



**De la zone d'activités spécialisée...
au
« Village de l'écoconstruction »**



ENGUERRAN LAVIE

Septembre 2006

Sommaire

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	3
LE « VILLAGE D'ARTISANS » : UNE OPERATION STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TERRITORIAL.....	5
1 LE CONTEXTE LOCAL.....	7
1.1 LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES QUAIS.....	7
1.2 LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL.....	8
1.2.1 <i>La situation des entreprises artisanales sur le territoire.....</i>	8
1.2.2 <i>L'immobilier d'entreprises sur l'agglomération bordelaise.....</i>	10
1.3 LES ATTENTES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LES ARTISANS INTERROGES.....	11
1.3.1 <i>Présentation de la méthodologie appliquée.....</i>	11
1.3.2 <i>Les résultats et l'analyse.....</i>	13
1.3.2.1 Situation actuelle des entreprises enquêtées.....	13
1.3.2.2 Les attentes vis-à-vis du Village des artisans.....	15
1.3.2.3 Relations interentreprises.....	16
1.3.2.4 Perspectives et difficultés d'embauche.....	18
1.3.3 <i>L'éco-construction : un marché en plein essor.....</i>	21
2 LE « VILLAGE DES ARTISANS » ENTRE ZONE ARTISANALE SPECIALISEE ET POLE DE COMPETITIVITE.....	24
2.1 DEFINITION ET PHILOSOPHIE DU PROJET.....	24
2.1.1 <i>La thématique.....</i>	24
2.1.2 <i>Les enjeux du projet.....</i>	24
2.1.3 <i>Les entreprises ciblées.....</i>	25
2.1.4 <i>Les actions du projet.....</i>	27
2.1.4.1 Promouvoir l'éco-construction.....	27
2.1.4.2 Redorer l'image du BTP.....	28
2.1.4.3 Développer un partenariat public-privé « actif ».....	28
2.1.4.4 Développer le volet « formation continue ».....	29
2.1.4.5 Mutualiser certains services.....	30
2.1.4.6 Doter le village d'une qualité architecturale certaine.....	30
2.2 QUATRE SCENARII QUI METTENT EN PERSPECTIVE LE PROJET A MOYEN TERME.....	31
<i>Scénario 1 : un village d'artisans répondant aux attentes des entreprises locales</i>	32
<i>Scénario 2 : « le village du bâtiment »</i>	33
<i>Scénario 3 : le village "incubateur" d'artisans Haute Qualité Environnementale</i>	34
<i>Scénario 4 : le village du BTP sensibilisé à la Haute Qualité Environnementale</i>	35
2.3 ET SIX ANS APRES.....	36
CONCLUSION.....	38
BIBLIOGRAPHIE.....	40
DOCUMENTS.....	40
ETUDES.....	40
SITES INTERNET.....	40
TABLE DES MATIERES.....	41

Introduction

Le territoire des Hauts-de-Garonne est constitué des communes de la Rive Droite de l'agglomération bordelaise.

Dix-neuf de ces communes ont choisi de confier l'animation, le développement économique, ainsi que la promotion du territoire à l'association Hauts de Garonne Développement.

L'attractivité économique de cet espace a longtemps souffert de l'enclavement des communes et d'une mauvaise image, qui s'est aujourd'hui considérablement modifiée.

Pour tenter de remédier aux difficultés rencontrées sur cet espace, liées notamment à l'emploi, bon nombre de politiques publiques ont vu le jour tels que le Grand Projet de Ville, le renouvellement urbain, ou encore l'instauration de divers zonages urbains.

Créée en 1989, l'association Hauts de Garonne Développement avait principalement en charge, le développement social des quartiers.

Au fil du temps, cette structure intercommunale a élargi ses missions et intervient aujourd'hui, sur deux axes majeurs :

- le développement économique du territoire : accompagnement à la création d'entreprises, gestion d'une pépinière d'entreprises à Floirac, travail de partenariat avec les clubs d'entreprises et les chambres consulaires, étude d'opportunité sur les ZAC¹ et ZI², etc.
- la promotion culturelle et touristique du territoire : promotion des jeunes artistes, organisation du Printemps des Hauts-de-Garonne.

Les entreprises sont plus que jamais à la recherche d'une offre diversifiée de services et d'une localisation stratégique de leur activité. Cette dernière est déterminée par de multiples facteurs comme l'offre d'infrastructures, la proximité des marchés et des fournisseurs, la qualité de l'accueil et des services proposés, etc...

Pour être attractif, le territoire ne doit plus aujourd'hui se contenter d'offrir des ressources génériques, mais montrer une réelle capacité à s'adapter aux conditions nouvelles des productions et du marché.

C'est dans cette optique que la Communauté Urbaine de Bordeaux, en partenariat avec la commune de Floirac et l'association de développement économique Hauts de Garonne Développement, souhaite développer sur la ZAC des Quais, un nouveau projet : la création d'un « **Village des Artisans** ».

Si un tel concept existe déjà sur d'autres territoires, notamment autour de la thématique de l'artisanat d'art, les particularités du tissu local permettent d'envisager un tel projet dans le secteur du bâtiment.

Des modes d'organisation de PME montrent aujourd'hui leur efficacité comme les Systèmes Productifs Locaux ou encore les pôles de compétitivité.

Loin des simples zones d'activités, la création d'un village d'artisans a pour objectif de se situer à mi-chemin entre une zone artisanale spécialisée et un pôle de compétitivité.

¹ Zones d'Aménagements Concertés.

² Zones industrielles.

D'envergure beaucoup plus modeste, le projet de village des artisans de la construction durable a pour objectif de répondre aux attentes des entreprises locales tout en les amenant à s'orienter vers de nouvelles pratiques de travail et de coopération. L'étude des facteurs clés de succès et des limites de ces notions, permet de venir enrichir le concept du village des artisans.

Ainsi, entre simple zone artisanale spécialisée et pôle de compétitivité : quelles caractéristiques doit revêtir le village des artisans de la ZAC des Quais de Floirac ?

L'objet de cette étude est, de permettre la définition du principe même de ce village des artisans, la présentation des divers concepts devant permettre aux décideurs locaux et communautaires de se positionner.

Pour ce faire, l'étude préalable du contexte local et de ses spécificités, via notamment une enquête de terrain menée auprès de chefs d'entreprises locaux, permettra d'identifier les attentes de ces derniers et mettre à jour les spécificités locales.

Véritable projet de développement économique, au service des entreprises, le village des artisans s'inscrit dans un contexte national particulier.

En effet, si une partie du territoire des Hauts-de-Garonne est inscrit en zone franche urbaine, le projet de village des artisans, se situera quant à lui, en zone de redynamisation urbaine.

Le projet de village des artisans, localisé à l'entrée de la commune, s'insère dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté où la qualité architecturale et paysagère sont privilégiées.

La première partie de cette étude, mettra en évidence les nouvelles formes d'organisation productive mises en place sur les territoires. Comprendre ces systèmes revient à s'intéresser en premier lieu à leurs formes, leurs composantes et leurs objectifs.

Après avoir présenté et évalué les différents outils de développement économiques tels que les politiques de zonages, les systèmes productifs locaux, les pôles de compétitivité et divers villages d'artisans, nous nous attacherons, à mettre en perspective les besoins et les attentes des entreprises, tant en terme d'implantation que d'intégration des principes de développement durable dans leur politique de développement.

La seconde partie de l'étude, aura pour objectif de définir le concept du village des artisans de la ZAC des Quais de Floirac, porteur d'une réelle ambition économique pour le territoire. Les principaux aspects de l'attractivité territoriale mis en perspective avec les attentes des artisans locaux permettront la mise en évidence des enjeux et des caractéristiques du projet.

**Le « Village d'artisans » :
une opération stratégique
de développement
économique et territorial**

Le village d'artisans de la ZAC des Quais de Floirac, traduit une véritable volonté stratégique de développement à la fois économique et territorial.

A l'instar des politiques de zonage qui, en agissant sur le volet économique, ont obtenu des impacts tangibles tant du point au plan de l'emploi que d'un point de vue social et sociétal, le village des artisans de Floirac poursuit ces mêmes objectifs.

Par ailleurs, s'inspirant fortement des diverses politiques territoriales tels que les Systèmes productifs locaux ou encore les pôles de compétitivité, ce projet a pour objectif de satisfaire les attentes des chefs d'entreprises locaux tout en les amenant à s'orienter vers de nouvelles pratiques de travail et de coopération.

Véritable projet de développement local, le « village des artisans » est un concept qui tend à regrouper sur une même zone un ensemble d'entreprises artisanales, centrées sur **une thématique** afin d'en faire émerger une certaine **complémentarité**. Les coopérations inter artisans et partenaires institutionnels seront encouragées. L'objectif étant à moyen terme, de développer des **synergies** autour d'une **thématique porteuse**.

Entre simple zone d'activité spécialisée et pôle de compétitivité, le village des artisans, doit être à la fois identifiable et reconnu, tant par les artisans que l'ensemble du public.

L'analyse des besoins des entreprises locales corrélée à l'étude des facteurs clés de réussite des Systèmes Productifs Locaux, des pôles de compétitivité et des villages d'artisans, a permis **l'émergence du concept** du village des artisans de la ZAC des Quais.

C'est donc en s'appuyant sur ces recherches que les prémices du concept du village des artisans de la ZAC des Quais a vu le jour.

Aussi manquait-il, pour étoffer le projet, une analyse du tissu économique local ainsi que l'identification des attentes des chefs d'entreprises locaux.

Un travail de fonds ainsi qu'une enquête de terrain auprès des chefs d'entreprise du territoire ont été réalisés, comme en témoigne la partie suivante.

Une seconde partie, présente le projet dans toute son ampleur, faisant apparaître les enjeux et les objectifs poursuivis par le « village des artisans » de la ZAC des Quais.

Enfin, dans une troisième partie, quatre scénarii seront présentés ayant pour objectif de projeter le concept à moyen terme.

1 Le contexte local

1.1 La Zone d'Aménagement Concerté des quais

La ZAC³ des Quais, située le long de la Garonne, sur la partie sud de la commune de Floirac, accueille aujourd'hui un espace de production, un centre de formation, une pépinière d'entreprises et un centre de ressources dédié aux métiers du bâtiment.

Le projet d'aménagement de cette ZAC est une action prioritaire de la ville de Floirac, qui permettra au bas Floirac de se développer et de redynamiser le centre bourg. L'aménagement est conçu comme une « ville verte » composée de rues arborées, de bâtiments bas dégagant la vue sur des jardins privés et clôturés. Les premiers travaux ont démarré en janvier 2004.

La conception et l'aménagement, élaborés par les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux, laquelle possède la maîtrise foncière de la ZAC, ont été validés par la municipalité.

Cette opération de grande envergure s'étendra sur une superficie de 42 hectares. Proche du cœur de l'agglomération, la ZAC des Quais sera l'entrée de ville de Floirac depuis la rocade et visera à assurer la croissance maîtrisée du centre ville.

Le projet contribue aussi à la mise en valeur du bord de la Garonne et constitue un enjeu de rééquilibrage du développement en faveur de la rive droite.

Cette opération poursuit un double objectif :

- le développement d'une mixité sociale et de fonctions pouvant attirer une population nouvelle et créer des emplois,
- la mise à disposition d'équipements et de services aux habitants (école...), en attachant un soin particulier à la qualité urbaine et architecturale des aménagements.

Le quartier résidentiel se développera au sud de la rue Jules Guesde avec une offre diversifiée d'environ 950 logements. Trois types d'habitat seront proposés : des petits immeubles, des immeubles villas ou des maisons individuelles en location ou en accession à la propriété.

La ZAC des Quais pourra accueillir des entreprises nouvelles à partir de 2007. La zone à vocation économique se scinde en deux îlots, une partie destinée à l'accueil d'entreprises floiracaises désireuses d'étendre leur activité et une seconde partie, où le concept de « Village des Artisans » sera développé.

Situé en Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU), la superficie de l'îlot réservé à ce projet est comprise entre 25 000 et 30 000m².

³ Zone d'Aménagement Concerté.

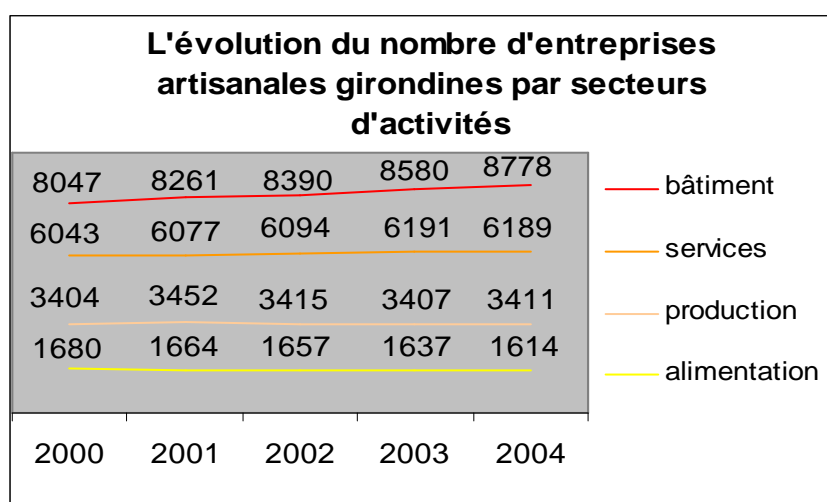
1.2 Le tissu économique local

Actuellement la dynamique d'implantation d'entreprises sur les Hauts-de-Garonne est réelle. Les quatre hôtels d'entreprises et la pépinière des Hauts-de-Garonne sont complets. Les entreprises hébergées dans ces structures se développent grâce à trois éléments constitutifs de la réussite :

- des comités d'agrément qui ont su sélectionner et aider de vrais projets d'entreprises,
- des chefs d'entreprises sérieux et attachés à parfaire leurs compétences,
- un accompagnement, notamment grâce à des sessions de formation et de d'information, qui conforte ces entreprises dans leur développement au stade de la création et dans leur développement.

