

Le Récit

PROJET DE TERRITOIRE

INVESTIR DANS LA SANTÉ,
LE BIEN-ÊTRE ET L'ÉPANOUISSEMENT
DES POPULATIONS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT HUMAIN

La **Porte**
du **Hainaut**
Communauté
d'Agglomération

24



44

Rapport d'analyse

Zones d'activités des SOUFFLANTES : installation d'un DATA CENTER

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES

CONSTITUTION D'UN COMITÉ DE PILOTAGE



Sous-préfecture de Valenciennes



Direction régionale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités (DREETS)



Le réseau
de transport
d'électricité



TSD NOTAIRES



LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : PROCESSUS

PHASES	ÉTAPES
MISE EN CONCURRENCE PHASE 1	Envoi du cahier des charges par NFI
	Remise des candidatures
	Analyse et sélection
	Courrier de confirmation de selection en phase 2
MISE EN CONCURRENCE PHASE 2	Envoi du questionnaire
	Mise en place de la DATAROOM
	Proposition d'une Promesse Synallagmatique Vente (PSV)
	Remise des Mémoires Techniques et remarques sur PSV
	Auditions des candidats
ENGAGEMENT DES CANDIDATS	Proposition d'un modele type d'offre d'achat
	Retour des offres d'achat (lettre intention)
TRAITEMENT	Notation des candidats
FORMALISATION	Présentation auprès des élus de l'executif
	Classement des candidats
	Présentation du classement en commission
	Développement et Stratégie foncière Economique
	Délibération autorisant l'échange exclusif avec le candidat retenu et la signature des actes par le Bureau Communautaire et information auprès du Conseil Communautaire

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES



6 CANDIDATS SUR LA PHASE 1



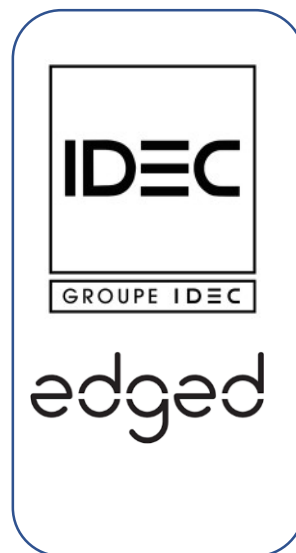
Retenus pour phase II

Non retenus sur des motifs de :

- Retard
- Insuffisance technique

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES

3 CANDIDATS EN PHASE II



- Courrier confirmation envoyé aux 3 candidats retenus 25 Septembre
- Cahier des charges du mémoire technique
- Projet de Promesse envoyé aux candidats
- Ouverture des 3 Datas- Room identiques le 1^{er} Octobre
- Retour des mémoires techniques le 21 Octobre

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES

Mise à disposition des études via une DATAROOM pour chaque candidat

- Etude zone humide
- Diagnostic Ecologique 2023
 - AVIFAUNE
 - MAMMIFERES
 - ENTOMO
 - REPTILES
 - Amphibiens
 - EEE
 - Flore PAT
 - Flore Prot
 - Habitat
 - SRC
 - N2000
 - ZNIR
 - Loca
- DIAG Pollution Décembre 2023
- Etude historique Pollution
- Etude Merlon
- Périmètre
- Archéo préventive : DRAC Escaudain
- Engagement de raccordement RTE
- Etude de sol
- Relevés piézos
- Arrêté préfectoral 09/01/2003
- Audit environnement LECES Avril 1996
- Diag environnemental ESIRIS
- Faisabilité réseau Chaleur
- Projet Etat initial étude d'impact
- Fiscalité directe locale des DC
- Avant Projet PSV CAPH
- Liste des questions / réponses

