



Vivre dans les nouveaux quartiers : paroles d'usagers

étude

06/2026

Introduction	p.3
Synthèse	
Les quartiers récents, des quartiers comme les autres ?	p.4
1 Qu'est-ce qu'étudier la qualité de vie dans les quartiers récents de la Métropole ?	p.8
2 Intégration socio-urbaine des nouveaux quartiers	p.21
3 Architecture et formes urbaines, des appréciations contrastées	p.25
4 Des logements globalement appréciés	p.30
5 Une lente appropriation des espaces publics, piliers de la vie de quartier	p.35
6 Offre en commerces, services et équipements : une équation socio-économique complexe	p.42
7 Tous nouveaux habitants ! Relations sociales et qualité de vie	p.49
À retenir	
En réponse aux aspirations des usagers, recommandations clés pour programmer et gérer les quartiers de demain	p.59
Conclusion	p.61
Pour aller plus loin	p.62



Se pencher sur la manière de vivre les quartiers, nouveaux et anciens, centraux ou périurbains, c'est comprendre comment la ville en perpétuelle mutation s'apprécie au sens large, comment elle se fabrique dans une relation intime entre cadre de vie (paysage, formes urbaines, mobilités, offre de services et d'équipements, parcs & jardins, qualité des logements, lieux de vie, aménités), vie sociale (relations de proximité et de voisinage, lieu de travail, de consommation, de divertissement ou de ressourcement) et espaces vécus dans la métropole. En découlent des éléments de satisfaction ou d'insatisfaction dans la vie quotidienne des usagers, des questionnements, des attentes et des aspirations pour demain, qui viennent éclairer la décision publique pour améliorer le cadre de vie des quartiers.

Après plusieurs années d'observations et d'analyses des quartiers récents, l'a-urba propose une capitalisation des savoirs, à partir de cinq études réalisées entre 2017 et 2025, à Bordeaux et à Bègles. Cette synthèse des enseignements se veut centrée sur la parole habitante et usagère, à partir des entretiens menés auprès des usagers, des groupes focus organisés ou des réponses aux questionnaires transmis.

L'objectif d'un tel travail vise à faire un état des lieux de la vie dans les quartiers récents, observer les constats convergents et divergents, les points forts et points faibles à hauteur de femmes et d'hommes ayant tenté l'expérience de vivre dans un quartier neuf. Une collaboration avec les membres du C2D, Conseil de Développement Durable de Bordeaux Métropole, a par ailleurs mis en lumière ce que pouvait être un quartier récent idéal.

Cette réflexion apporte un éclairage auprès des acteurs locaux pour les aider à faire ville... ou refaire ville lors de futurs projets d'aménagement de quartiers !



Synthèse : les quartiers récents, des quartiers comme les autres ?

Les nouveaux quartiers observés dessinent une fresque urbaine où la promesse de modernité est globalement tenue, mais peut également se heurter aux frictions de la mise en route et du quotidien. Ces territoires, conçus comme des vitrines de l'urbanisme contemporain, sont vécus, appréciés, voire idéalisés ou parfois subis par leurs usagers de différentes manières.

Si le choix d'habiter dans un nouveau quartier relève d'un arbitrage entre opportunité, choix contraints et/ou stratégie d'accession, l'emplacement reste un critère central des ménages lors de leur installation. Pour beaucoup, ces quartiers représentent un compromis pragmatique : être « bien placé » et « accessible » sans être nécessairement dans l'hypercentre. L'accessibilité aux transports en commun et aux axes structurants métropolitains est vécue comme un atout facilitant les mobilités quotidiennes.

L'insertion des quartiers dans le tissu urbain bordelais et métropolitain produit cependant des représentations sociales différenciées selon les quartiers. Le spectre de ces représentations varie entre espaces de jonction au sein de la ville constituée, à proximité immédiate de l'animation urbaine ou cœur même de cette animation (les Bassins à flot, Saint-Jean Belcier, Deschamps-Belvédère), du cocon connecté et hospitalier (Sècheries) jusqu'au sentiment d'une quasi-insularité, lié à une perception ambiguë : être bordelais tout en étant loin du centre bordelais et de son imaginaire (Ginko). Outre la distance métrique, la localisation définit des rapports sociaux de voisinage favorables ou défavorables selon les habitants. La proximité immédiate de Ginko avec le quartier prioritaire des Aubiers est souvent vécue sur le mode de l'évitement ou de la perception négative. Les Bassins à flot apparaissent socialement segmentés, entre ceux proches des quartiers des Chartrons ou ceux de Bacalan, mais jouissent de tissus associatifs et commerciaux voisins denses. La gare Saint-Jean,

lieu de flux intense, crée une animation et du mouvement. La proximité des axes structurants est un atout pour la mobilité, elle génère cependant une ambivalence entre « vie de quartier » et « vie métropolitaine » : les habitants expriment devoir composer avec leurs corollaires (bruit, pollutions, trafic pendulaire).

L'architecture et l'urbanisme de ces nouveaux quartiers suscitent des sentiments partagés entre de bonnes appréciations de la contemporanéité et les incompréhensions de certains choix de conception, d'aménagement ou de matériaux. Le tableau d'ensemble qu'en dressent les habitants interroge systématiquement l'organisation et l'équilibre entre les grandes pièces minérales et les espaces végétalisés à travers la hauteur, la forme et la trame du bâti, la qualité des espaces publics. À Ginko, une polyphonie domine : le quartier est jugé « moderne » et « propre », mais son architecture est simultanément critiquée pour son uniformité... ou son manque d'harmonisation. Aux Bassins à flot, si la skyline industrielle est valorisée comme un hommage au passé portuaire, des tensions apparaissent face au « tout métal », au béton brut parfois perçu par les résidents comme non achevé ou morose, et face aux vis-à-vis jugés trop importants. Les usagers de Saint-Jean Belcier jugent la balance bâti/végétal déséquilibrée, tout en acceptant la densité du quartier. La hauteur modérée des bâtiments et le caractère très végétalisé du quartier des Sècheries créent un sentiment de « confort urbain », où la densité est jugée bien équilibrée par les résidents. La réception de la densité urbaine varie en effet selon la morphologie du quartier. Elle influe sur le confort d'usage, entre densité subie et densité équilibrée. Elle s'est avérée de manière générale d'autant mieux acceptée qu'elle a été accompagnée de respirations visuelles : des espacements suffisants entre îlots, une luminosité, des vues sur des espaces naturels, comme les parcs ou plans d'eau, facteurs d'attachement aux quartiers. La

pratique des espaces publics met en valeur la lisibilité générale même du quartier, entre dédales et entraves ou fluidité et confort pour les piétons. Les trames de cheminement végétales claires et sans coupures (Sècheries, Ginko) facilitent la compréhension urbaine, là où l'incompréhension de la signalétique empêche parfois l'appropriation spatiale des lieux.

Les espaces publics apparaissent comme des piliers de la vie sociale et sont le support de projections.

L'environnement paysager joue un rôle d'assurance et de plus-value patrimoniale sur la qualité de vie. La présence du végétal apparaît comme un atout majeur. En revanche, son absence ou sa faiblesse sont vivement critiquées.

Aux Sècheries, le modèle d'urbanisme ouvert et la diversité végétale créent une « harmonie d'ensemble » et un sentiment de sécurité. Cette réussite paysagère a facilité l'appropriation immédiate et l'ancrage des familles.

À Ginko, la proximité du lac, les traversées piétonnes et les canaux offrent un socle à la qualité de vie, ils sont supports de promenades et de sociabilités ordinaires.

Par opposition, la minéralité se construit comme obstacle à l'urbanité et au confort sensible, marquant une dualité entre la ville structure et la ville habitable. Dans les secteurs de Saint-Jean Belcier et des Bassins à flot, les habitants dénoncent une « bétonisation » excessive. Le manque d'espaces verts généreux et d'arbres à cime haute rendrait ces quartiers « irrespirables » en période de canicule. Si à Deschamps-Bélvédère les espaces publics et espaces verts sont salués, des attentes persistent pour l'ouverture d'un futur lieu de plus grande envergure.

La critique de la surface des espaces verts met à l'épreuve le projet d'aménagement entre « véritables » espaces verts et espaces verts « alibis ». Aux Bassins à flot, les sentes végétalisées, bien qu'appréciées pour leur fraîcheur, ne sont

pas perçues comme de « vrais » espaces verts ou jardins publics. Les usagers réclament un effet « enveloppant » du végétal pour équilibrer avec la densité du bâti.

L'espace public est apparu comme un révélateur de l'ambiance et des relations sociales entre populations. Aux Bassins à flot, le quartier donne à interpréter un espace « segmenté » entre actifs, étudiants et habitants, avec peu de porosité sociale. L'absence de mobilier urbain généraliste (bancs, tables) durant les premières phases du projet a longtemps freiné la construction d'une « vie de quartier ».

Dans tous les quartiers, la gestion des déchets est le premier motif d'insatisfaction. Ces incivilités sont vécues comme une dégradation du « bien commun » et une atteinte à l'image de soi des habitants.

Le traitement des rez-de-chaussée joue également un rôle décisif dans l'activation de la vie sociale. Un urbanisme poreux avec des commerces et services animés ou des logements en rez-de-chaussée, dont l'appropriation est visible, favorise des espaces publics conviviaux. En revanche, les façades de parking ou de locaux techniques, les halls d'entrée parfois surdimensionnés, ou encore les cellules commerciales restées vacantes fragilisent la perception d'un quartier vivant, approprié et habité. Là où le mobilier et les structures de loisirs (aires de jeux, tables de pique-nique, ombrières, bancs, potagers, terrains de pétanque) sont présents et entretenus, comme aux Sècheries, les interactions sociales sont plus intenses.

Un arbitrage résidentiel tenant compte de facteurs relatifs au quartier ... et/ou du marché immobilier

Si la localisation et l'accessibilité dominent dans les choix résidentiels, d'autres facteurs entrent en jeu : le rapport qualité/prix, la dotation en espaces verts (pesant pour 61 % des habitants aux Sècheries), l'offre en commerces, services et équipements publics (notamment les écoles). Certains choix se font aussi par défaut, du fait du manque d'offre sur

le marché, notamment pour les locataires. Pour une part importante des ménages, ces programmes ont constitué une opportunité pour devenir propriétaires (notamment dans l'accession sociale) dans un marché tendu, offrant des prestations jugées supérieures au parc ancien.

Une qualité indéniable des logements... mais des inquiétudes à moyens et longs termes

L'adhésion globale au logement est réelle dans l'ensemble des quartiers. Autant pour les propriétaires que pour les locataires, l'habiter « neuf » s'accompagne d'une satisfaction résidentielle élevée (volumes intérieurs, fonctionnalité).

Cependant, cette satisfaction est indissociable d'une forte vigilance, notamment des propriétaires occupants, quant à la valeur patrimoniale du bien, oscillant entre le sentiment d'avoir réalisé un « bon investissement », un « pari sur l'avenir » et la crainte d'une dépréciation future. L'expérience quotidienne révèle des tensions entre la conception architecturale et les usages. Si le « confort d'hiver » est salué, le confort thermique d'été apparaît comme un point de rupture, où les normes constructives ne paraissent plus adaptées à l'évolution du climat, parlant d'immeubles « bouteilles thermos ». L'intimité est également mise à l'épreuve par la densité urbaine : le vis-à-vis (notamment aux Bassins à flot) et les nuisances sonores, qu'elles soient liées à la vie nocturne ou à une isolation phonique jugée parfois défailante, interrogent la qualité de vie dans la sphère privée. À Ginko, la prévalence des remarques concernant l'existence de malfaçons cristallise un sentiment d'insécurité technique, de méfiance, voire de trahison qui fragilise l'attachement au quartier et la confiance dans les programmes neufs.

Les fragilités de la communauté résidentielle et les enjeux de gestion

La vie sociale de ces quartiers est marquée par des difficultés de gestion de l'habitat et plus particulièrement des espaces communs ou des espaces publics à immédiate proximité des résidences (déchets/encombrants, accentuées avec la présence de bacs enterrés, incivilités, stationnement sauvage, etc.). Un clivage apparaît entre les figures de l'habitant : les propriétaires-occupants, souvent désireux de s'investir dans la vie locale, se heurtent à l'inertie des propriétaires bailleurs (souvent majoritaires via des dispositifs de défiscalisation), dont l'absence complique la gestion des copropriétés et le vote de travaux d'entretien. Dans certains cas, un clivage propriétaires/locataires apparaît, où des propriétaires accusent de tous les maux les locataires du privé ou du social. Enfin, le rapport aux services urbains (chauffage urbain, amodiation des parkings) est marqué par une opacité perçue des charges, générant un sentiment d'injustice et d'impuissance face à des interlocuteurs institutionnels jugés distants. La multiplication des acteurs (promoteurs, syndics, aménageurs, maîtres d'œuvre, commune, métropole...) crée un sentiment de délaissement chez l'habitant qui ne sait plus à qui s'adresser face aux dysfonctionnements. Ce « brouillage des responsabilités » transforme les problèmes techniques en conflits d'usage, où les voisins finissent par se fédérer davantage autour de la plainte collective que d'un projet de vie commune. Le déficit d'information des nouveaux arrivants, notamment locataires, renforce l'idée d'un quartier où les règles d'usage (déchets, stationnement) restent floues.

L'offre de proximité : un exercice d'équilibriste

La satisfaction des habitants varie fortement en fonction de l'avancement des projets et de la configuration des quartiers. Deschamps-Belvédère, porté par la place Marie de Gournay et l'installation de nouveaux bars et restaurants, enregistre un excellent niveau de satisfaction.

À Ginko, l'activité se concentre sur la place Jean Cayrol, bien que le quartier reste structurellement dépendant du centre commercial Auchan Lac pour les achats de gros volumes. Aux Bassins à flot, une forte asymétrie subsiste entre le « côté Chartrons », très vivant, et le « côté Bacalan », jugé plus pauvre en services de proximité. Saint-Jean Belcier présente un visage fragmenté : si le secteur Amédée Saint-Germain est apprécié, les zones de l'Ars ou de Paludate souffrent encore d'un sentiment de vide et d'un manque de commerces de « bouche ».

Les habitants désavouent souvent la présence de chaînes et enseignes génériques, réclamant des commerces de qualité : boulangeries, boucheries ou épiceries fines.

La synchronisation entre l'arrivée des habitants et l'installation des commerces reste un exercice complexe. Les commerçants attendent souvent une densité critique de population avant de s'implanter, créant une période de latence difficile pour les pionniers. Par ailleurs, l'inadaptation de certains baux ou locaux commerciaux aux réalités économiques des petits indépendants freine la stabilisation d'une offre en accord avec la demande des habitants.

Un hiatus fonctionnel entre « quartier de destination » et « quartier village »

Une tension oppose parfois les fonctions de rayonnement métropolitain aux besoins d'ancrage local. Les Bassins à flot se sont imposés comme une polarité culturelle et festive iconique. Pour autant, la surreprésentation des bars et restaurants, offre jugée à destination des actifs et des visiteurs, crée un déséquilibre pour les résidents, qui déplorent une pénurie de commerces de proximité et des nuisances nocturnes. À Ginko, la dépendance vis-à-vis du centre commercial Auchan a pu freiner l'éclosion d'une vie de quartier autonome, générant un sentiment de « quartier-dortoir ». Contre-exemple, le modèle des Sècheries démontre que la proximité d'une centralité préexistante (place du 14 Juillet, à 10 minutes à

pied) et du centre commercial rives d'Arçins suffit à combler l'absence de commerces au sein du quartier.

Une transition inaboutie : entre adaptation et usure d'une vie en chantier permanent

Enfin, la temporalité de la construction urbaine (parfois plus de 15 ans) impose aux primo-arrivants une vie dans un secteur « en devenir ». L'image du quartier jamais terminé, encombré par les chantiers, poussiéreux, difficile d'accès, peut dégager un portrait dégradé pour qui invite des proches, et être assez mal vécu quand l'inachevé dure trop longtemps. Parfois, comme aux Sècheries, des espaces publics et aménagements paysagers ont été livrés avant le bâti, offrant une maturité immédiate du cadre de vie, pour le plus grand plaisir de ses habitants.

Si la satisfaction globale quant à la qualité de vie reste majoritaire, la réussite de ces nouveaux quartiers dépend de leur capacité à « normaliser » leur gestion quotidienne. De la « vitrine métropolitaine » aux « quartiers de vie », la pérennité sociale dépend ainsi de la capacité à construire une véritable médiation entre les logiques de production urbaine et les réalités du vécu habitant. Les quartiers nouveaux, des quartiers différents ? Oui et non. L'envie de sociabilité, de commodités, d'espaces verts, la lutte contre les déchets et les incivilités, le désir d'un bon investissement, la complexité du fonctionnement des copropriétés sont communs à la vie urbaine. Ce qui les différencie est probablement l'ampleur et la temporalité des projets, les chantiers, la figure des habitants pionniers, leurs attentes élevées jusqu'à l'irréprochabilité envers le « neuf », où toute ombre peut briser la confiance dans le système tout entier.

1. Qu'est-ce qu'étudier la qualité de vie dans les quartiers récents (ou anciens) de la Métropole ?

Objectifs généraux

Comment le quartier est-il vécu aujourd'hui ?

Observer et comprendre la vie du quartier, ses usages du quotidien.

Qu'en disent les habitants et usagers ?

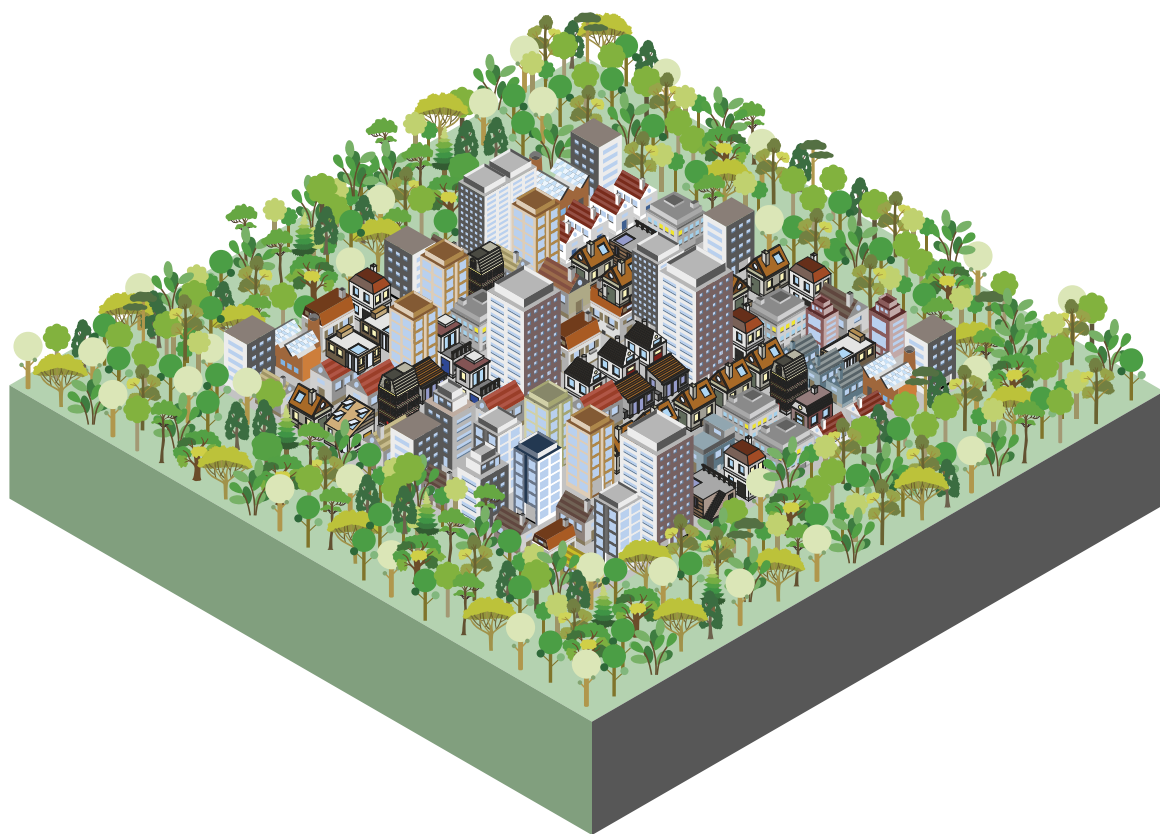
Interroger et analyser les éléments de satisfaction ou d'insatisfaction dans la vie quotidienne des habitants et autres usagers.

Quelles aspirations pour demain ?

Identifier les attentes pour mieux vivre dans le quartier et dans son environnement proche.

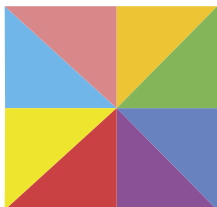
Que retenir pour améliorer l'existant des quartiers récents ou de futurs projets ?

Tirer de grands enseignements pour éclairer la décision publique, afin d'améliorer le cadre de vie des quartiers et futurs quartiers.



Thématiques étudiées

Profils sociodémographiques



Parcours résidentiels des habitants



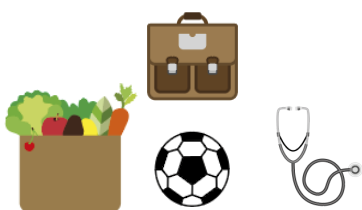
Pratiques de mobilité, desserte



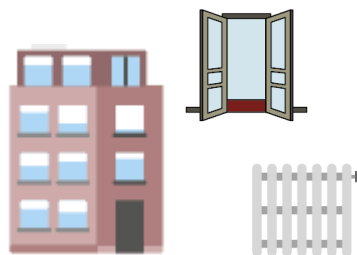
Animation, vie sociale, relations de voisinage



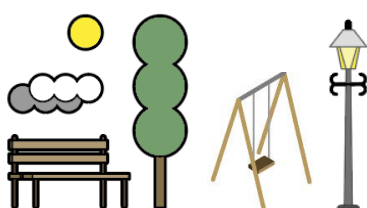
Offre en commerces, services, équipements scolaires, sportifs et culturels



Qualité du logement, des espaces communs, de l'architecture



Qualité des espaces publics, des espaces verts



Incivilités et « irritants »



Les quartiers analysés

- Ecoquartier **Ginko**, Bordeaux.
- Quartier des **Bassins à flot**, Bordeaux.
- Quartier **Saint-Jean Belcier**, Bordeaux.
- Quartier des **Sècheries**, Bègles.
- Quartier **Deschamps-Belvédère**, Bordeaux.

Précautions méthodologiques

- Les études mentionnées ont fait l'objet de méthodes ou combos de méthodes adaptés à chaque terrain et aux demandes particulières des partenaires. Les choix thématiques et leur approfondissement ont donc été spécifiques, avec des questionnaires différents dans leur formulation. De nombreuses interrogations convergent néanmoins sur le fond et permettent une comparaison fiable.
- Toutes les enquêtes ont mêlé des données quantitatives et qualitatives, y compris pour celles construites à partir de questionnaires, qui comprenaient des questions ouvertes pour laisser la parole libre.
- Les périodes d'enquête n'ont pas eu lieu au même moment (elles se sont échelonnées entre 2017 et 2025) : les questionnements ont pu évoluer au fil du temps et les quartiers ont eux-mêmes changé depuis. L'enquête a pu se dérouler de 5 ans à 8 ans après les premières grandes livraisons de logements.
- Lorsque cela a été opportun et possible (formulation des questions équivalentes, traitements équivalents), des croisements de données statistiques ont été effectués, entre plusieurs études sans disposer de l'intégralité des données pour les cinq études. C'est pourquoi certains tableaux mentionnent uniquement trois études.
- Le rapport repose principalement sur la parole habitante et usagère, et non sur les paroles d'experts ou d'élus. Des éléments d'éclairage technique ou de mise en perspective viennent au demeurant nourrir les analyses.
- Les verbatims sont issus des matériaux d'enquête.

Écoquartier Ginko, Bordeaux

Superficie : 32,3 ha.

Type d'opération : ZAC - en cours.

1^{re} livraison de logements : 2012.

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole, ville de Bordeaux.

Aménageur : Bouygues immobilier.

Architectes-urbanistes-coordonnateurs : Christian Devillers et Olivier Brochet.

Accompagnement/mise en route

Création d'un accueil « Ginko & Co », 2013.

Surface de plancher totale : 36 3621 m²

SP logement : 60 %

SP équipements : 19 %

SP activités : /

SP bureaux : 3 %

SP commerces : 17 %

SP hôtels : 1 %

NOMBRE TOTAL LOGEMENTS : 3 073

Collectif : 97 %/individuel : 3 %

Logement social : 33 %

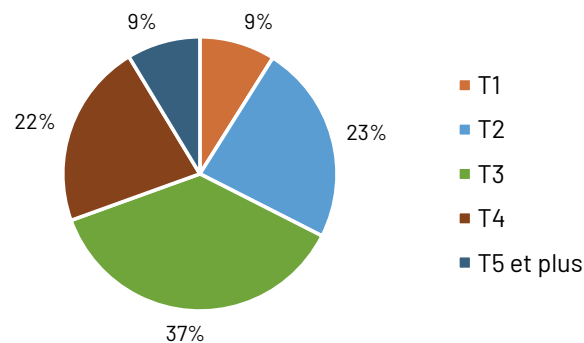
Accession aidée (BRS + PTZ) : 19 %

Accession libre : 48 %

Sources : Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise 15^{ème} édition - décembre 2025 / Evolurbain PC - traitement a'urba



Taille des logements



2017



Vivre à Ginko, Bordeaux (étude habitants)

- 75 répondants au questionnaire (12 % de taux de participation sur 1486 logements au moment de l'enquête, hors EHPAD et chambres).
- 4 groupes focus.
- 28 entretiens individuels avec professionnels, élus et habitants.
- Une enquête e-réputation.