1.2.1 La situation des entreprises artisanales sur le territoire

Le nombre d'entreprises artisanales en Gironde progresse de manière constante (hausse annuelle de 1% entre 2000 et 2004, soit un gain de 818 entreprises en 4 ans). Sur cette même période, l'évolution du nombre d'entreprises dans le secteur du bâtiment a augmenté de 9%.



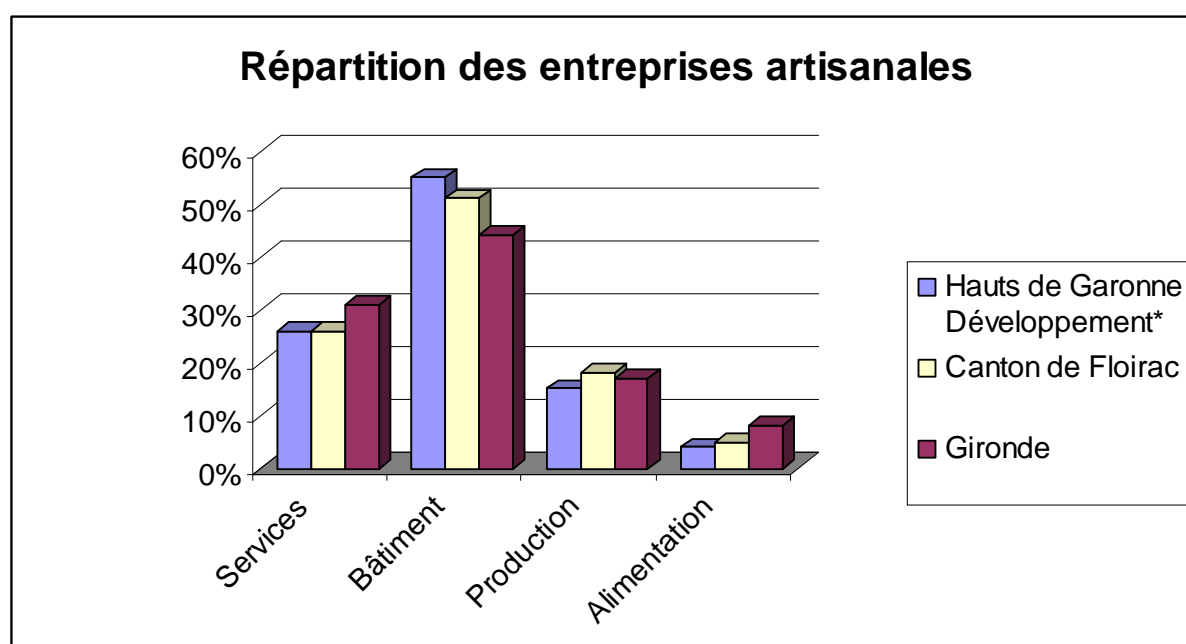
(Source : CMA33)

Les 2095 entreprises artisanales implantées sur les 4 cantons de Carbon Blanc, Cenon, Floirac et Lormont représentent 10.5% des entreprises artisanales girondines.

	Canton de Floirac		Hauts de Garonne Développement*		Gironde	
	Nombre	%age	Nombre	%age	Nombre	%age
Services	85	26%	545	26%	6 189	31%
Bâtiment	164	51%	1 141	55%	8 778	44%
Production	58	18%	320	15%	3 411	17%
Alimentation	16	5%	89	4%	1 614	8%
Nb total d'entreprises artisanales	323	100%	2 095	100%	19 992	100%

(* Hors Latresne et Camarsac.)

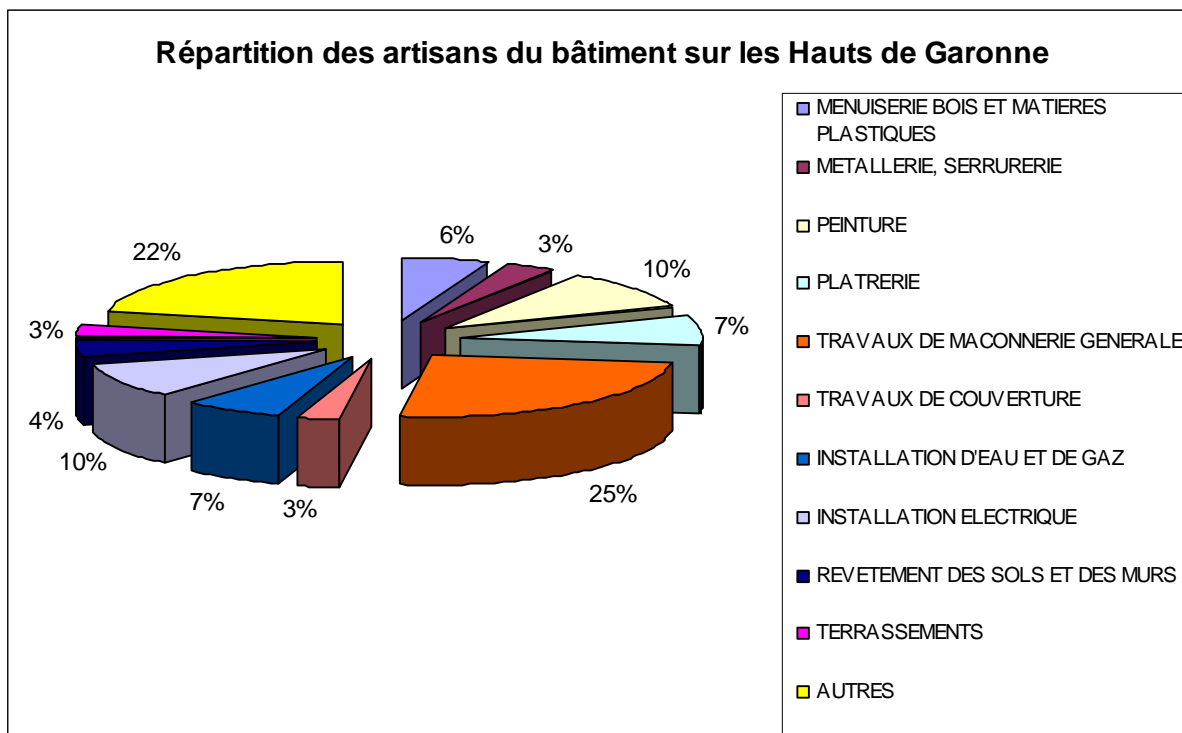
Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde – Données 2004



(* Hors Latresne et Camarsac.)

Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde – Données 2004

La sur représentation du secteur du bâtiment sur Floirac, comme sur l'ensemble des communes adhérentes à Hauts de Garonne Développement, s'explique par le renouveau de tout le territoire et son attractivité croissante auprès des ménages pour qui, les terrains sur la rive gauche sont devenus trop chers.



Source : Hauts de Garonne Développement d'après des données de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde – Données 2004

Au regard de la répartition des artisans du BTP sur les Hauts-de-Garonne, on constate une bonne représentation de l'ensemble des métiers du bâtiment, ce qui laisse envisager la possibilité de développer des réseaux informels.

1.2.2 L'immobilier d'entreprises sur l'agglomération bordelaise

Les entreprises artisanales rencontrent des difficultés pour trouver des terrains ou des locaux susceptibles de convenir à leur activité sur l'agglomération bordelaise. Les disponibilités foncières sont faibles et les prix sont souvent une barrière importante à l'acquisition.

La demande des entreprises artisanales s'oriente plutôt vers des terrains de petite surface (de 500 à 2000 m²) à des prix « raisonnables », ce qui sous-entend, proche de la moyenne.

Aujourd'hui, bon nombre de jeunes entreprises, qui sortent de la pépinière d'entreprises de Floirac, sont contraintes de se délocaliser en dehors du territoire (Langoiran, Bazas...), compte tenu du manque de terrain ou de local disponible.

Le prix moyen d'une location de local ou d'entrepôt sur Bordeaux, avoisine annuellement les 60€ Hors Taxes le mètre carré, comme en témoigne le tableau page suivante, récapitulant les prix moyens observés sur Bordeaux durant l'année 2004.

Prix observés sur Bordeaux en 2004 :	Neuf ou restructuré	Récent	ancien
Bureaux : Prix moyens à la location (€ HT/m ² /an)	105/140	90/115	70/110
Bureaux : Prix de vente (HT, € le m ²)	1 260/1 600	900/1 200	700/900
Entrepôts et locaux : Prix moyens à la location (€ HT/m ² /an)	45/65	33/47	23/41
Entrepôts et locaux d'activités (prix de vente € HT/m ²)	500/535	365/450	185/360

Source : Bourdais 31/12/2004

Plus les locaux occupent une superficie importante, plus le ratio prix au mètre carré diminue.

	Prix en € au m ² / an
Hôtels d'entreprises : bureaux (à Floirac dans la zone des Mondaults)	140 HT
Hôtels d'entreprises : entrepôt et locaux (à Floirac dans la zone des Mondaults)	72 HT
Pépinière de Floirac (location de locaux et entrepôts)	20,33 TTC

1.3 Les attentes et les difficultés rencontrées par les artisans interrogés

1.3.1 Présentation de la méthodologie appliquée

Dans le cadre de sa politique de développement économique local, la Communauté Urbaine de Bordeaux en association avec la mairie de Floirac et Hauts de Garonne Développement, souhaite développer un concept de "Village d'artisans" sur une partie de ZAC des quais.

Une enquête est réalisée par Hauts de Garonne Développement, sur une période d'un mois et demi, auprès des artisans, notamment des artisans du BTP, afin d'évaluer leurs besoins.

L'exploitation du questionnaire⁴ réalisé, et validé par le comité de pilotage de l'étude doit permettre de :

- identifier les relations entretenues par les entreprises avec le tissu économique et institutionnel local,

⁴ cf annexe n°2 le questionnaire aux entreprises

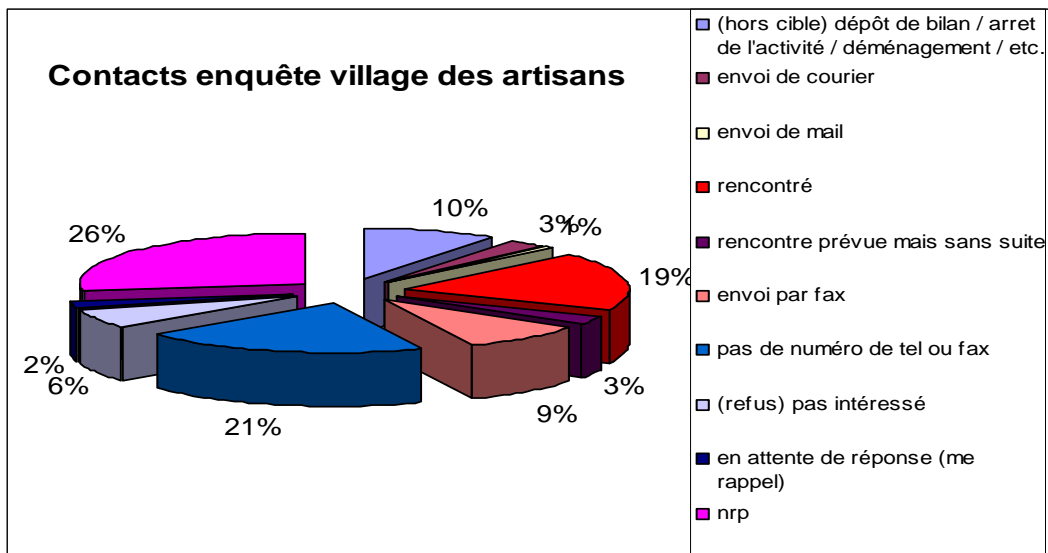
- déterminer les difficultés que peuvent rencontrer les entreprises locales,
- cerner leurs attentes et leurs besoins, en terme de qualification, de services...
- déterminer leurs projets, en terme d'extension, de transmission d'entreprise..., à moyen et long terme
- tenter d'évaluer leur sensibilité aux normes et gestes environnementaux.

Les premières conclusions doivent conduire à l'identification du type d'entreprises à accueillir sur la zone ainsi qu'une pré-conceptualisation du village sur un plan architectural.

Des entretiens semi-directifs ont été menés auprès des artisans identifiés à partir d'un fichier de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde.

