

 <div> Point d'Appui National Aménagement Numérique des Territoires </div>	<div>25 mai 2012</div> <div> Consultation publique ARCEP relative aux problématiques juridiques soulevées par le raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné </div>
--	--

CONTRIBUTION DU POINT D'APPUI NATIONAL AMENAGEMENT NUMERIQUE DES TERRITOIRES

CETE de l'OUEST

1) Remarques liminaires

Terminologie

Il apparaît tout d'abord nécessaire de préciser le sens exact des termes utilisés ou, s'ils ont plusieurs acceptions, quelle est celle que l'on retient ici, notamment pour désigner les éléments relatifs au cadre bâti. Cette réflexion est à conduire en gardant à l'esprit que l'exercice est relatif au contexte législatif et réglementaire établi à partir des codes des postes et des communications électroniques (CPCE), de la construction et de l'habitation (CCH), code de l'urbanisme, et alors même que les textes ne sont pas toujours très explicites.

Immeuble = Le langage commun réduit le mot "immeuble" à la désignation d'un bâtiment urbain. Mais en termes juridiques, « immeuble » désigne un ensemble de biens et de droits associés. Au sens du code civil (articles 517 à 526), un immeuble est constitué non seulement du bâti, mais aussi de tous les éléments s'y rapportant : terrain, clôtures, adductions diverses... Lorsqu'il s'agit d'un immeuble comportant plusieurs locaux d'habitation ou locaux à usage professionnel, les parties communes sont donc à la fois extérieures et intérieures.

Dans le code de la construction, l'immeuble désigne la partie bâtie de la propriété privée. La partie non bâtie est toutefois intégrée via le code de l'urbanisme (article L332-15) relatif aux équipements obligatoires équipant le terrain.

Le CETE de l'Ouest propose de retenir l'acception du code civil : le terme « immeuble » se référant aux parties bâties et non bâties d'une propriété.

Collectif = « Est considéré comme un bâtiment collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de 2 logements distincts desservis par des parties communes bâties » (article R 111-18 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 1^{er} août 2006 « accessibilité »). L'arrêté du 31 janvier 1986 pris en application du R111-13 du CCH, sur la réglementation incendie dispose que sont considérées comme maisons individuelles (.....) les bâtiments d'habitation ne comportant pas de logements superposés ». Dans ce cas, un bâtiment est considéré comme collectif dès lors que l'on est en présence de logements superposés. Il convient de déterminer si l'acception collectif = groupant plus de

deux logements ou locaux à usage professionnel, donc 3 et plus s'applique ici. D'autant que les articles du CCH concernant le fibrage des bâtiments (L 111-5-1 et R111-14) ne font pas usage du terme « collectif », mais mentionnent simplement les bâtiments groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel. A noter également que le statut de copropriété s'applique logiquement à partir de deux locaux à usage d'habitation ou professionnel appartenant à deux propriétaires différents.

Cet adjectif n'est utilisé qu'une fois dans l'article L48 du CPCE, et n'est repris dans aucun article en D ou R.

Le CETE de l'Ouest recommande de ne pas utiliser l'adjectif « collectif », mais de reprendre les termes « groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel », les bâtiments individuels étant exclus du champ d'application du L33-6.

Pavillon = un type particulier de construction individuelle, désignant de petites maisons à quatre-façades, de dimensions modestes et souvent répétitives dans leurs modèles issus de l'architecture hygiéniste de l'habitation à bon marché ou du système de l'accession à la propriété en France durant le troisième quart du XXe siècle (loi Albin Chalandon). On parle par exemple de pavillons de banlieue. Il existe bien d'autres types d'architecture pour les locaux d'habitation individuels, en secteur diffus ou groupé, isolé ou dense.

Ce terme n'est utilisé ni dans la partie législative du CPCE, ni dans aucun article en D ni R.

Conclusion : Il serait donc préférable d'utiliser un terme générique tel que « construction individuelle » ou « logement individuel », voire « immeuble individuel » (ainsi dans la recommandation ARCEP de juin 2011).

Lotissement : Les réglementations relatives aux lotissements sont parmi les plus anciennes du droit français de l'urbanisme, puisque la gestion des équipements communs des lotissements est organisée par la législation sur les **associations syndicales** par la loi du 21 juin 1865, désormais remplacée par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Le lotissement est l'une des procédures d'aménagement opérationnel existant en droit de l'urbanisme, plutôt utilisée par des aménageurs privés, bien qu'il existe des lotissements communaux.

Le lotissement consiste à diviser volontairement une propriété foncière en lots, en vue d'y construire des habitations, mais également des constructions à vocation d'activité (lotissements industriels ou commerciaux). Par métonymie, on parle de « lotissement » pour désigner un ensemble d'habitations qui résultent d'un tel découpage foncier, souvent mono-fonctionnel. La création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement est désormais soumise à la délivrance d'un **permis d'aménager** (qui remplace le permis de lotir pour les opérations comprenant des équipements communs).

Ce terme n'est utilisé qu'une fois à l'article L48 du CPCE. Il ne figure dans aucun article en D et une seule fois à l'article R20-60 de ce même code.

Pour une éventuelle application réglementaire, il conviendrait que l'ARCEP définisse le sens qu'elle entend donner au terme "lotissement".