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : QUESTIONNAIRE



QUESTIONNAIRE DATA CENTERS

Gouvernance et Financements

- 1) Quel est le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (forme de portage, sociétés dédiées, lease, structuration foncière, gouvernance opérationnelle) ? Merci de préciser les acteurs impliqués, les entités existantes ou à créer, ainsi que les responsabilités respectives à chaque étape du projet (développement, construction, exploitation).
- 2) Veuillez détailler le schéma de financement envisagé (structure SPV, ratio dette/fonds propres, niveau de gearing, sources de financement, échéancier de mobilisation), ainsi que les conditions préalables nécessaires au déclenchement effectif du financement. Merci de joindre tout document probant disponible à ce stade (lettres d'intention, term sheets, accords bancaires, etc.).
- 3) Quelles garanties fermes d'engagement pouvez-vous produire à ce stade concernant le niveau d'investissement (CAPEX), les jalons critiques et la capacité à tenir un calendrier sécurisé de réalisation du projet (phases de travaux, mise en exploitation, contractualisation) ? Merci de joindre tout document disponible (lettres d'engagement, plannings signés, accords de partenariat, etc.).
- 4) Êtes-vous prêts à intégrer un comité stratégique local, associant des élus et des partenaires territoriaux, dans la gouvernance de suivi du projet ou de l'entité exploitante ? Merci de préciser le rôle que vous seriez prêt à reconnaître à ce comité (information, consultation, co-pilotage sur certains enjeux, etc.).
- 5) Le financement du projet est-il d'ores et déjà sécurisé ? Merci de fournir les justificatifs disponibles à ce stade : lettres d'intention signées, accords bancaires, engagements d'investisseurs (equity, dette), term sheets, ou tout autre document engageant.
- 6) Des clients sont-ils d'ores et déjà engagés sur votre projet ? Merci de préciser leur identité (si possible), la capacité électrique concernée (MW), la typologie d'usage (training, inférence, stockage, cloud, etc.) ainsi que l'échéance d'activation prévue. Veuillez joindre tout justificatif disponible à ce stade (LOI, MOU, contrat, accord cadre, pré-réservation) dans le respect des clauses de confidentialité applicables.
- 7) Prévoyez-vous d'occuper seul l'ensemble du foncier et des capacités électriques du site, ou envisagez-vous un partenariat, un partage d'usage, une sous-location ou une co-exploitation avec un ou plusieurs autres opérateurs ? Merci de préciser la nature de ces liens (contractuels, capitalistiques, commerciaux), l'état d'avancement des discussions, et de fournir tout document à l'appui (lettre d'intention, accord, projet de structure conjointe, etc.).
- 8) Accepteriez-vous qu'une clause pénale soit intégrée au compromis ou au bail, prévoyant qu'en cas de désengagement de votre part pour un motif autre que technique ou réglementaire dûment justifié, une indemnité forfaitaire soit versée à la collectivité ? Merci d'indiquer le montant que vous jugez approprié pour cet engagement.