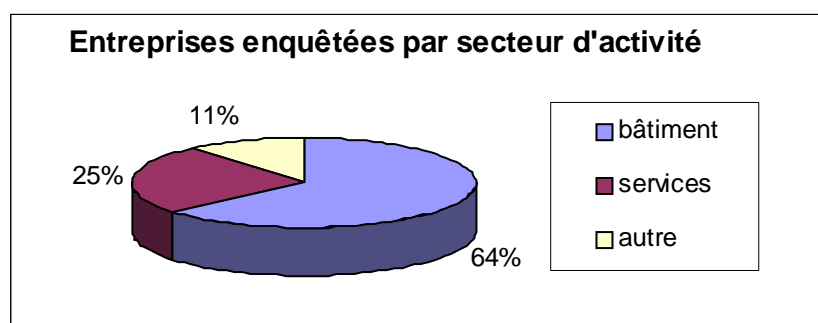
Un traitement des données a été réalisé, (reclassement des artisans par type d'activités, commune, date de création, actualisation des coordonnées...) et 193 contacts ont été pris par téléphone.

(Cf graphique ci-dessous : « Contacts enquête village des artisans »)



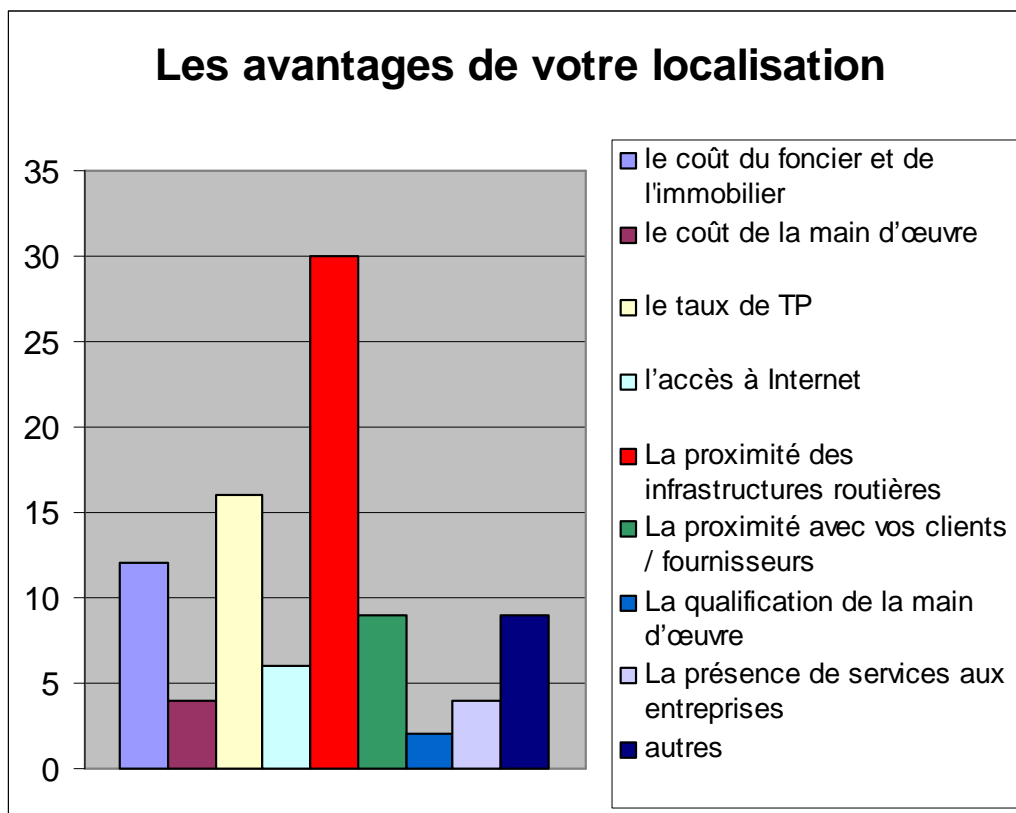
Sur les 193 entreprises démarchées, 37 chefs d'entreprises ont été rencontrés, représentant un taux d'enquêtés de 19%, ce qui peut être jugé satisfaisant.

64% des entreprises enquêtées relèvent du secteur du bâtiment et 25% du secteur des services à la personne ou aux entreprises.



1.3.2 Les résultats et l'analyse

1.3.2.1 Situation actuelle des entreprises enquêtées

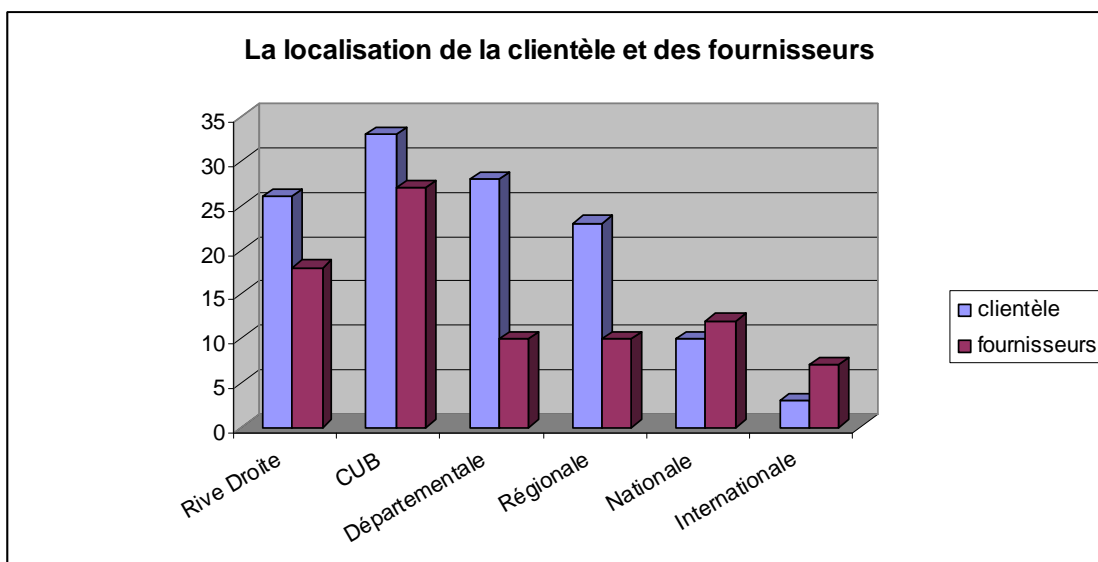


30% des artisans mettent en exergue l'**accessibilité** aux infrastructures routières et plus particulièrement à la rocade.

16% soulignent que le taux de **taxe professionnelle** a constitué un élément incitatif lors de leur installation sur Floirac, le coût du foncier étant moindrement cité (12%). Notons à ce sujet que bon nombre des entreprises ayant répondu au questionnaire sont localisées en hôtel ou pépinière d'entreprises.

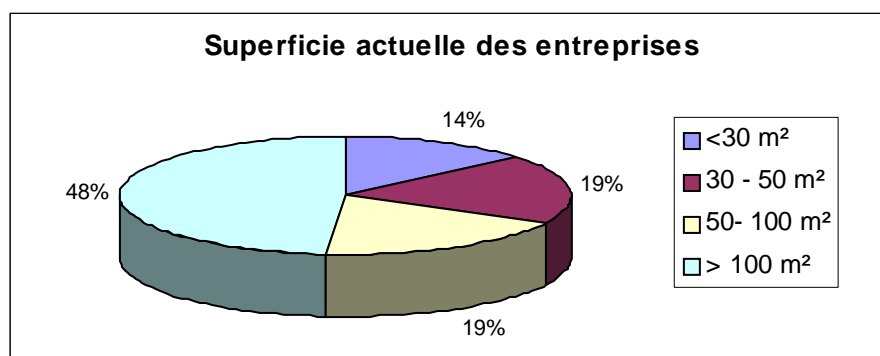
La proximité d'un **marché local** est un élément non négligeable pour les entreprises et notamment les artisans ; par ailleurs la localisation de l'entreprise au sein même du domicile de l'artisan constitue un facteur de localisation essentiel pour ces derniers.

Contrairement aux attentes exprimées par les entreprises au niveau national (qui ont été développées dans la première partie de la présente étude), la proximité des fournisseurs et la qualification de la main d'œuvre ne constituent pas des **facteurs clés de localisation** sur le territoire des Hauts-de-Garonne.



La plupart des entreprises artisanales, notamment celles du BTP exercent leur activité sur la rive droite et la CUB, et acceptent des chantiers au niveau départemental (27%), régional (23%) et de façon occasionnelle dans le reste de la France.

La zone de chalandise des entreprises interviewées décroît donc avec l'éloignement géographique du siège de l'entreprise.



Plus de la moitié des entreprises enquêtées occupe des locaux d'une superficie inférieure à 100 mètres carrés. Il s'agit majoritairement d'entreprises unipersonnelles ou localisées en pépinière et hôtel d'entreprises.

Par ailleurs, 65% des chefs d'entreprises interrogées sont locataires de leurs locaux.

1.3.2.2 Les attentes vis-à-vis du Village des artisans

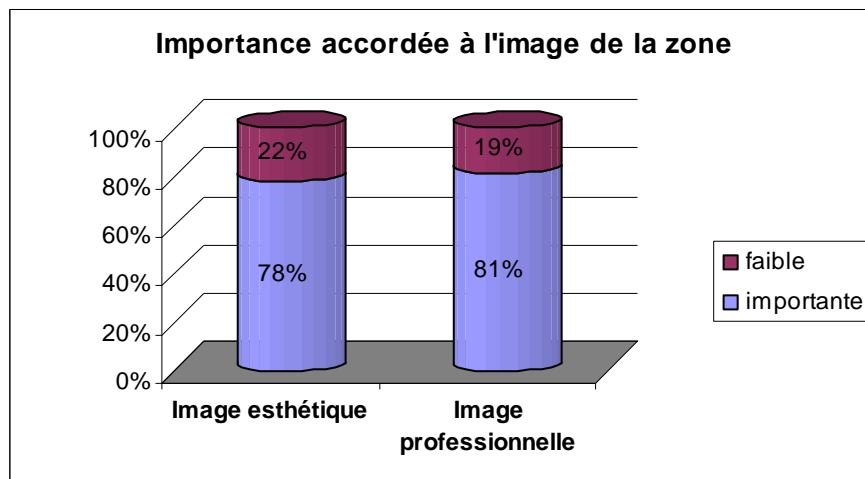
1.3.2.2.1 Un concept bien accueilli

65% des entreprises interrogées estiment que le regroupement de plusieurs artisans d'un même secteur d'activité au sein d'une même zone d'activité, peut leur être profitable.

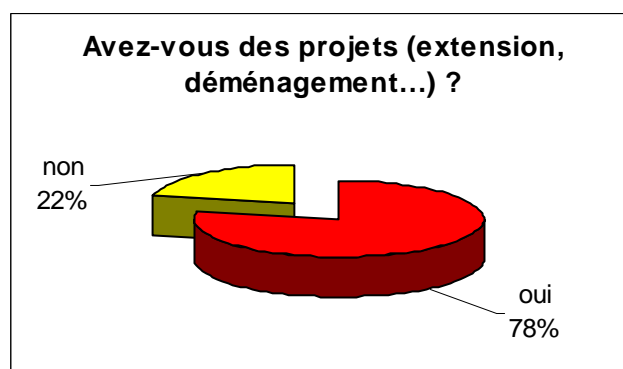
Toutefois, bon nombre d'artisans (environ 30%) ont évoqué la crainte de la concurrence, et certains restent sceptiques au concept de développement d'un partenariat étroit à l'échelle du village, ayant par ailleurs leurs propres réseaux professionnels.

En recommandant tel ou tel artisans, c'est leur réputation qu'ils engagent. On retrouve ainsi une des limites des Systèmes Productifs Locaux : une confiance réciproque est indispensable et ne trouve sa voie qu'à travers des relations de travail de plus ou moins longue durée et le partage d'une culture commune.

78 % d'entre eux accordent une place importante à l'image esthétique de leur lieu de travail et 81% à l'image professionnelle que peut renvoyer la zone d'activité à leurs clients ou à leurs fournisseurs.

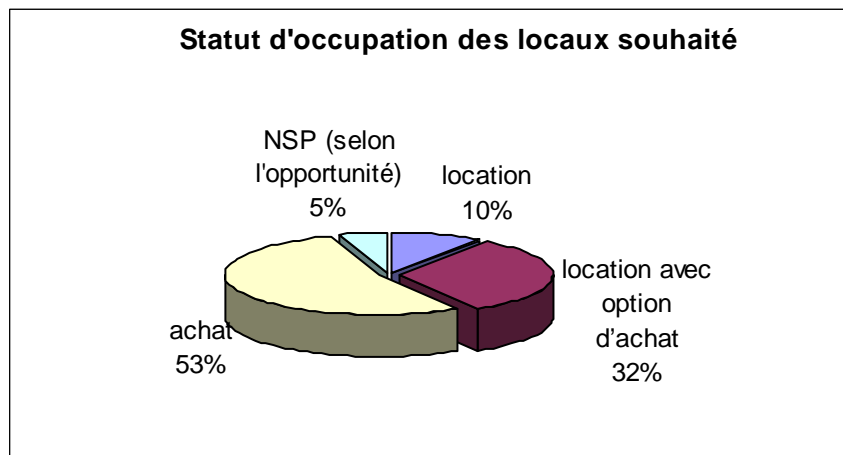


Par ailleurs, près de quatre chefs d'entreprises interviewés sur cinq, déclarent avoir des projets de déménagement ou d'extension de locaux, à plus ou moins long terme.

