

CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UN DATA CENTER

Mise en concurrence

1 – Eléments de contexte

Situé au cœur du triangle économique Nord-européen, avec 5 capitales et 80 millions d'habitants dans un rayon de 300 km, des axes de communication de premier plan (autoroutes, voie d'eau, rail et transport aérien), une population jeune et dynamique, un tissu économique dense et diversifié, le tout bordé par le Parc Naturel Scarpe-Escaut, le territoire de LA PORTE DU HAINAUT est idéal pour développer ou implanter une activité.



Région manufacturière depuis le 18^{ème} siècle, La Porte du Hainaut a développé un tissu économique équilibré où de grands groupes industriels cohabitent avec un tissu important de PME, et un riche tissu artisanal et commercial.

Le Valenciennois concentre ainsi plusieurs secteurs d'activités moteurs :

- Un pôle d'excellence de l'automobile (STELLANTIS, TOYOTA...)
- Un pôle de compétitivité ferroviaire labellisé de niveau mondial : plus de 30 % de l'activité industrielle ferroviaire française (ALSTOM), 10 000 personnes employées dans plus de 150 entreprises.
- Une tradition sidérurgique bien ancrée, avec des activités métallurgiques et de transformation des métaux de premier rang (LME, La FAD...) épaulées par de nombreuses PME performantes.
- Eau, santé, bien-être : l'émergence d'un pôle innovant plein d'avenir. Unité de production de Chondroïtine par GNOSIS by LESAFFRE, Les Eaux Minérales et les thermes de Saint-Amand, GSK biologicals (production de vaccins), les laboratoires Superdiet (phytothérapie et fabrication de compléments alimentaires).
- Un pôle d'excellence en images et médias numériques avec 3 sites dédiés aux activités audiovisuelles et aux tournages (Arenberg Creative Mine), aux jeux vidéo et aux serious games (La Serre Numérique) et aux images et industries culturelles et créatives (La Plaine Images).

La Porte du Hainaut mène notamment une politique volontariste d'aménagement et d'équipement de parcs d'activités dits « premium » sur l'ensemble de son territoire, qui se traduit par une offre foncière qualitative, diversifiée et bénéficiant de dessertes autoroutières directes sur l'A2, l'A21 ou l'A23. Depuis plusieurs années, La Porte du Hainaut a privilégié la reconversion de friches industrielles ou urbaines à l'aménagement de terres agricoles. Elle mène actuellement dans ce cadre plusieurs opérations importantes de requalification, dont certaines en cœur de villes.

La collectivité se positionne en territoire d'accueil d'activités numériques et digitales et soutient l'émergence locale d'un nouvel Ecosystème centré sur un Méga Centre de Données, pour répondre

d'une part à la forte demande des acteurs du secteur aux enjeux de souveraineté des données mais surtout afin de poursuivre la résilience du territoire et proposer des nouvelles perspectives économiques

2 Objet de la consultation et du projet

Rappelons que les technologies de Data Center sont un ensemble d'outils, d'équipements, d'infrastructures et de pratiques qui permettent de stocker, gérer, traiter et sécuriser les données.

Dans l'objectif de pouvoir comparer les porteurs, ceux-ci devront éclairer très précisément, au travers du dossier de candidature, le type d'infrastructure qui sera mis en œuvre et leur classification :

