



Direction des systèmes d'information

2, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tel. : 01 40 75 70 60 - Fax : 01 58 36 08 60

dsi@union-habitat.org

NOTE

Date : 25 juin 2008

A l'attention de : ARCEP

Objet : Réponse à la consultation publique sur la mutualisation de la partie terminale des réseaux en fibre optique : question n°9 sur la convention opérateur/gestionnaire

I - Principes généraux

L'Union sociale pour l'habitat est favorable à l'élaboration d'une convention type entre opérateurs et gestionnaires d'immeubles et considère que les termes de celle-ci peuvent être identiques pour les bailleurs privés et pour les bailleurs sociaux.

Nous avons bien noté que l'opérateur signait dans la convention un engagement de mutualisation. Par contre, nous rappelons que dans les conditions actuelles du texte de loi en discussion, aucune obligation ne pèse sur les opérateurs et tout repose sur leur bonne volonté.

En effet, les opérateurs n'ont toujours pas abouti dans leurs discussions contractuelles pour proposer un cadre opérationnel pour la mutualisation précisant entre eux les conditions techniques et commerciales qu'ils mettent en œuvre, mais surtout garantissant aux clients un délai de mise en œuvre des changements d'opérateurs.

Par ailleurs, nous signalons que dans le cas où la demande de fibre optique émane d'un occupant (copropriétaire ou locataire), il n'y a pas d'autorisation à donner, ni par l'AG de copropriété, ni par le bailleur social, dans la mesure où s'appliquera le « droit à la fibre » prévu par la loi. Dans ce cas, nous comprenons que la convention devra être signée, mais nous considérons qu'elle risque de ne pas couvrir l'ensemble de l'immeuble, si l'opérateur proposé par celui qui fait jouer son « droit à la fibre » ne le décide pas.

Il faudra que la convention permette d'éviter le risque de « mitage » de l'immeuble, dans le cas où des locataires font appel successivement dans le temps à des opérateurs différents, au titre de leur « droit à la fibre ». Si chaque opérateur ne « fibre » que quelques logements (ou une seule cage d'escalier par exemple), il en résultera une situation totalement anarchique pour le bon fonctionnement de l'immeuble.



Dans ce cas, les propriétaires, qu'ils soient bailleurs sociaux ou en copropriété, se retrouveront dans des situations qu'ils voulaient éviter, à savoir d'être perturbés dans leur activité professionnelle par de nombreux opérateurs intervenant simultanément dans leurs immeubles. Ensuite, la mutualisation deviendrait probablement rapidement ingérable sur ces immeubles.

Par contre, si l'initiative du câblage de l'immeuble vient de l'opérateur, alors l'AG ou le bailleur devraient probablement pouvoir conditionner son accord au fait que l'ensemble des logements soient « fibrés ».

Par ailleurs, la convention devrait pouvoir s'appliquer sans modification particulière à un opérateur qui n'exploiterait pas directement un réseau ouvert au public mais devrait apporter la garantie au gestionnaire de l'immeuble que son infrastructure sera effectivement utilisée et donc "mutualisée". C'est évidemment la raison d'être d'une telle infrastructure mais actuellement en l'absence d'obligation réglementaire, rien ne garantirait au propriétaire qu'un opérateur de service serait prêt à accepter les "conditions techniques et tarifaires raisonnables" évoquées au 2.3, mais qui ne sont pas définies dans la convention. Cette situation empêcherait l'utilisation de cette première infrastructure : le propriétaire pourrait-il alors solliciter l'arbitrage de l'ARCEP et celle-ci aurait-elle la possibilité d'obtenir d'un opérateur commercial la fourniture effective des services aux occupants de l'immeuble sans poser une autre infrastructure ?

Enfin, la convention doit permettre aux gestionnaires des immeubles d'obtenir de l'opérateur d'immeuble – en contrepartie de la perturbation de son activité professionnelle normale - que soient posées gratuitement dans certains locaux techniques quelques prises permettant de « connecter » l'immeuble à Internet, notamment pour les besoins de gestion (transmission de données ou d'alarmes, liaison avec le système d'information du gestionnaire, etc...).

De plus, si le simple passage de fibres dans des locaux ne justifie pas, de droit, le paiement d'une redevance d'occupation des locaux, il nous paraît abusif et contraire au principe de propriété, d'interdire la location d'espaces utilisés pour accueillir des équipements appartenant à l'opérateur d'immeuble, parfois au détriment de places de parking soumises à location.

II - Réponses détaillées

Question 9.a. La dénomination des parties à la convention est-elle adéquate ? Quels seraient les éléments à modifier dans cette convention lorsque la partie cocontractante est une mono-propriété ? un bailleur social ?

Nous proposons, chaque fois que cela apparaît dans le texte, de compléter les termes "la copropriété", "le syndic", "la copropriété par le biais du syndic", par "...ou le bailleur propriétaire".