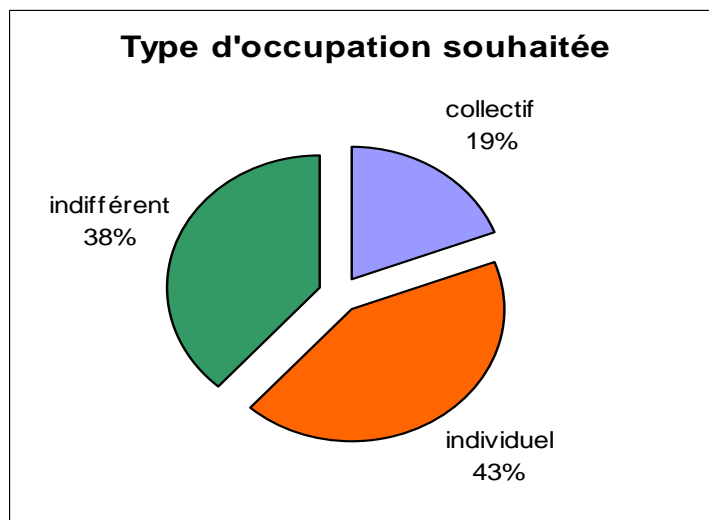


1.3.2.2 Une préférence pour l'achat des locaux

L'acquisition de ses propres locaux est une attente récurrente, en effet, 85% des chefs d'entreprises interrogés, préféreraient s'orienter vers l'achat (53%) ou la location avec option d'achat (32%). Cependant le prix reste un facteur déterminant dans le choix final.



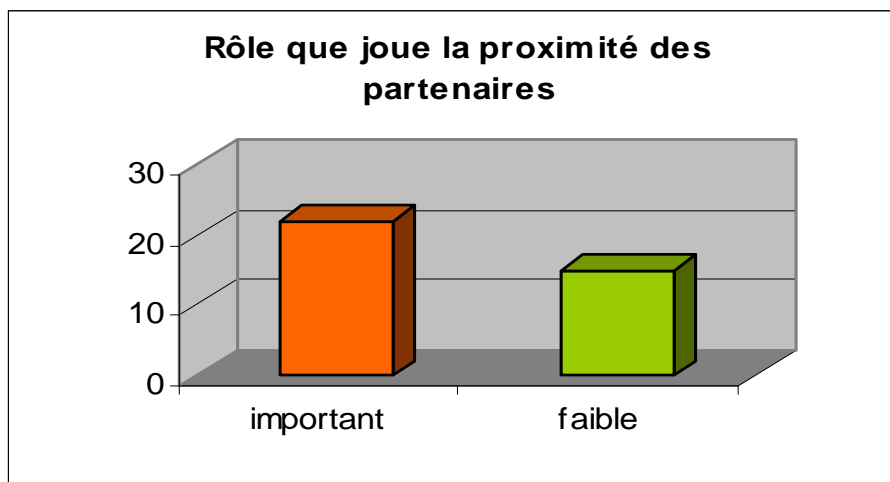
Globalement l'idée d'occuper des locaux collectifs ou mitoyens ne pose pas de réel problème. Si 43% préfèrent occuper des locaux individuels, 38% restent indifférents à cette idée.



1.3.2.3 Relations interentreprises

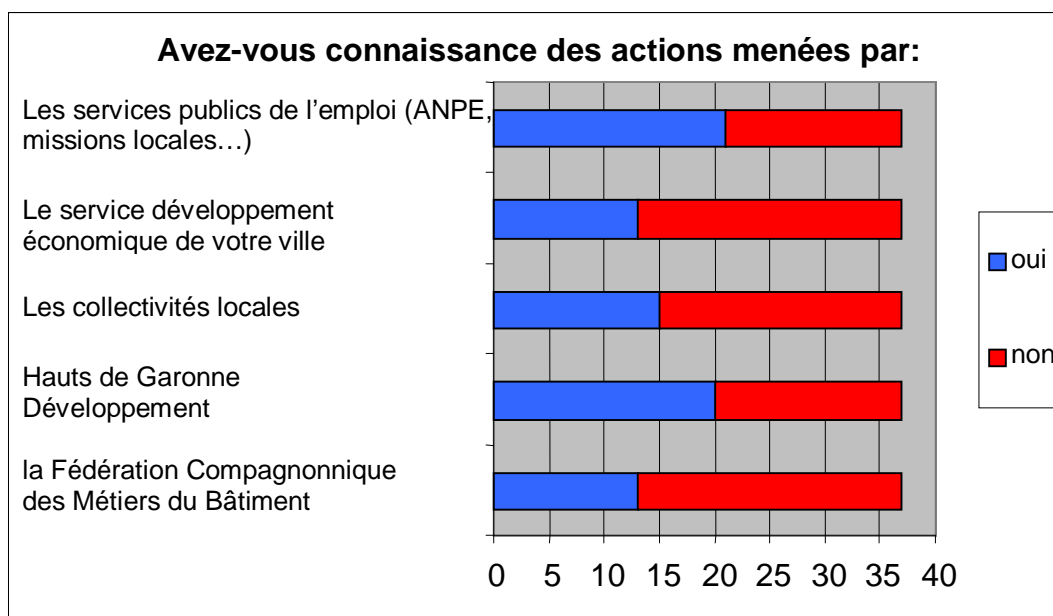
65% des entreprises interrogées entretiennent des liens étroits avec d'autres entreprises du territoire. Il s'agit pour l'essentiel de relations interentreprises relevant du même corps de métiers que le leur. Ainsi, 55% d'entre elles, entretiennent des relations avec les entreprises du bâtiment, et 22%, avec tous types d'entreprises, quel que soit le secteur d'activité.

Par ailleurs, 22 d'entre elles (soit 53%) accordent une place importante à la proximité géographique de leurs fournisseurs et/ou de leurs sous-traitants.



Il est cependant à noter la méconnaissance des actions menées par les différents organismes publics ou parapublics.

Les actions conduites par le service développement économique de la ville de Floirac et de la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment restent globalement les plus ignorées.



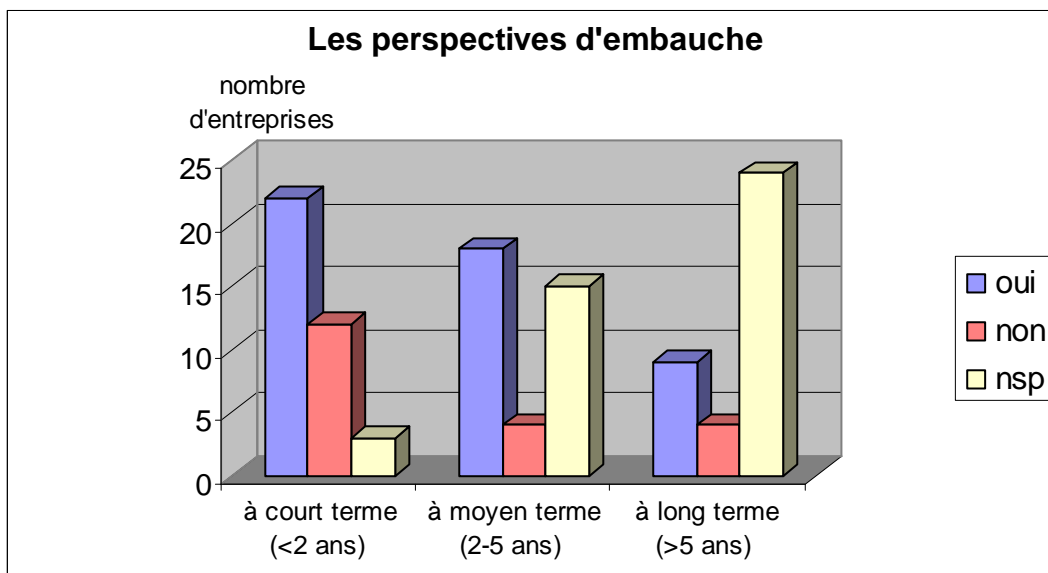
Les actions du service public de l'emploi restent les moins obscures pour les artisans du territoire, ces derniers ayant majoritairement déjà eu recours à l'ANPE ou à la mission locale pour trouver des salariés, ou des stagiaires.

Concrètement les artisans n'ont pas le réflexe de se tourner vers les institutions en cas de soucis ou d'interrogations et préfèrent faire appel à leur réseau personnel pour régler tout type de problème.

La moitié des artisans rencontrés déclarent ne pas être réticents à un éventuel rapprochement avec ces structures mais estiment ne pas assez être suffisamment informés des missions qu'elles développent et de leurs éventuels apports.

Certains même, déplorent un manque d'écoute de la part des institutions.

1.3.2.4 Perspectives et difficultés d'embauche



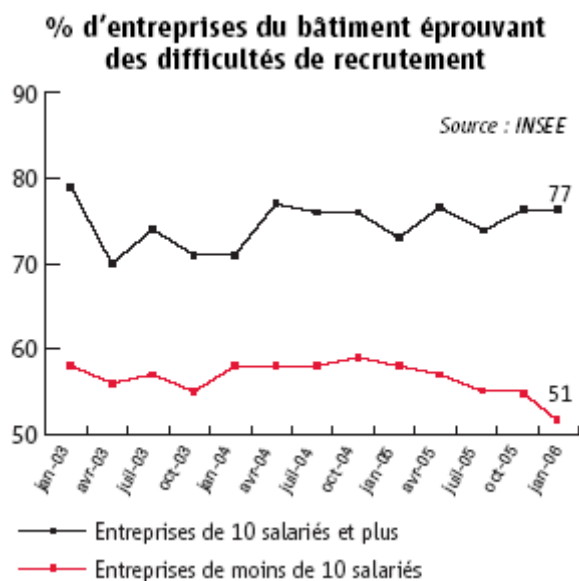
Près de 60% des chefs d'entreprises interrogés déclarent avoir l'intention d'embaucher du personnel à court terme (moins de deux ans), contre 46% à moyen terme.

Au regard des perspectives d'embauche, les chefs d'entreprises, ont du mal à se projeter dans l'avenir, car les perspectives d'embauches sont étroitement liées à la conjoncture du marché. Peu de chefs d'entreprises sont capables de prédire de façon certaine l'évolution de leur activité.



Dans un peu moins de trois cas sur cinq, les artisans rencontrent ou déclarent avoir déjà rencontré des difficultés de recrutement de divers ordres. Les principales difficultés, sont dûes au « manque de motivation » ou encore de « sérieux » de la part des demandeurs d'emploi, notamment « des jeunes envoyés par l'ANPE, les missions locales ou encore les agences d'intérim ».

Si les chefs d'entreprises ne déclarent pas rencontrer de difficultés particulières, deux raisons sont évoquées : soit ils n'ont pas encore eu besoin d'embaucher du personnel, soit ils recrutent via le bouche à oreilles.

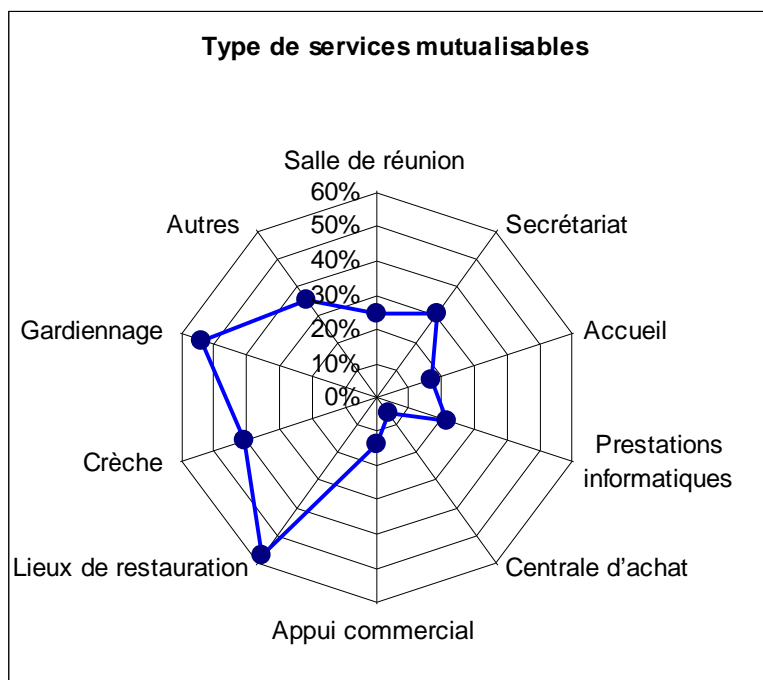


Notons que l'on retrouve globalement, cette même tendance au niveau national, même si la conjoncture s'est globalement améliorée depuis le début d'année 2006.

1.3.2.4.1 Des services mutualisables

Globalement, la nécessité de services spécifiques est souvent mentionnée. La présence d'un lieu de restauration, sur site, serait fortement appréciée. Il est cité comme étant principal service mutualisable avant un système de gardiennage des locaux.

