HAL open science

Entre métropolisation et développement local : la construction du campus Condorcet dans la Plaine Saint-Denis

Antoine Gosnet, Beatriz Fernández Agueda, Marie-Vic Ozouf-Marignier

▶ **To cite this version:**

Antoine Gosnet, Beatriz Fernández Agueda, Marie-Vic Ozouf-Marignier. Entre métropolisation et développement local : la construction du campus Condorcet dans la Plaine Saint-Denis. revue Urbanités, 2022, 16. halshs-03839246

HAL Id: halshs-03839246

https://shs.hal.science/halshs-03839246

Submitted on 7 Nov 2022

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.

Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

Urbanités

#16 / À l'école de la ville

Septembre 2022

Entre métropolisation et développement local : la construction du campus Condorcet dans la Plaine Saint-Denis

Antoine Gosnet, Beatriz Fernández et Marie-Vic Ozouf-Marignier

Couverture : Le Grand Équipement Documentaire du campus Condorcet (Antoine Gosnet, octobre 2021)

Pour citer cet article : Gosnet A., Fernández B. et Ozouf-Marignier M.-V., 2022, « Entre métropolisation et développement local : la construction du campus Condorcet dans la Plaine Saint-Denis », *Urbanités*, #16 / À l'école de la ville, septembre 2022, en ligne.

« Une insertion réussie du Campus Condorcet dans le territoire est l'un des enjeux majeurs du projet, comme de l'opération Campus tout entière. Dès le départ, les établissements universitaires ont voulu un campus urbain qui soit un véritable lieu de vie, ouvert sur son environnement et en dialogue étroit avec le tissu social local » (*Le campus Condorcet, un campus international dans la ville,* Projet scientifique et pédagogique, 10 février 2009).

Depuis les années 1950, la multiplication des équipements universitaires en France a favorisé l'articulation de « tactiques universitaires immobilières » (Hottin, 2016) et foncières locales à des enjeux géopolitiques d'aménagement du territoire (Forest, 2017) et de développement de projets régionaux ou métropolitains. Ce faisant, une diversité de logiques d'implantations universitaires ont été déployées (essaimage, délocalisation en périphérie, relocalisation en centre-ville) et les modèles de configuration, variés (campus périphériques, intégration dans les villes nouvelles, rénovation d'anciens sites, etc.) (*Espaces et sociétés*, 2014 ; Compain-Gajac, 2014 ; Bourillon et *al*., 2016). Le cas de la région parisienne est généralement présenté aussi bien par les pouvoirs publics que dans la littérature, comme un cas particulier, en raison d'une forte concentration des effectifs étudiants et des établissements, ainsi que de l'éclatement de ces derniers sur le territoire régional. À partir du cas du campus Condorcet, il s'agit d'étudier les ressorts territoriaux d'une politique nationale de développement de la recherche, le Plan Campus, lancé en 2007 sous le quinquennat de Nicolas Sarkozy.

En implantant à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) un campus en sciences sociales, l'État a pour projet de conjuguer plusieurs objectifs. Tout d'abord, il s'agit de développer la visibilité internationale des universités françaises sur la base de leur regroupement spatial. Deuxièmement, le campus vise à résoudre les problèmes immobiliers des établissements dans un contexte de croissance des effectifs étudiants. Enfin, le projet entend contribuer au rayonnement international du Grand Paris en fournissant des infrastructures scientifiques compétitives, en concourant au réaménagement du Sud de la Plaine-Saint-Denis et en intensifiant la restructuration socio-spatiale de ce territoire de banlieue longuement stigmatisé (Bacqué et *al.*, 2018).

Ce projet étatique rencontre les stratégies de plusieurs strates d'acteurs locaux (les communes d'Aubervilliers, de Saint-Denis et de Paris, l'intercommunalité Plaine Commune et la région Île-de-France), celles de l'établissement public campus Condorcet (EPCC) et des établissements membres, confrontés aux nouvelles dispositions de l'autonomie (Loi relative aux Libertés et Responsabilités des Universités – LRU de 2007) et des compétences de gestion et de décision élargies (à partir de 2009). En outre, les habitants du territoire assistent à la transformation de 6,5 hectares, successivement occupés par des entrepôts industriels puis des friches, en un vaste ensemble de locaux universitaires destinés majoritairement à l'implantation de laboratoires de recherches.

Cet article interroge l'articulation d'enjeux locaux et nationaux que la construction d'un « campus urbain » semble amorcer et pose la question du renouvellement des relations entre université et territoire. Dans une première partie, nous exposons le projet et ses objectifs tels que soutenus par les différents acteurs. Puis, nous interrogeons les modes d'ancrage du campus, en posant la question de la compatibilité d'un équipement métropolitain avec des problématiques locales. Deux perspectives, le contexte éducatif et l'adéquation de l'offre de logements sociaux, ont été choisies en tenant compte des attendus du campus en tant que projet scientifique et urbain.

D'un côté, l'EPCC a essayé, dès le début des travaux, de développer des liens avec un territoire caractérisé par la jeunesse de sa population, sous la forme de coopérations avec les établissements d'enseignement secondaire et les missions Jeunesse des municipalités. Nous avons donc enquêté auprès des acteurs concernés pour mesurer la consistance de cette relation. De l'autre côté, l'urbanisation du quartier Front Populaire visait au développement sur place de la vie étudiante et d'une offre de logements

accessibles aux primo-habitants. Nous nous sommes donc entretenus avec les responsables locaux des politiques de logement[1].

La construction d'un campus universitaire piloté par un Établissement Public d'État témoigne d'une transformation des relations entre action publique, territoires et universités. La volonté de créer un « campus urbain », intégré dans la ville et moteur d'un dynamisme urbain, postule que ces objectifs entreront en synergie et marqueront l'avènement d'un nouveau modèle de relations entre université et ville. Mais ces objectifs s'articulent-ils si facilement ?

L'Opération campus: une réponse à une triple problématique articulant enjeux nationaux et métropolitains

Un programme national visant à colmater la forte tension immobilière universitaire

L'Opération Campus (renommée depuis Plan Campus), est un programme de financement sur concours visant à construire douze campus universitaires dans une période de publications de plusieurs rapports concluant à une vétusté croissante de l'immobilier universitaire (Sénat, 2003 ; Cour des Comptes, 2009). Le Plan Campus entend donc solutionner les besoins urgents de modernisation des infrastructures tout en encourageant le regroupement géographique des universités. Si le plan Campus a contribué au financement d'opérations de rénovation de près de 15 % des surfaces universitaires dégradées (rapport Larrouturou, 2010), il sous-tend également une redéfinition des stratégies immobilières des établissements candidats[2].

