



Les Pennes-Mirabeau
une ville au pluriel

DEPARTEMENT
BOUCHES DU RHONE
CANTON
GARDANNE
COMMUNE
PENNES MIRABEAU

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 6 Juillet 2026

L'an deux mille vingt-six et le six juillet à dix-huit heures trente.

Le CONSEIL MUNICIPAL, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 30 juin 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Romain AMARO, Maire des Pennes Mirabeau.

PRESENTS :

M. REYNAUD FIORILE Joelle, MELCHIONNE Cathia, GORLIER LACROIX Solange, NICOLAI Michèle, GARNIER Eliane, SCAMARONI Michel, LAMATHE Jean-Charles, ESTEVE Cédric, AJUTO Michael, BORONI Lionel, Adjoints.

M. NORD-HUCHET Claire, GUIDAT Nadège, VARON Brigitte JUVANTENY Isabelle, MARCHETTI Rose-Claire, MANIVET Valérie, SCOGNAMIGLIO Ambre, NOZIERES SAMPER Martine, COCH Emeline, DOMINGUES DE CARVALHO Frédéric, MERENTIER Jean-Marie, LONG Didier, VESPERINI Romain, CHAHID Ysmail, BOUCHET Grégory, KASBARIAN Claude, PALETTI Jean-Yves, FUSONE Maximilien, GIRAUD Jean-Luc, MUSSO Jean-Philippe, Conseillers Municipaux.

EXCUSES :

M. KERBART Magali, GRAS-TRUBERT Sandrine, LEBOEUF Tom, LIGER Éric, Conseillers Municipaux

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'une secrétaire pris dans le sein du Conseil Municipal.

Madame Ambre SCOGNAMIGLIO a été désignée par la majorité des membres pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle a acceptées.

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents : 31
Nombre de pouvoirs : 4

DECLARATION CONJOINTE D'INTENTION ENTRE LA SOCIETE TELEHOUSE ET LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU CONCERNANT LA CREATION DE RESEAU DE CHALEUR URBAIN ET LA REALISATION DE DIFFERENTS PROJETS EN LIEN AVEC LA ZONE D'ACTIVITE DES SYBILLES

DECLARATION CONJOINTE D'INTENTION
ENTRE LA SOCIETE TELEHOUSE ET LA COMMUNE DES PENNES
MIRABEAU CONCERNANT LA CREATION DE RESEAU DE CHALEUR
URBAIN ET LA REALISATION DE DIFFERENTS PROJETS EN LIEN AVEC
LA ZONE D'ACTIVITE DES SYBILLES

La municipalité précédente a autorisé en février 2026 la construction d'un Data center sur la zone des Sybilles. Deux cabinets d'avocats spécialistes du droit de l'urbanisme ont indiqué à la nouvelle municipalité l'impossibilité de retirer ce permis sans prendre de risque important de recours indemnitaire de la part de l'industriel si le permis de construire était retiré.

Dans ce contexte, la nouvelle municipalité a demandé à la SPLE Energie Provence créée à cet effet, de développer un réseau de chaleur urbaine, qui nécessite la création d'équipements publics techniques spécifiques, ainsi que la mise en place d'installation nécessaire à la récupération de la chaleur fatale qui sera générée par le projet de data center devant être construit et exploité dans la zone d'activité des Sybilles.

Par ailleurs, la commune des Pennes-Mirabeau souhaite définir et renforcer les modalités d'insertion du datacenter dans le site en vue de l'amélioration de la qualité de vie des riverains.

Dans le cadre de ce projet de construction et d'exploitation d'un centre de données, la société TELEHOUSE souligne l'intérêt que présente, pour elle, ces projets d'insertion de son activité, en particulier le projet de développement d'un réseau de chaleur urbaine.
Il vise à récupérer et valoriser la chaleur fatale générée.