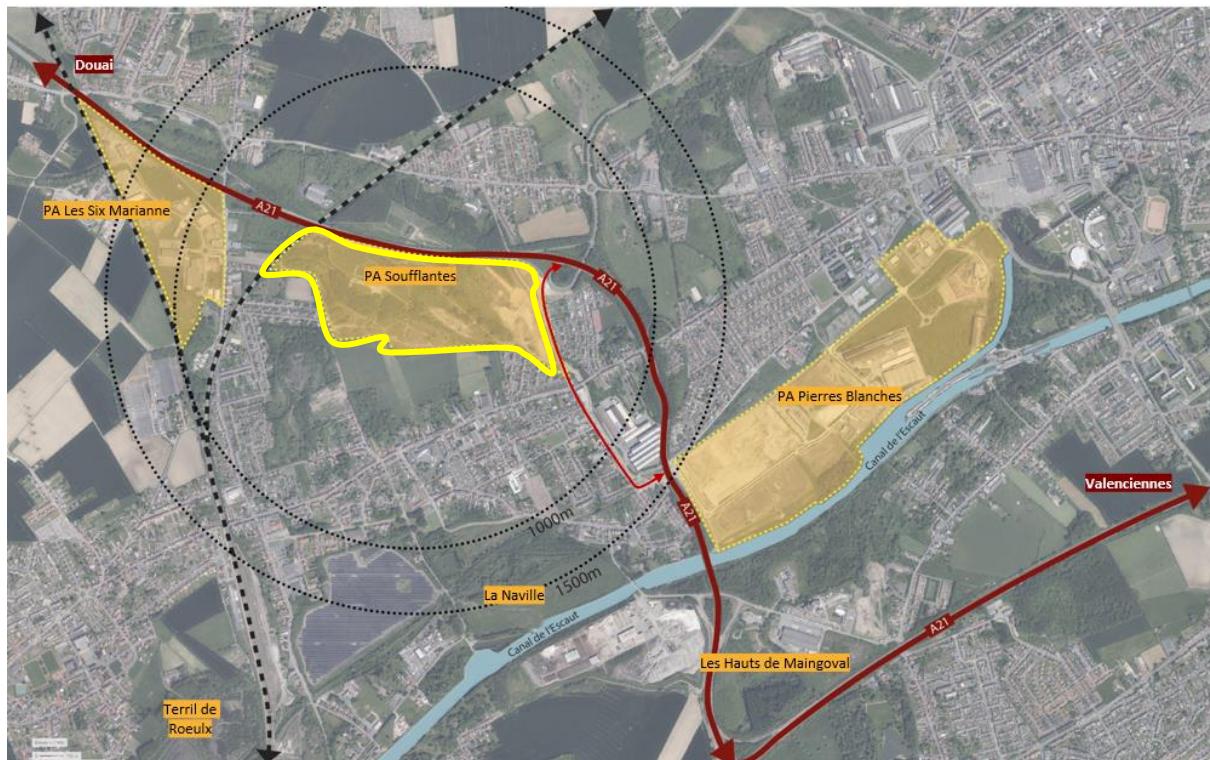
- Quel type de propriété et quelle proportion : Collocation, On Premise, Cloud, Hyperscale, Edge computing, Micro data centers, Green IT, Data centers modulaires,
...
- Site de redondance, site de secours, ...
- Classification éventuellement : TIER, PUE/DCIE, BREEAM, ...
- Puissance IT/m²



Notre mise en concurrence concerne le parc d'activités des Soufflantes sur la commune d'Escaudain propriété de la Communauté d'Agglomération de la porte du Hainaut. Le parc s'étend sur une emprise globale de 38 ha dont 33 ha utiles et commercialisables Il est classé d'intérêt communautaire et stratégique dans les documents d'urbanisme.

Le périmètre a longtemps été occupé par Usinor, groupe sidérurgique Français fondé en 1948 et disparu en 2001.

A ce jour en friche, il reste des traces du passé : la pollution et des vestiges enterrés.



Situé entre deux échangeurs le long de l'A21, cet ancien site industriel forme une liaison économique entre le Parc des 6 Marianne (Escaudain) et des Pierres Blanches (Denain) tout en préservant un environnement renaturé.

Néanmoins, il dispose de quelques contraintes sur les aspects faunistiques et floristiques et celles liées à l'éventuelle présence de vestiges industriels et de sources de pollution concentrées (Usinor, groupe sidérurgique)



Le Site est labellisé « Site clés en main FRANCE2030 » permettant aux porteurs de projets industriels d'accéder à des sites fonciers à court terme.



Il bénéficie également de la procédure FAST TRACK permettant le raccordement rapide d'installations de consommation de très forte puissance sur des sites identifiés comme propices par l'Etat. (voir paragraphe 4.Modalités générales)



Le projet de la Région est de devenir l'un des territoires européens les plus avancés en matière de transition énergétique et digitale. Ce projet s'appelle REV3 pour 3^{ème} révolution industrielle. Il soutient particulièrement les projets d'implantation s'inscrivant dans sa démarche.