Bassins à flot, Bordeaux

Superficie : 160 ha.

Type d'opération : PAE - en cours.

1^{re} livraison de logements : 2013.

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole, Ville de Bordeaux, Grand Port Maritime Bordeaux.

Architecte urbaniste coordonnateur : Nicolas Michelin (ANMA), Vizea (BE environnement), CETAB, Algoé (coordination opérations).

Accompagnement/mise en route

Maison du projet Bassins à flot 2013-2019.

Surface de plancher totale : 83 7797 m²

SP logement : 46 %

SP équipements : 8 %

SP activités : 15 %

SP bureaux : 17 %

SP commerces : 7 %

SP hôtels : 4 %

NOMBRE TOTAL LOGEMENTS : 6 444

Logement social : 26 %

Accession aidée (BRS + PTZ) : 6 %

Accession libre : 66 %

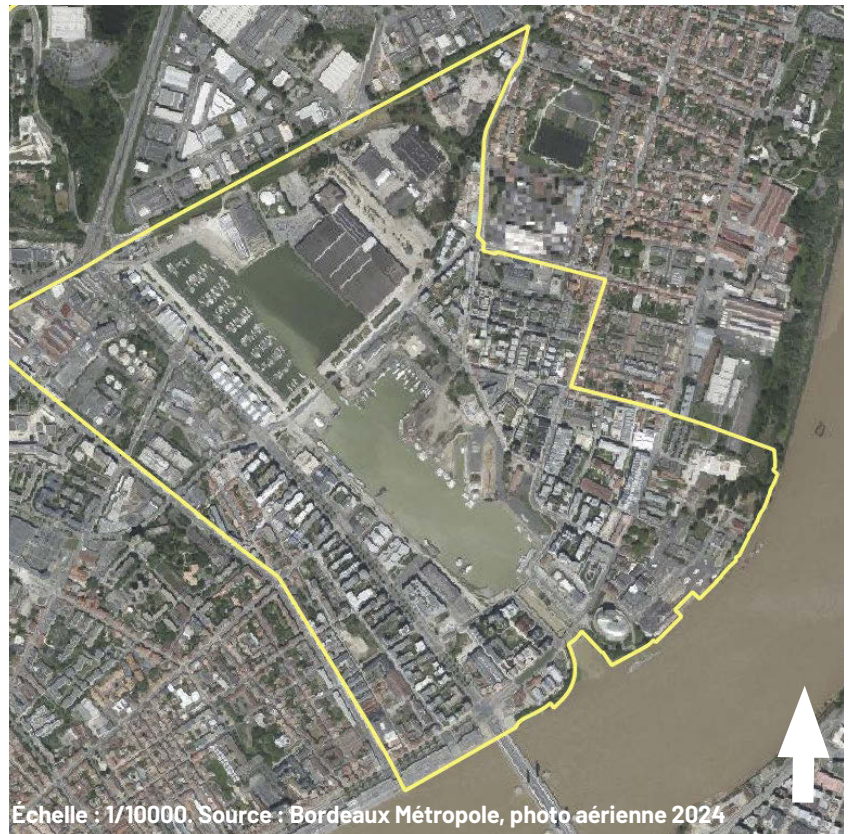
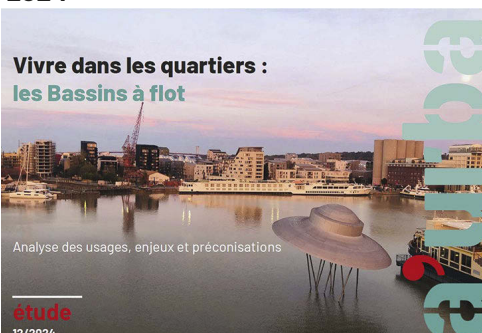
Logements collectifs : 99 %

Logements individuels : 1 %

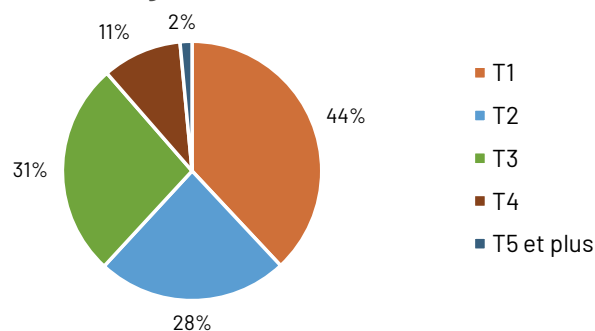
2018



2024



Taille des logements



Sources : Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise
15^{ème} édition - décembre 2025 / Evolurbain PC - traitement a'urba

Vivre aux Bassins à flot, Bordeaux (étude habitants)

- 453 ménages répondants au questionnaire (soit 10 % de taux de participation sur 4 632 logements, hors EPHAD).
- 4 groupes focus.
- 31 entretiens individuels avec professionnels, élus et habitants.
- Une enquête e-réputation.

Vivre dans les quartiers : les Bassins à flot, Bordeaux (étude habitants, actifs, visiteurs)

- 277 répondants au questionnaire (dont 82 % d'actifs, 12 % d'habitants et de visiteurs, 4 % d'étudiants).
- 14 entretiens individuels avec professionnels, élus.

Saint-Jean Belcier, Bordeaux

Superficie : 144 ha.

Type d'opération : ZAC - en cours.

1^{re} livraison de logements : 2016.

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : EPA Bordeaux Euratlantique (aménageur), Bordeaux Métropole, villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Département de la Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine,
Urbanistes coordinateurs : Reichen & Robert + Base paysage/Atelier Jours (depuis 2026).

Accompagnement/mise en route

Maison du projet Euratlantique.

Surface de plancher totale : 1 253 572 m²

SP logement : 49 %

SP équipements : 9 %

SP activités : 1 %

SP bureaux : 28 %

SP commerces : 7 %

SP hôtels : 6 %

NOMBRE TOTAL LOGEMENTS : 10 783

Logement social : 34 %

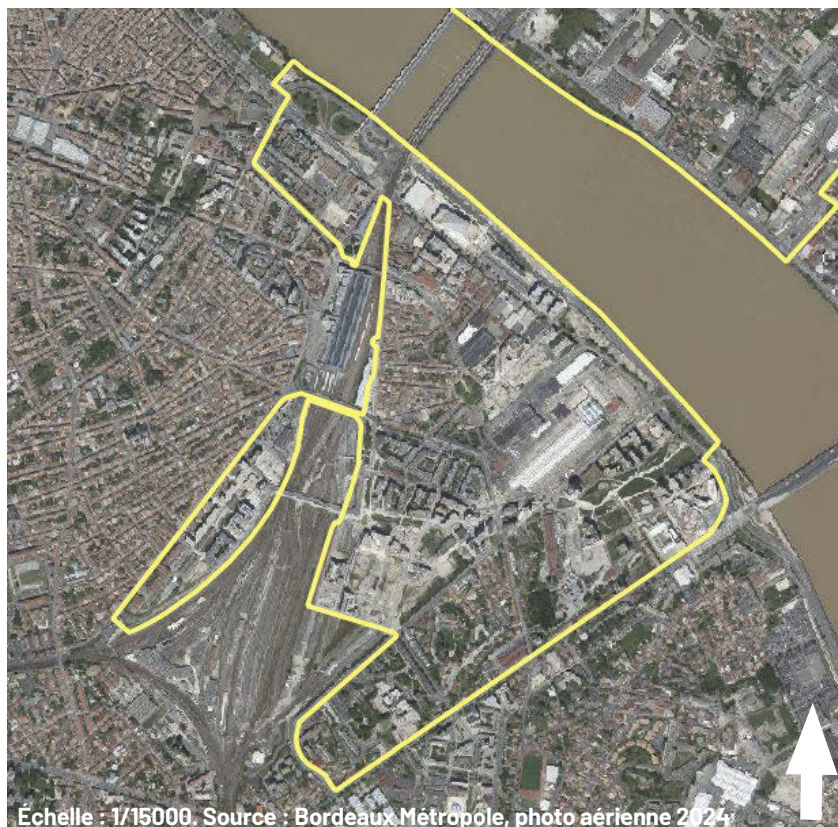
Accession aidée (BRS + PTZ) : 12 %

Accession libre : 54 %

Logements collectifs : 99,9 %

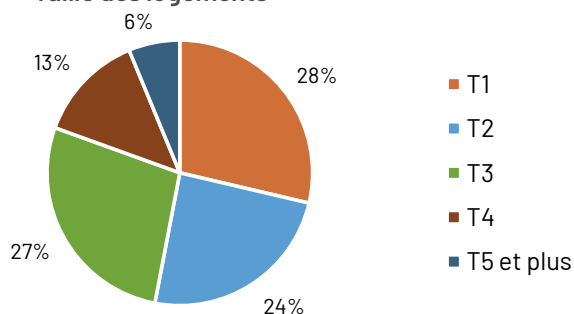
Logements individuels : 0,1 %

Sources : Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise 15^{ème} édition - décembre 2025 / Evolurbain PC - traitement a'urba



Échelle : 1/15000. Source : Bordeaux Métropole, photo aérienne 2024.

Taille des logements



2024



Qualité de vie et de travail dans la ZAC Saint-Jean Belcier, Bordeaux (étude habitants, actifs, visiteurs)

1 097 répondants au questionnaire (dont 36 % d'habitants, 33 % de travailleurs et 31 % de visiteurs).

Passation en face-à-face et web : AID observatoire et Opinion Way.

Analyse : a'urba.

Quartier des Sècheries, Bègles

Superficie : 9 ha.

Type d'opération : ZAC - achevée.

1^{re} livraison de logements : 2011.

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole, ville de Bègles, Aquitanis (aménageur)

Maîtrise d'œuvre urbaine : Alain Charrier, urbaniste, Trouillot & Hermel, paysagistes, Ingérop (BET).

Accompagnement/mise en route

Médiation culturelle : Arc en rêve centre d'architecture Bordeaux

Médiation habitants : Deux degrés

Surface de plancher totale : 44 466 m²

SP logement : 72 %

SP équipements : 24 %

SP activités : / %

SP bureaux : 4 %

SP commerces : /

SP hôtels : /

NOMBRE TOTAL LOGEMENTS : 490

Logement social : 19 %

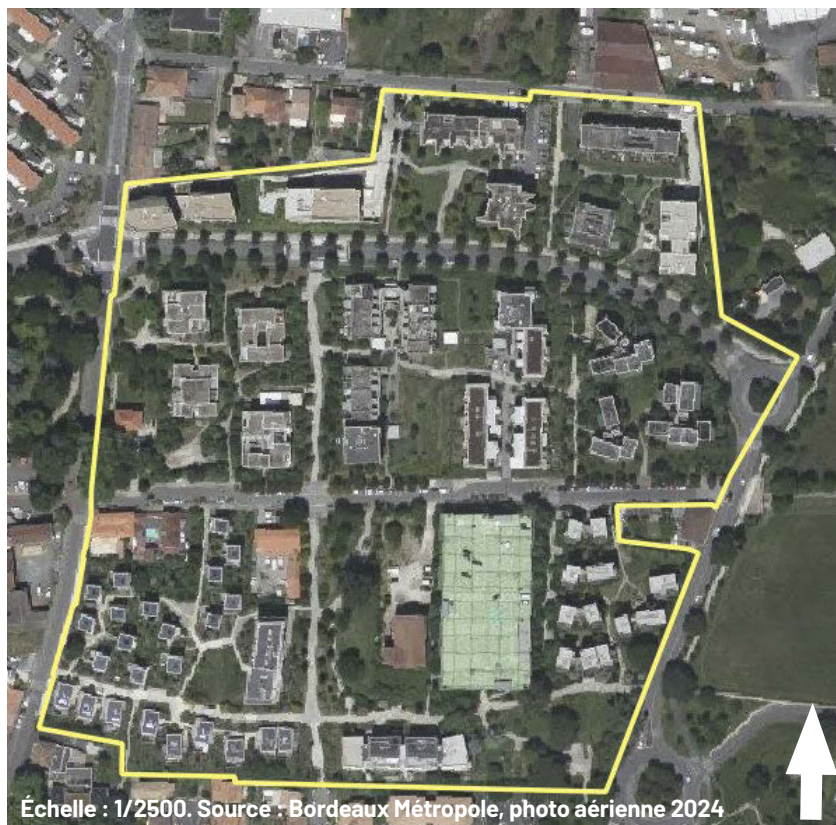
Accession aidée (BRS + PTZ) : 21 %

Accession libre : 60 %

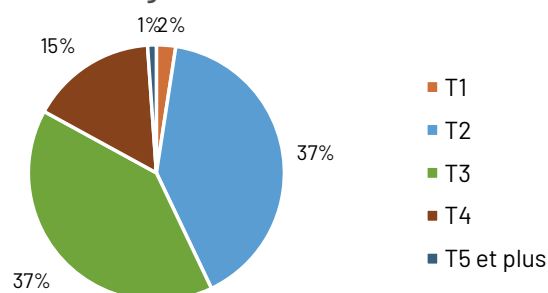
Logements collectifs : 90 %

Logements individuels : 10 %

Sources : Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise 15^{ème} édition - décembre 2025 / Evolurbain PC - traitement a'urba



Taille des logements



2025



Vivre dans les quartiers : les Sècheries, Bègles (étude habitants)

81 répondants au questionnaire (16 % de taux de participation).

15 entretiens individuels avec professionnels, élus et habitants.

Quartier Deschamps-Belvédère, Bordeaux

Superficie : 31 ha.

Type d'opération : ZAC Garonne Eiffel - en cours.

1^{re} livraison de logements : 2017.

Acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : EPA Bordeaux Euratlantique (aménageur), Bordeaux Métropole, villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Département de la Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine.
Urbanistes coordinateurs : TVK architectes-urbanistes, Cribier Ecotin paysage, Ingérop

Accompagnement/mise en route

Maison du projet Euratlantique.

Surface de plancher totale : 44 466 m²

SP logement : 68 %

SP équipements : 6 %

SP activités : 1 %

SP bureaux : 17 %

SP commerces : 3 %

SP hôtels : 4 %

NOMBRE TOTAL LOGEMENTS : 4 655

Logement social : 32 %

Accession aidée (BRS + PTZ) : 7 %

Accession libre : 61 %

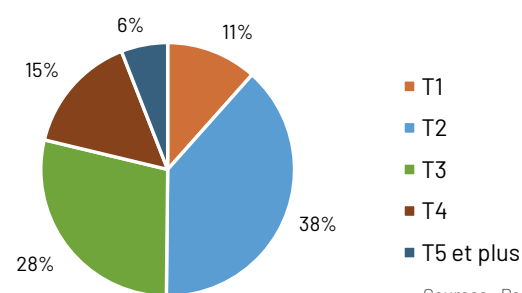
Logements collectifs : 99 %

Logements individuels : 1 %

Sources : Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise 15^{ème} édition - décembre 2025 / Evolurbain PC - traitement a'urba



Taille des logements



Sources : Permis de construire - traitement a'urba

2025



Qualité de vie dans le quartier Deschamps-Belvédère, Bordeaux (étude habitants, actifs, visiteurs)

- 539 répondants au questionnaire (dont 69 % d'habitants, 14 % de travailleurs et 17 % de visiteurs).
- Passation en face-à-face et web : AID observatoire et Opinion Way.
- Analyse : a'urba.



ZAC Saint-Jean Belcier, quartier Amédée Saint Germain, photo a'urba

Conversation citoyenne

Le regard des membres du C2D sur la qualité de vie dans les quartiers en général et plus particulièrement dans les nouveaux quartiers

Dans le cadre de ce rapport, un partenariat entre l'a-urba et le Conseil de Développement Durable de la métropole bordelaise (C2D), instance de consultation citoyenne, a été réalisé afin de compléter les matériaux issus des études. Deux ateliers organisés par le C2D se sont tenus au cours de l'année 2025 avec l'ensemble des membres : un premier autour de la qualité de vie dans les quartiers en général, puis un second dans les nouveaux quartiers. Les questionnements ont porté sur les ingrédients d'un bon quartier, les représentations que l'on se fait des quartiers récents, et ce que l'on en attend.

Les définitions générales d'un quartier, quel qu'il soit, s'appuient sur quatre piliers :

- le lien social, l'entraide, l'animation et la vie de quartier ;
- les services et commodités, la proximité ;
- l'identité, la singularité, l'ambiance et le ressenti ;
- les limites et les caractéristiques spatiales et géographiques.

Avant tout, les participants considèrent « un quartier » comme un lieu de vie et d'habitation. Les zones industrielles, d'activités ou commerciales n'ont pas été évoquées dans le spectre.

La question du **lien social** est apparue comme la plus plébiscitée, une composante indispensable faisant ressortir l'importance des liens de toutes sortes, du partage et de l'animation.

Concernant les **services**, il est à la fois question de pouvoir profiter d'une offre à proximité de chez soi, dans son « cocon », de type commerces, lieux de vie, services publics, école, pharmacie, médecin... mais également de son articulation avec le reste de la ville, notamment à travers la notion de « pouvoir accéder ».

En matière d'**identité**, les membres rappellent le sentiment d'appartenance comme caractéristique d'un quartier. Son histoire (culturelle, économique, sociale, l'évolution spatiale via les choix d'aménagement...) fait partie intégrante de ce qui « *le rend unique et singulier, et qui impacte l'ambiance du quartier* ». Cela contribue aussi à sa réputation vis-à-vis de l'extérieur.

Enfin, les **caractéristiques spatiales et géographiques** recouvrent diverses notions : la présence de nature et ses formes, l'architecture, les espaces publics remarquables, les « *barrières naturelles ou artificielles* ».

Café associatif le Petit Grain à Bordeaux, cité par les membres du C2D comme modèle pour l'ambiance de quartier



Crédit photo : institut de naturopathie, photo libre de droit.

Quatre piliers pour définir un quartier

Le lien social, l'entraide, l'animation
et la vie de quartier

L'identité, la singularité, l'ambiance
et le ressenti

Les services et commodités, la
proximité

Les limites et les caractéristiques
spatiales et géographiques

Les éléments positifs

La végétalisation : créer ou maintenir des espaces verts (jardins, parcs...); arborer les rues et les places, éviter le « tout minéral ».

La présence de services publics et privés, de commodités (« la métropole du ¼ d'heure ») : crèche, école, bibliothèque ou médiathèque, la Poste, mairie annexe, France Service, maison de quartier abritant des associations (culture, sport, lien social...), équipements sportifs, pharmacie, cabinet médical (généraliste, kiné, ...), petits commerces (café, boulangerie, coiffeur...).

L'accessibilité/mobilités alternatives/confort urbain : transports en commun (connexion aux autres quartiers de la Métropole); pistes cyclables et aménagements piétons qualitatifs; mobilier urbain (bancs, poubelles, composteurs, boîtes à livres...); cheminements alternatifs pensés avec les habitants (experts d'usage de leur quartier).

La mixité : sociale (niveaux et parcours de vie), générationnelle (âges) et fonctionnelle (habitat et activité économique).

L'ambiance du quartier : calme mais vivant (relations entre voisins, repas de quartier, animation...); liens sociaux; sécurité; éveil des sens (aménagements qui prennent en compte et valorisent les odeurs, les sons...) en lien avec la nature.

Les échanges autour d'idées complémentaires : poste de concierges de quartier, wifi public, lieux de recharge téléphone, toilettes publiques avec tables à langer.

Les éléments négatifs

La «bétonisation» : densification, hauteur, îlots de chaleur, vis-à-vis.

Les quartiers monofonctionnels : quartiers pavillonnaires; quartiers-dortoirs sans réelle vie de quartier/sans animation; manque des services publics, manque de commodités.

Les problèmes de mobilité : espaces piétons ou cyclables trop réduits; problème de sécurité pour les adeptes de mobilités douces, les enfants aux abords des écoles...; trop de circulation; trop de ségrégation des flux (espace divisé par utilisation); manque de connexion avec le reste de la ville (TC, pistes cyclables) problème d'accessibilité; manque de stationnement (vélos, motos, voitures); difficultés liées aux chantiers.

La concentration de populations homogènes d'une même communauté.

Les incivilités/nuisances : insalubrité, manque d'entretien; insécurité, délinquance, violences urbaines, trafics; chacun pour soi; extinction des lumières la nuit; panneaux publicitaires (notamment lumineux); pollution sonore (musique, voitures...), visuelle ou olfactive.

L'absence de dialogue/mésusages : pas assez de citoyenneté et trop de technocratie; manque d'écoute des résidents par les mairies; locations touristiques courtes.

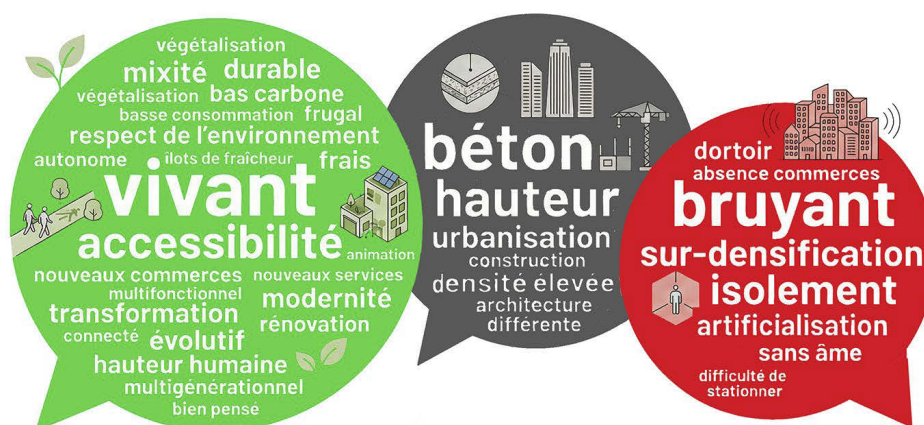
Représentations sociales des nouveaux quartiers bordelais par les membres du C2D

À l'interrogation « **quand vous pensez aux nouveaux quartiers, quels sont les trois mots qui vous viennent à l'esprit ?** », les évocations spontanées des participants membres du C2D ont généré un champ lexical majoritairement positif, liées tout d'abord à des caractéristiques d'ordre environnemental (« frugal ; vivant ; durable ; végétalisé ; îlots de fraîcheur... »). On y retrouve également des notions liées à l'activité du quartier (« multifonctionnel, nouveaux services et commerces... »). À l'inverse, les représentations négatives sont moins nombreuses : la surdensification, l'artificialisation des sols, le bruit, l'isolement... Enfin, des caractéristiques factuelles sont relevées telles que la hauteur, l'urbanisation ou encore le style architectural.

La question « **qu'est-ce qui caractérise un nouveau quartier en comparaison à un quartier déjà constitué ?** » a permis de relever des éléments objectifs liés à ce nouvel espace, à la faveur d'un style architectural, d'un changement de formes urbaines ou encore d'une densification. Les notions de développement durable apparaissent également assez nettement en lien avec les nouvelles normes écologiques, l'efficacité énergétique ou bien la végétalisation. L'arrivée de nouvelles populations est également citée conjointement aux idées de mixité, d'accessibilité sociale et d'activités nouvelles. En second plan, l'accessibilité aux transports, la participation citoyenne ou encore la frustration pour les pionniers (les premiers habitants du quartier) sont également mentionnées.

Les nouveaux quartiers qui semblent emblématiques pour les membres sont les « Bassins à flot » (3x), associés à Bacalan (1), à quasi-égalité avec « Ginko » (3) et « Le Belvédère » (3). De manière plus éparse, sont également cités « Pont Saint-Jean », « Rive droite », « Euratlantique », « Les Citernes », « Darwin », « Saint-Michel » et « Mériadeck ». Ces citations de quartiers montrent également la différence entre le nom officiel consacré au quartier dans le cadre d'un projet et le nom usuel du quartier, issu des constructions collectives des usagers de la métropole.

« Quand vous pensez aux nouveaux quartiers, quels sont les trois mots qui vous viennent à l'esprit ? »



À retrouver :

« **Les regards des membres du C2D** »
D'autres enseignements tirés de ces ateliers sont reportés dans certains chapitres à venir.



Bassins à flot, crédit photo a'urba



Les Sècheries, crédit photo a'urba

2. Intégration socio-urbaine des nouveaux quartiers

Les nouveaux quartiers de Ginko, Bassins à flot, Saint-Jean Belcier, Sècheries et Deschamps-Belvédère ont pour atout d'être connectés au réseau de transports en commun, particulièrement pour Saint-Jean Belcier avec la présence de la Gare Saint-Jean, d'envergure nationale.

Des positionnements de quartier différents

Saint-Jean Belcier : au milieu d'un tissu constitué ancien d'habitations et d'activités, voisin de la gare et en bord de Garonne.

Les Bassins à flot : une ancienne friche industrialo-portuaire à l'interface entre les quartiers Chartrons et Bacalan, desservi par le tramway.

Ginko : un espace de limite urbaine, encerclé par des éléments structurants : la rocade, le centre commercial Auchan Lac, le lac de Bordeaux, et le quartier des Aubiers (l'extrarocade ne représente pas une continuité urbaine pour les habitants).

Les Sècheries : à proximité du cœur animé de Bègles, du lac de Bègles, de la rocade, du centre commercial Rives d'Arçins.

Deschamps-Belvédère : en front de Garonne rive droite, traversé par le boulevard Joliot-Curie, voisin des quartiers de la Bastide et de la Benaue et de la ville de Floirac.

Se sentir intégré dans la ville, à côté ou plus éloigné.

