



REQUALIFICATION DU SITE ARCELOR DE DENAIN-LOURCHES

Consultation

Mars 2026



REQUALIFICATION DU SITE ARCELOR DE DENAIN-LOURCHES

Mise en concurrence

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet d'identifier des opérateurs économiques susceptibles de développer un projet d'implantation d'une activité industrielle sur la friche industrielle située à Denain, dans une perspective de reconversion et de redynamisation économique du site dit ARCELOR.

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 industrielles et soutient localement l'écosystème économique afin de poursuivre la résilience du territoire et proposer des nouvelles perspectives économiques.

La maîtrise du foncier est un élément indispensable à la réalisation des projets portés par La Porte du Hainaut. La raréfaction du foncier disponible et mutable, et la complexité des procédures d'acquisition font de la maîtrise foncière un point bloquant à la réalisation des projets.

Au regard des différentes politiques publiques menées par La Porte du Hainaut et du contexte réglementaire (Loi Climat et Résilience de 2021), il s'avère nécessaire définir une stratégie foncière visant à favoriser l'opérationnalité des différents projets menés par la collectivité.

En parallèle, la Porte du Hainaut poursuit sa politique de développement économique diversifié et solidaire et souhaite encourager l'implantation de nouvelles entreprises vertueuses. De même, afin d'éviter l'étalement urbain, la collectivité mène une politique proactive de réutilisation des espaces dégradés présents sur le territoire. Il est donc primordial de valoriser le foncier disponible pour l'accueil de ces nouvelles entreprises, et de réhabiliter les friches économiques existantes.

Dans ce cadre, une étude permettant d'identifier les opportunités foncières a été lancée en 2024. Dans le cadre de cette stratégie foncière, dont les premiers éléments ont été produits début janvier, la Porte du Hainaut a repéré plusieurs sites permettant de développer des projets d'aménagement et nécessitant une intervention foncière.

2 Présentation et localisation du site

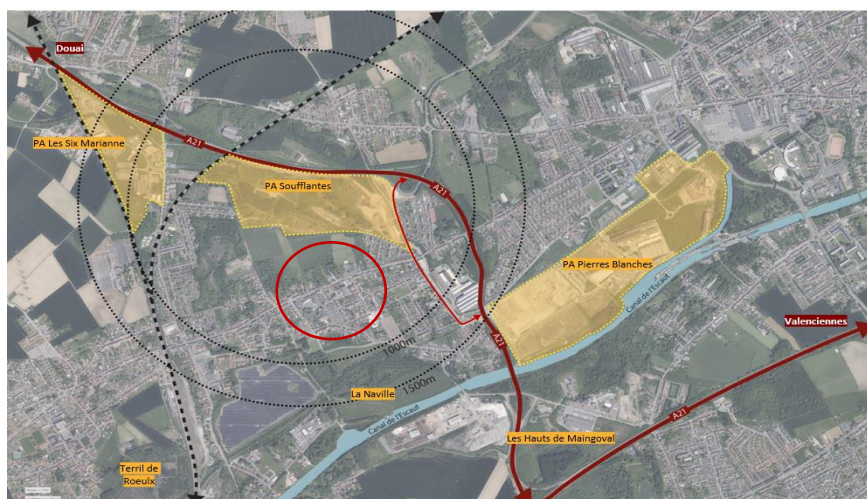
Le site étudié correspond à l'ancien site industriel « Arcelor ». Aujourd'hui désaffecté, il conserve néanmoins des bâtiments, propices à une réhabilitation. Ce terrain réalise une continuité entre deux zones d'activités structurantes du territoire. A l'est, la zone des Pierres Blanches constitue un pôle logistique local disposant d'embranchements multimodaux. Au nord-ouest, la zone des Soufflantes est en cours d'aménagement.

En 2022, La Porte du Hainaut a inauguré un échangeur reliant ces trois zones à l'A21, ce qui permet ainsi d'en améliorer la desserte routière.

Outre le mode routier, cette zone est desservie par une voie ferrée. Cette voie dessert la zone, mais pénètre aussi dans certains bâtiments.

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

Situé entre deux échangeurs le long de l'A21, cet ancien site industriel forme une liaison économique entre le Parc des 6 Mariannes (Escaudain) et des Pierres Blanches (Denain).