C'est dans ce contexte que la commune des Pennes Mirabeau et la société TELEHOUSE ont convenu d'élaborer une déclaration conjointe d'intention qui a pour objet d'explicitier les principales modalités de collaboration qu'elles mettraient en place en vue d'alimenter un réseau de chaleur développé par la Commune.

La déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur décline ainsi l'intention des Parties au titre de différents aspects techniques, juridiques et opérationnels préalables. Elle servira de base à la mise en place d'un protocole à suivre puis du contrat définitif de fourniture de chaleur, en cas de réalisation du projet.

Ainsi, sous réserve de la réalisation du Projet, la société TELEHOUSE s'engage à :

- Concevoir, financer et installer les équipements initiaux nécessaires, et à élever la température captée sur ceux-ci à un niveau de 85° Celsius, pour atteindre la valorisation de chaleur de la capacité maximale de 24MW.
- Mettre à disposition de la Commune la chaleur à 85° Celsius aux brides de sortie de l'échangeur de la ou des pompes à chaleur dans le local technique de l'Opérateur, local qui sera situé sur le site de Telehouse (parcelle CR290 Pallières Ouest).
- Fournir à la Commune selon des modalités à convenir la puissance électrique qui serait générée par les panneaux photovoltaïques qui seront implantés sur le site
- Contribuer à tout projet d'intégration du centre de données pouvant être initié en vue de l'amélioration, de la qualité de vie des riverains,

La commune s'engage à ses frais et sous sa responsabilité à :

- Développer l'infrastructure de distribution (réseau de chaleur, sous-stations, etc.) nécessaire à l'utilisation de la chaleur fournie ;
- Commercialiser les polices d'abonnements auprès des consommateurs ;

- Concevoir, financer et installer l'appoint-secours gaz et la panoplie hydraulique ;
- Demander les autorisations administratives et réglementaires nécessaires au développement du réseau ;
- Assurer l'exploitation et la maintenance de l'ensemble des installations nécessaires au projet de récupération de chaleur ;
- Assurer l'exploitation et la maintenance de la panoplie hydraulique et de l'appoint secours gaz ;
- Fournir l'énergie nécessaires à l'utilisation de la panoplie hydraulique et de l'appoint secours gaz ;

Le CONSEIL MUNICIPAL après avoir entendu cet exposé :

- APPROUVE la déclaration d'intentions ci-annexée entre la commune des Pennes Mirabeau et la société TELEHOUSE ;

- AUTORISE Le Maire à signer ladite déclaration d'intentions,

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 29

CONTRE : 6 – M. FUSONE Maximilien - COCH Emeline - GIRAUD Jean-Luc –
KERBART Magali – MUSSO Jean-Philippe - GRAS-TRUBERT
Sandrine

ABSTENTION : 0

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LA SECRÉTAIRE
AMBRE SCOGNAMIGLIO



LE MAIRE
ROMAIN AMARO



Monsieur le Maire Romain AMARO
Hôtel de Ville des Pennes-Mirabeau
223 Avenue François Mitterrand
13710 LES PENNES MIRABEAU

Paris, le 26 juin 2026

Par courriel et LRAR

Objet : Déclaration conjointe d'intention entre la société Telehouse et la Commune des Pennes Mirabeau concernant la création de réseau de chaleur urbain et la réalisation de différents projets en lien avec la zone d'activité des Sybilles

Monsieur le Maire,

La Commune des Pennes-Mirabeau, via la SPLE **Energie Provence** créée à cet effet, souhaite développer un réseau de chaleur urbaine, laquelle nécessite la création d'équipements publics techniques spécifiques, ainsi que la mise en place d'installation nécessaire à la récupération de la chaleur fatale qui sera générée par le projet de data center devant être construit et exploité dans la zone d'activité des Sybilles.

Par ailleurs la commune des Pennes-Mirabeau souhaite renforcer par différents projets l'insertion du datacenter dans le site en vue de l'amélioration, de la qualité de vie des riverains.