Le contexte francilien apparaît d'emblée comme particulier. Les prix fonciers et immobiliers extrêmement contraignants, la forte concentration des effectifs étudiants et la saturation des capacités d'accueil constituent des problématiques historiques (Benhenda et Dufour, 2015). Dans le cas du Campus Condorcet, la pénurie de locaux des établissements membres (situés à Paris intramuros) ont été à l'origine de deux initiatives au départ autonomes (Guerrien, 2008). L'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS) et l'École Pratique des Hautes Études (EPHE) prévoyaient de s'installer au sein d'un campus commun à Aubervilliers dans un souci d'extension de leurs locaux tout en réalisant des économies foncières. Dans le même temps, la direction de l'Université Paris I programmait quant à elle un nouveau bâtiment dans le 18e arrondissement. Ces deux initiatives ont été regroupées autour d'un premier projet de « Cité des humanités et des Sciences Sociales ». Une fois le projet de Campus Condorcet est lauréat de l'Opération Campus en 2008, ils ont été rejoints par sept autres établissements, également désireux de repenser leurs stratégies immobilières, dont l'Institut National des Études Démographiques (INED) qui a souhaité céder son siège du 19e arrondissement pour devenir à son tour locataire, le temps du remboursement par l'EPCC des loyers dus au consortium Sérendicité[3], maître d'ouvrage pour sept bâtiments du campus, dans le cadre d'un partenariat public privé (PPP).

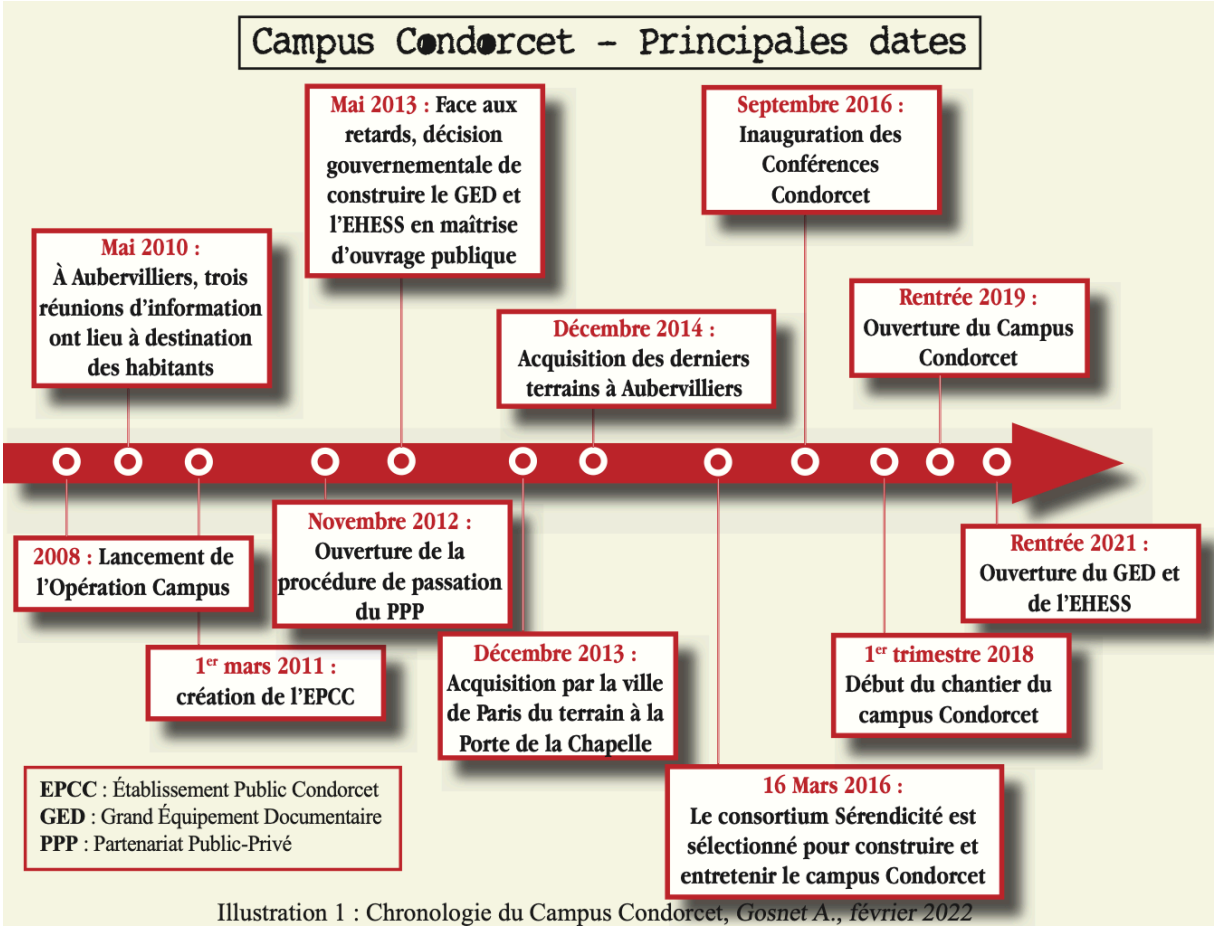
Si le cahier des charges de l'Opération Campus est resté assez large pour que les établissements postulants puissent proposer des modèles de partenariats variés, deux des quatre critères de sélection des projets renvoient à une dimension territoriale à laquelle notre cas d'étude fait écho. D'une part, la

[1] Plusieurs résultats mentionnés dans l'articles sont issus d'une enquête collective annuelle croisant analyse de données statistiques, entretiens semi-directifs et mobilisations de documents d'urbanisme, menée depuis 2019 par l'EHESS, voir également Gosnet, 2019 et Fernández *et al.*, 2020.

[2] Plusieurs critères de sélection des projets sont retenus : l'ambition pédagogique et scientifique du projet ; l'urgence de la situation immobilière ; le développement d'une vie de campus ; le caractère structurant et innovant du projet pour le territoire, apprécié notamment au travers du soutien des collectivités locales et des partenaires locaux.

[3] Le groupement Sérendicité est propriétaire de sept bâtiments du campus dans le cadre de la signature d'un partenariat public privé (PPP) jusqu'au remboursement intégral des infrastructures livrée. Les remboursements annuels sont opérés par l'EPCC, subventionné par le Plan Campus lui-même approvisionné par la vente de l'État de 5 % du capital d'EDF en 2008.

volonté de « faire émerger des "campus d'excellence" qui seront la vitrine de la France et renforceront l'attractivité et le rayonnement de la recherche française » et, d'autre part, la nécessité pour les campus de s'insérer dans le tissu local existant en coopérant avec les collectivités territoriales (Ministère de l'ESR, 2008).



