

L'opérateur d'immeuble

La fibre optique relie depuis des décennies les capitales nationales et régionales. Elle connecte également les grands sites publics et privés. En revanche, les réseaux de desserte en fibre optique jusqu'au domicile (FttH = Fiber to the Home) restent pour l'essentiel à déployer.

Afin de réduire les coûts de construction de ces réseaux à très haut débit tout en préservant la concurrence, les opérateurs de communications électroniques ont l'obligation d'en mutualiser la partie terminale qui sera placée sous la responsabilité d'un opérateur unique, «l'opérateur d'immeuble». Dans les bâtiments groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, il sera lié par convention aux propriétaires ou aux syndicats de copropriétaires pour assurer dans les immeubles existants l'établissement et la gestion des lignes, et dans les immeubles neufs, la gestion du réseau qui sera installé par le promoteur-constructeur.

En dehors des zones très denses, et même dans certains secteurs de ces zones, l'opérateur d'immeuble appelé alors «opérateur de point de mutualisation», devra de même assurer la desserte des constructions individuelles et des immeubles de toutes tailles situés dans un même quartier.

Dans tous les cas, il devra faire droit aux demandes d'accès aux lignes des fournisseurs d'accès internet, qui pourront vendre des services à leurs clients privés ou professionnels.

POURQUOI UN OPÉRATEUR D'IMMEUBLE ?

Mutualiser pour réduire les coûts

Amener la fibre optique jusqu'à l'utilisateur nécessite des investissements importants, liés au déploiement :

- d'une infrastructure de réseau horizontale à forte capillarité pour assurer le passage des câbles optiques sur le domaine public depuis les réseaux des opérateurs jusqu'aux bâtiments, en construisant des infrastructures nouvelles lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser celles qui existent en souterrain ou en aérien (appuis...),
- d'une infrastructure de raccordement final verticale, jusqu'aux logements ou locaux à usage professionnel.

Pour faciliter ces déploiements, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et les textes pris pour son application imposent notamment aux opérateurs de communications électroniques de mutualiser la partie terminale de leur réseau en fibre optique à partir d'un **point de mutualisation** (PM), généralement situé sur le domaine public.

Dans les 148 communes classées en zones très denses par l'autorité de régulation des

communications électroniques et des postes (ARCEP), dans certains cas, notamment pour les immeubles d'au moins 12 logements ou locaux à usage professionnel, le PM peut par exception se trouver dans les limites de la propriété privée.