La société TELEHOUSE entend souligner l'intérêt que présente, pour elle, ces projets d'insertion de son activité, en particulier le projet de développement d'un réseau de chaleur urbaine, permettant de récupérer et valoriser la chaleur fatale générée, ainsi que tout projet de développement de la zone et des alentours.

C'est la raison pour laquelle la société TELEHOUSE vous propose de contribuer :

- à la réalisation de travaux facilitant la récupération de la chaleur fatale sur notre site tel que mentionnés dans le document annexé ;
- en fournissant de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques prévues au titre du Projet dont les modalités restent à définir ;
- à tout projet d'intégration du centre de données pouvant être initié en vue de l'amélioration, de la qualité de vie des riverains, notamment les actions en vue de la végétalisation des quartiers voisins prioritaires – tels que définis par la commune – et représentant ainsi un intérêt pour les deux parties.

La société TELEHOUSE a notamment eu connaissance d'une action de la Commune à laquelle elle pourrait contribuer, visant à procéder à un reboisement de la pinède contiguë à la zone d'activité des Sybilles. Cette opération participe de ce point de vue à l'embellissement de la zone, à sa végétalisation et plus globalement à l'intégration paysagère et environnementale de son projet.

Les modalités et le cadre de la participation de TELEHOUSE restent à définir.

Le document annexé formalise à ce stade les intentions que la société TELEHOUSE souhaitent apporter au soutien du projet de récupération de chaleur, qui présente un intérêt évident pour elle, sous condition évidemment de réalisation et de mise en exploitation de son projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Sami SLIM
Directeur General TELEHOUSE

Monsieur Romain AMARO
MAIRE DES PENNES-MIRABEAU

Annexe : Déclaration d'intentions concernant spécifiquement le projet de récupération de chaleur

Annexe : Déclaration d'intentions concernant spécifiquement le projet de récupération de chaleur :

Dans le cadre du projet de construction et d'exploitation, par la société TELEHOUSE (ci-après « ***l'Opérateur*** »), d'un data center sis sur le territoire de la Commune des Pennes-Mirabeau (ci-après « ***la Commune*** ») (Bouches-du-Rhône) 13170, Les Sybilles (parcelle CR290 Pallières Ouest) (ledit projet ci-après dénommé « ***le Projet*** »), les Parties souhaitent étudier en parallèle, les modalités de récupération et la valorisation de la chaleur fatale qui serait issue de cette installation, en vue du développement par la Commune d'un réseau de chaleur urbain, le tout, sous réserve de la réalisation et de la mise en œuvre du Projet.

Les Parties ont donc établi les présentes.

Ceci exposé les Parties conviennent ce qui suit

Article 1 – Objet des présentes

La présente Déclaration d'intentions concernant spécifiquement le projet de récupération de chaleur (ci-après la « ***Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur*** ») a pour objet d'explicitier l'intention des Parties sur les principales modalités de collaboration qu'elles mettraient en place en cas de mise à disposition, par l'Opérateur, sous réserve de la réalisation du Projet, de la chaleur fatale générée par le data center, en vue d'alimenter un réseau de chaleur développé par la Commune sous la responsabilité de cette dernière.

Ce processus de récupération de la chaleur fatale et de développement d'un réseau de chaleur par la Commune viserait notamment :

- à optimiser le process d'évacuation de chaleur du data center ;
- à permettre la valorisation énergétique de celle-ci par la commune et la SPLE Energie Provence dont elle est actionnaire ;
- à satisfaire les besoins en chaleur des consommateurs du territoire de la Commune des Pennes-Mirabeau et d'autres communes voisines de la Métropole Aix Marseille Provence qui en manifesteraient l'intérêt.

La présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur contient également, différents engagements préliminaires des Parties en cas de réalisation du Projet et encadre particulièrement certaines conditions dans lesquelles l'Opérateur fournirait à la Commune la chaleur fatale issue de son installation, en vue de son utilisation par la Commune dans un réseau de chaleur appartenant à cette dernière ou à la SPLE dont elle est actionnaire.

La présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur décline ainsi l'intention des Parties au titre de différents aspects techniques, juridiques et opérationnels préalables qui serviraient de base à la mise en place d'un protocole à suivre puis du contrat définitif de fourniture de chaleur, en cas de réalisation du Projet.

Article 2 – Engagements de l'Opérateur

Sous réserve de la réalisation du Projet, l'Opérateur s'engage à :

- Concevoir, financer et installer les équipements initiaux nécessaires (à savoir exclusivement les pompes à chaleur, la tuyauterie et tous les autres équipements y relatifs) à la récupération de la chaleur issue de son data center et uniquement pour ce qui concerne les équipements localisés sur sa parcelle (parcelle CR290 Pallières Ouest), et à élever la température captée sur ceux-ci à un niveau de 85° Celsius.

La puissance de la chaleur livrée aux brides de sortie (voir ci-dessous) à 85° Celsius devrait être d'une capacité de 3 MW courant d'année 2029 pour augmenter à une capacité de 24 MW entre 2030 et 2035 suivant un planning à définir d'un commun accord.

Il est accepté par les Parties que les dates/années indiquées ci-dessus dans la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur sont uniquement indicatives et sans engagement à ce stade car dépendant des différents aléas pouvant se présenter concernant l'exécution du Projet).

A toutes fins, il est précisé que la conception, le financement et l'installation des équipements visés ci-dessus s'entend exclusivement des équipements initiaux nécessaires de façon progressive à l'atteinte de la capacité maximale de 24MW, à l'exclusion du renouvellement de ceux-ci.

- Mettre à disposition de la Commune la chaleur à 85° Celsius aux brides de sortie de l'échangeur de la ou des pompes à chaleur dans le local technique de l'Opérateur, local qui sera situé sur le site de Telehouse (parcelle CR290 Pallières Ouest).
- Fournir à la Commune selon des modalités à convenir la puissance électrique qui serait générée par les panneaux photovoltaïques qui seront implantés sur le site (parcelle CR290 Pallières Ouest) conformément à la demande de Permis de Construire déposée le 26 Mai 2025 (ou de tous modificatifs ultérieurs ou nouveaux permis) par Telehouse auprès de la Commune, étant précisé que l'Opérateur fournira à la Commune l'ensemble de la puissance électrique générée par lesdits panneaux photovoltaïques.

Article 3 – Engagements de la Commune

La Commune s'engage à ses frais et sous sa responsabilité à :

- Développer l'infrastructure de distribution (réseau de chaleur, sous-stations, etc.) nécessaire à l'utilisation de la chaleur fournie ;
- Commercialiser les polices d'abonnements auprès des consommateurs ;
- Concevoir, financer et installer l'appoint-secours gaz et la panoplie hydraulique ;
- Demander les autorisations administratives et réglementaires nécessaires au développement du réseau ;
- Assurer l'exploitation et la maintenance de l'ensemble des installations nécessaires au projet de récupération de chaleur ;
- Assurer l'exploitation et la maintenance de la panoplie hydraulique et de l'appoint secours gaz ;
- Fournir l'énergie nécessaires à l'utilisation de la panoplie hydraulique et de l'appoint secours gaz ;

Article 4 – Clause de coopération de bonne foi

Les Parties conviennent de collaborer de bonne foi afin d'assurer la réalisation des présentes dans les meilleures conditions. À ce titre, elles s'engagent à :

- Agir loyalement et de manière proactive pour mettre en place les modalités de collaboration définies dans le cadre de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur ;
- Fournir les informations et ressources nécessaires, dans la mesure de leurs capacités, pour permettre la bonne réalisation des présentes ;
- Informer sans délai l'autre Partie de tout événement, difficulté ou obstacle susceptible d'affecter la réalisation des présentes ;
- Respecter la confidentialité des informations échangées, conformément aux dispositions légales et contractuelles applicables ;
- Mettre en œuvre tous les efforts raisonnables pour résoudre à l'amiable tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur, avant toute action judiciaire.

