

Vivre aux Sècheries à Bègles

Collection « Vivre dans les nouveaux quartiers »

12 / 2025



Synthèse	p. 4
1 De la friche au « parc habité », la genèse d'un quartier innovant	p.6
2 Qui sont les habitants des Sècheries ?	p.12
3 Une attention portée à la qualité du logement	p.16
4 Un cadre paysager emblématique et une nature prédominante	p.24
5 Une mobilité active au cœur du projet à concilier avec la place de la voiture	p.32
6 Un quartier à la croisée de l'offre, entre services de proximité, culture, sports et grands équipements commerciaux	p.40
7 Voisinage et vie quotidienne : une vraie vie de quartier !	p.48
Conclusion	p. 54
Un quartier en accord avec les défis urbains de demain ?	
Annexes	p. 58

SYNTHÈSE

Né sur les vestiges d'une **ancienne friche** industrielle liée à l'activité morutière de Bègles, le quartier des Sècheries illustre la transformation d'un site chargé d'histoire en un **projet urbain ambitieux**. Conçu à partir des années 2010 dans le cadre de la ZAC du Quartier de la Mairie, il est né d'une **volonté politique forte** et d'une **réflexion collective**. Ce travail collaboratif a donné naissance au concept original de « **parc habité** », pensé comme le prolongement du parc de la mairie. Une **maîtrise d'usage** a également accompagné les habitants, favorisant la création d'une vie de quartier dynamique et d'initiatives partagées.

L'ambition du « parc habité » est aujourd'hui considérée comme une réussite majeure. Les habitants **plébiscitent l'omniprésence du végétal**, véritable signature du quartier, qui lui confère un cadre paysager emblématique et apaisé.

La qualité des logements participe également à cette réussite. Grâce à une maîtrise foncière précoce, la collectivité a pu proposer des **logements abordables** et de **qualité** (lumineux, bien agencés, aux volumes généreux, disposant d'espaces extérieurs ouverts sur le paysage). Bien que le confort thermique et acoustique n'ait pas fait l'objet d'une démarche d'anticipation particulière lors de la conception, les quelques limites observées à ce sujet restent marginales et les habitants se déclarent globalement très satisfaits de leur **cadre de vie**.

Les habitants apprécient de vivre dans un quartier **essentiellement résidentiel**, puisqu'ils jugent la proximité avec une offre complète de commerces et de services sur la Place du 14 Juillet (accessible en une dizaine de minutes à pied) suffisante et adéquate. Ils apprécient néanmoins de disposer d'un **lieu de rassemblement**, comme le Carnaval Café. Par ailleurs, les résidents se montrent curieux et désireux de connaître le **devenir de la friche Sauveroche**, qu'ils envisagent comme un potentiel espace pour de nouvelles initiatives citoyennes et un lieu de rencontre supplémentaire pour le quartier.



Les **alternatives à la voiture sont largement appréciées** : transports en commun, pistes cyclables et stationnements vélos renforcent la mobilité douce et la cohérence d'un quartier tourné vers des modes de déplacement durables. En revanche, la gestion via un système d'**amodiation du parking mutualisé** a été mal comprise des habitants ce qui a entraîné quelques incompréhensions et constitue un point sensible.

La gestion des **bornes enterrées** de collecte des déchets demeure, elle aussi, un **point de fragilité**. Si leur intégration paysagère a permis d'éviter la présence de bacs visibles, leur fonctionnement s'est avéré complexe, en raison de dépôts d'encombrants récurrents qui entravent la collecte et entraînent, par effet domino, une dégradation de l'image de propreté du quartier.

Toutefois, ces quelques difficultés ne ternissent pas l'image du quartier. Les Sècheries s'imposent aujourd'hui comme un **quartier exemplaire**, fidèle aux principes de son cahier fondateur : **logement digne, qualité d'usage, espace libéré pour le végétal et vie collective**. Le quartier incarne une **réussite urbaine**, où logements, aménités, espaces publics et nature trouvent un **équilibre partagé**, pour le plus grand bonheur des habitants !

PARTIE 1 – De la friche au « parc habité », la genèse d'un quartier innovant

Histoire du site : Bègles, capitale de la morue



© Ville de Bègles



© Archives municipales de Bègles

Le site des Sècheries est indissociable de l'histoire industrielle de Bègles, longtemps considérée comme la **capitale de la morue** en France. Dès le XVIII^e siècle, la commune, idéalement située près du port de Bordeaux, devient le principal centre de séchage du cabillaud pêché sur les bancs de Terre-Neuve. Cette activité morutière a profondément modelé le paysage et l'identité du quartier.

Le processus consistait à saler puis à faire sécher le poisson pendant des semaines sur de vastes étendues de claies en bois, appelées « pendoirs », ou dans des **bâtiments chauffés et ventilés**, les « **Sècheries** ». Cette industrie a employé une main-d'œuvre nombreuse, notamment féminine, et a rythmé la vie locale pendant près de deux siècles. Le déclin de cette activité dans la seconde moitié du XX^e siècle a laissé derrière lui d'importantes friches industrielles, témoins de ce passé.

Le projet d'aménagement du quartier des Sècheries s'ancre donc dans ce riche **héritage**. La conservation et la réhabilitation de l'ancienne sècherie Sauveroché, qui a été également connue plus tard sous le nom de « **La Morue Noire** », lieu culturel alternatif, est un symbole de ce passé.

Genèse du quartier des Sècheries

Le projet d'aménagement des Sècheries s'inscrit dans une temporalité longue et a connu une évolution significative entre ses intentions premières et sa réalisation finale. Il est le fruit d'une démarche politique et urbaine volontariste visant à transformer cette ancienne friche industrielle en un **quartier de vie exemplaire**.

Les Sècheries, un secteur de la ZAC Quartier de la Mairie

Le projet des Sècheries s'inscrit dans le cadre plus large de la **ZAC Quartier de la Mairie** à Bègles, une opération multi-sites créée en 2003 et confiée à l'**aménageur Aquitanis**. Cette ZAC comprend trois secteurs distincts : Calixte Camelle (1,5 ha), Chevalier de la Barre (2 ha) et les Sècheries (9 ha). L'aménagement des deux premiers secteurs a été engagé et en partie achevé avant 2013. Le secteur des Sècheries, le plus vaste, a été le dernier à entrer dans sa phase opérationnelle, bénéficiant ainsi d'une réflexion approfondie pour redéfinir ses ambitions.

D'un projet classique à un « parc habité » : une ambition plus importante

Le projet initial pour le secteur des Sècheries prévoyait un programme de construction modeste d'environ 156 logements. Cependant, face aux nouvelles ambitions métropolitaines et à la nécessité de **densifier**, le projet a été profondément réorienté à partir de 2011. La question centrale est alors devenue : comment produire davantage de logements tout en répondant au souhait des habitants de vivre en maison individuelle, avec un accès à l'extérieur, à la nature et une possibilité de modularité et de personnalisation ? La réponse a pris la forme d'un concept innovant : le « **parc habité** », pensé comme le prolongement direct du parc de la mairie et intégrant 490 logements.

Les grands principes fondateurs

À l'initiative de l'aménageur Aquitanis, cette nouvelle ambition a été formalisée dans un « cahier fondateur », fruit d'ateliers de réflexion. Ce document repose sur plusieurs piliers :

- **Réinventer l'habitat collectif** : l'objectif est de proposer une forme urbaine atypique « d'immeubles de maisons », offrant les avantages de la maison individuelle (entrée directe, espace extérieur, modularité) dans des formes collectives. La devise du projet, « *Plus grands ! Moins chers !* », témoigne de la volonté de garantir un logement digne et accessible.

- **Réduire drastiquement la place de la voiture pour végétaliser** : pour libérer un maximum d'espace au sol pour le végétal et les cheminements doux, le principe d'un stationnement mutualisé dans un parking étagé a été adopté. Cette décision structurante a permis de concevoir des venelles partagées et des espaces de rencontre apaisés au cœur des îlots.
- **Impliquer les habitants pour garantir l'appropriation** : conscient du caractère innovant du projet (absence de clôtures, parkings déportés, etc.), un accompagnement spécifique a été mis en place pour faciliter l'appropriation des lieux par les nouveaux arrivants.

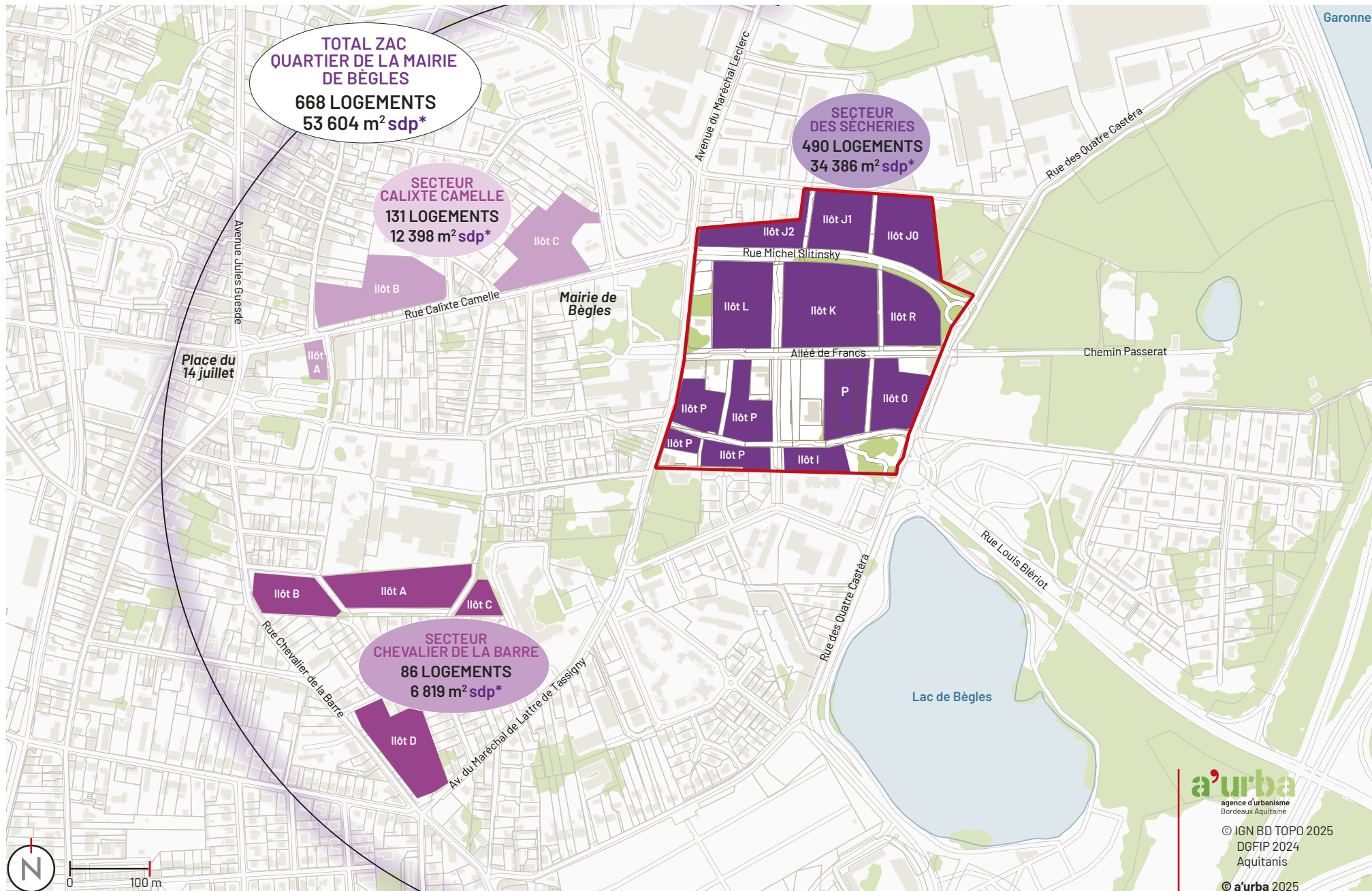
Une méthode de projet innovante

La concrétisation de ces ambitions s'est appuyée sur une **methodologie de projet atypique**, rompant volontairement avec les approches conventionnelles. La **détermination de l'aménageur Aquitanis**, appuyée par un **soutien politique fort** et une **maître d'oeuvre engagée**, a joué un rôle décisif pour porter et défendre des choix d'aménagement audacieux parfois en décalage avec les standards techniques habituellement retenus.

Aquitanis a porté une démarche qui a été structurée autour d'un **travail collaboratif** approfondi, animé notamment par le centre d'architecture *arc en rêve*, qui a fédéré l'ensemble des acteurs afin d'élaborer un langage commun et de définir des objectifs partagés. Cette dynamique collective a permis, en amont, de **redessiner une vision d'ensemble** pour le quartier et dans un second temps, d'en **suivre la mise en œuvre** et de garantir la cohérence du projet. Les promoteurs ont ainsi été associés à de nombreux ateliers de conception collaborative, réunissant les concepteurs du quartier et les représentants de la Ville de Bègles, afin de présenter et affiner leurs propositions dans une logique de cohérence et de qualité globale.

Par ailleurs, la démarche de **maîtrise d'usage** a été confiée à l'agence Deux Degrés, qui a assuré un rôle de médiation dès l'arrivée des premiers habitants. En organisant des temps d'échange, en accompagnant la création d'une association de quartier et en facilitant l'**appropriation** progressive des espaces communs, elle a contribué à expliquer les intentions du projet, à désamorcer les conflits et à impliquer les résidents dans la construction de leur cadre de vie. Ce travail d'accompagnement, essentiel à la réussite du projet sur le long terme, a pris d'autant plus d'importance que les premiers habitants se sont installés alors que plusieurs îlots étaient encore en chantier.

ZAC du Quartier de la Mairie : trois secteurs dont celui des Sècheries



*sdp : surface de plancher

a'urba
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine

© IGN BD TOPO 2025
 DGFIP 2024
 Aquitanis

© a'urba 2025

Les acteurs du projet du quartier des Sècheries à Bègles

Le projet du quartier des Sècheries à Bègles s'inscrit dans une démarche portée par les collectivités locales - la **Ville de Bègles** et **Bordeaux Métropole** - garantes de la cohérence urbaine et du pilotage institutionnel du territoire. L'aménageur **Aquitanis** a assuré la conduite opérationnelle du projet, notamment pour la partie habitat et aménagement urbain.

La maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à un groupement pluridisciplinaire réunissant l'architecte-urbaniste **Alain Charrier**, l'agence de paysagistes **Trouillot & Hermel** (Paul Trouillot et Dany Hermel) et le bureau d'études techniques **Ingérop**, en charge de l'ingénierie des espaces publics et des infrastructures. **Plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre**, mentionnées sur les plans suivants, ont été mobilisées pour la conception et la réalisation des différents îlots du projet.

Arc en rêve a joué un rôle d'animateur permettant de rassembler l'ensemble des acteurs et concepteurs du projet urbain et de les faire fédérer autour de principes directeurs communs.

La maîtrise d'usage - à travers notamment un travail de médiation et de facilitation dans l'appropriation du quartier et de ses espaces - a été assurée par l'agence **Deux Degrés** (Mathieu Zimmer).

le cahier fondateur du projet **enjeux et objectifs du projet urbain des Sècheries**

intentions, engagements et principes partagés
pour l'aménagement du nouveau quartier

LA RELATION À LA VILLE

- Valoriser l'identité du nouveau quartier et sa mémoire dans le respect des spécificités polycentriques de Bègles : habiter un immeuble de maisons dans le parc de la Mairie»
- Ouvrir le quartier sur son environnement proche: « les Sècheries, un quartier sur le chemin de... »
- Préserver et conforter l'intégration du projet dans la trame du delta vert et le grand territoire

LE LOGEMENT ET LES ESPACES OUVERTS

- Aménager le parc habité de la Mairie et maîtriser la place de la voiture
- Garantir l'intimité des logements par rapport à l'espace public
- Offrir des espaces à vivre partagés et anticiper les conflits d'usages

LA QUALITÉ DU LOGEMENT

- Produire des logements « Plus grands ! Moins chers ! »
- Proposer des logements semi-finis, modulables au service de l'évolution de la structure familiale et des ressources financières ?
- Garantir les conditions d'une appropriation de son logement et du développement de son identité

LE TEMPS DU PROJET, DES AMBITIONS ÉNONCÉES À LA LIVRAISON

- Partager, encadrer et tenir :
 - Les ambitions du projet auprès des futurs opérateurs immobiliers (exemplarité des premières opérations)
 - La trame paysagère et les aménagements co-construits avec les habitants
 - Les équipements mutualisés, les espaces publics et les usages.
- Penser le projet au-delà du périmètre géographique de la ZAC (liaison à la place du 14 juillet, question des franges et des limites)
- Prendre acte des usages et permettre l'appropriation en gérant le temps du projet
- Prévoir et formaliser dès à présent des modes de gestion viables et pérennes (espaces publics/privés, parking, etc.)
- S'accorder sur un mode de gouvernance pertinent et performant au service du projet (invariants, souplesse et créativité)

Quartier des Sècheries : découpage en îlots, noms des programmes et chiffres-clés



PARTIE 2 Qui sont les habitants des Sècheries ?

Peuplement des Sècheries, premières projections

De la programmation à la livraison

Le projet de parc habité des Sècheries s'est déroulé sur plus de 10 ans. Les îlots ont été livrés **entre 2015 et 2022** avec différentes vagues de peuplement.

Le projet urbain de la ZAC Mairie vise à produire différents types de logements afin de parvenir à une population mixte socialement, dans ses revenus et dans son statut d'occupation, composé d'**accession sociale** (et notamment d'un dispositif de location-accession), d'**accession libre**, de **logement locatif social**, avec de plus une démarche d'**habitat participatif** pour l'opération *Les petits ruisseaux*.

Dans sa réalisation, le quartier a finalement dépassé les ambitions de départ¹ :

- 350 logements prévus > **490 logements aujourd'hui** ;
- 34 logements locatifs sociaux prévus > **92 aujourd'hui (19 %)** ;
- 46 logements en accession sociale prévus > **104 aujourd'hui (21 %)** ;
- 270 logements en accession libre > **294 aujourd'hui (60 %)**.

De plus, elle comprend un parking en étage de **415 places**.

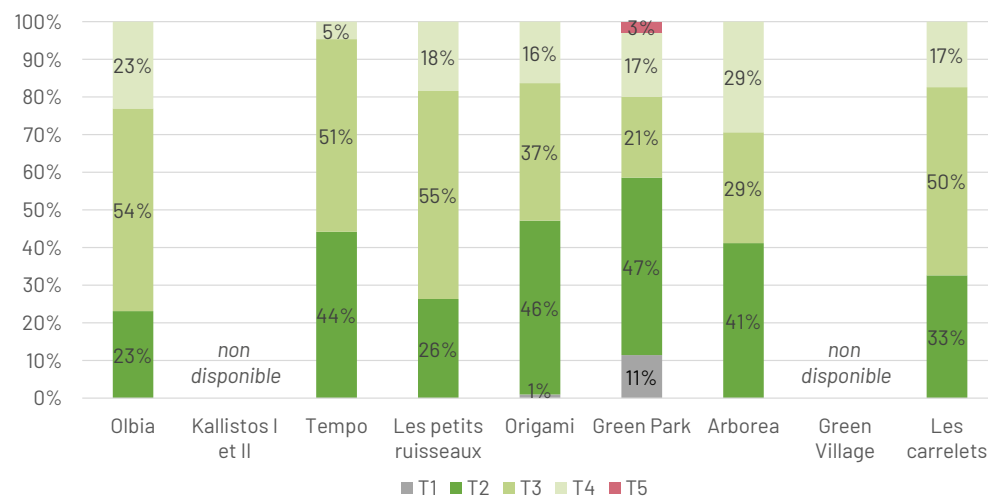
Typologies livrées : un quartier structuré autour des T2 à T4

Le quartier des Sècheries est principalement composé de **T2, T3 et T4**. Quelques studios et T5 complètent l'ensemble selon les résidences.

¹ <https://www.secheries-begles.fr/le-projet-p-15> ; Aquitanis données 2025.

NB : le périmètre des Sècheries ne permet pas d'obtenir des données INSEE représentatives (découpage statistique via les « iris » non correspondant avec la superficie du quartier).

Typologie des logements
(Sources : enquête PC d'urba 2025, Aquitanis)

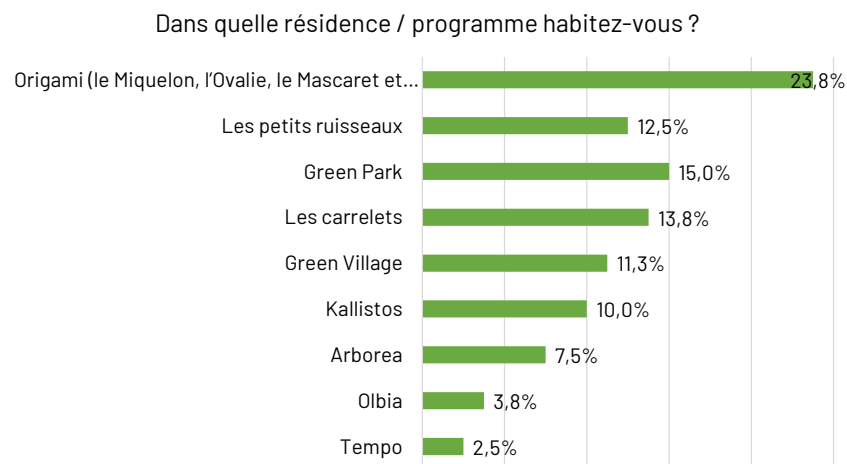


Sculptures en face du Carnaval Café @ a-urba

Les participants à l'enquête en ligne

81 personnes ont accepté de **répondre à l'enquête en ligne** proposée par l'a-urba, suite aux sessions de distributions de prospectus dans les boîtes aux lettres entre le 13 mai et le 1^{er} juin 2025. Le quartier compte à ce jour 490 logements, le taux de réponse est donc plutôt correct, si l'on estime le chiffre par ménage (16 %).