Association syndicale : Une association syndicale est une personne morale de droit privé qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien, comme la création et l'entretien de voiries privées, l'aménagement ou l'entretien de cours d'eau...

En ville, les « lotissements » s'organisent souvent sous la forme d'associations syndicales pour gérer des biens collectifs réalisés initialement par le lotisseur, et, éventuellement, en réaliser de nouveaux. Le régime juridique de l'association syndicale ne doit pas être confondu avec celui de la copropriété, dont il est proche. Il est régi par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée (articles R 442-7 et R.315-6 du code de l'urbanisme = association syndicale de lotissement). Les équipements communs gérés par l'association syndicale comprennent principalement les VRD, c'est-à-dire la voirie (chaussée, trottoirs), les espaces verts, les réseaux d'eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et l'éclairage public, les hydrants destinés à la défense extérieure contre l'incendie. Ils sont la propriété collective des propriétaires de lots, appelés co-lotis, indépendamment de l'usage de la voirie qui peut être ouverte à la circulation publique. Les autres réseaux (téléphone, électricité) sont généralement la propriété des concessionnaires (France Télécom, EDF...).

Copropriété : La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Le nombre de logements en copropriété s'élève en France à près de 7,6 millions sur un total de 29,5 millions de logements (Insee - enquête logement de 2002). Les 2/3 se trouvent dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants et 30 % en région parisienne.

Le régime de la copropriété est encadré par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application. Ce cadre a été modifié par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et par la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006.

Les immeubles sous le régime de la copropriété vont du bâtiment de deux logements (avec deux propriétaires différents) jusqu'à des ensembles de plusieurs bâtiments regroupant des centaines de logements. Toutefois, près de 30 % des copropriétés comptent moins de 10 logements et 70 % d'entre elles ont moins de 30 logements.

Le choix d'un opérateur d'immeuble par l'assemblée des copropriétaires se fait à la majorité simple (majorité des voix exprimées lors de l'AG).

A noter toutefois que l'article L33-6 du CPCE ne mentionne qu'une typologie de logement, sans en préciser le statut juridique.

Statut du service du très haut débit FttH.

A ce jour, les critères de l'Union européenne sont tels que le très haut débit FttH ne peut pas être qualifié de SIEG, sauf démonstration faite localement par une collectivité à l'occasion de son projet de RIP.

Si le FttH devenait un SIEG, la différence de traitement entre usagers résidant dans un bâtiment existant groupant plusieurs logements (ou locaux à usage professionnel) et dans une construction individuelle entraînerait une **rupture de l'égalité des usagers devant le service public**, cette égalité relevant des principes généraux du droit français (PGD). En effet, l'occupant d'un bâtiment individuel sera pénalisé financièrement par rapport à celui d'un bâtiment collectif : alors que l'opérateur d'immeuble prendra obligatoirement en charge le déploiement de son réseau dans les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, cette installation pourrait être payée, au moins partiellement, par l'occupant d'un logement ou local à usage professionnel individuel.

Textes législatifs et réglementaires applicables à la présente problématique

- En complément des dispositions législatives et réglementaires qui ont servi à rappeler le contexte juridique de cette consultation publique, il convient d'élargir l'analyse aux textes suivants : articles D407-1 à 3 du CPCE, relatifs à l'établissement de lignes de communications électroniques
- L 332-15 du code de l'urbanisme, relative à la participation des constructeurs et des aménageurs dans le cadre d'un aménagement foncier
- Article 516 et suivants du code civil, relatifs aux biens meubles et immeubles

2) Notions importantes non traitées dans la consultation

Choix de l'opérateur d'immeuble

Une distinction est à opérer, selon la zone où se situe l'immeuble considéré : zone très dense (ZTD), poche de basse densité d'une ZTD ou hors ZTD. En effet, dans les 148 communes classées en zones très denses par le régulateur (reprises dans l'annexe de l'arrêté relatif à l'application de l'article R. 111-14 du CCH), les opérateurs nationaux devraient être plusieurs à déployer un réseau dans certains quartiers : les propriétaires des immeubles auront donc le choix au moment de désigner leur opérateur d'immeuble.

En revanche, partout ailleurs (hors des ZTD, c'est-à-dire pour 80% de la population), l'opérateur d'immeuble sera *ipso facto* celui qui aura déployé son réseau selon les accords passés entre opérateurs privés puisque le réseau de desserte sera obligatoirement mutualisé. Dans ces territoires, les collectivités pourront décider de mettre en place des infrastructures publiques accessibles et ouvertes pour viser à assurer la complétude en termes de couverture très haut débit de leur population, là où les opérateurs privés ne se seront pas engagés.

Présence des entreprises et locaux à usage professionnel dans le tissu bâti

La présente consultation fait référence au seul usage d'habitation (logement, pavillon) des immeubles. Or les bâtiments à usage mixte sont nombreux en milieu urbain (artisans, professions libérales...), sans parler bien entendu des immeubles groupant plusieurs locaux à usage professionnel.

3) Droit à la fibre

Si un propriétaire de petite copropriété (2 ou 3 logements) refuse de faire droit à la demande de son locataire ou si l'un des copropriétaires d'une petite copropriété est seul à vouloir être desservi, l'occupant du logement peut faire effectuer les travaux à ses frais. Il n'y aura pas en ce cas signature d'une convention, mais d'un contrat de travaux classique entre le client et son opérateur. Ce cas de figure devrait rester relativement rare, même si la part des immeubles comportant 2 ou 3 logements est loin d'être négligeable.

