



connectez vos projets immobiliers à la fibre

 VAL
DE LOIRE
NUMÉRIQUE

 VAL-DE
LOIRE
FIBRE

**Conférence du 15 juin 2023 à l'attention des professionnels
de l'immobilier et des services instructeurs
des collectivités territoriales du Loir-et-Cher et d'Indre-et-Loire**

15 juin 2023

**Terence Cabot, avocat associé
Thomas Bernard, avocat**



Conférence Val de Loire
Numérique

avocats 15 juin 2023

Sommaire

1

Contexte et enjeux

2

Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH

3

Cadre juridique en vigueur en matière de pré-fibrage pour les projets immobiliers neufs ou rénovés

4

Conseil aux services instructeurs

5

Annexes : réponses ministérielles en matière de pré-fibrage

1

Contexte et enjeux

Contexte et enjeux

(1/3)

- **Le raccordement final de l'abonné au réseau** constitue schématiquement la **dernière étape du déploiement de tout réseau de desserte** (électricité, gaz, eau, communications électroniques, etc.).
- Dans le cadre du déploiement des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), **le raccordement final désigne, d'un point de vue technique, l'ensemble des opérations consistant à établir physiquement une continuité optique entre une prise terminale optique (PTO), située à l'intérieur d'un logement ou local professionnel, et un point de branchement optique (PBO), qui constitue l'extrémité du réseau de distribution.**
- Pour les immeubles collectifs, le PBO peut être situé dans les étages, tandis que pour les immeubles individuels, il se trouve généralement à l'extérieur, sur un poteau, une façade, dans une borne ou dans une chambre de génie civil, à proximité immédiate des logements ou locaux professionnels.
- Cette dernière étape du déploiement présente une réelle **importance économique**. En effet, la réalisation du raccordement final coûte **plusieurs centaines d'euros par local raccordé (de l'ordre de 200 euros en immeuble collectif et de 300 à 400 euros au moins pour l'habitat individuel, selon les configurations techniques, le coût pouvant être encore fortement augmenté en cas de reconstruction de génie civil)**, soit environ une dizaine de milliards d'euros au total pour une couverture complète du pays.

Contexte et enjeux

(2/3)

- Le **raccordement en fibre optique** des locaux à usage d'habitation ou professionnel est **nécessaire pour avoir accès au Très Haut Débit** (technologie de référence avec l'abandon progressif du réseau cuivre à partir de 2026 et définitif en 2030)
- Chaque opérateur de boucle locale optique doit disposer dans chaque immeuble et dans chaque logement d'un câblage et d'une prise optique dédiés. Par ailleurs, les clients doivent pouvoir changer d'opérateur très haut débit sans nécessairement changer de logement ou de local.
- Le raccordement final aux réseaux FttH est régi, pour l'essentiel, par **une série de dispositions issues de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008**, parmi lesquelles l'**article L. 33-6 du code des postes et des communications électronique (CPCE)**
- La LME a fixé un cadre juridique de la régulation de la partie terminale des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné en instaurant un **principe de mutualisation de la partie terminale entre les opérateurs**
- **Plusieurs textes réglementent l'établissement de la partie terminale du réseau en fibre optique**

Contexte et enjeux

(3/3)

- L'ARCEP et les acteurs concernés par le déploiement du FttH ont identifié des **difficultés d'interprétations de ce cadre juridique, s'agissant du fibrage des immeubles existants.**
- **Concernant le fibrage des immeubles collectifs neufs, il ne semble pas exister de difficulté majeure d'interprétation.**
- **Le cadre légal et réglementaire prévoit en effet que le fibrage des immeubles neufs est à la charge du constructeur de l'immeuble, conformément à l'article L. 111-5-1 et à l'article R. 111-14 du de la construction et de l'habitation.**
- **Le réseau en fibre optique installé dans l'immeuble fait, par la suite, l'objet d'une convention de mise à disposition entre le propriétaire de l'immeuble et un opérateur (article 8 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation) pour l'exploitation et la maintenance du réseau.**
- Source : ARCEP, Orientations de l'ARCEP à la suite de la consultation publique menée du 13 avril au 25 mai 2012, février 2013, ISSN : 2258-3106