Les habitants de Saint-Jean Belcier, des Bassins à flot, de Deschamps-Belvédère et des Sècheries se sentant vivre au sein ou à proximité de l'espace urbain animé; ils ont fait le choix de cet emplacement spécifique, bien connecté aux transports en commun, sans être forcément dans l'hypercentre : « *on n'a pas besoin d'utiliser la voiture pour aller au centre-ville* » [Bassins à flot]. Les Bassins à flot sont aussi un quartier de destination pour de nombreux usagers, actifs, visiteurs et touristes, étudiants et fêtards. Une question spécifique a été posée concernant la connexion au reste de la ville dans les enquêtes menées à Saint-Jean Belcier et dans le quartier Deschamps Belvédère. Les résultats montrent une bonne satisfaction quant à l'accès au centre historique, aux grands équipements, aux communes voisines et aux quartiers voisins, notamment la Bastide et la Benaue. Pour les habitants de Deschamps-Belvédère, quartier le plus récemment étudié, les ponts sont les principaux connecteurs.

Les habitants des Sècheries se considèrent vivre dans un quartier bien connecté du fait de nombreuses commodités culturelles, commerçantes et naturelles environnantes. Les usagers qui l'empreignent apprécient également le caractère poreux de son urbanisme, ils peuvent traverser aisément les Sècheries et expérimenter un moment agréable.

Vécu de manière positive ou négative, les habitants de Ginko se sentent plus loin de l'hypercentre, avec des zones blanches, absentes de leur espace vécu (voir carte mentale page ci-après), et dont le principal connecteur est le tramway : « *Ici on est en même temps ailleurs et en même temps à Bordeaux* », « *Il y a un vide entre Ginko et les Chartrons* », « *On a du mal à situer Ginko dans Bordeaux Maritime* ». La proximité du quartier prioritaire des Aubiers, le plus pauvre de la métropole bordelaise, est souvent perçue de manière négative et évitée.

Être bien connecté

Les quartiers étudiés sont tous proches ou traversés par des axes structurants métropolitains. Ces artères sont vues généralement comme des atouts pour les déplacements personnels des usagers et interviennent de manière majeure dans les choix résidentiels : « *bien placé, accessible* » étant la réponse la plus partagée pour déterminer ce choix. Ces derniers peuvent en subir également des effets : trafic important, nuisances sonores, pollution de l'air, cohabitations difficiles entre modes de déplacement actifs et motorisés.

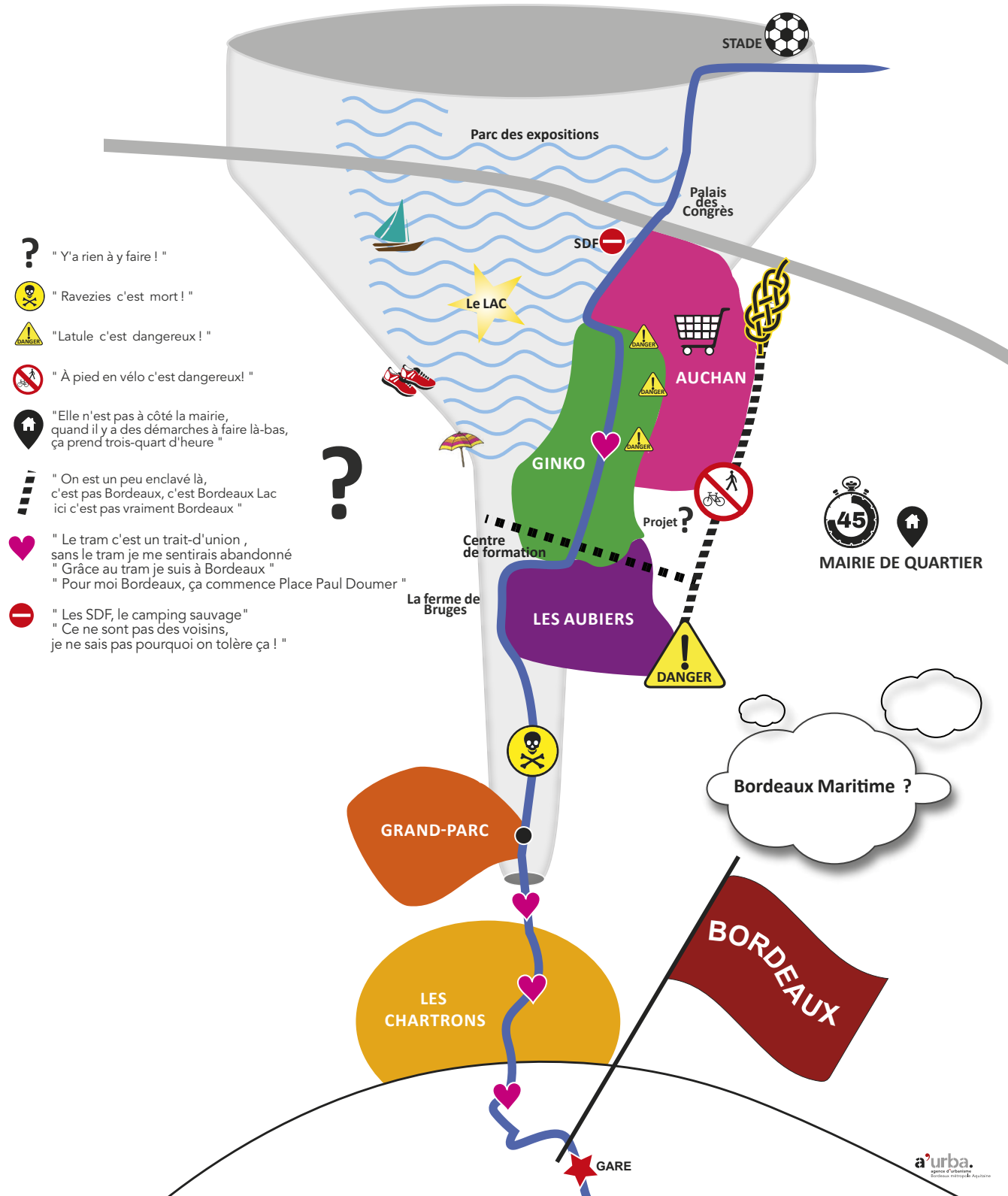
La localisation de l'écoquartier Ginko, porte de l'intrarocade et connecté au tramway, est appréciée, car elle compte de nombreux équipements et commerces proches : « *Bordeaux ce n'était pas un choix, par contre Ginko c'était un choix ! Une fois que Bordeaux était obligatoire, on avait des critères, un cahier des charges : accessible, école à proximité... et on s'est dit ah ouais c'est sympa ici, si on se plaît sous la pluie, ça devrait aller, une super surprise !* ». Les habitants se plaignent cependant du trafic lié aux flux pendulaires, aux flux de consommateurs du centre commercial dans le quartier et plus rarement ceux des publics sportifs qui se rendent au stade.

Les Bassins à flot sont clos au nord par les boulevards Alfred Daney et Aliénor d'Aquitaine et contraints par les bassins en eau sur un kilomètre, qui renvoient pour les habitants à deux espaces de vie différents, vers Bacalan ou vers les Chartrons. Le quartier possède une façade fluviale. La rue Lucien Faure est souvent appelée « *avenue* », du fait d'un trafic important. Le pont Chaban-Delmas permet de connecter rive gauche et rive droite... mais pas tout le temps, notamment entre la fin du printemps et le début de l'automne : de nombreux usagers se plaignent des levées de pont qui « *perturbent fortement* » le trafic dans le quartier et plus généralement les échanges interrives, ou de moindre manière par la levée des écluses entre le bassin n° 2 et la Garonne.

Carte mentale réalisée à partir de groupes focus avec des habitants du quartier Ginko

Ginko dans la ville

atelier du 29 mars 2018 avec les habitants



La façade fluviale de Saint-Jean Belcier accueille une requalification du boulevard des frères Moga en direction du pont Simone Veil pour des espaces publics plus apaisés. Reste la coupure ferroviaire de la Gare, et le trafic lié aux voyageurs pour les habitants les plus proches, notamment avec le second accès de la gare rue des Terres de Borde qui décongestionne dorénavant l'entrée principale de la gare.

Si le quartier des Sècheries est globalement considéré comme calme, des habitants estiment que certaines rues sont propices à des vitesses excessives des automobilistes en direction du boulevard des frères Moga.

Dans le quartier Deschamps-Bélvédère, certains habitants immédiatement riverains du boulevard pâtissent des bruits de la circulation.

Pouvoir se déplacer à pied et à vélo : un impératif !

Les quartiers offrent globalement des infrastructures pour les cyclistes et les piétons en leur sein et en connexion avec les autres secteurs environnants pour les déplacements quotidiens ou pour les balades. Le confort peut s'appréhender via plusieurs thèmes : le revêtement, la lisibilité des parcours, la qualité du cadre environnant, le sentiment de sécurité de jour comme de nuit (dont l'éclairage), la présence de chantiers touchant aux pistes cyclables ou aux espaces piétons.

Se posent parfois des questions de continuité des parcours (Bassins à flot ; Saint Jean-Belcier) et de confort de ces cheminements (allées de Boutaut, avenue des Français libres et pont Latule, depuis l'écoquartier Ginko).



Le regard des membres du C2D : propositions pour les nouveaux quartiers en matière de mobilités et d'accessibilité

Desserte en transports en commun (connexion aux autres quartiers de la Métropole) : s'assurer d'une bonne fréquence de desserte et d'une extension des plages horaires ; mettre en place la gratuité des transports en commun et développer les moyens de transport (free floating) ; solliciter les associations de personnes à mobilité réduite, les parents d'élèves, les retraités pour des retours usagers ; faire des tests sur le terrain.

Confort et sécurisation des cheminements : créer davantage de cheminements piétons en hiérarchisant les voies dans un quartier ; développer des schémas de circulation piétonne reliant les habitations ; proposer des voies traversantes au sein des quartiers afin d'offrir des dessertes et des cheminements doux sans être obligé d'emprunter les grands axes routiers ; proposer des aménagements confortables et paysagers ; réfléchir à la sécurité de tous et notamment des femmes par la mise en place d'éclairage nocturne.

Réseau de pistes cyclables : développer des pistes en site propre pour les vélos ; promouvoir des actions de sensibilisation des citoyens dès l'école primaire.

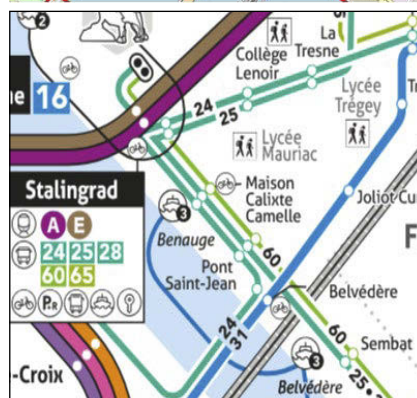
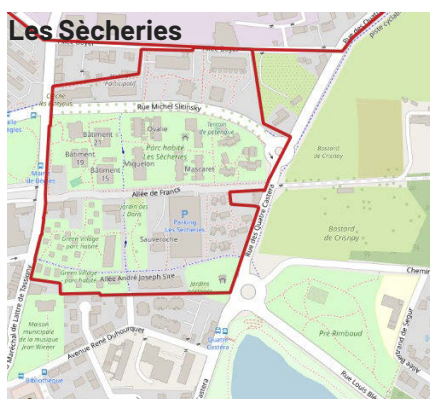
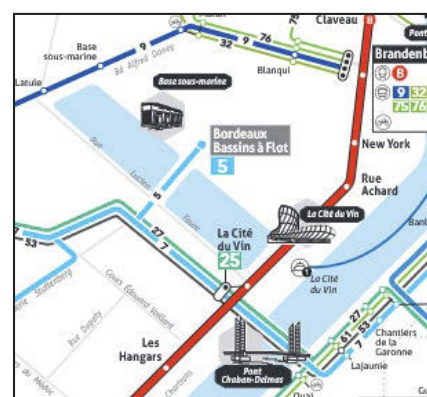
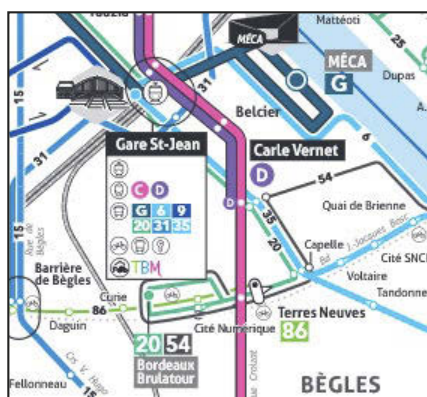
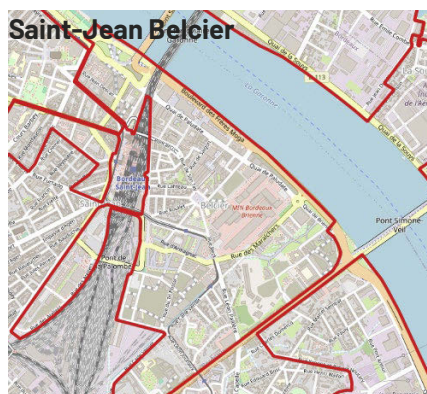
Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à vous installer dans ce quartier ?

(extrait des résultats des enquêtes menées à Ginko, Bassins à flot et les Sècheries_ trois réponses maximum)

Choix d'installation	GINKO (2017)	BASSINS à FLOT (2018)	SECHERIES (2025)
Bien placé, accessible, pratique	68 %	34 %	66 %
Bien doté en espace verts	42 %	2 %	61 %
Avec une bon rapport qualité/prix	/*	14 %	40 %
Prestations logement intéressantes	32 %	15 %	25 %
Seule offre disponible	27 %	13 %	16 %
Bien achalandé	22 %	6 %	9 %
Animé, vivant	/*	6 %	8 %
Autres	10 %	10 %	7 %

* : Items non interrogés dans l'enquête.

Périmètres de projet et desserte en transports en commun des quartiers observés



Sources : Bordeaux Métropole 2025, extrait de la carte d'agglomération du réseau de transports en commun de TBM 2025, Openstreetmap

3. Architecture et formes urbaines : des appréciations contrastées

L'architecture et les formes urbaines façonnent le quotidien, conditionnent les ambiances, influencent les trajectoires résidentielles et cristallisent les jugements. Ce que disent les habitants et usagers des quartiers récents s'apparente à un besoin d'urbanité, d'adéquation entre formes bâties et usages, et d'ambiances.

Des impressions de lisibilité d'ensemble qui varient selon les quartiers

L'importance de la taille de certains quartiers entraîne des aménagements étalés dans le temps, ayant pour effet une image fragmentée, qui se construit au fur et à mesure. Par conséquent, s'éprime une hâte de voir les choses se terminer de la part des habitants et des usagers, afin de mieux comprendre et s'approprier leur lieu de vie.

L'écoquartier Ginko semble bénéficier d'une organisation relativement claire aux yeux des habitants, avec le lac de Bordeaux, le cours du Québec en repères structurants et la place Jean Cayrol comme cœur identifié. Plusieurs usagers parlent des venelles piétonnes comme éléments repérables du quotidien.

Aux Bassins à flot, la présence de l'eau dans le quartier est le point de convergence de toute l'ambiance architecturale, appuyée sur son histoire portuaire : « *C'est le nouveau Bordeaux* », « *C'est un pari sur l'avenir* » ; « *Les marées c'est très sympa, ça change le paysage* ». Les bassins font lien comme ils créent une césure : « *La fête des voisins c'était de ce côté-là. Moi je n'y vais pas, ce n'est pas mon quartier. Désolé, c'est de l'autre côté du bassin, ce n'est pas pareil* ». La fragmentation domine aussi entre nord et sud, est et ouest : « *C'est très hétérogène. Certains espaces sont très beaux [...] d'autres ne sont pas encore du tout aménagés* », « *Le nord-est en retrait, mal relié* ». L'impression d'un quartier « *difficile à lire* » revient souvent. Si l'enquête de 2018 montrait déjà une identité de quartier « Bassins à flot » pour 62 % des habitants interrogés, des flous géographiques persistaient : Bacalan se positionnait deuxième à égalité de la mention « autres » (« proche de la Cité du vin », ou « à côté du pont Chaban-Delmas »). Cependant l'enquête 2024 montre une généralisation de cette identité de quartier au-delà même de ses frontières, du fait de sa dimension désormais multifonctionnelle (équipements culturels de large envergure, écoles d'études supérieures, entreprises, lieux festifs).

Au moment de l'enquête à Saint-Jean Belcier, ce sont les grands édifices et équipements, la skyline, la Garonne, les boulevards qui structurent ses limites. L'espace vécu

du secteur de projet peut parfois dépasser les ouvrages récents, pour interagir avec des quartiers anciens. Les habitants interrogés savent définir dans quel quartier ils vivent. Toutefois, l'occupation de l'espace public par les chantiers accentue un flou concernant une vision d'ensemble : les repères sont en cours de stabilisation. Le quartier Deschamps-Belvédère apparaît relativement clairement pour ses habitants et pour ses voisins ou ses visiteurs.

Enfin, l'échelle des Sècheries, quartier plus petit, et son caractère très végétalisé le rendent très identifiable et lisible pour ses habitants et ses riverains.

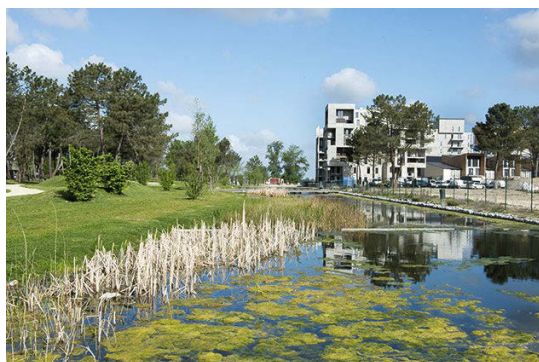
Des propositions architecturales qui ne laissent jamais indifférents

Tous les usagers enquêtés ont quelque chose à dire à propos de l'architecture et de l'urbanisme des quartiers, qu'ils y habitent, qu'ils en soient usagers du quotidien ou visiteurs ponctuels. Cette dimension architecturale, volumétrique, morphologique (avec des îlots en dialogue entre eux et avec les espaces publics), inspire différents sentiments, entre contemporanéité et rappels historiques, entre cohérence d'ensemble et incompréhensions spatiales, entre originalité et standardisation, entre minéral et végétal, entre froideur, réel confort ressenti et ambiance paysagère appréciée.

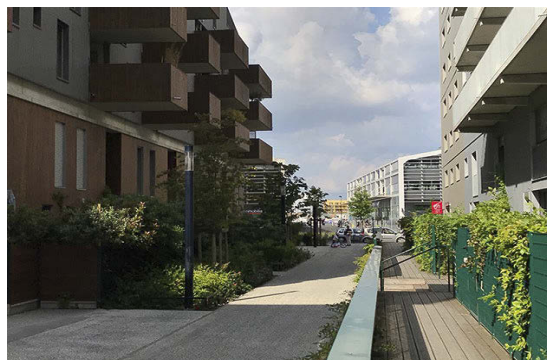
Ginko est décrit comme « *moderne* », « *propre* », avec une « *architecture diversifiée* », les bâtiments sont appréciés, mais aussi « *trop uniformes* », « *on dirait un copier-coller* », résume un habitant alors qu'un autre évoque à l'inverse un « *manque d'harmonisation (...), il faudrait plus d'unité* ». Un sujet de tension s'est cristallisé autour de ce qui fait « écoquartier », parce que cette dimension n'est pas visible, ou n'est pas appropriée par les habitants : « *Quand on visite, on ne voit pas qu'on est dans un écoquartier* » ; « *La population n'a pas compris que c'était un écoquartier* ». D'autres soulignent les vues sur le parc ou le lac : « *Ce que j'apprécie, c'est que j'ai une perspective sur le canal, avec de la verdure* », « *lumineux* », « *vue panoramique sur le parc Bühler* », mais il faut « *réfléchir à la qualité et aux couleurs des matériaux dès la conception pour une meilleure durabilité* ». L'ambivalence est récurrente entre standardisation ou effet « patchwork » ressentis et le confort réel.

Les matériaux et les couleurs aux Bassins à flot suscitent des avis tranchés : « *C'est les toits à shed par exemple ; ils ont gardé cette empreinte industrielle* » puis « *il y a eu un ras-le-bol du tout métal* », « *trop de bardage métallique* ». Le béton brut est souvent apprécié par les professionnels et incompris par de nombreux habitants, qui y voient un non-achèvement et un gris morose. Pourtant, certains repères sont valorisés, entre tradition et modernité :

Ginko



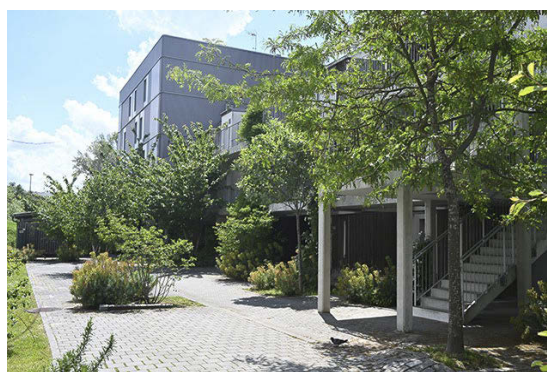
Bassins à flot



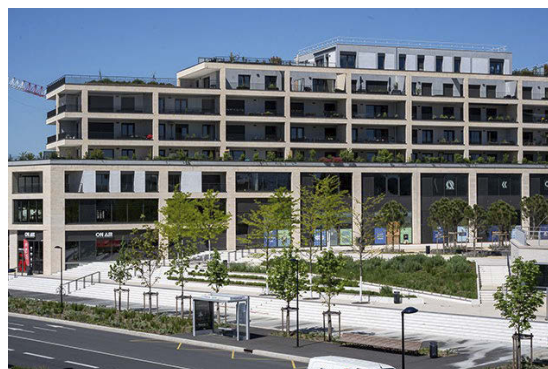
Saint-Jean Belcier



Sècheries



Deschamps - Belvédère



Sources : photo a'urba

« *Quand on est aux Bassins à flot, on sait qu'on y est* », « *Une skyline identifiable* », « *Les silos, les grues, la base sous-marine donnent une vraie identité* ». Cette esthétique industrielle est perçue comme un hommage au passé portuaire. La densité du quartier, l'absence d'un cœur de quartier et le manque des jardins végétalisés au moment de la première enquête ont été les premiers regrets exprimés par des habitants. Bien que privatifs, les « jardins suspendus » sont appréciés par les résidents des îlots qui en possèdent. Cette configuration a généré des interactions : « *on a un jardin à plat, donc pour aller dans nos maisons on est obligé de traverser : on se voit le soir quand on rentre et vous avez les enfants qui jouent, ils font des concours de boules, ils font des pique-niques* ».

À Saint-Jean Belcier, l'architecture est décrite de façon plus diffuse, les formes sont appréciées, et les critiques visent surtout la « *bétonisation* » : des revendications se sont tenues en faveur de plus grandes surfaces végétalisées pour équilibrer avec l'aspect minéral. Par ailleurs, les différences de hauteur entre quartiers constitués et immeubles récents provoquent l'émoi des riverains des quartiers voisins.

Si la hauteur en soi n'y semble pas problématique, la question de la végétalisation intervient également dans le quartier Deschamps-Belvédère. Les habitants reconnaissent des respirations, ils aiment leur quartier qu'ils voient s'animer un peu plus chaque jour, mais sont en attente de la fin des projets d'espaces publics.

Les habitants des Sècheries apprécient de nombreux aspects de leur quartier. L'architecture et le paysage dans le quartier sont particulièrement aimés : « *La hauteur des immeubles est très bien, on ne se sent pas écrasé* », « *Pour le végétal, bravo aux architectes paysagistes, belle diversité végétale, c'est agréable et reposant... un petit air de campagne* ».

Un panorama jugé souvent trop dense et porteur d'effets pervers

Le confort d'usage révèle différentes logiques. Les logements dans tous les quartiers observés sont majoritairement appréciés (voir chapitre suivant), mais cette question reste souvent distincte de l'appréciation de la densité.

Aux Sècheries, la densité modérée des logements collectifs et les respirations végétales sont des éléments qui donnent une identité particulière et un sentiment de confort urbain. Ils sont 66 % à considérer le quartier comme « *moyennement dense, bien équilibré* ».

Aux Bassins à flot, la densité est parfois jugée excessive : « *Chaque espace libre a été construit* », « *On se passe le sel d'un immeuble à l'autre* ».

À Ginko, les critiques portent sur la densité croissante, parfois vécue comme une trahison de l'idéal initial : « *Ce n'est pas la vie de village qu'on nous avait promise* », « *Trop dense, comme aux Bassins* ».

Outre la principale revendication à Saint-Jean Belcier de créer plus d'espaces végétaux pour équilibrer avec la densité du secteur de projet, la hauteur a été rarement remise en cause par les habitants eux-mêmes. Toutefois, dans le quartier Armagnac, la cohabitation des fonctions peut exaspérer : les bruits liés au Marché d'intérêt national (MIN), le bip des reculs de camions, l'activité en elle-même sont fréquemment évoqués comme des nuisances au quotidien.

En creux, dans tous les quartiers, plusieurs habitants expriment un attachement, parfois contrarié, mais réel : « *J'adore le quartier, mais je trouve que c'est un peu triste* », « *J'ai eu le coup de foudre pour la vue* », « *Ce que j'apprécie, c'est la lumière, la perspective, l'accès au lac* ». Ces paroles montrent que ces quartiers sont vécus. Et cette épaisseur d'usage constitue une ressource pour ajuster les formes futures.

Des rez-de-chaussée jouant un rôle décisif dans l'appropriation des formes urbaines par les usagers. Quand les rez-de-chaussée sont vides, fermés, ou réduits à de simples halls, ils peuvent fragiliser la perception d'une ville habitée. Les habitants restent conscients dans leur majorité des problématiques de création et de gestion de commerces et de services.