Retombées locales et dynamiques territoriales

- 9) Pouvez-vous indiquer une fourchette réaliste d'emplois directs, indirects et sous-traitants que votre projet pourrait générer à court, moyen et long terme ? Merci de distinguer les fonctions (exploitation, maintenance, sécurité, services, etc.), les phases (construction, exploitation) et de préciser les hypothèses sous-jacentes.
- 10) Quels montants de fiscalité locale (notamment CFE) estimez-vous générer en phase initiale puis | en rythme de croisière ? Merci de préciser les hypothèses retenues (valeurs locatives, surfaces, amortissements, répartition entre commune et EPCI) et de ventiler la part revenant à l'EPCI, en vous appuyant sur le taux indiqué dans le dossier de présentation de la zone.
- 11) Quels liens structurants envisagez-vous avec les acteurs du territoire (universités, entreprises locales, pôles de compétitivité, acteurs de l'emploi, du foncier ou de la formation), à l'échelle intercommunale et régionale ? Merci de préciser les collaborations existantes, projets en discussion ou intentions formalisées.
- 12) Quelle est la typologie de clients attendus (hyperscaler, GE, ETI, PME, startup) et une estimation de leur proportion ?
- 13) Quelle est votre vision en matière d'acceptabilité sociale du projet à l'échelle locale et territoriale (communication, dialogue avec les riverains, tiers de confiance, médiation, transparence) ? Seriez-vous disposés à en financer tout ou partie dans un cadre partenarial ?
- 14) Quelle vision souhaitez-vous porter localement autour de votre projet, en lien avec les enjeux d'emploi, de transition, de souveraineté, de formation ou d'innovation ? Comment envisagez-vous de construire ce récit avec les acteurs du territoire ?
- 15) Seriez-vous disposés à intégrer un démonstrateur de valorisation locale de la chaleur fatale (par exemple : serre, aquaculture, séchage agricole) en lien avec des acteurs du territoire, dans le périmètre de votre projet ?
- 16) Avez-vous identifié des filières ou types d'industries susceptibles d'être attirées par votre implantation sur le site (valorisation de chaleur, traitement de données, logistique spécialisée, etc.) ? Envisagez-vous d'engager ou soutenir une dynamique de prospection économique dans ce sens, en lien avec le territoire (au sens régional) ?

Environnement, énergie et sobriété

- 17) Quelle est la stratégie de récupération de chaleur ? Avec quelles filières ?
- 18) Quel est le PUE/WUE visé et comment est-il garanti ?
- 19) Votre projet inclut-il une démarche d'optimisation foncière ou une artificialisation raisonnée ?
- 20) Comment envisagez-vous, à moyen terme, des mutualisations possibles avec d'autres entreprises présentes ou à venir sur la zone, notamment pour l'optimisation des flux énergétiques (chaleur, eau, refroidissement, réseaux) ? Des pistes concrètes ou réflexions sont-elles déjà identifiées ?

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : POINT D'ÉTAPE



21) Pouvez-vous préciser les dispositions techniques et organisationnelles pour la gestion des eaux, la localisation et le dimensionnement mutualisé avec RTE ?

22) Pouvez-vous préciser les dispositions prévues pour la gestion du risque incendie et leur mutualisation possible avec RTE ?

Electricité et interface RTE

23) Pouvez-vous indiquer le nombre de départs clients attendus sur le poste RTE ?

24) L'implantation du poste RTE est-elle compatible avec votre projet ?

25) Quelle est la tension d'exploitation de votre poste électrique ? Quel est votre délai d'approvisionnement en transformateurs ?

26) Quelle est votre estimation de consommation/production d'énergie réactive ? Qui assure la régulation de tension ?

27) Pouvez-vous transmettre un plan d'implantation de votre poste électrique (et sa compatibilité avec celui de RTE) ?

28) Dans votre planning, à quelle échéance avez-vous besoin que RTE réalise son étude d'impact ?

Autorisations et calendrier

29) Combien de générateurs prévoyez-vous d'installer sur le site et pour quelle puissance ? Comment pensez-vous assurer les stockages de fioul associés ?

31) Pouvez-vous fournir un échéancier réaliste et détaillé couvrant l'ensemble des procédures administratives (urbanisme, ICPE, évaluation environnementale, raccordement RTE), ainsi que le planning technique et les moyens humains, juridiques et techniques mobilisées dès aujourd'hui pour garantir leur bon déroulement jusqu'à la pleine capacité visée ?

32) Confirmez-vous que votre projet, couplé à celui de RTE, constitue un projet global au sens de l'évaluation environnementale ?

33) Êtes-vous prêts à intégrer les données RTE dans votre étude d'impact et porter l'autorisation environnementale globale ?



34) Plus globalement, quelles sont les contributions attendues de RTE dans vos demandes d'autorisation ?

Modularité, technologies et résilience

35) Votre projet est-il adaptable en cas de rupture technologique (ex : GPU → IA quantique, etc.) ?

36) En cas de cessation d'activité, quels engagements de remise en état ou de reconversion du site ?