SYNTHESE DES REPONSES

Questions de l'ARCEP	Observations du PAN ANT/CETE de l'Ouest
1a Non application de l'article L. 33-6 du CPCE aux déploiements FttH dans les immeubles individuels (dénommés ici pavillons)	Oui, mais : 1) clarifier « immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel » : immeuble groupant deux unités 2) On ne peut pas traiter seulement le cas des logements individuels pour les exclure du champ d'application de la loi
1b Application de l'article L. 33-6 du CPCE à certaines parties non bâties de la propriété privée des immeubles collectifs	Immeuble = au sens du code civil, donc parties non bâties incluses, et en application du code de l'urbanisme Préconisation : appliquer à l'ensemble bâti et non bâti
1c Distinction entre « lignes » et « infrastructures d'accueil » <i>« A ce stade il est proposé de considérer que la maîtrise d'ouvrage des infrastructures d'accueil revient à l'opérateur d'immeuble dans les immeubles collectifs. En revanche, c'est le principe de liberté contractuelle qui trouverait à s'appliquer en ce qui concerne leur financement. »</i>	Difficultés d'application pressenties (copropriétés). Le modèle de convention proposé par l'ARCEP prévoit que si les infrastructures d'accueil n'existent pas, c'est l'OI qui les « installe ». Le PAN ANT interprète : "qui les finance". En ZTD : pas de possibilité de subordonner le choix de l'OI à un avantage financier, or si liberté contractuelle, possibilité pour l'opérateur souhaitant être retenu de proposer l'équipement gratuit, ce qui pourrait être assimilé à un avantage financier.
2 L'article L.33-6 du CPCE ne s'applique pas plus aux copropriétés horizontales qu'aux associations syndicales.	Le texte ne mentionne que les « immeubles groupant plusieurs logements », sans distingo de statut juridique. Les copropriétés horizontales (ou les associations syndicales) ne sont donc pas visées puisque composées de logements individuels.
3 Le point de raccordement se réfère à un point situé dans les limites de la propriété privée.	Pas obligatoirement. Se référer à la décision ARCEP : « Depuis ce point de mutualisation, il déploie vers les logements et locaux à usage professionnel, (...), un réseau horizontal permettant de raccorder l'ensemble des logements ou locaux à usage professionnel de la zone arrière à proximité immédiate de ces logements. »
4 La notion d'« immeuble » ne saurait être interprétée comme incluant le parc entier d'un bailleur, une convention par bâtiment doit être signée en application du L33-6 du CPCE . Y a t-il un intérêt à signer des accords-cadres ?	En effet, un parc entier ne peut être assimilé à un immeuble. Toutefois, un ensemble d'immeubles identiques constituant une opération unique située dans un même quartier pourrait, afin de simplifier la procédure, faire l'objet d'une seule convention. Un accord-cadre est une procédure de marché public. En revanche, dans le cas d'une convention relative à plusieurs immeubles (dans un même quartier d'habitat social par exemple), un calendrier de réalisation (phasage) doit être joint à la convention.
5 La convention prévue par le L. 33-6 du CPCE n'apparaît pas applicable aux immeubles collectifs neufs.	En effet, le L33-6 concerne clairement l'existant. Les articles L111-5-1 et R111-14 du CCH applicables aux immeubles neufs ne prévoient pas une telle convention. Il n'y a donc pas de base juridique à une convention de cession entre le maître d'ouvrage ayant construit le réseau et l'opérateur d'immeuble.

4) REPONSES ARGUMENTEES

1) Fibrage des immeubles existants

a .Champ d'application de l'article L. 33-6 du CPCE

« Ainsi, il apparaît, à ce stade, que les dispositions de l'article L. 33-6 du CPCE n'ont pas vocation à s'appliquer aux immeubles ne contenant qu'un seul logement

Les différents points soulevés militent en effet pour une application aux bâtiments groupant **plusieurs locaux**, qu'il s'agisse de logements ou de locaux à usage professionnel.

A noter toutefois que l'argument économique évoqué en appui à cette lecture du L33-6 ne paraît pas pertinent : en effet, le coût du raccordement d'un logement individuel n'est pas nécessairement « sensiblement plus élevé » que celui d'un logement situé dans un « bâtiment collectif ». Il est plutôt fonction du tissu urbain : raccorder une maison de ville en bordure de la voirie publique est sans doute moins onéreux que raccorder un appartement au 15^{ème} étage d'un bâtiment situé en fond de parcelle.

En outre, l'interprétation proposée par l'ARCEP entraîne des conséquences financières puisque l'occupant d'un bâtiment individuel devra financer le déploiement de la partie terminale du réseau qui le dessert. Rien ne s'opposera cependant à ce que l'opérateur de point de mutualisation en charge de la zone arrière du PM prenne en charge (totalement ? forfaitairement ?) ces travaux dans le cadre d'une offre commerciale.

Si l'on prolonge la réflexion, il faut également s'interroger sur la manière dont il faudra traiter les immeubles groupant deux logements, une configuration relativement fréquente (une maison individuelle contenant un logement ou local professionnel au rez-de-chaussée et un logement au premier étage).