Si l'offre commerciale s'étoffe année après année, et ce malgré un turn-over perçu, c'est une critique explicite aux Bassins à flot : « *Les immeubles de la rue Lucien Faure auraient dû accueillir des commerces, pas des halls immenses* ». Par ailleurs, les risques inondation ont conduit à une surélévation des rez-de-chaussée pour plusieurs îlots, créant une barrière physique et psychologique. Enfin, les stationnements en rez-de-chaussée paraissent abrupts pour les usagers.

La place Jean Cayrol à Ginko « *structure les usages* », « *on y passe souvent* », disent plusieurs habitants. Ces espaces publics bien connectés, bien dimensionnés, incarnent des lieux de croisement possibles, à condition du maintien des commerces ou de leur arrivée. La vacance des rez-de-chaussée cours du Québec, artère centrale du quartier, interroge.

Dans la ZAC Saint-Jean Belcier, la question des rez-de-chaussée n'est pas un sujet explicite. Le vaste territoire de projet ne recueille pas forcément de doléances au sujet des rez-de-chaussée et les besoins exprimés dépendent du lieu résidentiel. La situation est en effet différente que l'on soit à Amédée Saint-Germain, dans le quartier de l'Ars,

à Armagnac, Carles Vernet, Brascassat, Belcier ou encore à Paludate. Les petites polarités commerciales, gare Saint-Jean, rue Eugène Delacroix, quai de Paludate, sont appréciées et jouent un rôle d'activateur social. Le manque d'animation, lié parfois à la vacance, revient dans plusieurs témoignages.

Le quartier des Sècheries ne possède pas, hormis le Carnaval Café en limite, de rez-de-chaussée animés. Pour autant, les habitants sont très peu à s'en plaindre, étant donné la proximité avec leur cœur commerçant de la

place du 14 juillet et le traitement des limites séparatives entre logements en rez-de-chaussée, conçu sans clôture. Les rez-de-chaussée sont habitables et habités, visibles, appropriés par des décorations et confèrent une convivialité au quartier. L'absence de barrières, crédo majeur du projet, a été acceptée par les habitants.



Les Sècheries. crédit photo d'urba

Lu ailleurs : Réconcilier densité et qualité de la construction, Faire la ville à l'heure du ZAN, par l'Institut Paris Région



Réconcilier densification et qualité architecturale et urbaine

«La notion de qualité de l'habitat n'est pas évidente à formaliser tant elle a évolué à travers le temps et tant les politiques du logement ont pu fluctuer en la matière. Pour la période récente, ce sont surtout les qualités des modes constructifs qui

ont retenu l'attention des pouvoirs publics (mise en place de normes PMR et thermiques, par exemple), tandis que la crise du Covid-19 a remis en lumière les besoins des habitants : espace, luminosité, accès à l'extérieur. Face à ces considérations importantes, l'angle de la qualité urbaine est trop souvent occulté. Or, il n'y a pas de qualité du logement sans qualité urbaine : la relation de l'opération avec son environnement, la présence d'espaces extérieurs, le traitement des limites, les matériaux utilisés sont autant d'éléments qui rejaillissent sur la qualité du logement mais aussi sur l'acceptabilité de ces opérations. Afin d'objectiver cette notion et pour aller au-delà d'un jugement esthétique, trois entrées ont été retenues et définies : la qualité urbaine, la qualité architecturale et la qualité d'usage. Passées au crible de ces trois axes, les 133 opérations analysées ont donné naissance à neuf fiches thématiques mettant en évidence leurs qualités et défauts, le tout permettant d'établir des préconisations.

La qualité urbaine des opérations en densification repose tout d'abord sur leur insertion harmonieuse au sein du tissu urbain préexistant. Il faut évaluer, d'une part, l'attention portée à l'intégration du bâti dans son environnement et à une réécriture architecturale pertinente et respectueuse des lieux, mais aussi, d'autre part, prendre en considération la potentielle amélioration du cadre de vie offerte par un nouveau programme, tant pour les habitants que pour le voisinage. Les programmes observés s'insèrent pour la plupart habilement dans leurs tissus, par l'attention portée aux gabarits, aux choix des formes urbaines... Mais les rapports entre espaces publics et privés, la requalification du cadre de vie ou encore le traitement des pieds d'immeuble manquent parfois d'attention. Autant d'éléments particulièrement visibles pour les riverains et les piétons qui, sans être traités, peuvent nourrir l'appréhension vis-à-vis des nouvelles constructions.

La notion de qualité architecturale renvoie plus particulièrement au bâtiment en tant que tel, à l'« objet » dessiné par un architecte. Afin de dépasser la subjectivité liée à l'esthétique retenue, l'objectivation des critères porte sur trois axes : l'identité architecturale, le choix des matériaux et le traitement paysager.

Parmi les opérations analysées, de nombreux projets présentaient de grandes similitudes architecturales (matériaux et couleurs employés, forme du bâtiment...) bien qu'il ne s'agisse ni du même architecte, ni du même territoire, le tout contribuant à une banalisation des paysages bâtis franciliens, mais aussi au déniement de la construction neuve en tant qu'objet standardisé. Les programmes les plus qualitatifs proposent une vraie réflexion sur le choix des matériaux et couleurs, en rapport avec l'histoire et les bâtiments voisins, sur la composition de la façade ou encore sur l'aménagement paysager pour valoriser l'opération, apporter du confort aux habitants mais aussi préserver la biodiversité.

La qualité d'usage se perçoit partiellement depuis l'espace public. Sans accès à l'intérieur des logements, l'étude l'approche par l'analyse des espaces extérieurs, collectifs ou individuels, de la qualité de la lumière et de la vue, de l'« écran » autour de l'opération, et enfin par la gestion du stationnement qu'il soit automobile ou cyclable. Concernant les espaces extérieurs, si la plupart des projets proposent des balcons, loggias et terrasses, l'observation des usages montre qu'ils ne sont pas toujours investis par les habitants pour différentes raisons : mal orientés, exposés à la vue, trop petits, peu sécurisés ou encore situés en rez-de-chaussée. Les habitants déploient divers artifices pour préserver leur intimité (canisses, barrières...) ou les transforment en lieu de stockage. De ce fait, les riverains ou passants sont parfois confrontés à des opérations très minérales ou à un patchwork d'usages individuels qui nuisent à l'esthétique d'ensemble. Le manque d'attention portée à la qualité d'usage pénalise non seulement les habitants mais rejaillit également sur la qualité perçue depuis la rue et l'insertion urbaine de l'opération.

Au regard de l'ensemble de ces critères, il est difficile d'émettre un constat homogène concernant la qualité des opérations de densification récentes : certaines opérations sont en effet réussies du point de vue de leur insertion urbaine mais leur identité architecturale fait défaut. Et inversement. L'analyse montre aussi que les opérations de « standing » ne sont pas nécessairement de qualité, du moins du point de vue de leur architecture et de leur insertion urbaine. Alors que la qualité de l'insertion urbaine des nouvelles constructions appelle une prise en considération attentive du contexte local, cette étude rappelle le rôle essentiel qui est celui des communes pour accompagner et guider les processus de densification. Avec leurs groupements, elles constituent l'acteur le plus à même de veiller à la qualité des opérations d'habitat en amont des projets de construction en élaborant des documents d'urbanisme adaptés aux formes urbaines locales et à leur évolution (règles, OAP). Plus en aval, elles peuvent accompagner les particuliers et les opérateurs, au moment de la négociation puis de l'instruction des permis de construire. Le recours possible aux cahiers de recommandation architecturale, les « chartes promoteurs », l'urbanisme négocié... peuvent ainsi encadrer une production urbaine plus qualitative».

Auteurs : Amélie ROUSSEAU, Maximilian GAWLIK, Mila PRADERIE, Emmanuel TROUILLARD.

publication : juin 2025

4. Des logements globalement appréciés

Globalement, les habitants apprécient fortement leur logement, pour son exposition, ses vues, ses volumes, sa disposition ou encore sa fonctionnalité. Cette satisfaction contraste cependant avec une vigilance vis-à-vis de malfaçons dans certaines opérations, un inconfort thermique estival ou encore la gestion problématique d'espaces communs.

Des logements remplissant pleinement les besoins des habitants.

À la question de savoir si le logement que les répondants occupent est bien conçu et s'ils en tirent satisfaction, la réponse est définitivement « oui » dans la majorité des quartiers pour au moins 73 % des habitants ayant participé aux enquêtes. Ils sont également assez satisfaits à très satisfaits de l'agencement des pièces, du confort thermique en particulier l'hiver, de la luminosité, de la vue. Le respect de l'intimité, le confort acoustique et la qualité des éléments annexes au logement – pour ceux qui en possèdent – semblent plus mitigés dans certains quartiers, avec davantage de mécontentement. Le sujet du confort thermique d'été, question posée plus récemment dans les études, ressort de manière importante, en lien avec l'évolution du climat et les pics de canicules plus nombreux et plus intenses, mais également face aux normes de construction, moins portées sur les techniques de maintien de la fraîcheur pour les opérations étudiées avant 2020.

Les logements dans l'écoquartier Ginko sont jugés spacieux et clairs, points forts pour les habitants. Ils disposent également d'espaces extérieurs permettant de vrais usages (plantations, prise de repas, détente en extérieur). La norme BBC est critiquée pour son inconfort en été : « *Les immeubles fonctionnent comme des bouteilles thermos* ». 54 % des répondants subissent des nuisances sonores provenant de l'extérieur et 25 % depuis l'intérieur

de l'immeuble : « *travaux à côté* » ; « *au niveau bâtiment, on entend à travers les murs* ».

Tout comme à Ginko, les points forts enregistrés dans le quartier des Bassins à flot sont la disposition des pièces (87 % de satisfaction) et l'ensoleillement (80 %). Cependant, le vis-à-vis reste problématique pour près de la moitié des répondants (47 % d'insatisfaits), certains jugent les distances entre immeubles trop réduites. L'isolation phonique est également une source de mécontentement, en partie liée au trafic routier et aux activités nocturnes festives dans le quartier : « *La vie nocturne n'est plus adaptée à un quartier qui est devenu résidentiel* ».

Les habitants de Saint-Jean Belcier et du quartier Deschamps Belvédère sont très satisfaits de leur logement, quelle que soit leur ancienneté. Le point noir se joue principalement dans la vie de certaines résidences, soit dans les parties communes, notamment vis-à-vis de la gestion des déchets et des incivilités.

Enfin, les habitants du quartier des Sècheries plébiscitent des agencements bien pensés, des vues et un confort d'hiver très satisfaisant. Les vues depuis le logement sont particulièrement appréciées du fait de la végétalisation importante. Certains restent perplexes face au manque de fraîcheur durant les périodes de forte chaleur.

Un appel d'air résidentiel pour les locataires

Une part non négligeable des occupants s'est installée dans les nouveaux quartiers du fait des tensions sur le marché locatif. C'est particulièrement vrai à Ginko où 27 % des répondants, en très grande majorité locataires, évoquent que c'était la seule offre disponible (Bassins à flot : 13 % ; Sècheries : 16 %). L'installation peut être donc un choix « contraint ». Les locataires constituent une part majoritaire de la population dans les nouveaux quartiers. Aux Bassins à flot, le choix du neuf a été parfois motivé par le désir de fuir les immeubles anciens et dégradés du centre-ville pour un prix équivalent ou inférieur. Les locataires ont globalement un niveau de satisfaction élevée de leur logement.

Votre logement est-il bien conçu ? (Ginko, Bassins à flot). Globalement, êtes-vous satisfait de votre logement ? (Saint-Jean Belcier, Les Sècheries, Deschamps-Belvédère).

	Ginko 2017	Bassins à flot 2018	Saint-Jean Belcier 2024	Sècheries 2025	Deschamps Belvédère 2025
Très satisfait	73 % « oui »	78 % « oui »	30 %	28 %	29 %
Assez satisfait			55 %	62 %	51 %
Peu satisfait	20 % « non »	19 % « non »	12 %	6 %	15 %
Pas du tout satisfait			3 %	4 %	6 %

L'appréciation du logement en détail

		Disposition des pièces	Confort thermique	Luminosité	Paysage depuis les fenêtres	Vis-à-vis, respect de l'intimité	Confort acoustique	Annexes au logement
Très satisfait	Ginko	36 %	33 %	49 %	33 %	20 %	extérieur : 10 % intérieur : 26 %	18 %
	Bassins à flot	32 %	25 %	32 %	19 %	12 %	extérieurs : 6 % intérieurs : 15 %	13 %
	Saint-Jean Belcier	/	été : 19 % hiver : 30 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 7 % fenêtres fermées : 31 %	/
	Sècheries	36 %	été : 14 % hiver : 34 %	54 %	44 %	25 %	16 %	9 %
	Deschamps Belvédère	28 %	été : 11 % hiver : 40 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 6 % fenêtres fermées : 33 %	/
Assez satisfait	Ginko	47 %	39 %	41 %	35 %	38 %	extérieur : 36 % intérieur : 49 %	32 %
	Bassins à flot	55 %	44 %	47 %	39 %	38 %	extérieur : 43 % intérieur : 49 %	41 %
	Saint-Jean Belcier	/	Été : 41 % Hiver : 53 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 34 % fenêtres fermées : 47 %	/
	Sècheries	58 %	Été : 46 % Hiver : 39 %	36 %	43 %	50 %	49 %	39 %
	Deschamps Belvédère	58 %	Été : 52 % Hiver : 48 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 29 % fenêtres fermées : 44 %	/
Peu satisfait	Ginko	14 %	17 %	4 %	21 %	29 %	extérieur : 30 % intérieur : 13 %	20 %
	Bassins à flot	9 %	17 %	14 %	25 %	24 %	extérieur : 22 % intérieur : 19 %	23 %
	Saint-Jean Belcier	/	Été : 24 % Hiver : 12 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 33 % fenêtres fermées : 16 %	/
	Sècheries	3 %	Été : 28 % Hiver : 15 %	9 %	8 %	18 %	24 %	26 %
	Deschamps Belvédère	11 %	Été : 24 % Hiver : 9 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 33 % fenêtres fermées : 13 %	/
Pas du tout satisfait	Ginko	2 %	8 %	4 %	11 %	13 %	extérieur : 23 % intérieur : 11 %	29 %
	Bassins à flot	3 %	11 %	5 %	18 %	23 %	extérieur : 27 % intérieur : 16 %	23 %
	Saint-Jean Belcier	/	Été : 14 % Hiver : 5 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 26 % fenêtres fermées : 7 %	/
	Sècheries	4 %	été : 13 % hiver : 13 %	1 %	6 %	8 %	11 %	26 %
	Deschamps Belvédère	2 %	Été : 11 % Hiver : 3 %	/	/	/	fenêtres ouvertes : 33 % fenêtres fermées : 10 %	/

L'opportunité de devenir propriétaires

Les répondants font ainsi un constat pragmatique : « *On a pu devenir propriétaires* », « *C'est un accès qu'on n'aurait pas eu ailleurs* », « *Le balcon, la vue, le prix... ça reste une bonne chose* ». L'accession sociale a été un pont important pour les ménages. Les propriétaires occupants des nouveaux quartiers de la métropole bordelaise perçoivent leur investissement entre la satisfaction d'avoir réalisé un bon achat dans un lieu de vie agréable, un « *pari sur l'avenir* » et l'inquiétude face à une dépréciation potentielle de leur patrimoine (une grande part des acquéreurs sont des investisseurs, qui n'ont pas répondu aux enquêtes « habitants »).

Un investissement perçu comme un « pari »

Beaucoup ont été séduits par la promesse d'un logement moderne, bien placé par rapport au centre-ville et offrant des prestations rares dans l'ancien (balcons, parkings). « *J'aime bien les habitants des Bassins à flot parce que je trouve qu'ils ont un côté "aventureux" : ils se sont dit que c'est un pari de venir habiter ici. On n'avait rien avant, donc on n'avait pas de point de comparaison et en venant ici, on fait un pari* ».

Aux Bassins à flot, certains propriétaires estiment avoir eu « *du nez* » en voyant la valeur de leur bien grimper en seulement quelques années.

Des inquiétudes sur la pérennité et la gestion

Malgré cette valorisation, un sentiment de vigilance émerge chez de nombreux propriétaires.

À Ginko, certains propriétaires craignent une perte de valeur de leur bien à cause de la dégradation perçue du quartier (problèmes de propreté, incivilités, sentiment d'insécurité). Ils redoutent que le quartier ne se « *paupérise* » ou ne devienne une « *citée-dortoir* » mal entretenue.

Les malfaçons exaspèrent et inquiètent les propriétaires concernés dans les nouveaux quartiers, de même que l'évolution dans le temps de leur résidence.

L'écoquartier Ginko est le quartier dont les recensions de malfaçons ont été les plus nombreuses : 69 % des répondants en auraient constaté dans leur logement (sans qu'il soit possible d'en vérifier l'importance). La médiatique chute de balcon, des malfaçons visibles en façades et la lente mise en route des réparations ont pesé sur l'image du quartier.

Les retours sont plus atténués aux Bassins à flot, et assez faibles à Saint-Jean Belcier, aux Sècheries et Deschamps Belvédère (hormis une résidence présentant des désordres, en cours de traitement).

Quel que soit leur nombre selon les quartiers, les réclamations concernent des sujets assez similaires : infiltrations, balcons avec une évacuation des eaux défaillante, défauts de finition en intérieur et en façade : « *Mon appartement a été mal fini* », « *On a eu un expert, il a fallu refaire toute la façade* », « *Les volets n'ont pas tenu* ». Ces éléments nourrissent une méfiance envers le logement neuf, en particulier dans un contexte de forte densité. Mais certains précisent : « *Il y a des bâtiments où il n'y a pas de problème* », « *C'est pris en compte par la décennale* ».

L'évolution dans le temps n'est pas seulement une

question technique, c'est aussi un enjeu social : « *Pour que ça tienne, il faut que ce soit habité, approprié* », « *Les propriétaires doivent être moteurs, mais ce sont souvent des investisseurs absents* ». La copropriété devient ainsi un terrain d'inertie ou de conflit. Par exemple aux Sècheries, les propriétaires bailleurs sont souvent moins enclins à voter des charges supplémentaires pour l'entretien ou l'animation de locaux partagés que les propriétaires-occupants, ce qui bloque certains projets de vie collective. On sait par ailleurs que la part des propriétaires bailleurs dans les nouveaux quartiers a été importante et souvent majoritaire, aidée par les dispositifs de défiscalisation du moment (Scellier 2008-2012, engagement de 9 à 15 ans ; Duflot : 2013-2014, engagement de 9 ans ; Pinel 2014-2024 engagement de 6 à 12 ans). Cela augure davantage de complexité dans la bonne gestion des résidences (et de probables mises en vente au même moment à l'issue des années de défiscalisation).

Des charges mal appréciées par les habitants

Les questions des charges constituent un point de friction dans tous les nouveaux quartiers, avec des coûts de gestion parfois mal anticipés par les propriétaires bailleurs et/ou occupants et les locataires. Dans les quartiers comme les Bassins à flot et Ginko, le réseau de chaleur est interrogé : des résidents ne comprennent pas les aspects techniques de leur facture. « *L'abonnement coûte 5 à 6 fois plus cher que la consommation* », « *On ne comprend rien au système* », « *Parfois, on n'a pas d'eau chaude pendant des semaines* ».

Le poste dédié au stationnement pose problème pour plusieurs habitants. Dans les quartiers Sècheries et Deschamps-Belvédère, le système de financement du stationnement privé par amodiation est un sujet épineux, vécu comme une mauvaise surprise. Le principe de l'amodiation (cession temporaire de droits d'usage sur 20 ans [ex : aux Sècheries : prix initial d'achat environ 16 000 € HT + charges annuelles de 493 € HT], puis souscription classique au-delà) a été, semble-t-il, mal expliqué. Beaucoup d'habitants ont découvert tardivement l'existence de charges annuelles de stationnement s'ajoutant au prix d'achat de la place. Des procédures judiciaires ont été lancées. Les charges, par ailleurs indexées sur l'indice du coût de la construction et non sur celui de la consommation, ont fortement augmenté, nourrissant un sentiment d'injustice.

À Ginko, des locataires du parc social ne souhaitent pas louer de parking, préférant le stationnement sauvage en extérieur et générant un non-usage de places.

De manière générale, les occupants se sentent souvent dépourvus pour accéder aux bons interlocuteurs et avoir des réponses à leurs questions. Il semble y avoir besoin de communication et de transparence entre aménageurs, maîtres d'œuvre, notaires, syndics, gestionnaires, fournisseurs de services collectifs et habitants.

Lu ailleurs : A-t-on pris en compte les enseignements du confinement en matière de qualité du logement à Bordeaux ?

La qualité des logements post-covid à Bordeaux - Idheal

« Le confinement du printemps 2020 a brutalement transformé le logement en un univers clos. En quelques jours, les appartements sont devenus des lieux de travail, des salles de classe, des espaces de soins, de loisirs, et parfois d'isolement. Ce bouleversement a agi comme un révélateur de la réalité du logement contemporain : trop étroit, trop sombre, trop rigide. Dans la continuité de ses travaux sur la qualité du logement, IDHEAL s'est saisi de la période post-covid comme une opportunité de réflexion sur la qualité du logement. Ce projet confronte et questionne la notion de qualité du logement six ans après le début de la pandémie et propose un référentiel de qualité, le score de Covid'habitabilité. »

Des étudiants en Master à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Bordeaux et à Sciences Po Bordeaux se sont penchés localement sur cette question à travers 13 opérations au sein de la métropole. Les opérateurs immobiliers ont-ils pris en compte les besoins post-covid ? La réponse grâce au « Covid score ».

Le confinement crée de nouvelles aspirations en matière de confort et de santé dans le logement. Ces aspirations ont été objectivées au travers de 25 critères répartis en quatre familles (connexions urbaines et mobilité ; espaces communs et partagés ; confort dans le logement ; modularité et évolutivité) et 10 critères clés :

1. Morphologie : barre fine/coursives.
2. Jardins collectifs ou potagers partagés.
3. Connexion au quartier et à la ville.
4. Accès à la lumière naturelle.
5. Espaces communs/rdc actifs.
6. Surface minimale généreuse.
7. Logements évolutifs ou divisibles.
8. Logements traversants ou bi-orientés.
9. Cuisine cloisonnable.
10. Isolation phonique et thermique.

Parmi les programmes étudiés, les étudiants ont observé de faibles prises en compte des nouvelles aspirations en matière de qualité de vie dans le logement : tous les logements neufs passés au crible du Covid'score ont obtenu des notes entre 42 et 75 (score B ou C).

Seulement 2 appartements sur 40 observés ont un bureau intégré à la livraison. Il n'y a aucune cuisine fermée et peu sont facilement cloisonnables (17,5 % de l'échantillon). Les appartements sont peu modulables. Seules 3 opérations sur 13 sont bien intégrées dans leur quartier. Mais tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif et sont traversants. Les surfaces sont plutôt généreuses.

Le travail met en exergue que le contexte économique national et international pèse sur la qualité (inflation, augmentation des loyers, des prix des matériaux, des taux d'intérêt...). Il y a peu de réglementations en matière de « bien vivre ». S'il existe des aides et des labels, ces dispositifs pensent bien souvent une définition de la qualité proprement environnementale.

Le territoire de la métropole de Bordeaux s'inscrit aussi dans un contexte spécifique qui se caractérise par une forte demande en logements et donc la nécessité d'une production rapide.

Auteurs : Juliette BETINA, Léo BOUSSION, Noéma CAFFA, Martin DASPE, Taliana DESBY, Naïa ETCHEBERRY, Chloé HONORÉ, Emma LAMAISSON, Radovan MAREK, Carlotta MENECHAL, Étudiant-es à l'Institut d'études politiques de Bordeaux et à l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage à Bordeaux.

Encadrement des étudiants : Stéphane Hirschberger (ENSA), Gilles Pinson (IEP) et Antoine Pauchon (IDHEAL).

Coordination éditoriale : Catherine Sabbah et Antoine Pauchon (IDHEAL) ; édition : Anaïs Sampsoni (IDHEAL), **publication le 2 avril 2026.**

> [Lien vers l'étude « la qualité des logements post-covid à Bordeaux » Idheal](#)

	Niveau	Description	Score
		Le logement est traversant	6 pts
		Le logement est bi-orienté	3 pts
		Le logement ne possède qu'une seule orientation	0 pts

Score Covid'habitabilité





Sècheries, dernier étage du parc de stationnement. crédit photo a'urba



Ginko. crédit photo a'urba

5. Une lente appropriation des espaces publics, piliers de la vie de quartier

Les espaces publics sont omniprésents dans les récits des usagers. Non pas comme toile de fond neutre, mais comme cadre d'expérience, objet de frustrations ou d'épanouissement. Les projets d'espace public sont la principale incarnation du « commun », aujourd'hui abouti, en cours de consolidation, ou en demandes d'une meilleure gestion. Si la qualité paysagère et la place accordée aux mobilités douces sont souvent saluées, la gestion de la propreté, l'envie de plus de végétal et de fraîcheur et le manque d'aménagements pour la détente constituent des besoins récurrents.

Des espaces publics piliers de quartier et objets de projections

Les aménageurs y ont souvent vu des vitrines : trames vertes ambitieuses, continuités piétonnes, ambiances apaisées, voire écosystèmes urbains. Nombreux habitants reconnaissent les efforts menés : « *C'est très agréable à vivre et à fréquenter* », confie un usager des Bassins à flot, soulignant une amélioration continue du cadre de vie. Le quotidien, fait d'ajustements et de réappropriations, révèle que ces espaces sont tout autant des lieux de projection que d'apprentissage partagé de la vie collective, à l'échelle des habitants et des autres usagers.

