



Enjeux de la fibre optique dans les immeubles collectifs des bailleurs sociaux

Olivier Duroyon
24 juin 2009



Contexte : Evolution inéluctable des réseaux du haut débit vers le très haut débit

- Une rupture technologique se profile
 - Passage du haut débit (2 à 8 Mbit/s asymétrique) au très haut débit (100 Mbit/s symétrique voire plus)
 - Evolution des usages en termes de débit, de la qualité de service et de la symétrie des flux montant et descendant
 - Remplacement de la paire de cuivre téléphonique par de la fibre optique
 - Cuivre vieillissant
 - Limitations technologiques
- Deux freins majeurs ont été identifiés par les acteurs du secteur
 - Reconstitution d'une ou de plusieurs boucles locales sur le domaine public
 - Autorisation d'accès aux immeubles pour la mise en place d'une infrastructure fibre



Parc immobilier *Parc locatif social*

- Le secteur locatif social représente, 4 300 000 logements¹, soit presque un cinquième des résidences principales.
- Ce parc est composé très majoritairement (à presque 90%), de logements collectifs.
- En moyenne, les bailleurs sociaux gèrent un parc d'environ 4 000 logements et deux cents bailleurs gèrent un parc de plus de 10 000 logements.
- Les bailleurs sociaux constituent donc, parmi l'ensemble des bailleurs, une cible attractive pour le démarchage des opérateurs souhaitant déployer de la fibre optique.
- En effet, une seule décision centralisée favorable permet à un opérateur de déployer leurs réseaux fibre et d'avoir accès à plusieurs milliers voire dizaines de milliers de clients potentiels.