37) Le supercalculateur est-il réversible en data center classique ?

38) Quels sont vos scénarios de retournement économique, et les garde-fous intégrés ?

39) Pouvez-vous démontrer en quoi votre projet est capable, dès sa première phase opérationnelle, de répondre à une demande concrète en calcul IA intensif (training et inférence), avec des partenaires identifiés et des capacités matérielles immédiatement mobilisables ?

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES



AUDITIONS



AUDITION LE 12 NOVEMBRE 14H00 A 16H00

- Olivier MICHELI – Président Directeur Général Data4
- Alexander OYAERT – Directeur des Investissements Data4
- Marie CHABANON – Directrice Technique Data4
- Clara D'Orlando – Directrice des Affaires publiques Data4
- François STERIN – Directeur des Opérations Data4
- Jérôme TOTEL – Directeur de la Stratégie Data4
- Haris DAGDAG – Associé Investissements – Data4
- David TAIEB – CEO Castignac
- Fabrice GALLO – Directeur Immobilier Castignac
- Hugo RAMOS-GUERRERO – Architecte IF Architect



AUDITION LE 14 NOVEMBRE DE 9H00 A 11H00

- LAFFAY Delphine, Directrice Generale Adjointe - FAUBOURG AMENAGEMENT Groupe IDEC
- GOUDOUNEIX Jean-Christophe, Responsable Operations – FAUBOURG AMENAGEMENT Groupe IDEC
- PAINEAU Sylvain, Directeur du Développement – Groupe IDEC
- DEGRE David, Directeur General Adjoint – Groupe IDEC International
- LAFARGUE Paul, Directeur Développement – Groupe IDEC International
- SOUBRA Tarek, Directeur Développement de Projets - EDGED
- MORIN Nicolas Directeur Juridique - Groupe IDEC
- DESMIDT Gregory, RESPONSABLE GRANDS PROJETS - POLYMER
- CORLAY Charlotte, Responsable Formation - IFT NORD EUROPE

En cas d'imprévu (participation alternative) :

- SIMMONET Christophe, Directeur General Aménagement / Promotion – Groupe IDEC
- VALLEE Raphaël, Directeur Administratif et Financier – Groupe IDEC
- ZAIMECHE Guillaume, Directeur de projet régional Europe – EDGED
- POTTER Laurence, Directeur, Livraison de plateformes EMEA -EDGED
- COOKSON Adam, Directeur du développement, EMEA - EDGED
- SNELL Lucas, Directeur des Investissements - EDGED
- DE HANN Arjan, Directeur des ventes, Europe -EDGED



AUDITION LE 14 NOVEMBRE DE 14H00 A 16H00

- Franck Muscat : Président Amazon Data Services France et Directeur des Opérations France, France et Suisse
- Erik Sinno : Manager Environnement Europe
- Caroline Marcouyoux : Directrice des relations publiques France
- Antoine Vaumousse : Site Acquisition Manager France
- Kevin THEMIR– Community programs coordinator

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES



AUDITIONS : LE JURY

- Aymeric ROBIN, Président
 - Anne Lise DUFOUR, Vice-Présidente en charge du développement économique
 - Ali BENAMARA, Président de la commission stratégie foncière et développement économique, adjoint commune d'Escaudain.
-
- Djamel AIT OUALI, Directeur général des services
 - Yves DELPLANQUE, Directeur service développement économique diversifié et solidaire
 - Emilie GERARD, Chargée d'affaires développement économique
 - Amélie BAUDOUX, Responsable du service Aménagement
 - Lucas VENET, Responsable service expertise juridique et Assurances
 - Thibault CAZIER, Juriste – Service Expertise juridique et Assurances
 - Thibaud LABALETTE, Responsable des études techniques pour les 4 sites Fast track France RTE Hauts de France
 - Thomas BACHY, Directeur des affaires publiques RTE Hauts de France
 - Christiane HENNIAUX, Cheffe du bureau du développement territorial
 - Fabrice DE STAERCKE, Secrétaire général Sous-Préfecture de Valenciennes
 - Thomas FRANCOIS-PONCET, Chef de Service Economique de l'Etat en Région, Dreets des Hauts-de-France
 - Pierre BUREAU, Chargé de mission Numérique, Service économique de l'Etat en région Pôle Entreprises, Emploi,
 - Laura MARZOUK, Directeur général adjoint Pôle Travail : entreprises et emploi
 - Yann PITOLLET, Directeur Général NFI
 - Christelle RONDEL, Directrice de Projet NFI
 - Juliette DELGORGUE, Avocate au barreau de Lille
 - Thibaud NOUGEIN, Avocat au barreau de Lille