Certains habitants décrivent des lieux qui existent physiquement, mais dont la montée en puissance sociale n'a pas encore pris son rythme quotidien. Ils y lisent parfois une promesse inachevée, un paysage en tension. « *Quand le projet s'arrête-t-il ? Probablement pas à sa livraison* », disait un élu local. Un décalage entre conception et appropriation ne signifie pas une absence de vie : dans les nouveaux quartiers observés, certains lieux jouent un rôle actif. À travers eux, une forme de convivialité ordinaire s'esquisse, qui s'amplifie à mesure que les pratiques patinent l'espace.

Des piétons en recherche de confort

Faire l'expérience des espaces publics, c'est d'abord les parcourir à pied. Cette attente d'une ville habitable, au sens d'une ville accueillante, souple, se heurte parfois à des logiques d'organisation spatiale projetées. Celles-ci, bien qu'appuyées sur des intentions fortes, peuvent produire une lecture rigide ou partielle de l'espace, d'autant plus pour les habitants pionniers qui vivent un quartier inabouti plus longtemps. La marche peut être plus ou moins agréable selon les quartiers et selon les destinations.

Le quartier Ginko, avec des espaces publics et des sentes végétalisées, est un espace propice aux déplacements à pied en son sein et vers le lac. Au moment de l'étude, les traversées de l'avenue des Quarante Journaux pour se

rendre au centre commercial restaient encore difficiles : « *Protéger le rond-point qui emmène à Auchan. Les piétons ne sont pas en sécurité. Pour traverser, cela n'est pas facile. Peu d'automobiles s'arrêtent* ». Cette avenue fait actuellement l'objet d'une requalification, et devrait répondre aux besoins exprimés par les habitants.

Le quartier des Bassins à flot est très inégal dans sa marchabilité. Les habitants et usagers passent ainsi d'une promenade végétalisée à un trottoir entravé de barrières, d'une sente tranquille à un quai saturé de voitures ou de poubelles. Il ressort des enquêtes que les espaces publics proches de l'eau offrent un traitement plus agréable que ceux du nord du quartier. Les discontinuités, les ruptures dans les parcours, la confusion entre public et privé (« *On ne sait pas si on peut passer* ») donnent le sentiment d'un espace peu lisible, voire excluant.

La marchabilité est omniprésente dans le quartier des Sècheries, conçu tout d'abord comme un espace ouvert et traversant avec de nombreuses allées piétonnes. Ses connexions avec le lac de Bègles et la polarité commerciale de la place du 14 juillet sont faciles et agréables pour la majorité des habitants : « *Les cheminements dans le quartier des Sècheries donnent l'impression d'un vrai village où les immeubles ne sont pas alignés au cordeau, il y a une vraie harmonie d'ensemble. On se sent en sécurité* ». Ces espaces publics rassurent les parents dont les enfants peuvent se promener plus facilement.

Les habitants du quartier Deschamps-Belvédère apprécient leurs espaces publics, mais regrettent le stationnement sauvage de voitures sur les trottoirs et pistes cyclables (c'est également le cas à Saint-Jean Belcier, Bassins à flot, et de manière moindre aux Sècheries). La traversée de la Garonne à pied est préférée par le pont de pierre, plus central. La connexion au quartier Bastide est aisée.

Quel que soit le niveau de confort, l'appropriation est possible et souvent effective. Les quais sud des Bassins, les abords du lac et la place Jean Cayrol à Ginko, la place Marie de Gournay à Deschamps-Belvédère, certains axes rénovés de Belcier et le jardin de l'Ars, les pelouses et aires de pique-nique des Sècheries offrent déjà des marqueurs d'usages.

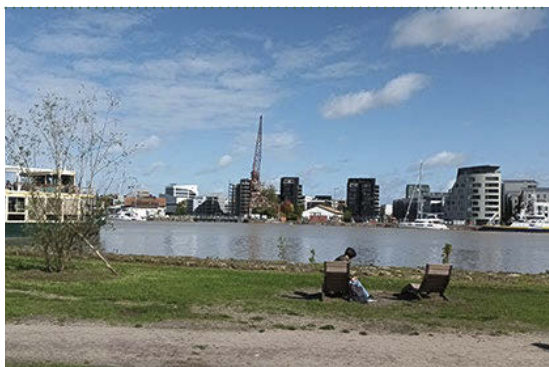
Des espaces publics fonctionnels aux espaces publics sociaux : la qualité des lieux, comme support de socialité

Les différents constats disent quelque chose de la capacité ou de la difficulté à cohabiter dans un espace commun. Les bancs absents, les pistes cyclables interrompues, les cheminements piétons contraints ne

Ginko



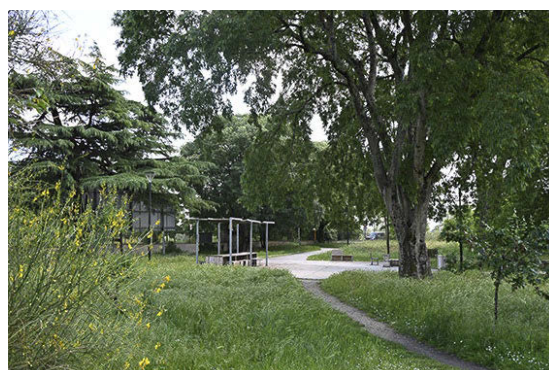
Bassins à flot



ZAC Saint-Jean Belcier



Les Sècheries



Deschamps - Belvédère



sont pas de simples détails techniques, mais parfois des empêchements à l'expérience de l'autre, à la possibilité de se croiser, de se parler, de « faire quartier ». Quand les infrastructures existent, elles ne garantissent pas automatiquement l'appropriation. L'accessibilité physique ne suffit pas ; il faut aussi de la désirabilité, une lisibilité sociale, des routines collectives.

À Ginko, malgré la générosité de la trame verte, le parc Bühler restait sous-utilisé au moment de l'enquête : « *À part ceux qui ont des chiens, il est assez peu utilisé... ce n'est pas le chemin pour aller prendre un transport en commun* » ; « *Le parc Bühler, je le trouve très bien fichu, mais en fait je ne l'utilise quasiment jamais* ». Le parc du Clown Chocolat est quant à lui fréquenté pour ses aires de jeux, tandis que les venelles piétonnes permettent une circulation sécurisée. Ces infrastructures permettent des pratiques sportives, des promenades, ou des sociabilités qui témoignent d'une appropriation en cours.

En recherche de lieux d'interaction sociale !

Les quartiers souffrent dans la majorité des cas d'un décalage entre les formes livrées et la lenteur des usages à émerger,

notamment en lien avec les commerces et services : « *Il aurait fallu que les commerces arrivent plus tôt* », à Ginko.

Aux Bassins à flot, l'absence d'espaces associatifs ouverts ou de petits cafés pour les habitants ou plus simplement d'une « vraie » place est régulièrement évoquée, tout comme les délais de projet sur des terrains en friche : « *Il faudrait qu'on arrive au bout des aménagements de terrains en friche depuis des années* ». De récentes livraisons d'espaces publics viennent combler un manque, comme les jardins autour du hangar G2 ou le préau sportif Betty Cuthbert.

À Belcier, malgré la densité du quartier, les lieux de pause ou de rencontre manquent ou ne font pas encore partie de la carte mentale des habitants (ex. : jardin de l'Ars) : « *Heureusement qu'il y a le city stade sous le pont, sinon il n'y aurait rien* ».

La montée en puissance de l'animation de la place Marie de Gournay à Deschamps-Belvédère est particulièrement appréciée, malgré des tensions entre espaces publics et logements du fait du bruit parfois généré par les usagers du nouveau lieu culturel « Bien public ». Sa configuration de place est clairement identifiée.

Les habitants des Sècheries, quant à eux, ont déjà su profiter de petits lieux répartis dans le quartier qui permettent d'interagir, à l'aide des mobiliers urbains installés : tables de pique-nique, bancs, ombrières, terrains de pétanque, potagers, dont la période de la crise sanitaire a été le révélateur. L'appropriation du quartier a été par ailleurs fortement aidée par l'accompagnement du bureau

d'étude *Deux degrés*, à la demande de l'aménageur.

Dans tous ces quartiers, des marges d'adaptation existent pour encourager les habitants à s'organiser afin de réinvestir des lieux.

Plusieurs institutions locales ou des collectifs accompagnent déjà des projets ou des événements participatifs. Ces initiatives montrent une dynamique d'appropriation qui prend racine. Elles illustrent que l'activation ne dépend pas uniquement des infrastructures, mais aussi de l'attention portée aux usages ordinaires, à la capacité des acteurs locaux à soutenir l'envie d'habiter et aux propositions des usagers.

Des tensions dans l'espace public, reflets de tensions sociales plus diffuses.

L'espace public, tel qu'il est vécu, donne à voir des cohabitations réussies et des clivages, parfois latents. À Ginko, plusieurs témoignent d'un fossé entre « *propriétaires* » et « *gens du social* », des jugements croisés sur « *ceux qui ne respectent pas les lieux* » [espaces publics et espaces communs], et des rythmes d'usage différenciés : « *les uns sortent en journée, les autres le soir, mais ils ne se croisent pas* ».

Aux Bassins à flot, on parle d'un quartier « *segmenté selon les usages* », avec peu de porosité entre les travailleurs, les étudiants et les habitants. Un manque d'éclairage nocturne dans certaines sentes ou parcs et la présence de nuisances liées à la vie nocturne (bruit, bris de verre) altèrent le confort d'usage des espaces publics. Pourtant, certains moments ou lieux, comme les quais en journée, les espaces verts proches des équipements culturels ou les restaurants du midi, jouent un rôle d'interface et de brassage.

À Belcier, ce sont surtout les accès qui sont mis en avant : les chantiers, les aménagements inachevés ou peu entretenus rendent la circulation difficile pour les enfants, les personnes âgées, les personnes avec poussette. « *Je finis toujours par marcher sur la route* », dit une habitante. Mais d'autres soulignent que « *le quartier évolue vite* », et que les nouveaux aménagements, même partiels, facilitent déjà l'appropriation. Ces ajustements, s'ils ne règlent pas tout, produisent localement des améliorations concrètes.

Des espaces publics entre ville comme « infrastructure » et ville comme « milieu »

Les quartiers étudiés intègrent dans leur cahier des charges des logiques de résilience et de durabilité, entre désimperméabilisation, gestion des eaux et utilisation de matériaux sobres. Face à des espaces publics teintés d'enjeux environnementaux à plus large échelle, les habitants témoignent principalement d'une demande de confort et de facilité d'usage, d'ombre, de fraîcheur et de beauté.

À Belcier, la demande est nette : « *Il nous faut des espaces*

verts et moins de béton », « La bétonisation m'inquiète fortement ».

Ces quartiers, chacun à leur manière, oscillent concomitamment entre des imaginaires puissants – la ville nature, la ville marchable, la ville partagée, la ville conviviale – et des réalités d'usages qui ne trouvent pas toujours leur place. Si les équipements sont là, il manque parfois les conditions de leur activation. Si les parcours existent, ils ne sont pas encore familiers. Si l'espace est « public », il n'est pas forcément déjà commun.

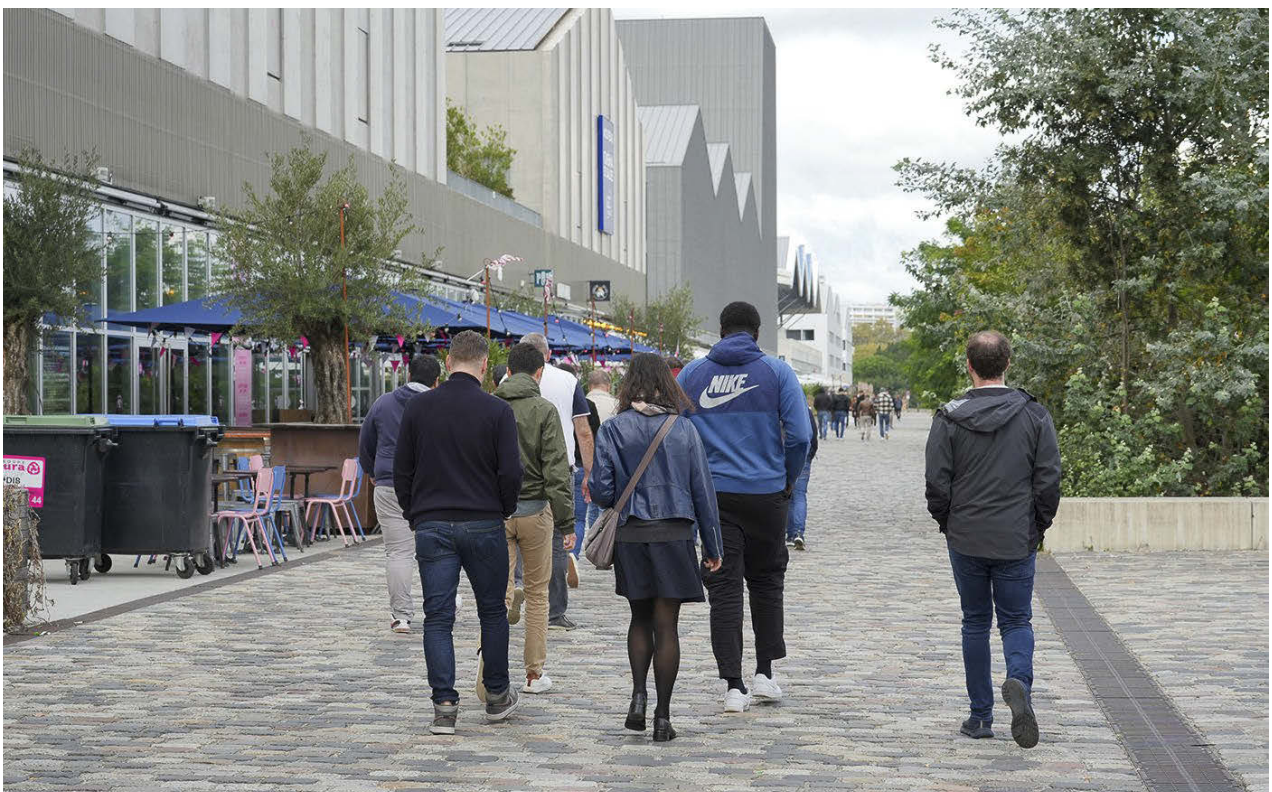
De nombreux indices montrent que le potentiel est là : dans les promenades du quotidien, dans les initiatives habitantes (associations de riverains, jardins partagés...), dans la fréquentation croissante de certains lieux. Ces signaux faibles dessinent les bases d'un usage plus fluide et partagé à moyen terme. Ils invitent à penser la continuité entre projet et vie, entre infrastructure et ambiance, entre intentions programmatiques et appropriations sensibles. L'espace public n'est pas donné une fois pour toutes : il se fabrique au quotidien, dans la capacité des lieux à accueillir, à rassurer, à permettre l'appropriation sans exclusion. Plus qu'un enjeu d'aménagement, il révèle, relie (ou sépare) les usages, les imaginaires et les manières d'habiter la ville, dans un processus continu d'ajustement entre le projet et la vie.

Les espaces verts dans les nouveaux quartiers : entre « réussite paysagère » et « minéralité »

L'appréciation des espaces verts varie fortement selon les quartiers, opposant des modèles très végétaux à des aménagements jugés trop « *bétonnés* ». La définition même de ce qu'est un espace vert pour les usagers contraste avec celle des aménageurs. L'idée d'une surface végétale minimum avec une cime haute et un effet enveloppant et généreux représente le plus souvent l'idéal attendu. La notion d'équilibre entre bâti et végétal est également revenue fréquemment.

Le concept de « parc habité » dans le quartier des Sècheries est une réussite majeure, caractérisée par une omniprésence du végétal et une grande diversité d'essences. Les cheminements piétons végétalisés entre les immeubles sont plébiscités par 94 % des habitants. L'absence de clôtures opaques au profit de haies favorise une ambiance apaisée, de « *campagne* ». La présence du végétal a largement compté dans le choix résidentiel, mentionné par 61 % des répondants comme un atout : « *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* ».

À Ginko, « le vert » la proximité immédiate du lac et les canaux ont également compté dans le choix d'installation pour 54 % des répondants : « *Ce qui nous a motivés ici*



Bassins à flot, crédit photo a'urba

aussi, c'est le cadre de vie, les espaces verts parce qu'on a des enfants en bas âge », « On aime beaucoup marcher, se balader » ; « J'adore grenouiller, me balader, près du canal, le lac, le ping-pong j'adore, la plage, lire sur un banc ». Des effets pervers de cette présence de l'eau agacent certains habitants, et dont la presse locale s'est fait le relai, notamment la présence de moustiques et de ragondins ; pour autant, ils apprécient la présence des oiseaux.

Le paysage portuaire des Bassins à flot offre une respiration et des perspectives uniques sur l'eau et le patrimoine industriel (grues, silos) et ses nombreux rooftops. Les sentes végétalisées sont globalement appréciées pour leur calme (hors incivilités dans certaines sentes à proximité des établissements de nuit, dont l'accès a été fermé) et leur fraîcheur en été. Toutefois, elles ne sont pas considérées comme de véritables espaces verts, un jardin public, avec une surface suffisante : *« On a fait des sentes, c'est sympa, mais c'est pas un espace vert »*. Les « jardins suspendus » créent des espaces d'intimité verts pour les résidents. Les manques d'espaces verts et d'espaces ombragés cependant étaient déjà les remarques majeures des répondants en 2018, dans l'ensemble du quartier *« L'été, aux Bassins à flot, c'est irrespirable ! C'est très minéral »*, qui couraient toujours en 2024, du fait de l'arrivée tardive de ces dernières notes du projet : *« Végétaliser et se réapproprier les espaces publics. Des jardins, des chemins de promenades (...) Les choses sont en train de changer heureusement ! »*. L'aménagement des principaux parcs à l'arrière de la base sous-marine et aux abords de la place Alice Girou et du hangar G2 était en cours durant la dernière étude.

Tout comme aux Bassins à flot, les premiers habitants du secteur Saint-Jean Belcier et du quartier Deschamps Belvédère apprécient les premiers espaces verts (un niveau de satisfaction élevé concernant ces aménagements récents), mais sont en demande de plus d'aménagements végétalisés, notamment sur de plus grandes surfaces pour équilibrer avec l'ensemble du bâti, avec une demande d'arbres : *« Importance d'augmenter l'accès aux espaces verts et zones ombragées pour l'été. Quartier Belcier/Euratlantique trop minéralisé et irrespirable en périodes caniculaires » ; « Plus d'espaces verts, la forêt d'immeubles est très importante, mais des parcs verts seraient utiles à présent, pas seulement de petits espaces très délimités par-ci par-là »*. La demande émane également des quartiers voisins, notamment de la part des collectifs « Amédée Sacré-Cœur » et « aux arbres citoyens ». Cela met en évidence que des interactions se jouent entre quartier récent et tissu constitué.



Le regard des membres du C2D : propositions pour les nouveaux quartiers en matière d'espaces publics et de confort urbain

Végétalisation des rues et des places : faire reculer l'artificialisation et lutter contre le « tout minéral » et les îlots de chaleur ; proposer des aménagements plantés lors de la création de voies nouvelles ou de places ; automatiser un carottage des trottoirs existants pour y planter.

Espaces verts : maintenir au maximum la végétation existante et développer de nouveaux parcs et jardins ; favoriser le partage des espaces verts privés des copropriétés en autorisant leur accès aux visiteurs (cours intérieures, jardins ou parcs des immeubles, etc.).

Éveil des sens : développer le lien avec la nature ; planter des essences florales ; disposer des nichoirs pour les oiseaux.

Mobiliers urbains : installer du mobilier urbain à l'ombre et en bois recyclé si possible ; créer des places de stationnement réservées aux visiteurs ; installer plus de mobilier pour stationner les vélos ; installer des boîtes à livres près des écoles.

Éclairage nocturne : déclenchement au passage du piéton.

Entretien et gestion : intégrer les espaces poubelles dans les copropriétés ; implanter des distributeurs de poches pour les déjections canines ; installer des composts.

L'importance de la présence du mobilier urbain et de son entretien

Les habitants des quartiers Ginko, Deschamps-Belvédère et des Sècheries sont très satisfaits du mobilier urbain

qui agrémentent leurs espaces publics et espaces verts. La possibilité de se poser, de se promener, de rencontrer ses voisins y est facilitée.

Aux Bassins à flot et à Saint-Jean Belcier, les usagers apprécient la présence d'aires de jeux pour enfants, mais déplorent un manque de mobilier urbain généraliste (bancs, tables de pique-nique, lieux de fraîcheur). Le tour des bassins n'a vu que récemment l'arrivée de bancs, avec l'aménagement des espaces publics proposé tardivement par rapport aux premiers habitants, comme déjà mentionnée. Des demandes spécifiques sont faites à Saint-Jean Belcier pour la vie quotidienne : « *abris vélos abrités* » ; « *manque de borne de recharge VE* » ; « *l'installation de mobilier urbain type boîte aux lettres de la Poste, composteur collectif...* ».

La gestion du mobilier se pose également, notamment dans le quartier des Sècheries. Les usagers regrettent une dégradation des mobiliers en bois, qu'ils considèrent mal entretenus. Des habitants de Ginko se sont plaints de boîtes aux lettres exposées aux intempéries et de courrier en mauvais état.

Outre ces constats, des habitants dans certains nouveaux quartiers font face à des problèmes pour orienter des visiteurs, des livreurs ou des personnels soignants à leur domicile, du fait de résidentialisation (fermeture des propriétés), de cheminements non connus dans le quartier. Des demandes de signalisation des résidences, de plans, d'adressage simple ou plus pragmatiquement de *lockers* pour les colis sont exprimées.

Dans tous les quartiers étudiés, la propreté est le principal motif d'insatisfaction. Parmi les mobiliers urbains qui concentrent les crispations, les points d'apport volontaires enterrés pour les déchets et les emplacements pour les bacs mobiles emportent la majorité des remarques et interrogent à la fois la technicité de ces mobiliers et le vivre-ensemble des usagers. Le système de bornes enterrées est jugé « *catastrophique* » ou « *déplorable* » en raison des dépôts sauvages d'encombrants et des débordements fréquents. Pour les quartiers récents qui n'ont pas opté pour ce système, la question des déchets reste importante, concernant les déchets ménagers et les encombrants. Des incivilités sont principalement en cause. Toutefois la question des chantiers dans les espaces publics peut également empêcher le bon ramassage des déchets.

Expression du niveau de satisfaction des habitants en matière de qualité des espaces publics et de l'environnement paysager

	Ginko 2017	Bassins à flot 2018	Saint-Jean Belcier 2024	Bassins à flot 2024	Sècheries 2025	Deschamps Belvédère 2025
Très satisfait	72 % « oui »	6 %	9 %	7 %	48 %	23 %
Assez satisfait		38 %	32 %	57 %	49 %	49 %
Peu satisfait	18 % « non »	31 %	33 %	27 %	4 %	18 %
Pas du tout satisfait		22 %	26 %	8 %	0 %	10 %



Les Sècheries, crédit photo a'urba.

6. Offre en commerces, services et équipements : une équation socio-économique complexe

Dans les quartiers récents, la question des commerces et services engage une promesse de ville vivable, où les besoins ordinaires rencontrent des lieux accessibles, animés, adaptés. Ces quartiers ont été conçus avec l'ambition d'offrir un cadre de vie doté d'une offre de proximité complète. Les récits des habitants ou des usagers montrent que cette promesse ne se réalise pas partout au même rythme ni avec la même intensité. Les questions de temporalité, de qualité et de diversité de l'offre sont au cœur de ces problématiques.

Profiter d'une offre de proximité comme une vraie source de satisfaction habitante

L'expérience quotidienne fait apparaître des usages différenciés, entre besoins comblés et attentes fortes, en matière de commerces et de services, et des écarts notables entre centralités aux dynamiques contrastées. La satisfaction globale varie vraisemblablement selon l'avancement des projets et la conception du quartier.

À Deschamps-Belvédère, l'arrivée des commerces autour de la place Marie de Gournay génère un bon niveau de satisfaction (76 % à 78 %). À Saint-Jean Belcier, le quartier Amédée Saint-Germain est très apprécié, tandis que les secteurs de l'Ars ou Paludate souffrent d'une sensation de vide. Les Sècheries assument un modèle essentiellement résidentiel, où l'absence de commerces est compensée par la richesse de la place du 14 Juillet toute proche. À Ginko, la vie commerciale se concentre sur la place Jean Cayrol, mais le quartier reste fortement dépendant du centre commercial Auchan Lac. L'arrivée du centre commercial Ginko II, conçu avec deux interfaces (une vers le centre commercial Auchan Lac avec des grandes enseignes et une autre plutôt axée commerces du quotidien tourné vers le quartier), a pu modifier le regard depuis l'enquête. Enfin, aux Bassins à flot, les Halles Bacalan, la rue Lucien Faure et la rue Blanqui constituent des centralités, avec une offre jugée inégalement répartie entre les deux rives.

Les enseignes des grands distributeurs comme Monoprix, Carrefour City, Auchan, Super U ou Lidl sont régulièrement citées comme repères dans le paysage urbain. Des habitants évoquent un certain confort : « *On fait les courses à pied* », dit un résident de Ginko ; « *Il y a de grandes surfaces et des petits commerces* », observe un autre. Certains saluent la présence du Super U comme point d'ancrage à Saint-Jean Belcier, mais regrettent de changer leurs habitudes après la démolition du Carrefour Market (projet Canopia).