Zonage AU2Ee (zone insuffisamment équipée en termes de réseaux réservée à une urbanisation future à moyen/long terme, destinée à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, d'industrie, de services)

Pour la Porte du Hainaut, les objectifs de requalification du site des soufflantes sont les suivants :

- Créer des emplois sur un territoire en résilience et des secteurs économiques jusqu'alors inexploités .
- Préserver et mettre en valeur l'aspect paysager et biodiversité du site en intégrant harmonieusement le projet dans son environnement
- Intégrer la transition vers des modes de déplacement plus respectueux et contribuer à la conception de la ville de demain
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques tout en soutenant celles qui existent déjà sur le territoire
- Continuer à adapter le territoire au changement climatique, via un projet qui pourrait être exemplaire en visant à être un démonstrateur des nouvelles technologies telle que les échanges thermiques, gestion alternative des eaux pluviales, minimiser les îlots de chaleur, ...
- Penser le parc d'activité de demain, favoriser la mixité des usages, activité la semaine et lieu de promenade et de découverte de la biodiversité locale le week-end...

3- Objectifs et lignes de réalisation attendus

Pour bâtir la confiance numérique pour un avenir durable, le projet global devra s'inscrire dans une démarche vertueuse sur le plan énergétique et bénéficier d'un niveau de continuité de service et de sécurisation élevé.

Le mémoire de candidature devra présenter le projet selon les points suivants :

- **UNE PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET**

- ✓ *Adresse Siège social*
- ✓ *Actionnariat, gouvernance*
- ✓ *Organisation et partenariats envisagés ? partagé, complet (développeur-opérateur ...)*
- ✓ *Chiffre d'affaires au cours des trois derniers exercices*
- ✓ *Nombre et valeurs d'actifs à date*
- ✓ *Nombre collaborateurs*
- ✓ *Modèle économique de fonctionnement*
- ✓ *Politique RSE*
- ✓ *Liste de références similaires et leurs dates de livraison*
- ✓ *Démarche qualité : certifications obtenues / Démarche environnementale : indicateurs de performance.*

(Dans le cadre d'un groupement, le mandataire, sa forme (solidaire ou conjoint) et le rôle ainsi que les responsabilités dévolues à chacun, Dans tous les autres cas d'organisation, notamment en cas de création d'une société dédiée, le rôle dévolu à chacun des actionnaires.)



- **LE BATIMENT A CONSTRUIRE**

- ✓ *Superficie du terrain souhaitée*
- ✓ *Superficie totale, nombre de phases et leur temporalité*
- ✓ *Qualité Architecturale, techniques constructives, traitement des façades*
- ✓ *L'agglomération attache de l'importance à ce que le candidat ai bien intégré la démarche « Eviter, Réduire, Compenser ». Proposer les éléments dans ce sens*
- ✓ *Respect et prise en compte de la méthodologie sites et sols pollués (couts et délais)*
- ✓ *Hauteur du bâtiment*
- ✓ *Classement et rubriques au regard des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) avec le seuil attendu.*
- ✓ *Intégration paysagère avec esquisses sous forme de photomontage*
- ✓ *Typologie de data center envisagée*
- ✓ *Refroidissement envisagé (air naturel, eau, ...)*
- ✓ *Détail des utilités pour chacune des phases notamment*
 - *Puissance électrique IT et consommée et proportion d'énergie verte/renouvelable*
 - *PUE Cible ?*
 - *Production d'Electricité verte sur site envisagé ? PV, Eolien, ...*
 - *Mode d'alimentation en eau*
 - *Consommation d'eau annuelle*

- *Consommation d'eau « maximale instantanée » (en période de forte chaleur ou selon le fort besoin en refroidissement pour un évènement ponctuel)*
 - *Les critères (notamment climatiques) retenus pour le dimensionnement du besoin en eau*
 - *Caractérisation Physicochimique des effluents*
- ✓ *Proposition relative à la restitution de la chaleur fatale, choix techniques et technologie utilisée par le candidat, innovations technologiques. Nuisances éventuelles. Y a-t-il des infrastructures complémentaires à prévoir ?*
- ✓ *Calendrier prévisionnel de la construction et de la mise en exploitation du bâtiment*

- **CAPACITES EN MOYENS HUMAINS**

- ✓ *Nombre d'emplois estimés en phase construction*
- ✓ *Plan de recrutement par phase en exploitation, Nombre d'emplois total directs/indirects sur site*
- ✓ *Profils recherchés*
- ✓ *Nombre d'emplois directs / 1000 m²*
- ✓ *Nombre d'emplois indirects / 1000 m²*
- ✓ *Gestion Prévisionnelle des emplois et compétences (formation, bassin d'emploi)*
- ✓ *Quels types de Partenariats avec les acteurs de l'emploi du territoire (France Travail, PLIE, Mission Locale, ...)*