¹chiffre 2007

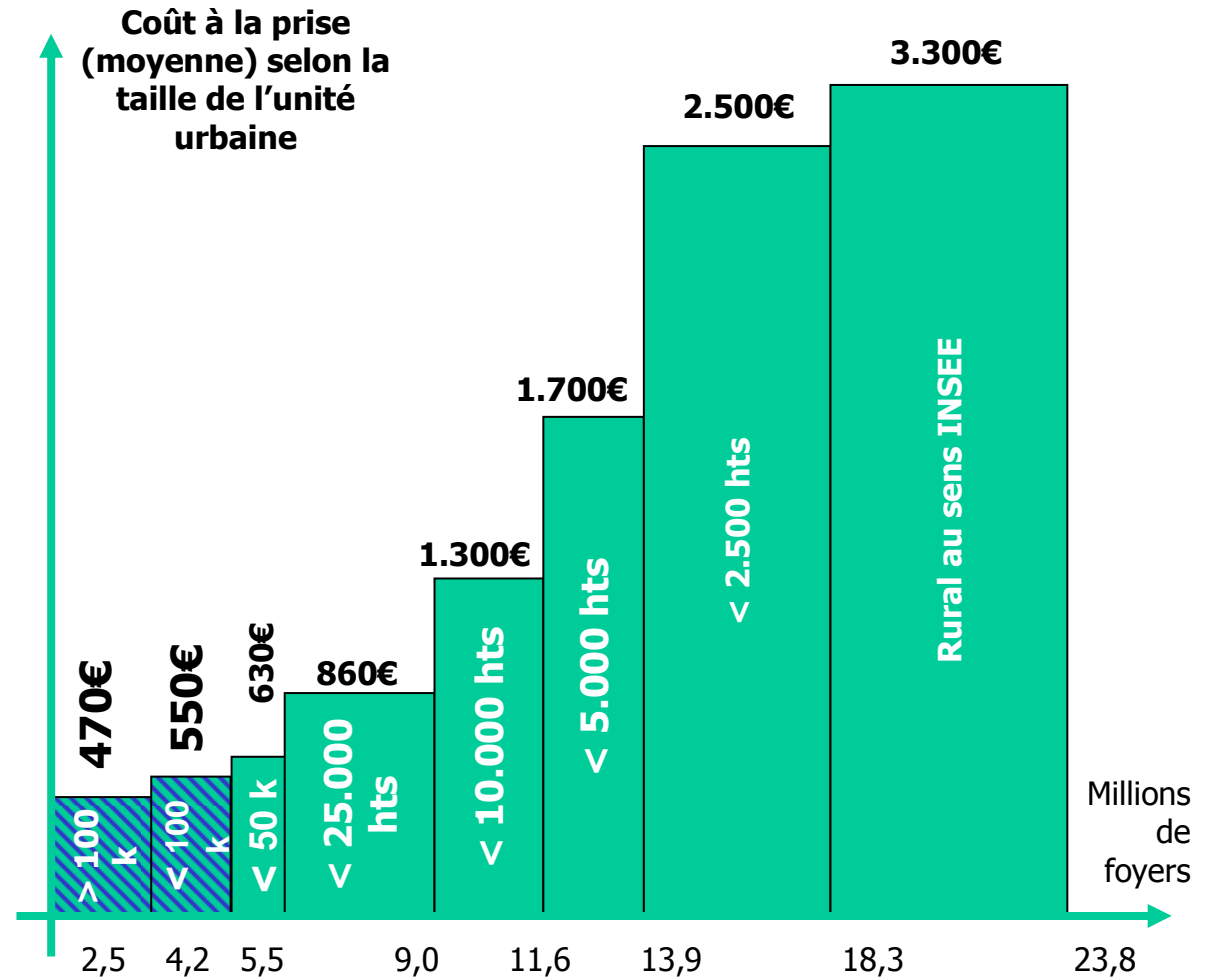
Du haut au très haut débit

Une nouvelle infrastructure avec une nouvelle économie

- Économie du THD des territoires
 - Brutale, hétérogène,
 - Rentabilité sur peu de zones
 - Écrémage inévitable par les opérateurs

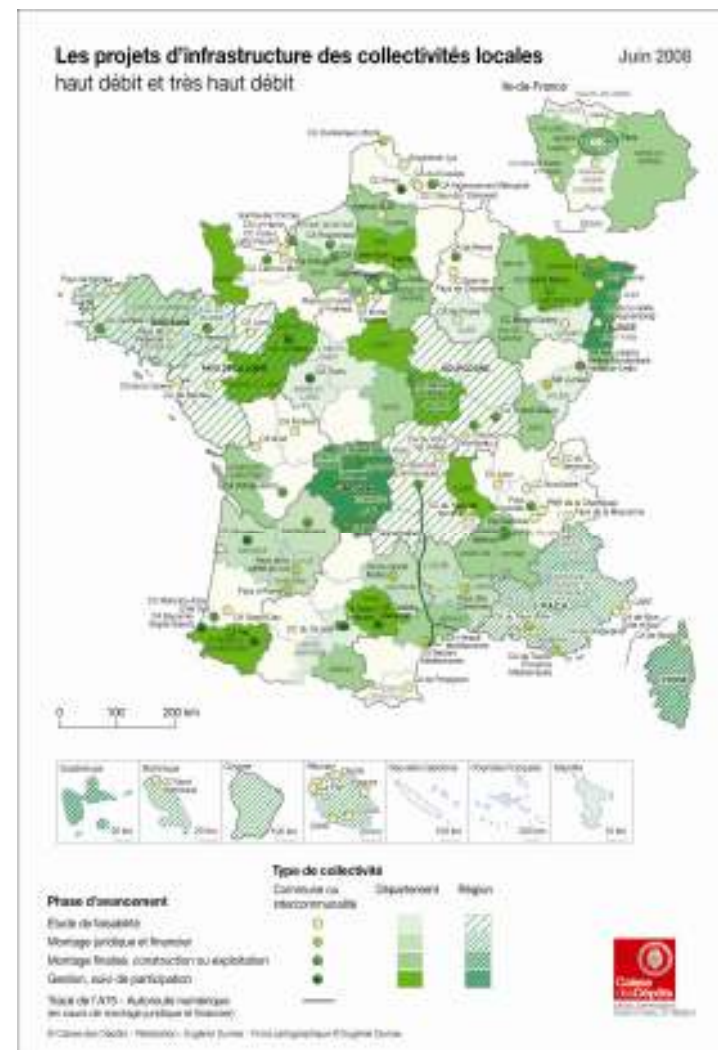
- Perspectives de déploiement très inégales

- Intervention inéluctable des collectivités locales



Les collectivités sont des acteurs majeurs du déploiement du haut débit et très haut débit.

- Au regard des coûts, des zones de déploiement des opérateurs privés, de l'importance de la gestion du sous-sol et des PM, les collectivités locales vont jouer un rôle essentiel dans le déploiement territorial du THD.
- Elles ont également un positionnement privilégié aux côtés des bailleurs sociaux.
- La prise en compte des immeubles de logements sociaux est très important pour l'économie d'un RIP Très Haut Débit





Loi de Modernisation de l'Economie

(Articles 109 à 119 de la loi n°2008-776 LME du 4 août 2008)

- Cette loi vise à faciliter le déploiement, à l'intérieur d'immeubles d'habitation collectifs, de lignes de communications électronique à très haut débit en fibre optique. Elle est articulée autour :
 - d'un allègement du régime de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis pour autoriser les opérateurs à déployer leurs réseaux,
 - de l'institution d'un « droit à la fibre optique » similaire au « droit à l'antenne »,
 - de l'encadrement des conventions d'installation de ces réseaux,
 - du principe de leur mutualisation -mise à disposition- au profit de tous les opérateurs et, enfin,
 - du pré-équipement des immeubles neufs en fibre optique (permis de construire après le 1^{er} janvier 2010).

