qui existe toujours et qui réalise aujourd'hui des ensembles d'habitat individuel suivant les canons du Nouvel Urbanisme (The Levittowners. Ways of Life and Politics in a New Suburban Community, New York, Vintage Books, 1967).

16. Une étude statistique menée sur une autre opération célèbre réalisée suivant les canons du

Nouvel Urbanisme (Kentlands) parvient à une conclusion similaire : J. Kim & R. Kaplan, « Physical and psychological factors in sense of community: New urbanist Kentlands and nearby Orchard Village », Environment and Behavior, n°3, mai 2004, p. 313-340.

17. Bowling Alone, The Collapse and Revival of American Community, New York, Simon & Schuster, 2000

18. P. Calthorpe & W. Fulton, The Regional City, Planning for the End of Sprawl, Washington, Island Press, 2001. Voir également les travaux de Douglas Kelbaugh.

une solution.

Celebration s'est bien évidemment inscrite dans cette tendance du Nouvel Urbanisme, d'autant que les lois de l'Etat de Floride imposent la prise en compte de la problématique du développement durable pour les grandes opérations urbaines. C'est sans doute sur ce point que Celebration déçoit le plus. Loin des propositions de Peter Calthorpe, la desserte en transports collectifs est très réduite et la mobilité reste essentiellement automobile. Comme on l'a vu, les commerces du « centre » sont anormaux et les habitants font plutôt leurs courses en dehors de la ville. Celebration inclut également des zones de bureaux, mais les emplois ainsi offerts ne sont pas nécessairement occupés par les habitants de la ville. De toute façon, ces zones d'activité ont été aménagées comme des zones périurbaines classiques, c'est-à-dire sous la forme de bâtiments isolés implantés au milieu d'immenses parkings et desservis par de larges avenues. Même pour les habitants de Celebration donc, l'accès à ces emplois est difficilement envisageable à pied. La TCC a bien fait la promotion de l'usage de voiturettes électriques pour les déplacements internes à Celebration mais, après une première phase de relatif succès, leur usage semble aujourd'hui très réduit.

Un apport de Celebration en matière de mobilité durable réside peut-être dans le rapport culturel à la marche qu'elle promet. Celle-ci n'est pas totalement ignorée. Elle est au contraire prise en considération et valorisée. Il n'est ni absurde ni dangereux de marcher à pied dans la rue : des trottoirs et des passages piétons sont aménagés. Peut-être cela aura-t-il un effet (modeste) sur les enfants qui auront été éduqués à Celebration.

Le principal intérêt de Celebration réside dans le type de design urbain qu'elle met en valeur. Celebration montre en effet aux acteurs du marché immobilier qu'il est possible de faire une opération rentable en réalisant autre chose qu'un lotissement de maisons individuelles toutes semblables, éventuellement agrémenté de quelques équipements sportifs. Ce faisant, elle rend plus aisément envisageables des partenariats entre les pouvoirs publics et les acteurs du marché immobilier pour la réalisation de TOD conformes aux souhaits de Peter Calthorpe. C'est d'ailleurs ce que suggèrent les évolutions récentes

de l'urbanisme et de la planification régionale autour d'Orlando¹⁹. Plusieurs opérations inspirées du Nouvel Urbanisme ont pris forme dans le cadre de plans d'aménagement régionaux, dont un conçu par Peter Calthorpe. La desserte en transports collectifs reste un point faible de ces plans, mais l'impact en termes de planification régionale semble significatif. Notamment, la conception des opérations les plus récentes progresse en direction de la constitution de véritables centralités périphériques (statut dont Celebration est pour sa part très éloignée).

Il est clair que Celebration doit l'attention qu'elle a éveillée au nom de son promoteur, ou du moins au nom de la maison mère de ce dernier. Sans l'implication de Disney, Celebration n'aurait pas été l'objet d'émissions de radios et d'articles

L'un des principaux intérêts de Celebration est d'avoir été l'une des premières opérations de grande ampleur réalisée suivant les canons du Nouvel Urbanisme

de presse²⁰. Cette parentèle s'est avérée un peu encombrante, d'autant que les intellectuels n'ont pas vraiment une bonne image de Disney. Ses parcs de loisirs ont souvent été présentés comme l'aboutissement le plus achevé de la société du spectacle et du simulacre. De même, ne parle-t-on pas de disneylandisation des centres pour qualifier leur muséification et leur transformation en centres commerciaux ? Celebration a donc été l'objet de nombreuses critiques a priori. Elle a été une référence facile pour quiconque voulait critiquer la privatisation des espaces urbains, l'intrusion des grandes multinationales dans la vie quotidienne, etc. Sur tous ces points, Celebration ne mérite pas l'opprobre dont elle fait l'objet. Les critiques émises à l'encontre de Celebration sont nourries par des évolutions sociales et urbaines inquiétantes, qu'il convient évidemment de discuter. Seulement, quand ces critiques utilisent Celebration comme symbole, elles perdent de leur force. Celebration est certes une opération immo-

bière privée, mais elle n'est pas la tête du pont du mouvement qui porte le développement des *gated communities* et des enclaves résidentielles repliées sur l'entre-soi. Par rapport à la moyenne des opérations immobilières privées, elle est plutôt favorable au maintien de la culture urbaine traditionnelle.

L'un des principaux intérêts de Celebration est d'avoir été l'une des premières opérations de grande ampleur réalisée suivant les canons du Nouvel Urbanisme. A ce titre, elle a constitué un véritable laboratoire urbanistique. Ce laboratoire est imparfait dans la mesure où les idées du Nouvel Urbanisme ont avant tout été mobilisées pour le marketing de l'opération. Au demeurant, Celebration montre bien les limites et les attraits du Nouvel Urbanisme. Du côté des limites, il apparaît clairement que, dans sa version la plus attrayante pour les acteurs du marché immobilier, le Nouvel Urbanisme est d'abord une manière de produire des « banlieues de charme »²¹. De ce point de vue, le Nouvel Urbanisme s'inscrit plutôt dans la continuité de la vision des cités-jardins portée par Raymond Unwin et reste un outil architectural avant d'être un outil d'urbanisme et d'aménagement.

Du côté des attraits, les idées du Nouvel Urbanisme permettent de diversifier l'offre résidentielle et d'introduire un minimum de mixité sociale et de mixité fonctionnelle dans le périurbain. C'est sans doute insuffisant, mais ce n'est pas rien. Par ailleurs, le Nouvel Urbanisme peut constituer un premier palier vers la mise en œuvre des TOD chers à Peter Calthorpe. Il permet de donner forme (au sens propre) au projet de constituer des centralités secondaires dans les périphéries, et ceci sans contrer les dynamiques propres au marché immobilier. Dans un contexte où l'un des principaux arguments des opposants à la densification est que cela va à l'encontre des attentes des gens, ce dernier aspect n'est pas sans intérêt. Il est dommage que les critiques qui entourent le Nouvel Urbanisme conduisent à négliger cet apport. ■

19. Voir notamment Avalon Park et Balwin Park ou encore le plan régional d'aménagement d'Horizon West.

20. L'émission « Là-bas si j'y suis » a par exemple consacré à Celebration un reportage au ton très ironique diffusé le 28 avril 2003 (voir : www.la-bas.org/article.php3?id_article=201). Daniel

Mermet rapproche Celebration des *gated communities*, tout en notant, comme à regret, que la ville n'est pas ceinte de murs ou de barrières.

21. L'expression copie le titre d'un ouvrage de Gérard Bauer, Gildas Baudez et Jean-Michel Roux (Pandora, 1980).