A titre d'exemple, le PAN ANT a effectué un comptage par géolocalisation dans le département de Loire Atlantique¹, qui, s'il ne prétend pas à l'exhaustivité, constitue néanmoins un indicateur quant aux enjeux quantitatifs : sur un total de 659 000 foyers fiscaux recensés, 194 000 occupent un logement individuel, 106 000 un immeuble de deux logements et 73 000 un immeuble de trois logements.

Ces chiffres démontrent qu'il paraît peu réaliste de demander aux opérateurs de signer une convention avec les co-propriétaires d'un si grand nombre de petites co-propriétés. La charge de travail administratif et donc le coût, seraient considérables et dissuasifs par rapport à un déploiement efficace du FttH.

Il n'est donc pas possible de se limiter au seul caractère individuel ou non du logement à raccorder. La question qui se pose est plutôt : pour un immeuble donné, est-il nécessaire de bénéficier de l'accord de la majorité des propriétaires ? Pour mémoire, la convention a pour objet de régler les questions liées au déploiement dans les parties communes, sans que pour autant l'accord de tous les copropriétaires soit nécessaire.

On peut donc considérer que certains bâtiments de très petite taille (2 voire 3 unités) ne seront pas concernés s'ils ne comprennent aucune partie commune (cas rare, mais existant), ou lorsque celles-ci n'ont pas à être mobilisées pour raccorder les logements. Pour mémoire, la réglementation accessibilité (CCH) considère un bâtiment de 2 logements comme un bâtiment

¹ Un département aux caractéristiques moyennes en France car contenant deux grosses agglomérations, des villes moyennes et des zones rurales étendues.

individuel. Qui plus est, dans une copropriété de deux lots identiques, en cas de désaccord de l'un des deux copropriétaires, on arrive à une situation de blocage.

Il faut noter ici que le dernier alinéa du L33-6 mentionne les parties communes.

En conséquence, le CETE de l'Ouest propose cette formulation :

« Ainsi, il apparaît, à ce stade, que les dispositions de l'article L.33-6 du CPCE n'ont pas vocation à s'appliquer aux immeubles individuels ainsi qu'aux immeubles qui, soit ne comprennent pas de parties communes, soit dans lesquels, lorsqu'ils en comprennent, le raccordement des logements ou locaux à usage professionnel est possible sans emprunter lesdites parties communes».

b. Application de l'article L. 33-6 du CPCE aux parties non bâties de la propriété privée des immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel

Trois éléments font pencher la balance en faveur d'un financement de la totalité du déploiement par l'OI, sur l'ensemble de la propriété privée (non bâtie et bâtie) :

- au sens du code civil, un immeuble est constitué non seulement du bâti, mais aussi de tous les éléments s'y rapportant : terrain, clôtures, adductions diverses... Les parties communes sont à la fois extérieures et intérieures. Retenir cette interprétation présente l'avantage de la clarté et simplifie la démarche,
- dans le neuf, le constructeur d'un immeuble prendra en charge l'ensemble du déploiement (parties horizontale et verticale) jusqu'aux réseaux « qui existent au droit du terrain » (L 332-15 Code de l'urbanisme et R111-14 du CCH), et donc *a minima* jusqu'en limite de propriété,
- l'article D.407-2 du CPCE stipule que pour les immeubles existants, les lignes de communications électroniques « *intérieures à une propriété privée* » peuvent être construites par tout opérateur (au sens du L.33-1), à condition que les infrastructures d'accueil existent.

Par ailleurs, contrairement à l'argument avancé, laisser à la charge des propriétaires ou copropriétaires les coûts de déploiement des lignes sur la partie non bâtie n'est vraisemblablement pas de nature à faciliter le déploiement. Les propriétaires devront prendre en charge les infrastructures d'accueil (voir ci-dessous), mettre de surcroît à leur charge le câble optique risque de freiner l'installation desdites lignes. Il n'est pas de l'intérêt de l'opérateur de zone arrière de PM de procéder de la sorte. Ainsi, dans le cadre d'un raccordement au service téléphonique, France Télécom effectue le raccordement cuivre à son réseau, à condition qu'à l'intérieur de la propriété desservie, des gaines et passages horizontaux, réalisés par le bénéficiaire du permis de construire aux termes du L.332-15 du code de l'urbanisme, permettent la pose des câbles jusqu'au dispositif de terminaison intérieur (Dti).

De plus, l'ARCEP envisage éventuellement de faire fibrer l'ensemble bâti-non bâti selon un principe d'exception, liée à l'examen au cas par cas de la cohérence topologique et/ou technique : ce principe, s'il est subordonné à une appréciation subjective, risque de générer des complications et des retards dans le déploiement, voire des contentieux.

Si l'Autorité maintenait cette approche, il faudrait établir des critères pertinents, objectifs, mesurables et généralisables à l'ensemble du territoire national pour déterminer les cas où l'exception est de mise. Ce qui ne manquerait pas d'ajouter de la complexité à un domaine qui n'en manque déjà pas.