1.Frise chronologique des principales étapes de création du campus Condorcet (A. Gosnet, février 2022)

Contribuer au rayonnement et à la compétitivité internationale de la recherche

Le Plan Campus est le premier programme national à inclure explicitement le rayonnement international comme un critère de sélection du cahier des charges[4]. Il s'inscrit dans un contexte de développement d'une politique fondée sur la visibilité de la recherche et de l'enseignement supérieur français dans les classements internationaux (notamment celui de Shangaï). Le regroupement des structures universitaires, leur évaluation dans les classements internationaux, sur la base de l'attractivité en matière de public étudiant (notamment étrangers) et de citations (notamment internationales) comptent parmi les procédés mis en place pour favoriser cette compétitivité (Dang Vu, 2011 ; Musselin, 2017). Ce prérequis est largement mis en avant dans le dossier de candidature du campus Condorcet et dans sa communication institutionnelle. La vocation à faire rayonner à l'international la recherche française structure très fortement les discours de ses représentants entre 2008 (lancement du projet) et 2018, année de la pose de la première pierre du chantier à Aubervilliers. Lors de cet évènement, Valérie Pécresse, ministre de l'ESR en 2009, déclare que le campus « donne [aux sciences humaines et sociales], les moyens de construire leur visibilité internationale, et de consolider leur position en fédérant les forces

[4] Le nombre d'étudiants inscrits, d'enseignants-chercheurs recrutés, d'équipements techniques à haute valeur technologique existants ou redéployables sur le site, ou encore le nombre de projets pluridisciplinaires, de publications et de citations, de colloques organisés, de contrats et de brevets récoltés constituent des indicateurs de mesure de la performance (Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2008).

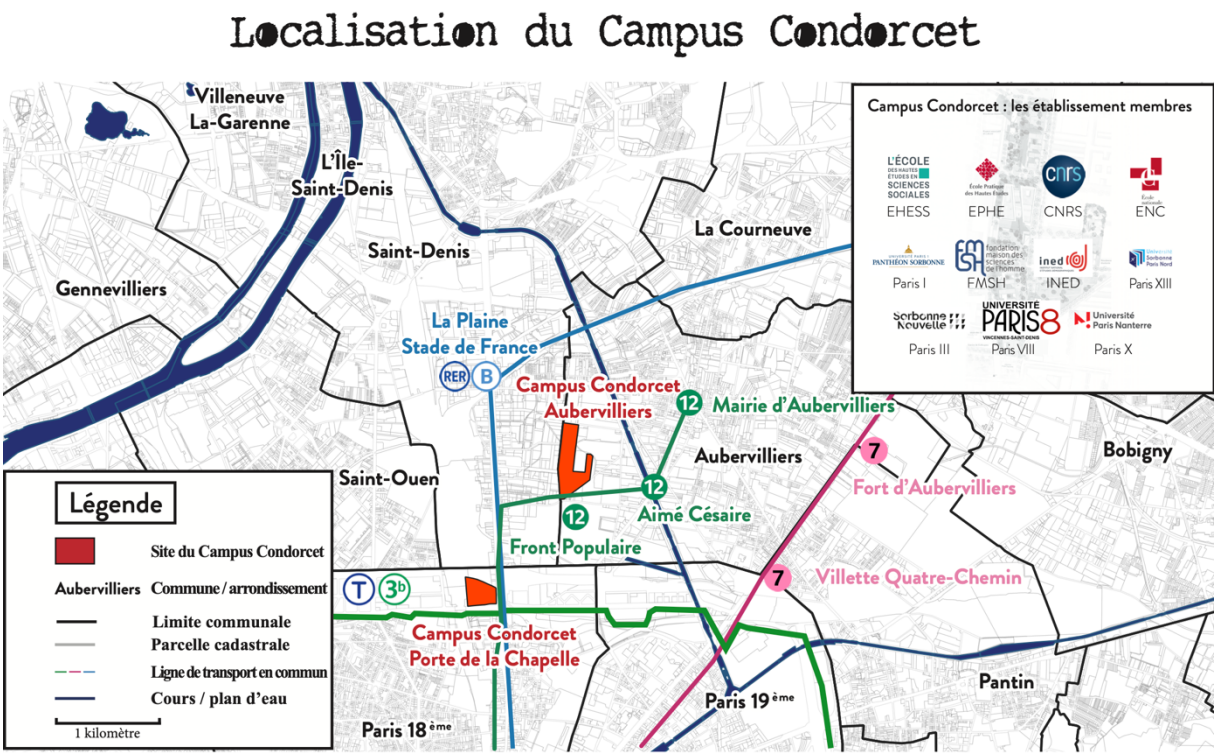
et les compétences de chaque établissement ». Ce point de vue sur la compétitivité est partagé par l'ancienne maire d'Aubervilliers, Mériem Derkaoui (PC) : « Aubervilliers est fière d'accueillir ce Harvard français, un projet majeur (...) pour le milieu universitaire français mais au-delà européen et mondial (…) »[5] .

Si ces objectifs s'inscrivent pleinement dans une logique de concurrence scientifique internationale, on peut pourtant s'interroger sur l'insertion de tels équipements dans les tissus socio-économiques locaux, notamment au sein de la Plaine Saint-Denis.

Promouvoir l'attractivité du Grand Paris

Le plan Campus est contemporain de l'impulsion donnée par le quinquennat Sarkozy au projet du Grand Paris. Alors qu'aucun projet francilien n'avait été retenu lors de la première phase de l'opération Campus en 2008, trois projets (les campus de Saclay et Condorcet et la rénovation des locaux des universités de Paris intramuros) sont lauréats lors de la deuxième phase, dont les résultats sont annoncés début 2009. Lors de la déclaration du président Sarkozy sur le projet du Grand Paris, prononcée le 29 avril 2009, le pôle de sciences exactes de Saclay situé au sud et le campus Condorcet en sciences humaines et sociales, localisé au nord, apparaissent comme des projets majeurs contribuant à la dynamique du Grand Paris. La volonté de contribuer à la métropolisation grand-parisienne par la construction d'un campus en banlieue nord reçoit un accueil favorable de la part du conseil de territoire de Plaine commune dont les élus ont œuvré depuis les années 1990 pour attirer de grands projets métropolitains au sein du territoire, que ce soit le Stade de France (Bacqué et *al*, 2018) ou la Cité du Cinéma. Le Campus Condorcet est d'ailleurs considéré comme « l'un des cinq pôles mondiaux en sciences humaines et sociales » au sein du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et à ce titre, comme un projet métropolitain majeur.

[5] Les deux citations proviennent de l'événement « Pose de la première pierre du campus Condorcet », Aubervilliers, 23 avril 2018. Source : archives des auteurs.