La majorité des répondants sont propriétaires (66,3 %), 17,5 % sont locataires dans le parc privé et 15 % sont locataires dans le parc social.

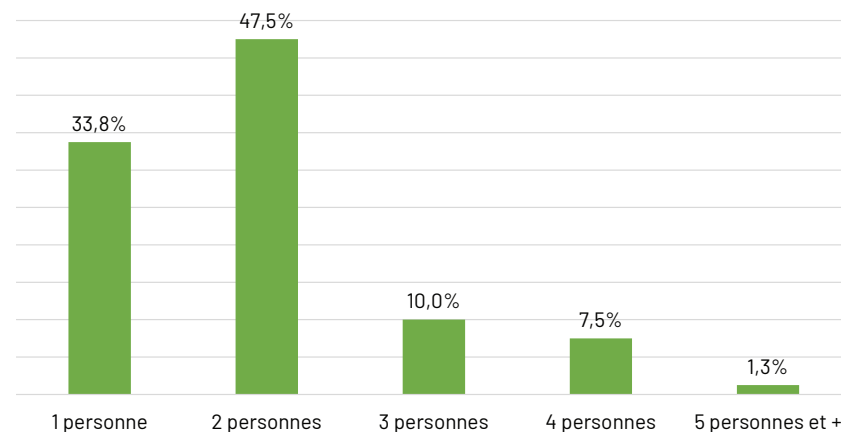


Près de la moitié des répondants ont entre 40 et 65 ans (48,8 %) et 42,2 % ont entre 25 et 39 ans. Peu de personnes de plus de 65 ans (6,3 %) et de jeunes publics (2,6 %) ont répondu à l'enquête.

L'ancienneté dans le logement est également assez hétérogène, puisque 34 % des répondants sont déjà installés depuis plus de 5 ans, 22 % entre 3 et 5 ans, 34 % entre 1 et 3 ans, et 10 % sont tout récemment arrivés (moins d'un an).

Les répondants font partie principalement de ménages de deux personnes (47,5 %), les personnes seules représentent un tiers des répondants (33,8 %). 10 % des répondants comptent trois personnes au sein de leur ménage, 7,5 % quatre personnes et seulement 1,3 % (soit une famille), de cinq personnes et plus.

Combien de personnes vivent dans votre logement (vous y compris) ?

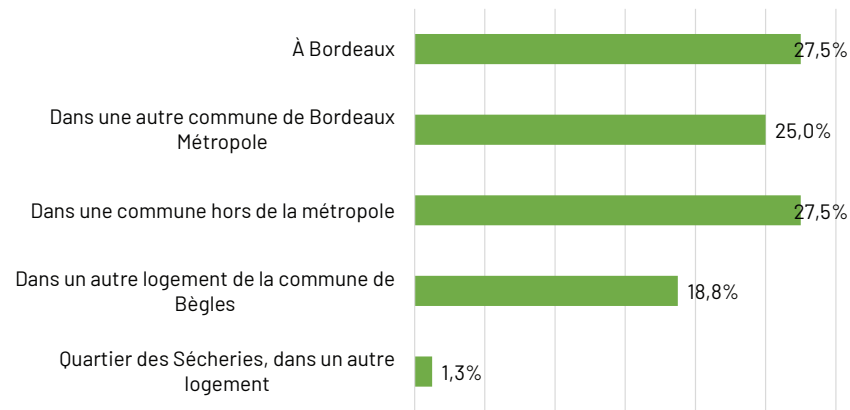


En termes de catégorie socioprofessionnelle, les réponses montrent une implication importante des classes moyennes. Ce sont surtout des **employés** (38,8 %), puis des **professions intermédiaires** (23,8 %) et des **cadres** (21,8 %) qui ont répondu. 8,8 % de retraités se sont exprimés. L'échantillon compte très peu d'artisans/commerçants ou chefs d'entreprise (2,5 %), d'ouvriers et d'étudiants.

Arriver ou quitter les Sècheries, comprendre les choix des habitants

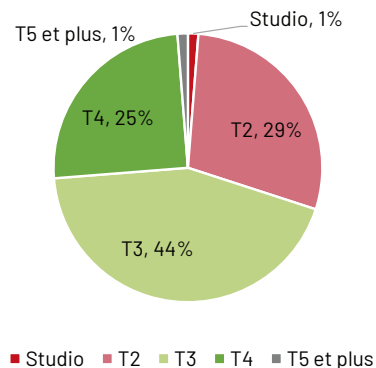
Avant d'habiter aux Sècheries, les répondants habitaient dans des secteurs géographiques **variés** : 18,8 % habitaient déjà à Bègles, 27,5 % arrivent de Bordeaux, 25 % du reste de la métropole bordelaise, enfin 27,5 % proviennent de communes en dehors de la métropole.

Où habitiez-vous avant ?



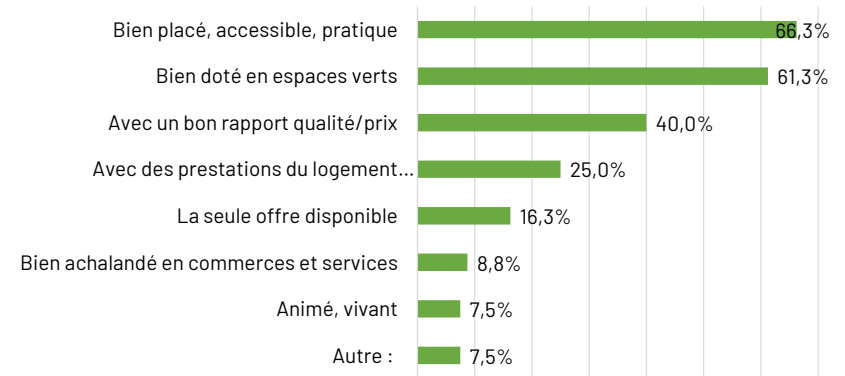
En matière de typologies de logements, les répondants occupent principalement des **T3** (44 %), puis **T2** (29 %) et **T4** (25 %).

Logements occupés par les répondants



Les habitants viennent s'installer¹ dans le quartier des Sècheries avant tout pour sa **localisation** (bien placé, accessible et pratique) et sa dotation en **espaces verts**. Dans les facteurs de choix, viennent ensuite **son rapport qualité-prix**, puis les **prestations** du logement. L'environnement général a donc beaucoup pesé dans le choix d'installation. 16,3 % évoquent malgré tout le fait qu'il s'agissait de la seule offre disponible.

Vous habitez aux Sècheries parce que c'est ...



Parmi les personnes interrogées¹, une majorité (61,3 %) n'envisage pas de déménager dans les deux prochaines années.

Pour celles qui pensent partir, le premier motif évoqué réside dans la nécessité de disposer d'un logement **plus adapté à l'évolution de la taille de leur foyer** (38,7 %). Parmi les raisons indépendantes des caractéristiques du quartier, 16,1 % des répondants mentionnent des **contraintes familiales** ou **professionnelles**. Les motifs directement liés au quartier se répartissent en trois catégories : le désir d'accéder à un **habitat individuel** (29 %), un **coût du logement** jugé trop élevé (loyer, charges, mensualités) pour 12,9 % des répondants et enfin 12,9 % qui déclarent **ne pas apprécier le quartier**.

¹ Question avec deux choix de réponse.

PARTIE 3 Une attention portée à la qualité du logement

Attentes initiales du projet

Le projet des Sècheries est né d'une volonté de dépasser le simple acte de construire pour se concentrer sur la valeur d'usage des logements. Le cahier des objectifs fondateurs mettait en avant la nécessité de « garantir un logement digne », une notion déclinée en plusieurs critères qualitatifs précis.

Des critères de qualité spatiale et de confort

L'ambition partagée était de proposer des logements offrant bien plus que les standards du marché. Plusieurs grands principes ont guidé la conception :

- **Des surfaces généreuses** : une superficie supérieure de 10 % aux standards habituels a été exigée pour offrir un meilleur confort de vie.
- **La lumière naturelle pour tous** : la recherche d'un éclairage naturel et d'un ensoleillement optimaux était une priorité, se traduisant par la conception de nombreux logements traversants ou à double orientation.
- **Un espace extérieur systématique** : chaque logement devait bénéficier d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, considérés comme de véritables pièces en plus.
- **Des annexes fonctionnelles** : l'accent a été mis sur la présence de celliers, caves ou locaux communs pour faciliter le rangement et la vie quotidienne.

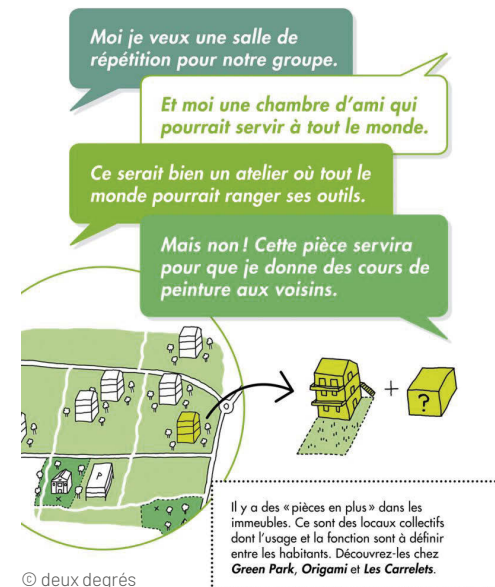
Modularité et mutualisation au cœur de l'habitat

Deux concepts forts ont été intégrés pour renforcer l'adaptabilité et le lien social :

- **Les logements évolutifs** : 108 logements ont été conçus comme « évolutifs ». Le principe repose sur la possibilité pour les habitants d'agrandir leur logement en ajoutant une pièce supplémentaire (pouvant aller jusqu'à 20 m²) à moindre coût. Cette « pièce en plus », initialement une sorte de loggia, peut être fermée et isolée ultérieurement pour devenir une chambre, un bureau ou un atelier, permettant au logement de s'adapter aux évolutions du foyer (arrivée d'un enfant, télétravail, etc.) sans avoir à déménager.
- **Les locaux partagés** : le projet encourageait la mutualisation à travers des salles communes, ateliers ou buanderies, dans le but de créer des lieux de rencontre et de service entre voisins, tout en optimisant l'espace.

Anticipation foncière : un atout pour un bon rapport qualité/prix

Rendre cette offre qualitative accessible au plus grand nombre a constitué un enjeu majeur. Cela a été en partie permis par une maîtrise foncière précoce. La ZAC des Sècheries a été créée en 2003, mais les premières constructions n'ont démarré que vers 2012-2013. L'achat du terrain par la collectivité plusieurs années avant le début des opérations a permis de proposer des logements à des prix maîtrisés, bien en deçà des coûts qui auraient été engendrés par une acquisition foncière au moment de la construction.



Regards actuels des gestionnaires et concepteurs

La difficile appropriation des locaux communs

L'ambition de créer du lien social à travers des espaces partagés s'est heurtée à la complexité de leur gestion au quotidien. Plusieurs tentatives d'appropriation collective de ces locaux ont échoué. Les raisons sont multiples :

- **Des règles d'usage floues** : sur l'îlot Green Park, par exemple, des locaux collectifs avaient été prévus, mais des problèmes de gestion, notamment pour l'accès aux clés, ont empêché leur utilisation effective.
- **Des désaccords internes entre propriétaires** : le cas de la résidence Origami est emblématique avec son local commun pensé comme un studio d'appoint de type « chambre d'amis ». La question de la répartition équitable de son utilisation (notamment pendant les périodes de forte demande comme les fêtes de fin d'année) s'est avérée insoluble. Face à ce blocage, le local a finalement été vendu comme un studio classique. Une proposition alternative pour créer une grande salle commune a également été rejetée lors du vote en assemblée générale, en raison du poids des propriétaires-bailleurs, moins enclins à financer des charges supplémentaires que les propriétaires-occupants. Cet épisode a mis en lumière un rapport de force non anticipé entre les différents types de résidents et ce malgré la présence de *deux degrés* comme médiateur.

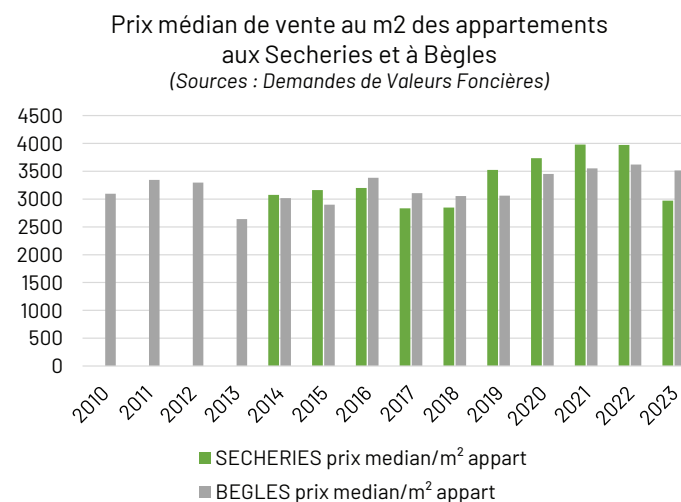
Des ambitions environnementales limitées

Bien que le quartier profite d'une forte présence végétale et d'une attention portée à l'environnement, les **performances énergétiques des bâtiments** et le recours à des **matériaux biosourcés** n'ont pas fait l'objet d'une démarche d'anticipation particulière et visaient à répondre aux normes en vigueur de l'époque (RT2005) et non à les dépasser. À cette période, l'ambition se focalisait davantage sur le renouvellement urbain que sur l'innovation technique. Avec le recul, l'absence de ces dimensions est perçue comme un axe qui aurait pu être amélioré.

La question de la valeur et de la plus-value

La maîtrise foncière précoce (2002) a permis de commercialiser des **logements neufs à des prix attractifs** pour les premiers accédants. Cependant, le projet n'intégrait pas de mécanisme durable pour réguler les prix à la revente. Ainsi, en l'absence d'encadrement spécifique, les logements ont ensuite été revendus au prix du marché, sans que l'avantage initial lié à l'acquisition du foncier en amont ne bénéficie aux ménages suivants.

L'analyse des Demandes de Valeurs Foncières (DVF) met en évidence une évolution fluctuante du prix au m² aux Sècheries par rapport à la moyenne communale de Bègles. Entre 2014 et 2023, le prix au m² a dépassé, à six reprises sur neuf années comparées, le prix moyen constaté sur l'ensemble de Bègles.





Cheminement piéton pour accéder à la résidence Origami © a'urba



Coursives de la résidence Origami © a'urba



Façade de la résidence Les Carrelets © a'urba

Perceptions des usagers aujourd'hui

Une architecture appréciée et une densité jugée équilibrée

L'architecture globale du quartier est très largement plébiscitée. Les habitants apprécient particulièrement les **cheminements piétons végétalisés** entre les immeubles (94 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits), la **hauteur des bâtiments est considérée comme modérée** (88 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits - à noter que la hauteur moyenne des bâtiments est de **9,6 m** -) et l'**absence de clôture au profit de haies végétales ou talus plantés** (79 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits). Un résident salue d'ailleurs cette conception : *« Pour le végétal, bravo aux architectes paysagistes, belle diversité végétale, c'est agréable et reposant... un petit air de campagne ».*

Cette perception positive se reflète dans l'avis sur la densité du quartier : plus des deux tiers des habitants (68 %) la jugent *« moyennement dense et bien équilibrée »*. Seuls 6,3 % la considèrent *« trop dense »*, confirmant la réussite d'un urbanisme qui a su concilier formes bâties et perception de la densité.

« La hauteur des immeubles est très bien, on ne se sent pas écrasé. »

« Résidences de 3 étages max, très bien. »

Enfin, certains points restent sujets à débat, notamment concernant les matériaux de façades (38 % des habitants sont peu ou pas du tout satisfaits) et le traitement des vis-à-vis (26 % des habitants sont peu ou pas du tout satisfaits). Comme le soulignent certains commentaires, *« les matériaux des balcons vieillissent mal »* et *« le vis-à-vis avec les voisins d'en face est un peu dérangeant »* malgré l'absence d'ajout de brises-vues afin de cacher les vis-à-vis.

Satisfaction des logements par résidence

La majorité des résidents se déclare globalement **satisfait de leurs logements**. Les résidences Les Carrelets, Origami et Green Park se distinguent particulièrement, avec plus de 84 % de répondants satisfaits ou très satisfaits. Certaines résidences, comme Arborea, Kallistos, Les petits ruisseaux et Green Village, présentent une part plus importante de résidents insatisfaits, allant de 10 % à 16,7 % pour le « peu satisfait » et le « très insatisfait ». Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, car chaque résidence ne compte en moyenne qu'une dizaine de répondants. Le nombre trop faible de réponses pour Olbia et Tempo ne permet pas de tirer de conclusions fiables.

Une satisfaction globale très élevée concernant le logement...

Les habitants se montrent très satisfaits des qualités spatiales et du confort de leur logement. La promesse initiale de logements lumineux et bien agencés semble tenue, plusieurs habitants qualifiant leur logement d'*« agréable et fonctionnel »* ou encore de *« très lumineux et spacieux »*.

- **Luminosité** : 90 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits.
- **Disposition des pièces** : 94 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits.
- **Volumes** : 89 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits.
- **Paysage depuis les fenêtres** : 86 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits.

... mais une vigilance concernant le confort d'été et acoustique

Si la satisfaction est globale, deux points ressortent comme moins performants :

- **Le confort thermique d'été** : c'est le point le moins satisfaisant, avec 40 % de résidents peu ou pas du tout satisfaits. Ce chiffre interroge sur l'adaptation des bâtiments aux vagues de chaleur de plus en plus fréquentes.
- **Le confort acoustique** : 23 % des habitants s'en déclarent peu ou pas satisfaits, suggérant des nuisances sonores internes (entre logements) ou externes.

Les matériaux utilisés dans le logement reçoivent également un accueil plus mitigé (63 % des habitants sont satisfaits ou très satisfaits). Les commentaires sont éloquents sur ce point : *« On entend tout ce que font les voisins du dessus »*, *« Des bâtiments [...] mal isolés (thermiquement et acoustiquement). »*, ou encore *« Le bruit est une vraie nuisance, que ce soient les bruits de la rue [...] ou le bruit des voisins »*.

Les annexes fonctionnelles : des équipements appréciés lorsqu'ils existent

La **présence de garages pour vélos est importante**, 75 % des répondants déclarant en disposer, de même que les rangements à l'intérieur des logements, signalés par 55 % des habitants. En revanche, seuls 23 % des répondants disposent d'un cellier, d'un box ou d'une cave, et 11 % d'un emplacement pour poussette, ce qui montre que ces espaces ne sont pas systématiquement prévus. Ces annexes fonctionnelles, lorsqu'elles existent, sont majoritairement appréciées des habitants.

Un faible recours à l'évolutivité des logements

Seulement 3 répondants sur 80 déclarent habiter dans des **logements évolutifs** et une seule personne indique avoir fait évoluer son logement pour ajouter une pièce. Les entretiens avec les concepteurs ont souligné que le caractère évolutif des logements a souvent été proposé sous forme d'option lors de l'achat.

Les locaux partagés : une offre présente mais limitée

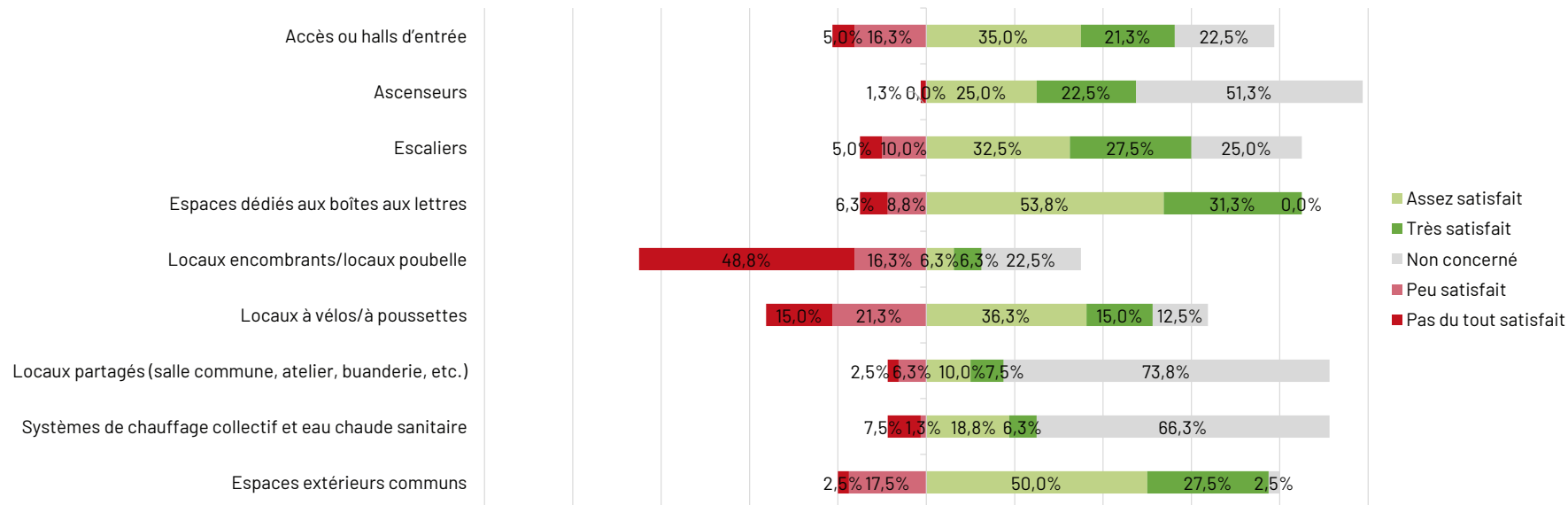
Bien que la mutualisation ait constitué un pilier du projet, **seuls 12,5 % des habitants déclarent utiliser les espaces partagés** (salles communes, ateliers, ludothèque, bricothèque, etc.). Parmi ces rares usagers, la quasi-totalité (9 répondants sur 11) se dit satisfaite de leur gestion. Néanmoins, plusieurs difficultés sont signalées à propos de la salle commune des Carrelets : son accès se fait uniquement par le local à vélos du bâtiment A, ce qui en complique l'utilisation ; son dimensionnement est jugé insuffisant ; enfin, la présence d'une seule clé restreint encore davantage son accessibilité. Un habitant met en avant une *« salle commune inaccessible et non pensée. »*.

