

Dans le cadre de la consultation publique réalisée par l'ARCEP concernant les questions juridiques soulevées par le raccordement final des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné, Paris Habitat – OPH, gestionnaire de 120 000 logements situés à Paris et en proche périphérie souhaite apporter des éléments de réponse concernant les points 4 et 5 de la consultation, relatifs respectivement à la pratique du conventionnement de parcs de bailleurs et au régime applicable aux immeubles collectifs neufs.

A ce jour, dans le cadre d'une convention d'opérateur d'immeuble signée le 19 mars 2010 avec SFR faisant novation d'une première convention signée le 18 mars 2008, Paris Habitat - OPH a réalisé le raccordement à la fibre optique de près de 900 groupes d'immeubles représentant 106 000 logements situés à Paris intra muros, dont 84 000 disposent d'une prise optique et assuré le raccordement et la prise en gestion d'immeubles collectifs neufs également situés à Paris.

#### Point 4 : la pratique du conventionnement de parcs de bailleurs

En premier lieu, il apparaît une différence d'interprétation de l'alinéa 1 de l'article L 33-6 du CPE dans lequel l'emploi du singulier n'apparaît pas déterminant pour l'établissement d'une convention distincte pour chaque immeuble. En effet, la lecture des débats parlementaires montre que ce point n'a jamais été évoqué et que tout au long de la discussion les échanges portaient principalement sur les immeubles gérés en copropriété. En revanche, il en ressort clairement que l'objectif principal du législateur était de favoriser un déploiement rapide et équilibré au plan des territoires des réseaux en fibre optique. Or, une convention portant sur l'intégralité ou partie d'un patrimoine d'un bailleur répond parfaitement à cet objectif.

A titre d'exemple, ce type de convention a permis sur le patrimoine de Paris Habitat - OPH un déploiement massif et a favorisé également le raccordement d'immeubles qui l'auraient été bien plus tardivement s'ils avaient fait l'objet d'une convention individuelle distincte.

En tout état de cause, s'il découle de l'alinéa 1 de l'article L 33-6 du CPE qu'une convention doit être passée pour chaque immeuble puisque « les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des lignes [...] à l'intérieur d'un immeuble [...] font l'objet d'une convention entre cet opérateur et le propriétaire », il est tout à fait conforme à ce texte de prévoir qu'une même convention regroupant en annexe la liste des immeubles concernés puisse correspondre à la convention mentionnée cet alinéa.

Cette convention de parc est à envisager pour le bailleur comme l'élaboration d'une stratégie patrimoniale de déploiement qui peut se décliner selon ses propres besoins en terme d'implantation géographique ou d'opportunités de déploiement. Cette convention offre à l'opérateur retenu la possibilité de gérer le déploiement du réseau sur des échelles garanties en matière de temps et de territoires. Les annexes permettent également de respecter les attendus de l'article L.33-6 du CPCE et de définir les modalités propres de raccordement à chaque immeuble notamment en termes de délai.

Par ailleurs, il ne paraît pas inutile de rappeler que se trouvant dans le champ contractuel, les parties disposent de la faculté d'ajuster leurs obligations respectives par avenant et que la signature de plusieurs conventions n'empêche pas leur signature concomitante ce qui ne résout pas le problème du respect de l'alinéa 2 du L 33-6 relatif au délai.

En second lieu, si la pratique de conventionnement d'un parc peut paraître être un frein pour le déploiement FTTH selon les opérateurs, elle est garante d'une égalité d'accès à la fibre optique et aux services associés pour les usagers, locataires d'un même bailleur, incitant les opérateurs à déployer leur réseau sur un périmètre étendu. En effet, en l'absence de convention de parc, les opérateurs ne souhaitent raccorder que les immeubles les plus rentables (soit en nombre de logements présents dans l'immeuble, soit par le taux d'abonnés déjà présents) en délaissant des immeubles situés dans la même zone géographique mais présentant moins de perspectives commerciales.

Toutefois, pour lever tout risque qu'une convention portant sur totalité ou partie du patrimoine d'un propriétaire puisse être un frein au déploiement, il est proposé de :

- limiter la conclusion de ce type de convention aux communes situées en zones très denses telles que définies par l'ARCEP dans sa décision du 22 décembre 2009 ;
- demander à ce qu'une convention distincte soit établie par commune ;
- exclure du champ des conventions les immeubles pour lesquels une impossibilité technique de raccordement a été constatée ainsi que les immeubles situés dans des quartiers où aucun projet de déploiement de réseau en domaine public n'est prévu dans les deux ans à compter de la première sollicitation de l'opérateur.

Prenant en compte ces éléments, la proposition formulée serait la suivante :

**En zone très dense, la convention visée à l'alinéa 1 de l'article L 33-6 du CPCE conclue entre un opérateur et un propriétaire d'immeubles est susceptible de concerner la totalité ou une partie du patrimoine du propriétaire situé au sein d'une même commune. Cependant, le propriétaire de plusieurs immeubles ne peut conditionner la conclusion d'une convention portant sur totalité ou partie de son patrimoine au raccordement d'immeubles présentant une impossibilité technique constatée de raccordement ou situés dans un quartier de la commune non desservi par le réseau d'un opérateur à échéance de deux ans.**

#### Point 5 : le régime applicable aux immeubles collectifs neufs

S'agissant des immeubles collectifs neufs, le code de la construction impose au maître d'ouvrage de réaliser un immeuble équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

L'objectif du législateur était, selon nous, de s'assurer que tous les immeubles neufs seraient pré équipés afin de contribuer au déploiement de la fibre et ce sans attendre l'intervention des opérateurs.

Pour autant, rien n'interdit, alors même que l'immeuble serait toujours à construire, qu'une convention d'opérateur d'immeuble (ou un avenant à une convention antérieure ou son annexe) soit conclue laissant à la charge de ce dernier partie ou totalité de la réalisation du réseau en fibre optique de l'immeuble.

Ainsi, l'obligation imposée au titre de l'article L.111-5-1 se trouverait parfaitement respectée et le renvoi à l'article L.33-6 du CPCE par l'article de l'article 8 du 16 décembre 2011 conserverait tout son sens.

Supprimer cette faculté et imposer au maître de l'ouvrage de prendre à sa charge le coût afférent aux infrastructures d'accueil et à l'installation des lignes de fibre optique reviendrait à permettre à l'opérateur d'immeuble désigné par la suite d'hériter gratuitement d'installation sans pour autant que les consommateurs finaux en profitent et alors même que l'opérateur d'immeuble a la possibilité de répercuter des coûts d'utilisation aux opérateurs commerciaux. Au surplus, cela créerait une inéquité dans les conditions de déploiement selon que l'on se trouve dans le neuf ou dans l'ancien.

Par ailleurs, il ne nous semble pas que les dispositions de l'arrêté du 8 décembre précité impliquent la « création d'une catégorie de convention » différente de celle de l'article L.33-6 du CPCE.

En effet, même si les dispositions du CPCE sont d'ordre public, il n'en reste pas moins que celles-ci visent à encadrer des conventions dont les parties doivent pouvoir conserver une certaine marge d'appréciation et d'adaptation à la réalité de chaque opération dans la rédaction de leurs stipulations.

Il nous semble plutôt qu'il convient de considérer que les dispositions des articles R.9-2 à R.9-4 du CPCE doivent pour certaines s'imposer « le cas échéant » en fonction de la réalité de chaque projet.

#### Contacts Paris Habitat – OPH :

Estelle Debaussart - Joniec – directrice des affaires juridiques et des marchés (01 71 37 02 72)

Carl Valeau – directeur du patrimoine (01 71 37 08 81)