2

Historique de la législation du pré-fibrage pour les réseaux FTTH

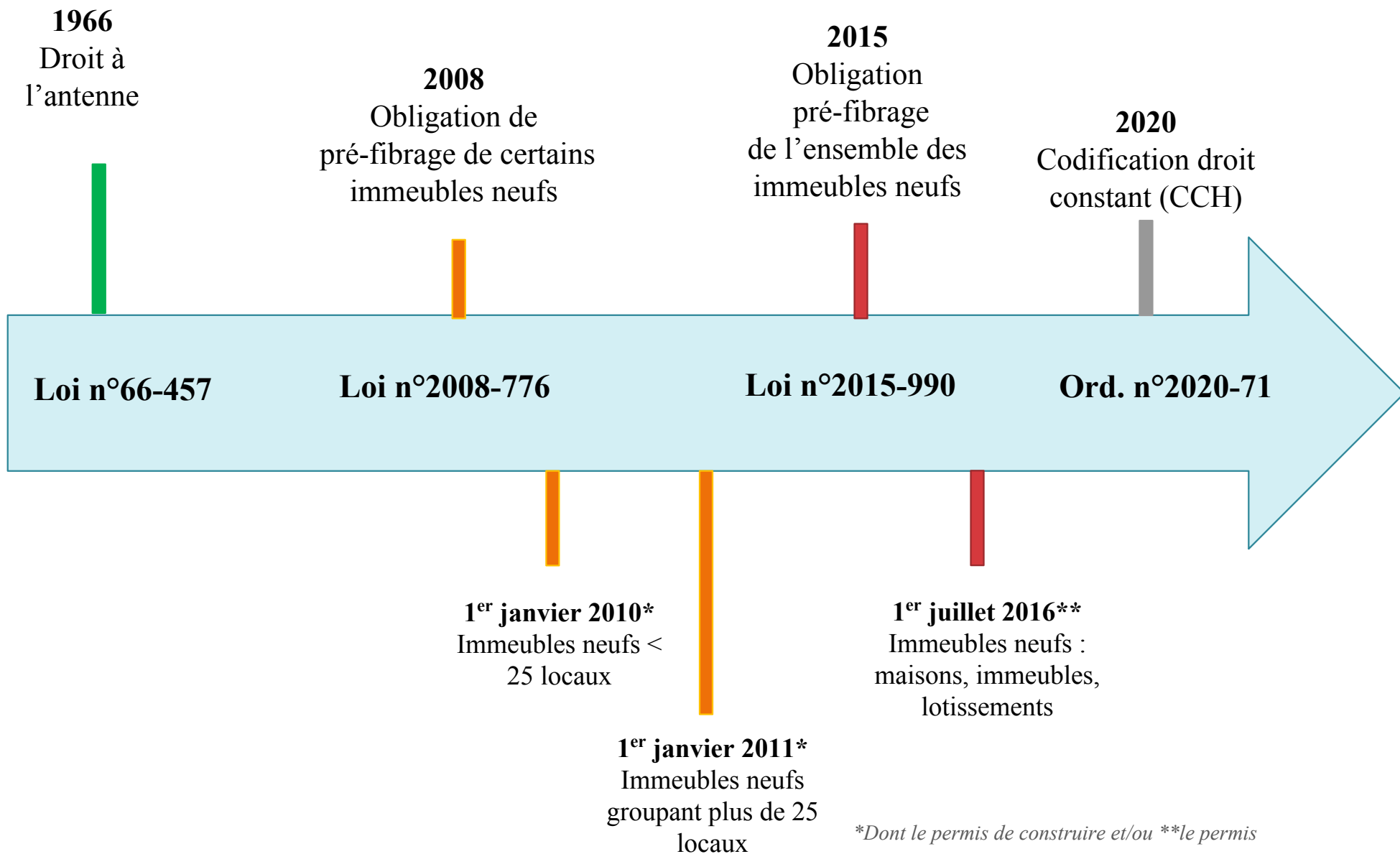
Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH -

(1/5)



Conférence Val de Loire
Numérique

avocats 15 juin 2023



**Dont le permis de construire et/ou **le permis d'aménager est délivré après cette date*

Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH -

(2/5)

- Le droit à l'antenne a été reconnu par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et concerne tous les immeubles, y compris les lotissements.
- Avec le développement de l'accès au THD, de nouvelles mesures devaient être prises dans l'objectif 100% du territoire fibré.
- En 2008, en matière de déploiement du THD, le législateur fait le constat que le déploiement est freiné par le coût du génie civil et par la difficulté d'accéder aux copropriétés des immeubles.
- Pour lever les obstacles liés au fibrage de immeubles, la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) a pour objectifs :
 - (1) établir un droit individuel à la fibre optique, inspiré du droit à l'antenne ;
 - (2) prévoir le précâblage des immeubles neufs en fibre optique ;
 - (3) faciliter l'accès des opérateurs aux immeubles existants en instaurant une « faculté d'accès » à la fibre optique et mise de droit à l'ordre du jour des assemblées des copropriétés.

Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH -

(3/5)

- Le VII de l'article 109 de la loi LME créé l'article L. 111-5-1 du code de la construction et de l'habitation (abrogé) avec deux principaux alinéas :
 1. les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel **doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel** par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public ;
 2. l'obligation s'applique aux immeubles dont le **permis de construire est délivré après le 1^{er} janvier 2010** ou, s'ils groupent au plus **25 locaux**, après le **1^{er} janvier 2011**;
- Adoption du décret n° 2009-52 du 15 juin 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs (création de l'art. R.111-1 CCH et des al. 2 et 3 de l'art. 111-14 CCH)

Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH -

(4/5)

- Dans la même année 2008, l'ARCEP a notifié à la Commission européenne les projets de décision et de recommandation relatifs aux modalités du déploiement et de l'accès aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique lesquels ont reçu un avis favorable le 6 novembre 2009.
- L'ARCEP publie en 2010 la décision n° 2010-1312 du 14 décembre 2010 établissant les règles applicables en dehors des zones très denses et introduit notamment
 - les principes de complétude
 - et de cohérence des déploiements en zone moins dense.

Historique de la législation du pré-fibrage dans les réseaux FTTH -

(5/5)



Conférence Val de Loire
Numérique

avocats 15 juin 2023

- En 2015, l'article 118 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques :
 - art. L. 111-5-1-1 CCH : les **immeubles neufs** et les **maisons individuelles neuves** ne comprenant qu'un seul logement ou qu'un seul local à usage professionnel sont pourvus des lignes de communications électroniques à THD en fibre optique nécessaires à la desserte du logement ou du local à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à THD en fibre optique ouvert au public (**abrogé**) ;
 - art. L. 111-5-1-2 CCH : les **immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux** sont pourvus des lignes de communications électroniques à THD en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à THD en fibre optique ouvert au public (**abrogé**) ;
 - art. 118-II : les **lotissements neufs** sont pourvus des lignes de communications électroniques à THD en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des lots par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

3

Cadre juridique en vigueur en matière de pré-fibrage

Cadre juridique applicable « en résumé »

- **Code de la construction et de l'habitation** :
 - Art. L. 113-10 : principe général
 - Art. R. 113-3 : locaux à usage professionnel
 - Art. R. 113-4 : bâtiments d'habitation et à usage mixte
 - Art. R. 113-5 : immeubles (logements ou locaux professionnels) faisant l'objet de travaux de rénovation
 - Art. L. 112-13 : dérogation possible délivrée par le préfet pour certains projets d'extension verticale de bâtiments
- **Loi n° 2015-990 du 6 août 2015** : II et III de l'article 118 : lotissements neufs
- **Code des postes des communications électroniques** : art. D. 407-7 : construction des réseaux intérieurs des immeubles par les promoteurs jusqu'aux dispositifs de connexion
- **Arrêtés techniques** : arrêté modifié du 16 décembre 2011 (NOR:DEVL1131114A et NOR:LHAL1519497A) et arrêté du 5 mai 2017 (NOR:LHAL1616789A)
- **ARCEP** :
 - décisions n° 2009-1106 du 22 décembre 2009, n° 2010-1312 du 14 décembre 2010 (modalités d'accès) et n° 2020-1432 (modalités d'accès)
 - décision n° 2015-0776 du 2 juillet 2015 (mutualisation)
 - décision n° 017-0972 du 27 juillet 2017 (zone fibrée)

Article L. 113-10 du Code de la construction et de l'habitation :

Principe général

Art. L. 113-10 du Code de la construction et de l'habitation :

Principe général

- ❑ Les **bâtiments neufs à usage d'habitation, pour la desserte de chacun de leurs logements**, sont équipés de **gainés techniques nécessaires** à l'accueil des lignes de communications électroniques THD.
- ❑ Les **bâtiments neufs à usage d'habitation ou à usage professionnel** doivent être pourvus d'**infrastructures fixes** de communications électroniques permettant l'accès au THD et à potentiel de débit d'**une fibre optique de chacun des logements ou locaux à usage professionnel** par les réseaux de télécommunications électroniques.
- ❑ **Pour les bâtiments d'habitation collectifs** ou regroupant **plusieurs locaux à usage professionnel** et faisant l'objet de **travaux soumis à permis de construire sont pourvus**, aux frais des propriétaires, des lignes de communications électroniques à THD d'**une fibre optique** nécessaires à la desserte de **chacun des logements ou locaux à usage professionnel**, sauf si cela dépasse 5% du coût des travaux (cf. art. R. 113-5 CCH).