Les espaces extérieurs : un bilan positif

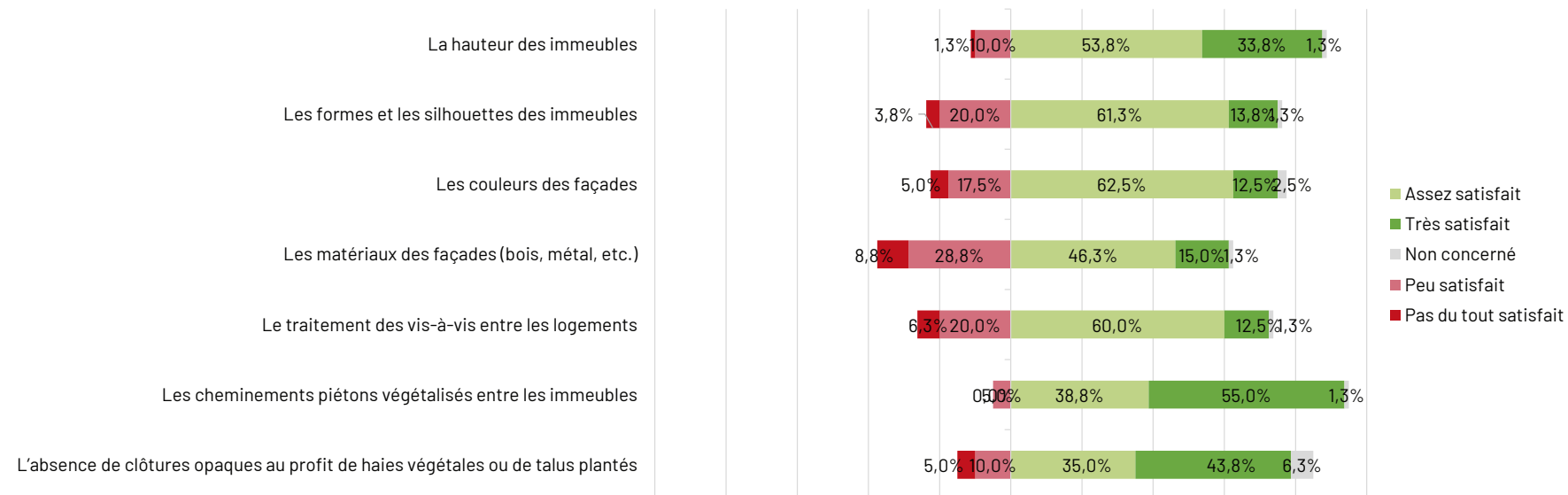
57 % des habitants déclarent disposer d'un jardin ou d'une terrasse (surface extérieure au niveau du sol) et 55 % d'un balcon (surface extérieure surélevée). La **promesse d'un espace extérieur** systématique, pensé comme une véritable pièce supplémentaire, semble **entièrement refléter les volontés du Cahier Fondateur**. Les habitants le confirment en s'exprimant ainsi : *« Balcon, très agréable, est une pièce de vie supplémentaire. »* ou encore *« Il est vrai que nous possédons des terrasses qui ne servent à rien vu qu'on ne peut en profiter à cause des nuisances sonores et olfactives. »*.



Les équipements communs de votre immeuble sont-ils satisfaisants ?



Appréciez-vous l'architecture, les formes des immeubles du quartier ?





Résidence de Green Village © a'urba



Vue depuis une coursive vers l'extérieur © a'urba



Accès individuel depuis un petit jardin © a'urba

PARTIE 4 Un cadre paysager emblématique et une nature prédominante

Attentes initiales du projet

Dès sa genèse, le projet urbain des Sècheries s'est articulé autour d'une **forte ambition paysagère, en rupture avec les schémas d'aménagement plus classiques**. Les objectifs fondateurs visaient à **intégrer l'habitat dans un environnement naturel préexistant et valorisé**. Le groupement de maîtrise d'œuvre réunissait l'agence de paysagistes Trouillot & Hermel, l'architecte-urbaniste Alain Charrier et le bureau d'études techniques Ingérop.

Les intentions initiales partagées par les concepteurs étaient claires :

- **Créer un « parc habité »** : l'idée maîtresse était de concevoir le quartier comme un prolongement direct du parc de la Mairie, en s'appuyant sur les usages et les cheminements informels déjà présents sur le site, tels que les « chemins de chèvres ». L'objectif était d'offrir un cadre de vie où l'on habiterait « un immeuble de maisons dans le parc de la Mairie ».
- **Maîtriser la place de la voiture pour valoriser les espaces ouverts et la qualité de vie** : une volonté forte était de réduire l'emprise automobile afin de libérer de l'espace pour le végétal, les cheminements doux et les usages récréatifs.
- **Garantir l'intimité tout en favorisant le partage** : le projet visait à préserver l'intimité des logements, notamment en rez-de-chaussée, par rapport à l'espace public, tout en offrant des espaces partagés et en anticipant les potentiels conflits d'usage.

Une végétalisation anticipée et contextualisée

Pré-verdissement : l'un des choix les plus innovants a été de planter la trame végétale structurante avant la construction des bâtiments, afin d'assurer une maturité paysagère dès la livraison. Cette démarche, peu courante à l'époque, a nécessité une forte anticipation : le plan masse du quartier a été figé en amont, et les plantations (650 arbres au total) ont été réalisées avant le démarrage des travaux de construction.

Des contraintes pédologiques prises en compte : les études de sol ont révélé une forte salinité, héritée de l'histoire industrielle du site. Deux types de plantations ont ainsi été testés dans le cadre d'une expérimentation : une palette d'essences halophiles (tolérantes au sel), inspirée des milieux littoraux et une palette plus traditionnelle. Les résultats de cette expérimentation triennale ont été jugés concluants pour les deux typologies de palettes, permettant une végétalisation adaptée et résiliente.



Talus planté marquant la limite de propriété © a'urba



Mobilier du jardin Le Verger © a'urba

Une prise en compte de la biodiversité existante :

les arbres remarquables présents sur le site ont été conservés, notamment les cèdres et un micocoulier situé à proximité du parking. La préservation de ce dernier a nécessité des adaptations structurelles spécifiques du parking afin de protéger son système racinaire.

Des aménagements au service des usages

Les aménagements, le mobilier et les revêtements ont été pensés comme des éléments à part entière de la qualité de vie et de l'ambiance paysagère du quartier.

Des venelles douces et qualitatives : la présence de la voiture a été volontairement limitée, notamment grâce au parking étagé qui centralise le stationnement et permet ainsi de réduire le nombre de voies circulées. Le quartier est majoritairement composé de venelles réservées aux piétons et aux cyclistes, avec quelques zones ponctuelles de dépose-minute accessibles aux véhicules motorisés. Les revêtements, en béton balayé, offrent une qualité sobre mais soignée, commune à l'ensemble du quartier.

Des « stations vertes » comme lieux de sociabilité :

trois « stations vertes » jalonnent le quartier ; ces espaces publics sont conçus comme des lieux de pause, de jeu, de pique-nique ou de rencontre. Le mobilier, conçu spécifiquement pour le site par le paysagiste Paul Trouillot, associe bois et métal.

Un éclairage raisonné et innovant : pour répondre aux exigences réglementaires en matière d'éclairage, notamment en raison de la distance importante entre les bâtiments et le stationnement centralisé dans le parking étagé, des candélabres à détection ont été installés. Ce dispositif permet de limiter l'impact énergétique et

lumineux tout en garantissant la sécurité : un éclairage permanent de 7 lux est maintenu, porté à 20 lux lorsqu'une présence est détectée.

Préserver l'intimité tout en favorisant le vivre-ensemble

L'un des principes fondateurs du projet était de concilier l'intimité résidentielle et vie collective.

La gestion des rez-de-chaussée par le paysage : pour préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée, tout en évitant des ruptures trop marquées avec l'espace public, des talus et merlons ont été aménagés. Cette approche a également permis de gérer les déblais/remblais sur place, limitant les coûts et les impacts liés à l'évacuation des terres polluées. Le relief ainsi créé contribue également à l'identité paysagère du quartier.

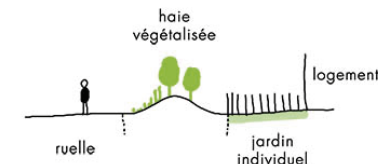
Une palette végétale pour la qualité d'usage : les essences retenues pour les plantations participent à cette mise à distance. De nombreuses plantes persistantes assurent un écran végétal toute l'année, tandis qu'une diversité saisonnière permet une évolution perceptible du paysage au fil des mois.

Une cohérence d'ensemble imposée aux opérateurs privés

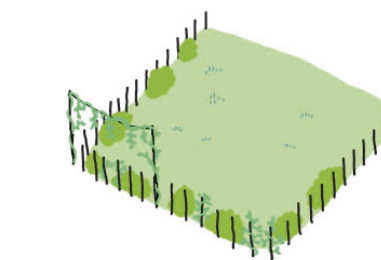
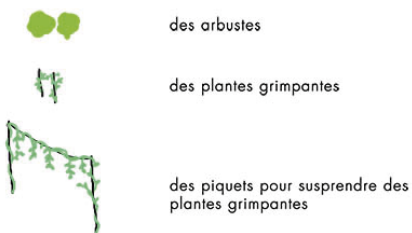
Une grande partie des espaces extérieurs se situe sur du foncier privé et relève donc d'une conception et gestion privée. Afin d'assurer une harmonie visuelle à l'échelle du quartier, plusieurs éléments sont imposés aux promoteurs pour l'aménagement de leurs espaces extérieurs : la palette végétale, le mobilier de pause, le revêtement en béton balayé des venelles, les candélabres, la mise à distance via des merlons ainsi que le maintien d'espaces permettant des appropriations futures par les habitants.

Préservez votre intimité

Un système de merlons et haies végétalisées vous isole de la rue.



Si besoin, vous pouvez épaissir cette haie chez vous en rajoutant :



© deux degrés

Regards actuels des gestionnaires et concepteurs

Avec le recul, les concepteurs et acteurs du projet des Sècheries dressent un bilan globalement positif, soulignant à la fois des réussites significatives et des axes d'amélioration. Leur regard, nourri par plusieurs années d'usages et d'exploitation, met en lumière l'originalité du projet et ses enjeux de gestion dans le temps.

Une végétalisation ambitieuse saluée

La stratégie de **pré-verdissement du site est unanimement reconnue** comme une réussite majeure. Elle a permis d'offrir dès la livraison une qualité paysagère aboutie, contribuant fortement à l'identité du quartier. Seulement 5 % des arbres n'ont pas survécu (en raison de travaux, de choix de sujets inadaptés ou d'un suivi insuffisant). Comme le résume Alain Charrier : « *Le vieillissement du quartier est très positif grâce à la végétalisation massive.* »

Seul point de regret évoqué par le paysagiste Paul Trouillot : l'absence d'un système plus abouti de récupération et de valorisation des **eaux pluviales**, que ce soit pour les sanitaires ou l'arrosage des espaces verts.

Un composition des espaces verts en mutation

Si la conception paysagère était ambitieuse, la gestion dans le temps a connu une **évolution**, notamment pour les strates basses. La végétation d'origine, particulièrement des vivaces, a diminué au profit d'un enherbement spontané. Le résultat est un **paysage plus naturel**, qui **s'entretient plus facilement** et à moindre coût.

Une gestion conforme aux prévisions

Les modalités de gestion des espaces verts sur le domaine public sont conformes au plan initial, établi dès la phase de conception afin d'**anticiper les coûts et techniques d'entretien futurs**. Aujourd'hui, les interventions réalisées, programmées une à deux fois par

mois, consistent principalement en des opérations de tonte, de fauche et de taille des arbustes (de novembre à février). Le volume annuel d'entretien des espaces verts sur le domaine public varie ainsi entre 600 et 700 heures, ce qui est jugé cohérent pour un site de cette nature. Il convient toutefois de souligner qu'une **grande partie des espaces verts se trouve sur des terrains privés**, donc sous gestion privée.

Une gestion fine de l'intimité, sans clôtures

La mise à distance des rez-de-chaussée a été pensée par le biais de **talus paysagers**, évitant ainsi le recours aux clôtures privatives. Cette absence de clôtures, d'abord sujette à débat, a fait l'objet d'une médiation avec Deux Degrés et d'une explication du concept de la part du paysagiste Paul Trouillot. Un test de deux ans avait été proposé, avec la possibilité d'installer des clôtures si l'expérimentation échouait. Finalement, cette **solution a été bien acceptée**, et le quartier est resté sans clôtures. Cependant, du point de vue des gestionnaires, **l'entretien des talus reste complexe** : les plantes y souffrent plus fréquemment de dessèchement, et les pentes sont exposées au ravinement, rendant les interventions plus délicates.

Une propreté bien assurée, à l'exception des bornes

La propreté du quartier est assurée sur le domaine public par deux interventions hebdomadaires, effectuées les lundis et jeudis. Celles-ci incluent le piquetage et la vidange des corbeilles. En 2024, cela a représenté 685 heures d'intervention pour 105 passages, permettant la collecte de 5,1 tonnes de déchets. Toutefois, les prestataires – la gestion étant externalisée et non réalisée en régie – n'interviennent pas autour des bornes enterrées souvent encombrées, situées sur le domaine privé.

Le système de **bornes enterrées mutualisées**, conçu à l'origine pour réduire l'impact visuel des dispositifs de collecte, constitue aujourd'hui le principal **élément négatif** relevé par les acteurs :

- La **mutualisation** entre résidences crée de la confusion : les usagers se rendent à la borne la plus proche, sans toujours savoir laquelle leur est attribuée.
- Toutes les bornes sont situées sur le **domaine privé** (propriété bailleurs et copropriétés), ce qui complexifie leur gestion, notamment lors des renouvellements de contrat.
- La collecte, effectuée par les services de Bordeaux Métropole, est malheureusement entravée par des actes d'incivilité, se traduisant par le **dépôt d'encombrants** (meubles, matelas, etc.) autour des bornes. Pour des raisons de sécurité, le grutage ne peut être effectué si des déchets sont posés sur la plateforme, ce qui entraîne des reports de collecte et une accumulation de déchets.

Face à ces difficultés, plusieurs scénarii sont actuellement envisagés pour améliorer la gestion des déchets :

- Le remplacement des bornes enterrées par des bacs roulants aériens ;
- Le transfert de la gestion des équipements à Bordeaux Métropole, comme cela a été fait dans le quartier Ginko à Bordeaux ;
- L'adoption de bornes semi-enterrées, comme à Bègles Plage, qui permettent une collecte plus souple. En effet, ce système permet la collecte même si des déchets sont présents autour, car seul le conteneur intérieur est soulevé, et non la plateforme.

Perceptions des usagers aujourd'hui

L'enquête menée auprès des habitants confirme la satisfaction des usagers d'habiter dans un quartier paysager. Cependant, cette perception positive est ternie par des problématiques récurrentes liées à la gestion quotidienne.

Le « parc habité », une promesse tenue

Une majorité de répondants (65 %) estiment que la définition de « parc habité » correspond à leur vécu. **L'omniprésence du végétal est plébiscitée** : « *On se croirait en vacances, grâce à la proximité du lac, des espaces végétalisés* ». Les habitants apprécient la qualité de la végétation et fréquentent les jardins aménagés : près des trois quarts (74 %) s'y rendent au moins plusieurs fois dans l'année. Les usages principaux sont familiaux et de détente : jouer avec les enfants (22 % des usagers), promener son chien (18 %) ou se reposer (18 %). Enfin, 13 % déclarent utiliser les jardins partagés du quartier.

« Pour les espaces végétalisés, continuez dans ce sens : c'est agréable de vivre dans un cadre verdoyant. »

« Pour le végétal, bravo aux architectes paysagistes : belle diversité végétale, c'est agréable et reposant... un petit air de campagne. »

« Nous avons eu un coup de cœur pour ce quartier dès que nous y avons posé les pieds, notamment l'allée des Francs, qui nous avait époustouflés par sa verdure. »

Les bornes enterrées, une problématique centrale

Ce sujet apparaît comme le principal point de faiblesse, avec 75 % des répondants qui sont peu ou pas du tout satisfaits. La **gestion des déchets** suscite des **insatisfactions**. De très nombreux résidents dénoncent des dépôts sauvages récurrents aux abords des bornes enterrées, transformant les lieux en « *déchetterie* » ou « *dépotoir* ». Les bornes sont jugées insuffisantes et « *qui débordent systématiquement* », ce qui dégrade fortement l'image du quartier : « *la gestion des déchets gâche la beauté du quartier* ».

Un mobilier urbain qui vieillit avec le temps

Si le **mobilier est apprécié** (81 % des habitants sont satisfaits ou très satisfaits), plusieurs habitants signalent un vieillissement prématuré du mobilier. Un répondant note que le « *mobilier en bois qui se détériore* » ou qui « *s'abîme* ». D'autres mettent en avant une « *gestion avec un karcher qui détériore le mobilier en bois* ».

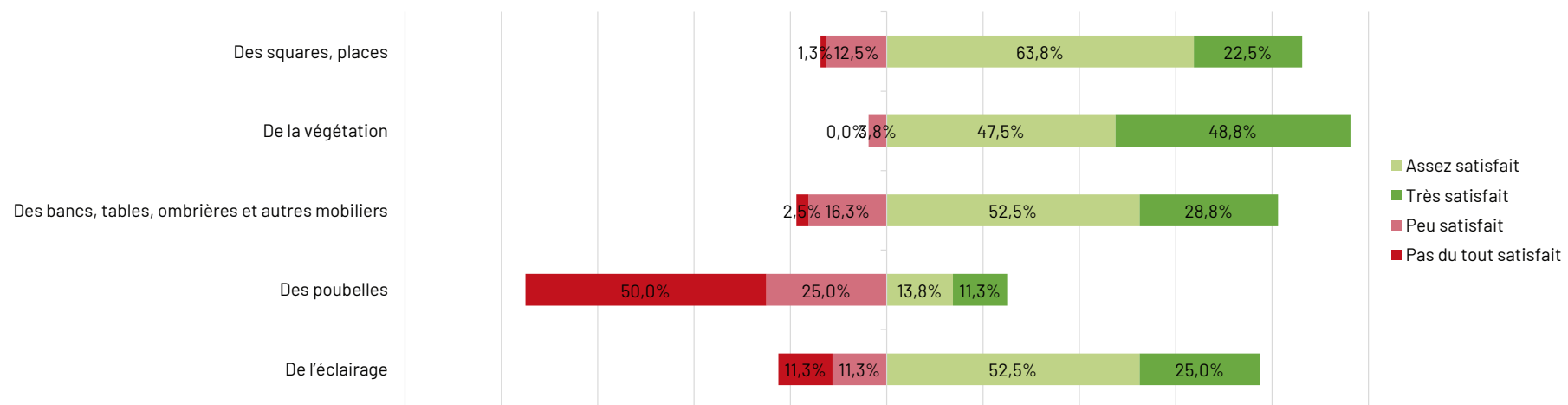
Des divergences : un quartier à la fois trop ou pas assez entretenu ou éclairé

Bien que **très satisfaisant** (73 % des habitants sont satisfaits ou très satisfaits), l'éclairage public est parfois jugé insuffisant, notamment la nuit, créant un sentiment d'insécurité.

L'entretien des espaces verts est très largement apprécié, (96 % des répondants sont satisfaits ou très satisfaits) mais quelques voix s'élèvent pour critiquer une végétation parfois trop dense ou envahissante, un manque d'entretien ponctuel ou au contraire, un entretien excessif (« *végétation parfois trop dense depuis deux ans* » ou encore « *rasés tous les 15 jours* »).

En conclusion, la vision originelle d'un « parc habité » apparaît comme une **réussite largement reconnue**, tant par les habitants que par les acteurs du projet. Ce cadre de vie qualitatif, porté par une ambition paysagère affirmée, s'est concrétisé dans les usages du quotidien. Néanmoins, certains enjeux de gestion, en particulier liés aux déchets, demeurent fragiles.

Concernant le reste de l'espace public du quartier et son mobilier, êtes-vous satisfait :



Promenade dans le parc de Sècheries © a'urba



Jardin de La Morue Noire © a'urba










Mobilier en bois extérieur © a'urba



Bornes enterrées avec les encombrants disposés sur le côté © a'urba

Les Sècheries, un parc habité convivial ouvert au public



-  Limite public / privé
-  Jardins publics
-  Mobilier de pose (banc, table, transat...)
-  Bacs enterrés
-  Terrain de pétanque
-  Bowl (module skate-park)
-  Potager

PARTIE 5 Une mobilité active au cœur du projet à concilier avec la place de la voiture

Attentes initiales du projet

La conception des Sècheries repose sur un parti-pris fort : réduire la place de la voiture au profit des mobilités douces et d'un cadre de vie paysager et apaisé. Cette ambition s'est traduite par des choix structurants, notamment la création d'un parking étagé mutualisé au centre du quartier et un maillage de venelles piétonnes.

