

ÉCONOMIE

Foncier économique

La logistique dans les ZAE

WORKSHOP IAUR

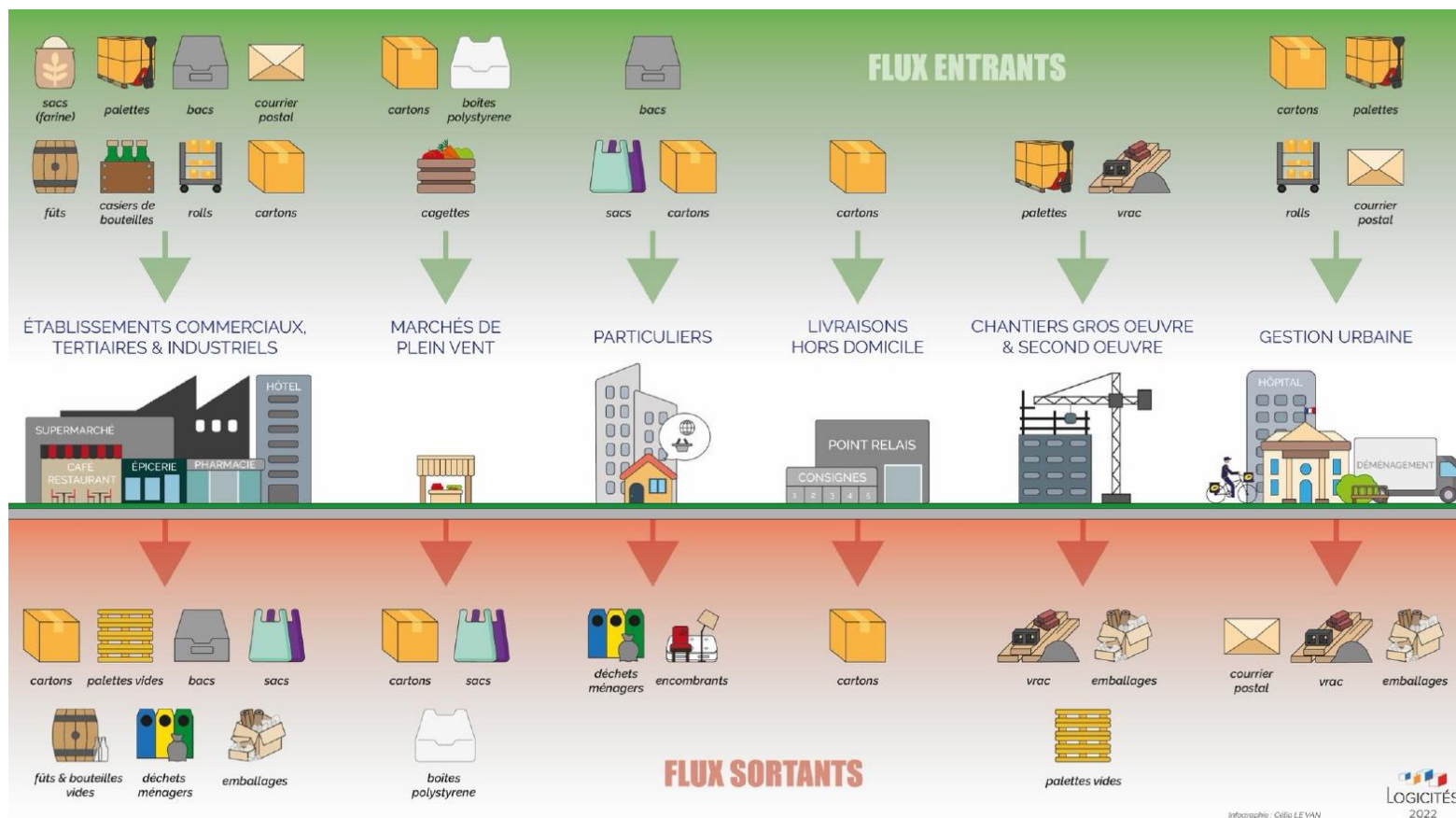
Rennes

10 février 2026



La chaîne logistique

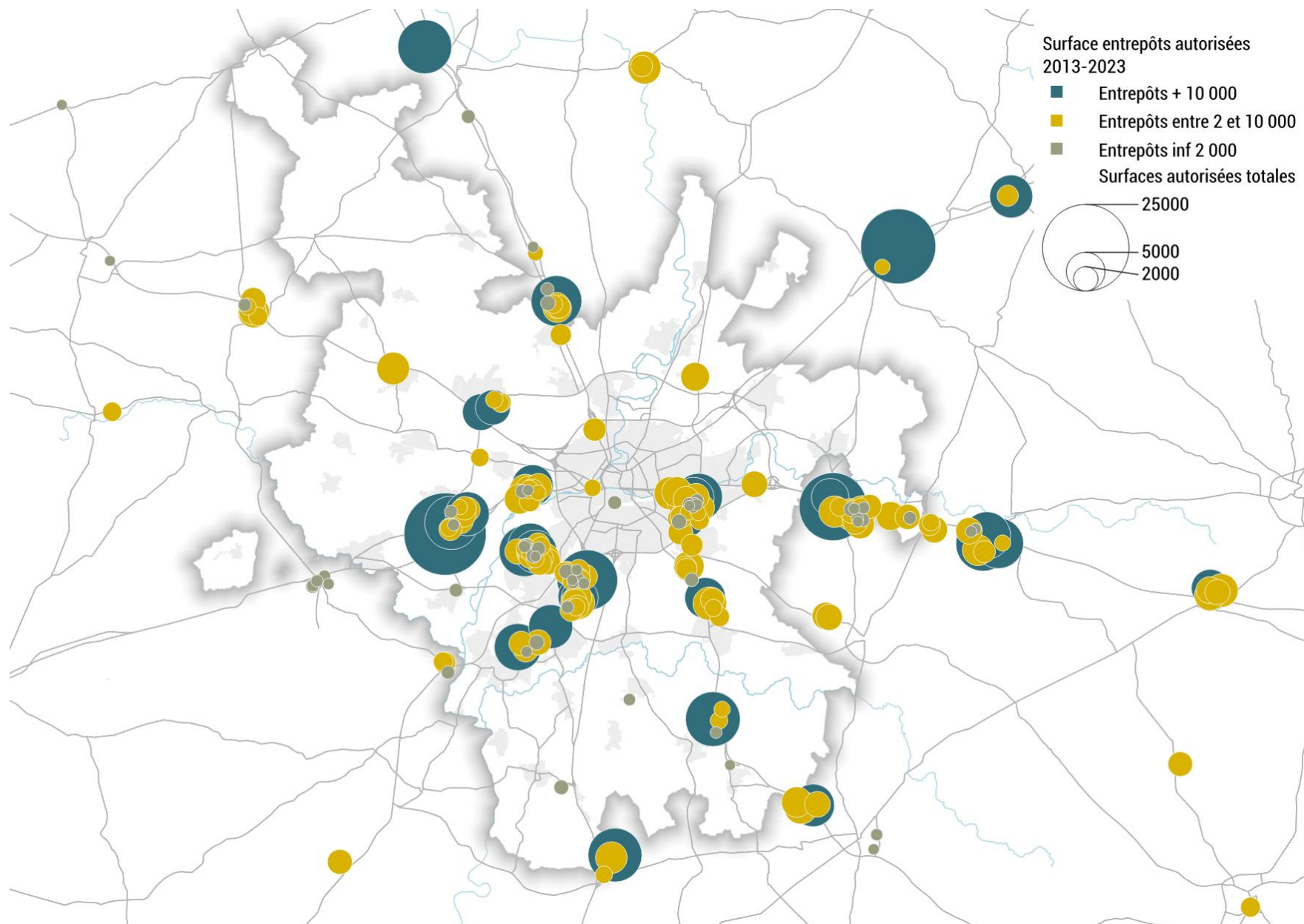
Pour la desserte de la ville : des filières correspondant aux flux entrants et sortants



- La logistique urbaine correspond à de multiples filières et acteurs qui interviennent sur les flux entrants (les flux d'approvisionnement du territoire) et les flux sortants (qui sortent du territoire).
- S'y ajoutent des flux de transit qui circulent à travers le territoire sans s'y arrêter.

