



Vivre dans les nouveaux quartiers : paroles d'usagers

Synthèse

06/2026



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 !



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 défaillante, 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, aménagement 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, syndicats, 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.



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..

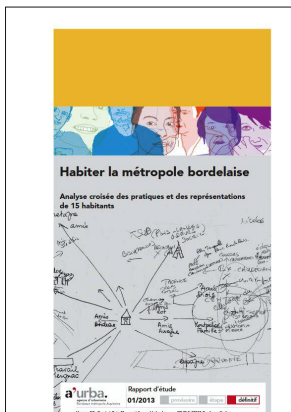
[En ligne](#)



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



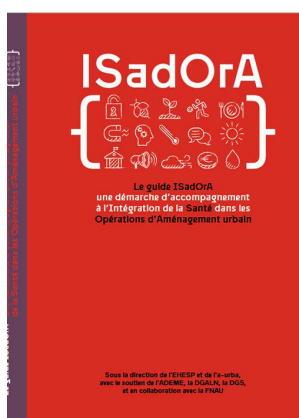
Barrières et boulevards y vivre y travailler, s'y déplacer, s'y ressourcer - 2021

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