Le parking mutualisé : une réponse à plusieurs enjeux

Plutôt que de construire des parkings en sous-sol coûteux, de stériliser les rez-de-chaussée, de multiplier les places en surface et de créer une infrastructure viaire desservant chaque îlot, le choix s'est porté sur un parking étagé unique et mutualisé. Les objectifs étaient multiples :

- **Limiter l'emprise au sol pour les véhicules** : concentrer le stationnement dans un seul bâtiment a permis de libérer un maximum d'espace pour les cheminements piétons et les espaces verts.
- **Réduire les coûts de construction** : la solution du parking en superstructure était plus économique que des parkings souterrains dans chaque îlot.
- **Favoriser la mutualisation** : l'idée était de limiter le nombre total de places construites en comptant sur le foisonnement des usages (résidents, visiteurs, actifs).
- **Intégrer une ambition de réversibilité** : le parking a été conçu pour pouvoir évoluer. Avec une hauteur sous plafond importante, les étages peuvent à terme être transformés en bureaux ou en logements si le besoin en stationnement venait à diminuer.

Les caractéristiques du parking

La maîtrise d'ouvrage du parking a été déléguée à **MetPark**. Ce bâtiment en superstructure de 405 places a été réalisé entre novembre 2014 et février 2016. Les façades ouvertes et le rez-de-chaussée de grande hauteur ont été pensés pour pouvoir accueillir des événements de quartier, comme des marchés, une idée qui s'est cependant peu concrétisée à ce jour. Un local à vélos sécurisé a également été aménagé en pied de bâtiment.

Un contrat spécifique : l'amodiation

La commercialisation des places s'est faite via un **contrat d'amodiation**, une pratique désormais courante dans les opérations d'aménagement urbain. Il s'agit d'une cession temporaire de droits d'usage sur une longue durée, fixée ici à 20 ans. Concrètement, l'acquéreur d'un logement achète en même temps, un droit d'usage pour une place de parking pour deux décennies. Il est également soumis à des charges annuels. À l'issue de cette période, le contrat prend fin et l'utilisateur peut alors souscrire un abonnement classique. Ce montage, géré par MetPark, visait à assurer le financement et la gestion de l'équipement sur le long terme.

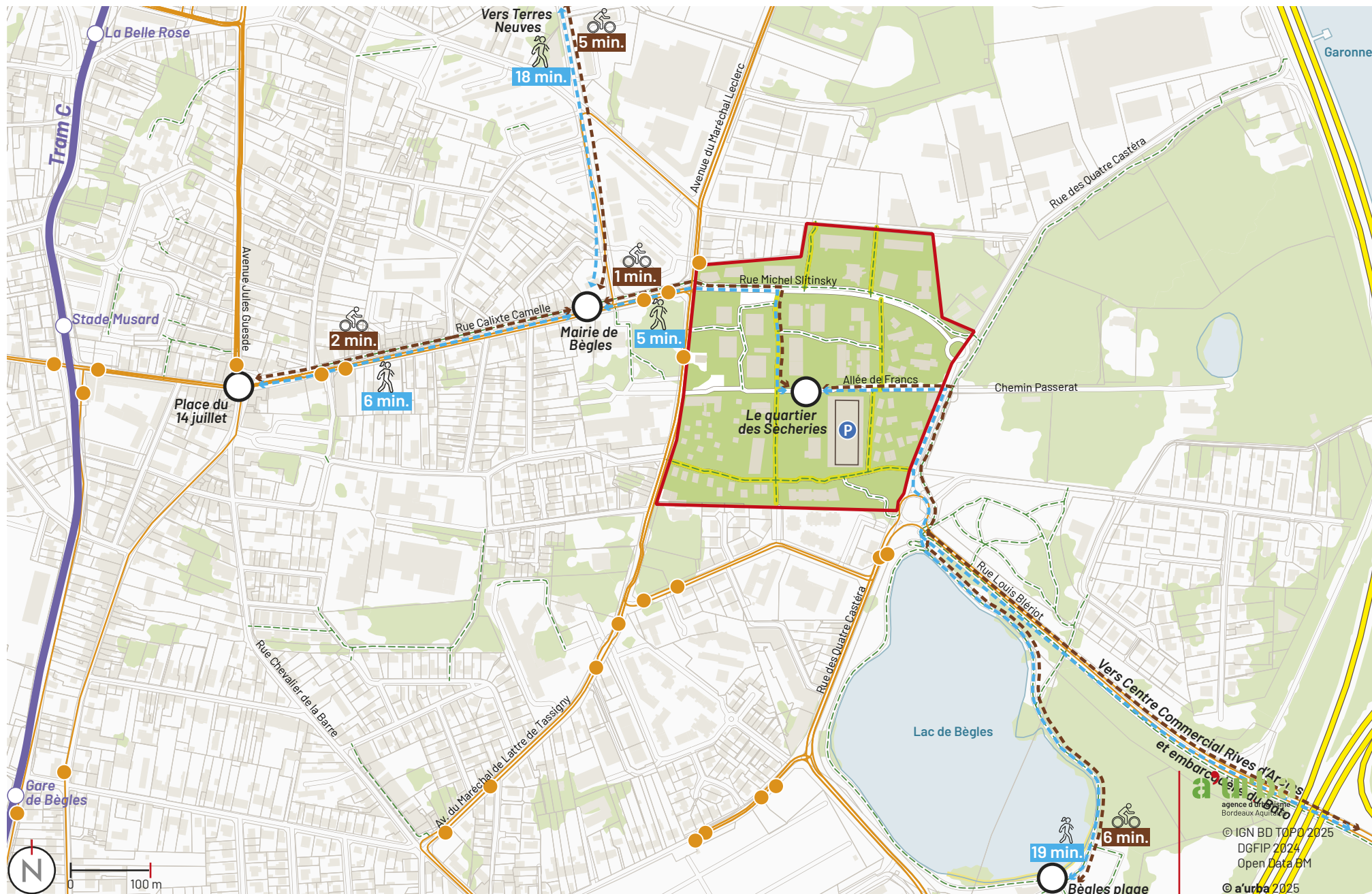
Les venelles : un réseau dédié aux mobilités douces

À l'exception de l'allée de Franc (qui dessert le parking) et de la rue Michel Stitinsky qui prennent l'apparence de rues « classiques » en enrobé, le quartier est organisé autour d'un **réseau de venelles**. Leur revêtement en béton balayé marque une rupture avec l'asphalte routier. Certaines venelles restent ponctuellement accessibles aux voitures pour les opérations de déchargement, avec la présence d'emplacements « dépose-minute ». Toutefois, leur tracé en zigzag est conçu pour limiter la vitesse et la présence de rambardes basses en bois empêche le stationnement. D'autres venelles sont exclusivement réservées aux piétons et aux vélos.

Un quartier bien relié à son environnement

Le maillage en modes doux se prolonge au-delà du quartier des Sècheries. Des aménagements cyclables (dont Réseau Vélo Express métropolitain) et piétonniers sécurisés assurent une **continuité vers plusieurs points d'intérêt proches** : la place du 14 Juillet, la mairie, le centre commercial Rives d'Arcins (et son nouvel embarcadère du Bato), le musée de la Création Franche, la maison municipale de la musique, la bibliothèque ou encore Bègles Plage. Par ailleurs, le quartier bénéficie de la proximité de la ligne C du tramway, avec l'arrêt Stade Musard situé à quinze minutes à pied. Il est également desservi par les lignes de bus 73 et 35, renforçant son accessibilité.

Les Sècheries, modèle de mobilité douce et quartier connecté à son environnement



Les grands principes des Sècheries

9 hectares

350 logements

1 parking collectif

Au départ, il y a le parc des Sècheries, avec ses arbres remarquables.



Et ses corridors écologiques.



Puis des «immeubles de maison» avec un maximum d'espaces verts.



- un espace extérieur
- une entrée directe depuis la rue

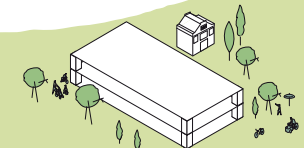


L'objectif : créer un quartier ouvert, vert, mais garantissant l'intimité nécessaire à chacun.

Si chaque ménage garait sa voiture en bas de son immeuble, vous imaginez bien ce que cela pourrait donner :



C'est pour cela qu'un parking de 415 places, permettant de conserver les espaces verts, a été construit.



© Deux Degrés

- Voie verte
- Pistes cyclables
- Temps de parcours à pied
- Temps de parcours à vélo
- Ligne Tramway
- Arrêt Tram
- Ligne de bus
- Arrêt Bus
- Réseau viaire
- Parking
- Site d'étude
- Zone de végétation
- Bati
- Parcellaire
- Réseau hydrographique



Cheminement sur lequel la circulation des voitures des résidents est autorisée uniquement au pas © a'urba

Regards actuels des gestionnaires et concepteurs

Si les principes fondateurs de la mobilité aux Sècheries sont salués, leur mise en œuvre a généré des tensions importantes, notamment autour du parking, qui a cristallisé de nombreux mécontentements et a révélé des complexités inattendues.

L'amodiation : une source majeure d'incompréhension et de conflits

Le montage juridique et financier du parking a été le principal point de friction. Le **principe de l'amodiation a été mal expliqué et mal compris** par les opérateurs et acquéreurs. Beaucoup d'habitants ont découvert tardivement les charges annuelles, venant s'ajouter à l'achat de la place. De plus, ces charges sont indexées sur l'indice du coût de la construction, qui a fortement augmenté depuis l'enchaînement des crises sanitaires et économiques.

Ce manque de clarté a nourri un sentiment d'injustice et a conduit l'association de résidents à lancer des procédures judiciaires contre le gestionnaire, procédures qui n'ont pris fin qu'en 2024.

Fonctionnement et usages du parking

En juin 2025, le parking est principalement utilisé par les résidents via les contrats d'amodiation (~473) et quelques abonnements mensuels (~18). La fréquentation horaire par des visiteurs extérieurs reste faible. Le chiffre d'affaires repose donc quasi exclusivement sur les amodiations.

Les acteurs notent que malgré les craintes initiales, le taux d'occupation est bon. Cependant, des **projets de services complémentaires** (casiers connectés, animations) proposés par MetPark n'ont pas abouti, et les quelques **événements organisés** (cours de yoga, courses) sont jugés **insuffisants** par les habitants qui estiment que le gestionnaire ne remplit pas ses engagements en matière d'animation. De plus, la végétalisation suspendue sur le dernier niveau extérieur, prévue au contrat, n'est plus entretenue.

Une autorégulation du stationnement dans le quartier

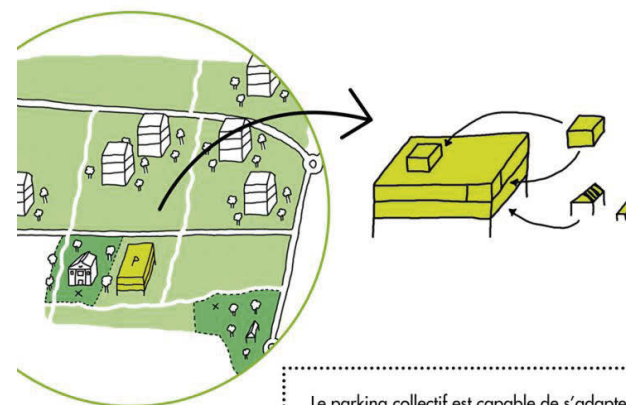
L'absence de stationnement longue durée en voirie et le design des venelles limitent efficacement le stationnement sauvage. Ce principe est renforcé par une forme d'**autorégulation citoyenne** : l'association de quartier et les voisins vigilants n'hésitent pas à publier des photos ou à apposer des avertissements sur les véhicules mal garés, agissant comme une sorte de « police de proximité ».

Enfin, l'accès pour les véhicules d'entretien (propreté, espaces verts) ne pose pas de problème majeur, les services utilisant des véhicules de petit gabarit adaptés à l'étroitesse des voies.

Le 2^e niveau du parking sera vide dimanche, on en fait quoi ?

Un vide-greniers avec une super vue sur le quartier ?

Une initiation au roller ?



Le parking collectif est capable de s'adapter aux demandes des usagers. Il pourra accueillir des locaux professionnels, des logements. Des fêtes de quartier pourront s'organiser au rez-de-chaussée.

© deux degrés



Entrée du parking Metpark © a'urba



Dernier étage du parking Metpark © a'urba



Venelle en béton © a'urba

Perceptions des usagers aujourd'hui

L'enquête habitants et les entretiens menés sur le terrain confirment ce bilan contrasté : si la qualité des aménagements pour les modes doux est plébiscitée, la gestion du stationnement est un irritant majeur.

Des pratiques modales encore dominées par la voiture

Malgré la conception du quartier, **la voiture reste le mode de déplacement principal pour les résidents**, 61 % des ménages l'utilisent pour leurs déplacements quotidiens. Le vélo arrive en seconde position avec une part modale élevée de 44 %, signe du succès des aménagements cyclables. La marche (35 %) et les transports en commun (25 %) complètent le tableau¹.

Le recours important à la voiture s'accompagne de problèmes de **vitesse excessive** et de trafic de transit. De nombreux résidents dénoncent le comportement des automobilistes sur les axes ouverts à la circulation, comme l'allée de Franc, la rue Michel Slitinsky et l'allée Boyer. Ils se plaignent d'une « *vitesse excessive* » et d'un trafic « *trop engorgé avec la sortie rocade empruntée massivement* », créant un sentiment d'insécurité. Des demandes pour plus de contrôles de vitesse sont fréquentes.

Le stationnement automobile : des retours négatifs

La satisfaction diminue lorsqu'il s'agit du **stationnement automobile**. C'est le sujet le plus critiqué par les habitants : 59 % des répondants se déclarent insatisfaits ou très insatisfaits du stationnement voiture. Les habitants jugent le tarif « *extrêmement cher* » et « *excessif pour la qualité du parking* », pointant également des problèmes d'entretien. La gestion globale est souvent remise en cause, certains demandant un « *système différent de place de parking* ».

De plus, certains habitants signalent la présence de véhicules occupant les places d'arrêt minute ou stationnant de manière **sauvage**, allant parfois jusqu'à « *arracher les poteaux de protection pour se garer* ».

Perception et usages divergents du parking existant

Une demande marquée pour une **offre supplémentaire** : 54 % des répondants souhaitent la création de nouvelles places de parking. Ce ressenti contraste avec les observations du gestionnaire du parking en ouvrage, qui indique un taux de remplissage partiel, notamment sur le **toit-terrasse peu utilisé en raison de son exposition aux intempéries**. Un habitant souhaiterait « *[...] couvrir le dernier étage du parking MetPark* ». Cette divergence entre perception et usage réel souligne un enjeu de praticité et de confort.

En parallèle, les habitants se montrent ouverts à une **évolution des usages** du parking : 35 % souhaiteraient y voir accueillir des événements ou des services, tandis que 10 % aimeraient qu'il puisse accueillir des locaux à vocation professionnelle.

Des alternatives à la voiture bien notées mais perfectibles

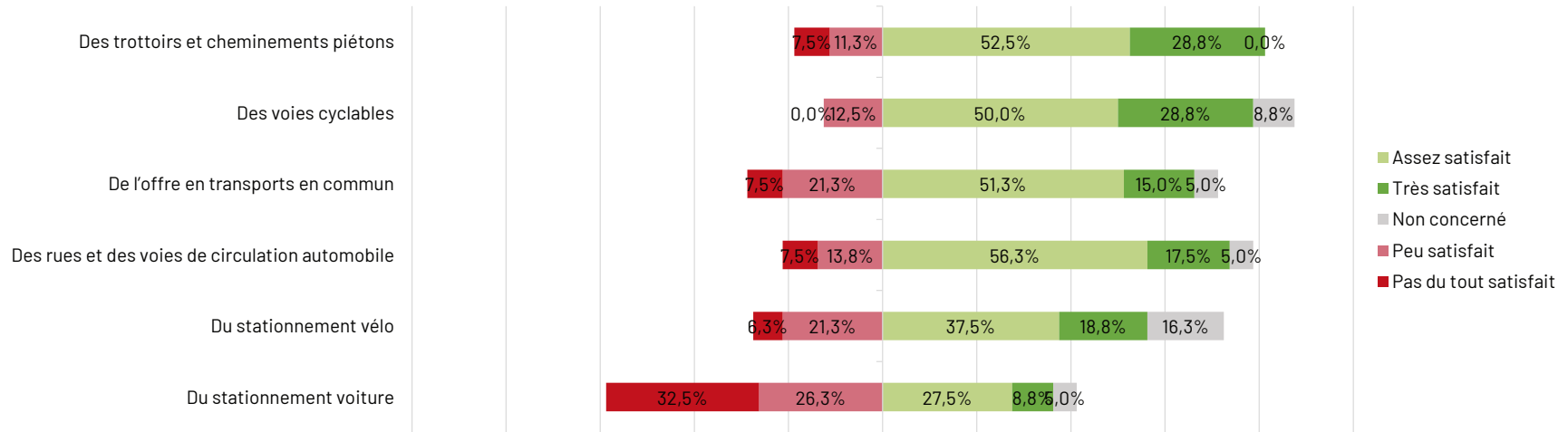
À l'inverse du stationnement automobile, les autres modes de déplacement bénéficient d'une bonne image :

- **Les trottoirs et cheminements piétons** sont appréciés avec 81 % des habitants se déclarent satisfaits ou très satisfaits.
- **Les voies cyclables et le stationnement pour vélos** sont bien appréciés, avec respectivement 79 % et 67 % de répondants satisfaits ou très satisfaits.
- **L'offre de transports en commun** recueille également un taux élevé de satisfaction, avec 70 % de répondants satisfaits ou très satisfaits.

Les habitants emploient les termes suivants : « *Pistes cyclables sécurisées en abondance et entretenues.* », « *La végétalisation et l'aménagement de pistes piétonnes et cyclables sont top.* » ou encore « *Aucune voiture stationnée en bas des immeubles, c'est très agréable et appréciable au quotidien.* ».

¹Question avec deux choix de réponse.

Concernant vos déplacements et ceux de vos proches, êtes-vous satisfait :



Balade dans le quartier des Sècheries © a'urba

PARTIE 6 Un quartier à la croisée de l'offre, entre services de proximité, culture, sports et grands équipements commerciaux

Un quartier essentiellement résidentiel...

Un quartier d'habitat avec quelques aménités dans son périmètre

Le quartier des Sècheries est **essentiellement résidentiel**, composé de logements, d'espaces verts privés et publics, de cheminements doux, de voiries, de venelles et d'un parking étagé.

À l'origine, la vocation programmatique commerciale n'a pas été privilégiée afin de ne pas concurrencer les services et commerces de la place du 14 Juillet. Quelques **entreprises, services et associations ont néanmoins pignon sur rue** : le **bar-restaurant** le Carnaval café (historiquement un restaurant ouvriers), la **crèche** 123 Pousse, l'**entreprise** Arçins environnement (entretien d'espaces verts) et le **collectif** Heptagone, localisé dans la sècherie Sauveroche. Enfin, dans l'espace public *Le Verger*, un jardin partagé clos est dédié aux **acteurs béglais de la réinsertion sociale**, il accueille des publics pour des activités diverses.

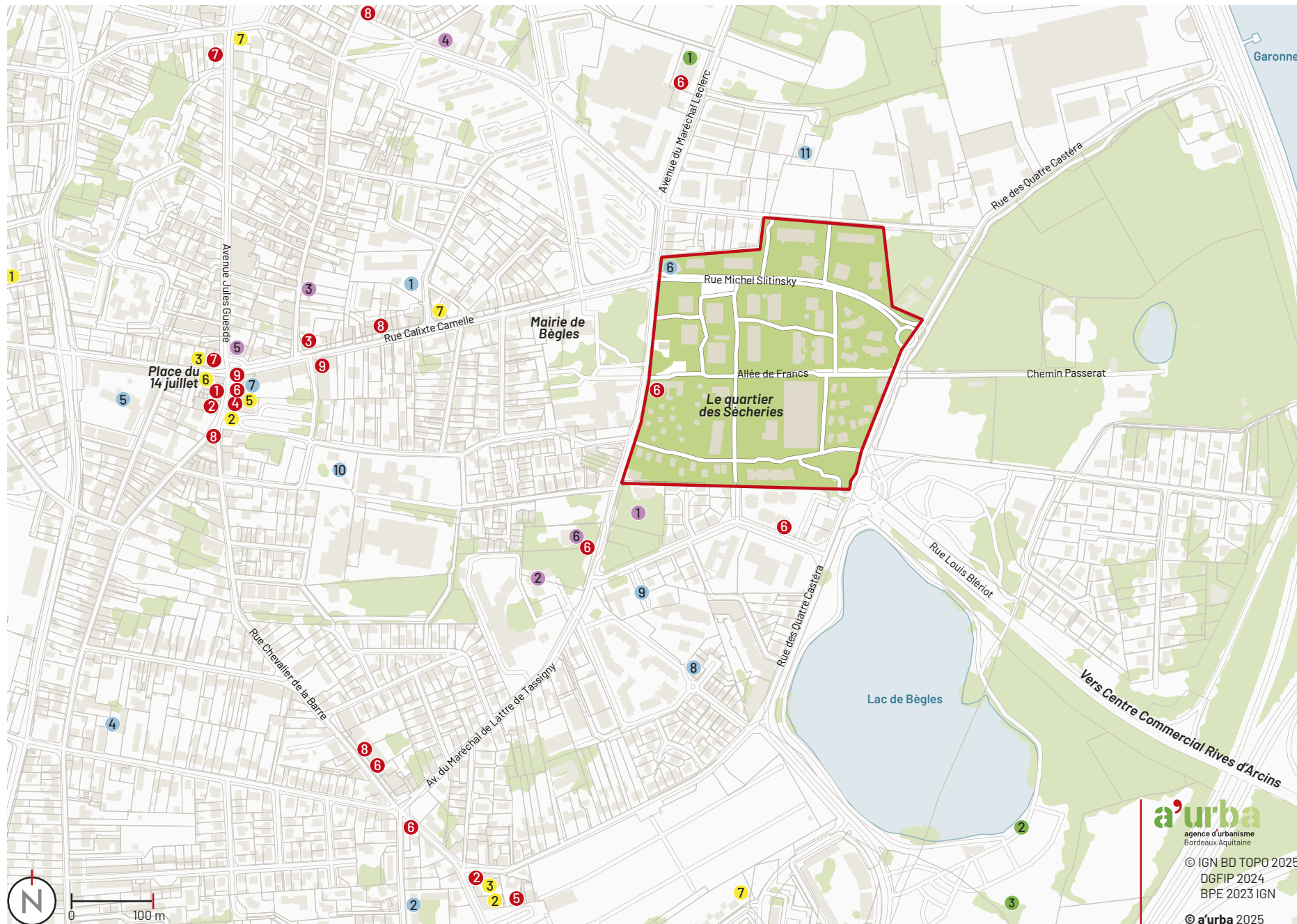
La présence de **bureaux était initialement envisagée** dans le nord du quartier, mais face à des difficultés de commercialisation, un permis de construire modificatif a acté une orientation vers des logements sociaux et de l'accession sociale à la propriété.