Source : Logicités

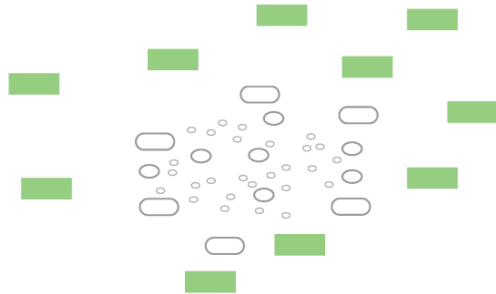
Les implantations d'entrepôts à Rennes Métropole



La chaîne logistique, une organisation en réseau des entrepôts

1 PORTE D'ENTRÉE DE L'AGGLOMERATION

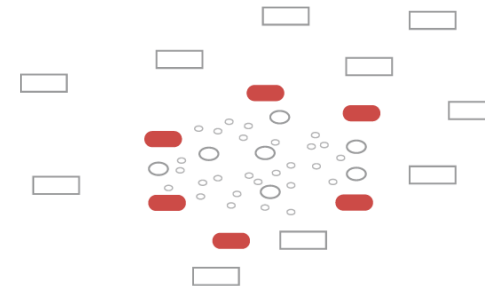
20 ha - 10 000 m²



Format immobilier d'interface entre les flux nationaux-/internationaux et les flux de distribution en milieu urbain dense. **Horizontalité** de l'occupation du sol

2 PLATEFORME URBAINE DE DISTRIBUTION

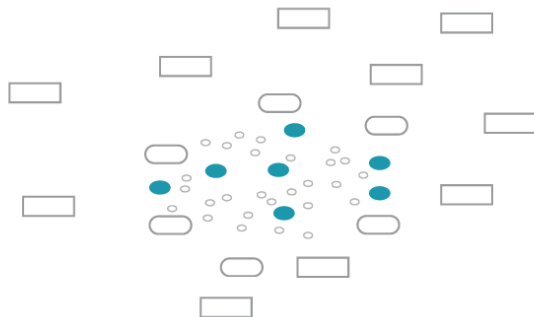
5 000 - 15 000 m²



Format immobilier basé sur la **verticalité** des activités permettant la massification multimodale ou simplement routière.

3 ESPACE URBAIN DE DISTRIBUTION

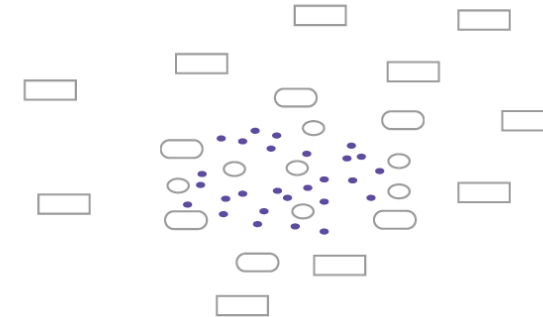
300m² - 3000 m²



Format immobilier support des activités de **distribution capillaire** dans les centres-villes. **Incrustation** dans un bâtiment ou sous sol existant

4 ESPACE URBAIN DE LIVRAISON

... - quelques m²



Format support des activités de livraisons et enlèvements : **Instrument** pour la **distribution finale**. Aire de livraison, consigne, point-relai, bureau de ville, conciergerie, boîte aux lettres...

La chaîne logistique, les formes bâties

L'immeuble indépendant

- Produit immobilier bien connu et standardisé (loyers, normes etc...), clients possibles bien identifiés (groupes de transports, chargeurs-distributeurs, e-commerce...).
- Mauvaise image.
- Mauvaise utilisation du terrain, CES faible. Environ 0,15 à 0,40 maximum
- Une tendance forte à l'éloignement de l'agglomération et des zones historiques de Rennes, 20 à 35 km de la rocade
- Implantation théorique idéale : construit sur un niveau et en périphérie, proche axes pénétrants et rocade.



XPO logistics : 3 hectares de terrain, 5000 m² de bâti. CES de 0,15 et 85 emplois.



Le Roy logistique : 7,5 hectares de terrain, 25 000 m² de bâti. CES de 0,34 et 200 emplois.