- **CONTRIBUTION A LA STRATEGIE NATIONALE**

- **EFFETS D'ENTRAINEMENT :**

- ✓ **CREATION DE L'ECOSYSTEME**

- *Description du projet dans sa globalité permettant la création d'un écosystème numérique local de type CAMPUS correspondant aux attentes du territoire.*
- *Plan de déplacement envisagé par l'entreprise (PDE, mobilités douces)*
- *Partenariat ou portage d'un programme tertiaire permettant d'accueillir des entreprises innovantes en lien avec le traitement et l'exploitation des données.*
- *Lien avec les Ecoles et les universités.*
- *Projet culturel : liens avec les activités locales de type mécénat culturel, valorisation de l'histoire technologique et industrielle du site et du territoire*
- *Partenariats avec les bailleurs pour des programmes de logements, ...*
- *Autres services proposés par le candidat*

- ✓ **MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU FONCIER :**

- *Le prix d'achat du terrain ne saurait être inférieur à 50€/m² foncier*
- *Le prix du terrain proposé ne sera pas l'unique critère de sélection du candidat mais entrera en ligne de compte en phase finale de sélection*

- ✓ **ESTIMATION DES RETOMBÉES FISCALES**

- **REFERENCES DU CANDIDAT SUR UN PROJET SIMILAIRES**

- ✓ *Projets de data center en France ou en union européenne en exploitation :*
Une description précise est attendue en termes de technologies, nombre de salariés directs et indirects, quelle surface, quel(s) modèle économique, quel(s) exploitants...

- ✓ *Références en termes de gestion des contraintes réglementaires : Etudes d'impact, études faune flore, dossier Loi sur l'eau, compensation environnementale, ...*

NB = Les représentants de La Porte du Hainaut, accompagnés potentiellement des membres du comité, sont ouverts à toute proposition de visite de site.

4- Modalités générales

Les choix techniques pris par le candidat retenu pour ce projet devront tenir compte des attendus suivants :

- Les choix doivent être réfléchis sous l'aspect d'un développement durable (impact, GES, bilan carbone)
- Les choix pris aujourd'hui ne doivent pas être limitant demain, réversibilité.
- Les solutions techniques devront être conformes à la réglementation
- Les matériels et technologies polluants et susceptibles d'être interdits ou taxés dans un futur proche devront être évités,
- Au regard de l'évolution des coûts de l'énergie, les solutions techniques proposées devront être adaptées à ces problématiques tout en recherchant l'efficience économique,
- La pollution doit être restreinte au mieux, l'impact sur l'environnement devra être pris en compte notamment en matière de refroidissement, de récupération de la chaleur émise, de la réduction des nuisances sonores et d'intégration du projet dans son environnement proche.
- L'attributaire assurera sous sa propre responsabilité le soin :
 - ✓ De constituer les dossiers nécessaires à la réalisation du projet, notamment en matière d'urbanisme ;
 - ✓ D'assurer et suivre l'instruction de ces dossiers ;
 - ✓ D'obtenir les autorisations et permis requis par le projet ;
 - D'assurer la défense des autorisations et permis délivrés en cas de contentieux, le cas échéant.

- **Modalités de raccordement de l'installation du client au réseau public de transport d'électricité**

Afin d'accompagner la stratégie ambitieuse de l'Etat en matière de réindustrialisation et l'essor de l'intelligence artificielle, RTE a annoncé dans le cadre du Schéma décennal de développement du réseau la mise en place d'une procédure de raccordement rapide et spécifique pour les très grands projets d'installation de consommation. Cette procédure est limitée à des sites fonciers à proximité de lignes 400 kV présentant des caractéristiques favorables pour raccorder rapidement (3 à 4 ans) des installations de consommation de très forte puissance. Le site des Soufflantes à Escaudain fait partie

des 4 sites « fast-track » validés par l'Etat, sur proposition des collectivités territoriales et après avis de RTE. Ces sites ont été rendus publics lors du sommet Choose France en mai 2025.

La Commission de Régulation de l'Energie (CRE) a approuvé le 7 mai 2025 une procédure spécifique pour le raccordement rapide d'installations de consommation de très forte puissance sur ces sites identifiés comme propices. Cette procédure a été intégrée au sein de la Documentation technique de référence (nouvel article 1.4.3 : [lien](#)) : les candidats sont invités à s'y reporter .

