

Sommaire

Introduction

Problématique de l'étude	1
--------------------------------	---

1

L'usine dans la ville

Dimensions et causes du phénomène	8
1) Les caractéristiques du patrimoine industriel roubaisien	8-10
L'importance du patrimoine industriel à Roubaix	8
L'appareil industriel de Roubaix	8
L'insertion des terrains et bâtiments industriels dans le tissu urbain de Roubaix	9
Une relation industrie-habitat marquée par l'histoire du développement	9
2) L'évolution récente de l'appareil industriel de Roubaix	10-14
Transformation de l'occupation industrielle	10
Les causes économiques fondamentales de ces transformations	10
Les motifs de la sous-occupation des bâtiments	12
Le marché de l'immobilier industriel ancien	13
3) Les perspectives de la réindustrialisation	14-16
Le marché actuel pour une réoccupation industrielle	14
Une donnée particulière : la taxe professionnelle	15
Les contraintes du Plan d'Occupation des Sols et des actions d'aménagement urbain	16

2

Les problèmes administratifs et financiers

Le montage des opérations de réutilisation des bâtiments industriels	17
1) Les aspects réglementaires	17-21
La réglementation de l'urbanisme : P.O.S., P.L.D., Z.I.F.	17
La législation sur les nuisances	17
2) Le montage des opérations et leur financement	21-33
La concurrence avec les zones industrielles	21
Les conditions en centre ville : l'intérêt de la restauration immobilière	22
Les montages et les financements existants	23
Evaluation financière comparée des conditions d'intervention	33
3) Les problèmes et les coûts de gestion	33

3

Le marché de l'immobilier industriel ancien

Analyse de la demande et typologie de l'offre	36
1) Les besoins des entreprises dans le cas d'une réoccupation industrielle	36-43
Approche technique et commerciale	36
Composition de l'espace industriel	36
Caractéristiques physiques des bâtiments	37
Relations avec le milieu environnant	39
Synthèse et conclusion	40
2) La typologie des terrains et bâtiments industriels existants	44-50
Critères relatifs aux bâtiments et terrains industriels	44
Critères relatifs à l'ilot et au quartier	47
La caractéristique urbaine	49
3) Présentation des 4 ilots-test	51-65

4

Scénario de réutilisation des 4 ilots-test

Etude technique, devis estimatif et montage financier	66
1) Ilot rue de Crouy	67-76
2) Ilot rue de Favreuil	77-86
3) Ilot rue d'Alger	87-98
4) Ilot rue de Cohem	99-107
Conclusion	108-111

Sommaire du volume d'annexe
Disponible sur demande au Service Technique de l'Urbanisme (S.T.U.)

- 1) Données statistiques sur l'industrie roubaisienne
- 2) Méthode de l'enquête auprès des industriels
- 3) Etude technique des 18 ilots industriels
- 4) Aides financières pour la réutilisation des bâtiments et terrains industriels
- 5) Dispositions du POS relatives aux bâtiments et terrains industriels
- 6) Aptitudes des secteurs d'activités à l'implantation de terrains industriels