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES



CRITÈRES ET LEURS PONDÉRATIONS

		Pondération (4 : très important ->)	Poids de la thématique
Expérience	Maturité économique et financière du candidat	4	16
	Maturité commerciale du candidat (clients identifiés, engagements en cours, ...)	4	
	Maîtrise des enjeux Réglementaires, administratifs et techniques, engagement RTE, ...	4	
	Niveau d'expérience similaire (maturité opérationnelle)	4	
Usages	Typologie des usages (IA Inference -> Cloud)	4	7
	Souveraineté des usages Contribution à la stratégie nationale IA, gouvernance	3	
Aménagement	Architecture proposée y compris usage de matériaux vertueux	3	10
	Approche en mode CAMPUS (Ecole, bâtiment Tertiaire, interactions citoyennes, relation universités, ...)	4	
	Contribution à un projet de valorisation de la chaleur fatale	3	
Retours attendus	Prix de cession du foncier	2	11
	Fiscalité attendue	2	
	Contribution à l'Ecosystème local (incubateur, mobilité douce, ...)	3	
	Ambition au regard des emplois locaux	4	
Environnement	Pertinence du projet au regard des enjeux environnementaux	4	8
	Prise en compte du contexte local(paysage, pollution, ..)	4	
Performance Technique	Consommation Electricité et Efficacité énergétique (PUE)	3	7
	Consommation eau et Efficacité hydrique (WUE)	4	
Total pondération		59	

DATA4 & LES SOUFFLANTES : LE CHOIX D'UN PROJET DURABLE ET INTÉGRÉ AU TERRITOIRE DE LA PORTE DU HAINAUT

LE PROJET PROPOSÉ

Projet d'aménagement visant
700 MW bruts de capacité DC sur
38 hectares, pensé en harmonie avec
l'héritage du site

1

Création de "Data4PourTous, un pôle
d'excellence autour du triptyque
« Recherche/Formation/
Entrepreneuriat »

2

Préservation d'une coulée verte pour
les habitants, tout en créant une
réserve de biodiversité de
6 hectares et en plantant 2 500 arbres

3

Des bâtiments intégrés au paysage,
conçus avec une architecture
technique de pointe (PUE 1,2x,
recours à l'eau faible)

4

L'IMPACT TERRITORIAL

5 | Évaluation attractive du terrain sur
la base de 200 €/m² impliquant un
prix d'achat brut global
de 76 000 000 €

6 | Montant des retombées fiscales
estimé à 36 170 000 € par an

7 | Mobilisation de 2 400 emplois
permanents à terme et formation
d'un vivier de compétences
diversifiées