Quelques précisions complémentaires pourront être apportées dans nos réponses aux différentes questions suivantes, notamment si les modes de décision ne sont pas identiques entre les copropriétés et immeubles en mono-propriété.



Question 9.b. Le fait de prévoir des documents distincts de la présente convention pour décrire des conditions spécifiques et les conditions de fournitures d'éventuels services collectifs vous paraît-il pertinent ?

Oui. Il nous paraît préférable de distinguer d'un côté l'établissement et la gestion de l'infrastructure, ainsi que les conditions de sa mise à disposition à d'autres opérateurs (mutualisation) et d'un autre côté les éventuels services collectifs négociés par le bailleur pour le compte des occupants et son propre compte.

Par contre, il nous paraît indispensable, comme c'est prévu à l'article 9.2 de préciser que la gestion et la maintenance des lignes se font également aux frais de l'opérateur d'immeuble, à charge pour lui, du fait de la mutualisation, de faire participer les autres opérateurs entrants.

Question 9.c. Le délai mentionné pour le raccordement effectif à un réseau très haut débit vous semble-t-il raisonnable, et adapté ?

Non, le délai ne nous paraît ni raisonnable ni adapté, que ce soit pour une demande individuelle (droit à la fibre) ou pour une proposition émanant d'un opérateur. Pour un immeuble donné, le délai ne devrait pas dépasser 3 mois. En effet, pour garantir la réalité d'une saine concurrence, il faut éviter que certains opérateurs signent des conventions sans disposer ni des investissements ni de la capacité technique nécessaires à l'établissement de l'infrastructure et puissent ainsi bloquer des installations qui pourraient être effectuées par d'autres opérateurs.

Question 9.d. Dans l'attente de l'adoption de la loi de modernisation de l'économie et des textes qui seront pris en son application, vous paraît-il pertinent d'inscrire un engagement de mutualisation dans la convention ? Cette définition de l'engagement de mutualisation vous semble-t-elle adaptée, en vue de garantir la concurrence des opérateurs de services au bénéfice des habitants de l'immeuble ?

Oui, cet engagement nous semble indispensable. Cependant, comme indiqué au I. même dans ce cas, le gestionnaire d'immeuble ne disposera d'aucune garantie sur le caractère effectif de la mutualisation, en particulier dans le cas où les conditions définies par l'opérateur d'immeuble ne seraient pas acceptées par l'opérateur entrant.

Le projet de loi actuel n'apporte de notre point de vue pas de sécurité suffisante, dans la mesure où il ne prévoit qu'un rôle de « règlement des différends » pour l'ARCEP. Cette situation risque de conduire à des délais extrêmement longs, le temps que les différends soient portés à la connaissance de l'ARCEP et que ses recommandations soient effectivement prises en compte par l'opérateur auquel elle aura donné tort.

C'est pourquoi nous proposons d'inscrire dans la convention un délai dans lequel le changement d'opérateur sera garanti au client demandeur.



Question 9.e. Les acteurs sont invités à faire d'éventuels commentaires sur la responsabilité de l'Opérateur d'immeuble vis-à-vis des opérations de raccordement initial des autres opérateurs, lorsque le point de raccordement est situé sur la propriété privée. Quelles sont d'autre part les contraintes liées au caractère « intuitu personae » de la convention ? Est-il nécessaire de le prévoir ?

Les contraintes sont liées au risque de défaillance de l'opérateur d'immeuble. En effet, il serait souhaitable de traiter le cas de la carence de l'opérateur d'immeuble pour assurer une bonne qualité des infrastructures installées. Il serait souhaitable de prévoir une obligation de cession du réseau à des conditions prévues à l'avance.

Sinon, il est probable que dans ce cas, le gestionnaire de l'immeuble n'ait pas d'autre possibilité que de rechercher un autre opérateur prêt à installer un nouveau réseau, mais les conditions économiques seront beaucoup plus mauvaises.

Question 9.f. Les acteurs sont invités à réagir sur le schéma proposé pour l'installation des lignes et des prises dans les logements, notamment dans le cas où elle s'effectue de façon progressive dans le temps.

Il nous paraîtrait préférable que le maximum d'équipements puisse être posé au moment de la première installation. Par contre, nous ne sommes pas nécessairement fondés à déterminer les conditions techniques et économiques dans lesquelles l'opérateur d'immeuble choisit d'intervenir.

Par contre, le client ne doit pas faire les frais d'un choix organisationnel de l'opérateur, aussi nous souhaitons que soit inscrit dans la convention un délai maximum, par exemple de 15 jours ou 1 mois, dans lequel tout client en ayant fait la demande pourra effectivement bénéficier du service. Ce délai doit s'appliquer aussi bien à l'opérateur d'immeuble qu'à tout opérateur entrant de son choix, lui ayant soumis une offre commerciale, dans le cadre de la mutualisation.

Question 9.g. Le fait de laisser ou d'aménager un espace disponible pour le raccordement de tout opérateur au point de raccordement, en particulier lorsque celui-ci est situé dans la partie bâtie de la propriété privée vous semble-t-il raisonnable, afin de garantir l'ouverture effective des lignes installées à la concurrence dans le cadre de la mutualisation ?