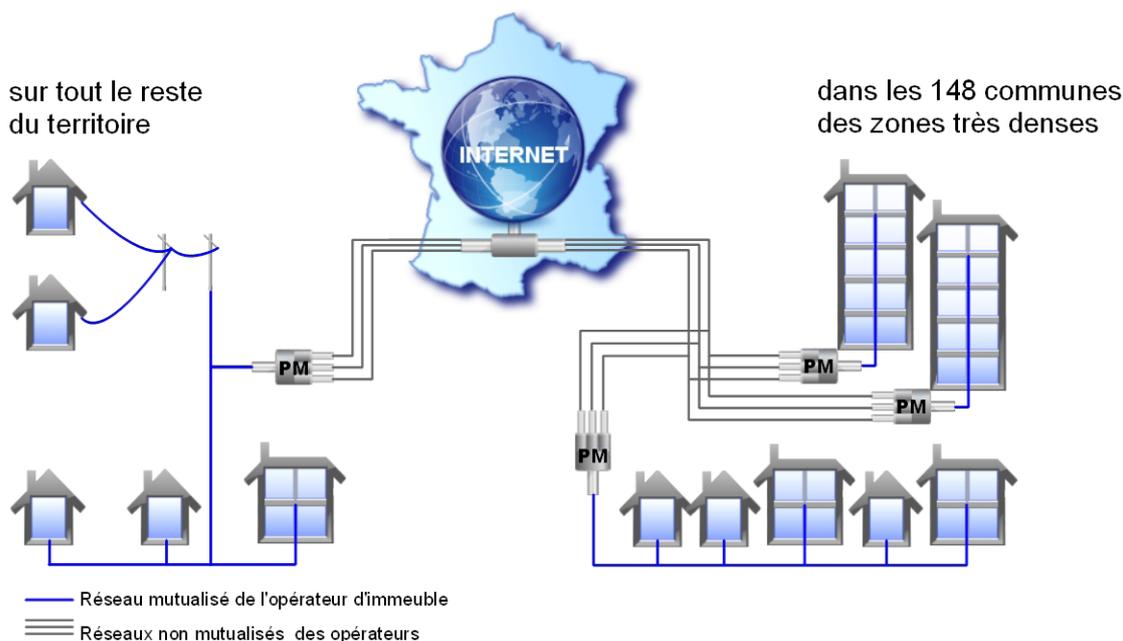
Simplifier l'installation et la gestion

Les interventions de plusieurs opérateurs dans un même bâtiment ou dans une même zone desservie par un point de mutualisation peuvent s'avérer complexes, tant au moment de l'installation des équipements que par la suite en termes de maintenance et de gestion. C'est pourquoi la loi impose également la désignation d'un opérateur unique, appelé **opérateur d'immeuble (OI)**, qui selon le cas, sera seul responsable :

- d'un immeuble groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel,
- de l'ensemble d'un quartier ou d'une zone bâtie (zone arrière d'un point de mutualisation). En ce cas, il est aussi nommé **opérateur de point de mutualisation**.



La mutualisation des réseaux de communications électroniques



QU'EST-CE QU'UN OPÉRATEUR D'IMMEUBLE ?

A l'origine, cette dénomination établie par l'ARCEP désigne l'opérateur responsable d'un immeuble situé en zone très dense. Par extension, elle s'applique aujourd'hui également à l'opérateur responsable d'une zone arriérée de point de mutualisation qui peut, par exemple, représenter un quartier ou une petite commune à l'habitat dispersé. On parle alors d'opérateur de point de mutualisation.

La fonction d'opérateur d'immeuble n'est pas limitée aux seuls opérateurs de communications électroniques :

« On entend par opérateur d'immeuble toute personne chargée de l'établissement ou de la gestion d'une ou plusieurs lignes dans un immeuble bâti, notamment dans le cadre d'une convention d'installation, d'entretien, de remplacement ou de gestion des lignes signée avec le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires en application de l'article L.33-6 du code des postes et des communications électroniques. L'opérateur d'immeuble n'est pas nécessairement un opérateur au sens de l'article L. 33-1 du même code. »

(Décision ARCEP n° 2009-1106)

Il est seul responsable des lignes du réseau de communications électroniques depuis le point de mutualisation jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels. Dans le cas d'un immeuble neuf, cette limite de responsabilité sera matérialisée par un dispositif de terminaison optique placé dans la gaine technique du logement. Il est lié par convention aux propriétaires ou aux syndicats de copropriétaires.

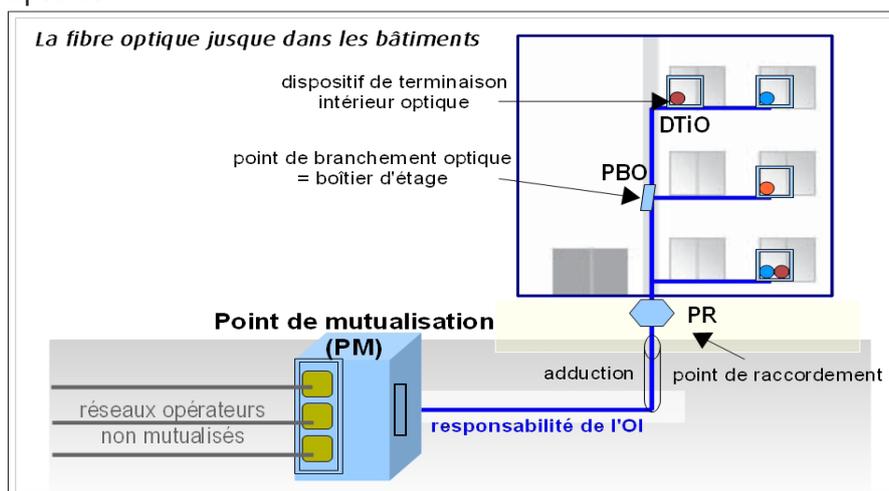
L'opérateur d'immeuble n'est pas pour autant en situation de monopole puisqu'il a obligation d'ouvrir ce réseau mutualisé à tout autre opérateur commercial qui lui en fait la demande, en mettant des fibres à sa disposition.

