

20 QUESTIONS À POSER AVANT D'ENGAGER UN SITE DE DATA CENTER EN FRANCE

Avant de signer une option foncière, d'accepter une PTF ou d'engager un financement. Une question sans réponse documentée est un risque à chiffrer, pas un détail.

RACCORDEMENT

- ☐ **1. Quel document de raccordement existe, et qui en est titulaire ?**
Une étude exploratoire, une PTF acceptée et une convention signée n'engagent pas du tout la même chose. Seuls les deux derniers placent le projet en file d'attente.
- ☐ **2. Quelle puissance, à quelle date, et par quels paliers ?**
La pleine puissance arrive souvent en plusieurs tranches. Le calendrier des revenus doit suivre celui des paliers, pas celui du bâtiment.
- ☐ **3. Quels travaux de réseau conditionnent la pleine puissance ?**
Poste, ligne, renforcement en amont : ces ouvrages ont leurs propres délais et leurs propres autorisations.
- ☐ **4. Le projet tient-il sa place dans la file d'attente ?**
La position est revue chaque année sur preuve d'avancement, et RTE prépare le passage au « premier prêt, premier servi », attendu à partir de 2027.
- ☐ **5. HTA ou HTB, et quelle capacité au poste visé ?**
Au-delà d'environ 40 MW, le raccordement relève en général de RTE. La proximité d'une grande ligne ne dit rien de la capacité disponible.

FONCIER

- ☐ **6. Quelle maîtrise foncière : promesse, option ou propriété ?**
Durée, conditions suspensives et prix doivent tenir pendant toute la procédure de raccordement et d'autorisation.
- ☐ **7. La PTF peut-elle suivre le projet en cas de cession ?**
Depuis juin 2024, une PTF n'est cessible qu'au sein du même groupe : racheter un projet revient souvent à racheter la société qui la porte.
- ☐ **8. Le zonage et l'état du sol sont-ils compatibles ?**
Plan local d'urbanisme, servitudes, pollution éventuelle d'une friche industrielle : autant de délais cachés.

AUTORISATIONS

- ☐ **9. Quel régime s'applique au projet ?**
Permis de construire, autorisation environnementale pour les groupes électrogènes, enquête publique : chaque étape a son calendrier.
- ☐ **10. Quelles contraintes environnementales sur le site et le tracé ?**
Natura 2000, cours d'eau, risques naturels, installations Seveso voisines peuvent allonger l'instruction ou imposer des études.
- ☐ **11. Le calendrier d'autorisation est-il réaliste, y compris pour les ouvrages de RTE ?**
Les travaux du gestionnaire de réseau ont leurs propres autorisations, qui peuvent décaler la date de pleine puissance.

ÉQUIPEMENTS

- ☐ **12. Les transformateurs sont-ils commandés, ou au moins réservés ?**
Les délais vont d'environ 20 à plus de 60 mois selon les fabricants. Attendre la conception définitive coûte souvent un an.
- ☐ **13. Quels délais pour les cellules, les groupes et les onduleurs ?**
Les cellules haute et moyenne tension demandent couramment 18 à 36 mois.
- ☐ **14. Quelles normes et quel niveau de disponibilité sont visés ?**
NF C 13-100 et 13-200 pour la haute tension, EN 50600 ou Tier selon les clients : à fixer avant de commander.

TERRITOIRE

- ☐ **15. Quelle est la position des élus et de l'intercommunalité ?**
Un projet présenté tôt, avec des engagements vérifiables, se heurte moins souvent à une opposition tardive.
- ☐ **16. Y a-t-il des contestations connues sur le territoire ?**
Data centers, lignes, parcs de batteries : un collectif voisin peut viser le projet suivant.
- ☐ **17. Les engagements sur l'eau, le bruit et la chaleur sont-ils prêts ?**
Ce sont les premières questions des riverains et du commissaire-enquêteur.

FINANCEMENT ET CONFORMITÉ

- ☐ **18. Le plan de financement tient-il si la pleine puissance arrive plus tard ?**
Une solution transitoire ou une mise en service par tranches doit être chiffrée avant la décision d'investissement.
- ☐ **19. Les obligations réglementaires sont-elles anticipées ?**
Déclaration européenne au-delà de 500 kW, future étiquette A à G, décret tertiaire, décret BACS : elles pèsent sur l'exploitation et la valeur de l'actif.
- ☐ **20. Chaque affirmation du vendeur est-elle appuyée par un document ?**
« Raccordé », « autorisé », « disponible » : sans pièce datée et signée, une affirmation reste une hypothèse.

Plusieurs réponses manquent ? Pré-qualification foncière et due diligence : gridreadiness.com/foncier-data-center

À propos. GridReadiness est un cabinet de conseil d'experts indépendants en data centers, en France et en Europe : raccordement et équipements, autorisations et territoire, conformité, due diligence pour les financeurs, gestion de crise et renfort d'experts. Aucune commission sur les équipements ni sur les transactions foncières.
Interlocuteur : Frédéric Arnaud.