Une structure multi-accueil petite enfance, sur la zone d'activité serait également la bienvenue compte tenue de « la difficulté à trouver des places en crèche », et participerait également à l'amélioration des conditions de vie des salariés.

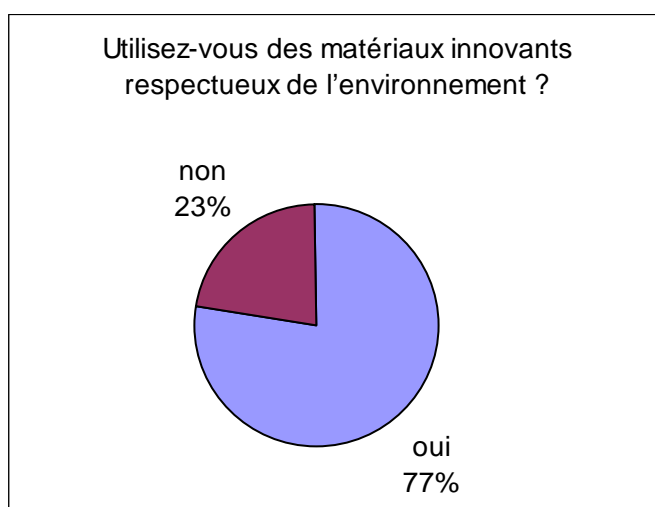


Un accueil commun ou encore un secrétariat mutualisé ne constitue pas une attente forte. De manière générale, cette activité est déjà réalisée par une personne salariée, et ne « mérite pas une personne spécifique ».

La nécessité de « s'accorder » avec d'autres entreprises, est perçue comme « trop compliquée ».

1.3.2.4.2 Une forte sensibilité environnementale

Si dans la plupart des entreprises enquêtées, les techniques ou les produits « traditionnels » sont les plus usités, 77% déclarent utiliser des matériaux innovants ou respectueux de l'environnement.

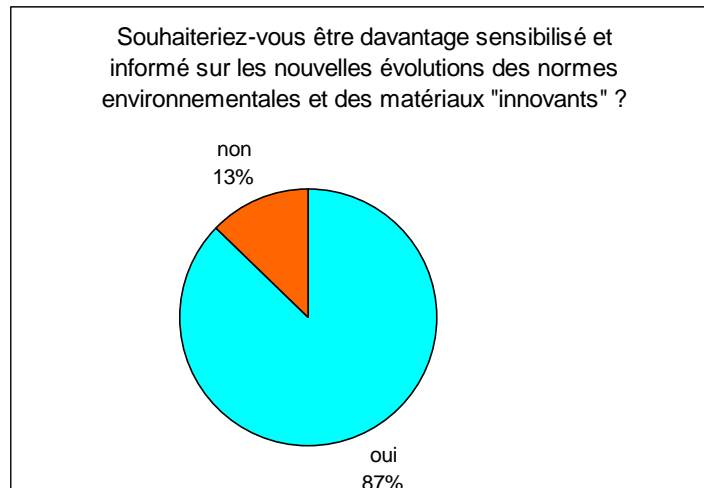


Le surcoût lié à l'usage des matériaux moins traditionnels dits « propres » (panneaux solaires, isolation en laine de chanvre, géothermie...) reste un des principaux freins à leur utilisation de manière généralisée.

« Une plus grande sensibilisation du public pourrait inverser cette tendance »⁵ en présentant les économies réalisées sur le moyen/ long terme.

A l'heure actuelle, la principale forme de formation à l'usage de ces produits, est proposée par les fournisseurs eux mêmes et 87% des enquêtés, souhaiteraient être mieux sensibilisés et informés sur les nouvelles évolutions des normes environnementales ainsi que sur l'utilisation des matériaux constitutifs de l'éco-construction.

⁵ Propos recueilli auprès d'un chef d'entreprise d'électricité générale, de Floirac.



Les artisans locaux du BTP, sont très majoritairement sensibles aux préoccupations environnementales. Par ailleurs, l'éco-construction constitue à l'heure actuelle un marché en plein essor et donc un potentiel de développement de leur activité, non négligeable.

1.3.3 L'éco-construction : un marché en plein essor

La notion de développement durable se diffuse dans l'ensemble de notre société. De plus en plus d'individus et d'acteurs locaux souhaitent l'intégrer dans leurs orientations et leurs projets.

L'habitat représente le premier budget de dépenses des ménages français (25% des dépenses totales). Cette préoccupation contribue à satisfaire la volonté actuelle de bien-être et de confort. Il s'agit aussi bien de faire construire son habitat, de l'améliorer en entreprenant des travaux de rénovation, que de le décorer, d'y intégrer les nouvelles technologies (domotique, son, vidéo, écrans...), de concevoir et aménager l'extérieur (jardin, piscine...).

Les Français aspirent à l'accession à la propriété (89% en émettent le souhait – Source Ipsos Le Moniteur – juin 2006). 410 000 logements ont été construits en 2005, dont 42% par des particuliers (Source Fédération des Promoteurs Constructeurs de France).

Chaque année, ce sont quelques **220 000 maisons individuelles** (dont **60% par des constructeurs de maisons individuelles**) qui sont construites en France, aux conceptions encore trop timides sur le plan environnemental.

Toutefois, de plus en plus de personnes sensibilisées sont prêtes à saisir **l'opportunité de bâtir une maison « verte »**, qui assure **un confort optimal, économise l'énergie consommée**, participe pleinement à la **lutte contre le réchauffement planétaire** tout en **préservant les ressources naturelles**.

L'intégration du développement durable dans la construction est un fait avéré. De plus en plus de particuliers, tout comme les collectivités locales, s'orientent désormais vers l'éco-construction. « Le développement durable n'est pas une mode mais correspond à une

évolution profonde des mentalités »⁶, martèle Jean Pierre RODIER -Président du « GROUPE PÉCHINEY » et Président du Comité du Développement Durable du « MEDEF ».

La démarche Haute Qualité Environnementale mise en oeuvre dans la réalisation d'équipements publics neufs, se généralise dans l'ensemble des marchés publics. Sa diffusion de plus en plus large vers des maîtres d'ouvrage privés, voire des particuliers, pour des travaux de réhabilitation et rénovation dans l'ancien va entraîner une mobilisation croissante de l'ensemble des entreprises de construction, y compris chez les plus petites, artisanales : installer des chauffe-eau solaires, ou d'autres équipements performants pour les économies d'eau et d'énergie, mettre en oeuvre des matériaux dits écologiques, répondre aux questions d'une clientèle privée de plus en plus exigeante sur l'innocuité des peintures, des revêtements ou sur la qualité de l'air intérieur, ou encore réaliser un chantier propre en triant sur place les déchets, et assurer un service après-vente de qualité... autant de missions nouvelles qui représentent un marché potentiel important pour les artisans, sensibles aux bonnes pratiques environnementales. Pouvoir y répondre de façon collective c'est également garantir pour les artisans la pérennité de leur activité.

L'éco-construction, une démarche et des techniques spécifiques

L'éco-construction est une démarche qui privilégie le lien entre les usagers et les constructeurs et dans laquelle le bâtiment doit s'adapter à l'homme et non l'inverse. Toute utilisation de substances toxiques dans la fabrication industrielle de matériaux de construction est exclue ; en revanche le recours à des matériaux naturels locaux est recommandé, ce qui en outre favorise le développement local.

Il est important que des échanges entre acteurs professionnels se développent pour faciliter le partage des expériences et pour que la construction écologique ne soit plus un domaine réservé. L'éco-construction utilise des matériaux de construction non polluants qu'il faut choisir selon des critères écologiques.

Quelques recommandations peuvent ainsi être formulées :

- s'assurer que les matériaux ne présentent pas de propriétés nocives pour la santé, tant dans la phase de fabrication, que dans celle de mise en oeuvre, puis dans la cohabitation avec les futurs habitants,
- avoir une bonne connaissance de leurs caractéristiques physiques et de leurs comportements chimiques,
- choisir prioritairement des matériaux recyclables, réutilisables ou biodégradables,
- intégrer dans le calcul énergétique, l'énergie nécessaire à la fabrication et à l'acheminement des matériaux,
- trier à la source les déchets de chantier par catégorie en respectant les filières de valorisation organisées...

On voit bien que les techniques associées à l'éco-construction nécessitent davantage de main d'œuvre que pour les interventions traditionnelles du bâtiment, ce qui confère à ce secteur un **caractère d'utilité sociale**.

Ces divers éléments nous permettent au travers de l'analyse SWOT⁷ (page suivante) de mettre en évidence les points forts / points faibles et les opportunités / menaces du projet de territoire.

⁶ Propos de Jean Pierre RODIER -Président du « GROUPE PÉCHINEY » et Président du Comité du Développement Durable du « MEDEF ».

⁷ Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats.

Analyse « SWOT » du village d'artisans

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proximité géographique du Centre d'innovation et de formation (pépinière, 4 hôtels d'entreprises centre de formation, FCMB⁸...) ➤ Une pépinière dédiée à la haute qualité environnementale ➤ Périmètre de la ZFU et village situé en ZRU ➤ Projet situé à la périphérie de la CUB et profitant ainsi d'aménités non négligeables. ➤ Infrastructures routières et autoroutières performantes à proximité (rocade à moins d'une minute) ➤ Réseaux d'acteurs bien présents ➤ Forte sensibilité environnementale des artisans ➤ Eco-construction : un marché en plein essor 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faiblesse des relations entre les artisans et la FCMB et les collectivités locales ➤ Faible implication des entreprises dans les réseaux sociaux ➤ Manque de disponibilités foncières sur la rive droite ➤ Surcoût d'investissement lié à l'éco-construction (entre 10 et 20%) ➤ Faible maîtrise des procédés environnementaux des artisans locaux
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcement des réseaux inter-entreprises et avec les organismes de développement économiques locaux ➤ Accompagnement des entreprises sortant de pépinière vers le « Village des Artisans » ➤ Création d'un véritable pôle-bâtiment sur le site (en relation avec la FCMB) ➤ Réponse aux besoins de localisation des entreprises après la création ➤ Agrandissement des ateliers de formation de la FCMB (extension d'environ 2 x 400m²) et donc une meilleure identification de la filière ➤ Délocalisation du siège de la FCMB de Bordeaux vers un nouveau site (la ZAC des quais est envisagée afin de se rapprocher de son centre de formation) ➤ Possibilité de développer une image forte du territoire en orientant le projet vers une dynamique porteuse : l'éco-construction ➤ Rendre accessible le marché de l'éco- 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le village des artisans devient un simple hôtel d'entreprises avec option d'achat ➤ Limiter l'accès du village d'artisans aux entreprises Floiracaises au détriment d'entreprises plus pertinentes au regard de la spécialisation du village ou d'un concept plus avancé ➤ Commercialisation peu adaptée entraînant une forte spéculation ➤ Le coût des loyers trop important dû au surcoût de l'opération HQE

⁸ FCMB : Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment.

<p>construction aux artisans locaux en offrant des formations en adéquation avec les besoins</p> <p>➤ Volonté des artisans de s'orienter sur des marchés porteurs</p>	
---	--

2 Le « village des artisans » entre zone artisanale spécialisée et pôle de compétitivité

2.1 Définition et philosophie du projet

2.1.1 La thématique

La concentration d'artisans du BTP sur le territoire des Hauts-de-Garonne, la proximité de la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment et la pépinière d'entreprises du bâtiment axées sur les énergies renouvelables et la norme Haute Qualité Environnementale font de la **thématique de la construction durable**, une orientation extrêmement porteuse à la fois pour le village des artisans mais également pour l'ensemble des artisans du BTP du territoire.

Par ailleurs, une telle orientation s'inscrit dans la continuité des actions menées jusqu'à lors et l'enquête de terrain vient confirmer le choix d'une telle thématique, puisque 87% des artisans interrogés souhaiteraient être davantage sensibilisés et informés sur les évolutions liées à l'éco-construction.

2.1.2 Les enjeux du projet

Un « village d'artisans de la construction durable » trouve toute sa pertinence au regard d'une part, du manque global de disponibilité foncière, d'une tendance généralisée à la spécialisation des zones d'activités et d'autre part, du créneau porteur que représente la construction durable tant d'un point de vue économique, environnemental que sociétal.

Plusieurs raisons et enjeux sous-tendent le projet de village des artisans, centré sur l'éco-construction, au rang desquelles les **considérations éthiques et écologiques** sont prépondérantes, notamment dans la perspective du développement durable.

Une autre raison réside dans la volonté de proposer des **formations valorisantes** pour les jeunes, en offrant des possibilités d'apprentissage aux métiers du bâtiment dans un autre contexte que celui des centres de formation « classique » et sur d'autres supports.

Aussi, il pourrait être envisagé d'organiser des chantiers-école exemplaires, qui constitueraient une action de mobilisation préalable à l'acquisition d'une qualification pour les demandeurs d'emploi jeunes ou adultes.

En effet, le secteur du bâtiment souffre d'une **image** négative et peu attractive alors même que les besoins en terme d'emploi sont réels, et que pratiqués dans de bonnes conditions, ces métiers offrent des possibilités d'accomplissement personnel.