En cas de manquement à l'une quelconque de ces obligations, la Partie lésée pourra adresser une mise en demeure à l'autre Partie pour remédier à la situation dans un délai raisonnable. À défaut, elle pourra engager toute action nécessaire pour obtenir réparation du préjudice subi.

Article 5 – Process et Limites de prestation et responsabilités

En fonction de l'avancement du Projet et sous réserve de la réalisation dudit Projet, un protocole d'accord puis un contrat définitif seront négociés de bonne foi entre les Parties.

Ces documents reprendront en particulier les éléments précisés aux présentes et fixeront également et notamment les périmètres de responsabilité de chacune des Parties qui seront négociés dans ce contexte.

Article 6 – Indemnisation en cas d'abandon de la récupération et de la valorisation de chaleur fatale

En cas de renoncement unilatéral par l'Opérateur à la récupération et à la valorisation énergétique de la chaleur fatale pour le réseau de chaleur urbain de la Commune et d'autres communes voisines de la Métropole Aix Marseille Provence qui en manifesteraient l'intérêt avant la signature de l'accord contractuel définitif, et sans motif Légitime (par exemple la non obtention des autorisations définitives nécessaires à la construction et/ou l'exploitation du Projet seraient un motif légitime), celui-ci devra rembourser les dépenses engagées par la ou les Communes concernées pour les études de création d'un réseau de chaleur urbain dans la limite cependant d'un montant maximum et total de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000€) – montant maximum cumulé pour toutes les commune(s) concernées. Les sommes à rembourser s'établiront sous réserve de la production des justificatifs de dépenses correspondants qui devront avoir été communiqués préalablement par la Commune à TELEHOUSE.

Article 7 – Durée et résiliation

La présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur entre en vigueur à sa date de signature. Elle reste valable jusqu'à la conclusion du protocole d'accord à suivre puis de l'accord contractuel définitif, ou jusqu'à sa résiliation avant la signature de ces accords par l'une des Parties, sous réserve d'un préavis de 30 jours.

Article 8 – Portée de la Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur

Les Parties reconnaissent :

- Être dûment habilitées à conclure la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur ;
- Avoir une parfaite connaissance de sa portée et de ses implications ;
- Que la présente Déclaration d'intention constitue un accord précontractuel engageant les Parties quant à la poursuite de la négociation de bonne foi du protocole d'accord à suivre puis du contrat définitif.

Article 9 – Extension et opposabilité de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur

Compte tenu de la nature du Projet, de sa durée, ainsi que de la pluralité d'intervenants susceptibles d'y être associés, les Parties entendent assurer la continuité des engagements pris au titre des présentes.

À ce titre, la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur s'appliquera de plein droit :

- À toute filiale, que l'une ou l'autre Partie détiendrait ou viendrait à détenir et qui participerait, directement ou indirectement, à la réalisation ou à l'exploitation du Projet ;
- À toute société de projet ou structure dédiée, créée ou à créer, en vue de porter, financer, exploiter ou développer l'une quelconque des composantes techniques, administratives ou opérationnelles nécessaires au Projet ;
- À toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui viendrait à reprendre, représenter, hériter ou assumer les droits, obligations, intérêts ou actifs d'une Partie, notamment dans le cadre d'un transfert, d'une cession, d'une délégation ou à quelque titre que ce soit ;
- Y compris en cas de cession ou de transfert des autorisations administratives, permis, titres, déclarations ou autorisations environnementales ou d'exploitation nécessaires au Projet, qui emportera automatiquement l'obligation, pour le successeur, de se conformer à la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur selon les mêmes termes et conditions.