Aux Bassins à flot, la diversité de l'offre alimentaire (supérettes, Halles, fast-foods, restaurants de chaîne) constitue un motif de satisfaction pour de nombreux usagers, notamment sur les temps du midi ou du soir « *quartier plutôt agréable (commerces/équipements, bassin)* », mais une demande de lieux de sociabilité et d'un marché local abordable ressort du côté des habitants « *un marché local le week-end serait très apprécié (actuellement le vendredi matin place Buscaillet)* ».

Une lente construction de l'esprit de quartier à travers sa vie commerçante

Le sentiment d'un déséquilibre entre offre planifiée, présence effective de commerces et pratiques réelles se manifeste. Dans plusieurs cas, le tissu commercial existant est perçu comme inabouti ou déconnecté des attentes locales.

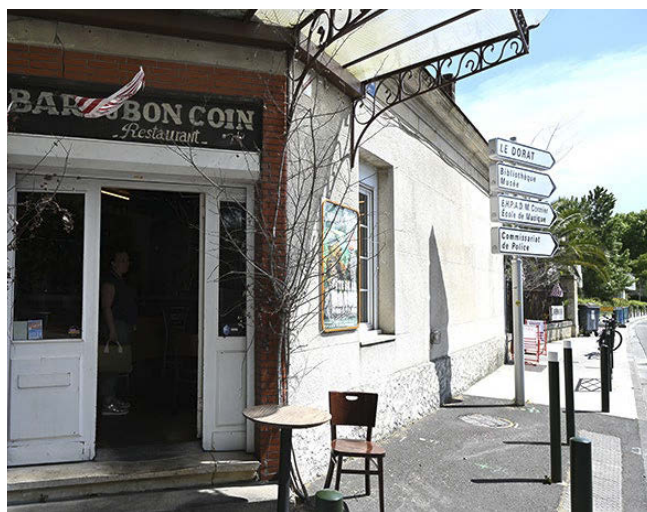
Aux Bassins à flot, l'attente était présente en 2018, mais les projets amenaient des perspectives : « *Le quartier commence à ressembler à un centre-ville, c'est très vivant toute la journée, mais l'offre en commerce et restauration est encore un peu aseptisée, mais c'est un bon début* » ; « *Tout le long on voit des commerces nouveaux. On sent qu'une vie va se créer. On va avoir le cinéma [actuellement ouvert]. Il y aura pas mal d'animations* ». L'asymétrie de l'offre entre le « côté Chartrons » et le « côté Bacalan » apparaît : « *Tout ce qui a été construit le long de l'avenue Lucien Faure et en bordure des bassins, c'est la partie la plus vivante. Il y a des activités en pied d'immeuble, pas mal de restaurants, pas mal de choses. (...), quand on commence à partir dans les îlots arrière (...), je trouve que ça devient un peu tristounet* ». En 2025, les usagers observent un turn-over important des commerces, de la vacance et la présence de chaînes : « *Il faudrait moins de chaînes, plus de lieux de vie à la journée type petites boutiques - café - un marché - une épicerie fine* ».

Derrière la question de l'offre, c'est une certaine idée de la vie de quartier qui se dessine. Plusieurs personnes recherchent un effet « village » à Ginko ou aux Bassins à flot, effet comme celui des Chartrons, incarnant bien selon certains cette ambiance, « *Il faut qu'il y ait des commerces différents qu'au centre commercial d'Auchan, des commerces de proximités, qu'il y ait un effet village* ». Les attentes portent sur une palette fine : boulanger, fromager, boucher, pressing, fleuriste, lieu de restauration simple, mais de qualité.

À Ginko, l'offre était jugée partielle au moment de l'enquête : « *Il y a seulement un restaurant, quelques fast-foods qui ont ouvert* ». Comme dans tous les quartiers



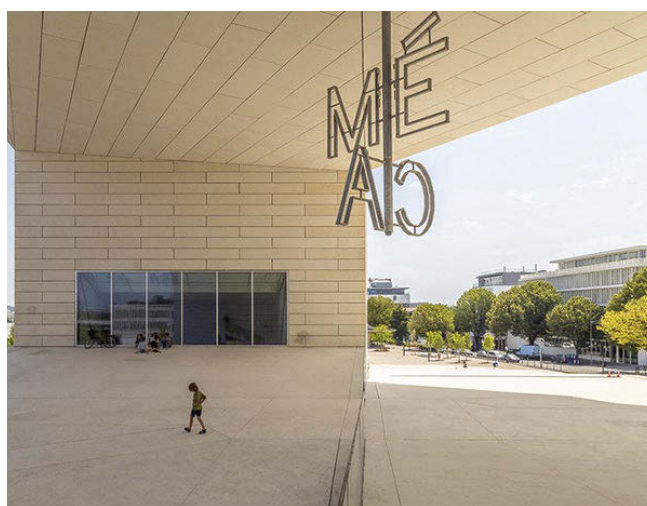
Ginko ;crédit photo a'urba.



Les Sècheries, crédit photo a'urba.



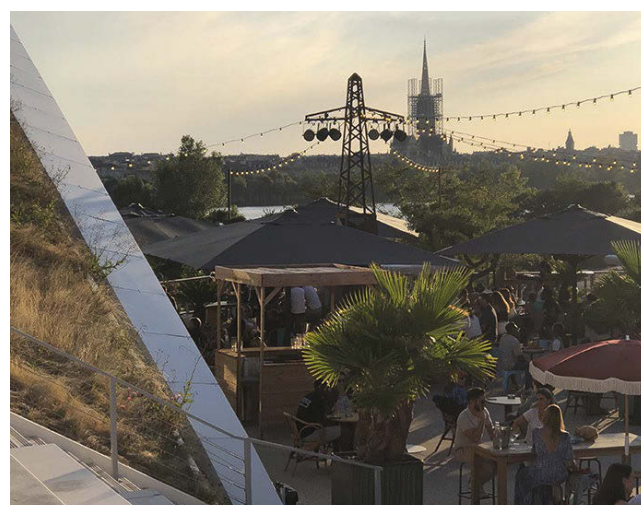
Bassins à flot, crédit photo a'urba.



Saint-Jean Belcier, crédit photo : Bruno Vanbesien, Flickr.



Bassins à flot, crédit photo a'urba



Deschamps-Belvédère, crédit photo a'urba.

récents, la logique du bon moment pour s'installer est comprise malgré tout par les habitants : « *Les commerçants, avant de s'installer, ils attendent qu'il y ait un peu plus de potentiel de vente. Tout ça, on comprend très bien* ».

À cette problématique s'ajoute également l'enjeu de pouvoir offrir des baux commerciaux adaptés à la taille et aux caractéristiques de la population présente, à la taille des activités et aux réalités économiques des commerçants. Ces questionnements ont été particulièrement présents aux Bassins à flot.

À Saint-Jean Belcier, des habitants formulent une impression récurrente : « *Il manque des commerces de proximité, des restaurants, des boulangeries, un Picard* » ; « *pas de distributeur de billets de prévu ?* ».

Dans le quartier Deschamps-Belvédère, l'offre est jugée globalement bonne, portée par l'arrivée récente de commerces autour de la place Marie de Gournay. L'installation du Carrefour Market et de nouveaux bars/restaurants est saluée comme un moteur de vie de quartier. Malgré ce dynamisme, les habitants réclament davantage de commerces de proximité hors franchises (boulangerie, épicerie fine) et un marché de plein air : « *Mis à part le Carrefour Market ou autour de la place du Belvédère, il n'y a pas ou peu de commerces de proximité* ».

Commerces de quartier ne signifie pas commerces fréquentés par les riverains

L'offre commerciale et de services progresse dans les nouveaux quartiers et fait parfois face à un défi, notamment dans les quartiers les plus centraux (Bassins à flot, Saint-Jean Belcier et Deschamps-Belvédère) : concilier une attractivité de « destination » avec par exemple des restaurants/bars/lieux animés avec les besoins de proximité quotidienne.

Le quartier des Bassins à flot s'est imposé comme une destination majeure pour le divertissement et la culture (Cité du Vin, Bassins des Lumières, Musée Mer Marine, etc.), en déséquilibre avec la demande des résidents : « *Il n'y a pas assez de commerces de proximité. Une seule "boulangerie", pas d'épicerie, de fromagerie... Le sentiment d'être dans une zone reléguée avec des restaurants axés travail, des supermarchés...* ».

Les usages nocturnes ajoutent une complexité supplémentaire.

La vitalité du soir, indéniable, génère aussi des tensions : « *Aux heures de la nuit avancée, beaucoup de personnes alcoolisées ou droguées peuvent causer des troubles* ». À Saint-Jean Belcier, des tensions se créent aussi autour de la vie nocturne et la persistance localisée de la prostitution, qui tend à décroître ou se déplacer cependant plus au sud. La cohabitation entre les usages nocturnes et les usages résidentiels reste fragile.

La dynamique commerciale de certains quartiers souffre également d'effets de concurrence ou de voisinage. À Ginko, la proximité d'Auchan Lac structure largement les comportements d'achat : « *L'autoroute est juste à côté, Auchan aussi* ». Les habitants naviguent entre le quartier et ses abords pour répondre à leurs besoins, souvent en arbitrant selon les prix, la variété, les horaires d'ouverture.

Des attentes plus générales d'animations et de services Dans plusieurs quartiers, la dimension servicielle reste en retrait.

À Ginko comme à Saint-Jean Belcier, les équipements de santé étaient jugés incomplets et les lieux intergénérationnels ou associatifs peu identifiés. En contrepoint, certains habitants valorisent des lieux effectifs de sociabilité : la Maison Ginko & co, le centre social Sarah Bernhart ou encore la bibliothèque de Belcier comme appuis concrets du quotidien. Ces lieux démontrent que la sociabilité ne passe pas uniquement par le commerce, mais aussi par des formes de présence continue dans l'espace urbain et des équipements publics. À Saint-Jean Belcier, les critiques sont fréquentes : « *Le quartier est actuellement un dortoir [...] On se retrouve donc à aller systématiquement dans le centre-ville de Bordeaux, car il n'y a rien dans le secteur Euratlantique* ». La perception d'un espace peu habité, ou mal équipé pour les temps du quotidien crée une distance entre le projet urbain et l'expérience vécue.

Les habitants des Bassins à flot avaient réclamé un espace hybride ou un tiers-lieu pour soutenir les initiatives associatives locales. La création d'une médiathèque avait été également citée : « *manque bibliothèque, celle de Bacalan est vétuste, un peu petite. Il manque surtout une navette bus qui pourrait faire le tour des nouveaux bâtiments* ».

La Sècherie Sauveroché (Morue Noire) fait l'objet d'attention de la part des habitants du quartier des Sècheries, elle pourrait être transformée en un lieu de rencontre supplémentaire ou en espace pour des initiatives citoyennes.

Êtes-vous satisfait de l'offre en commerces et services de votre quartier ? (Habitants)

	Ginko 2017	Bassins à flot 2018	Saint-Jean Belcier	Sècheries 2025	Deschamps Belvédère
Très satisfaits	12 %	11 % côté Bacalan : 6 % côté Chartrons : 18 %	6 %	17,5 %	16 %
Assez satisfait	29 %	51 % côté Bacalan : 49 % côté Chartrons : 55 %	29 %	60 %	61 %
Peu satisfait	41 %	29 % côté Bacalan : 34 % côté Chartrons : 23 %	29 %	21,3 %	19 %
Pas du tout satisfait	17 %	6 % côté Bacalan : 9 % côté Chartrons : 3 %	36 %	1,3 %	4 %



Bassins à flot, crédit photo a'urba

Des aspirations récurrentes

Les commerces et services ne peuvent être pensés uniquement comme des aménités à livrer. Ils dépendent d'un tissu conditionnel : densité habitante, lisibilité des parcours, temps d'ouverture, adaptation aux publics, accompagnement à l'installation. Ils cristallisent les écarts entre le quartier rêvé, le quartier livré, et le quartier vécu. Et dans cet entre-deux, les habitants, les commerçants, les acteurs publics jouent un rôle central d'ajustement. À Ginko, aux Bassins à flot ou à Saint-Jean Belcier, l'enjeu n'est pas tant de combler des manques que de faire émerger une ville habitable à l'échelle du quotidien. Là où certains commerces fonctionnent déjà, là où des usages se stabilisent, une forme d'urbanité s'installe.

Les attentes en termes d'équipements publics et de services dans les nouveaux quartiers observés révèlent un besoin de « normalisation » urbaine. Si les infrastructures structurantes sont présentes, les habitants expriment des demandes fortes pour des services de proximité répondant aux besoins du quotidien.

L'absence d'équipements publics, par exemple scolaires, ou leur sous-dimensionnement après les premières livraisons dans les nouveaux quartiers ont surpris les familles. Aux Bassins à flot, les habitants en 2018 attendaient avec impatience la livraison des nouveaux groupes scolaires, pour sortir des solutions provisoires (Algeco) suite à la découverte d'un sol pollué sur un site de projet : « *Ils nous mettent un truc, là [la soucoupe volante], qui coûte je ne sais pas combien, mais construisez-nous une école !* » ; « *où sont tous ces enfants qui sont arrivés ?* ». À Deschamps-Belvédère, les résidents souhaitent une augmentation du nombre de classes à l'école Marie de Gournay et déplorent la difficulté d'obtenir des places en crèche : « *augmentation de classe à l'école de Marie de Gournay et des parcs, aménagez des espaces de jeux pour les enfants* ».

À Saint-Jean Belcier, une demande globale en équipements pour la petite enfance avait pu être entendue.

Des attentes spécifiques sont aussi exprimées dans presque tous les quartiers concernant les aires de jeux pour enfants, des équipements sportifs, des caniparcs, voire une piscine ou une médiathèque : « *une piscine municipale à prévoir dans le quartier, publique et accessible* » (Saint-Jean Belcier).

L'offre de soins demande à être densifiée selon de nombreux habitants : l'accès aux soins est jugé insuffisant au regard de la densification de ces quartiers. À Deschamps-Belvédère, le pôle santé est l'un des



Le regard des membres du C2D : propositions pour les nouveaux quartiers en matière de services, commerces et équipements

Équipements publics : mutualiser EHPAD/crèche ou école/lieu culturel ; permettre la polyvalence ou la réversibilité : récupérer certaines salles vides lorsqu'elles ne sont pas occupées.

Services publics : développer le guichet unique pour faciliter les démarches (annexe mairie, Poste, impôts, France services, France Travail, médiateur...) ; développer des projets de maison de Santé polyvalente.

Mixité fonctionnelle et petits commerces : promouvoir la mixité et la mutualisation des espaces ; installer des programmes actifs en rez-de-chaussée des immeubles, type commerces de proximité de base (boulangerie, épicerie, boucherie...) ; lutter contre l'uniformisation (chaînes de restaurants) ; développer des circuits courts alimentaires ; proposer des dispositifs financiers attractifs et adaptés aux besoins.

Équipements sportifs et culturels : équipements intégrés au milieu urbain (espaces extérieurs) ; concevoir plus d'espaces dédiés pensés comme des lieux de rencontre ; prioriser les projets de quartier coopératifs et sociaux.

Pollution sonore, visuelle, olfactive : supprimer l'affichage publicitaire ; imposer des systèmes de filtration pour les commerces qui engendrent de la pollution olfactive (ex : restauration rapide).

équipements les plus attendus, notamment pour pallier l'absence de certains spécialistes, l'arrivée de la pharmacie, très demandée a pu répondre à la demande locale.

Les habitants des Bassins à flot réclamaient davantage de médecins généralistes, particulièrement à proximité des résidences seniors. La question des arrêts « minute » pour les professions médicales et paramédicales faisait également défaut : « *manque d'arrêt minute pour stationnement taxis, ambulances il n'y a pas assez de médecins généralistes* ».

Les habitants de Ginko, satisfaits d'avoir une pharmacie quasiment au démarrage du projet, aspiraient à la création d'un véritable pôle médical regroupant dentistes, ophtalmologues et laboratoires. Lors d'un groupe focus, les habitants espéraient pouvoir se soigner « *sur place* » « *les autres quartiers sur Bordeaux, il y a de tout, alors pourquoi pas ici* ».

Les habitants des quartiers Sècheries et Saint-Jean Belcier apprécient quant à eux l'offre de soin disponible dans et à proximité immédiate du quartier.

Aménités et temporalités

De nombreux habitants aspirent régulièrement à des marchés de plein air, des animations sur les espaces vacants, des services en horaires élargis : « *En attendant le démarrage des travaux du futur parc, il pourrait être intéressant d'exploiter cet espace pour des événements, des food trucks, des structures provisoires d'animation culturelle ou sportive...* » indique un habitant des Bassins à flot. Ce type de proposition souligne un attachement à une ville vivante, mais la volonté d'optimiser les phases de développement.

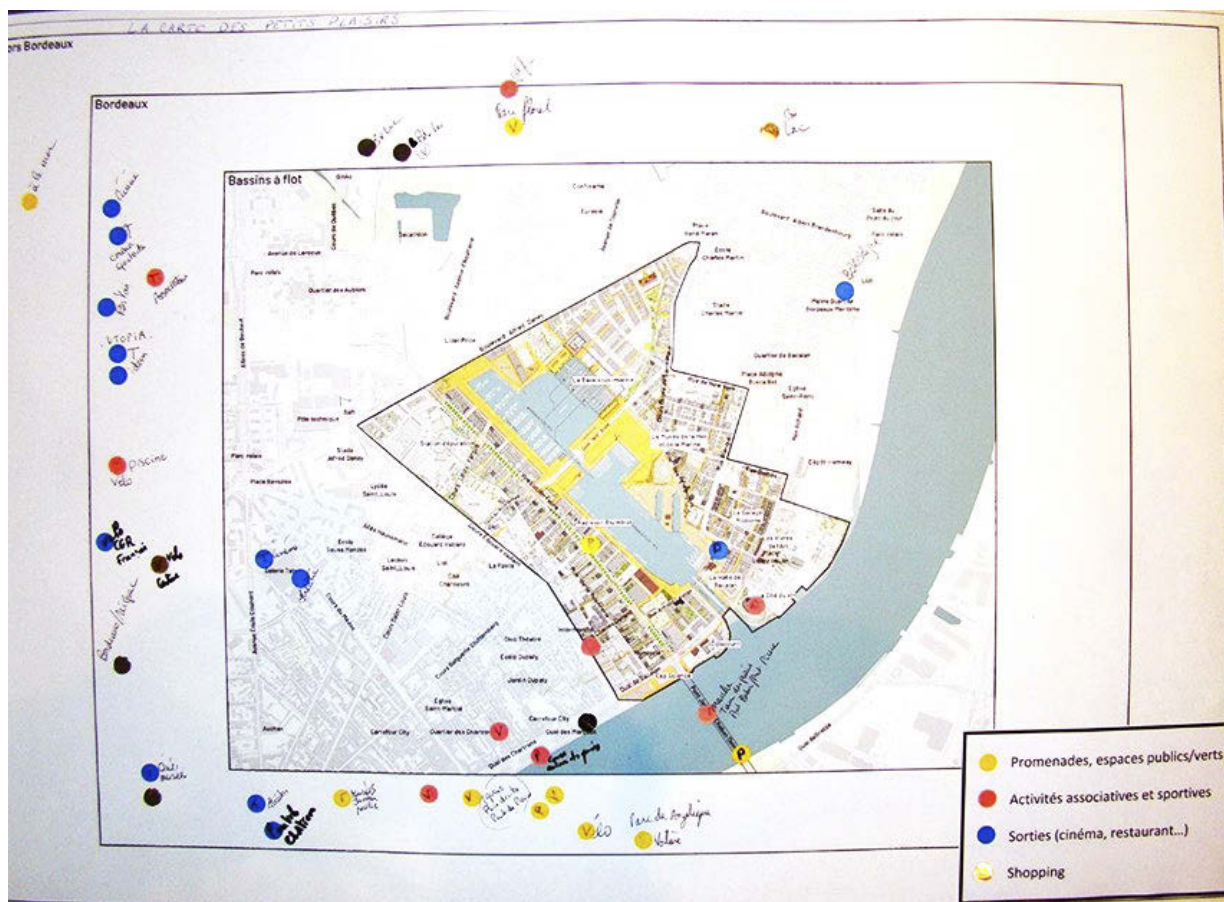
Les temporalités des aménageurs, des promoteurs, des paysagistes, des commerçants, des entreprises et des usagers sont difficiles à synchroniser pour faire émerger une offre en commerces, services et équipements adaptée, entre le projet, la construction et les usages effectifs. Cet exercice complexe, soumis également aux coûts des locaux et leur configuration, se joue entre faiblesse du peuplement au démarrage et saturation rapide de l'offre avec l'avancée du projet. Hormis pour le quartier des Sècheries (qui ne possède pas de locaux en rdc), l'ensemble des quartiers a été ou est confronté à ces différentes problématiques, montrant de manière plus ou moins importante, la vacance en pied d'immeuble.



Les Sècheries, crédit photo a'urba

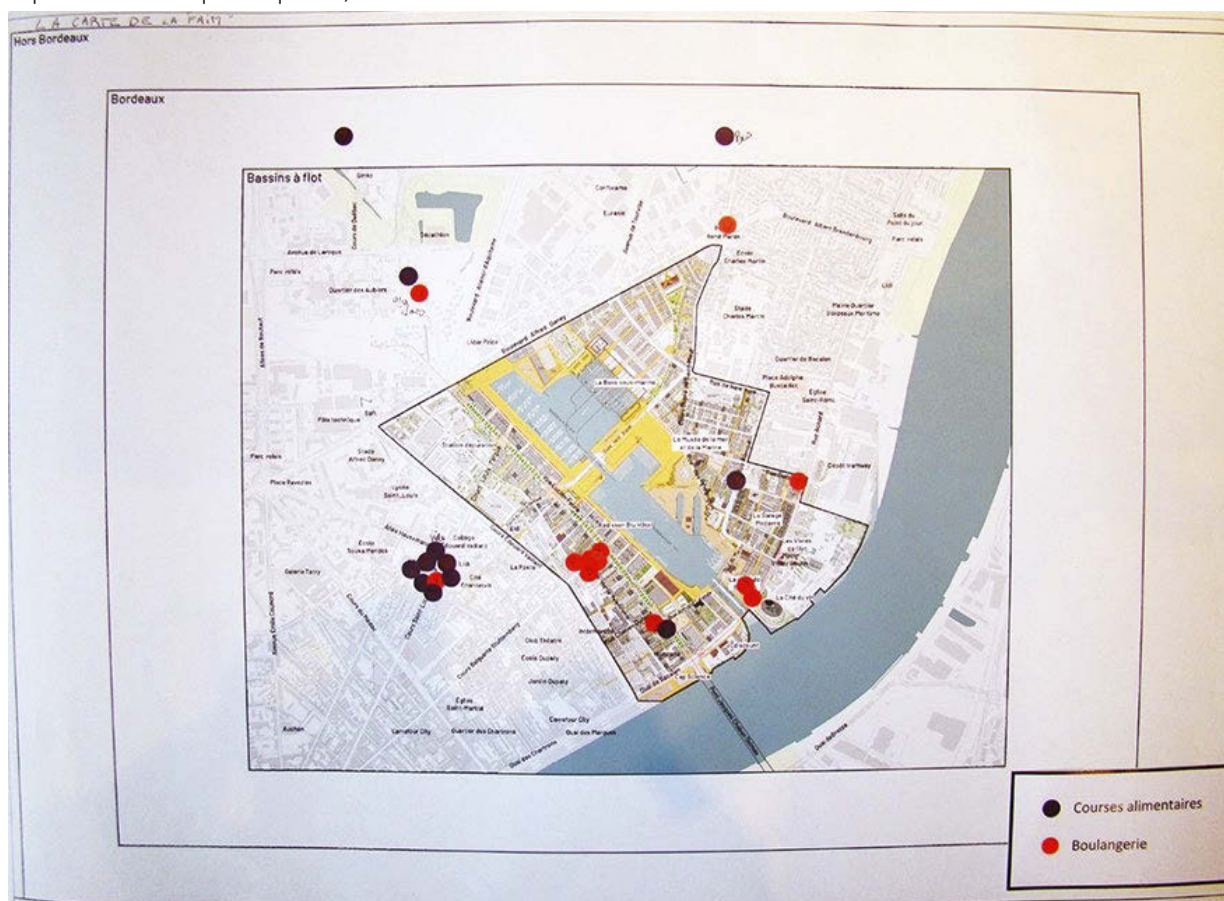
Carte des petits plaisirs - groupe focus Bassins à flot, 2018

(chacun met un point sur le lieu qu'il fréquente)



Carte des commerces alimentaires groupe focus Bassins à flot, 2018

(chacun met un point sur le lieu qu'il fréquente)



7. Tous nouveaux habitants ! Relations sociales et qualité de vie

La qualité de vie dans les quartiers récents se construit au croisement de dynamiques contrastées. Si ces secteurs ont été pensés pour offrir un cadre de vie complet et attractif, les habitants décrivent une réalité plus nuancée, faite de cohabitations parfois heureuses, parfois incertaines. Vie de voisinage, ambiance, animation, mixité sociale, tissu associatif, nuisances : ces dimensions dessinent des trajectoires diverses selon les personnes, les lieux et les moments.

Une expérience de pionniers

Arriver dans un nouveau quartier, c'est être pionnier d'un nouveau morceau de ville, collectivement. Ce contexte en fait une expérience sociologique unique, contrairement au tissu ancien d'hypercentre par exemple, dont les anciennetés résidentielles sont largement désynchronisées, ou au tissu pavillonnaire, où des cohortes générationnelles peuvent parfois vivre côte à côte depuis 15, 20 ou 30 ans.