Emplacement du site étudié



Section	N°	Lieudit	Surface
AE	460	Rue Leon Gambetta	00 ha 22 a 92 ca
AE	490	Rue Leon Gambetta	03 ha 24 a 12 ca
AE	495	Chem Lourches a Escauda	00 ha 31 a 68 ca
AE	599	Rue Leon Gambetta	00 ha 38 a 33 ca
AE	601	Rue Leon Gambetta	00 ha 50 a 29 ca
		TOTAL SUR LOURCHES	46 734m²

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	956	1582 rue Arthur Brunet	01 ha 25 a 32 ca
AZ	991	Chemin de Lourches	00 ha 36 a 70 ca
		TOTAL SUR DENAIN	16 202m²

Surface foncière totale : **62 936m²**

Caractéristiques techniques du site :

- Accès indépendant et parkings VL
- Halles industrielles avec des hauteurs importantes et équipées de portes sectionnelles pour véhicules lourds (4,5 et 5,2 mètres)
- Halles équipées de ponts roulants de capacités de charges comprises entre 3 et 35 tonnes
- Embranchement fer possible avec voies pénétrantes dans les bâtiments (nécessitent une remise en service)

Détail des surfaces couvertes :

Référence	Surfaces utiles pondérées
Halle A	2 750 m ²
Halle B	2 730 m ²
Halle C	3 420 m ²
Halle D	860 m ²
Halle F	4 970 m ²
Halle E (Halle Toyota)	3 620 m ²
Atelier Maintenance et bureaux	390 m ²
TOTAL	18 740 m²
Bureaux Administratifs	840 m ²