2. Carte des localisations des sites du campus Condorcet (A. Gosnet, février 2022)

Si l'implantation d'un campus de troisième cycle sur le foncier dépollué de la Plaine Saint-Denis a globalement fait consensus auprès des élus communaux et intercommunaux, il s'insère dans un quartier saisi par un ensemble de projets immobiliers témoignant d'une revalorisation symbolique « par rupture » (Tiano, 2010) d'un territoire longtemps inconsidéré dans les projets d'aménagement locaux. En plaçant l'immobilier tertiaire au centre d'une stratégie de réaménagement, prenant le pas sur l'héritage industriel du site, le campus s'implante sur un territoire soumis à des dynamiques intenses de métropolisation (Bouba-Olga et Grossetti, 2018) qui se sont encore renforcées depuis le démarrage du projet en 2009. C'est un territoire proche de Paris, récemment désenclavé suite au prolongement de la ligne 12 du métro ayant permis le développement d'une nouvelle offre de logements. Si la mutation économique de la Plaine Saint-Denis témoigne d'une volonté de longue date des élus locaux d'attirer des emplois tertiaires après le choc de la désindustrialisation (Lombard-Jourdan, 1994), l'implantation du campus Condorcet s'inscrit également dans les objectifs du Contrat de Développement Territorial (CDT) 2014-20 de Plaine Commune visant à attirer des activités liées à la culture et à la connaissance. L'annonce de la construction de nombreux projets à caractère métropolitain (Jeux Olympiques Paris 2024, Grand Paris Express) contribue à renforcer les intérêts fonciers et économiques dans les quartiers de la Plaine (Béhar *et al.*, 2016).

Enfin, l'EPCC joue pleinement la carte de l'insertion dans le Grand Paris. En 2021, il devient le premier établissement académique de l'Association des Acteurs du Grand Paris, un club d'acteurs fondé en 2011, se revendiquant comme un vecteur d'accélération des coopérations public-privé et qui se positionne comme une institution participant à l'animation métropolitaine, en mettant en avant l'a(ttra)ctivité « métropolitaine supérieure » (Insee, 2015) du campus au service d'institutions promouvant la fabrique du Grand Paris. Cette intégration de réseaux d'acteurs métropolitains et institutionnels traduit l'émergence de nouvelles stratégies de visibilité et de compétitivité qu'adoptent les groupements universitaires.

Ainsi, tous les acteurs convergent dans une même conjugaison de l'avenir universitaire et de celui de la métropolisation parisienne en contribuant à la fois au rayonnement international des universités françaises et en confortant la compétitivité du Grand Paris à l'échelle globale. Le Campus Condorcet semble a priori bien articuler ambitions nationales, métropolitaines et locales.

Un projet structurant pour le territoire révélateur d'un renouvellement des relations universités-territoires ?

Accélérer la reconversion du quartier Front Populaire pour obtenir le soutien des collectivités territoriales

Un second critère de sélection de l'Opération campus relève d'un « caractère structurant et innovant du projet pour le territoire » apprécié « au travers le soutien des collectivités locales et des partenaires locaux » (Ministère de l'ESR, 2008). Cette exigence prend tout son sens par rapport aux générations précédentes de plans universitaires caractérisés par des opérations menées par l'État sans interaction suffisante avec les collectivités accueillant les nouvelles implantations (Lebeau et Vadelorge, 2012). Si, dans le cas du Campus Condorcet le soutien des collectivités territoriales est clair dès le dépôt du projet, un premier questionnement peut être soulevé, relatif aux attentes locales par rapport à l'établissement de ce grand équipement.

Le campus Condorcet s'est implanté au sud de la Plaine-Saint-Denis, territoire ayant connu plusieurs vagues économiques successives (maraîchages, industries et équipements militaires). L'urbanisation rapide de la Plaine Saint-Denis historiquement corrélée à l'arrivée massive d'entreprises industrielles implantées à proximité immédiate du canal Saint-Denis ouvert à la navigation en 1821 influence encore aujourd'hui les dynamiques socio-spatiales du territoire. En effet, la canalisation a renforcé, dès le XIXe siècle, la sectorisation des activités industrielles sur la rive ouest du canal (la Plaine Saint-Denis et l'actuel quartier Front Populaire), alors que le centre-ville d'Aubervilliers et les zones d'habitat se situent sur la rive Est[6]. À l'Ouest, la fermeture des usines, dès les années 1970, a laissé place à de larges friches, qui ont fait depuis l'objet de multiples intérêts, notamment de la part du promoteur immobilier Icade (Wijburg, 2018), en vue de construire des projets immobiliers tertiaires. Entre métropolisation, fragilisation économique, gentrification et résidentialisation, la Plaine Saint-Denis est traversée de dynamiques socio-spatiales disparates (Insee, 2021), non pas régies selon une action publique locale particulière, mais d'abord héritières du découpage historique des sols et des usages agricoles puis industriels, dont l'ancrage local du campus Condorcet fait partie intégrante (Fernández *et al.*, 2020).

La construction d'un campus annoncé comme « structurant pour le territoire » et « ouvert sur la ville », alors qu'il est implanté sur des terrains longtemps délaissés et exclus des dynamiques des centres-villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis par des coupures urbaines (canal Saint-Denis, autoroute A1, échangeur ferroviaire), complique son insertion au sein du quotidien des habitants des communes d'Aubervilliers et de Saint-Denis. En effet, lors d'une première enquête de terrain auprès d'Albertivillariens, la grande majorité des enquêtés habitant à l'est du canal affirmaient ne jamais traverser le canal, sinon pour emprunter la ligne 12 du métro de temps en temps[7].

Le PLUi de Plaine Commune insiste non seulement sur l'enjeu territorial que le campus incarne[8], mais aussi sur les attentes qui sont placées par les acteurs politiques dans les retombées économiques qu'il doit susciter. Le réaménagement du quartier Front Populaire et l'arrivée d'une infrastructure de portée

[6] En 2018, 80 % des Albertivillariens résidaient à l'est du canal, avant 2010 et l'ouverture de la station Front Populaire suite au prolongement de la ligne 12, aucune offre résidentielle n'existait sur l'actuel quartier Front Populaire (Insee Recensement Population 2018).

[7] Sur 88 questionnaires attribués, 65 habitants affirmaient ne jamais aller au-delà du canal Saint-Denis dans leurs déplacements quotidiens (Gosnet, 2019).

[8] Il s'agit notamment de requalifier le quartier ouest albertivillarien, en améliorant la qualité environnementale et en créant des espaces publics de bonne qualité paysagère et fonctionnelle (PLUI, OAP sectorielle n°1).

métropolitaine sert de socle au discours avançant l'attractivité retrouvée de la Plaine Saint-Denis, offrant désormais des locaux tertiaires à des entreprises et une place de choix au sein d'une centralité métropolitaine.

L'Opération Campus contribue donc à faire émerger un pôle universitaire sur un territoire longtemps déconnecté du quotidien des habitants et de l'activité de la ville. Elle postule qu'il sera possible de renouveler les rapports spatiaux et politiques entre les collectivités locales et le campus (Lebeau et Vadelorge, 2012), érigé comme locomotive du développement du sud de la Plaine et comme vecteur d'attractivité. Dans le dossier de candidature, le projet veut relever ce défi : le Campus Condorcet doit être pensé comme un campus urbain, dont la vocation originale est d'intégrer les activités et les populations universitaires au tissu même de la ville. Pas question donc d'un « parc universitaire » enfermé dans ses frontières :

> « […] "Faire corps avec la ville", cela voulait dire mettre en place les conditions d'une interaction physique, visuelle et [...] programmatique, entre la ville et le campus. Ce principe se traduit ici par la réduction, voire l'effacement, des effets de limites. Pas de clôtures en superstructure, des rez-de-chaussée d'une hauteur généreuse, accessibles et transparents. »
>
> Directeur de l'agence chargée de l'insertion urbaine du campus, site institutionnel du campus Condorcet, consulté le 06/06/2022.