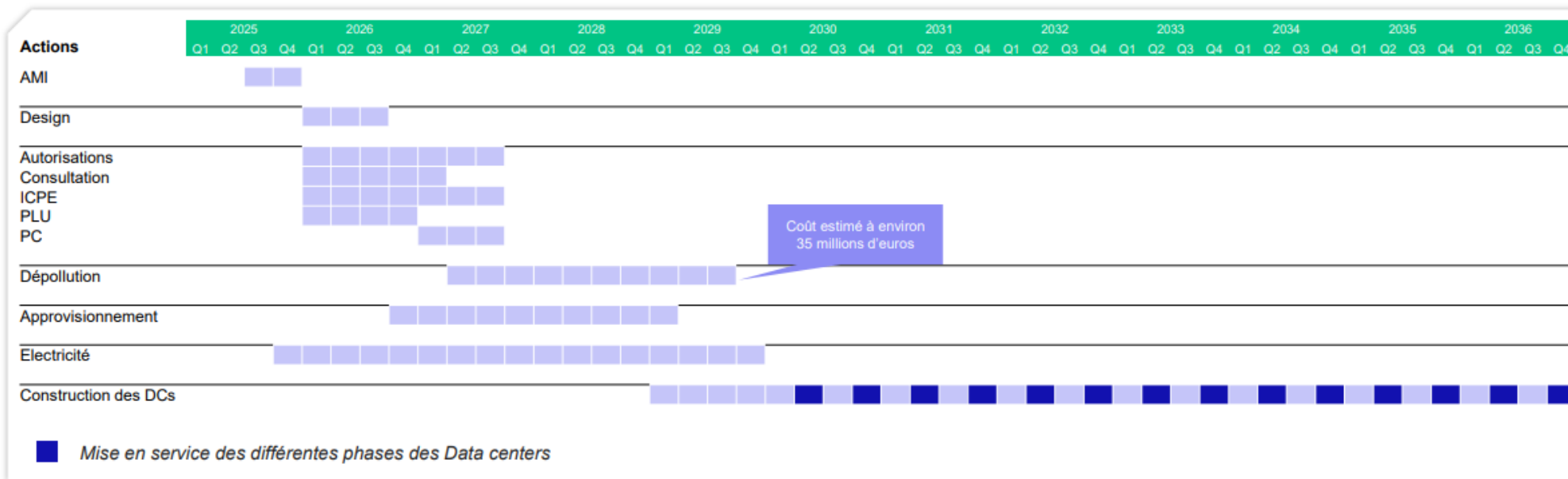
8 | Un consortium français
expérimenté, s'appuyant sur des
solutions concrètes déjà mises en
œuvre avec succès



Dossiers de présentation complets à la disposition des élus

UNE MONTÉE EN PUISSANCE COHÉRENTE AVEC NOS PRÉCÉDENTS PROJETS

LES DEMANDES D'AUTORISATIONS SERONT DÉPOSÉES À PARTIR DE 2026 EN VUE D'UNE MISE EN SERVICE PRÉVISIONNELLE DES DATA CENTERS À PARTIR DU Q2-2030, JUSQU'AU Q4-2036



Le site d'Escaudain présente un **héritage industriel** avec certaines zones impactées par des pollutions anciennes (métaux lourds, hydrocarbures, résidus industriels). Data4 souhaite appliquer les **normes les plus exigeantes en matière de gestion environnementale** : des mesures de dépollution seront déployées conformément à la réglementation, complétées par des actions compensatoires et un suivi environnemental continu tout au long de l'exploitation du site

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : SYNTHÈSE DE LA PROPOSITION DE AWS



Projet de construction et d'exploitation d'un centre de données sur le parc d'activités Les Soufflantes



Projet envisagé

Parcelle

38 hectares
(33 utilisables
environ)

Surface totale

169 000 m²
(environ)

Phases

91

Bâtiments

5

Hauteur

33 m pour 3 bâtiments
de 3 étages au centre
+
23 m pour 2 bâtiments
de 3 étages sur les côtés

Bâtiments administratifs

1 bâtiment avec
3 000 m² surface
(environ)

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : SYNTHÈSE DE LA PROPOSITION DE AWS



Projet de construction et d'exploitation
d'un centre de données sur le parc d'activités
Les Soufflantes