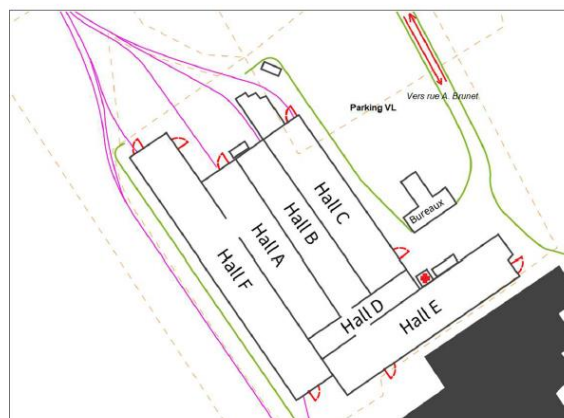


Photo 1 :
Porte Nord
accès Halle C



Photo 2 :
Porte Sud :
accès Halle F



Photo 3 :
Vue extérieure:
bureaux administratifs



Photo 5 :
Vue intérieure:
bureaux administratifs



Photo 9 :
Vue intérieure:
Halle E

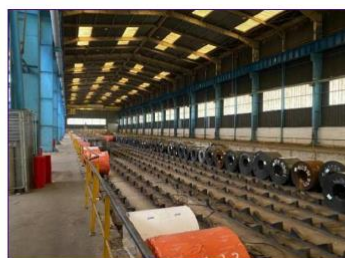


Photo 10 :
Vue intérieure:
Halle F

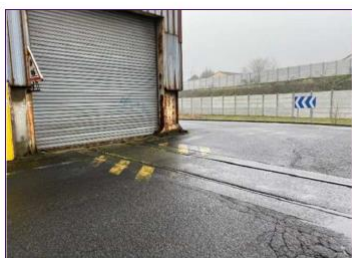


Photo 11 :
Vue extérieure:
Porte d'accès
rail/route Halle F



Photo 12 :
Vue Extérieure Nord:
Tronçon voies
ferrées vers Halle F

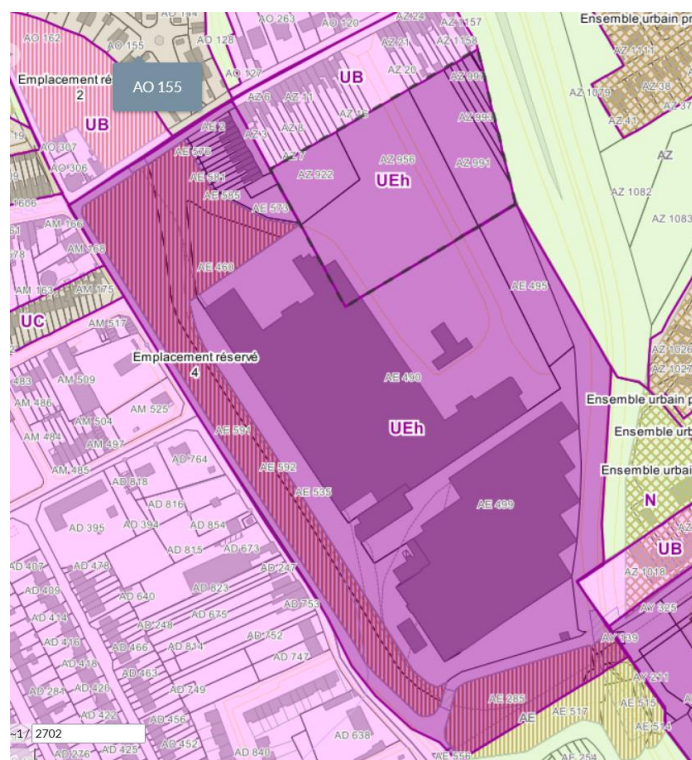




-  Clôture rigide à poser
-  3 portails double vantaux manuel à poser
-  Emplacement nouveau poste électrique
-  Mise en place nouvelle Porte camions: Rideau métallique 4 X 5 (larg x Ht)



Le site est situé en **zone UUh du PLUi**, c'est-à-dire une « zone ayant pour vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, d'industrie, de services (hauteur plus importante) ». Ce site est donc propice à une réutilisation en tant qu'activité économique.



Lien avec le réseau ferroviaire

Le site « Arcelor » dispose d'un embranchement ferré existant, connecté au réseau ferroviaire propriété de La Porte du Hainaut puis au réseau national. Consciente de l'intérêt stratégique de cet atout, la CAPH a engagé un programme de remise en état de la voie ferrée, pour un montant d'investissement d'environ 1 million d'euros. Ces travaux ont permis de restaurer la fonctionnalité de l'infrastructure et de rendre possible la reprise d'une activité ferroviaire, notamment pour le fret industriel.

Cette infrastructure ouvre la voie à une relocalisation partielle des flux vers le rail, contribuant ainsi à la réduction des émissions de CO₂ et à la transition vers une logistique plus durable.



Convaincue de l'intérêt de la multi modularité du secteur, la collectivité suit de près l'entretien et la mise en sécurité de cette voie en dédiant un budget annuel à la gestion de cette infrastructure. L'utilisation de la voie ferrée donnera lieu au versement d'une redevance au bénéfice de La Porte du Hainaut.

Il est à noter que le flux maximum ne saurait dépasser **1 convoi /jour**.

ITE de Louches, desservant le site de Denain :

L'ITE se compose d'une voie unique d'environ 2400m, s'embranchant sur la ligne SNCF Valenciennes-Louches, sur le territoire de la commune de Bouchain. Elle traverse la commune de Louches et se ramifie en un faisceau terminal de trois voies d'environ 380 m de long, situé sur la commune de Denain.

Cette ITE comprend 4 passages à niveau sur son tracé :

- Deux PN équipés de barrières levantes automatiques (PN1 et PN4)
- Un PN équipé de signaux lumineux automatiques (PN2)
- Un PN pourvu de panneaux de signalisation, STOP et croix de St-André (PN3)

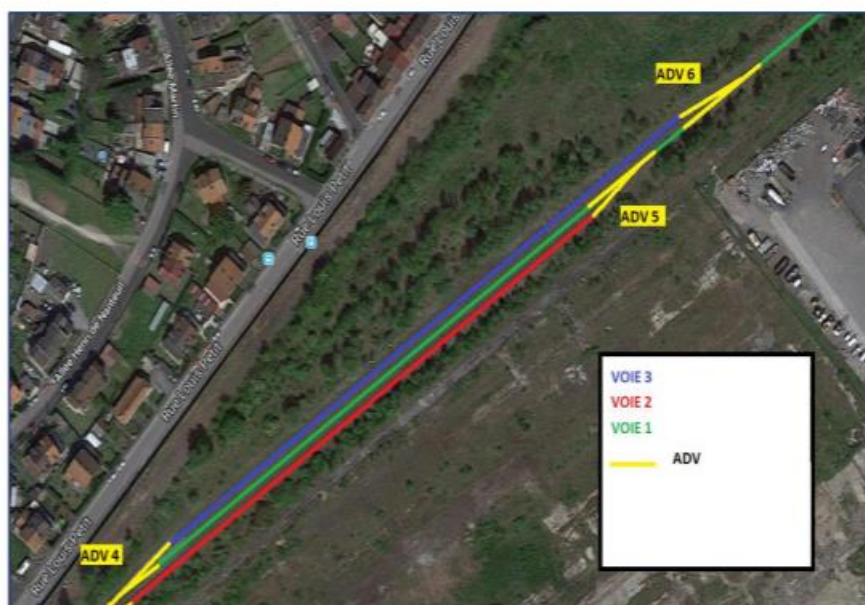
La voie ferrée comporte 6 appareils de voie (branchements ferroviaires) :