Conclusion : Le PAN ANT propose d'appliquer l'article L33-6 à l'ensemble des parties bâties et non bâties des immeubles pour ce qui concerne le déploiement du seul câble optique jusqu'au PBO, à l'exclusion des infrastructures d'accueil.

c Distinction entre lignes et infrastructures d'accueil

« A ce stade, il est proposé de considérer que la maîtrise d'ouvrage des infrastructures d'accueil revient à l'opérateur d'immeuble dans les immeubles collectifs. En revanche, c'est le principe de liberté contractuelle qui trouverait à s'appliquer en ce qui concerne leur financement. »

Notre compréhension de la proposition de l'ARCEP est la suivante : l'OI se charge, le cas échéant, de déployer les infrastructures nécessaires à l'accueil de ses lignes, leur financement pouvant être assuré, pour partie ou en totalité, par le (ou les) propriétaire(s) selon la loi des parties.

Pour mémoire, l'article L33-6 interdit toute contrepartie financière à son installation dans l'immeuble de la part de l'opérateur d'immeuble. La « liberté contractuelle » ici évoquée ne pourrait-elle y être assimilée si l'opérateur d'immeuble proposait aux propriétaires de prendre à sa charge, en fonction des circonstances, tout ou partie du financement des infrastructures d'accueil ?

Le principe général communément admis veut que la maîtrise d'ouvrage définisse le projet fonctionnel, et en finance la réalisation. En conséquence, si l'OI est maître d'ouvrage, il définit le projet de desserte des locaux de l'immeuble et en finance la réalisation.

A noter que la convention-type proposée par l'ARCEP spécifie que le propriétaire de l'immeuble met à disposition de l'opérateur d'immeuble les infrastructures d'accueil lorsqu'elles existent (ce qui est logique, principe d'économie et de mutualisation) et que lorsque de telles infrastructures ne sont pas disponibles, l'opérateur en « **installe** ». Or installer des infrastructures suppose implicitement les financer, faute d'autre précision.

Le raisonnement se fait par analogie avec les dispositions applicables dans le cas des bâtiments neufs, où le promoteur-constructeur paie à la fois les infrastructures et les lignes, jusque dans le logement. Dans le neuf, il n'y aura en principe qu'un faible surcoût lié à la construction des infrastructures d'accueil puisque l'on pourra utiliser les infrastructures (adduction et colonne de communication) déployées pour les autres réseaux. Il n'y aura pas non plus de décision à faire prendre par une assemblée de copropriétaires, le surcoût éventuel étant inclus par le promoteur dans le prix de vente des logements.

De plus, il ne peut y avoir installation de lignes sans infrastructures pour les accueillir. Une interprétation très large pourrait conduire à considérer que le mot « ligne » désigne l'ensemble (câble optique et gaine) permettant d'apporter les services à l'usage.

Cependant, la présente consultation concerne le « raccordement final » des locaux, mais parle-t-on :

- de l'étape 1 : la desserte de l'immeuble (= opérateur d'immeuble)
- ou de l'étape 2 : le raccordement final (= opérateur commercial)?

L'article R9-4 du CPCE indique que la première tâche de l'opérateur d'immeuble est de desservir les locaux, et que « *le raccordement effectif des logements ou locaux peut être réalisé après la fin des travaux d'installation* »,

Le même article poursuit en 2°) : « *Les modalités d'exécution des interventions ou travaux d'installation, **de raccordement**, de gestion, d'entretien ou de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble sont de la responsabilité de l'opérateur.*

[...]

*Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires met à la disposition de l'opérateur signataire **les infrastructures d'accueil** des lignes à très haut débit en fibre optique et les emplacements nécessaires dans l'immeuble à l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement de celles-ci. »*

Le lecteur constatera que le mot raccordement ne figure pas dans le paragraphe ci-dessus qui traite de la mise à disposition des infrastructures d'accueil, contrairement au paragraphe qui traite de l'exécution des travaux et distingue explicitement les travaux d'installation et les travaux de raccordement.

Conclusion : Il est donc explicitement prévu par les textes que le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires :

- doit mettre à la disposition de l'opérateur les infrastructures d'accueil nécessaires à la **desserte** de l'immeuble.
- n'a pas à mettre à la disposition de l'opérateur les infrastructures d'accueil nécessaires au **raccordement final** des locaux, l'opérateur commercial devant donc en assurer le financement.

2 Le régime applicable aux « lotissements »

Il faut préalablement noter que les zones aménagées, communément appelées « lotissements », peuvent concerner des zones d'habitation ou d'activité. Cependant, on parle dans le langage courant de lotissements pour désigner des opérations de constructions individuelles à usage d'habitation. Lorsqu'ils contiennent des parties communes (voiries...) non rétrocédées aux communes, ces « lotissements » peuvent relever de deux régimes : la copropriété (de type horizontal) ou l'association syndicale.

L'Autorité considère que l'article L33-6 du CPCE ne s'applique pas plus aux copropriétés horizontales qu'aux associations syndicales.

En effet, l'article L33-6 se borne à mentionner une typologie de bâtiment, mais non leur statut juridique. Sont visés les bâtiments collectifs (= deux logements ou locaux à usage professionnel au moins, et superposés /cf supra définition de « collectif »).

- Les copropriétés horizontales et les associations syndicales concernent des logements individuels, et à ce titre se trouvent donc exclues du champ d'application de la loi.
- A noter toutefois que les bailleurs (sociaux notamment) gèrent des parcs de maisons individuelles groupées. Il leur sera difficile d'appliquer deux régimes différents à leurs locataires, selon qu'ils seront logés dans un logement individuel ou non.
- Il n'y aura de toutes façons qu'un seul « opérateur de point de mutualisation » pour les lotissements, qui sera l'opérateur en charge de la zone arrière du PM les desservant. L'opérateur de PM qui engagera le déploiement le fera pour le lotissement dans sa totalité.