Le parking Metpark est par ailleurs conçu de manière à pouvoir **évoluer dans ses fonctions**, en pouvant accueillir potentiellement de nouvelles activités, comme des locaux professionnels.



Entrée du Carnaval Café, angle avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et allée de Francs © a'urba

Carte des équipements, commerces et services



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

© IGN BD TOPO 2025
DGFiP 2024
BPE 2023 IGN

© a'urba 2025

...mais « proche de toutes commodités » !

Petite enfance et scolaire

- 1 École maternelle Paul Vaillant Couturier
- 2 École primaire publique Joliot Curie
- 3 École Maternelle Jean Zay
- 4 École privée Jeanne d'Arc Le Mirail
- 5 École élémentaire Gambetta
- 6 Crèche Halte Garderie les Esteyous - 123 POUSSE
- 7 Mam Une Chanson Douce
- 8 Crèche les P'tits Coeurs
- 9 Crèche Ribambulle
- 10 Lycée Professionnel Émile Combes
- 11 Centre de formation Ifocop GCIF

Santé

- 1 Hôpital de jour
- 2 Antenne - Centre Médico-Psychologique pour Adultes (CMP)
- 3 CA3D (Bègles) - ELSAN
- 4 Centre de Santé Dentaire du Val de France
- 5 Clinique des Yeux Bordeaux
- 6 Pharmacies Pharmavance, Du Dorat, Du Preche
- 7 Cabinet Médical

Sport

- 1 HOC Crosstraining
- 2 Bègles plage
- 3 Plaine du Haut Verduc

Culture

- 1 École municipale de musique
- 2 Bibliothèque
- 3 Théâtre Le Levain
- 4 Théâtre en Miettes
- 5 Compagnie Enunseulmot
- 6 Musée de la Création Franche

Commerces et services

- 1 Boulangerie
- 2 Boucherie
- 3 Supermarché
- 4 Caviste
- 5 Fleuriste
- 6 Bar & restaurant
- 7 Tabac presse
- 8 Salon de coiffure
- 9 Banque

Aux alentours, des commerces de proximité, services et le centre commercial Rives d'Arçons

Le quartier, situé en face de la mairie de Bègles, profite de divers équipements, commerces et services à proximité, permettant de répondre aux besoins des habitants.

La polarité commerçante de la place du 14 juillet (3 minutes à vélo, 11 min à pied) rassemble **boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, bars et restaurants, salon de thé, caviste, fleuriste et de nombreux professionnels de santé**. La place accueille également un **marché** tous les samedis matins. Cette centralité est globalement très appréciée par les habitants des Sècheries, qui la considèrent à la fois proche et variée.

« Il y a vraiment une offre complète de commerces et services avec de très bons produits de qualité. »

« Commerces pratiques. Un bémol sur le maraîcher qui est très sympa et a de supers produits mais des horaires d'ouverture compliqués à suivre. Pharmacie actuellement en travaux, c'est bien dommage car elle était idéalement située. Resto/bar ok, rien à redire. »

Le centre commercial Rive d'Arçons (5 min en voiture, 10 minutes à vélo, 20 minutes à pied) est une vaste zone commerciale qui rassemble de nombreux commerces alimentaires et commerces spécialisés, dont un hypermarché avec galerie marchande.

La rue Louis Blériot offre un accès privilégié à ce secteur en voiture et également à vélo, grâce à la **ligne 4 du réseau REVE** (RÉseau Vélo Express métropolitain). Le parcours peut être moins agréable pour les piétons, même si des personnes munies de caddies cheminent le long de cet axe.

Une polarité de santé dans l'environnement proche

L'offre en matière de santé adossée à la place du 14 juillet et dans son environnement permet l'accès à des généralistes, spécialistes divers, pharmacies et laboratoire d'analyse. C'est la **polarité de santé la plus importante de la ville de Bègles**, avec celle du quartier de Terres Neuves.

Des équipements pour la petite enfance et scolaires dans le quartier et à ses alentours

Le quartier des Sècheries accueille depuis 2022 la **crèche privée 123 pousse**, en lien avec le relais petite enfance communal, d'une capacité de **16 berceaux**, au pied de la résidence *Les petits ruisseaux*. Environ 40 % des familles accueillies habitent le quartier des Sècheries ou ses environs. Les parents se rendent à la crèche à 65 % en voiture, 25 % viennent à vélo et 10 % se déplacent à pied. L'accès en voiture reste compliqué car il y a peu de places de stationnement à proximité. *« À l'ouverture de la crèche, de nombreuses contraventions ont été dressées. Pour y remédier, une place arrêt minute a été mise en place devant la crèche. »*

Les assistantes maternelles **profitent du quartier** pour emmener les enfants dans les espaces verts, le jardin de la mairie, la bibliothèque et Bègles plage. Elles profitent également des services dans et à proximité du quartier pendant leurs poses ou après le travail. De plus, les familles fréquentant la crèche profitent souvent du quartier des Sècheries et de ses **espaces verts après avoir récupéré leur enfant**.

Par ailleurs, **un réseau d'écoles publiques ou privées** important entoure le quartier des Sècheries : Paul Vaillant Couturier, Joliot Curie, Jean Zay, Jeanne d'Arc Le Mirail, etc.

Des équipements culturels proches

Les habitants des Sècheries peuvent profiter d'une **offre culturelle et sportive conséquente à proximité**.

En matière d'offre culturelle, le quartier se trouve en effet à moins de 5 minutes à pied de la **bibliothèque** de Bègles, de la **maison municipale de la musique** et du **musée de la Création Franche** (actuellement en cours de rénovation).

Pour la **bibliothèque de Bègles**, les enfants du quartier se rendent à cet équipement via les écoles et les crèches. Les petits Béglais inscrits en grande section de

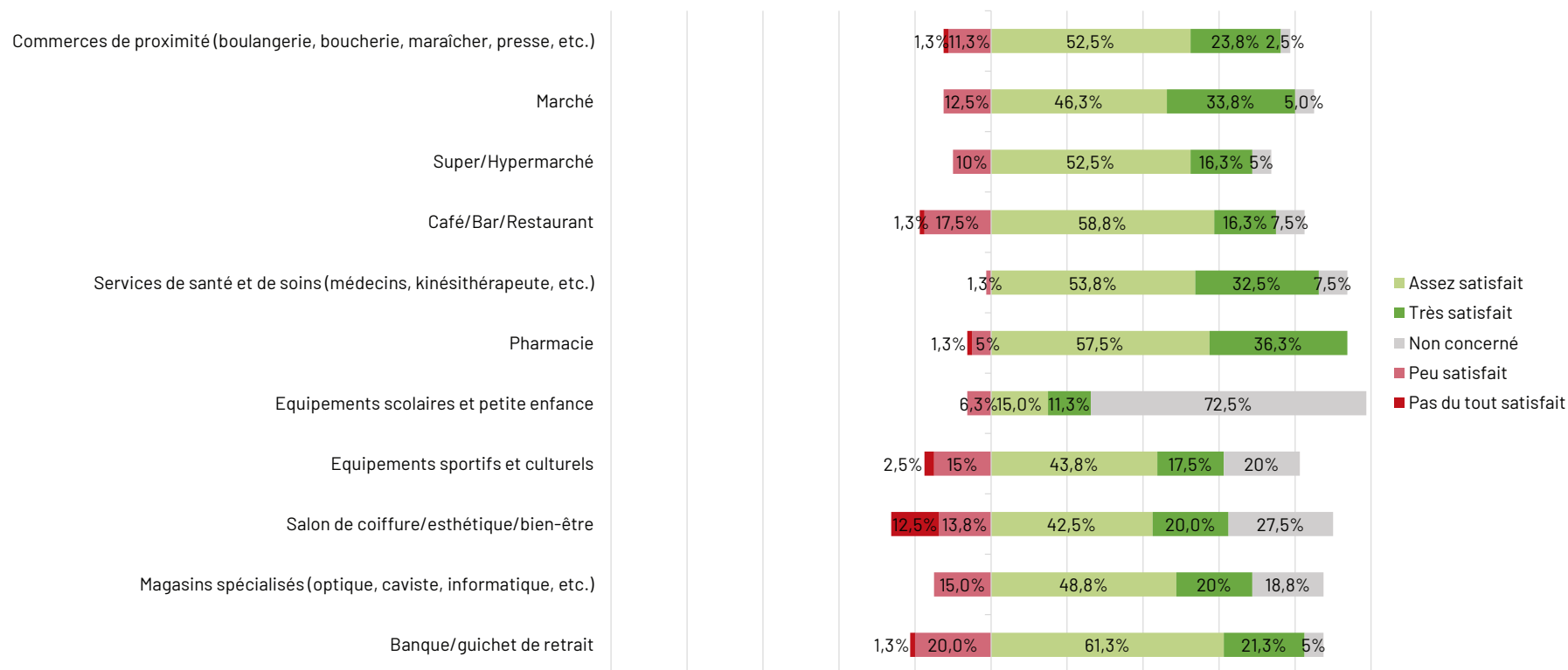
maternelle sont dotés automatiquement d'une carte de bibliothèque, ce qui incite les parents à s'y rendre. Les parents apprécient également le fait de **pouvoir laisser les jeunes adolescents se rendre à pied à la bibliothèque dans un cadre sécurisé**.

La **maison municipale de la musique** est installée dans une ancienne maison de sécheurs de morues, bâtiment atypique au cachet patrimonial, relié directement au quartier via une venelle. Ce lieu est très sollicité par les Béglais. Il héberge également une dizaine d'associations qui utilisent ses locaux pour leurs répétitions, ce qui

en fait un **lieu culturel vivant et ancré dans le quartier**, au-delà de sa seule vocation pédagogique.

Deux événements culturels forts ponctuent chaque année la vie du quartier: les concerts de fin d'année autour de la **fête de la musique**, organisés dans le jardin de la maison municipale de la musique et la **fête de la Morue**. Dans ce cadre, l'école et ses abords deviennent un espace de circulation intense, notamment pour l'accueil des artistes, le montage des scènes et la logistique (stationnement des véhicules techniques, gestion des loges, etc.).

Dans votre quartier, ou à proximité (ex : place du 14 juillet), l'offre de commerces et services suivants vous semble-t-elle satisfaisante ?



De plus, la maison municipale de la musique a mené des expérimentations lors des fêtes pour **implanter des animations ou stands sur les abords du quartier des Sècheries** (par exemple, l'installation du village associatif sur l'avenue de Lattre de Tassigny) mais ces initiatives n'ont pas toujours rencontré leur public. À la place, des formes artistiques plus légères, en plein air, ont été privilégiées.

Par ailleurs, les personnels de la bibliothèque de Bègles et la maison municipale de la musique utilisent le quartier des Sècheries **pour y cheminer ou pour s'y détendre**. Ils en apprécient l'architecture, « non alignée », sa végétalisation, son caractère ouvert et traversant. Une des utilisations du quartier passe par exemple par un moment de détente ou des réunions hors les murs au Carnaval Café.

Des espaces de loisirs, de promenade et de sport facilement accessibles

Enfin, les habitants des Sècheries apprécient la **proximité de Bègles plage avec son lac** et **la balade** qui permet d'en faire le tour, comme une véritable **zone de respiration**, en été comme en hiver.

Les cheminements entre les Sècheries et le lac de Bègles **facilitent cette liaison**, malgré la rue des Quatre Castéra qui peut s'avérer très passante (inconfort et insécurité liés au trafic automobile).

La **plaine des sports du Haut Verduc** et les aires de jeux pour enfants sont également un atout très apprécié.



Bord du lac de Bègles, Bègles plage © a'urba

Lien social et bien-être : les lieux les plus fréquentés et les aspirations

Le Carnaval Café, la bibliothèque, le lac de Bègles, lieux phares de la vie aux Sècheries

En complément de la qualité des aménités, l'enquête contenait une question dédiée au niveau de fréquentation des lieux sociaux, culturels et sportifs et les services dans et aux alentours du quartier des Sècheries.

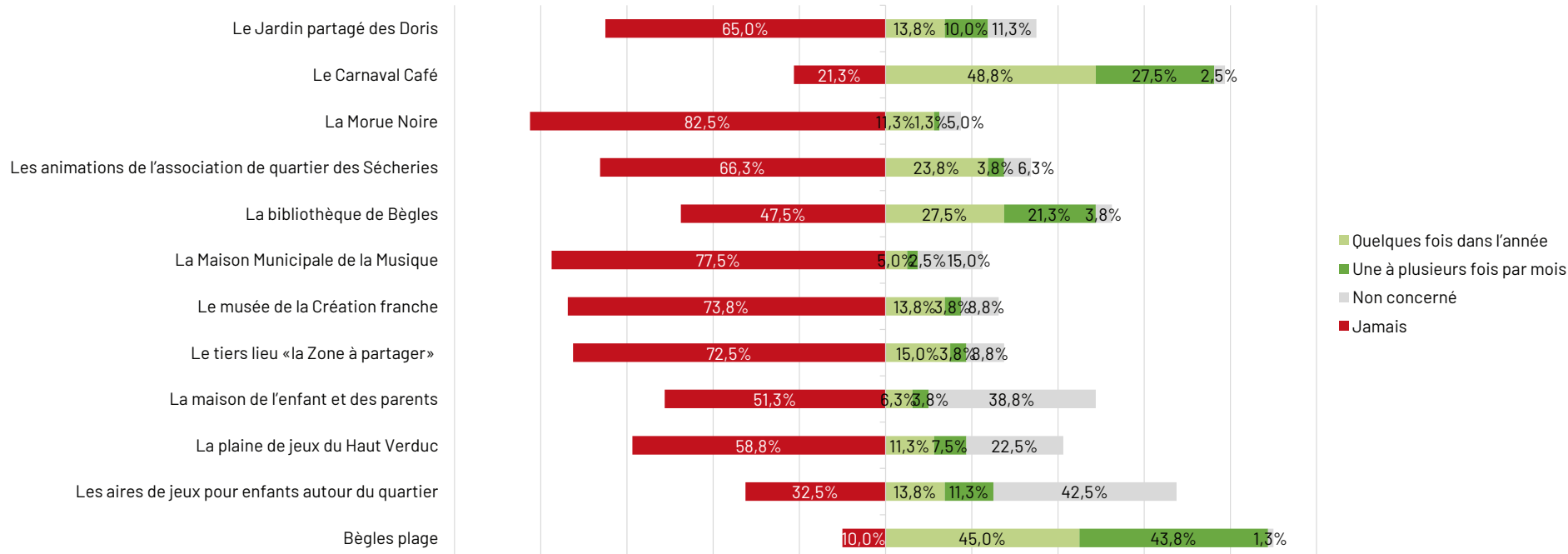
Le **Carnaval Café**, le **lac de Bègles** et la **bibliothèque** apparaissent comme les lieux **les plus fréquentés**. Ces trois lieux participent d'un « bien-être » des habitants, entre nature, culture et divertissement. Les répondants sont **44 %** à se balader **très souvent à Bègles plage** (ou lac de Bègles) et **45 %** quelques fois dans l'année. Le

Carnaval Café est fréquenté **plusieurs fois par mois** par **27,5 %** des répondants et quelques fois dans l'année par près de la moitié d'entre eux. **21,3 %** des habitants des Sècheries **fréquentent assiduellement la bibliothèque** et **27,5 %** quelques fois dans l'année. À noter qu'**un quart** des répondants profite des animations **proposées par l'association** des habitants du quartier des Sècheries.

Il y a une **attente** et une **curiosité** autour de ce que pourrait **offrir le site de la Sècherie Sauveroché** (appelé aussi Morue Noire). L'association des habitants a plusieurs projets avec le collectif Heptagone en attente. De plus, selon l'association, les habitants regrettent

le manque d'informations concernant l'ouverture de la Sècherie lors des journées du patrimoine et du patrimoine, estimant que la communication ne se fait pas à l'attention des riverains.

Vous-même ou les membres de votre famille, fréquentez-vous ...



Des demandes en matière de services et commerces d'hyper-proximité

La satisfaction globale, rappelons-le, est assez forte en matière d'offre de proximité. Certains habitants mettent cependant en avant le souhait d'avoir des **services d'hyper-proximité**. Il est par exemple demandé l'installation d'une boulangerie au coeur du quartier des Sècheries. Quelques habitants et usagers apprécieraient également profiter de plus de restaurants et de commerces de proximité « *type recyclerie, boutique solidaire, vrac, friperie.* »

Enfin, des remarques invitent à penser une **ergonomie en matière de signalisation des résidences et des boîtes aux lettres** dans le quartier. L'association des habitants du quartier des Sècheries relève notamment les difficultés rencontrées par SOS Médecin pour intervenir auprès d'habitants.

Les livreurs de courrier, de colis ou de produits alimentaires **connaissent des difficultés à s'orienter dans le quartier**. Plusieurs habitants ont ainsi recours à des points relais et proposent l'installation de bornes de retrait aux entrées du quartier, type Mondial Relay / La Poste / Amazon.



Sècherie Sauveroché (Morue Noire) © a'urba

PARTIE 7 Voisinage et vie quotidienne : une vraie vie de quartier !

La parole aux habitants : ressentis et projections



Les propos présentés sont issus du questionnaire, hormis ceux accompagnés d'un astérisque (*), correspondant à des éléments recueillis lors d'entretiens et d'observations de terrain.

Une qualité de vie très appréciée aux Sècheries ...

Ce qui fait la qualité de vie aux Sècheries

Les habitants semblent **apprécier particulièrement leur cadre de vie**. À la question « Recommanderiez-vous à vos proches de vivre aux Sècheries ? », le succès est important, puisque près de 30 % des répondants le recommanderaient « tout à fait » et 57,5 % « plutôt oui ». Seuls 13,5 % y répondent « plutôt non ».

Par ailleurs, le quartier a su se construire une identité propre, **66,3 %** des habitants considérant en effet qu'il possède une **identité particulière**.

Quatre **points de satisfaction** ressortent particulièrement :

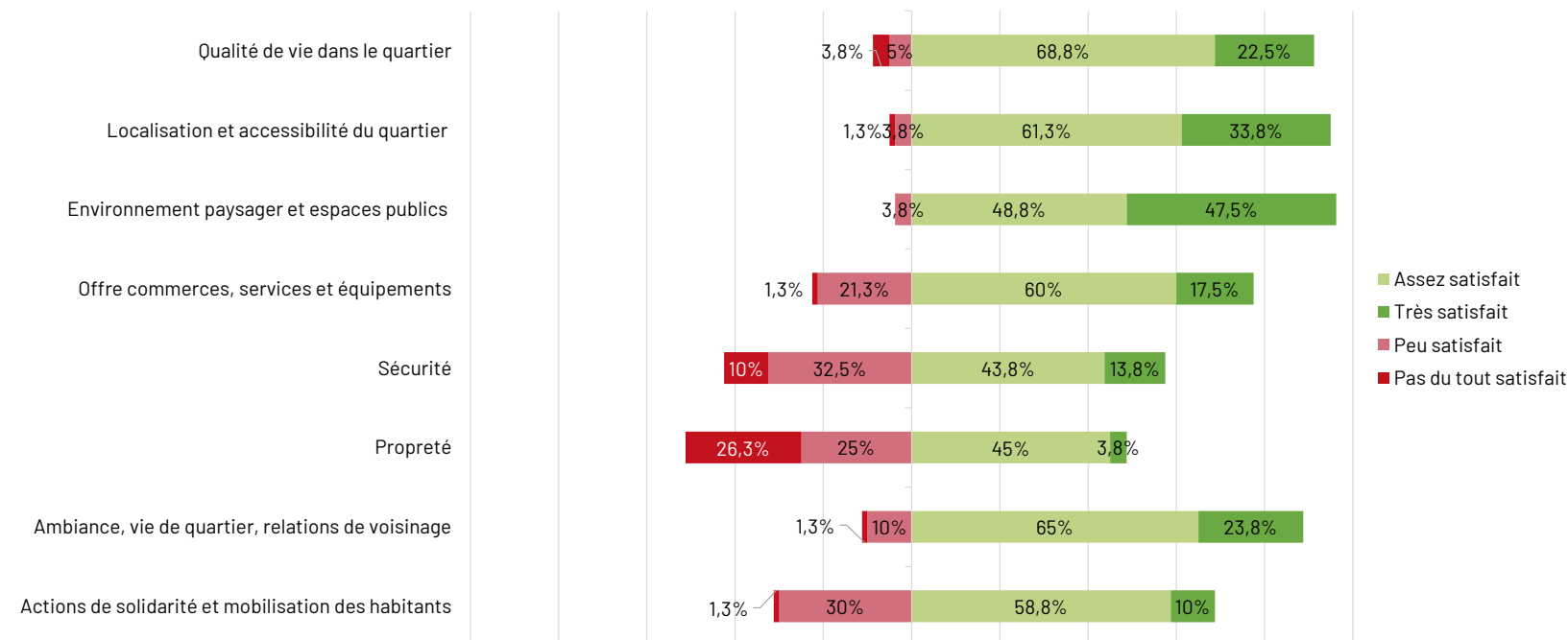
- la **qualité de vie globale** dans le quartier ;
- l'**environnement paysager** et les **espaces publics** ;
- la **localisation** et l'**accessibilité** du quartier ;
- l'**ambiance** du quartier et du voisinage.