Les principales étapes du raccordement des Installations de forte puissance sur des sites favorables sont les suivantes :

1. **Identification des sites propices** : L'État et ses autorités déconcentrées identifient les sites favorables en relation avec les collectivités territoriales, après confirmation par RTE de la faisabilité technique d'un raccordement rapide au réseau à 400 000 volts sous 3 à 4 ans, et après obtention de l'accord de l'aménageur du site.
2. **Pré-réservation de la capacité** : Cette pré-réservation intervient sur demande de l'État et après publication par RTE des caractéristiques générales de la localisation du site propice sur son site internet.
3. **Mise en place d'un parcours contractuel spécifique** : Ce parcours inclut un Engagement de raccordement (équivalent à une Proposition technique et financière) et une Convention de raccordement spécifiques.
4. **Contribution financière spécifique du client** : Cette contribution comprend le coût des ouvrages et travaux (part « ouvrages »), ainsi qu'une composante capacitaire, calculée en fonction de la montée en puissance du client sur 6 ans, pour garantir la disponibilité de la puissance demandée (part « capacitaire »). Les modalités de paiement sont spécifiques à cette procédure : le client devra verser 30 % de la contribution totale au coût du raccordement au moment de la signature de l'Engagement de raccordement, 60 % au moment de la signature de la Convention de raccordement, et le solde sera versé au moment de la mise à disposition

Les candidats qui auront déposé leur dossier de candidature dans les conditions prévues par le présent cahier des charges recevront un Engagement de Raccordement dans les conditions prévues à l'article 3.a de la procédure de raccordement rappelée ci-dessus. Cet engagement devra être signé par chaque candidat et devra s'accompagner par la fourniture d'une Garantie Bancaire à 1^{ère} demande. L'Engagement de raccordement est conclu sous la condition suspensive que le projet du Candidat soit sélectionné à l'issue du processus de sélection

Les caractéristiques liées au raccordement électrique de l'installation au réseau public de transport d'électricité sont précisées en Annexe 1.

Les installations du Client et celles de RTE constituent un projet « global » au sens de l'évaluation environnementale. A ce titre, il sera essentiel pour sécuriser le planning du projet que le Client veille à intégrer très en amont RTE à son process études et à l'élaboration de son planning d'autorisations administratives et intègre dans ce planning les contraintes liées au projet RTE.

LA PORTE DU HAINAUT se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'elle jugera nécessaire. Elle s'engage à en informer les candidats.

Les parties s'engagent à conserver le secret sur l'ensemble des informations confidentielles transmises entre elles. Lise nominative des personnes ayant accès aux dossiers en Annexe 2.

LA PORTE DU HAINAUT se réserve, par ailleurs, le droit de ne pas donner suite à cette mise à en concurrence à tout moment. Cette déclaration sans suite n'ouvrira droit ni à indemnité, ni à compensation.

Il n'est pas prévu de visite sur place. Les candidats pourront librement se rendre sur place et constater l'état des lieux.

Pour sélectionner le porteur de projet, LA PORTE DU HAINAUT procèdera selon ces phases :

- Candidatures attendues pour le 15 Juillet 2025.
- Examen et sélection du 15 Juillet au 1^{er} septembre 2025
- Dialogue avec les 3 candidats retenus à compter du 1^{er} septembre 2025.
- Après analyse en commission, présentation en commission développement économique et validation par les instances : Annonce du candidat retenu à la mi-octobre

Une équipe dédiée à cette opération :



Mr Yves DELPLANQUE
Directeur du développement économique diversifié et solidaire
Tel : 06.70.62.43.01
Email : ydelplanque@agglo-porteduhanaut.fr

Mme Emilie GERARD
Chargée d'affaires
Tel : 03.27.09.91.25
Email : egerard@agglo-porteduhanaut.fr

Les dossiers complets seront adressés à :