3 La nature du point de raccordement

« Il est proposé de considérer que le point de raccordement se réfère à un point situé dans les limites de la propriété privée. »

Dans sa consultation, l'ARCEP écrit :

« Dans le cas des immeubles collectifs dont le point de mutualisation se situe à l'intérieur de la propriété privée, ce point de raccordement est nécessairement le point de mutualisation. »

En zone très dense, quand la taille de l'immeuble le justifie, l'opérateur qui dessert l'immeuble ne se contente pas d'installer le point de mutualisation au sous-sol ou au rez-de-chaussée mais installe le câble de colonne montante innervant chaque palier d'étage au niveau duquel il installe le point de branchement optique (PBO) (un seul pouvant suffire pour un ou plusieurs étages, selon le nombre de logements à raccorder par étage). **Les points de raccordement sont donc matérialisés par ces PBO.**

En pratique, le point de raccordement n'a d'intérêt que s'il permet de raccorder quelques abonnés et d'opérer un premier regroupement des lignes, à la manière actuelle des points de concentration (PC) du réseau téléphonique. La réalité du réseau montre que ces PC sont sur l'espace public, souvent accrochés aux poteaux téléphoniques, y compris en zone urbaine quand ils existent ou sur l'espace privé, dans les halls ou sous-sols d'immeubles collectifs. On ne peut donc pas affirmer que le point de raccordement se réfère obligatoirement à un point situé dans les limites de la propriété privée.

Au contraire, pour les immeubles qui ne comporteraient pas de parties communes (y compris extérieures) à plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, le point de raccordement sera nécessairement situé à l'extérieur de la propriété privée.

Hors zones très denses, l'ARCEP établit la situation du point de raccordement dans sa décision n°2010-1312 en date du 14 décembre 2010 précisant les modalités de l'accès aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones très denses : **Article 3 [taille de la zone arrière du point de mutualisation]** : « Depuis ce point de mutualisation, il déploie vers les logements et locaux à usage professionnel, dans un délai raisonnable à la suite de la déclaration de la zone arrière de son point de mutualisation, un réseau horizontal permettant de raccorder l'ensemble des logements ou locaux à usage professionnel de la zone arrière **à proximité immédiate** de ces logements. »

Par ailleurs, l'article R111-14 du CCH et son arrêté d'application disposent que pour les bâtiments dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er avril 2012, le point de raccordement se situe « dans le bâtiment » (R111-14) et « à proximité immédiate du point de pénétration dans l'immeuble. » (arrêté), mais il s'agit d'une situation idéale (construction).

En fonction de la topologie et de la configuration du bâti, le point de raccordement pourra donc se situer ou non dans les limites de la propriété privée.

En ce qui concerne le droit à la fibre : l'utilisateur qui fait valoir ce droit doit être raccordé dans les 12 mois au plus tard, la partie verticale du réseau doit donc être construite et raccordée

dans ce délai à la partie horizontale déployée sur le domaine public. Si un OI est déjà présent, il ne s'agit que de raccorder le logement au réseau installé par celui-ci.

La date de raccordement figurant dans la convention définie par l'article R9-3 du CPCE ne peut déroger aux dispositions législatives : il s'agit simplement de fixer une date certaine obligatoirement inscrite dans le délai de 6 mois fixé par le législateur dans le L33-6.

4 La pratique du conventionnement de parcs de bailleurs ou de propriétaires d'immeubles

« La pratique révèle que, dans certains cas, une convention unique est signée entre un opérateur et, le plus généralement, un bailleur ou un syndic, pour la totalité du parc d'immeubles dont ce dernier est propriétaire ou gestionnaire. Un tel conventionnement serait parfois exigé de certains bailleurs. Il faciliterait par ailleurs un déploiement plus massif et plus rapide des réseaux FttH. »

Cette pratique soulève de vives réserves au regard des exigences de l'article L. 33-6 du CPCE.

En effet, un parc entier, dispersé sur le territoire d'une ville, d'une agglomération voire d'un département (organismes départementaux d'HLM par ex) ne peut être considéré comme un immeuble, même au sens du code civil. Signer une convention unique pour l'ensemble de ce parc est donc en effet contraire à la loi.

Cependant, pour faciliter les déploiements (et leur partie administrative), on peut considérer qu'une opération immobilière située dans un même quartier, et consistant en plusieurs bâtiments de facture souvent identique fait l'objet d'une convention unique. Il est plus simple pour le(s)propriétaire(s) de signer une seule convention plutôt qu'une par immeuble, d'autant que l'opérateur d'immeuble ou l'opérateur de PM déploieront au cours de la même période dans l'ensemble des bâtiments, voire dans tout le quartier.