Nous rappelons que notre position constante a été de privilégier un point de raccordement (mutualisation) en dehors de l'immeuble, considérant que la fourniture du service entre le client locataire et l'opérateur doit s'opérer dans le cadre de relations entre eux ne faisant pas intervenir le bailleur. Le modèle du déploiement de l'ADSL pour le haut débit et les conditions commerciales et techniques du dégroupage sont des exemples dont on pourrait s'inspirer pour la fibre.

Dans le cas où un équipement doit être placé dans l'enceinte de la propriété privée, il est indispensable que toutes les interventions soient effectuées sous la responsabilité exclusive de l'opérateur d'immeuble, comme prévu à l'article 6.1 du projet de convention.



Question 9.h. Les conditions générales d'exécution des travaux, notamment le principe d'un état des lieux avant et après travaux, sont-elles de nature à instaurer un climat de confiance entre l'Opérateur d'immeuble et la copropriété ? Ces conditions sont-elles raisonnables au regard des coûts correspondants ?

Oui, le principe de l'état des lieux avant et après travaux est de nature à établir un climat de confiance.

Par contre, les modalités techniques retenues par l'opérateur doivent d'une part respecter un cahier des charges fixé par le bailleur et d'autre part doivent respecter une conception permettant de garantir la mutualisation effective dans le cas où un opérateur entrant n'utiliserait pas la même technologie que l'opérateur d'immeuble.

Question 9.i. Cette définition du rôle de l'Opérateur d'immeuble vis-à-vis de la gestion et de la maintenance des équipements installés vous semble-t-elle adéquate ?

Oui tout à fait.

Question 9.j. L'Opérateur d'immeuble s'engage à respecter les règles d'accès propres à la propriété privée. Ces conditions sont-elles suffisantes pour garantir une efficacité dans l'accès à l'immeuble pour les opérations nécessaires à l'installation, la gestion et la maintenance des lignes, notamment dans pour la clientèle professionnelle ?

Oui, mais également sous la responsabilité de l'opérateur d'immeuble pour les interventions des autres opérateurs.

Question 9.k. Ce délai d'information aux autres opérateurs vous semble-t-il suffisant pour garantir la concurrence ?

Oui.

Question 9.l. Les acteurs sont invités à formuler d'éventuels commentaires sur les dispositions relatives à la responsabilité et aux assurances.

Il faut sans doute prévoir dans la convention l'éventualité de la démolition ou de la restructuration lourde de l'immeuble (opérations ANRU notamment) qui pourraient conduire soit à déposer le réseau en vue d'une réinstallation ultérieure, soit même de démolir le réseau avec l'immeuble.

Il faut éviter le risque que l'opérateur se retourne contre le bailleur, par exemple s'il a construit un réseau dans un immeuble mis hors service avant la fin de la convention ou de la période d'amortissement de l'investissement.



Question 9.m. Existe-t-il des contraintes juridiques susceptibles d'encadrer la durée de la convention ? Quelle serait la durée minimale raisonnable pour que l'Opérateur d'immeuble puisse amortir l'installation des lignes ? Quelle doit être la propriété des infrastructures d'accueil et des équipements installés par l'Opérateur d'immeuble à l'issue de la convention ?

La durée de la convention doit permettre à la fois à l'opérateur d'amortir ses investissements mais aussi au gestionnaire d'immeuble d'avoir suffisamment de garanties sur la qualité des services rendus aux habitants. Il faut prévoir les conditions de transferts des infrastructures et des équipements à l'issue de la convention ainsi que dans les cas de cession à un autre opérateur.

On peut également prévoir de distinguer les infrastructures d'accueil qui devraient systématiquement rester la propriété de l'immeuble et le câblage et les équipements qui pourraient éventuellement être enlevés par l'opérateur à l'échéance de son contrat.

Question 9.n. Est-il raisonnable de laisser à l'Opérateur d'immeuble la charge de garantir la continuité du service lorsque la résiliation a eu lieu ? Si oui, dans quelles conditions ? Dans quels cas pourrait-il être libéré de cette obligation ?

Il faut prévoir que non seulement la gestion et la maintenance des équipements installés soient transférés à un tiers pour assurer la continuité du service, mais aussi la propriété.

Dans le cas où aucun tiers ne serait intéressé, il faut prévoir que la propriété des infrastructures (ou en tout cas au minimum des infrastructures d'accueil) reviennent au propriétaire qui pourra en disposer pour installer ou faire installer un nouveau réseau.

III – Propositions de précisions du texte

Art. 2.1 alinéa 1 : supprimer « suite à sa désignation par la copropriété »

Art. 2.1 alinéa 2 : remplacer « l'autorisation ...d'installer » par « L'installation des... », le reste sans changement.

Art.9.2 alinéa 1 : supprimer « Sauf stipulations contraires »