La convention

« Les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique établies par un opérateur à l'intérieur d'un immeuble de logements ou à usage mixte et permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet d'une convention entre cet opérateur et le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires. »

Le propriétaire ou le syndicat de copropriété ne peut exiger de l'opérateur d'immeuble aucune contrepartie financière ou matérielle pour lui permettre de déployer son réseau (dans l'existant) ou pour mettre à sa disposition le réseau installé dans l'immeuble par le promoteur-constructeur (dans le neuf).

Un modèle de convention est en ligne sur www.arcep.fr



CHOISIR UN OPÉRATEUR D'IMMEUBLE

Dans les 148 communes constituant les zones très denses (une vingtaine d'agglomérations), où plusieurs opérateurs seront présents, car il est économiquement viable pour eux d'y déployer leurs propres infrastructures au plus près des logements, un choix existera véritablement. Hors de ces zones, l'opérateur d'immeuble sera tout naturellement l'opérateur qui aura déployé un réseau sur le territoire ou annoncé qu'il le ferait lors de l'appel à manifestation d'intentions d'investir (AMII) lancé dans le cadre du programme national pour le très haut débit.

Dans les zones très denses...

- Dans une copropriété, la procédure à suivre est fixée par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'opérateur d'immeuble est donc choisi par une décision prise en assemblée générale à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. A défaut, si le projet a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, un nouveau vote au cours de la même séance devra recueillir la majorité des voix des présents. Sinon, une nouvelle assemblée générale sera convoquée dans les trois mois.
- Les propriétaires privés d'immeubles locatifs retiennent l'opérateur de leur choix. En tant que pouvoirs adjudicateurs, les bailleurs sociaux sont quant à eux tenus de respecter le code des marchés publics (organismes publics d'HLM) ou une ordonnance du 6 juin 2005 (sociétés d'HLM). Ils devront organiser une mise en concurrence soit en assurant une publicité suffisante pour informer les opérateurs intéressés, soit en procédant à un appel d'offres s'ils souhaitent acquérir des services additionnels.