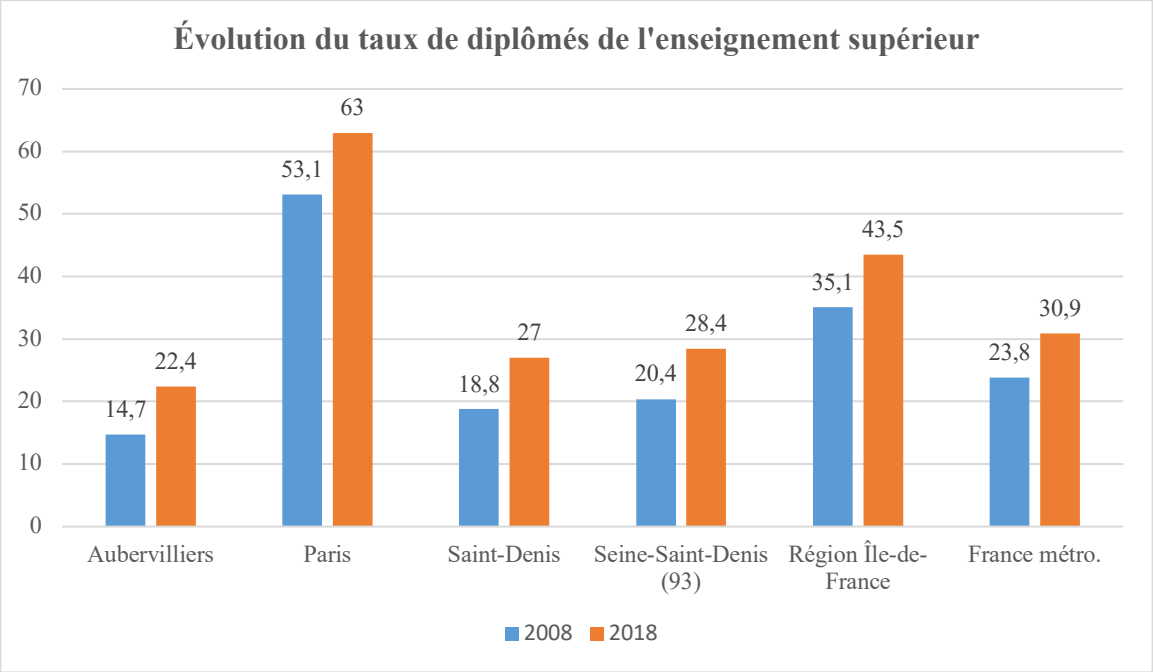
Si ce souhait exprimé dans le projet initial du Campus peut renvoyer aux universités privées *nonprofit* américaines « apportant une grande attention à entretenir des relations de bonne entente avec les acteurs locaux » en vue d'obtenir leurs soutiens dans leurs différents projets (Vergnaud, 2018), il nous semble essentiel d'interroger les manières dont ces intentions d'« ouverture » se matérialisent sur le terrain.

S'insérer dans le territoire

Si le projet du Campus Condorcet s'inscrit dans les dynamiques métropolitaines, la question de son adaptation au « local » mérite d'être posée. En analysant le contexte socio-éducatif d'une part et les besoins en logements des habitants d'Aubervilliers et de Saint-Denis d'autre part, nous interrogeons l'insertion de ce projet métropolitain dans le tissu local.

Une offre de formation peu adaptée aux populations primo-habitantes

C'est tout d'abord dans la relation aux habitants que l'offre de formation du Campus Condorcet (site Aubervilliers) peut étonner. En effet, alors que des formations de Licence seront dispensées par l'Université Paris I sur le site parisien, le campus d'Aubervilliers accueille uniquement des enseignements de master et doctorat. Les contextes socio-éducatifs dionysiens et albertivillariens, bien qu'ils illustrent un progrès net dans la poursuite d'études universitaires selon l'Insee, témoignent cependant d'une faible part de la population accédant à l'enseignement supérieur, une proportion encore plus faible dans les 2e et 3e cycles (tableau 1). En 2018, 22,4 % des Albertivillariens et 27 % des Dionysiens étaient diplômés de l'enseignement supérieur, contre respectivement 14,7 % et 18,8 % en 2008. Seulement 8 % et 11 % respectivement étaient titulaires d'un diplôme bac+5, obligatoire pour rejoindre une formation doctorale sur le campus Condorcet. Cette différence notable entre la population résidente et l'offre académique du campus, déjà observée à l'échelle de la région Île-de-France (Baron et Vadelorge, 2015), paraît illustrer une certaine déconnexion entre l'offre du campus et la demande des habitants, d'autant plus que les étudiants franciliens en licence proviennent, de plus en plus, des territoires proches (Bourillon *et al.*, 2016), à l'inverse des étudiants de master qui s'affranchissent des effets de proximité (Frouillou, 2017).



3. Évolution du taux de diplômés de l'enseignement supérieur (© A. Gosnet, 2022 ; source : Insee, 2018)

Bien que l'EPCC invite les lycées de la Plaine dans le cadre d'une conférence ou une visite des équipements, les équipes de direction des lycées enquêtées avouaient éprouver des difficultés à mobiliser les élèves dans des événements académiques. Les Conférences Campus Condorcet, mises en place avant l'ouverture du campus, n'accueillaient d'ailleurs pas beaucoup de lycéens de la Plaine : « [...] Très souvent on observe que [...], la moyenne d'âge a pris 25 ans ou 30, donc vous avez des gens qui ont les cheveux blancs, qui sont eux-mêmes blancs, alors que la population d'Aubervilliers est très jeune et pas blanche. » (Entretien avec la direction d'un lycée situé à Aubervilliers, 15 avril 2019).

En effet, nos entretiens au sein des lycées locaux montrent que le format conférence, exercice auquel les universitaires sont habitués, s'adapte mal aux attentes locales, notamment au public lycéen. Depuis l'ouverture du campus, le format des manifestations scientifiques du campus s'est pourtant élargi, avec par exemple le festival Épopées, les Rendez-vous ou la participation à l'événement Savante banlieue qui sont co-construites avec les personnels des établissements secondaires et pourraient attirer davantage les lycéens et plus globalement les habitants.