Divers enjeux émanent du projet :

- **Répondre aux attentes** des entreprises artisanales en leur proposant des locaux et des services adaptés.
- Augmenter la **réactivité** et la compétitivité des entreprises par la **mise en commun** de moyens, humains et/ou matériels, par l'échange de savoirs et d'informations.
- Renforcer les **réseaux de partenaires** existants en incitant à mutualiser les compétences (CAPEB, Fédération Compagnonnie des Métiers du Bâtiment, Chambre des Métiers...)
- Favoriser le maintien et le développement de la filière du bâtiment présente sur le territoire en aidant les entreprises à se développer et à **saisir des opportunités** sur les marchés émergents induits par le **développement durable**.
- **Développer l'emploi** sur la zone en favorisant l'acquisition de compétences environnementales par les stagiaires et demandeurs d'emploi mais également par les employés et les artisans afin que ces derniers puissent accéder aux marchés de la construction durable.
- **Sensibiliser et aider**, les entreprises artisanales à trouver les voies les plus appropriées pour pouvoir **être conformes** aux exigences en matière d'environnement, de santé et de sécurité
- **Sensibiliser les Collectivités** locales et les inciter à trouver des solutions de proximité aux problèmes des artisans ; leur donner ainsi une nouvelle opportunité de soutenir le développement économique de leur territoire. (pour ce faire, la formation des élus sur le sujet du développement durable doit être organisée)
- Inciter à **l'intégration des démarches de qualité environnementale** dans les projets de construction rénovation.
- **Revaloriser l'image** des métiers du bâtiment qui souffre d'une mauvaise représentation notamment vis-à-vis des jeunes.
- **Valoriser l'artisanat** comme vecteur de développement durable et le rendre plus attractif notamment auprès des jeunes.
- Développer une **véritable vitrine de l'éco-construction**.

2.1.3 Les entreprises ciblées

Une étude sur les villages d'artisans des métiers d'art, met en évidence qu'il est plus facile de faire émerger et de réussir un village d'artisans lorsque les offres ne sont **pas en concurrence directe**. En effet, si le regroupement thématique d'entreprises sur une même

zone géographique favorise l'intérêt des consommateurs, l'accent doit être mis sur la **diversification des offres** pour éviter la concurrence directe entre professionnels sur une production trop uniforme.

Plus généralement, quel que soit le degré de concurrence ou de complémentarité des offres locales, il importe de chercher à **fédérer les professionnels autour de préoccupations et d'objectifs convergents**.

Aussi serait-il ambitieux de vouloir intégrer dans le village des artisans, des chefs d'entreprises cherchant à diversifier leur activité et souhaitant accéder à de nouveaux marchés tels que l'éco-construction et la Haute Qualité Environnementale.

Travaillant actuellement avec des techniques de construction traditionnelles, ces derniers s'engageraient toutefois à **suivre des sessions de formations** autour de la HQE et à participer à des **animations** visant à promouvoir ces procédés auprès du grand public.

D'un point de vue conceptuel, une personne désireuse de construire sa maison (HQE ou pas) pourrait, dans l'idéal, avoir la possibilité de venir sur site et choisir les artisans dont il a besoin pour réaliser ses travaux.

Pour Yves Petitjean, président de la fédération girondine de la Chambre artisanale des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), « *les artisans doivent savoir se grouper pour décrocher des marchés ou diminuer leur prix de revient* ».

Ainsi, réunir sur la même zone un éventail d'artisans du BTP, le plus large et le plus complet possible, et les inciter à coopérer, permettrait de rendre plus identifiable le concept.

Par ailleurs si **le concept de « village des artisans » sous-entend l'accueil exclusif d'artisans, il serait cependant préjudiciable d'écarter d'autres acteurs du bâtiment**.

En effet, Jean Paul Diner, président de l'Union carrelage à la CAPEB (Chambre artisanale des petites entreprises du bâtiment) de la Gironde, précise : « *ce qui change avec la HQE, c'est que la démarche est initiée et imposée par le maître d'ouvrage. Il choisit un certain nombre de cibles dans les quatorze qui définissent le concept de HQE, les pose comme objectifs à l'architecte qui a des obligations de résultats sur ces points* ». « *L'architecte est un acteur important de la démarche HQE, mais les entreprises du bâtiment sont aussi prêtes à s'engager. La HQE nécessite un **travail d'équipe** que l'on doit obligatoirement **mener en partenariat** avec un **conseiller environnemental**. Il a un rôle transversal sur l'ensemble des sujets du projet.* »

De plus, pour Antoine Moll, Patron de Sodichauf⁹, « *alors que les nouveaux matériaux diminuent la pénibilité du travail, les clients affichent des exigences d'esthétique et de confort qui contraignent les artisans à **augmenter le champ de leurs compétences**. Il faut moins de muscles pour pratiquer les métiers du bâtiment. En revanche, il vaut mieux être costaud côté cortex* ». [Par exemple] « *Les planchers chauffants - rafraîchissants, de plus en plus fréquents sont constitués de réseaux en PER¹⁰ faciles à poser. En revanche, il faut savoir au minimum établir un plan ou le lire. Ainsi, pour des grandes maisons ou des ensembles de logements, un **bureau d'études est absolument nécessaire** pour la conception des circuits* ».

Aussi, il semble pertinent d'impliquer également les maîtres d'œuvre dans le projet et de les inciter à travailler en étroite relation avec les artisans du BTP. « Pour réaliser la qualité environnementale d'un bâtiment et participer au développement durable du cadre bâti, il faut

⁹ In Sud Ouest Aquitaine éco, Octobre 2002, page 14.

¹⁰ Polyéthylène réticulé.

agir très en amont et à tous les instants. D'où la nécessité d'avoir recours au principe de management environnemental qui a pour objet de **stimuler la concertation entre tous les acteurs le plus tôt possible**, de s'assurer que les questions environnementales sont posées au bon moment aux bonnes personnes, d'adapter les solutions techniques aux spécificités de l'opération. » Se limiter strictement à l'accueil d'artisans sur le village, serait insuffisant pour favoriser l'émulation autour de la démarche HQE.

2.1.4 Les actions du projet

2.1.4.1 Promouvoir l'éco-construction

Un des moyens permettant de promouvoir l'éco-construction serait à terme de développer sur le village, un espace dédié à la promotion des matériaux et des procédés, sous forme de « **show-room** », ce lieu unique permettrait de faire le tour des solutions pour la maison, de l'élaboration à la construction.

Il pourrait être envisageable de **faire appel aux fournisseurs**, qui jusque là, apportent une formation aux artisans sur l'utilisation des nouveaux produits, pour animer de temps en temps cet espace. Un tel principe permettrait tout d'abord, de **présenter aux artisans les dernières innovations** relatives aux produits et aux process tout en offrant aux fournisseurs, la possibilité de prospector de nouveaux clients.

Cet espace pourrait également être ouvert à la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**, pour mener des sessions de formation sur site, ainsi qu'aux nombreuses **associations** qui militent pour le développement et la promotion des énergies renouvelables.¹¹

Lieu de sensibilisation à l'éco-construction et au développement des bio-énergies, les usagers trouveraient auprès des exposants : informations, conseils, idées, découvertes de nouveaux produits, procédés et artisans susceptibles de réaliser ou d'aménager leur maison.

Le village des artisans serait un lieu de développement et de promotion de la construction durable tant auprès du grand public que des collectivités locales.

L'excellence architecturale et l'amélioration de la qualité de vie devraient faire partie intégrante de la vision de la construction durable du village des artisans. Pour encourager les échanges d'idées et le **transfert d'innovations**, les manifestations autour de **l'éco-construction** pourraient être accompagnées d'expositions dont le suivi serait assuré par des publications.

Pour ce faire, l'excellence appelant l'excellence, une exigence de qualité doit guider en permanence le projet de développement local : qualité des productions des entreprises locales et des entreprises candidates à l'installation en tout premier lieu, mais aussi qualité

¹¹ Cf annexe 3 : revue de presse sur les outils mobiles de sensibilisation aux énergies propres. -La maison écologique- n°33/ juin –juillet 2006.

des ressources en main d'œuvre, de la formation, des manifestations, des documents de promotion, de l'immobilier d'entreprise, en second lieu.

Sur ce dernier point, l'architecture de la zone doit contribuer à faire de ce village d'artisans une véritable vitrine de la construction HQE.

2.1.4.2 Redorer l'image du BTP

Selon l'enquête réalisée par nos soins auprès des artisans locaux, la mauvaise image dont jouit l'ensemble des métiers du bâtiment, constitue la principale difficulté liée à l'embauche de personnel. Pierre Delfaud (maître de conférence à l'Université Montesquieu-Bordeaux IV) ajoute : « *Il faut convaincre les jeunes que le bâtiment peut de nouveau jouer un rôle d'ascenseur social. Mais on ne restaurera pas en un jour l'image d'une profession vers laquelle de nombreux jeunes s'orientaient par défaut sans pouvoir prétendre à d'autres types de métiers* ». ¹² Aussi, pour Antoine Moll, Patron de Sodichauf, « *la valorisation du travail manuel passe par une formation sérieuse et une mise en perspective d'une carrière dès l'apprentissage* ».

La démarche Haute Qualité Environnementale semble être en mesure de contribuer à la revalorisation de la représentation qu'ont les jeunes, des métiers du bâtiment. En effet, pour Jean Paul Diner, (président de l'Union carrelage à la CAPEB) : « *De l'enrichissement imposé des savoirs et des savoir-faire, on peut tirer la conclusion suivante : **l'élargissement des connaissances** nécessaires à la pratique de ces métiers débouchera naturellement sur leur revalorisation. **Revalorisation des salaires** d'abord et **revalorisation des métiers manuels** ensuite [...] ».*

Par ailleurs, la sensibilisation tant à l'éco-construction qu'aux métiers du bâtiment, doit être développée dès le plus jeune âge et dès les premiers choix d'orientation scolaire. Il pourrait être ainsi envisagé de développer un partenariat avec l'ensemble des établissements scolaires du territoire pour présenter les divers métiers et les formations proposées. En effet, « c'est bien souvent par défaut que les jeunes se tournent vers ces métiers » ¹³. Des sorties pédagogiques au sein du village, pourraient inciter les jeunes collégiens à réaliser leur stage en entreprise dans cette filière avec la mobilisation des acteurs comme la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment, les lycées professionnels, les écoles d'architectures, les Centres de Formations des Apprentis, etc.

2.1.4.3 Développer un partenariat public-privé « actif »

Pour atteindre les nombreux objectifs fixés, et ce à travers une approche transversale, le développement d'un partenariat public-privé est indispensable. En effet, le concept de « village des artisans de la construction durable » nécessite une excellente **coopération entre l'ensemble des artisans** présents mais aussi avec les diverses institutions (Conseil Général, Conseil Régional, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, FCMB, les diverses collectivités locales...).

¹² In Sud-Ouest Aquitaine éco octobre 2002.

¹³ Propos recueilli auprès d'un artisan ébéniste floiracais.

Le développement du partenariat public-privé dans les politiques territoriales a vocation à enrichir la production des projets locaux et la consultation élargie s'approche de la conception du développement durable.

Le décloisonnement, fondement du développement local, ainsi que la complémentarité entre les acteurs publics et privés semblent permettre une meilleure efficacité dans la prise de décision et dans l'action.

La constitution d'un réseau implique une **mobilisation des partenaires** d'horizons différents et nécessite donc de les convaincre de l'intérêt de se réunir au sein d'un réseau . cependant cette condition n'est pas suffisante.

Il y a certes les difficultés à convaincre certains partenaires de s'impliquer mais aussi la démobilisation au cours du temps, ces phénomènes sont liés à un manque ou une disparition de coordination générale et de management du dispositif. C'est la raison pour laquelle, un travail de fond est à entreprendre, notamment pour faire connaître le rôle des différentes institutions.

Un réseau n'est pas seulement le regroupement d'un panel d'acteurs très diversifié ; pour le valoriser et en dégager une valeur ajoutée, il est nécessaire de **développer des relations entre les partenaires**. Ceci implique un management de ces acteurs afin de les faire se réunir, se rencontrer, de les inciter à échanger des informations et à travailler collectivement.

Ainsi le fonctionnement d'un réseau nécessite la **mise en place d'une fonction de management et l'animation du partenariat** pour que le réseau ait une réalité et joue pleinement son rôle. C'est cette activité qui apporte la plus importante valeur ajoutée au réseau puisqu'elle lui permet de fonctionner et de bénéficier des retombées du système.

L'importance et la compétence des ressources humaines mobilisées pour l'animation du dispositif constitue sans nul doute la première source de valeur ajoutée du territoire, à contrario, son absence entraînerait la disparition progressive du réseau.

En outre, la gestion des ressources humaines doit poursuivre deux objectifs qui soient profitables aussi bien pour les agents permanents du réseau qu'à ceux des structures partenaires :

- créer une culture commune entre les partenaires afin de développer une version transversale et renforcer la capacité de chaque membre du partenariat à connaître les missions et les pratiques des autres structures présentes,
- faire de la structure porteuse du réseau, un lieu de formation de tous les partenaires présents de développement de la polyvalence.