Les nouveaux habitants ici ne se connaissent pas, n'ont pas d'historique du lieu ou des relations sociales, sauf dans de très rares cas (ex. : mutations dans le parc social). Ils découvrent, ensemble, un quartier et une population, parfois sans a priori, parfois appuyé sur des projections sociales plus ou moins figées. Le constat général à propos des attentes relationnelles montre que le gradient concernant une forme d'harmonie sociale est placé plus haut, les relations de voisinage doivent y être parfaites. L'attente est plus forte, plus intransigeante.

S'observer, apprendre à se connaître

Les propos entendus lors des enquêtes dans les nouveaux quartiers montrent que **la socialisation de quartier se construit suivant différents stades**. Les nouveaux voisins s'observent, ils examinent quelles populations les entourent, font leurs propres analyses sociodémographiques : « *c'est des familles avec de très jeunes enfants, moi je ne vois pas beaucoup de familles avec des ados* » ; « *à la sortie des écoles... on voit que les populations changent... on le voit aux populations qui montent et qui descendent du tramway* ».

Par exemple aux Bassins à flot, les perceptions sont multiples. Certains soulignent la diversité sociale du quartier : « *c'est varié* », « *il y a des jeunes, des familles, des personnes âgées toutes seules* ». Cette mixité, dans les discours, est perçue comme une richesse et un trait identitaire du quartier. Mais cette richesse ne garantit pas un lien social dense.

Cela peut parfois s'apparenter à une surveillance informelle collective : « *je peux vous certifier qu'il n'y a aucun propriétaire ou locataire des 41 appartements qui mettent leurs déchets comme ça, c'est une certitude. On ne*

me fera pas dire le contraire. Comme je ne travaille plus, je tourne beaucoup ». Les habitants regardent également le peuplement aux franges du quartier.

Le fait de connaître au moins de vue les voisins a un côté rassurant, des visages sont mis, qu'il s'agisse de contrer un sentiment d'isolement ou de savoir que l'on peut compter sur une solidarité de proximité en cas de besoin.

Un niveau d'interconnaissance modéré, mais bien réel

Dans la majorité des cas, **les habitants évoquent un démarrage lent de la vie locale et des repères identifiés.**

Avez-vous fait connaissance de vos voisins ?

(Ginko 2017, Bassins à flot 2018, Sècheries 2025)

	Ginko 2017	Bassins à flot 2018	Sècheries 2025
je connais beaucoup de voisins	21 %	22 %	35 %
je connais quelques voisins	63 %	52 %	52,5 %
je ne connais personne	15 %	22 %	12,5 %

Lorsque le niveau d'interconnaissance a été questionné, des différences importantes ont été observées entre les populations. L'ancienneté résidentielle s'avère significative sur le niveau d'interconnaissances, notamment dans l'écoquartier Ginko, où les premiers résidents montrent un niveau d'interconnaissance plus important que les arrivés récents.

Globalement, il y a davantage d'interconnaissances parmi les personnes de plus de 40 ans et les familles avec enfants en bas âges.

Des personnes âgées seules récemment installées semblent peiner à faire connaissance de leurs voisins. Ces personnes tendent par exemple à s'investir dans les associations de quartier et les conseils syndicaux.

Bassins à flot est le quartier qui a enregistré le plus de répondants exprimant ne connaître personne. Ressorti en groupe focus et en entretiens, plusieurs habitants faisaient état d'un anonymat persistant : « *Ça doit faire 3 ans que je suis là, je ne connais pas grand monde dans le quartier donc je ne sors pas énormément* », « *On se croise et c'est tout : ça ne va pas plus loin* ». Le sentiment de ne pas s'ancrer dans une communauté locale est probablement accentué par le turn-over ou les temporalités spécifiques de certains publics (étudiants, actifs en horaires décalés, etc.). Il est à noter également que parmi les répondants de l'enquête en 2018, 40 % de personnes vivaient seules, et 67 % de personnes étaient sans enfants au domicile. Cependant

sont évoquées des rencontres malgré tout : *« Je crois que j'ai rencontré mes voisins à une AG de la résidence. Ils ont organisé, pour un Noël, un sapin. On s'est tous vus, on a un peu parlé et c'est comme ça qu'on a fait connaissance tous ensemble. (...) Pour un arbre de Noël, c'était suffisant ».*

A contrario, le quartier des Sècheries montre un degré d'interconnaissance plus élevé. Il est probable que cela s'explique par une plus petite échelle de quartier et par l'accompagnement à la vie de quartier par le bureau d'étude *Deux Degrés* (mandaté par *Aquitanis*) qui a mis en place de nombreux dispositifs en faveur du lien social. Avec une vie de quartier qui prend son rythme de croisière, certains regrettent une évolution du peuplement, des ventes, des relocations, générant des mouvements résidentiels et de liens qui peuvent se distendre. Quoi qu'il soit, 70 % de personnes sont satisfaites de l'ambiance et des relations de voisinage. 58 % ont des activités avec leurs voisins (bavardage, café, balade, repas, pique-nique, etc.) et 59 % estiment que la convivialité et l'entraide sont particulièrement présentes dans le quartier.

Si cette question de l'interconnaissance n'a pas été posée dans les nouveaux quartiers situés dans le périmètre de l'OIN Euratlantique, en revanche, les usagers ont pu partager leur sentiment vis-à-vis de l'ambiance et des relations de voisinage. Les habitants de Saint Jean-Belcier et de Deschamps-Belvédère sont respectivement 59 % et 78 % à apprécier l'ambiance de voisinage dans leur quartier.

Lu ailleurs : des relations de voisinage faibles dans les quartiers en mixité sociale programmée.

Une grande enquête nationale sur les relations de voisinage s'est déroulée ces dernières années sur 14 quartiers appartenant à sept types de tissus urbains. Il en ressort un effet de contexte important. Contrairement aux quartiers bourgeois, gentrifiés, populaires ou aux communes rurales, les quartiers en mixité sociale programmée (ex. : ZAC, etc.), mais également les grands ensembles de logements sociaux et les centres des communes périurbaines ont un niveau assez faible de relations de voisinage. L'enquête montre que la mixité sociale fonctionne peu dans les quartiers récents d'habitat mixte observés. Les relations de voisinage s'y construisent dans l'entre-soi, par statut d'occupation, et sont moins prégnantes qu'ailleurs.

Dir. Jean-Yves - Authier et Joanie Cayouette-Remblière, Ce que voisiner veut dire, une grande enquête sur les liens sociaux de proximité, Puf, 2025.

Les vecteurs de construction de lien social dans le quartier

Les enquêtes révèlent que les endroits propices à faire connaissance de ses voisins sont multiples.

Les équipements scolaires et plus généralement la présence d'enfants en bas âge apparaissent comme le premier vecteur de socialisation entre voisins lorsque les équipements sont au sein du quartier (et arrivés suffisamment tôt dans le projet). C'est par exemple le cas à Ginko avec le premier groupe scolaire Vaclav Havel inauguré en 2012 (qui a été suivi par le groupe scolaire Nelson Mandela en 2021 et le collège de Bordeaux-Lac en 2022) : *« J'ai fait connaissance [de voisins] surtout au travers de l'école. On a créé des liens d'amitié avec certaines personnes depuis ces années. Je trouve qu'il y a des éléments qu'on partage avec eux : on vient tous de l'extérieur, on a des enfants du même âge ».* L'école est implantée au cœur du quartier et a joué dans l'arrivée de premières familles. Les enfants peuvent s'y rendre en toute sécurité par la venelle piétonne.

Le rôle des commerces est également important pour découvrir ses voisins, même si la parole n'est pas forcément engagée. Ils sont des éléments centralisateurs : *« Le point d'attraction pour nous c'est le Monop' parce qu'on habite juste à côté : tous les jours, je croise des voisins, c'est toujours les mêmes (...) c'est toujours nos voisins de notre résidence ».*

Plusieurs groupes d'habitants **se sont fédérés pour créer des animations, du lien social ou échanger, en forme d'associations.**

L'écoquartier Ginko compte plusieurs associations : Aloha Ginko (mission spécifique d'organiser des événements et de faciliter l'accueil des nouveaux arrivants) en partenariat avec le centre d'animation Sarah Bernhardt ; Anim'Ginko ; l'association des Jardiniers du Lac autour des jardins partagés...

Le quartier des Bassins à flot a vu son tissu associatif évoluer et sa vocation désormais multifonctionnelle lui confère la naissance d'associations d'acteurs économiques aux côtés d'associations d'habitants (ex. : Destination Bassins à flot). Les espaces communs ont servi de lieux communs aux habitants. On a pu constater également de bonnes pratiques : les copropriétaires utilisaient en 2018 une page Facebook dédiée pour s'entraider, par exemple avec la mutualisation des places de parking. Lorsqu'un résident reçoit des invités, il peut demander via le groupe si une place est libre, évitant ainsi les difficultés de stationnement extérieur.

L'association des habitants du quartier des Sècheries est également un élément fédérateur depuis le tout début. Elle a créé des lieux tels que ludothèque et bricothèque, organisé des événements conviviaux.

À Saint-Jean Belcier, l'offre associative et culturelle reste en construction. Si la proximité du centre-ville et le quartier historique de Belcier donnent au nouveau quartier qui l'englobe un certain potentiel d'animation, les lieux intermédiaires structurants manquaient au moment de l'enquête ou n'ont pas rencontré le succès espéré (la Halle Boca). Plusieurs habitants évoquent l'absence de lieux ouverts en journée, de points de rencontre ou d'animations régulières (l'ouverture de l'atelier des Citernes a posteriori a probablement fait évoluer cette perception). Des liens se créent dans les nouveaux quartiers, soit à travers des événements (comme ceux organisés par Anim'Ginko), soit dans l'informalité du quotidien. Un habitant explique : « *Je peux vraiment compter sur mes voisins, c'est un point important pour moi* ». De nombreuses micro-sociabilités ont pu émerger dans les halls d'immeubles, les coursives, les balcons.

Une fédération d'habitants qui se crée aussi dans l'adversité, face à des problèmes dans le quartier

Certains habitants évoquent une sociabilité liée aux difficultés, aux Sècheries, à Ginko, aux Bassins à flot : « *Ce qui nous a rapproché, ce sont les malfaçons* », « *On se croise peu, sauf quand il y a des problématiques* ». La solidarité se tisse dans les interstices. L'absence ou le retard de réponses de la part des syndicats ou des aménageurs entraînent une convergence des revendications pour se faire entendre. Afin de porter plus fortement leurs revendications, les habitants se sont fédérés notamment concernant le traitement des malfaçons, des charges, du stationnement, des nuisances sonores, de la gestion des déchets ou de l'absence de lieux de convivialité.

La présence d'animaux de compagnie crée des interactions sociales dans les espaces publics tout comme au sein des immeubles. Les promenades du chien deviennent autant d'occasions de rencontres du voisinage : « *J'ai un chien, ça fait le lien social (...) c'est vrai que ça permet de connaître des gens. Quand je croise d'autres maîtres de chien, je parle avec eux* ». Se dépanner pour s'occuper de ses chats en sont d'autres : « *Je connais mes voisins qui sont juste à côté de chez moi parce qu'ils ont un chat et on se rendait service. Cette semaine, je garde leur chat et je sais que si je pars un week-end ils feront de même* ».

Cette question a été particulièrement marquée dans les attentes des habitants du quartier Deschamps-Belvédère, avec d'un côté ceux qui plaident pour plus d'espaces spécifiques : « *plus d'espace vert pour promener les chiens* » ; « *un parc à chiens* », et ceux qui regrettent la présence trop nombreux chiens dans le quartier : « *des panneaux rappelant l'obligation de tenir les chiens en laisse sont indispensables* ».

Une mixité sociale qui s'appréhende à plusieurs niveaux

Les enjeux de mixité ne se réduisent pas à la composition sociale des quartiers. Certains quartiers voient **la question de la mixité être discutée, crainte ou valorisée**. Dans d'autres quartiers, il n'y a pas vraiment de sujet.

À Ginko, plusieurs habitants reconnaissent l'intérêt d'un quartier « *ouvert* », mais s'inquiètent d'un déséquilibre, lorsqu'on dézoome à échelle un peu plus large que l'échelle du quartier : « *Il faut que l'équilibre soit préservé. Ce qui inquiète les gens, quand on en parle dans le quartier, et nous aussi d'ailleurs, c'est qu'il faut que la proportion... Quand on est à 30 % de logements sociaux dans un quartier, ça me paraît correct. Ça veut dire qu'il y a quand même une dynamique dans le quartier et qu'il n'y a pas que des gens dans la précarité. Quand on est sur des proportions plus importantes – et si on mélange Aubiers et quartier Ginko, à mon avis, on est bien au-delà de 30 %, ça inquiète. Moi, ça m'inquiète. Quand ma fille va avoir l'âge d'aller au collège, si elle est minoritaire dans sa classe, ça va plutôt avoir un impact négatif sur elle* ». Des craintes sont rapidement apparues vis-à-vis d'un manque d'effectifs encadrants, notamment face aux besoins de certains enfants allophones, entraînant un contournement de la carte scolaire.

Certains propos témoignent de **tensions latentes**, de « *guerre entre propriétaires et locataires* ». Aux Bassins à flot, ce type de clivage est moins prononcé, mais certains usages, comme durant la vie nocturne, créent des lignes de fracture implicites : entre jeunes fêtards et familles, et entre usagers ponctuels et habitants. Il est moins question dans ce quartier de mixité sociale que de mixité d'usages, voire de conflits d'usages.

À Belcier, la mixité sociale et fonctionnelle existe, mais elle est peu évoquée comme une ressource dans les récits d'habitants. Plusieurs personnes disent qu'elles ne connaissent personne dans leur immeuble, ou qu'il n'y a « *pas de vie de quartier* ». La proximité de la gare ou du MIN accentue les flux sans générer de lieux d'échange stables. Dans ce contexte, la mixité ne semble ni particulièrement recherchée, ni spontanément valorisée.

Le quartier Deschamps-Belvédère ne questionne pas non plus l'idée de mixité sociale, hormis dans un rapport générationnel à propos des nuisances sonores engendrées par des populations jeunes aux abords du stade Suzanne Lenglen en soirée.

Aux Sècheries, la mixité sociale présente est appréciée, elle est considérée comme « *réussie* » vécue dans l'ensemble paisiblement : « *Il n'y a pas de conflit, enfin tout se passe bien. On se dit bonjour, etc. Tout le monde est gentil* ». Le fait de ne pas distinguer les immeubles privés et sociaux dans leur forme est un point important du vivre-ensemble. Toutefois des nuances sont apportées

vis-à-vis de la gestion des déchets : « Côté HLM, il y a un plus grand turn-over, plus de déménagements. Quand il y a des encombrants, c'est en général dû aux déménagements (...). On retrouve quand même beaucoup plus de déménagements côté HLM que côté privé ». Certains souhaiteraient la présence d'un gardien ou d'un médiateur au quotidien pour gérer les incivilités.



Le regard des membres du C2D : propositions pour les nouveaux quartiers en matière de lien social

Ambiance du quartier : implanter des maisons de quartiers (exemple de Saint Michel ou de Thouars à Talence); créer des jardins partagés; proposer des événements (ex. : repas de quartier); soutenir le tissu associatif.

Liens citoyens/Mairies/Institutions : créer un comité d'accueil, des référents de quartiers (exemple de Saint-Bruno) qui peuvent organiser des événements; créer une conciergerie de quartier avec un découpage pour les plus grands quartiers.

Mixité sociale et générationnelle : favoriser les habitats intergénérationnels; mettre en place des lieux centraux dans les nouveaux quartiers type halles couvertes, préaux, marchés, guinguettes, etc.

Mixité fonctionnelle : éviter les quartiers-dortoirs sans réelle vie de quartier; développer la présence d'emplois, de commerces, services et équipements; réduire la durée entre l'arrivée des habitants et celle des commerces ou des services publics; dès le début, établir des règles de vie pour gérer des rythmes potentiellement conflictuels.

Lieux associatifs : proposer des espaces à la demande; favoriser la réutilisation de lieux en dehors de leurs horaires d'ouverture; développer des espaces de coworking.

Locations touristiques courtes durées : limiter les impacts sur la vie de quartier (ambiance, nuisances sonores et visuelles...); faciliter la limitation ou l'interdiction des Airbnb par les collectivités et les syndicats; faire respecter les critères imposés par le syndic (respect de la tranquillité, etc...).

Sécurité : lutter contre les incivilités, la délinquance et les violences urbaines; sensibiliser via un référent par quartier; renforcer la police de quartier, une police qui connaît les citoyens et gère les conflits et les incivilités; faire signer une charte entre locataires, bailleurs et syndicats avec un pouvoir coercitif (amendes).

Des nuisances du quotidien qui pèsent plus ou moins

Les nuisances sonores

À Ginko, les bruits du tramway, les réverbérations acoustiques entre bâtiments ou les nuisances liées à certains commerces ont été régulièrement évoqués : « Depuis que HFC* (restauration rapide) s'est installé sous nos fenêtres c'est l'horreur : bruit jusqu'à 23 h, voitures garées en double file, odeurs de friture » ; « Le cours du Québec étant long, le tram accélère, roulant sur des lattes de bois, cela fait résonance ».

Aux Bassins à flot, c'est le paysage sonore de la vie nocturne qui concentre les critiques. Les abords du Théâtre (boîte de nuit) ou de certains bars génèrent un sentiment d'envahissement : « Nous c'est l'enfer » ; « C'est atroce quand on veut dormir la nuit », « Construire des logements à côté d'une boîte de nuit, c'est absurde ». Plusieurs habitants témoignent d'un sentiment d'insécurité lié aux sorties de discothèques et de bars, à l'alcoolisation sur la voie publique, aux nuisances non régulées : « Le dimanche matin dans la résidence on voit les bouteilles cassées (...) il y en a qui rentrent dans la résidence (...) les violences, les bagarres (...) j'en ai ras le bol d'être réveillée le samedi soir ». Des dispositifs ont pourtant été mis en place (médiation, label "Bordeaux la nuit"), mais le sentiment d'exposition demeure.

Saint-Jean Belcier affiche des ambiances plus stabilisées selon les secteurs. Les habitants soulignent globalement de bonnes relations de voisinage, mais pointent des écarts selon les zones : Paludate, Brascassat ou l'Ars sont perçus comme plus fragmentés ou plus exposés aux nuisances. La densité des flux, la proximité du MIN ou les grandes voies de circulation viennent troubler la perception d'un cadre apaisé. Un habitant résume : « Même si le MIN était présent avant les habitations, une réflexion sur les nuisances sonores est impérative ».

Les nuisances sonores sont moins remontées comme impactantes dans les quartiers Deschamps-Belvédère (hormis le long du boulevard Joliot-Curie) et Sècherie. Avec des similitudes, à savoir des gênes immédiates autour de lieux animés, le Carnaval Café à Bègles et le Bien public à Bordeaux.

Des incivilités diverses et des problèmes récurrents de propreté

Les problèmes de gestion des déchets et les incivilités inhérentes (dépôts sauvages de déchets ménagers, d'encombrants...) transcendent l'ensemble des quartiers récents de manière plus ou moins forte.

Ils sont particulièrement entendus à Ginko, aux Bassins à

Les principaux freins aux relations de voisinage

Les facteurs urbains/géographiques :

- L'absence de centralité, de « place du village » ou de lieux de rencontre : espaces communs, panneau d'affichage, place ou placette pour discuter, commerces et services, espaces verts, aire de jeux pour enfants...
- Une géographie vaste.
- L'absence d'équipements scolaires.
- Des espaces publics inhospitaliers (chantiers, entraves, lisibilité...).

Les facteurs humains :

- « L'instabilité » dans le peuplement : un turn-over important.
- Une faible part de propriétaires occupants et/ou le non-investissement ou investissement minimum des propriétaires bailleurs.
- L'indisponibilité ou le manque de motivation des personnes.
- Un attentisme vis-à-vis des collectivités et des institutions locales.
- Les incivilités de tout ordre.
- Les clivages sociaux et les peurs générés par la mixité sociale.

Les éléments favorables aux bonnes relations de voisinage

Les facteurs urbains/géographiques :

- Un lieu de convergence géographique.
- Des programmes immobiliers de taille moyenne ou pensés en sous-unité de vie.
- Des lieux du commun appropriables et des possibilités de communication.
- Une vie commerçante et une arrivée d'équipements (ex. : école) synchronisée avec l'arrivée des habitants.
- Des espaces verts et espaces publics anticipés dans l'aménagement et favorables aux mobilités douces.

Les facteurs humains :

- Des propriétaires bailleurs qui investissent sur le long terme.
- La capacité de se fédérer et d'être acteur de son quartier et des locaux disponibles pour les rencontres.
- Des moyens adaptés à une population mixte (ex. : équipements scolaires).
- Une transmission des bonnes habitudes du quartier aux nouveaux arrivants.
- Les associations.



Sècheries, crédit photo a'urba

Lu ailleurs : définition d'un quartier en sciences sociales

La notion de quartier connaît différentes définitions, de par les objets observés, les angles d'attaques disciplinaires et les courants au sein même de ces disciplines.

Toujours est-il qu'il comprend immanquablement des réalités spatiales, sociales, économiques, historiques et symboliques. Son contour peut être clair, métrique ou bien simplement un épicentre, localisé ou flou, qu'il peut naître, évoluer et disparaître.

Yves Graffmeyer* explique que *« tout comme la ville, dont il est un sous-ensemble, le quartier ne représente pas pour la sociologie un concept, ni même peut-être un objet à proprement parler. On chercherait en vain le terme parmi les entrées recensées dans les dictionnaires usuels de la discipline. Mais il n'en constitue pas moins une unité d'observation, une échelle d'analyse, bref une « entrée » qui a souvent été utilisée par les sociologues pour traiter un large éventail de questions. Au point de contact entre l'organisation matérielle de l'espace bâti, les pratiques sociales qui s'y déploient et les images qui lui sont associées, le quartier intéresse au premier chef les spécialistes de sociologie urbaine. Par-delà l'extrême diversité des auteurs, des objets et des traditions nationales, on peut considérer que le champ de la sociologie urbaine est structuré par trois grandes orientations thématiques : la distribution et le mouvement des populations dans l'espace ; les pratiques et les attitudes des individus vivant en milieu urbain ; les actions publiques ou privées qui prennent part à l'organisation de la ville, à son fonctionnement et à ses transformations. D'une manière ou d'une autre, chacune de ces lignes de questionnement rencontre sur son chemin l'échelon du quartier : comme unité de mesure des différenciations sociales au sein de la ville, comme espace de proximité inégalement signifiant selon ses habitants, comme milieu de vie, et enfin comme objet d'interventions publiques et cadre – voire enjeu – de diverses formes d'actions collectives »*.

En termes de vie quotidienne et de choix résidentiel, lors de l'enquête socioanthropologique de l'a-urba « *Habiter la métropole bordelaise* » en 2014, il est apparu que les quartiers que l'on aime fréquenter pour les sorties et les balades, le quartier où se trouve le logement et celui que l'on vit ne se superposent pas forcément dans l'espace. Le

quartier où se trouve le logement n'est pas forcément le lieu privilégié de la vie sociale et du familial pour tous les individus interrogés, face à leur emploi du temps, leurs différentes activités et leurs réseaux sociaux. Et « créer » de la proximité, oui, mais l'apparenter à un mode de vie de village se rapprocherait du mythe. On omet la dimension historique des individus, du lien social et des lieux. On ne nie pas les problèmes, mais on les minimise. L'échelle de ce mode de vie peut avoir des atouts et des contraintes (offres commerciales et de services restreints, urbanités et sociabilités particulières...). Connaissance d'un quartier est donc à distinguer d'attachement à un quartier. De même, l'attachement à un quartier n'implique pas la volonté de s'y installer.

Si les personnes savent lire un quartier, elles n'évoquent pas nécessairement le souhait de vivre dans un quartier précis. Autour du logement, l'environnement doit être pratique. Il est davantage question d'offres de services, de commerces de proximité et de bonnes dessertes. Il faut du calme autour du logement et un peu de vie et d'animation incarnées par les commerces et services.

Les « quartiers récents » ou « nouveaux quartiers », que l'agence a pu observer ces dernières années, ne s'extrait pas de ses multiples configurations, demandes, vécus par les habitants et usagers de manière générale. La recherche de l'effet village par exemple est tantôt désirée, tantôt absente. Ils ne s'extrait pas non plus d'une lecture à travers les trois grandes orientations thématiques évoquées par Yves Graffmeyer.

À noter que ces quartiers se sont inscrits localement dans le projet métropolitain bordelais des années 2010 pour permettre d'accueillir dans de bonnes conditions de nouvelles populations estimées par des projections démographiques locales, qu'ils représentent de véritables bouts de villes à plusieurs milliers d'habitants. Ces quartiers ont pu sortir de terre via des promoteurs et des bailleurs sociaux, et grâce à des investisseurs (particuliers ou en société, dont l'origine géographique n'est pas définie), qui ont eu recours à des aides fiscales. Les habitants sont arrivés dans le quartier à des périodes proches.

*Graffmeyer, Y. (2007). 1. Le quartier des sociologues. Dans J. Authier, M. Bacqué et F. Guérin-Pace, *Le quartier* (p. 21-31). La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.bacqu.2007.01.0021>.

flot et aux Sècheries. C'est le principal sujet d'exaspération pour les habitants. Vécue comme une dégradation des espaces publics et donc du bien commun, cette problématique touche personnellement les habitants. L'idée de maintenir un quartier propre relève non seulement des questions d'hygiène, de respect du vivre-ensemble, mais également de la représentation de soi vis-à-vis des visiteurs, ici par exemple à Ginko : « *On s'attendait à mieux venant d'un quartier écologique, il n'y a pas d'exemplarité du quartier* » ; « *Ma belle-mère (...) est venue nous voir au mois de mai dernier, j'avais honte de me balader dans les rues avec elle* ».