Pourtant la Seine-Saint-Denis n'est pas en reste en termes d'équipements scientifiques et de partenariats à destination de sa population. Les premières implantations universitaires à Saint-Denis et Villetaneuse, ouvertes à partir de 1968, ont mis en exergue les tensions et les attentes fortes émises par les élus communistes en matière d'accès à l'enseignement supérieur (Aust, 2010), considérées comme un levier indispensable de développement de la banlieue nord (Giovaninetti, 2014). L'offre d'enseignements de niveau licence et les formations en alternance ou en apprentissage facilitent néanmoins la captation d'étudiants moins enclins à s'engager dans des études supérieures, ce que ne prévoit pas d'offrir le campus Condorcet. Il faut pourtant souligner que, si par le passé, notamment lors de l'installation de l'université de Paris XIII, les élus avaient exprimé des demandes précises en termes de formation (création d'IUT, de maitrises de sciences et techniques, etc.) (Lebeau et Vadelorge, 2012), ce type de demande ne semble pas avoir été formulée dans le cas du Campus Condorcet. Si cela s'inscrit pleinement dans le nouveau contexte d'autonomie universitaire, entraînant de nouvelles relations entre universités et territoire, nos entretiens montrent que les élus locaux envisagent surtout le campus comme un vecteur d'attractivité.

Au-delà de la fonction symbolique d'un campus d'excellence, il semblerait que l'argument d'une concentration d'équipes de recherche soit un atout dans la stratégie de l'EPCC, mais aussi une faiblesse structurante pour le campus dans son objectif d'interagir avec les élèves locaux. Le développement de grands équipements et d'infrastructures à fonction métropolitaine, dans une visée de rayonnement international, semble ainsi difficile à accorder aux attentes locales liées à un tissu socio-économique fragile pour concrétiser un projet de ville socialement durable, du moins en cette première phase.

Dynamiques immobilières au sein du quartier Front Populaire et mutations urbaines

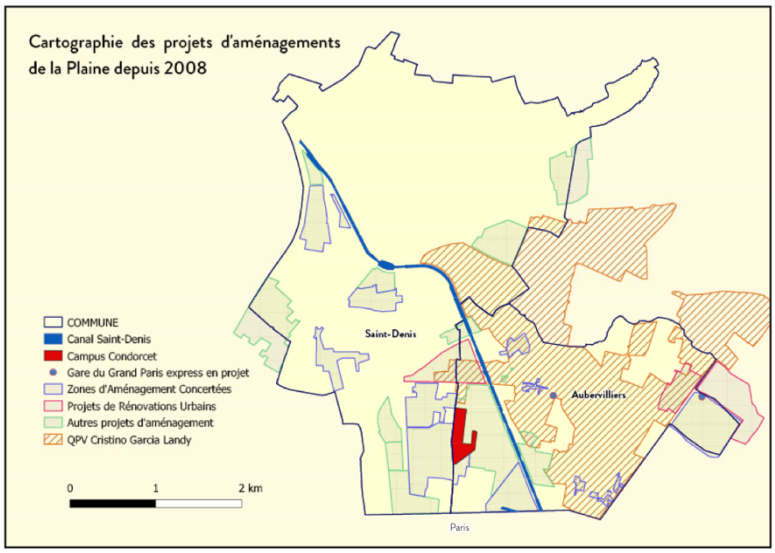
La deuxième question pouvant illustrer les relations territoires-universités est celle du logement. Nos enquêtes montrent que l'implantation du campus a contribué à accélérer un ensemble de mutations immobilières déjà entamées avec l'arrivée du métro et la construction des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) Nozal et Montjoie, et conforté l'arrivée de nouvelles populations appartenant à des catégories socioprofessionnelles, jusqu'ici sous-représentées dans le territoire, notamment des cadres supérieurs.

Le projet du Campus Condorcet est introduit par ses promoteurs comme un « campus parc », dont pourraient profiter à tout moment les habitants du territoire et les étudiants résidents, et qui contribuerait à l'animation du Sud de la Plaine. Or, si près de 11 000 usagers sont attendus sur le campus, la convention signée entre l'EPCC et l'association gestionnaire pour le compte de bailleurs sociaux des logements étudiants autour du campus acte le subventionnement de moins de 500 logements sur deux bâtiments. Bien que d'autres résidences accueillent déjà un nombre restreint d'étudiants à Saint-Denis et à Aubervilliers, le projet du campus n'a pas envisagé une offre de logements abordables suffisante qui permettrait aux étudiants d'habiter, pratiquer et animer le quartier en dehors de ses horaires d'ouverture.

Cet écart entre le stock de logements étudiants disponibles et les besoins potentiels des usagers du campus fait écho au décalage observé entre l'offre locative sociale et les demandes des primo-habitants. Avec une surreprésentation des logements sociaux financés via la catégorie « Prêt Locatif à Usage Social » (PLUS), près de 75% des ménages demandeurs de logements sociaux se voient donc exclus de l'offre résidentielle construite autour du quartier Front Populaire (ANCOLS, 2020). En effet, alors que le territoire francilien recense une majorité de demandes de logements financés via le « Prêt Locatif Aidé d'Intégration » (PLAI), garantissant des loyers bas à destination des ménages les plus fragiles, le Conseil Régional d'Île-de-France a suspendu ses financements pour la construction de cette catégorie des territoires classés « Quartiers Politique de la Ville » (QPV), dont Aubervilliers et Saint-Denis. Si les collectivités territoriales ont essayé de mener une politique de maîtrise foncière ambitieuse afin d'opérer un contrôle des prix des opérations de logement[9], il semble très difficile d'éviter la surreprésentation des logements sociaux intermédiaires.

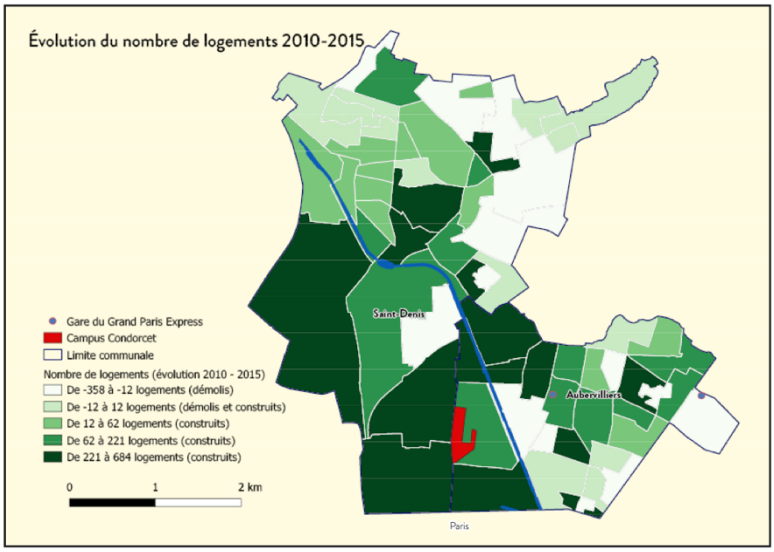
Enfin, cette tendance semble s'être accrue depuis 2020 avec le changement de mandature (majorité UDI à Aubervilliers et PS à Saint-Denis). En effet, nos entretiens récents avec les nouveaux élus et le personnel de Plaine Commune montrent la volonté de la nouvelle équipe de favoriser la diversification et la mixité « par le haut » et de développer « une offre d'habitation qui soit corrélée aux salariés [du tertiaire] qui travaillent sur le territoire, donc comment on fait en sorte que les salariés qui sont déjà installés sur le territoire et qui vivent (…) ailleurs puissent trouver des logements correspondants à leur niveau de vie sur notre territoire » (entretien direction territoriale Plaine Commune, 20 avril 2022).