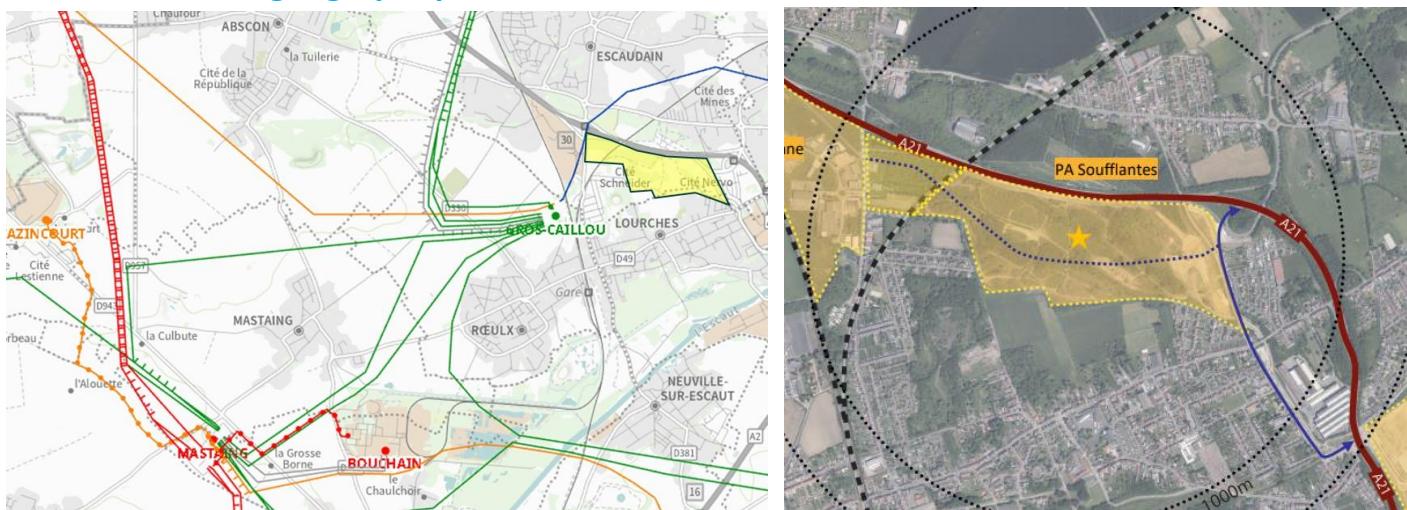


Monsieur le président de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Rue Michel-Rondet - BP 59
59135 WALLERS-ARENBERG

Note descriptive du raccordement électrique d'une installation fortement consommatrice d'électricité sur le site du Parc des Soufflantes à Escaudain

La présente note technique est basée sur la pré-étude de faisabilité réalisée par RTE en vue d'apprécier si le site de l'Aménageur permet l'application de la procédure de raccordement dite « Fast Track » en vue du raccordement d'une installation fortement consommatrice d'électricité sur son site. C'est un document de travail ne présentant aucun caractère engageant et n'ayant pas vocation à se substituer aux droits et obligations résultant du droit existant et aux dispositions contractuelles qui devront être établies avec les opérateurs.

a. Situation géographique et réseau RTE existant



b. Modalités de raccordement d'une installation fortement consommatrice d'électricité sur le site du Parc des Soufflantes

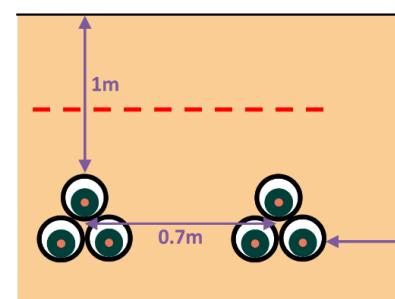
Le raccordement d'une installation fortement consommatrice d'électricité sur le site du Parc des Soufflantes à Escaudain est envisageable via un raccordement direct et en technique souterraine sur le poste électrique de Mastaing, situé à 5 km à vol d'oiseau.

Le raccordement de base envisagé par RTE consiste à réaliser une double liaison souterraine à 400 000 volts, dont la coupe générale est représentée ci-contre. RTE aura recours aux câbles les plus puissants disponibles à ce niveau de tension. Une telle structure d'alimentation permet d'alimenter une puissance :

- De 1000 MW, en faisant fonctionner les deux câbles en parallèle ;
- De 700 MW seulement en cas d'avarie ou de maintenance d'un des 2 câbles.

On peut donc considérer que cette structure permet d'alimenter un datacenter de 700 MW de manière sécurisée, sans exclure de pouvoir satisfaire des besoins supérieurs, avec une garantie moindre.