Un focus sur l'article « Droit à la fibre »

- L'article 109 a modifié la loi du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, source du droit à l'antenne, en instituant le droit pour tout occupant d'un immeuble collectif (copropriétaire, locataire ou occupant de bonne foi, quel que soit le statut de l'immeuble), de faire installer à ses frais un réseau optique interne.
- Ce droit à la fibre est opposable à une copropriété comme à un bailleur social pour les immeubles de son parc dont il est l'unique propriétaire. Si cette installation est réalisée par un opérateur, c'est à lui de la prendre en charge financièrement, et non aux occupants.
- Constituent toutefois pour le propriétaire des motifs sérieux et légitimes de s'y opposer :
 - La préexistence de lignes de communications à très haut débit en fibre optique ;
 - La décision prise par le propriétaire, dans le délai de six mois suivant la demande du ou des locataires ou des occupants de bonne foi, d'installer des lignes de communications électroniques à très haut débit en vue d'assurer la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble dans des conditions satisfaisant les besoins du demandeur.

Les enjeux des bailleurs sociaux face à la mise en place de la fibre optique

- Conformité à la loi
 - Organiser et gérer le câblage des immeubles neufs
 - Maitriser la sécurité juridique de la procédure
 - En accordant l'autorisation d'accès, le bailleur donne un avantage économique à un opérateur; il est alors tenu en pouvoir adjudicateur, à un principe de transparence et un minimum de publicité, voire à la tenue d'un appel d'offres formel.

- Opportunités liées à la mise en place d'une nouvelle infrastructure
 - Anticiper le développement de nouveaux services de communications électroniques
 - alternative pérenne utilisable pour le service antenne

- Optimisation de la gestion
 - Améliorer l'homogénéité de l'équipement de son parc
 - Contrôler la qualité des travaux à l'installation et lors de l'exploitation
 - Maitriser la convention et sa gestion

- Garantir l'attractivité du parc
 - Garantir la concurrence sur les services très haut débit par la mutualisation
 - Améliorer l'attractivité du parc

Les différentes stratégies d'intervention d'un bailleur social

- Indépendamment des enjeux, le bailleur social pourra pour chacun des immeubles de son parc :
 - attendre d'être sollicité par les opérateurs sans prendre d'initiative particulière,
 - il devra néanmoins équiper son patrimoine neuf en fibre optique conformément à la loi ;
 - organiser une mise en concurrence pour sélectionner un ou plusieurs opérateurs qui équiperont en fibre optique tout ou partie de ses immeubles ;
 - organiser un appel d'offres pour sélectionner un opérateur chargé à la fois d'équiper en fibre ses immeubles et de fournir des services aux locataires ou au bailleur lui-même ;
 - construire lui-même le câblage en fibre optique de ses immeubles, avant d'en déléguer la gestion contre une rémunération ou la fourniture de services par l'opérateur délégataire ;

Un certain nombre de critères doit être pris en compte dans l'analyse des scénarii

- Ces critères conduiront le bailleur à allouer son parc en zones homogènes. Les critères peuvent être :
 - d'ordre géographique,
 - Localisation des immeubles du parc vis-à-vis des zones de déploiement prioritaires des opérateurs et suivant leur taille
 - liés à une volonté d'utilisation de l'infrastructure pour des services à destination des locataires ou du bailleur lui-même,
 - Existence d'une infrastructure Câble
 - Existence d'un contrat « Service Antenne » exclusif en vigueur
 - Besoin fort de réseau de services (Visiosurveillance,...)
 - liés à des contraintes temporelles.
 - délais de mise en place d'appel d'offres incompatibles avec les premiers projets de décrets de la LME

- Le déploiement des réseaux fibre ne concernera à court terme que les zones denses, soit entre quatre et huit millions de ménages. Les parcs de logements qui n'y sont pas situés ne sont donc a priori pas concernés, **à l'exception des immeubles neufs qui devront être équipés en fibre par leur promoteur à partir de 2011.**
- En zone dense, **le droit d'installer de la fibre dans les parties communes d'un immeuble a une valeur économique pour les opérateurs de télécommunications.** Un bailleur social doit a minima organiser une procédure de mise en concurrence transparente, fondée sur des critères objectifs, avant d'octroyer cet avantage économique à un opérateur en particulier.
- Un nouveau réseau de télécommunication filaire est déployés tous les vingt à trente ans, avec le téléphone, puis le câble et maintenant la fibre optique. **La rupture technologique en cours est une opportunité pour moderniser les immeubles** : Infrastructure de diffusion audio-visuelle, télésurveillance, portier vidéo, contrôle d'accès, télémessure, détection de fuites, pilotage à distance des équipements collectifs ...
- Les bailleurs qui le souhaitent peuvent, **sous certaines conditions, lier l'équipement en fibre de leurs immeubles avec leurs besoins propres ou avec la fourniture du service antenne aux locataires en conduisant un appel d'offre global.** Le rapport déconseille en revanche de lier installation des réseaux en fibre et fourniture d'un « triple play social » aux habitants.