Estimation de création d'emplois

422 à 744

Emplois directs

+

270 à 592

Emplois indirects

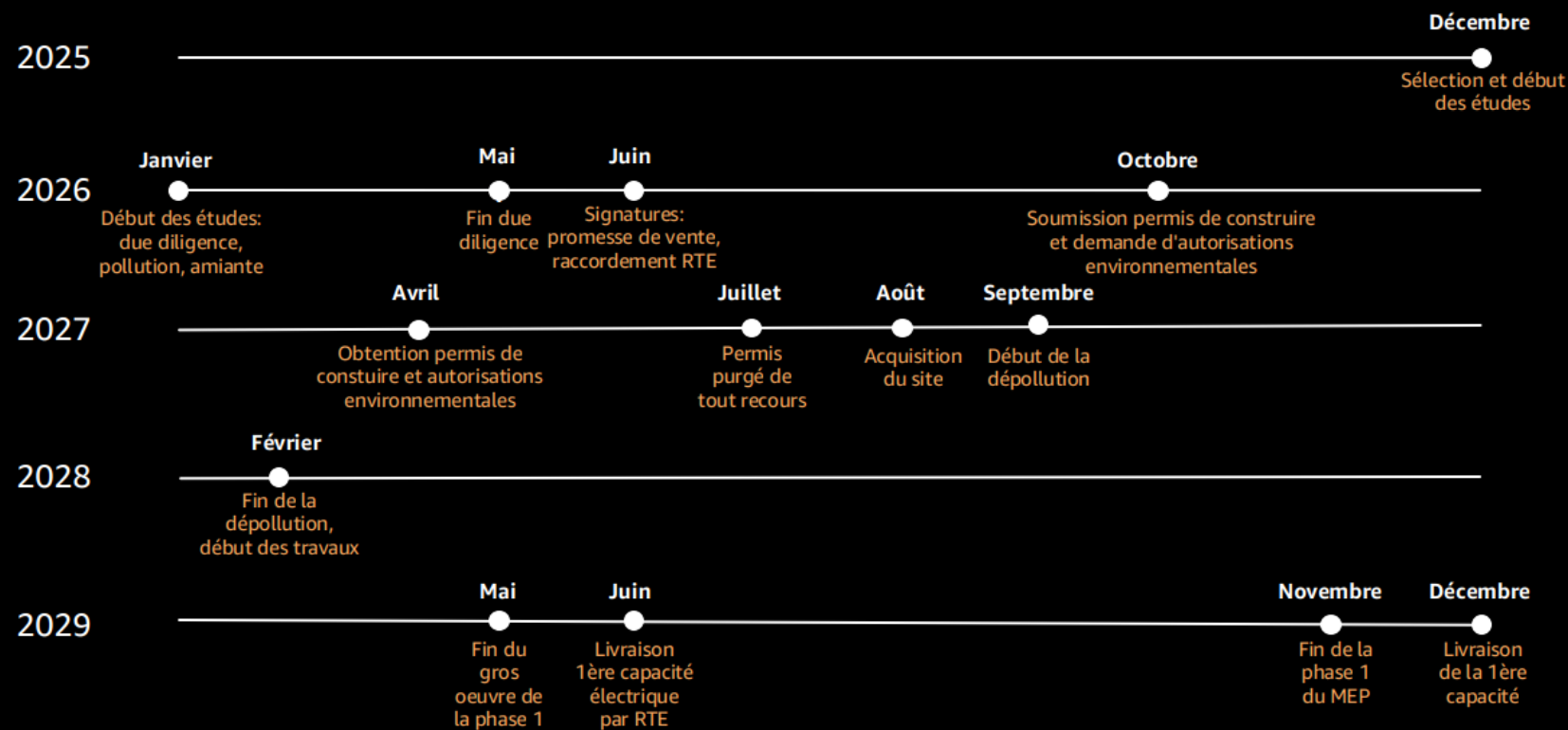
=

692 à 1336

Emplois estimés



Calendrier prévisionnel



© 2025, Amazon Web Services, Inc. or its affiliates. All rights reserved. Amazon Confidential and Trademark.