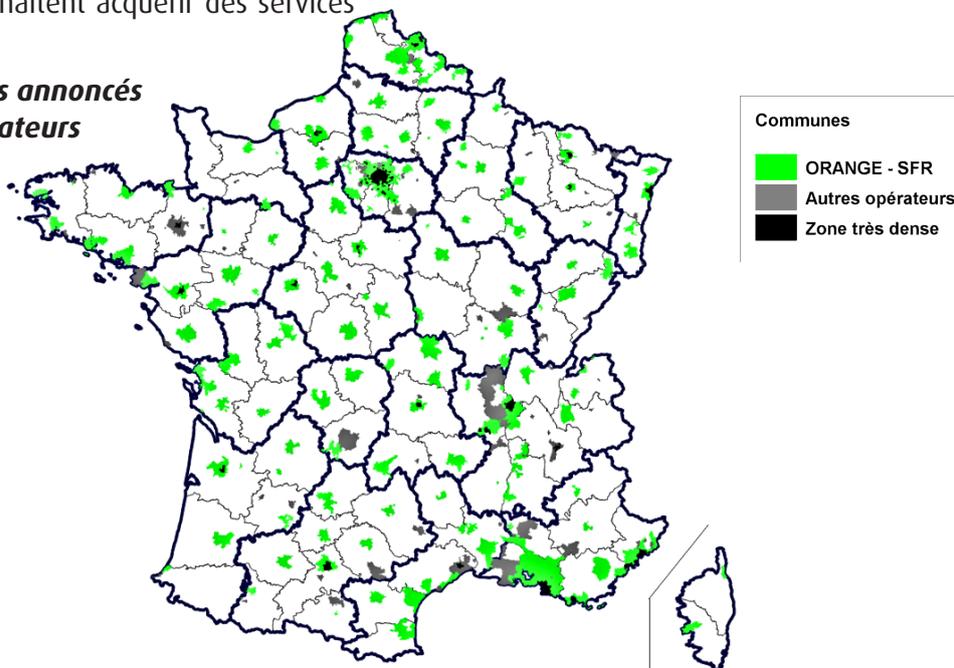
... et partout ailleurs

- Hors des ZTD, c'est-à-dire sur un territoire où vivent 80 % de la population française, la fonction d'opérateur d'immeuble reviendra au seul opérateur de communications électroniques présent pour déployer les infrastructures du réseau optique sur le territoire concerné. La liste des [déploiements annoncés par les opérateurs](#) est en ligne sur le site de la DATAR.

Il s'agira de l'un des opérateurs nationaux, ou de l'opérateur délégataire d'un réseau d'initiative publique. En effet, pour assurer la complétude de la couverture de leur territoire, les collectivités se positionneront là où les opérateurs privés ne se seront pas engagés. Orange et SFR, qui ont à ce jour passé des accords pour se répartir la construction des réseaux, devraient réaliser la plus grande partie de ces déploiements.

- Un bailleur social gérant un parc réparti dans plusieurs communes sera donc amené à traiter avec l'opérateur présent sur chaque territoire.

Les déploiements annoncés par les opérateurs



Le droit à la fibre

La loi pour la modernisation de l'économie instaure un droit à la fibre, calqué sur le droit à l'antenne de 1966.

Un propriétaire (ou un syndicat de copropriété) ne peut s'opposer au raccordement à un réseau optique d'un logement ou local à usage professionnel, sauf s'il fait lui-même installer un réseau optique dans les 12 mois suivant la demande.

Faute de réalisation dans les délais impartis, ou en présence d'une délibération défavorable des copropriétaires, le demandeur peut faire procéder aux travaux à ses frais.

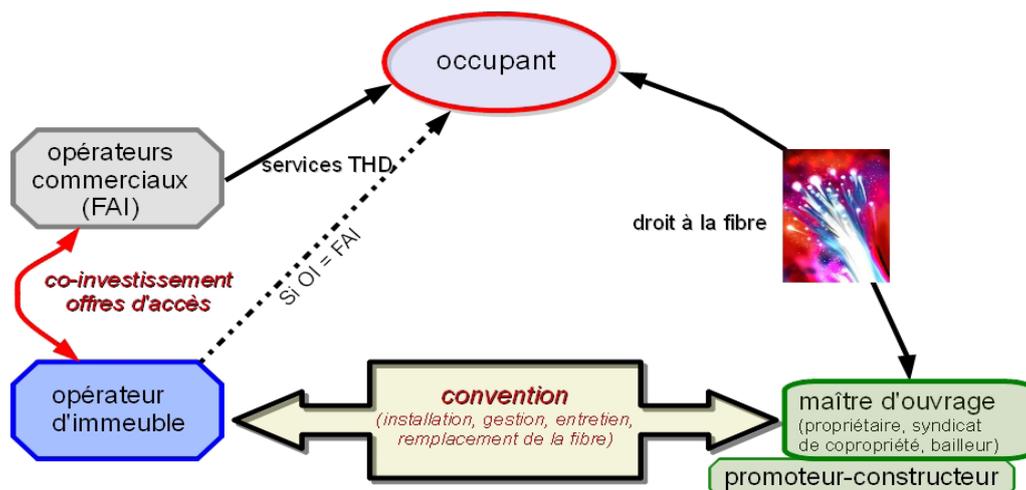
Il souscrit ensuite un abonnement auprès de l'opérateur de son choix.