Chaque Partie s'engage, en conséquence, à faire en sorte que toute opération juridique ou contractuelle impliquant l'un des cas susvisés comporte expressément une clause d'adhésion obligatoire à la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur, de manière à en garantir la pleine opposabilité et la continuité sans novation ni altération des engagements souscrits. Dans un tel cas d'adhésion, le contractant initial sera, de plein droit, dégagé de toute obligation quelconque au titre des présentes et ne sera aucunement tenu solidairement responsable de l'exécution des présentes et/ou du Projet par son successeur.

Article 10 – Confidentialité

Pendant la durée de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur et pour une période de cinq (5) ans après sa cessation, chaque Partie s'engage à ne pas divulguer la présente Déclaration d'intention concernant le projet de récupération de chaleur à des tiers, sauf :

- aux membres de son personnel ou à ses conseils qui ont besoin d'en connaître pour l'exécution des présentes et/ou du Projet, sous réserve qu'ils soient soumis à une obligation équivalente de confidentialité ;
- en cas d'obligation légale ou réglementaire, notamment s'agissant de la parfaite information des membres du Conseil municipal, ou sur injonction d'une autorité compétente (la Partie concernée devra en informer l'autre Partie sans délai) ;
- sur demande motivée d'un tiers qui serait en droit de demander à la commune la communication de ce document dès lors qu'il constituerait effectivement un document communicable ;
- à toute autre occasion quelconque sous réserve d'obtenir l'accord préalable et écrit de l'autre Partie par email.

Pendant la durée de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur et pour une période de cinq (5) ans après sa cessation, chaque Partie s'engage également à :

- Préserver la confidentialité de toutes les informations, données, documents ou savoir-faire liées au projet de récupération de chaleur (ci-après les « **Informations Confidentielles** ») communiqués par l'autre Partie, sous quelque forme que ce soit (écrite, orale, électronique), dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution des présentes et/ou du Projet ;
- Ne pas divulguer ces Informations Confidentielles à des tiers, sauf :
 - aux membres de son personnel ou à ses conseils qui ont besoin d'en connaître pour l'exécution des présentes et/ou du Projet, sous réserve qu'ils soient soumis à une obligation équivalente de confidentialité ;
 - en cas d'obligation légale ou réglementaire, ou sur injonction d'une autorité compétente (la Partie concernée devra en informer l'autre Partie sans délai) ;
 - à toute autre occasion quelconque sous réserve d'obtenir l'accord préalable et écrit de l'autre Partie par email.
- Utiliser les Informations Confidentielles uniquement aux fins de l'exécution des présentes et/ou du Projet et s'interdire toute exploitation à des fins personnelles ou concurrentielles.
- Restituer ou détruire, à la demande de l'autre Partie ou à la fin de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur, tous documents ou supports contenant des Informations Confidentielles, sans en conserver copie, sauf pour une copie d'archive strictement nécessaire au respect des obligations légales.

Par exceptions, ne sont pas considérées comme des Informations confidentielles :

- les informations déjà connues de la Partie réceptrice avant leur communication ;
- les informations tombées dans le domaine public sans violation de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur ;
- les informations obtenues légitimement auprès d'un tiers non tenu à une obligation de confidentialité ;
- les informations qui seraient nécessaires pour Telehouse à la réalisation de son Projet.

Tout manquement à la présente clause pourra entraîner la résiliation de la présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur et donner lieu à des dommages-intérêts.

Article 11 – Dispositions finales

La présente Déclaration d'intentions concernant la récupération de chaleur constitue un engagement contractuel de négociateur de bonne foi un protocole à suivre puis un contrat définitif qui précisera les engagements et modalités de mise en œuvre de récupération de chaleur fatale dans le cadre du Projet et sous réserve de sa réalisation. Tout différend relatif à son interprétation pourra être soumis à une médiation amiable.

Fait en deux exemplaires originaux,

À _____ le / /

Pour la Commune : _____

Pour l'Opérateur : _____