« De plus, une telle pratique rend difficile le respect de la disposition imposée à l'alinéa 2 de l'article L. 33-6 du CPCE concernant le respect du délai de 6 mois pour la réalisation des travaux d'installation, en particulier dans les cas où les immeubles d'un tel parc seraient dispersés géographiquement. »

L'argument du respect des 6 mois, d'ordre pratique, pose la question du phasage des déploiements dans l'ensemble d'un même parc : en effet, traiter plusieurs opérations géographiquement dispersées se fera nécessairement sur un délai plus long. En revanche, il est envisageable de signer une convention pour un ensemble de plusieurs bâtiments situés dans le même quartier en prévoyant un calendrier de réalisation, et éventuellement, pour les quartiers d'habitat social très importants, de découper l'ensemble en plusieurs parties pour tenir compte de cette contrainte des 6 mois.

5 Sur les accords cadres

Le terme accord-cadre paraît inapproprié à la situation envisagée ici. En effet, il s'agit de procédures utilisées notamment dans les marchés publics. Un accord-cadre est un contrat conclu avec un ou plusieurs opérateurs économiques, qui pose les bases essentielles de la passation de marchés ultérieurs pris sur son fondement et accorde en conséquence une exclusivité unique ou partagée aux prestataires ainsi retenus (article 169 du code des marchés publics/ 2006).

Clairement, il ne s'agit pas ici d'un marché passé par le propriétaire-bailleur avec le futur opérateur d'immeuble.

Cependant, prévoir un **calendrier de réalisation** dans les divers ensembles de bâtiments du bailleur s'avère pertinent. On peut toutefois imaginer que ces déploiements seront réalisés en toute logique au même moment que les autres déploiements prévus par les opérateurs pour desservir les quartiers (les ZA de PM) dans lesquels ils se situent. Dans les ZTD, la rapidité de réalisation peut s'avérer un critère pour choisir l'OI.

6. Le régime applicable aux immeubles collectifs neufs

« La convention prévue par l'article L33-6 du CPCE n'apparaît donc pas applicable aux immeubles collectifs neufs. »

Dans le neuf, l'installation du réseau de communications électroniques à THD en fibre optique, y compris le raccordement final jusque dans les logements ou locaux à usage professionnel, incombe à celui qui construit le bâtiment, et qui en assure donc le financement (articles L111-5-1 et R111614 du code de l'habitat et de la construction, et article L332-15 du code de l'urbanisme). Comme pour un bâtiment existant, on entre ensuite dans une démarche de désignation d'un opérateur d'immeuble pour tout ce qui concerne la gestion, l'exploitation et la maintenance du réseau optique.

Aux termes de l'arrêté du 16 décembre 2011, pris en application du R111-14, le réseau interne de l'immeuble est cédé à un OI choisi par le propriétaire ou par les copropriétaires, par convention signée entre l'OI et le propriétaire-bailleur ou le syndicat de copropriété dès lors que cette dernière est constituée.

Le cas où le promoteur-constructeur choisit en amont de la construction de l'immeuble un OI qui procédera lui-même à l'installation du réseau est-il envisageable ? La question ne pourrait se poser qu'en zone très dense, là où plusieurs opérateurs seront présents et donc en concurrence. A contrario, en dehors de ces 148 communes, un seul opérateur sera présent, et donc raisonnablement, on ne peut imaginer qu'il choisisse de financer un réseau qu'il peut obtenir gratuitement.

En revanche, si cette situation se présentait dans le cas d'une copropriété en zone très dense où existe une possibilité de choix entre plusieurs opérateurs, l'opérateur d'immeuble serait ainsi imposé (comment ? transfert de la convention par son signataire initial le promoteur-constructeur ?) aux copropriétaires pour une durée de 25 ans en moyenne, ce qui est en contradiction avec les textes (qui prévoient explicitement le mode de désignation de l'OI par les copropriétaires) et donc illégal.

Il peut toutefois en aller différemment pour un bâtiment appartenant à un propriétaire unique (bailleur social par exemple), qui pourrait en ce cas conventionner dès avant la construction avec l'opérateur qu'il a retenu pour être l'opérateur d'immeuble du futur bâtiment. Cette possibilité pourrait s'envisager dans le cadre de négociations avec les opérateurs dans le cadre d'accords plus larges pour fibrer des immeubles existants.

Dans le neuf, la convention concernera donc le plus souvent la mise à disposition du réseau par le maître d'ouvrage ou par les propriétaires (copropriété) à l'opérateur d'immeuble choisi *a posteriori*.

L'arrêté du 16 décembre 2011, modifié par l'arrêté du 17 février 2012, pris en application du R111-14 du CCH, prévoit la mise en place dans un bâtiment neuf d'une **convention**

conforme dans son contenu aux dispositions du L33-6 du CPCE (notamment à ses dispositions financières, sur lesquelles porte l'arrêté modificatif).

Or il apparaît clairement que la convention prévue à l'article L33-6 du CPCE s'applique à l'existant, puisqu'elle mentionne l'**installation** puis la gestion et la maintenance du réseau par un même intervenant, l'opérateur d'immeuble.

L'arrêté du 16 décembre 2011 s'appuie sur le L33-6 dont le champ d'application est limité à l'existant, alors que ni le L111-5-1 ni le R-111-14 du CCH relatifs aux bâtiments neufs ne mentionnent l'obligation de convention. Faute de loi et de décret instituant une convention dans le neuf, l'arrêté ci-dessus mentionné est donc inapplicable pour ce qui concerne ladite convention. Les conventions signées dans ce cadre seraient réputées non écrites puisque sans bases législative et réglementaire.

POINTS NON ABORDES dans le texte de la consultation

1° Article L332-15 du code de l'urbanisme,

relatif aux équipements propres dont la réalisation peut-être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol (viabilisation).