« Quartier très agréable à vivre. »

« Calme, vert, convivial, près de Bordeaux". »

« Résidences assez aérées et espaces verts agréables. Voisinage assez calme et serein. Isolation thermique et acoustique convenable. Quartier bien desservi en pistes cyclables. »

Votre avis global sur votre quotidien aux Sècheries



Un accompagnement à la mise en route du quartier qui a bénéficié à la fédération des voisins

Au moment où les premiers logements étaient sur le point d'être livrés en 2015, et parce que le projet comportait des choix d'aménagement atypiques (absence de clôtures, parkings mutualisés, espaces partagés...), Aquitanis a sollicité le collectif Deux Degrés pour une **mission de médiation et de communication culturelle auprès des habitants** durant trois ans. Il s'agissait de faire comprendre la **démarche** et les **intentions** du projet. Deux Degrés a voulu impliquer très tôt les habitants via des activités de plantations, des apéritifs dans le parking ou autour des maquettes du projet, et a proposé une forme de budget participatif afin d'identifier les équipements et services manquants (jardins partagés notamment). Ces moments de convivialité ont favorisé les rencontres et l'appropriation des lieux. Un **mode d'emploi** du quartier a été ainsi réalisé.

Deux publics sont alors observés : **ceux qui adhèrent** au projet et **ceux qui saisissent une opportunité**. La mobilisation a été importante, hormis pour les habitants de la résidence Greenpark, moins convaincus.

Les **habitants se sont aussi beaucoup fédérés** face aux points d'**incompréhensions** (décrits en amont et repris dans la sous-partie suivante). Au terme de l'accompagnement, la forte implication de Deux degrés a pu engendrer une certaine passivité des habitants, peu enclins à prendre le relais. Ils les ont alors encouragés à fonder l'**association de quartier** (toujours active).

Le site internet mis en place par une agence de communication n'a jamais réellement pris. En revanche, la **page Facebook**, créée par Aquitanis et reprise par l'association du quartier, a eu un **écho important**, permettant la diffusion d'informations, de petites annonces et l'émergence d'une communauté plus large.

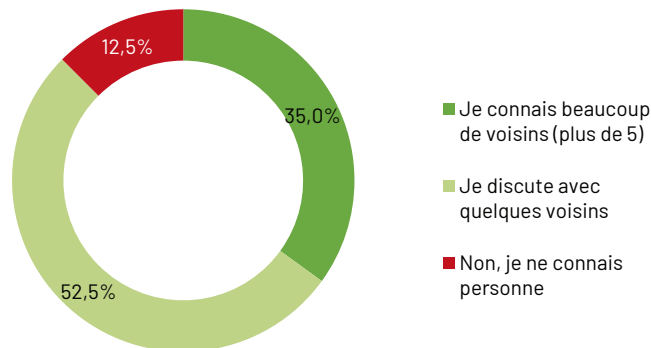
Une association de quartier active

L'association des habitants du quartier des Sècheries existe depuis 2019 et compte environ 60 membres. Elle s'est donnée plusieurs missions :

- **la convivialité, l'animation du quartier** (ex: fête des voisins, découpe de citrouilles pour Halloween, moments autour de jeux de société, apéros adhérents au Carnaval Café, la Ruche qui dit oui...)
- **le partage et la mise en commun d'outils** avec la bricothèque et la ludothèque pour pouvoir prêter aux membres de l'association gratuitement les différents objets.
- **la propreté et les incivilités**, principalement autour du parking et des déchets : des bénévoles s'organisent pour ramasser des déchets dans les espaces communs.

L'association constate que le premier sujet de fédération entre habitants, notamment les propriétaires, a été le parking et les difficultés rencontrées. Les membres sont beaucoup liés à cette question et l'association peine à attirer les résidents dont le stationnement est indépendant.

Avez-vous fait connaissance avec
: voisins d'immeuble ou voisins dans le quartier ?



Un réseau d'interconnaissance et de voisinage assez important pour un quartier récent

Au regard de résultats enregistrés lors d'enquêtes menées dans d'autres quartiers récents de la métropole bordelaise, le **quartier des Sècheries** montre un **niveau d'interconnaissance très élevé**. Plus d'un tiers des répondants connaissent au moins cinq de leur voisins. Seuls 12,5 % des interrogés ne connaissent personne. De plus, 57,7 % des habitants disent pratiquer des activités avec leurs voisins (bavardage, café, balade, repas, pique-nique, etc.). Enfin, 58,8 % d'entre eux estiment que la **convivialité** et l'**entraide** sont particulièrement présentes dans le quartier. Il existe néanmoins quelques demandes visant à **renforcer les occasions de rencontre**.

« Je connais bien mes voisins d'immeuble mais pas ceux du quartier. J'aimerais en savoir plus sur les espaces et activités en commun. »

« Ce serait bien aussi d'organiser des rencontres inter résidences dans le quartier pour que les gens se connaissent plus. »

La population, mixte socialement du fait de produits résidentiels variés, fait assez peu état de ségrégations parmi les habitants. « On ne voit pas de sous-quartier, on voit de la diversité dans l'espace public (...). Il n'y a pas de conflit, enfin tout se passe bien. On se dit bonjour, etc. Tout le monde est gentil ». Par ailleurs, le traitement architectural du quartier des Sècheries participe d'une certaine harmonie entre les habitants, avec notamment une **non différenciation entre le parc libre et le parc social**.



Promenade dans le parc des Sècheries © a'urba

CONCLUSION Un quartier en accord avec les défis urbains de demain ?



Signalisation dans le quartier des Sècheries © a'urba

Pour mettre en lien les enseignements du quartier des Sècheries avec l'**incubateur métropolitain des futures opérations d'aménagement** dans le cadre de « **Bordeaux Métropole à Vivre** », il est intéressant de revenir sur un des programmes : la démarche **Nouvelles Formes Urbaines et d'Habitat** (NFUH)¹. Issue d'une réflexion collective menée entre décembre 2024 et mai 2025 par les élus de la métropole bordelaise, accompagnés par Bordeaux Métropole, l'a-urba et le consultant en stratégie urbaine Jean-Yves Chapuis, cette démarche vise à redéfinir les conditions d'un habitat de **qualité, sobre en foncier et adapté aux enjeux environnementaux**, tout en plaçant le **bien-être** des habitants, la **qualité du vivre-ensemble** et le **respect des contextes locaux** au cœur de la fabrique urbaine.

Comparer le quartier des Sècheries, aujourd'hui livré et habité, à ces huit défis permet ainsi d'évaluer dans quelle mesure ce « parc habité » emblématique anticipe ou répond à ces ambitions, et d'en tirer des **enseignements concrets** pour les **projets métropolitains à venir**.

¹ Document accessible au lien suivant : <https://www.aurba.org/productions/metropole-amplifiee/>

Défi 1/ Garantir la qualité de vie des habitants par une conception du logement avec un espace de vie suffisant, une adaptation possible à la diversité des usages comme à l'évolution des besoins liés au cycle de la vie, et une capacité à offrir à la fois des pièces communes comme des pièces intimes.

Les logements du quartier des Sècheries présentent des surfaces **supérieures de 10 %** à la moyenne et bénéficient d'une **luminosité, disposition** et **volumes** très appréciés des habitants. De plus, chaque logement dispose d'un **espace extérieur privatif** (balcon, terrasse ou jardin).

En revanche, la **dimension évolutive** – pourtant inscrite dans le *cahier fondateur* – a **partiellement** été mise en œuvre : seule un habitant déclare avoir fait évoluer son logement. Ce principe s'est finalement souvent traduit par des **« options » à l'achat.**

Bilan > défi partiellement relevé, confort et qualité spatiale réussis mais évolutivité et adaptabilité à renforcer.

Défi 2/ Créer des espaces communs et des lieux favorisant la rencontre pour assurer une qualité de vie quotidienne.

Les intentions initiales d'**espaces partagés** se sont heurtées à des difficultés de **gestion** : locaux collectifs peu utilisés, absence de règles d'usage claires et désaccords entre copropriétaires. Quant à la Sècherie Sauveroché, bâtiment historique intégré au projet, il n'a pas été intégré comme **lieu collectif** pour les habitants (il reste occupé par l'association Heptagone). Le rôle de **lieu de rencontre** est aujourd'hui assuré par le **Carnaval Café**, un café/restaurant existant qui s'est imposée en dehors du cadre du projet. Sa popularité en tant que **« QG »** confirme que la présence d'un lieu de sociabilité est une composante essentielle et appréciée de la vie de quartier.

Bilan > défi à consolider, absence d'équipements spécifiques cependant, le Carnaval Café s'affirme comme un lieu de rencontre apprécié et fréquenté.

Défi 3/ Conserver des sols vivants favorables à la biodiversité et une végétalisation des sols afin qu'ils participent au cycle de l'eau.

Le projet des Sècheries est souvent cité comme **exemplaire** en matière de **végétalisation** et de **gestion des sols**. Le principe du **« parc habité »** a été anticipé grâce à un pré-verdissement des espaces avant la construction des bâtiments et à la gestion des eaux pluviales des espaces publics aérien intégrée dès la conception. Le parking étagé centralisé a permis de **réduire le réseau de desserte** routière et l'imperméabilisation des sols, libérant ainsi de **l'espace pour la végétalisation** et la **biodiversité**.

Bilan > défi largement relevé, le quartier est un modèle de « ville nature ».

Défi 4/ Préciser la place des futurs habitants comme des futurs voisins tout au long du projet afin de faire de chacun d'entre eux des acteurs et défenseurs du projet à venir.

La **maîtrise d'usage** assurée par l'agence Deux Degrés a permis un accompagnement remarquable. Un **esprit collectif** s'est ainsi créé, se traduisant par une **association de quartier** et de nombreuses **activités conviviales** (fête du quartier, bricothèque et ludothèque partagées...).

Bilan > défi relevé en matière de cohésion sociale et de participation.

Défi 5/ Favoriser une ville intense et de proximité, à la fois par la diversité des services et des fonctions présentes, (commerces, équipements publics, nature...) par l'activation et l'animation des rez-de-chaussée, mais aussi par des aménagements favorables à tous les types de déplacements, et par une proximité des constructions vis-à-vis des lieux d'emploi.

Les Sècheries est un quartier essentiellement résidentiel, **sans recherche de mixité fonctionnelle**. Seul le Carnaval Café, l'entreprise Arçin environnement, existants avant l'opération, et la crèche 123 Pousse sont présents au sein du quartier. Cependant cette absence **n'est pas perçue comme un manque** par les habitants. La **proximité** de la place du 14 Juillet et de son offre commerciale, servicielle et d'équipements, jugée complète, **compense** cette faible intensité interne.

Bilan > défi relevé, l'offre de proximité jugée riche et suffisamment accessible par les habitants compensant la non-activation des rez-de-chaussée du quartier.

Défi 6/ Assurer une qualité de la construction afin d'atténuer les impacts de la construction de logements sur le climat (isolation, matériaux biosourcés, recours aux énergies renouvelables, ...).

À l'époque de la conception du quartier des Sècheries, **aucune démarche d'anticipation** particulière n'a été engagée en matière **environnementale**. Les matériaux biosourcés n'ont pas été utilisés et la **performance thermique** et **acoustique** s'est limitée au **respect de la norme** de l'époque.

Bilan > défi peu relevé, les enjeux environnementaux, thermiques et acoustiques n'étaient pas encore centraux au moment de la conception.

Défi 7/ Concevoir des logements et des opérations d'aménagement qui prennent en compte les risques ou/et l'inconfort liés aux inondations, aux canicules, aux risques accrus de feux de forêts, au retrait-gonflement des argiles ou encore à l'érosion des coteaux.

Lors de la conception, les risques liés au changement climatique n'étaient pas explicitement pris en compte. Toutefois, la **végétalisation abondante**, les **sols perméables** et la **présence d'ombre** confèrent aujourd'hui une bonne résilience face aux **canicules** et aux **fortes pluies**.

Bilan > défi partiellement relevé, grâce à la la volonté de créer un parc habité, bien que non anticipé initialement.

Défi 8/ Promouvoir la sobriété foncière et des formes urbaines contemporaines mais adaptées aux contextes hérités.

Lors de la création de la ZAC Quartier de la Mairie, le secteur des Sècheries prévoyait initialement 156 logements en 2003. Cependant, en 2011, l'ambition a été revue à la hausse, portant la **densification** à 490 logements. Les habitants jugent la **hauteur du bâti équilibrée** et les **formes architecturales harmonieuses**. Le projet illustre ainsi une sobriété foncière bien acceptée socialement. La densité reste néanmoins **en deçà** des ambitions des projets récents.

Bilan > défi majoritairement relevé, grace à une densité maîtrisée et une architecture contextualisée bien que le niveau de densité reste modéré par rapport aux standards des nouveaux quartiers (3 800 m²/ha pour Les Sècheries contre plus de 4 200 m²/ha pour les Bassins à flot et Les Vergers du Tasta, Bruges).

Le quartier des Sècheries à Bègles se distingue par une réponse **globalement positive aux huit défis** de la démarche NFUH, en particulier sur les volets de la **végétalisation**, de **l'implication des habitants** et de la **qualité du cadre de vie**.

Toutefois, l'analyse met en évidence plusieurs axes d'amélioration pour les futurs projets : **encourager une mixité fonctionnelle** – même si son absence n'est pas perçue comme un manque par les résidents du fait de l'échelle du quartier et de l'offre aux alentours –, concevoir dès l'origine des **lieux de vie partagés**, renforcer la **performance environnementale, thermique et acoustique**, et anticiper davantage les effets du **changement climatique**.

Ainsi les Sècheries constituent un **laboratoire d'enseignements précieux** : un quartier **apprécié, vivant et verdoyant** qui montre combien la qualité du cadre de vie dépend d'un équilibre subtil entre **ambitions spatiales, sociales et écologiques**.

Annexes

Personnes rencontrées dans le cadre de l'étude

- **Ville de Bègles**, Ulrich Rodrigo (directeur général adjoint).
- **Bordeaux Métropole**, pôle territorial sud, Didier Harribey (responsable du service aménagement urbain).
- **Bordeaux Métropole**, pôle territorial sud, service territorial n°3, Jean-Christophe Clerbois (responsable du centre espaces verts n°3) et Jean-philippe Comte (responsable de centre propreté).
- **Aquitanis**, Cécile Rasselet (directrice de l'aménagement urbain), Vincent Palma (Chef de projets, Aurelie De Domingo (ancienne cheffe de projet).
- **Alain Charrier** (architecte urbaniste).
- **Agence Trouillot Hermel Paysagistes**, Paul Trouillot (paysagiste concepteur).
- **Agence Deux Degrés**, Mathieu Zimmer (urbaniste).
- **Metpark** - Agathe Cambon, Charlotte Hiriart, Mireille Afiwa Naku, Jean-François Potherat Kohler.
- **Association du quartier des Sècheries de Bègles**.
- **Bibliothèque de Bègles**, Nathalie Dannfald (responsable).
- **Maison Municipale de la musique**, Gaëlle Gadea (responsable des affaires culturelles).
- **Carnaval Café**, Bègles.
- **Crèche les Esteyous, « 123 pousse »**, Magali Mora.
- **Habitant n°1**.
- **Habitant n°2**.

Questionnaire en ligne



Enquête aux Sécheries !

**Vous habitez le quartier des Sécheries,
votre avis nous intéresse.**

L'a-urba, en partenariat avec Bordeaux Métropole et la ville de Bègles, souhaite mieux connaître la qualité de vie des habitants du quartier des Sécheries, leurs satisfactions et leurs besoins.

Vous pouvez participer à l'enquête en flashant ce QR code.



<https://forms.cloud.microsoft/e/dUMHcAXVMV>

Date limite : 11/07/2025

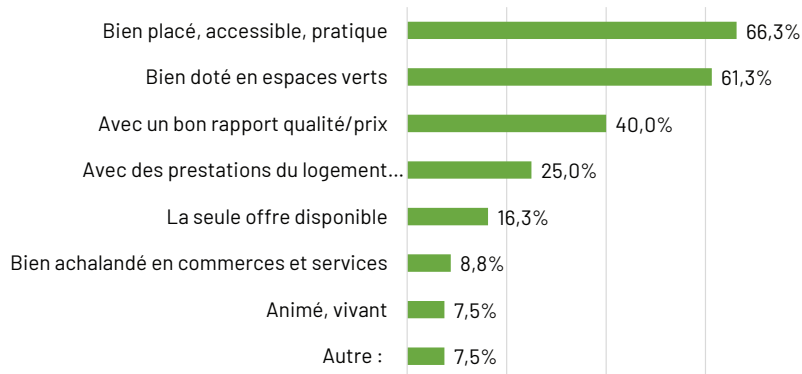
Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé à l'a-urba, et conservées pendant la durée de l'étude. Conformément aux lois « Informatique & Libertés » et « RGPD », vous pouvez exercer vos droits d'accès à vos données, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation ou de portabilité en contactant : dpo-rgpd@urba.org



Résultats de l'enquête

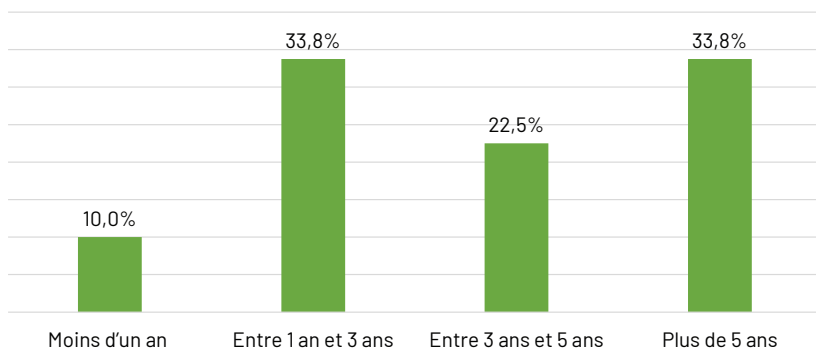
1

Vous habitez aux Sècheries parce que c'est ...



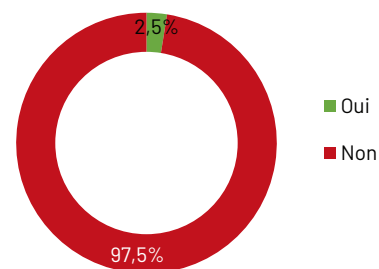
2

Depuis combien de temps habitez-vous dans votre logement ?



3

Avez-vous participé à la conception des Sècheries ? (2010-2012)



4

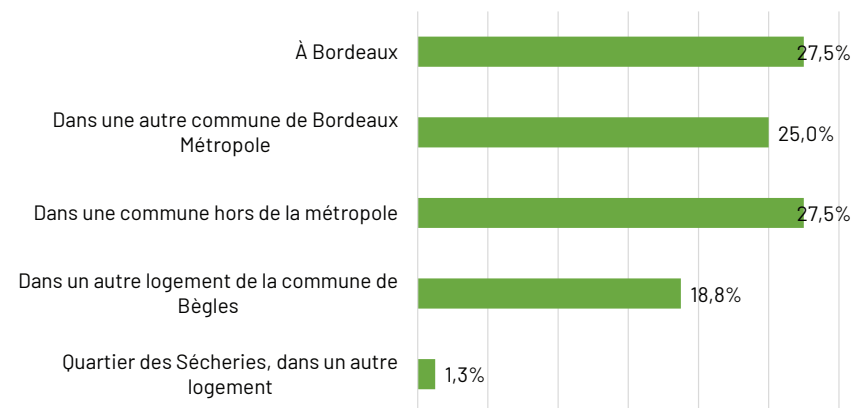
Si oui, considérez-vous que le quartier aujourd'hui :

- est fidèle aux résultats de la concertation ;
- est différent, a évolué en positif ;
- est différent, a évolué en négatif.

> échantillon trop faible

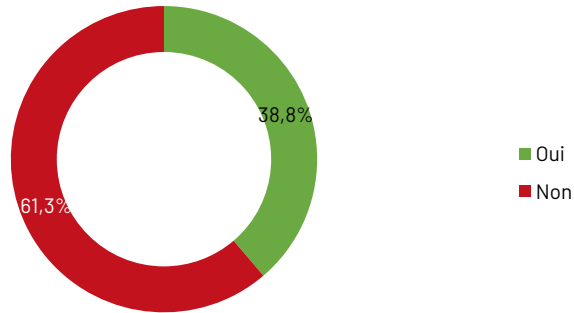
5

Où habitiez-vous avant ?



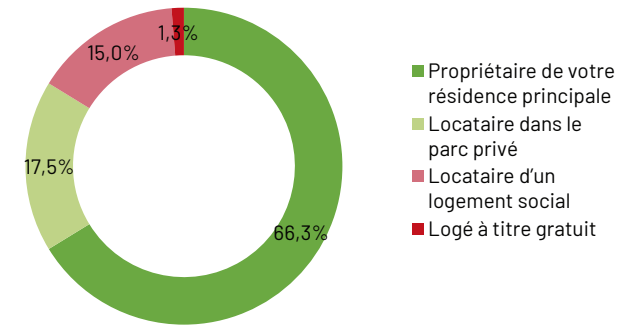
6

Envisagez-vous de déménager dans les deux prochaines années ?