Sources : orthophoto IGN, fichiers fonciers, AUDIAR

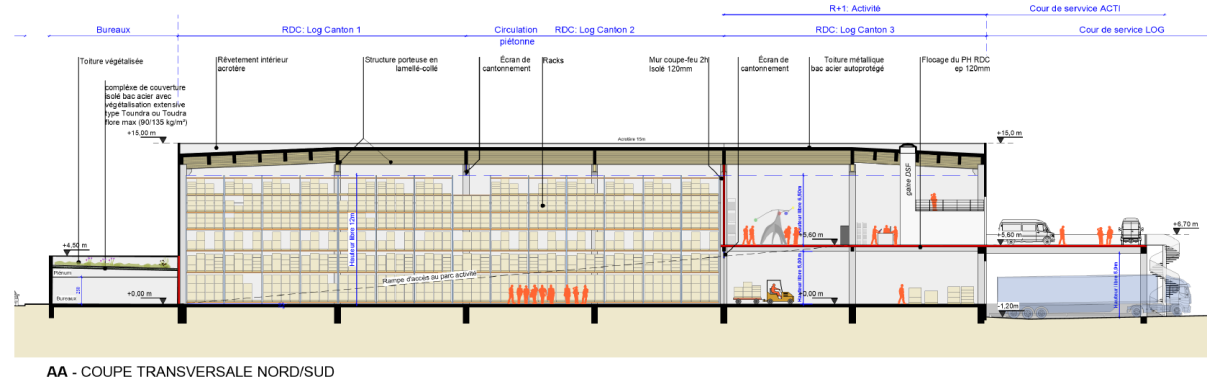
La chaîne logistique, les formes bâties

Hôtel logistique 100 % logistique

- Peu de problème de cohabitation car homogénéité d'activités.
- Clients identifiés
- Loyers assez élevés.
- CES assez élevé, répond bien aux objectifs de réduction consommation foncière.
- Gérer les poteaux et luminosité
- Procédures réglementaires complexes (étages et règles incendie).
- Coûts constructifs élevés, rentable sur des fonciers chers.
- Intégration urbaine, projet assez impactant.
- Produit encore peu présent en France, amené à se développer dans les grandes agglomérations, en projet à Rennes.
- Implantation théorique idéale : foncier exceptionnel, proche de l'agglomération et rocade, facile d'accès PL.



Projet immobilier logistique sur 2 étages : 3 hectares de terrain, surface plancher 14 000 m². CES de 41 %



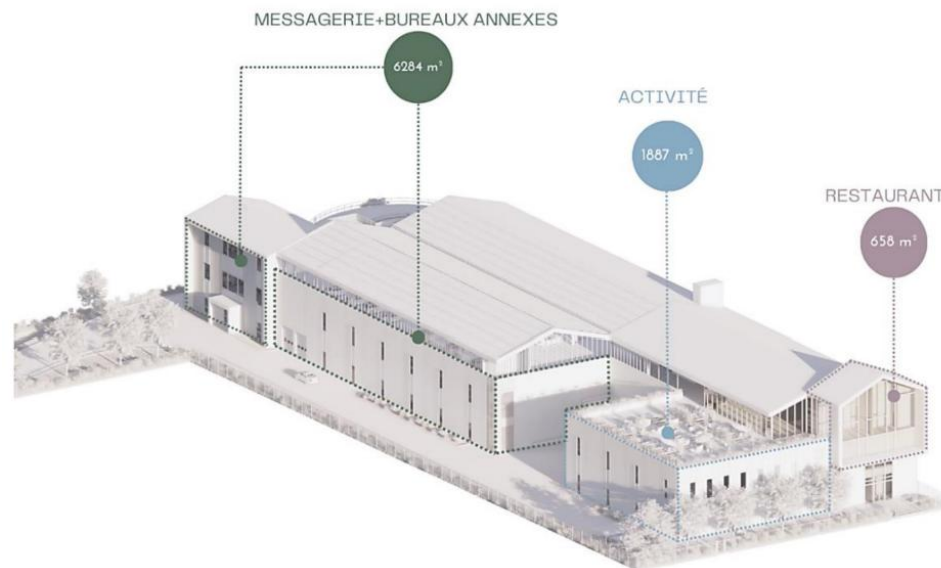
AA - COUPE TRANSVERSALE NORD/SUD

Sources : Soho architectures

La chaîne logistique, les formes bâties

Hôtel logistique mixité des activités

- Loyers élevés.
- CES assez élevé, répond bien aux objectifs de réduction consommation foncière.
- Valorisant en termes d'image.
- Favorise l'acceptation de la logistique dans l'espace urbain.
- Complexité cohabitation logistiques autres usages (notamment tertiaire et habitat).
- Procédures réglementaires complexes (étages et règles incendie) et plusieurs activités = plusieurs réglementations.
- Coûts élevés, gestion de la cohabitation activités, efforts architecturaux.
- Produit spécifique, la mixité logistique/artisanat semble la plus simple à gérer.
- Implantation théorique idéale pour activité logistique : foncier exceptionnel, proche de l'agglomération, facile d'accès PL.