Modifié par [Loi n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 117](#)

*L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci **la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement**, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, **les réseaux de télécommunication**, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.(...) »

En l'occurrence, ces travaux sont exigés en application du R111-14 du CCH (« en tant que de besoin » car ce texte l'impose pour assurer une continuité entre le bâtiment et la voie publique), mais à l'exception des RIP, les réseaux de communications électroniques ne sont (et ne seront) pas des « équipements publics », et n' « existent » pas obligatoirement au moment du dépôt de la demande de permis de construire. Une modification du texte en conséquence semble donc pertinente. Le PAN ANT suggère une rédaction du type :

- **compléter « sur les équipements publics » par « et sur les réseaux ouverts au public »**
- **compléter « qui existent » par « ou dont la construction est prévue »** (ce qui pose la question des projets et de leur calendrier de réalisation)

2° Mise en concurrence des opérateurs par les bailleurs sociaux en ZTD

Environ 1 000 bailleurs sociaux gèrent un parc d'environ 4,5 millions de logements, essentiellement collectifs, logeant ainsi 10 millions de Français.

Ils constituent des pouvoirs adjudicateurs au sens du droit de la commande publique et sont tenus, à ce titre, de respecter des règles de mise en concurrence pour leurs achats, en application du Code des marchés publics pour les organismes publics d'HLM, et d'une ordonnance du 6 juin 2005 pour les sociétés d'HLM.

Indépendamment même de toute relation d'achat, ils se doivent aussi de respecter un principe de transparence dès lors qu'ils octroient un droit à un tiers. Ce principe, posé par un arrêt de la Cour de justice des communautés européennes (arrêt Telaustria), implique simplement d'assurer une publicité suffisante informant les acteurs intéressés de la possibilité d'obtenir l'attribution d'un droit, mais non d'organiser une procédure de sélection aussi sophistiquée qu'en matière de marchés.

En revanche, dès lors qu'ils souhaitent disposer d'infrastructures ou de services pour leurs besoins propres ou pour leurs locataires (antenne TV) par exemple, une procédure d'appel d'offres est indispensable.

- Il est proposé d'informer les bailleurs sociaux dont le parc se situe en ZTD de leurs responsabilités dans le domaine du raccordement FttH des logements de leur parc et de leur recommander une procédure légale simple pour choisir les opérateurs d'immeubles, pour chaque immeuble ou groupe d'immeubles qu'ils gèrent.

3° Cas de la fibre destinée par le bailleur à son usage propre

Certains bailleurs, privés et publics, peuvent souhaiter disposer d'une fibre propre pour la gestion du bâtiment, ou pour offrir des services à leurs locataires (suivi des consommations, information, etc). Cette possibilité est d'ailleurs évoquée par la Caisse des dépôts dans son étude de novembre 2009 « l'équipement du parc social en fibre ».

Par ailleurs, la définition de l'opérateur d'immeuble ne limite pas l'octroi de ce statut à un opérateur au sens du L33-1 du CPCE. Ainsi, en tant qu'acteur exploitant un réseau indépendant limité à un groupe fermé d'utilisateurs (ici les occupants du bâtiment) auxquels il délivre des services (visiophonie, télé-détection...), le bailleur est un opérateur d'immeuble potentiel.

En revanche, ce positionnement pose la question de l'interconnexion et de l'interfaçage (au niveau SI) entre les réseaux des FAI nationaux, des délégataires de service public ou collectivités d'une part et les réseaux des bailleurs d'autre part, que ce soit :

- en ZTD où le PM peut se situer en pied d'immeuble, donc physiquement en tant que point de raccordement des différents réseaux (ceux des FAI et celui du bailleur),
- ou plus encore hors ZTD où le PM, point d'accès des opérateurs au réseau mutualisé en aval, est obligatoirement sur le domaine public (donc hors de portée du réseau interne du bailleur).

A notre connaissance, les opérateurs nationaux, agissant en tant qu'opérateurs d'immeubles, ne sont pas prêts à mutualiser leurs réseaux pour accueillir une fibre dédiée au bailleur. Si le bailleur souhaite bénéficier de cette fibre, ils se disent prêts à construire leur propre réseau en

parallèle à celui construit par le maître d'ouvrage dans le cas du neuf, et à obliger celui-ci à déployer sa propre fibre dans l'existant..

Cette position nous paraît contraire à l'esprit de la réglementation et à la législation fondatrice de l'obligation de mutualisation et de pré-équipement des immeubles neufs, qui portait la volonté de « développer l'accès au très haut débit et au numérique sur le territoire », sans restreindre la délivrance de services sur ces réseaux aux opérateurs du L33-1 du CPCE .

4° Etablissements d'accueil relevant du domaine de la santé et logements-foyers

Il convient de préciser, en fonction de la définition du logement telle qu'établie par l'article R111-1-1 du CCH, le régime applicable aux foyers-logements, aux établissements accueillant des personnes âgées (MAPA), aux résidences étudiantes etc. Les établissements de ce type situés en ZTD comptant 12 unités de vie et plus devront, selon qu'ils seront ou non considérés comme groupant des logements, être équipés de une ou de quatre fibres.

Le PAN ANT propose de clarifier ce point, en concertation avec les ministères concernés.