- ADV 1 : se raccorde à la voie SNCF
- ADV 2 : se raccorde au réseau ferré du site objet de la présente consultation
- ADV 3 à 6 : permettent les manœuvres des trains sur le faisceau terminal

Vue générale



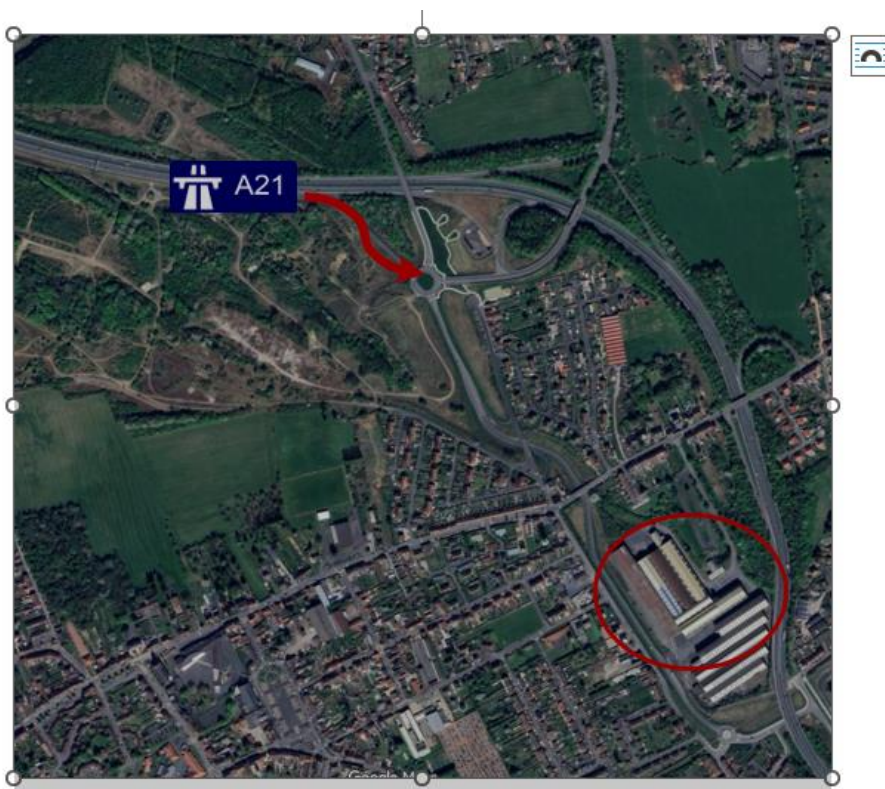
*Détail du faisceau de
voies*



Lien avec le réseau routier

L'aménagement de la liaison économique par La Porte du Hainaut en 2021 a permis de désenclaver le site d'Arcelor, de faciliter son interface avec la ZAC des Pierres Blanches, et son embranchement sur l'A21.

Cette liaison assure une accessibilité optimale aux principaux axes de circulation régionaux, facilitant la desserte des entreprises et la circulation des poids lourds. Les aménagements réalisés garantissent une bonne interopérabilité entre les flux routiers et ferroviaires.



Emplacement du site étudié 

Lien avec le réseau fluvial

Situé à proximité immédiate de la voie d'eau, le site bénéficie d'un accès au réseau fluvial régional. Cette connexion ouvre des perspectives de développement multimodal, en permettant d'envisager des chaînes logistiques combinant transport routier, ferroviaire et fluvial.

L'ensemble de ces connexions place donc le site dans une position stratégique au sein du réseau logistique régional, tout en s'inscrivant pleinement dans les orientations du projet de territoire de la Porte du Hainaut.

La complémentarité entre la ZAE des Pierres Blanches, la future ZAE des Soufflantes, la desserte routière performante, la voie ferrée réhabilitée et la proximité du réseau fluvial confère au site un potentiel d'aménagement exceptionnel pour le développement d'activités industrielles et logistiques à haute valeur ajoutée, compatibles avec les objectifs de transition écologique et de résilience territoriale



Emplacement du site étudié 

3- Objectifs et lignes de réalisation attendus

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

- Créer des emplois industriels sur un territoire en résilience et des secteurs économiques porteurs d'avenir
 - Intégrer la transition vers des modes de déplacement plus respectueux et contribuer à la conception de la ville de demain en utilisant pleinement la voie ferrée, la configuration du bâtiment, ...
 - Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques industrielles tout en soutenant celles qui existent déjà sur le territoire
- Favoriser la **réindustrialisation et la relocalisation d'activités productives** ;
 - Contribuer à la **création et au maintien d'emplois durables** sur le territoire ;
 - Valoriser une friche industrielle dans une logique de **sobriété foncière** et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
 - Encourager des projets intégrant les **enjeux environnementaux et énergétiques** ;
 - Assurer une insertion cohérente du projet dans son environnement économique et urbain.