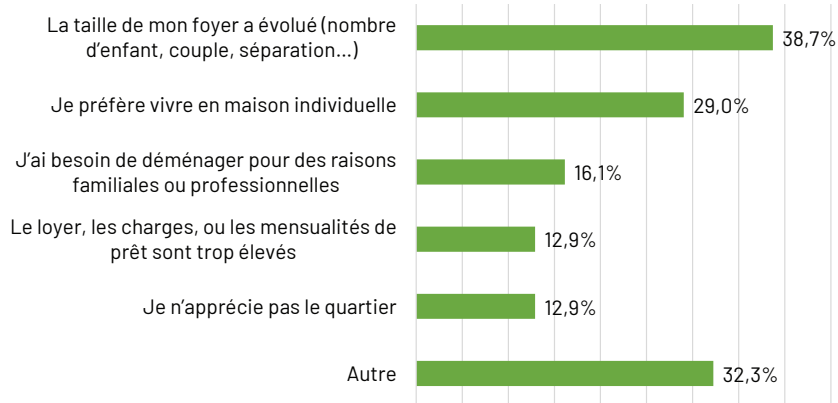
8

Vous êtes :



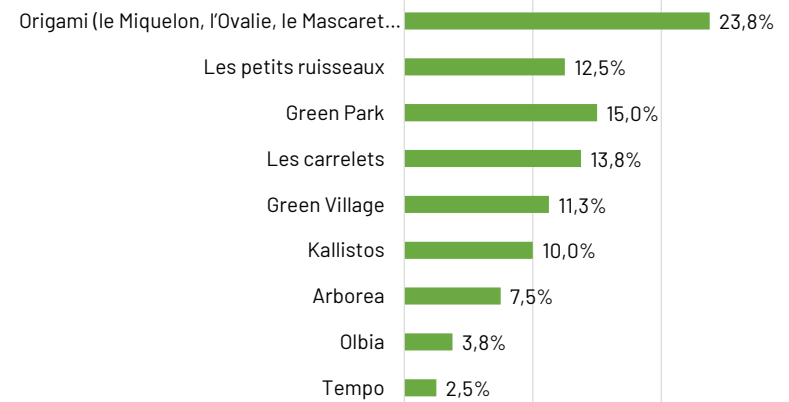
7

Si oui, pour quelles raisons ?



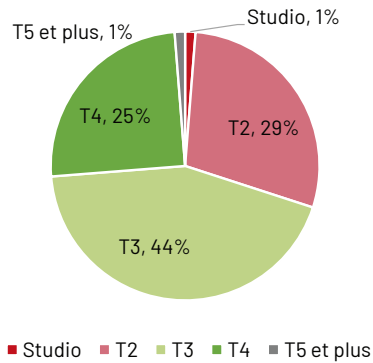
9

Dans quelle résidence / programme habitez-vous ?



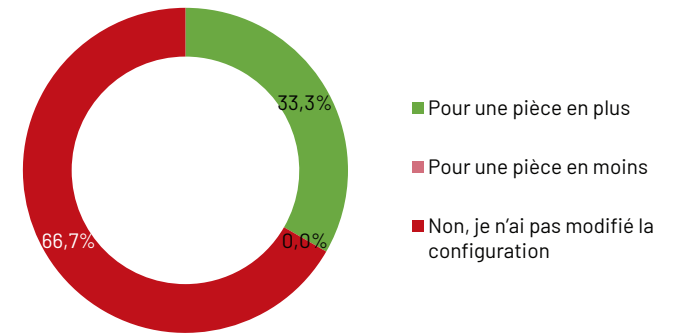
10

Logements occupés par les répondants



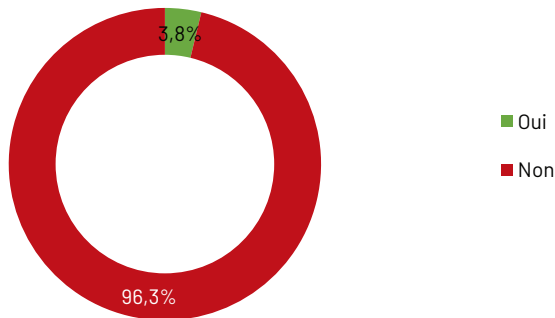
12

Si oui, l'avez-vous déjà fait évoluer :



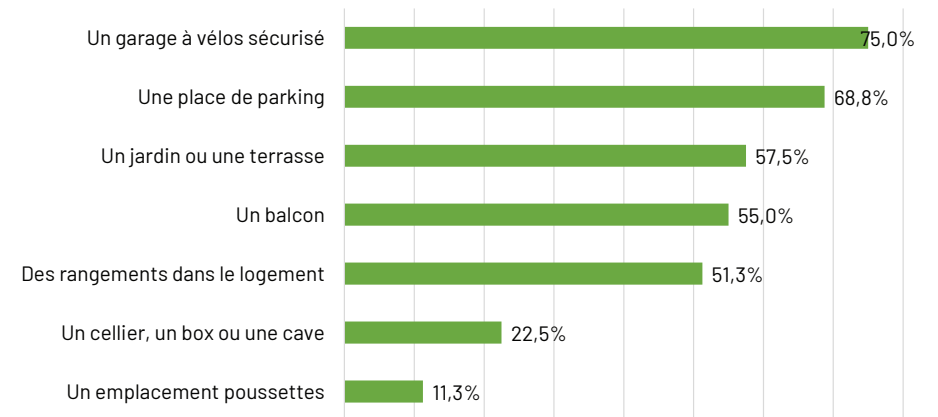
11

Habitez-vous un logement évolutif (c'est-à-dire dont vous pouvez adapter le nombre de pièces en fonction de vos besoins) ?



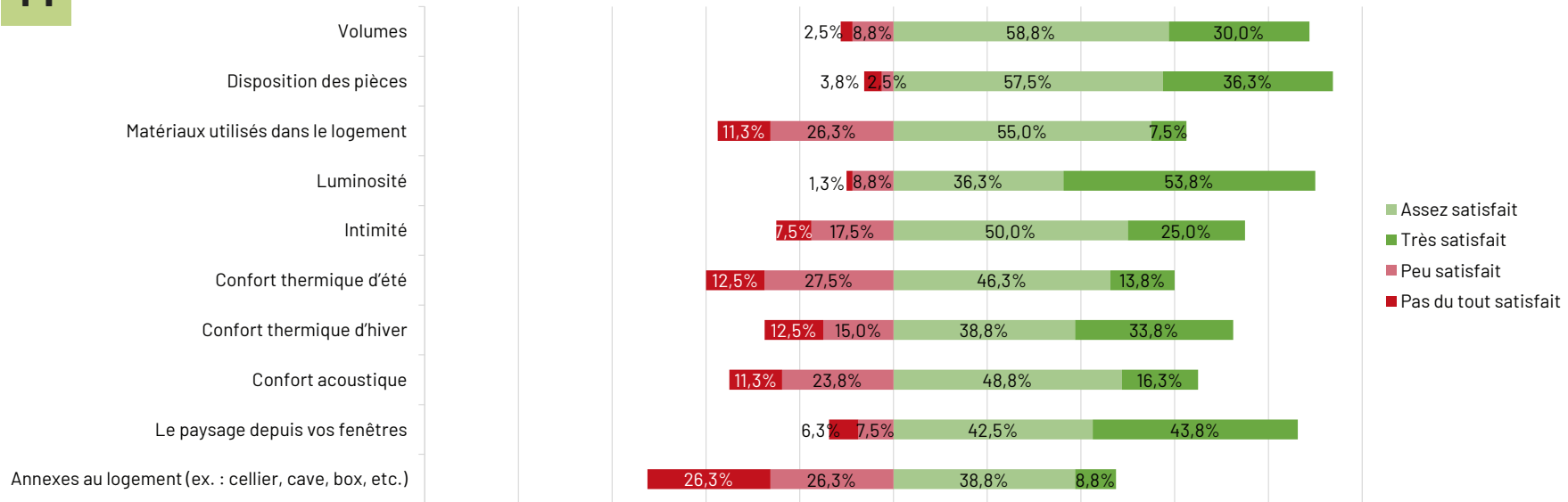
13

Votre logement possède :



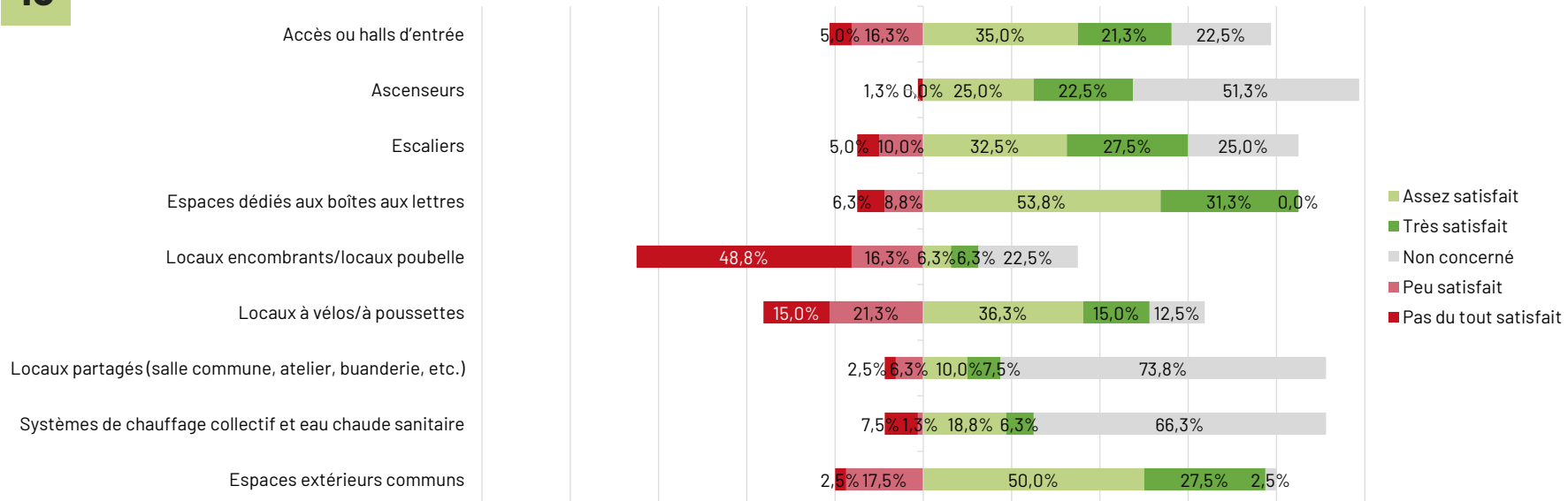
14

Êtes-vous satisfait de votre logement et des éléments annexes ?



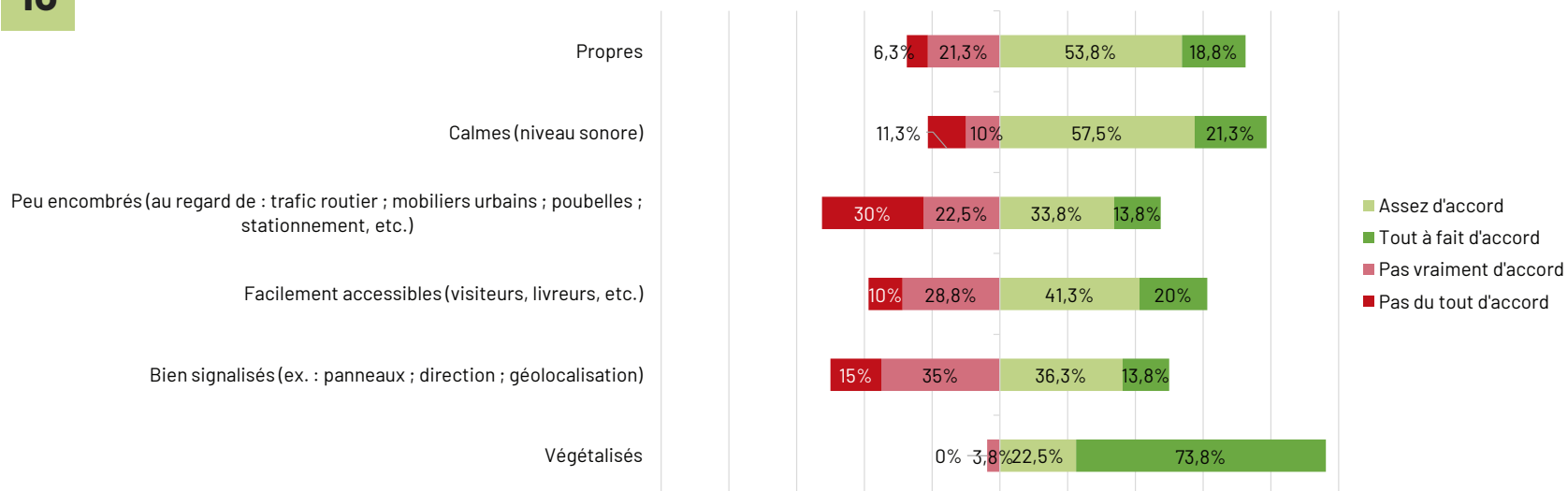
15

Les équipements communs de votre immeuble sont-ils satisfaisants ?



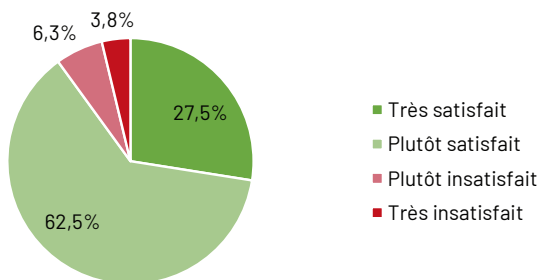
16

L'environnement immédiat et les accès directs à votre logement sont-ils ?



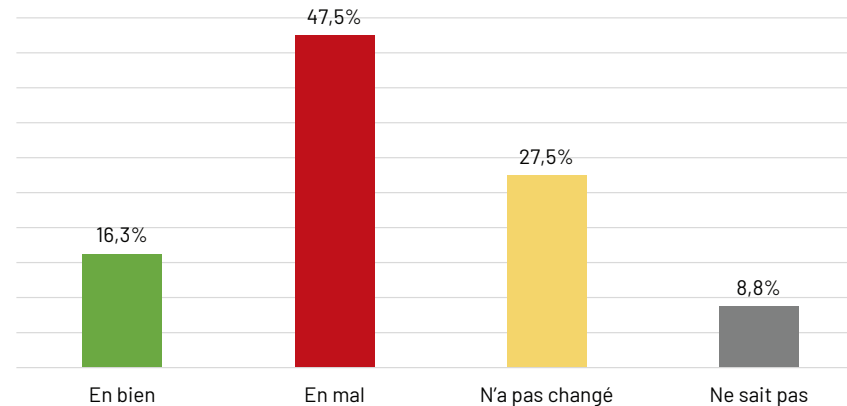
17

Globalement, diriez-vous que vous êtes satisfait de votre logement ?



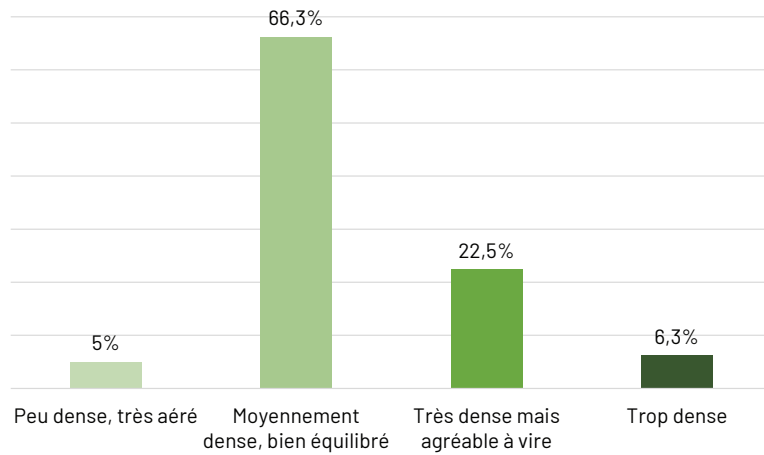
18

Diriez-vous que la situation depuis votre installation a évolué :



22

Selon vous, le quartier est-il ?



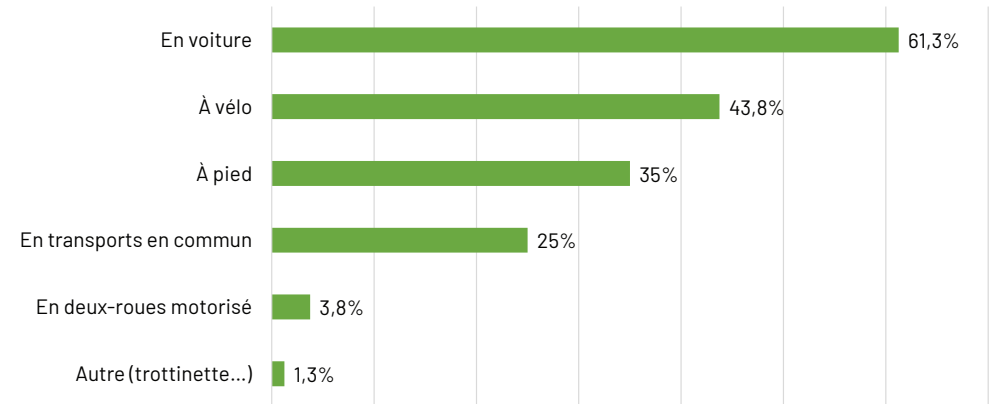
23

Avez-vous des remarques positives ou négatives à partager concernant votre logement et l'environnement immédiat de votre lieu de vie ?



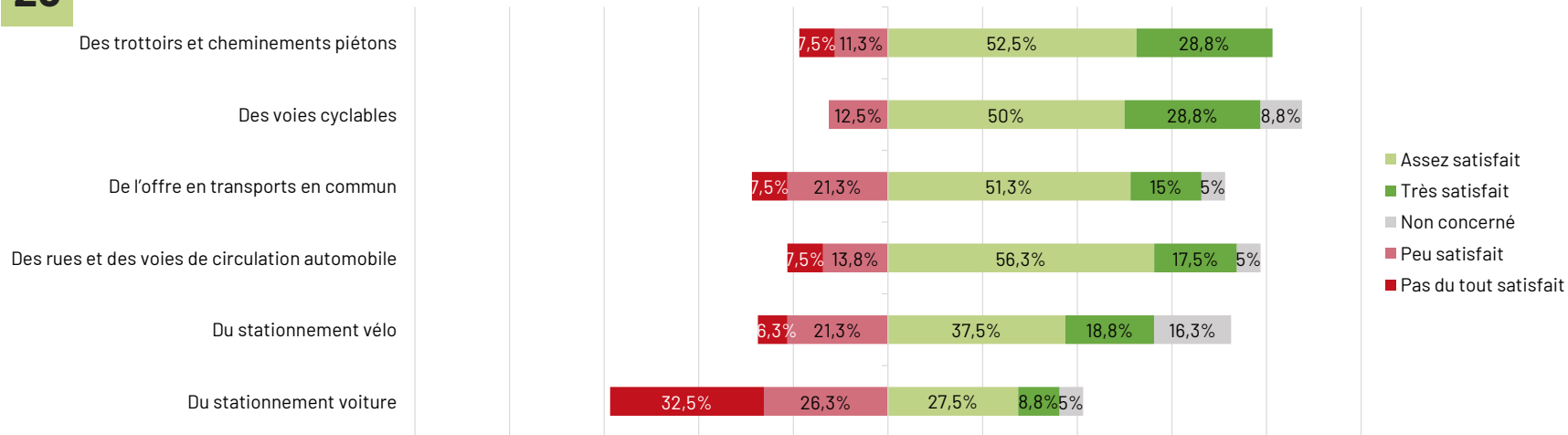
24

Généralement, pour vos déplacements quotidiens, vous vous déplacez :



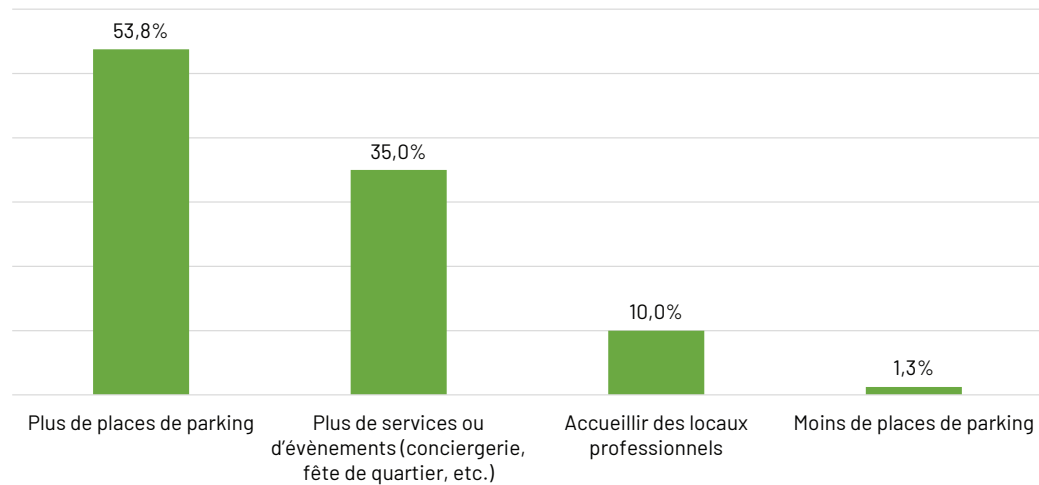
25

Concernant vos déplacements et ceux de vos proches, êtes-vous satisfait :



26

Le parking collectif a été conçu pour s'adapter aux besoins des usagers. Selon vous, quelle évolution serait souhaitable ?



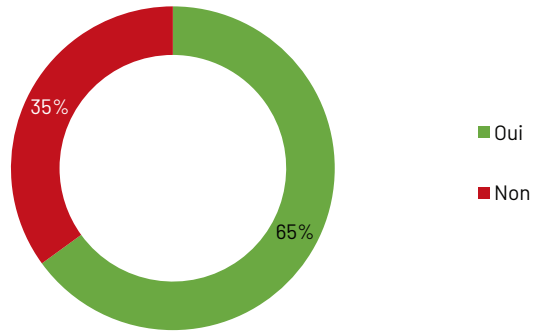
27

Avez-vous des remarques particulières à partager concernant les déplacements dans le quartier des Sècheries ?