LE RÔLE DE L'OPÉRATEUR D'IMMEUBLE

- **Dans un bâtiment existant**, l'opérateur d'immeuble installe à ses frais le réseau de communications électroniques en fibre optique jusqu'aux étages. Pour des raisons économiques, le raccordement final des logements ou locaux à usage professionnel se fait au fur et à mesure de la souscription des abonnements par les clients. Ce raccordement peut être réalisé par tout opérateur commercial, mais c'est néanmoins l'opérateur d'immeuble qui en sera responsable.
- L'opérateur d'immeuble retenu par le syndicat de copropriété ou le propriétaire-bailleur signe une convention pour déployer la fibre optique dans un ou plusieurs bâtiments. Il assume seul la responsabilité de la relation avec le syndicat de copropriété ou le propriétaire.
- Pour respecter le principe de mutualisation, l'opérateur d'immeuble informe les autres opérateurs de l'avancement de ses déploiements, soit pour leur permettre de co-investir dans le réseau optique, soit pour leur faire connaître la possibilité de louer de la fibre pour raccorder commercialement un logement ou local professionnel.

L'opérateur d'immeuble (ou l'opérateur de point de mutualisation) assure seul la gestion, l'entretien et le remplacement des lignes. S'il est également fournisseur d'accès internet (FAI), son statut ne lui confère aucun avantage commercial. En effet, le client final a le choix de son FAI, parmi ceux qui co-investissent ou louent des lignes à l'opérateur d'immeuble.

- **Dans les immeubles neufs** pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à partir du 1^{er} avril 2012, c'est le maître d'ouvrage qui installe le réseau à très haut débit jusque dans les logements ou locaux professionnels.
- Ce réseau sera ensuite mis à la disposition de l'opérateur d'immeuble qui en assurera la gestion et la maintenance. Les conditions de ce transfert sont définies par une convention entre le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires et l'opérateur d'immeuble.
- L'OI ouvre le réseau dont il assume la charge aux opérateurs commerciaux qui lui en font la demande et qui peuvent ainsi venir raccorder leurs clients.



Pour aller plus loin...

Les bases juridiques

- [article L.33-1 du code des postes et des communications électroniques](#) et [décrets n° 2009-52](#) et n° [2009-54](#) : établissement et exploitation de réseaux de communications électroniques ouverts au public et fourniture de services.
- [article L.33-6 du code des postes et des communications électroniques](#) : principe de l'opérateur d'immeuble.
- [article L.34-8-3 du code des postes et des communications électroniques](#) : ouverture du réseau de l'OI aux opérateurs tiers.
- [articles R.9-2 à R.9-4 du code des postes et des communications électroniques](#) : fourniture de services.
- [articles 24 et 24-2 de la loi du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété : procédure pour choisir l'opérateur d'immeuble.
- [article 109-II de la loi pour la modernisation de l'économie du 4 août 2008](#) et [décret n° 2009-53](#) : droit à la fibre.
- [articles L111-5-1 et R111-14 du code de l'habitat et de la construction, arrêté du 16 décembre 2011](#) : fibrage des immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel.

Les décisions de l'ARCEP

- [décision n°2009-1106 du 22 décembre 2009](#) sur les modalités de l'accès aux services FttH et à la mutualisation dans les zones très denses, publiée au Journal Officiel du 17 janvier 2010.
- [décision n°2010-1312 du 14 décembre 2010](#) sur les modalités de l'accès aux services FttH et à la mutualisation sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones très denses, publiée au Journal Officiel du 18 janvier 2011.