Ainsi, l'association Hauts-de-Garonne-Développement pourrait être chargée d'assurer l'animation du réseau compte tenu des nombreuses actions de développement économique qu'elle mène sur le territoire et des relations privilégiés qu'elle entretient avec les entreprises locales et les collectivités.

2.1.4.4 Développer le volet « formation continue »

Continuer à développer l'offre de formation, utiliser la proximité du CIF¹⁴ et de la FCMB¹⁵ semble incontournable. Par ailleurs, la **plate forme de consultants** nouvellement créée par l'association Hauts-de-Garonne-Développement, propose des sessions de formations et d'informations sur différents thèmes. Il pourrait dès lors être envisagé d'enrichir les **animations** pour répondre aux attentes nouvelles des chefs d'entreprises.

¹⁴ Centre d'Innovation et de Formation.

¹⁵ Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment.

Offrir de nouvelles offres de formations orientées vers les nouvelles technologies participerait au développement de **l'innovation** dans les entreprises présentes sur le village.

Par ailleurs, la réalisation d'un **groupement d'employeurs d'insertion par la qualification** (GEIQ) pourrait être envisagée.

Cette association à but économique aurait pour objectif de mettre à disposition de ses adhérents, des jeunes sans qualification, des demandeurs d'emploi longue durée ou des Rmistés, dans le but de leur apporter une qualification par l'apprentissage en entreprise.

Cette expérience est menée sur le Libournais. Le GEIQ du Libournais est composé d'une quarantaine d'adhérents et fait figure de référence en la matière au niveau local. Notons que la FCMB entretient des relations de travail avec ce dernier ; il pourrait donc être intéressant de tirer profit des expériences réussies dans le domaine.

2.1.4.5 Mutualiser certains services

Le site de **restauration**, principale attente des artisans, pourrait trouver satisfaction après concertation et subventionnement du restaurant du Centre d'Innovation et de Formation situé en face du village.

En tout état de cause, un tel concept ne pourra voir effectivement le jour qu'après installation définitive des artisans, c'est du moins ce qui ressort de l'expérience des villages d'artisans existants.

Si 40% des artisans locaux expriment, le souhait d'une mise en place d'une **crèche**, sur le village, **l'ampleur** et surtout la taille du projet (entre 2,6 et 3 hectares) ne permet toutefois pas de légitimer une telle opération.

Enfin, fidèle au concept de village d'artisans, une mutualisation de services pourrait également être **source de cohésion** inter artisans et à l'origine de nouvelles relations de travail. L'aménagement d'un bâtiment destiné aux activités de **secrétariat, d'accueil**, avec éventuellement l'aménagement de salles de réunions, de show room, etc, pourrait être envisagé.

2.1.4.6 Doter le village d'une qualité architecturale certaine

Le choix d'un local adapté est important, car il est souvent le reflet de l'image de l'entreprise. La création des locaux des artisans, pour être en adéquation avec les attentes de chacun et en cohérence avec l'activité exercée pourrait bénéficier de l'appui de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat pour réaliser le cahier des charges à destination du promoteur constructeur, gage d'une cohérence architecturale sur l'ensemble du village.

L'architecture et l'intégration environnementale de la zone doit participer, à **rendre plus identifiable** la thématique de la construction durable, mais aussi servir d'exemple tant aux artisans occupant les locaux qu'aux visiteurs se rendant sur la zone.

Gilles Lacape, président de la commission environnement à la Fédération Française du Bâtiment Aquitaine, rappelle « [qu'] *il est nécessaire d'apporter la démonstration que la méthode débouche sur des résultats concrets en terme de confort, d'exploitation, de satisfaction des utilisateurs, d'économies à long terme* ». C'est pourquoi, afin de ne pas donner raison au vieil adage qui énonce que « le cordonnier est bien souvent le plus mal chaussé », l'architecture du village se doit d'être exemplaire pour être l'ambassadrice de la construction durable et ainsi la **vitrine** du projet.

Un plan d'aménagement et une architecture étudiés pour une meilleure **intégration** dans le site s'avèrent indispensables, le village des artisans, s'inscrivant par ailleurs dans un projet global d'aménagement concerté conçu sous la forme de « ville verte ».

L'élaboration du village se faisant sous l'égide de la norme HQE, « *deux choses sont à prendre en considération [pour Gilles Lacape]: la période de déroulement du chantier qui doit entraîner **le moins possible de nuisances** (bruits, odeurs et poussières, gêne des riverains, respect de l'environnement, etc.), assurer une certaine **qualité de vie des professionnels** sur ce chantier et, dans un deuxième temps, **l'aspect économique** sur la durée de vie du bâtiment, incluant sa destruction éventuelle* ».

Joël Maurice, du cabinet Bouey Digneaux Maurice et associés, à Bordeaux, précise : « La HQE nécessite un **travail d'équipe** que l'on doit obligatoirement mener en partenariat avec un **conseiller environnemental**. Il a un **rôle transversal** sur l'ensemble des sujets du projet. [...] l'architecte amène ses idées, ses solutions, mais elles sont évaluées, comparées et validées ou pas, par le conseiller environnemental ».¹⁶

2.2 Quatre scénarii qui mettent en perspective le projet à moyen terme

Le concept du village des artisans défini, il convient maintenant, de mettre l'accent sur l'importance des choix politiques et des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les résultats escomptés.

Pour permettre de mieux comprendre les incidences de chaque choix, quatre scénarii, mettant l'accent sur divers paramètres ont été élaborés :

- Scénario 1 : un village d'artisans répondant aux attentes des entreprises locales ;
- Scénario 2 : « le village du bâtiment » ;
- Scénario 3 : le village "incubateur" d'artisans Haute Qualité Environnementale ;
- Scénario 4 : le village du BTP sensibilisé à la Haute Qualité Environnementale.

Notons, que le quatrième scénario, synthèse des scénarii deux et trois, tente de concilier : attente des artisans, amélioration de l'image des métiers du bâtiment, sensibilisation au développement de la construction durable, création d'emplois et meilleure cohésion entre les artisans locaux soucieux de s'orienter vers de nouveaux marchés.

En conséquence, seul ce dernier sera décliné sous forme de fiction rédigée.

¹⁶ In Sud-Ouest Aquitaine Eco, octobre 2002, page 64.

Scénario 1 : un village d'artisans répondant aux attentes des entreprises locales

Les types d'activités

- Toutes les entreprises artisanales sont les bienvenues,
- Seule condition : immatriculation à la Chambre des Métiers
- Une réponse particulière pour les entreprises sortant des pépinières locales et des hôtels d'entreprises

Type d'occupation des locaux

- Une prédominance de vente des locaux aux entreprises désireuses d'accéder à la propriété
- Des opérations de location avec option d'achat développées de façon à aider le développement des entreprises locales
- 10% des locaux destinés à la location pour aider les jeunes entreprises en développement

Les services mutualisés

- Un lieu de restauration
- Une crèche sur la zone d'activité
- Un service de gardiennage des locaux

Les opportunités / menaces

Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none">• Bon remplissage du village• Rentabilité de l'opération• Des conditions de travail agréables du fait de la haute qualité environnementale du village• Une gestion par un promoteur réduisant les contraintes et l'implication des collectivités	<ul style="list-style-type: none">• Le village devient une simple Zone Artisanale sans réelle thématique• Le faible turn-over ne facilite pas le développement des entreprises (peu de nouvelles relations interentreprises)• Le village n'est pas identifié par le public Des entreprises peu regardantes sur l'aspect esthétique de la zone (stockages sur la parcelle...)

Scénario 2 : « le village du bâtiment »

Les types d'activités

- Des artisans du BTP aux métiers diversifiés et complémentaires
- Des entreprises de services du BTP : métreurs, architectes, économistes de la construction, ...
- Des paysagistes...
- Développement d'un panel d'activités liées au bâtiment

Type d'occupation des locaux

- Tous types
 - achat
 - un peu de location

Les services mutualisés

- un comité d'entreprises
- une crèche
- un restaurant de zone (pouvant être mutualisé avec celui du CIF pour créer des synergies)
- des activités de secrétariat et d'accueil
- un show-room

Les opportunités / menaces

Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none">• Des relations interentreprises bien développées• Des synergies et des complémentarités entre les entreprises• Développement d'une offre de formation et de sessions d'information en relation avec la Fédération Compagnonique des Métiers du Bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• Un vieillissement du concept car un très faible turn-over (peu de location)• Des entreprises peu innovantes car peu sont portées sur de nouveaux marchés porteurs (HQE...)• Effet de déplacement des activités vers la ZRU

Scénario 3 : le village "incubateur" d'artisans Haute Qualité Environnementale

Les types d'activités

- Les entreprises du BTP existantes, travaillant sur des matériaux traditionnels et désireuses de se lancer sur la voie de la haute qualité environnementale (une attention particulière sera accordée aux entreprises de la pépinière)
- Une, voire deux entreprises maximum, du même métier
- Des entreprises qui s'engagent à suivre des formations spécifiques dans des centres de formation spécialisés : à la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment ou à la Chambre des Métiers
- Un panel d'acteurs du tertiaire au service du bâtiment avec une très forte sensibilité pour la construction durable (des architectes, des ingénieurs et des économistes de la construction...)

Type d'occupation des locaux

- Location exclusivement pour faciliter le transfert de technologie et servir de « tremplin » à l'éco-construction
- Des baux de 5 à 6 ans renouvelables une fois au maximum

Les services mutualisés

- Restauration sur le site du CIF pour inciter les entreprises à développer des relations avec la pépinière et la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment
- Un show-room (où les artisans et les fournisseurs peuvent présenter leurs produits et leurs particularités)
- Une salle de réunion mutualisée avec la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment pour assister aux diverses présentations de la Chambre des métiers (envisageable dans les locaux de la FCMB)
- Un accueil secrétariat pour faciliter le rapprochement des entreprises

Les opportunités / menaces

Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none">• Le village devient une vitrine de l'éco-construction• Les entreprises du BTP deviennent plus réactives• Animations et promotion de la construction durable, à destination des particuliers• Echange avec les établissements scolaires (visites, sensibilisation aux métiers et au développement durable)• Image redorée du secteur du bâtiment• Bonne entente des entreprises (entraide, développement d'un réseau structuré...)• Une zone d'influence plus large, où d'autres artisans du bâtiment pourraient assister (de façon ponctuelle) à des sessions d'information et de formation• Des interactions développées avec les écoles d'ingénieurs, d'architecture...	<ul style="list-style-type: none">• Des difficultés de remplissage de la zone car besoin lourd de gestion• Mauvaise visibilité du concept par les artisans qui le trouvent trop contraignant• « Mauvais » choix des candidats par le comité d'agrément (la rentabilité économique prenant le pas sur la philosophie du concept)

Scénario 4 : le village du BTP sensibilisé à la Haute Qualité Environnementale

Les types d'activités

- Les entreprises du BTP existantes, travaillant sur des matériaux traditionnels et désireuses de se lancer sur la voie de la haute qualité environnementale (une attention particulière sera accordée aux entreprises de la pépinière et des hôtels d'entreprises)
- Des entreprises qui sont sensibilisées à la HQE via différentes sessions d'information et de formation (la logique d'offre soutiendrait le concept)
- Un panel d'acteurs du tertiaire au service du bâtiment avec une très forte sensibilité pour la construction durable (architectes, ingénieurs et économistes de la construction...)

Type d'occupation des locaux

- Achat sur une partie du village (+/- 50%)
- Location pour servir de « tremplin » à l'éco-construction pour les TPE artisanales, avec un système de baux renouvelables

Les services mutualisés

- Restauration sur le site du CIF favorisant la rencontre et le développement des relations avec la pépinière et la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment
- Un show-room où les artisans et les fournisseurs peuvent présenter leurs produits et leurs particularités
- Une salle de réunion mutualisée avec la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment pour assister aux diverses présentations de la Chambre des métiers (envisageable dans les locaux de la FCMB)
- Un centre d'affaires pour accueillir des entreprises tertiaires liées au BTP (architectes, cabinets d'études...)
- Une animation dynamique du village

Les opportunités / menaces

Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none">• Le village devient une vitrine du BTP orienté vers l'éco-construction• les entreprises du BTP deviennent plus réactives• Développement d'échanges interentreprises et apparition d'un réseau structuré• Animations et promotion de la construction durable, à destination des particuliers et des élus (pour les inciter à développer de nouveaux critères dans leurs appels d'offre)• Echange avec les établissements scolaires (visites, sensibilisation aux métiers et au développement durable)• Image redorée du secteur du bâtiment•• Une zone d'influence plus large, où tous les artisans du bâtiment pourront assister, de façon ponctuelle à des sessions d'information et de formation• Des interactions développées avec les écoles d'ingénieurs, d'architecture...	<ul style="list-style-type: none">• Des difficultés de remplissage de la partie locative, notamment lors des renouvellements de baux• Le concept vieilli car les entreprises qui ont acheté les locaux ne s'impliquent pas dans le processus d'innovation et de veille technologique• Le concept du village orienté vers l'éco-construction « ne prend pas », et les artisans installés ne s'impliquent pas autant qu'espéré• Les entreprises installées depuis longtemps (via l'achat de locaux) et qui maîtrisent une technique spécialisée de la HQE empêchent certaines TPE de s'orienter sur ces marchés.