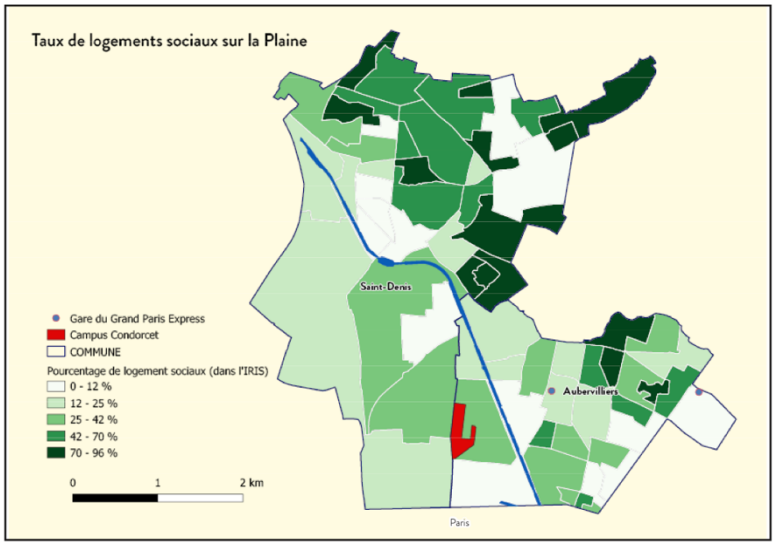
[9] Politique menée via les deux aménageurs publics du territoire, Plaine Commune Développement (aménageur NPRU Cristino Garcia-Landy et ZAC Nozal-Front Populaire) et Séquano Aménagement (aménageur ZAC Montjoie).



Le campus s'implante au sein d'un quartier situé hors du QPV Cristino Garcia Landy. Il peut ainsi bénéficier des subventions de la région pour la construction de logements très sociaux, actuellement suspendues par le conseil régional sous la mandature actuelle. De nombreux projets urbains requalifient le secteur.

La dynamique de construction de logements sur la Plaine est forte du fait des fonciers nouvellement constructibles et attractifs pour des acteurs désireux de profiter de la proximité de Paris et de la connexion à la ligne 12 et au RER B pour réaliser des opérations immobilières.





Si 9 demandes de logement social sur 10 concernent des logements très sociaux sur la Plaine, la construction de ces derniers n'est pour l'instant pas massive autour du quartier Front Populaire. Héritées de l'industrialisation, les dynamiques socio-spatiales de la Plaine restent segmentées dans un axe est-ouest que le canal Saint-Denis continue d'alimenter.

Illustration 3 : Cartographies des dynamiques immobilières de la Plaine, *Gosnet, A , décembre 2021*

4. Cartographie de la dynamique immobilière sociale sur la Plaine (A. Gosnet, décembre 2021)

Ainsi, l'offre de logements des quartiers à l'ouest du canal Saint-Denis, soumis à des mutations métropolisantes, interroge l'action publique car elle semble davantage adressée à des ménages mieux dotés en capital économique, qu'aux Albertivillariens et Dionysiens (Raad, 2017). Le processus de territorialisation du campus s'accompagne ainsi de logiques immobilières pouvant exclure une partie des primo-habitants. Enfin, le Campus Condorcet et le quartier Front Populaire sont localisés à proximité directe de Paris, sur des terrains convoités soumis à une forte pression foncière (Wijburg, 2018). S'il est aujourd'hui difficile d'identifier les dynamiques spécifiquement introduites par le campus dans ce territoire en pleine mutation, l'arrivée de ce grand équipement contribue à conforter les dynamiques métropolitaines à l'œuvre et risque d'encourager la hausse des prix de l'immobilier, à rebours des besoins des catégories modestes ou pauvres majoritaires dans le territoire.

Conclusion

Le projet du Campus Condorcet est soutenu par tous les acteurs institutionnels (État, EPCC, collectivités) par un triple argumentaire. Le premier consiste à promouvoir un plan de restauration de l'immobilier universitaire. Le second s'appuie sur la promotion d'un campus d'excellence de vocation internationale, inscrit dans un Grand Paris qui prétend soutenir la compétition entre les grandes métropoles mondiales et labelliser un équipement universitaire au même titre que d'autres éléments de marketing urbain (présence d'entreprises mondialisées, événements internationaux, etc.). Le troisième développe la notion de campus urbain, intégré dans les tissus locaux, et pensé comme opération de restructuration urbaine et moteur de cohésion entre les nouveaux arrivants (institutions, étudiants, chercheurs) et la population sur place.

Cet argumentaire postule que ces différents objectifs rentreront en synergie et marqueront l'avènement d'un nouveau modèle de relations entre université et ville permettant de conjuguer visibilité internationale et attentes locales. Or, comme le montre les campus plus anciens comme Villetaneuse (Lebeau et Vadelorge, 2012) ou Vincennes-Saint-Denis, la greffe d'un grand équipement universitaire sur un territoire de forte identité populaire, représente une gageure.

D'une part, les missions du campus sont, telles que formulées aujourd'hui, éloignées des besoins d'une population plutôt à la recherche de formations initiales et professionnelles. D'autre part, les opportunités foncières, l'histoire et la géographie du territoire ont déterminé la localisation du campus hors des cœurs de ville et l'ont séparé de ceux-ci par des barrières infrastructurelles importantes. Si la proximité du métro et du RER rend la connexion aisée avec Paris, malgré la coupure du périphérique, le risque est de faire du campus et de la Place Front Populaire, fréquentés par des usagers venus de Paris et de toute la métropole, un simple appendice de la capitale, sans lien avec le tissu urbain qui l'accueille. Enfin, si le campus, comme d'autres projets métropolitains, contribue à l'attractivité territoriale des territoires concernés, produisant une transformation sociale allant dans le sens d'une mixité, cette tendance semble se traduire par une montée en gamme, qui s'exprime aujourd'hui, notamment dans l'évolution du contexte immobilier et des politiques du logement à l'œuvre sur le quartier. On peut alors s'interroger sur cette évolution, face à la paupérisation croissante des populations riveraines. Dans notre cas d'étude, l'Université semble donc ne *rien faire à la ville* vécue et pratiquée des habitants d'Aubervilliers et de Saint-Denis. En contribuant à un processus de montée en gamme immobilière d'un quartier nouvellement desservi et équipé, elle s'insère davantage dans un réseau de promotion d'un modèle de développement de la ville, et favorise l'émergence d'un isolat urbain saisi par la gouvernance métropolitaine.