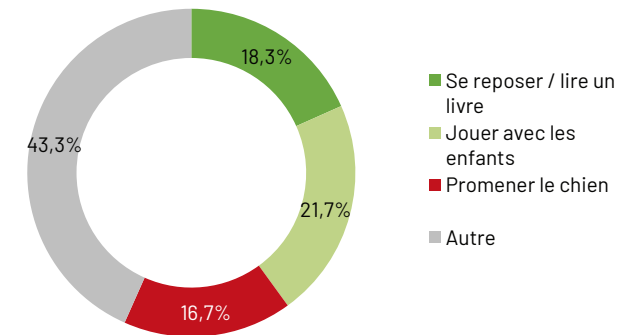
28

Les Sècheries, « parc habité » : êtes-vous d'accord avec cette définition ? Avez-vous l'impression de vivre dans un parc ?



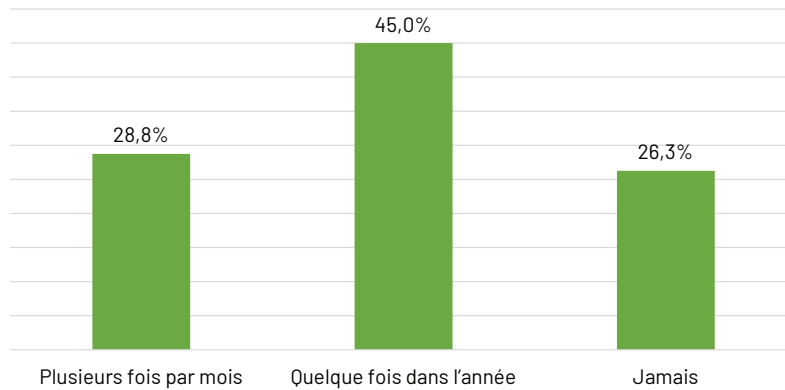
30

Si oui, pour y faire quoi ?



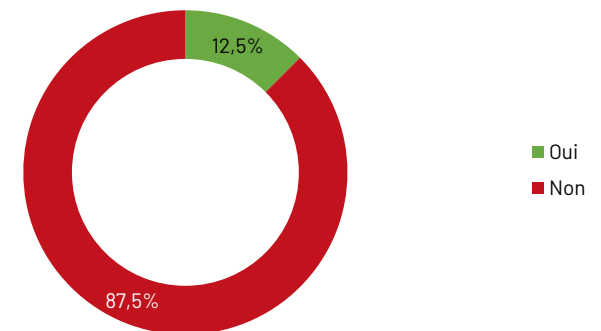
29

Il existe trois jardins : « le verger », le « jardin de la Morue Noire », le « jardin de la mairie ». Les fréquentez-vous ?



31

À la demande des habitants, des jardins partagés ont été aménagés, utilisez-vous cet espace de jardinage ?



Avez-vous des commentaires/demandes concernant ces locaux partagés ? Que manquerait-il ?

NB : 14 répondants mentionnent ne pas avoir de locaux partagés.

Il existe une seule clé à ce local , Local trop exigü, Pas d'arrivée d'eau. Traversée du garage à vélo du bât A pour accéder au local partagé . Ca n'a pas du tout été pensé et organisé

Ils ne sont pas forcément utiles

Je ne les connais pas, où sont ils ?

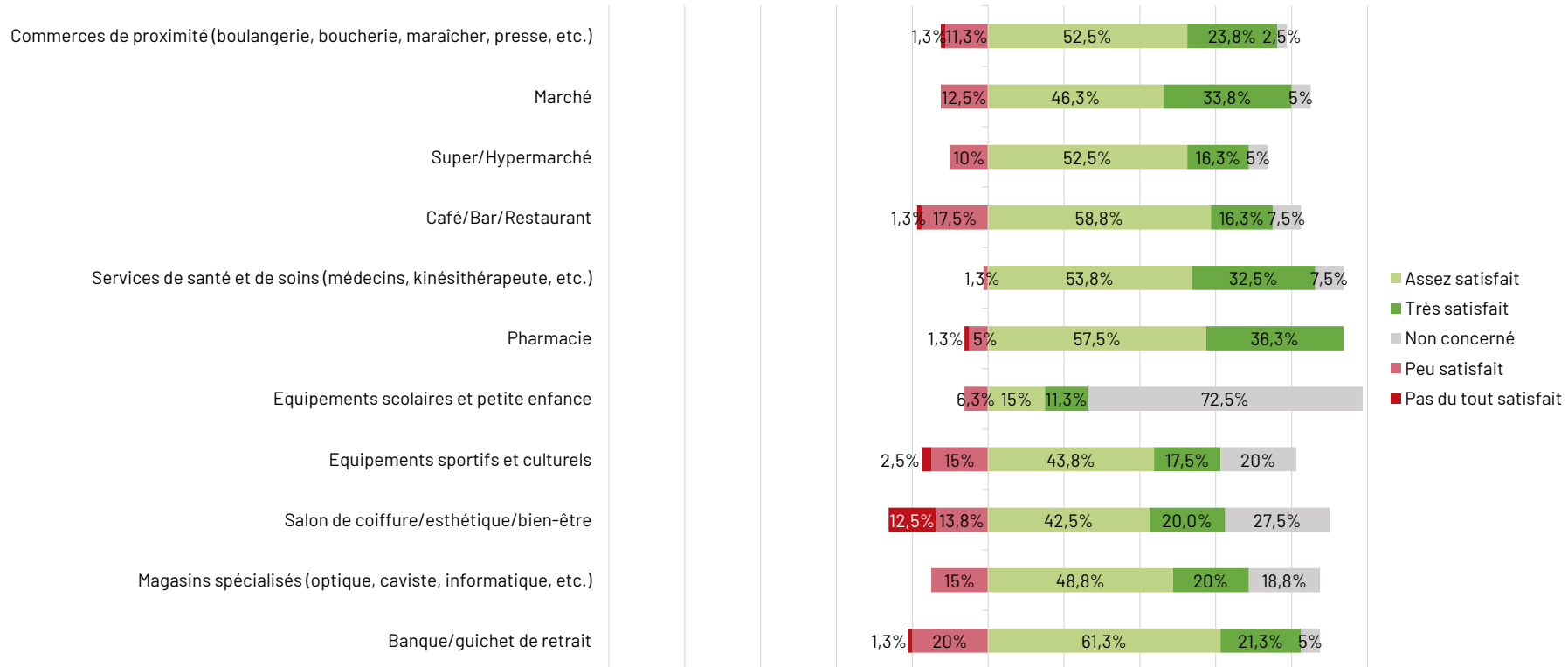
« Je ne savais même pas qu'il y avait des locaux partagés. Les informations, elles, n'ont pas été partagées. N'ayant pas expérimenté ces locaux, je ne pourrais dire ce qu'il manque (mis à part des informations sur leur situation géographique et conditions d'utilisation) ».

La salle commune des Carrelets est accessible via le local à vélo du bâtiment A ce qui limite son accès. La salle est petite.

Le local partagé de la résidence n'est pas accessible (il faut traverser le garage à vélo pour l'atteindre). Pas de point d'eau. Trop petit.

Le local vélo de Green Park a été largement sous dimensionné. Le local est bien utile, pour des asso et pour un point La Ruche qui dit oui. Le bloc de boîtes aux lettres collectif est insuffisamment sécurisé, il y a eu de multiples vols, certaines résidences ont condamné les serrures collectives (pass PTT) depuis.

Dans votre quartier, ou à proximité (ex : place du 14 juillet), l'offre de commerces et services suivants vous semble-t-elle satisfaisante ?



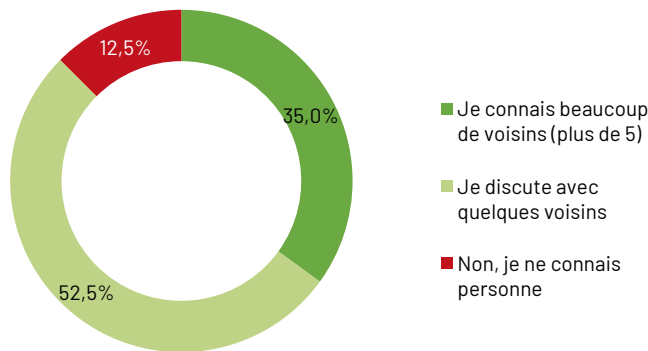
38

Considérez-vous que les commerces, services et équipements présents sont en adéquation avec vos attentes/besoins et si non, pourquoi ?



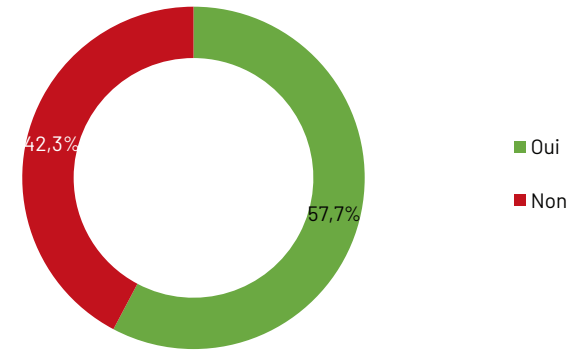
39

Avez-vous fait connaissance avec vos voisins d'immeuble ou voisins dans le quartier ?



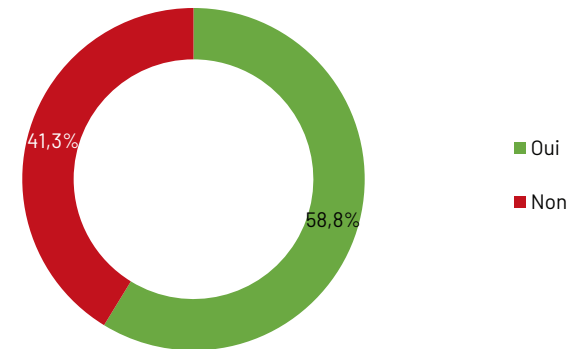
40

Si oui, avez-vous des activités avec eux ? (bavardage, café, balade, repas, pique-nique, etc.)



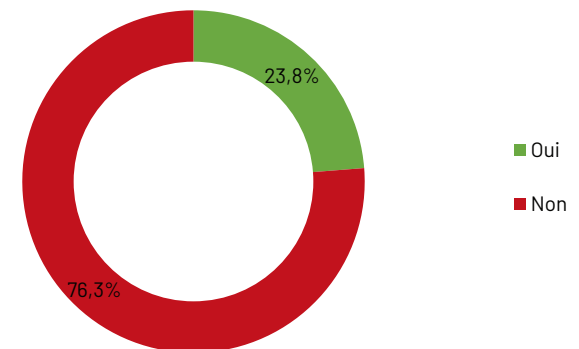
41

Diriez-vous que la convivialité et l'entraide sont particulièrement présentes dans le quartier ?

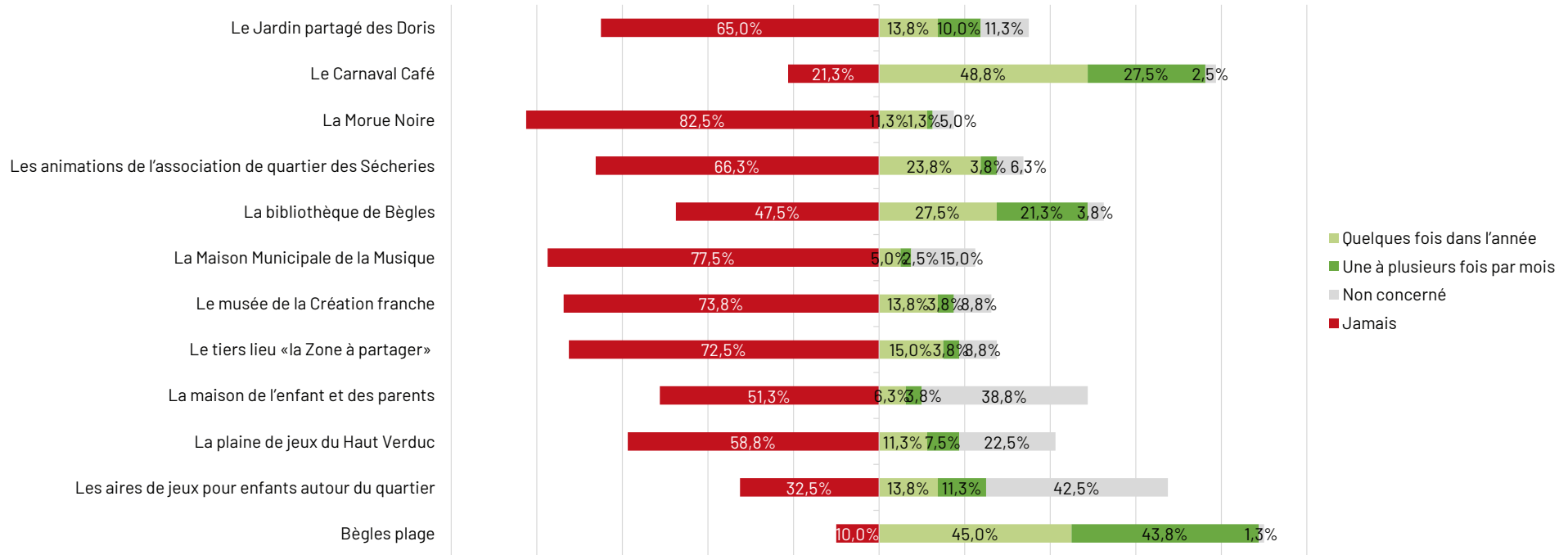


42

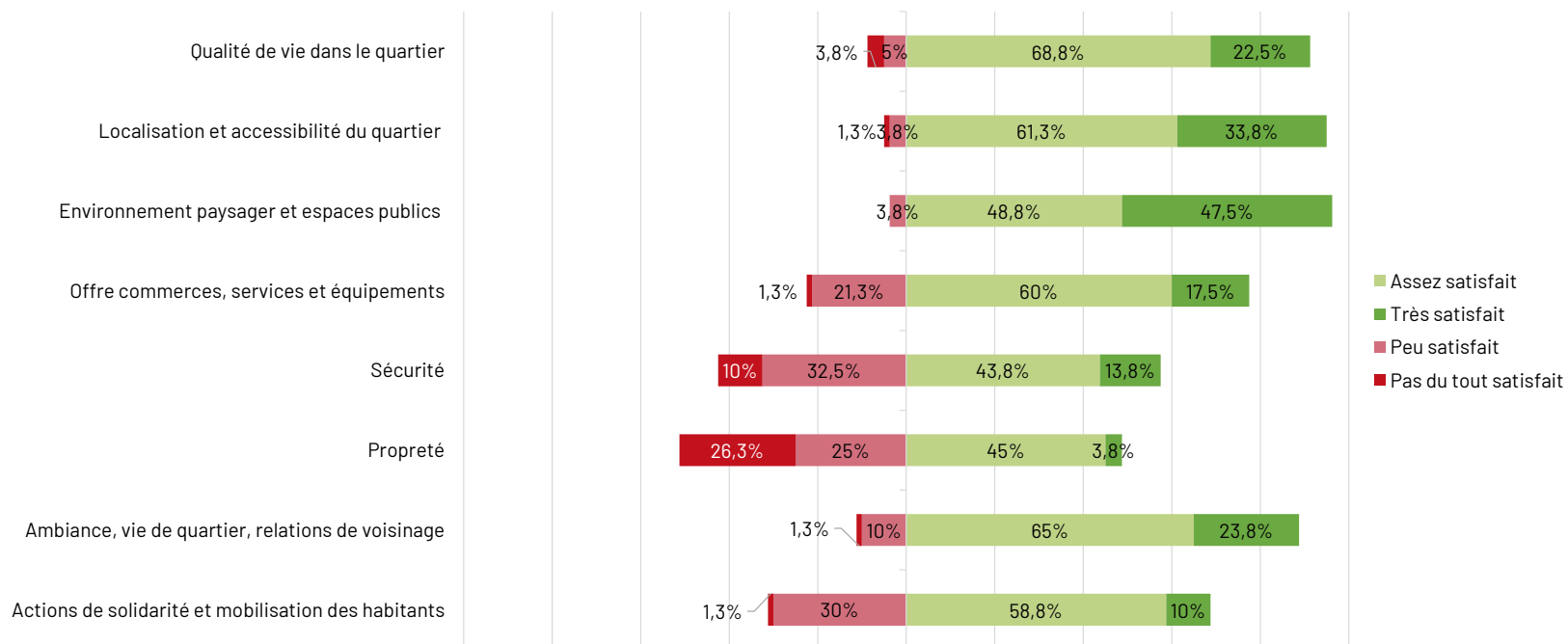
Faites-vous partie de l'association du quartier des Sècheries ?



Vous-même ou les membres de votre famille, fréquentez-vous ...

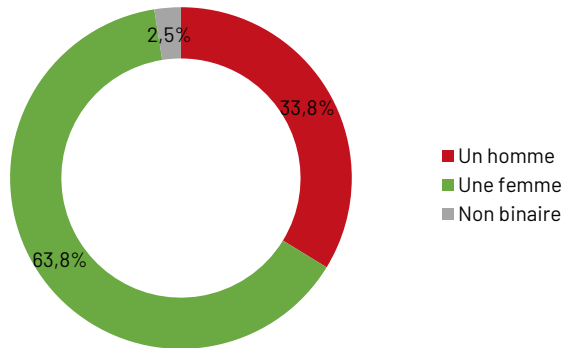


Votre avis global sur votre quotidien aux Sècheries



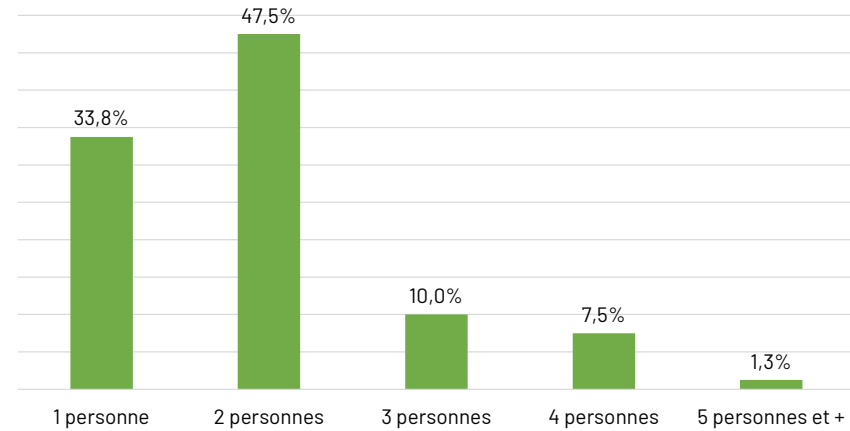
48

Vous êtes :



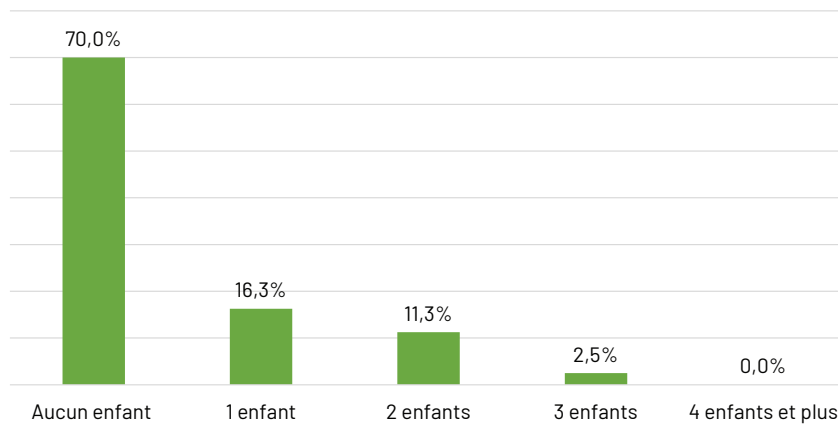
49

Combien de personnes vivent dans votre logement (vous y compris) ?



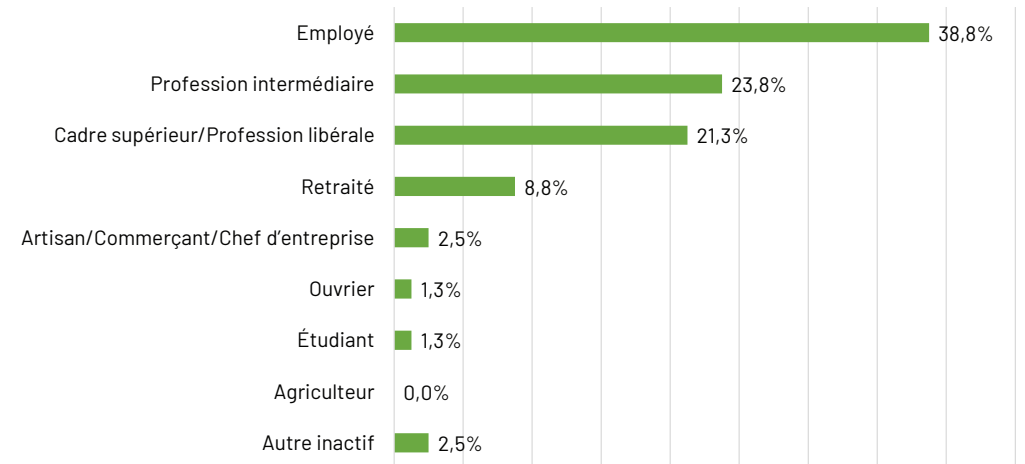
50

Combien d'enfant(s) vivent actuellement au sein de votre foyer ?



51

Quelle activité professionnelle occupez-vous actuellement ?



Cheffes de projet : Morane Le Gallic & Emmanuelle Goity / Sous la direction de : Sophie Haddak-Bayce
Équipe projet : Catherine Cassou-Mounat, Aurélien Crespin, Margaux Darrieutort, Anne Delage, Manon Salmon

Photographies © a'urba sauf mention contraire. Bien que tous les efforts possibles aient été effectués pour entrer en contact avec les propriétaires des droits d'auteurs des illustrations et photos figurant dans cette étude, nous n'avons pas toujours réussi à les retrouver. Si une de vos illustrations ou photos apparaît ici sans copyright, veuillez nous en avvertir.