2.3 Et six ans après...

Sud-Ouest
Lundi 4 juin 2012.

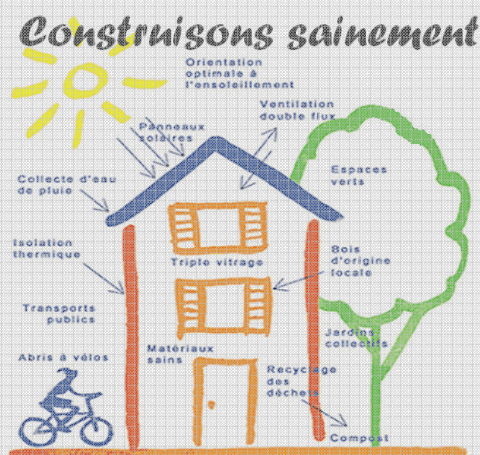
Pour la troisième année consécutive, le « village des artisans de la construction durable » de Floirac ouvre ses portes.

Comment vivre mieux ? Question récurrente en début de ce troisième millénaire. A l'heure où notre planète et notre santé sont menacées par les diverses pollutions produites par l'activité humaine (émission de gaz à effet de serre, marées noires...), se déroule pour la troisième édition, la « semaine du développement durable » sur le village des artisans de Floirac.

Cette manifestation, ayant vocation à sensibiliser le plus large public, remporte l'adhésion de visiteurs de plus en plus nombreux.

d'avoir une attitude responsable dans leur relation aux problèmes d'environnement, déchets, gaspillage, effet de serre,... ; sensibiliser le grand public, à la construction durable et plus particulièrement à l'éco-construction.

M. Blouin¹⁷ nous explique que « la banalisation et la socialisation des techniques de l'éco-construction ne peuvent qu'amener les consommateurs à réorienter leurs choix vers les matériaux et les procédés naturels, c'est à dire à revenir, par choix raisonné vers des productions locales, les bois de scierie, la chaux naturelle, les terres cuites traditionnelles... et donc vers les entreprises et le tissu artisanal local. [...] Il est important pour notre territoire, de saisir cette opportunité économique, d'être partie prenante d'un nouveau marché maintenant reconnu et en même temps, d'affirmer sa vocation environnementale et son attachement à la notion d'éco-citoyenneté. D'autant plus que l'Aquitaine est une région qui "réhabilite" beaucoup, dans un esprit de qualité, avec une sensibilité croissante aux éco-procédés. »



L'objectif de cette manifestation est double : permettre aux habitants de l'agglomération bordelaise, et plus particulièrement aux enfants et adolescents, d'accéder par des ateliers, aux connaissances qui leur permettront

¹⁷ Directeur de l'association Hauts-de-Garonne-Développement, à l'origine du Village des artisans de la construction durable.

Le village des artisans de la construction durable, qui accueille aujourd'hui onze entreprises de la construction, est un lieu de plein exercice de la citoyenneté, à la fois formateur et ludique. La finalité des formations, portées essentiellement par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment, est de créer, sur le territoire de la richesse humaine. Elles contribuent fortement à la recréation du lien social, tout en favorisant une dynamique de l'offre locale, particulièrement dans les domaines de la transformation (filières bois, terre, pierre) et de l'artisanat (bâtiment).

M. Lavie en charge de l'animation du village, nous confie volontiers qu'au départ, certaines incertitudes menaçaient le projet. « Nous avons fait le choix d'accueillir un large panel d'entreprises de la construction -de la maçonnerie générale au cabinet d'architecte en passant par les bureaux d'études- afin de structurer une offre de services sur le territoire, en s'appuyant sur un partenariat durable entre les entreprises et les centres de formation. Aucune de ces entreprises n'était exclusivement orientée vers l'éco-construction, et nous craignons que la sensibilisation seule ne suffise à ancrer le concept. Aujourd'hui, les professionnels parviennent à maîtriser les divers matériaux et procédés et deviennent de véritables ambassadeurs de l'éco-construction.

En outre, les multiples opérations d'information et de sensibilisation en direction des établissements scolaires et universitaires, des particuliers et des élus locaux sur les bienfaits économiques, sociaux et environnementaux de l'éco-

construction, ont fait émerger une véritable demande qui pérennise le concept même du village. Aujourd'hui, bon nombre de chefs d'entreprises locaux est désireux de se lancer sur ce créneau, vecteur d'améliorations économiques et environnementales durables.

Enfin et surtout, cette expérience montre que lorsque des acteurs économiques publics et privés s'organisent, en réseau, afin de renforcer leurs ressources et faciliter l'accès à des ressources spécifiques, ils installent sur leur territoire une dynamique collective productive et innovatrice. »

Notez, l'espace show-room nouvellement créé, accueille une exposition permanente de matériaux pour un habitat sain. Cette exposition présente un ensemble de matériaux et produits écologiques utilisables en construction saine :

- un ensemble de murs témoins illustrant les différents choix possibles pour le gros-œuvre,
- des nouveaux éléments de murs isolés, illustrant des systèmes d'isolation écologique,
- tous les isolants utilisables en éco-construction...

Une fois de plus, le village des artisans de la construction durable, fait parler de lui et ne manque pas de susciter un engouement toujours grandissant tant de la part du public que des professionnels...

E.L

Conclusion

Situé en partie en Zone Franche Urbaine, le territoire des Hauts-de-Garonne a su profiter des avantages de la politique de zonage, lui permettant de redynamiser son tissu économique et social.

Depuis 1997, date de mise en place du dispositif zone franche, le nombre d'entreprises a été multiplié, sur ce secteur, par 2.5 et celui des salariés par trois.

Forte de ces résultats, la Communauté Urbaine de Bordeaux, en partenariat avec les communes concernées et Hauts de Garonne Développement, n'ont de cesse de développer des projets qui participent pleinement à l'essor urbain, économique et social de la métropole.

Le territoire des Hauts-de-Garonne devient un lieu de développement à part entière, intégré à l'ensemble de l'agglomération et organisé autour de ses centralités secondaires et de ses zones ayant vocation à accueillir le développement économique.

Aussi, né d'une volonté politique forte, l'aménagement de la ZAC des Quais de Floirac est un projet de développement majeur, ayant vocation à participer à la requalification de l'ensemble de la Rive Droite. Ce projet doit être considéré comme un des pôles d'aménagement urbain permettant de conforter la dynamique urbaine globale de l'agglomération.

L'approche transversale du développement économique à travers la création d'un village d'artisans de la construction durable, sur une partie de la ZAC, aura un impact fort sur l'économie du territoire. Résolument tourné vers l'avenir, et l'anticipation de nouveaux marchés, ce concept, en étroite relation avec la formation et l'insertion par l'économique, prend appui sur le potentiel d'activités existant dans la ZFU et la ZRU.

Ce projet, à vocation structurante, a donc pour ambition de concilier, dans le cadre d'une démarche qualité, l'amélioration de la qualité de vie, l'attractivité économique, le modernisme et la volonté d'entreprendre.

C'est en s'appuyant sur les facteurs clés de succès des initiatives de développement économique territoriales, tels que les Systèmes productifs locaux et les pôles de compétitivité, que le projet du village des artisans, a vu le jour.

N'ayant ni la même ampleur ni la prétention de ces initiatives, le village des artisans réunit néanmoins tous les éléments pour satisfaire une part des exigences locales en contribuant à l'amélioration de l'emploi et de la filière de la construction.

En orientant le village vers la thématique de l'éco-construction, l'image de la filière du BTP sera revalorisée tout en permettant de sensibiliser les collectivités locales et un public plus large, aux notions de développement durable.

Le projet de village des artisans s'inscrit dans un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social en établissant un cercle vertueux entre ces trois sphères.

Si aujourd'hui la démarche est enclenchée en posant un diagnostic et des pistes d'actions, il convient cependant de construire des partenariats, d'inventer des nouvelles coordinations. Que ce soit pour concevoir la stratégie, participer à sa mise en œuvre ou évaluer les progrès accomplis, il est important pour l'autorité publique d'associer ceux qui donnent vie au territoire par leurs actions.

C'est en associant notamment les entreprises du bâtiment à la démarche, en les rendant acteurs du projet et porteurs d'initiatives, que ce projet aura le plus de chance d'aboutir. Pouvoirs publics et secteur privé doivent s'entendre sur le projet, propre à

enclencher des dynamiques de développement. En effet, les dynamiques ne naissent pas spontanément et sont le résultat d'un sentiment d'appartenance à l'espace socio-économique. C'est le niveau de coopération des individus qui déterminera pour une large part les performances locales.

Le village des artisans doit reposer sur des principes de solidarité et de coopération. Il doit être la traduction de formes de coopérations renforcées, nécessitant une meilleure organisation territoriale et une synergie plus forte des petites et moyennes entreprises.

Par ailleurs, la mutualisation des savoirs-faire et la veille technologique relatives à l'innovation dans les divers matériaux et procédés de fabrication liés à l'éco-construction, devront contribuer à renforcer la cohésion sociale au sein du village, et se traduire à moyen terme, par un accroissement des gains de compétitivité des entreprises locales.

Bibliographie

Documents

- Datar, 2002, "Les systèmes productifs locaux" -, La Documentation française, Paris.
- ADEME, Avril 2002, « Qualité environnementale des bâtiments, manuel à l'usage de la maîtrise d'ouvrage et des acteurs du bâtiment ».

Etudes

- Ministère délégué à la Ville, Juillet 2001, "Bilan des zones franches urbaines", Rapport au Parlement.
- INSEE, octobre 2002, « La ZFU des Hauts-de-Garonne-Bastide, cinq ans après », Les quatre pages INSEE Aquitaine, n°111.
- CARAYON Bernard, (2003), Intelligence économique, compétitivité et cohésion sociale, rapport au premier ministre, Paris, La documentation française.
- Bernard R. Jayet H. et Rajaonarison D., 1999, « L'environnement souhaité par les entreprises », Economie et statistique, n°326-327.
- Jauffrit M., 2004, « Stratégie de territorialisation versus stratégie de localisation », Cahier de Recherche n°2.
- Utopies, 2005, « La construction durable : une stratégie d'entreprises », initiative Entreprises et construction durable.
- Insergueix C., 2005, « L'éco-construction, une pratique exemplaire au service de l'emploi et de l'environnement », ARENE.
- Insergueix C., Sellier D., Bailly E., 2005, « Vers un réseau d'entreprises artisanales du bâtiment dans le XX^e arrondissement », ARENE.

Sites Internet

- <http://www.ladocumentationfrancaise.fr>
- <http://www.competitivite.gouv.fr/>
- <http://cdif-universite.over-blog.com/>
- <http://www.areneidf.org/>
- www.constructiondurable.com

Table des matières

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
LE « VILLAGE D'ARTISANS » : UNE OPERATION STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TERRITORIAL.....	5
1 LE CONTEXTE LOCAL.....	7
1.1 LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES QUAIS	7
1.2 LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	8
1.2.1 <i>La situation des entreprises artisanales sur le territoire</i>	8
1.2.2 <i>L'immobilier d'entreprises sur l'agglomération bordelaise</i>	10
1.3 LES ATTENTES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LES ARTISANS INTERROGES	11
1.3.1 <i>Présentation de la méthodologie appliquée</i>	11
1.3.2 <i>Les résultats et l'analyse</i>	13
1.3.2.1 Situation actuelle des entreprises enquêtées	13
1.3.2.2 Les attentes vis-à-vis du Village des artisans.....	15
1.3.2.3 Relations interentreprises.....	16
1.3.2.4 Perspectives et difficultés d'embauche.....	18
1.3.3 <i>L'éco-construction : un marché en plein essor</i>	21
2 LE « VILLAGE DES ARTISANS » ENTRE ZONE ARTISANALE SPECIALISEE ET POLE DE COMPETITIVITE.....	24
2.1 DEFINITION ET PHILOSOPHIE DU PROJET	24
2.1.1 <i>La thématique</i>	24
2.1.2 <i>Les enjeux du projet</i>	24
2.1.3 <i>Les entreprises ciblées</i>	25
2.1.4 <i>Les actions du projet</i>	27
2.1.4.1 Promouvoir l'éco-construction	27
2.1.4.2 Redorer l'image du BTP	28
2.1.4.3 Développer un partenariat public-privé « actif »	28
2.1.4.4 Développer le volet « formation continue »	29
2.1.4.5 Mutualiser certains services	30
2.1.4.6 Doter le village d'une qualité architecturale certaine	30
2.2 QUATRE SCENARII QUI METTENT EN PERSPECTIVE LE PROJET A MOYEN TERME	31
Scénario 1 : un village d'artisans répondant aux attentes des entreprises locales	32
Scénario 2 : « le village du bâtiment »	33
Scénario 3 : le village "incubateur" d'artisans Haute Qualité Environnementale	34
Scénario 4 : le village du BTP sensibilisé à la Haute Qualité Environnementale ...	35
2.3 ET SIX ANS APRES.....	36
CONCLUSION	38
BIBLIOGRAPHIE	40
DOCUMENTS	40
ETUDES	40
SITES INTERNET	40
TABLE DES MATIERES.....	41