Si les besoins électriques sur le site sont plus importants, il sera nécessaire de construire des liaisons souterraines supplémentaires sur un autre tracé (pour éviter l'échauffement mutuel), ce qui peut engendrer des délais.



- **Tracé des câbles souterrains**

Il n'existe pas de tracé « évident » : plusieurs options sont envisageables, avec des avantages et des inconvénients. L'arrivée au site d'Escaudain est particulièrement complexe, avec plusieurs voies ferrées à franchir. Pour tenir les délais, l'objectif est de favoriser autant que possible le passage en domaine public, afin d'éviter d'avoir à solliciter une

déclaration d'utilité publique et des mises en servitude. La concertation organisée dans le cadre de la circulaire du 21 mars 2025 doit permettre de faire émerger un tel tracé. Si le tracé retenu à l'issue de cette concertation devait empiéter sur des propriétés privées, RTE devra rechercher prioritairement la conclusion de servitudes par voie conventionnelle. Dans l'hypothèse où RTE se heurte à un refus du propriétaire, il sera nécessaire que RTE obtienne une déclaration d'utilité publique, sur la base de laquelle RTE pourra demander l'édition d'un arrêté de mise en servitudes. Cette hypothèse peut allonger les délais de procédure.

Le franchissement des voies ferrées nécessite pour sa part des études et accords spécifiques de la SNCF qui pourraient rallonger les délais. RTE s'efforcera de les anticiper au maximum pour minimiser le risque.

- **Connection avec les installations du datacenter**

RTE livre l'électricité à 400 000 volts. Il appartient à l'opérateur du datacenter de prévoir la construction, sur son terrain, d'un poste de transformation lui permettant d'alimenter ses installations au niveau de tension voulu. RTE reste propriétaire des câbles souterrains, jusqu'à l'organe de coupure matérialisant la limite de propriété avec le client.

- **Possibilité d'un raccordement provisoire :**

Compte tenu de la configuration du terrain et de sa situation, RTE n'envisage pas de possibilité d'un raccordement provisoire à son réseau avant la mise en service du raccordement définitif.

- **Délai de mise en service du raccordement :**

RTE travaille sur un planning-objectif de mise en service du raccordement compris entre 3 et 4 ans. Ce délai sera confirmé au stade de l'Engagement de raccordement, en fonction notamment du tracé retenu et des exigences particulières demandées par le Client.

Les installations du Client et celles de RTE constituent un projet "global" au sens de l'évaluation environnementale. Pour établir la présente note, RTE a retenu l'hypothèse selon laquelle le client dépose la première demande d'autorisation nécessaire au projet en procédant à l'évaluation environnementale du projet global. Dans ce cadre, RTE fournira au client l'étude d'impact du raccordement, qui sera intégrée à l'étude d'impact globale. Sur cette base, RTE déposera les autorisations nécessaires au raccordement de manière synchronisée ou dans un second temps (en actualisant au besoin l'étude d'impact du projet global avec les informations fournies par le client).

Pour construire le planning du projet de raccordement, RTE retient à ce stade les hypothèses suivantes :

- Les études faune flore nécessaires à l'étude d'impact du raccordement seront réalisées en temps masqué par rapport à celle du terrain d'assiette du datacenter, et de manière simplifiée dans la mesure où le tracé privilégiera les routes existantes ;
- Les gestionnaires de domaine routier ne poseront pas d'opposition de principe à l'octroi des permissions de voirie, dès lors que les conditions permettant d'assurer raisonnablement la sécurité pendant les travaux et la remise en état de la chaussée auront été définies ;
- Les éventuels passages ponctuels en domaine privé pourront donner lieu à des conventions amiables de servitude. En cas de besoin de recourir à une DUP, le calendrier du projet sera allongé ;
- Le projet ne donnera pas lieu à des instructions spécifiques (type « loi sur l'eau », « dérogation espèces protégées »,...), le choix du tracé devant être aussi réalisé en ce sens. S'il s'avérait nécessaire de solliciter ce type d'autorisations, le calendrier du projet pourrait être allongé ;
- Les liaisons souterraines ne donneront pas lieu à des exigences de compensation environnementale, se traduisant par l'obligation d'identifier puis d'acquérir du foncier avant la délivrance des autorisations.
- Le conventionnement des franchissements des voies ferrées avec la SNCF pourra être réalisé dans un délai compatible avec le planning des travaux.