Le site présente un intérêt logistique tout particulier grâce à la présence d'un embranchement ferroviaire existant, connecté potentiellement au Réseau Ferré National. Des voies ferrées pénétrantes à l'intérieur des bâtiments, équipées de rails de chargement, permettent la manutention directe de marchandises depuis ou vers les zones de production.



Bien que ces installations nécessitent une remise en état technique, elles constituent un atout stratégique pour des activités industrielles nécessitant le transport de charges lourdes ou volumineuses par voie ferrée, en complément des accès routiers existants.

Les bâtiments sont aujourd'hui un peu datés, avec de fortes pertes thermiques. Aujourd'hui, un diagnostic thermique, déterminant les possibilités de réhabilitation, pourra être mené.

Dans son ensemble, le site offre une infrastructure robuste, modulable et bien équipée, adaptée à des exploitations industrielles exigeantes, tout en disposant d'un potentiel logistique et multimodal valorisant sa position et sa fonctionnalité.

Le projet devra répondre plusieurs objectifs d'intérêt général :

- **Reconversion d'une friche industrielle** : le projet permet de réinvestir un foncier déjà artificialisé, évitant l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation et contribuant aux objectifs de sobriété foncière inscrits dans les politiques nationales, régionales et communautaires.
- **Soutien au développement économique du territoire** : l'accueil d'entreprises industrielles en lien avec le rail vise la création d'emplois durables, le renforcement de la compétitivité locale et la diversification des activités économiques. Le positionnement de cette zone, en lien avec les zones d'activités existantes et à venir, permettra en outre de créer des synergies économiques.
- **Développement d'un pôle multimodal** : l'embranchement ferroviaire, récemment financé, constitue un atout stratégique ; sa pleine utilisation permettra de diminuer les flux de marchandises transportées par camion et permettre un report modal, contribuant à la décarbonation du transport. Cet objectif contribue ainsi à d'autres objectifs d'intérêt général (préservation de l'environnement, diminution du bruit...).

Ainsi, le projet permettra d'atteindre les objectifs d'intérêt général développés dans le projet de territoire de La Porte du Hainaut. Dans ce cadre, l'objectif est de développer un projet d'aménagement urbain.



4- Mémoire de candidature

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

A. Présentation 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
- Démarche qualité : certifications obtenues / Démarche environnementale : indicateurs de performance.

B. Description du projet

- Nature de l'activité
- Process industriel
- Usage projeté de la voie ferrée, cadence des trains projetée, caractéristique des convois (poids total, longueur, ...)
- Besoins fonciers et immobiliers
- Classement et rubriques au regard des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) avec le seuil attendu.
- Calendrier prévisionnel de la mise en exploitation du bâtiment

C. Impacts et retombées

- Emplois (directs/indirects)
 - Plan de recrutement par phase en exploitation
 - Profils recherchés
 - Nombre d'emplois directs sur site
 - Nombre d'emplois indirects estimés
 - 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, ...)
- Impacts environnementaux

D. Besoins spécifiques

- Réseaux, Puissance électrique nécessaire
- Eventuelles autorisations administratives

À ce stade, en dehors du caractère industriel de l'activité, aucune activité n'est formellement imposée ou exclue, sous réserve :

- Des contraintes réglementaires applicables,
- De la compatibilité avec les objectifs du territoire.

E. Références du candidat sur un projet similaire



4- Modalités générales

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 pourra être prévu une visite sur place durant la période de consultation.

Le prix de vente du bien est fixé à 4.2 M€.HT

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

- Candidatures attendues pour le 5 Avril 2026 minuit.
- Examen et sélection des candidats : Avril 2026
- Après analyse, présentation du projet retenu auprès des instances délibératives.
- Annonce du candidat retenu fin mai 2026

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-porteduhainaut.fr

Mr Martin BOCQUET
Directeur Valorisation et Harmonisation du Territoire Rural et Urbain
Tel : 06.85.50.79.90
Email : mbocquet@agglo-porteduhainaut.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