Faubourg Promotion : 9 500 m² de terrain, surface plancher 9 000 m² dont 6 000 m² pour la messagerie sur deux étages



Source : Faubourg Promotion

| La chaîne logistique, les formes bâties

Espace logistique de proximité

- Surface 300 à 3 000 m².
- Correspond à une demande pour effectuer le dernier kilomètre, en particulier pour les modes doux.
- Réglementation à trouver avec les activités voisines.
- Cohabitation à gérer.
- Flux de véhicules à maîtriser en particulier sur l'amont – accès PL (en général massifiés).
- Réglementation sur les règles électriques pour la charge des véhicules.
- Implantation théorique idéale : à l'intérieur de la rocade, et proche centre-ville, s'intègre bien dans un projet important en centre-ville, espace commercial, immeuble tertiaire... ou dans les ZI proche de la rocade (ZI sud-est, ZI Lorient etc...).



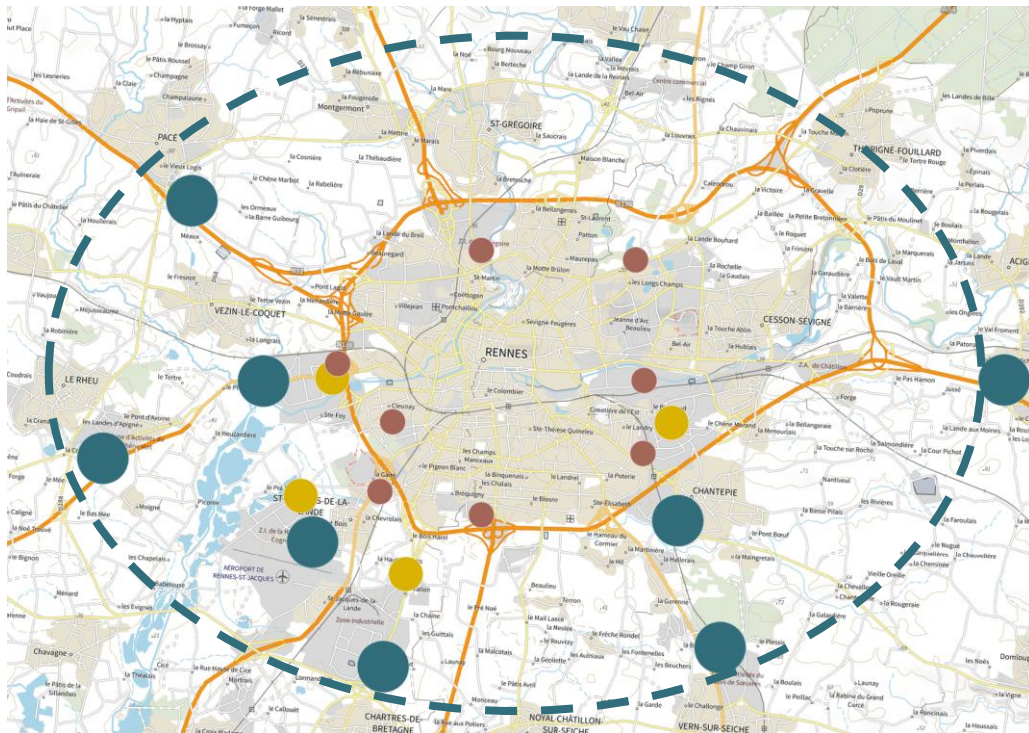
• Urby Rennes au Colombier, accès PL et en complément du site de Vern-sur-Seiche.



Sources : Google streetview et Ouest-France

| Implantations théoriques possibles

Positionnement géographique pour la logistique urbaine et la desserte de l'agglomération rennaise



-  Immeuble indépendant
-  Hôtel logistique
-  Espace logistique de proximité

- Les immeubles indépendants pour la logistique urbaine doivent être positionnés dans un rayon d'environ 5 km autour de la rocade.
- Les hôtels logistiques doivent avoir une situation exceptionnelle à proximité immédiate de la rocade.
- Les espaces logistiques de proximité seraient plutôt dans les ZAC en construction mais peuvent aussi trouver leur place dans d'autres sites intra rocade ou exceptionnellement en bordure extérieure.
- Besoin de l'ensemble de la chaîne pour que cela fonctionne.



Rédaction
Basile Martineau



*Pour suivre notre actualité,
abonnez-vous à la Lettre d'information !*

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 Rennes Cedex 2
02 99 01 86 40 – www.audiar.org