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES

NOTATION DES CANDIDATS

		Pondération (4 : très important -> 1 peu important)	Poids de la thématique	DATA4 4 : très satisfaisant -> 1 très insatisfaisant	Total	Note pondérée	Classement	AWS 4 : très satisfaisant -> 1 très insatisfaisant	Total	Note pondérée	Classement
Expérience	Maturité économique et financière du candidat	4	16	3,6	13,6	3,4	1	3,7	13,6	3,4	1
	Maturité commerciale du candidat (clients identifiés, engagements en cours, ...)	4		3,2				3,4			
	Maîtrise des enjeux Réglementaires, administratifs et techniques, engagement RTE, ...	4		3,2				2,9			
	Niveau d'expérience similaire (maturité opérationnelle)	4		3,6				3,6			
Usages	Typologie des usages (IA Inference -> Cloud)	4	7	3,1	6,2	3,1	1	2,3	4,4	2,2	2
	Souveraineté des usages Contribution à la stratégie nationale IA, gouvernance	3		3,1				2,1			
Aménagement	Architecture proposée y compris usage de matériaux vertueux	3	10	3,0	9,1	3,1	1	2,8	7,6	2,5	2
	Approche en mode CAMPUS (Ecole, bâtiment Tertiaire, interactions citoyennes, relation universités, ...)	4		3,6				1,9			
	Contribution à un projet de valorisation de la chaleur fatale	3		2,6				2,9			
Retours attendus	Prix de cession du foncier	2	11	2,4	12,2	3,1	1	3,4	11,3	2,7	2
	Fiscalité attendue	2		3,0				3,0			
	Contribution à l'Ecosystème local (incubateur, mobilité douce, ...)	3		3,6				2,3			
	Ambition au regard des emplois locaux	4		3,2				2,6			
Environnement	Pertinence du projet au regard des enjeux environnementaux	4	8	3,7	6,7	3,3	1	3,1	6,2	3,1	2
	Prise en compte du contexte local (paysage, pollution, ...)	4		3,0				3,1			
Performance Technique	Consommation Electricité et Efficacité énergétique (PUE)	3	7	2,7	6,2	3,2	1	3,1	6,1	3,0	2
	Consommation eau et Efficacité hydrique (WUE)	4		3,6				3,0			
				Moyenne pondérée		3,2	1	Moyenne pondérée		2,9	2
				Note /20		16,12		Note /20		14,47	

LES CENTRES DE DONNÉES AUX SOUFFLANTES : SYNTHÈSE



- ✓ Note obtenue : 16,12 /20
- ✓ Lettre d'intention reçue le 1^{er} Décembre
- ✓ Contractualisation : **Promesse Synallagmatique**
- ✓ Prix de vente : 200 €/m² brut
- ✓ Cout de dépollution et réhabilitation en déduction
- ✓ Compensation environnementale à la charge de l'acquéreur
- ✓ Nombre phases : 4
- ✓ IA / Cloud : 70/30
- ✓ Emplois Directs et indirects : 2400 annoncés
- ✓ Campus et Ecosystème local
- ✓ Acteur Français



- ✓ Note obtenue : 14,47 /20
- ✓ Lettre d'intention reçue le 1^{er} Décembre
- ✓ Contractualisation : **Promesse Unilatérale de Vente**
- ✓ Prix de vente : 250 €/m² Brut
- ✓ Cout de dépollution, désamiantage et remise en état du site en déduction
- ✓ Nombre phases : 91
- ✓ Cloud ++
- ✓ Emplois : 1300 max annoncés
- ✓ Uniquement Data Center + Ecosystème élargi (Incommunities)
- ✓ SAS Française mais groupe international

Sous réserve de la décision du bureau communautaire du 15 Décembre 2025, le classement retenu par les élus de l'exécutif est :

1^{er} :



2^{ème} :