ANTOINE GOSNET, BEATRIC FERNÁNDEZ ET MARIE-VIC OZOUF-MARIGNIER

Antoine Gosnet (EHESS) est doctorant en géographie / aménagement à l'UMR Géographie-Cités. Ses travaux portent sur l'élaboration des politiques du l'habitat et leurs mutations locales et institutionnelles

induites par la production de logements au sein de quartiers prochainement desservis par le Grand Paris Express.

antoine.gosnet@ehess.fr

Beatriz Fernández est maîtresse de conférences à l'EHESS et membre du laboratoire Géographie-Cités (UMR 8504). Architecte-urbaniste de formation, ses travaux portent sur les transformations territoriales des métropoles contemporaines dans une approche à la fois comparatiste et diachronique. Elle s'intéresse en particulier aux rapports entre croissance et décroissance urbaine et aux impacts socio-spatiaux des politiques urbaines et d'urbanisme.

beatriz.fernandez@ehess.fr

Marie-Vic Ozouf-Marignier est directrice d'études à l'EHESS et membre du laboratoire Géographie-Cités (UMR 8504). Ses travaux portent sur l'action publique territoriale et l'aménagement du territoire.

marie-vic.ozouf-marignier@ehess.fr

Bibliographie

Aust J., 2010, « Quand l'université s'ancre au territoire. Collaborations académiques et territoriales àV Lyon (1958-2009) », *Le Mouvement Social*, 2010, vol. 233, n°4, p. 107-125, en ligne.

Bacqué M.-H., Bellanger E. er Rey, H., 2018, *Banlieues populaires : territoires, sociétés, politiques*, La Tour-d'Aigues, Éditions de l'Aube, 382 p.

Baron M. et Vadelorge L., 2015, « Les universités parisiennes dans la tourmente des regroupements », *Métropolitiques*, 2015, 7 p, en ligne.

Béhar D., Loisel M. et Rio N., 2016, « La fin du 9-3 ? La Seine-Saint-Denis entre représentations et métropolisations », *Hérodote*, N° 162, p. 143-162, en ligne.

Benhenda A. et Dufour C., 2015, « Massification de l'enseignement supérieur et évolutions de la carte universitaire en Île-de-France », *Regards croisés sur l'économie*, n°16, p. 93-104, en ligne.

Bouba-Olga O. et Grossetti M., 2018, « La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ? », working paper, 30 p, en ligne.

Bourillon F., Marantz É., Méchine S., et Vadelorge L., 2016, *De l'Université de Paris aux universités d'Île-de-France,* Rennes, Presses universitaires de Rennes, 353 p.

Compain-Gajac C., 2014, *Les campus universitaires : Architecture et urbanisme, histoire et sociologie, état des lieux et perspectives*, Perpignan, Presses universitaires de Perpignan, 469 p.

Dang-Vu H., 2011, *L'action immobilière des universités mondialisées*, Thèse de doctorat, Université Paris-Est, Marne-la-Vallée, 489 p.

Espaces et Sociétés, 2014/4, « L'université : retour à la ville », n°159, 232 p., en ligne.

Fernández B., Gosnet A. et Ozouf-Marignier M.-V., 2020, « Les défis du Campus Condorcet », *Métropolitiques*, 8 p., en ligne.

Forest F., 2017, « Le patrimoine immobilier dans l'enseignement supérieur, un actif stratégique et un enjeu de politique publique », *Administration & Éducation*, n° 156, p. 89-95, en ligne.

Frouillou L., 2017, *Ségrégations universitaires en Île-de-France : inégalités d'accès et trajectoires étudiantes*, Paris, La Documentation Française, 207 p.

Giovaninetti M., 2014, « Les implantations universitaires en Seine-Saint-Denis, 1967-1981 : tensions et contradictions politiques et structurelles », *Espaces et sociétés*, n° 159 (4), p. 77–94, en ligne.

Gosnet A., 2019, Le campus Condorcet, contextes scientifiques et urbains d'un objet métropolitain, Mémoire de master 2 de l'EHESS (Géographie), Paris, 141 p.

Hottin C., 2016, « Stratégies ou tactiques pour l'enseignement supérieur parisien (1950-1975) », *in* Bourillon F., Marantz É., Méchine S. et Vadelorge L. (dir), *De l'Université de Paris aux universités d'Île-de-France*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, p. 67-82.

Lebeau B. et Vadelorge L., 2012, « Enseignement supérieur, recherche et collectivités locales », *Histoire urbaine*, n° 33, p. 119-131, en ligne.

Lombard-Jourdan A., 1994, *La Plaine Saint-Denis : deux mille ans d'histoire*, Paris, CNRS Éditions, 212 p.

Musselin C., 2017, *La grande course des universités*, Paris, Presses de Sciences Po, 304 p.

Raad L., 2017, « Pour qui produit-on du logement social ? Le cas de la banlieue rouge », *Espaces et sociétés*, vol. 170, n° 3, p. 33-50, en ligne.

Vergnaud C., 2018, *Universités et universitaires en leurs territoires : quelles implications pour quelles missions ? : étude comparée des cas de Syracuse University et de l'université Paris Nanterre*, Thèse de doctorat, Université Paris 10, Nanterre, 632 p., en ligne.

Wijburg, G., 2018, *The differential impact of real estate financialization on the political economies of Germany and France*, Thèse de doctorat (Économie), Université de Louvain, Louvain-la-Neuve, 230 p, en ligne.

Rapports

Cour des Comptes, 2009, La gestion de leur patrimoine immobilier par les universités, condition d'une autonomie assumée, Paris p. 440-476, en ligne.

Guerrien, M., 2008, Mission municipale d'information et d'évaluation sur l'avenir universitaire du territoire juin-décembre 2008. Tome T, Rapport final, Aubervilliers, Ville d'Aubervilliers, 295 p., en ligne.

Insee, 2015, *Les activités métropolitaines supérieures – Un enjeu pour Bordeaux Métropole*, Saint-Quentin-en-Yvelines, 2 p., en ligne.

Insee, 2021, *La Seine-Saint-Denis : entre dynamisme économique et difficultés sociales persistantes. Une analyse en quatre thèmes*, Saint-Quentin-en-Yvelines, Insee (coll. « Dossier Île-de-France »), 34 p., en ligne.

Larrouturou B., 2010, Pour rénover l'enseignement supérieur parisien Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde, c'est possible !, Rapport Final, Paris, 146 p., en ligne.

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2008, Cahier des charges de l'Opération campus, en ligne.

Sénat, 2003, *Voyage au bout… de l'immobilier universitaire*, 2003, Paris, en ligne.