Une question de calibrage des bacs enterrés au regard des tailles des sacs poubelle utilisés par les ménages avait été posée au démarrage du quartier.

Aux Bassins à flot, le pôle festif nocturne génère les weekends de nombreux déchets, débris de verre.

Les bornes enterrées sont jugées à 75 % peu ou pas satisfaisantes par les habitants du quartier des Sècheries. De très nombreux résidents dénoncent des dépôts sauvages récurrents aux abords des bornes, jugées insuffisantes et qui « *débordent systématiquement* », ce qui dégrade partiellement l'image du quartier : « *La gestion des déchets gâche la beauté du quartier* ». Les usagers se rendent à la borne la plus proche, sans toujours savoir laquelle leur est attribuée.

De manière générale, la collecte, effectuée par les services de Bordeaux Métropole, peut être entravée par les dépôts d'encombrants autour des bornes enterrées ou des bacs mobiles (stationnement sauvage, chantiers...), ce qui entraîne des reports de collecte et une accumulation de déchets. À Saint-Jean Belcier, les habitants du quartier Armagnac et de l'Ars se sont particulièrement plaints des accumulations de déchets ménagers.

Le vandalisme, les vols dans les parties communes des immeubles (parkings, locaux communs, locaux à vélos, accès aux immeubles...) ou dans l'espace public créent également des tensions entre habitants, aboutissant à une exaspération et un sentiment d'insécurité.

Aux Bassins à flot, à Ginko et à Deschamps-Belvédère, on mentionne des « *garages à vélo régulièrement vandalisés* » et des voitures fracturées ou vandalisées au sein même des parkings. Aux Sècheries, les boîtes aux lettres collectives ont été jugées insuffisamment sécurisées, après avoir subi de multiples vols.

Le vandalisme nourrit une amertume et un découragement. Un habitant des Bassins à flot exprime son ras-le-bol face aux violences nocturnes : « *Les gens qui cassent tout, les squats, c'est toutes les semaines... s'il n'y a pas de rondes de police et de caméras moi je m'en vais, je vends* ».

Globalement, face aux constats de vandalisme, perçus comme le corollaire d'un manque de civisme général ou de conflits d'usages, il existe une crainte d'un cycle de dégradation durable, transformant des résidences neuves en espaces marqués prématurément par des dégradations.

Le stationnement sauvage est le dernier point de tension le plus entendu. Il est question notamment de stationnements sauvages qui entravent les accès aux mobilités douces, aux entrées d'immeubles ou d'équipements et commerces, aux services d'intervention (pompiers), qui détériorent la qualité des espaces publics et qui empêchent le bon fonctionnement des parkings privés : « *Voir la piste cyclable remplie de voitures tout le long... je trouve incroyable qu'on ne puisse pas circuler en vélo* » ; « *Des gens qui se garent devant un accès, en double file, qui empêchent les balayeuses de passer* ». Des résidents signalent des véhicules stationnant de manière sauvage, allant parfois jusqu'à « *arracher les poteaux de protection pour se garer* » (Sècheries).

De nombreux habitants se plaignent d'un manque de places de stationnement, pour eux-mêmes, pour les visiteurs ou pour les professionnels de santé. À l'inverse, d'autres plaident pour un effacement des voitures de l'espace public. Les différents avis mettent en avant les tensions globales sur les attendus d'un quartier aujourd'hui.

De l'esprit pionnier qui s'adapte à l'usure psychologique

Pour la plupart d'entre eux, les habitants n'ont pas emménagé dans un quartier achevé. Ils ont cohabité avec un chantier, parfois pendant plusieurs années. Ce n'est pas tant sa présence ponctuelle qui marque les récits que sa durée, sa répétition, ou sa réactivation fréquente. Le chantier n'est pas derrière eux ni tout à fait devant. Dans beaucoup de témoignages, reviennent d'abord les **effets concrets du chantier** : bruit, poussière, difficultés de circulation, voiries encombrées ou endommagées, accès bloqués. Cette gêne matérielle répétée finit par produire un ressenti prolongé d'inachèvement et d'instabilité.

Le ressenti des habitants évolue fortement avec la durée des travaux. Si les premiers arrivants à Ginko ou aux Bassins à flot ont pu vivre le chantier avec un certain amusement ou un sentiment d'aventure : « *Tout le monde se connaissait et c'était très rigolo. Même si on était au milieu d'un chantier, mais ça avait un côté petit îlot village. (...) après, ce n'était pas devant nos fenêtres. Ils avaient quand même bien conçu le phasage, je pense. Autour de la place, c'était construit, et après, ça se faisait autour* », cette



Bassins à flot, crédit photo a'urba



Ginko, crédit photo a'urba.

perception s'estompe après plusieurs années : « *Il nous est revenu un inconvénient, sur le fait que le quartier est toujours en chantier. Les camions de travaux empiètent sur les espaces verts* ».

Les usages ont dû constamment s'adapter, les cheminements se reconfigurer au fil des travaux.

Pour ceux qui s'installent en début de projet, l'attente d'un cadre de vie stabilisé peut ainsi s'étendre bien au-delà de ce qui est généralement imaginé par les particuliers lors d'un programme neuf. Cette temporalité longue impose une gestion attentive des transitions entre les séquences du chantier, sous peine de créer une usure durable dans la relation des habitants à leur quartier.

Certains disent avoir « *du mal à se sentir véritablement chez soi* ». Les lieux peinent à devenir familiers, l'instabilité bloque dans une certaine mesure la possibilité d'ancrage ou d'appropriation.

À Ginko, le chantier long a été jugé épuisant pour ceux qui le subissent au quotidien. Certains habitants rapportent des états de fatigue face au bruit. Des témoignages distinguent clairement les « *premiers arrivants* » de ceux venus après. Certains soulignent que le quartier était « *vide au début* », ou qu'il a fallu s'adapter à une situation transitoire.

Aux Bassins à flot, la transformation massive a entraîné des frustrations vis-à-vis de la réalisation des espaces publics. Des usagers décrivent des cheminements fermés « *depuis des années* », ou des secteurs « *en friche* ».

Le vécu du chantier n'est pas uniforme, ni toujours négatif.

À Belcier, si les chantiers sont mal vécus : « *phases de chantier extrêmement dangereuses pour les habitants et les enfants. Le temporaire dure très longtemps* », certains observent des évolutions positives « *en attente de la fin des travaux. Globalement satisfait de l'évolution de ce quartier Belcier* ».

Si les travaux ont lieu à l'autre bout du quartier, certains habitants du quartier Deschamps-Belvédère expliquent subir malgré tout des nuisances sonores du chantier : « *Le quartier est toujours en construction et nous subissons les bruits des travaux y compris le week-end, sans interruption depuis 3 ans...* » ; « *non-respect des horaires du chantier* ».

Les différences d'expérience selon le moment d'installation ne sont pas toujours formulées en termes d'injustice, elles marquent cependant une asymétrie dans le rapport au quartier. Cette cohabitation avec le chantier n'empêche pas tous les usages. Elle les module, parfois les retarde, mais elle n'annule pas la capacité à habiter.

Le chantier, en transformant durablement l'espace, amène aussi à multiplier les usages provisoires. Dans les différents quartiers, des espaces non encore construits ont été utilisés pour des fonctions transitoires, notamment du stationnement temporaire.

L'esthétique du provisoire

Dans les quartiers étudiés, notamment à Ginko, Bassins à flot et Saint-Jean Belcier, la présence prolongée de blocs de béton ou de zones de friche grillagées crée un sentiment de « *fouillis* » ou de « *bazar* ». Le manque de lisibilité lié au chantier crée une forme de paysage suspendu. Cela peut également favoriser un sentiment d'insécurité : « *Il y a des recoins de partout, des chantiers un peu partout : ce n'est pas très rassurant tard le soir toute seule* ».

À Ginko, cette esthétique du quartier neuf se heurte à une image négative dans les médias et sur les réseaux sociaux. La médiatisation des problèmes (balcons, malfaçons) associée au chantier permanent renforce l'idée d'une construction neuve trop vite construite, mal faite, peu rassurante.

Cette opinion peut apparaître dans d'autres quartiers : « *Mais si je dois racheter dans ce quartier, je veux avoir une vue, et j'achèterais lorsqu'il n'y aura plus ces problèmes de malfaçons. Je ne rachèterai plus jamais sur plan* » ; « *vite fait, mal fait !* ».

L'expérience des Sècheries offre un contre modèle positif : grâce au pré-verdissement, le chantier y a donné l'image d'un paysage déjà mature, atténuant l'aspect chantier des constructions en cours.

Processus de peuplement et répartition des charges : une inéquité dans le temps ?

Une asymétrie semble s'être jouée dans la répartition des charges entre pionniers et arrivés récents selon des habitants. À Ginko en particulier, plusieurs habitants soulignent qu'ils ont dû assumer des charges plus lourdes que ceux arrivés après eux : « *Les premiers qui sont arrivés là, ils paient beaucoup plus cher les premières annuités, sans compter qu'eux, ils vont payer pendant 20 ans. Alors que les derniers arrivés [...] ne vont payer que pendant 10 ans, avec des mensualités plus faibles* ». Certains estiment donc avoir supporté un coût disproportionné, dans un équilibre qui ne s'est pas toujours ajusté à mesure de la densification progressive du quartier.

Des habitants laissés pour compte ? Un déficit d'information et de communication

Une source majeure d'exaspération pour les habitants qui ont rencontré des problèmes : **le manque d'informations claires sur l'avancement des phases opérationnelles.**

Les résidents déplorent un flou sur l'achèvement des travaux : « *Les réunions publiques sur l'avancement des travaux, ils ne disent jamais les deadlines* ».

Le manque d'information concerne également le déroulement, les étapes et leurs perspectives, qu'ils auraient pu trouver dans l'espace public (ex : affichage). Aux Bassins à flot, cette absence est particulièrement marquée : un ressenti qu'il n'y a aucun affichage de projet, aucune information de proximité.

Les habitants, confrontés à des malfaçons ou à des difficultés liées aux travaux, ne savaient souvent pas à qui s'adresser, ou n'obtenaient pas de réponses : « *Manque de réponses dans des délais maîtrisés par des gestionnaires et des constructeurs (...) on s'adresse à des murs !* » ; « *Après un an dans mon logement, une fuite est apparue et 7 mois plus tard toujours là. Le promoteur ne répond pas* ». Certains se tournaient directement vers les promoteurs, faute de connaître le rôle du syndic ou le fonctionnement des garanties décennales. Cette opacité de la chaîne de responsabilité a contribué à un sentiment d'abandon.

Des leviers d'acceptabilité : médiation et préverdissement

Certains quartiers montrent que les **phases de chantier peuvent être mieux vécues grâce à des choix de méthodes et de techniques spécifiques.**

Aux Sècheries, la mission de médiation de l'agence *Deux Degrés* a duré trois ans, elle a facilité la compréhension du projet, entre autre l'absence de barrières, et le pré-verdissement. À l'inverse, dans d'autres quartiers, le retard des espaces verts et espaces publics a pu être mal vécu.

À Belcier, la présence d'une Maison du Projet a permis de canaliser une partie des demandes et de proposer un point d'information identifiable. L'information est apparue comme un levier central pour améliorer la qualité du bien-vivre pendant les phases de chantier. Les panneaux d'informations de chantier dans l'espace public ont également aidé les habitants à comprendre les projets.

À Ginko, la création et la vie de la conciergerie ne se sont pas faites sans heurt (charges, concurrences commerciales, évolution du financement), mais le site a réussi à fédérer des habitants autour d'un point central chaleureux.

À contrario, le départ de la maison du projet des Bassins à flot a interrogé les habitants et les entreprises présentes, alors que le projet n'était pas terminé.

Un temps propice aux négociations sociales et usagères ?

Ces situations invitent à penser le chantier autrement.

Non comme un processus exogène à la vie du quartier, mais comme une condition d'habiter spécifique, avec ses contraintes, ses temporalités propres, ses effets différenciés. C'est un temps où se négocient les usages, où se teste la pertinence des aménagements, où peut se construire la confiance envers le projet urbain. Ce n'est pas seulement une période à subir, mais un moment à accompagner, avec une attention particulière portée aux usages provisoires, à la clarté des perspectives, et à la reconnaissance du vécu de celles et ceux qui habitent déjà ce qui n'est pas encore terminé.

C'est aussi le moment de détricoter « l'effet plaquette » : sensibiliser les nouveaux habitants au décalage certain et inévitable entre une image de quartier vendu sur papier glacé... et les principes de réalité d'un vrai quartier, qui se construit, qui prend forme... avec ses dysfonctionnements, ses zones d'ombre et sa part d'inconnue la plus complexe à appréhender : comment ses habitants vont faire vivre le quartier, aujourd'hui et demain ?

À retenir

En réponse aux aspirations des usagers, recommandations clés pour programmer et gérer les quartiers de demain

Image du quartier & appropriation

- **Accorder de l'importance au lieu (*genius loci*), à l'ancrage, à l'histoire du quartier et de ses habitants**, intégrant le périmètre opérationnel et les espaces / riverains alentour.
- **Valoriser de ce qui peut faire « identité »** (repères géographiques-clés, éléments paysagers marquants, pépites du patrimoine architectural, matériaux, espaces singuliers, etc.) pour que l'usager se sente ancré, « ici » et non « n'importe où ailleurs ». Ce sont ces points d'accroche uniques qui font la différence, futurs espaces de rencontre, de lien social au quotidien, pouvant même devenir un attracteur à une échelle plus large.
- **Générer des ambiances agréables et singulières, diversifier les espaces et varier les formes architecturales** pour éviter l'uniformité, le générique et l'impression de « copier-coller » pour que l'habitant s'identifie plus facilement à « son » quartier et s'y sente en harmonie.
- **S'appuyer sur la plus-value du vert** : atmosphère agréable, lieux récréatifs, qualité et confort des espaces, ombrage et fraîcheur. De la sphère privée du logement aux espaces communs, collectifs et publics, du XS (balcon avec des plantes en pot) au XL (grand parc urbain), le végétal a un impact fort sur l'usager, sa santé, son bien-être et son confort.

Mobilités & intégration urbaine

- **Assurer une bonne connexion modale du quartier** (transports en commun, vélo, marche) pour faciliter les déplacements du quotidien.
- **Proposer une offre équilibrée en termes de stationnement automobile**, évolutive dans le temps, au gré du développement d'alternatives à impact et des modifications comportementales des usagers.
- **Limiter au maximum les nuisances liées aux axes structurants** afin de favoriser le bien-être et la santé des usagers.

Espaces publics & lien social

- **Renforcer la place du végétal** (parcs et jardins d'envergure, espaces publics plantés, ambiances arborées, îlots de fraîcheur) pour éviter le « tout minéral », afin de favoriser des espaces agréables, ombragés, ressourçants et favorables au bien-être des habitants.
- **Concevoir des espaces publics confortables**, pratiques et attrayants, en plus que d'être esthétiques (bancs, tables, espaces de jeux, ombrage).
- **Favoriser la porosité des espaces**, éviter la multiplication des clôtures, développer les continuités et les percées visuelles, pour que le quartier soit facilement appréhendé, pour les habitants comme pour les visiteurs occasionnels.
- **Créer de vrais lieux de rencontre** (places, cafés, équipements associatifs) pour favoriser le lien social et les échanges entre habitants.
- **Anticiper et désamorcer en amont les conflits d'usages potentiels** (local & métropolitain/habitants & visiteurs/usages diurnes et nocturnes...).
- **Penser aux réalités de la vie quotidienne des premiers habitants**, soumis au temps long du projet : préverdir les espaces publics, programmer les cheminements transitoires en amont, installer de la signalétique temporaire, pour que les « pionniers » se sentent relativement bien dans leur nouveau quartier, malgré les chantiers en cours.

Aménités urbaines & vie de quartier

- **Synchroniser autant que faire se peut l'arrivée des habitants et celles des équipements, commerces et services**, pour éviter des quartiers « vides » au départ, impulser au contraire directement une dynamique de « vie de quartier » et faciliter les échanges entre habitants.
- **Favoriser des commerces de proximité qualitatifs et diversifiés** qui ne reposent pas uniquement sur des chaînes commerciales en adaptant les locaux commerciaux aux petits commerçants (loyers, surfaces).

- **Anticiper les potentiels effets négatifs des équipements** présents ou futurs dans le périmètre ou dans l'environnement proche des îlots d'habitation, afin d'éviter des nuisances et conflits d'usages.

Architecture & formes urbaines

- **Équilibrer densité et respiration** : donner une place importante aux « vides », aux vues, aux reculs, à la lumière et aux perspectives pour éviter une densité subie.
- **Soigner la lisibilité urbaine** (parcours clairs, orientations simplifiées, éléments repères) pour faciliter l'appropriation du quartier.
- **Travailler la durabilité des espaces et des matériaux** dès la conception, notamment pour éviter un vieillissement prématuré du quartier, perçu comme dégradant.

Logements & qualité d'usage

- **Limiter les vis-à-vis et les nuisances sonores** (mise à distance, espacement, isolation phonique) pour que l'usager se sente bien chez lui sans avoir recours à des pis-aller pouvant dégrader les relations de voisinage et/ou l'image du quartier.
- **Intégrer le confort d'été dès la conception** (orientation, espaces traversants, ventilation naturelle, protections solaires, matériaux en façade, ouvrants, moustiquaires, etc.) pour que le logement reste agréable, même lors de fortes chaleurs.
- **Garantir la qualité d'exécution** pour éviter les désordres et malfaçons, la dégradation de l'image et de la valeur du quartier, voire la perte de confiance dans le neuf.

Gouvernance & gestion

- **Articuler les rythmes opposés entre attentes usagères du quotidien d'un côté (temps court) et temporalités du projet urbain de l'autre (temps long)** : penser les stratégies de phasage opérationnel au regard de l'impact dans la vie dans des quartiers en chantier (pendant plus de 10 ans parfois), en s'interrogeant sur le vécu de leurs habitants.

- **Dès la programmation puis la conception, anticiper les problématiques récurrentes de « vie de quartier ou vie des immeubles »** (ex: gestion des déchets, du stationnement, des parties communes, nuisances sonores, incivilités, etc.) afin d'apporter des solutions techniques ou organisationnelles.
- **Après livraison, accompagner la mise en vie** des immeubles, des espaces communs, des espaces publics, à l'épreuve des usages.
- **Conduire des études-bilans sur la vie dans les quartiers** pour mesurer les effets du projet urbain (planifiés VS spontanés/programmés VS réels) et réorienter les programmations à venir.

Communication & sensibilisation

- **Mettre en récit le projet urbain** pour favoriser la compréhension du projet, ses éléments forts, ses temporalités, afin d'embarquer les habitants (ceux déjà présents aux alentours ou sur site, et ceux à venir) dans l'aventure urbaine de la création d'un quartier d'avenir !
- **Accompagner l'appropriation sociale et communiquer efficacement auprès des usagers** grâce à un lieu et à des personnes dédiées qui peuvent consacrer du temps à la « mise en vie du quartier » : maison du projet/AMO en médiation dès l'arrivée des premiers riverains.
- **Communiquer de manière claire les responsabilités entre acteurs** (collectivités, aménageurs, promoteurs, maîtres d'œuvre, syndics, gestionnaires, etc.) auprès de l'ensemble des occupants, propriétaires comme locataires : « Qui fait quoi ? Services et personne à solliciter en cas de problèmes ! ».
- **Informers des droits et des obligations des occupants vis-à-vis des règles de la copropriété** (dès la promesse de vente ou le contrat de bail).
- **Mettre en place une médiation** pour apporter rapidement des solutions en cas de dysfonctionnements.



Conclusion

De la vision idéalisée de ce qu'est un quartier aux réalités de terrain, le vécu des usagers nous éclaire sur ce qui compte pour les gens au quotidien... et ce que co-habiter veut dire... avec tous ses désagréments ! Dans l'ancien comme dans le neuf, les mêmes irritants : espaces communs mal entretenus, vis-à-vis gênants, difficultés de stationnement, trop de bruit ou d'incivilités...

Les temps de la ville sont des temps longs, avec des quartiers qui se construisent sur la durée, des tissus et des pratiques qui se sédimentent sur des décennies, voire des siècles. Pourtant, les attentes sur les nouveaux quartiers sont énormes, un peu comme si on leur demandait d'être des « super quartiers » immédiatement, à l'image des plaquettes immobilières sur papier glacé, sans leur laisser le temps de « prendre », se patiner, s'adapter, s'ancrer (dans le territoire, mais aussi les mentalités).

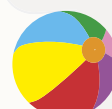
Les incompréhensions et les déceptions peuvent alors être nombreuses. D'autant plus que de ces idéalizations, et des attentes qui en découlent, apparaissent des décalages, voire des paradoxes, entre le projeté par la maîtrise d'ouvrage (l' élu, la collectivité, l'aménageur, le promoteur), le conçu par la maîtrise d'oeuvre (l'urbaniste, l'architecte, le paysagiste, l'ingénieur) et le vécu par la maîtrise d'usage (l'habitant, le visiteur l'usager, le gestionnaire) : densité réelle VS densité perçue, attracteur métropolitain VS « vie de village », temps long VS temps court, etc.

Pour faciliter l'adhésion et la prise d'un nouveau quartier, pas de recette toute faite, mais deux essentiels aux yeux des habitants à intégrer dès la programmation :

- gérer une vi (II) e de chantier réussie avec des phasages opérationnels conçus comme des mises en vie successives du projet afin de faciliter le quotidien des habitants et des riverains : intégrer le quatuor « espaces publics + écoles + espaces verts + commerces de proximité » comme facteurs de réussite... et donc d'échec s'ils sont absents ou arrivent bien trop tard !*
- créer le quartier autour d'une identité forte, qui fédère et procure une âme, une ambiance et une image à ce nouveau morceau de ville. Ces espaces ancrés qui font la différence et qui plaisent, aux habitants comme aux visiteurs, aux actifs comme aux touristes : les Bassins à flot, le lac, la vue sur la Garonne, les Citernes, les anciennes Sècheries, etc.*

Avec le ZAN et la fabrication de la « ville sur la ville », de moins en moins de nouveaux quartiers seront dans tous les cas construits ex nihilo, et de plus en plus en « couture urbaine » et en site déjà occupés, à partir de ce « déjà-là » et de ses atouts.

Le sujet des chantiers en ville et des synergies entre anciens et nouveaux habitants vont a fortiori se poser avec plus d'acuité, à des échelles très fines ... et avec de plus en plus de cohabitations !



Pour aller plus loin

Collection « Vivre dans les quartiers »



Vivre à Ginko - 2017.

[En ligne](#)



Vivre aux Bassins à flot - 2018

À consulter sur place



Vivre dans les quartiers : les Bassins à flot - 2024.

[En ligne](#)



Qualité de vie et de travail dans la ZAC Saint-Jean Belcier, résultat d'enquête - 2024.

[En ligne](#)



Vivre dans les quartiers : les Sècheries, 2025..

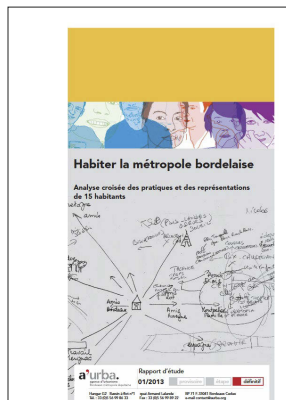
[En ligne](#)



Qualité de vie dans le quartier Deschamps Belvédère résultat d'enquête - 2025.

[En ligne](#)

Autres analyses sur la qualité de vie



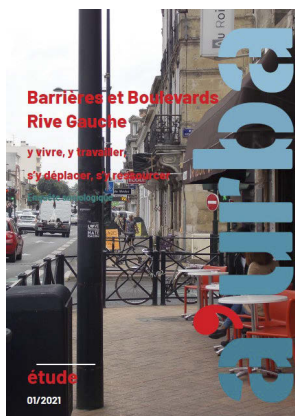
Habiter la métropole bordelaise - 2013

[En ligne](#)



Saint-Michel, un quartier en mouvement - 2020

À consulter sur place



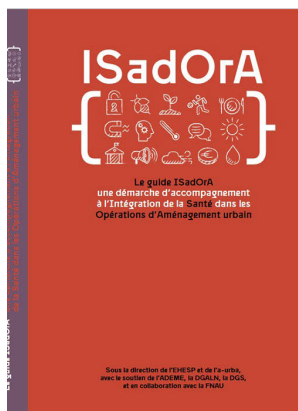
Barrières et boulevards y vivre y travailler, s'y déplacer, s'y ressourcer - 2021

À consulter sur place



Voisinier 2.0 : plateformes numériques de proximité, quelles représentations et pratiques du voisinage à l'heure numérique ? 2022

[En ligne](#)



Guide ISadOrA, outil d'aide à l'intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement; EHESP, a'urba, ADEME, DGALN, DGS, FNAU, 2020.

[En ligne](#)



Métropole amplifiée, vers un socle commun de la qualité urbaine pour de nouvelles formes urbaines et d'habitat, Bordeaux Métropole et a'urba, 2025.

[En ligne](#)



Cheffe de projet : Emmanuelle Goïty

Sous la direction de : Sophie Haddak-Bayce

Avec la participation du Conseil de développement durable - C2D Bordeaux Métropole

Avec la contribution de : Caroline de Vellis, Catherine Le Calvé, Morane le Gallic, Françoise Le Lay, Thibaut Lucrin, Cristina Mata, Cécile Nassiet, François Peron, Manon Salmon, Vincent Schoenmakers, Élise Schurmann, Élise Thouron, Cécile Yung.

Conception graphique : Olivier Chaput, Christine Dubart, Sylvain Tastet

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.

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org