**Article 118 de la
loi n° 2015-990 du 6 août 2015**

**Obligation applicable aux
lotissements neufs**

**Art. 118 de la loi n°
2015-990 du 6 août
2015**

**Obligation applicable
aux lotissements
neufs**

▪ **II et III de l'article 118 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 :**

- Les **lotissements neufs** sont pourvus des lignes de communications électroniques à THD en **fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des lots** par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**Article R. 113-3 du Code de
la construction et de l'habitation :**

**Bâtiments comprenant uniquement un ou
plusieurs locaux à usage professionnel**

Art. R. 113-3 du CCH

Bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel

- ❑ Ces bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à THD en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, **chacun des locaux à usage professionnel** ;
- ❑ Ces lignes relient chaque local, avec **au moins une fibre par local**, à un **point de raccordement accessible** et permettant l'accès à **plusieurs réseaux de communications électroniques**.
- ❑ le point de raccordement doit être situé dans un lieu comportant des **espaces suffisants pour accueillir les équipements nécessaires** et doit être **facilement accessible** par les opérateurs.
- ❑ Le bâtiment doit disposer d'une **adduction d'une taille suffisante** pour permettre le **passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique** jusqu'au point de raccordement.

Article R. 113-4 du Code de la construction et de l'habitation :

Bâtiments d'habitation et à usage mixte

Art. R. 113-4 du CCH

Bâtiments d'habitation et à usage mixte

- ❑ **Tous les bâtiments d'habitation et à usage mixte (locaux professionnels) doivent être équipés de lignes de communications électroniques à THD en fibre optique desservant chacun des logements et/ou des locaux à usage professionnel.** Ces lignes doivent être placées dans des **gainés ou passages réservés** aux réseaux de communications électroniques.
- ❑ Ces lignes relient **chaque logement et/ou chaque locaux à usage professionnel**, avec **au moins une fibre par logement**, à un **point de raccordement accessible** et permettant **l'accès à plusieurs réseaux** de communications électroniques.
- ❑ Le bâtiment doit disposer d'une **adduction d'une taille suffisante** pour **permettre le passage des câbles de plusieurs** opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- ❑ Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique THD en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté.

Article R. 113-5 du Code de la construction et de l'habitation :

Immeubles rénovés

Art. R. 113-5 du CCH

Immeubles rénovés

- **Article R. 113-5 du Code de la construction et de l'habitation :**
 - Sont soumis à l'obligation de l'article L, 113-10 du CCH, les immeubles groupant **plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux de rénovation soumis à permis de construire, sauf lorsque le coût des travaux d'équipement en lignes de communications électroniques à THD en fibre optique, y compris les travaux induits, est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet du permis de construire.**

Code des postes et des communications électroniques :

Articles D. 407-1 et D. 407-2

CPCE

Art. D. 407-1 et D. 407-2

- **Articles D. 407-1 et D. 407-2 du CPCE :**
 - **Les réseaux de communications électroniques intérieurs aux immeubles groupant plusieurs logements sont construits par les promoteurs jusqu'aux dispositifs de connexion placés dans chaque logement (art. D. 407-1).**

 - **En dehors du cas précédent, les lignes de communications électroniques intérieures à une propriété privée peuvent être construites par tout opérateur de réseau.**
L'opérateur n'y est tenu que s'il existe des gaines techniques et des passages horizontaux permettant la pose des câbles (Art. D 407-2).

4

Conseil aux services instructeurs

- **Article L332-15 du code de l'urbanisme, al. 1 et 2 :**

« 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.
(...)»*

- **L'autorité compétente en matière d'urbanisme peut imposer au pétitionnaire la réalisation et le financement des équipements propres ainsi que leur branchement aux équipements publics existants au droit du terrain.**

Conseil aux services instructeurs

(2/2)



Conférence Val de Loire
Numérique

avocats 15 juin 2023

- Il est recommandé aux autorités compétentes en matière d'urbanisme d'insérer dans les autorisations d'urbanisme qu'elles délivrent des stipulations relatives :
 - 1° à la réalisation :
 - de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du terrain en ce qui concerne les réseaux de communications électroniques en fibre optique, en rappelant le cas échéant le cadre législatif et réglementaire ;

et/ou
 - ✓ des travaux relatifs aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique conformément à la réglementation applicable (notamment articles L. 113-10 et R. 113-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation et article 118 de la n° 2015-990 du 6 août 2015 ;
 - 2° à prendre contact auprès de la société Val de Loire Fibre, délégataire de service public du SMO Val de Loire Numérique, afin de prendre connaissance du cahier des charges relatif au raccordement au réseau public de communications électroniques (règles d'ingénierie, etc.).

5

Annexes : Réponses ministérielles en matière de pré-fibrage

Réponses ministérielles en matière de pré-fibrage -

(1/2)

- Réponse ministérielle n° 8688 : JO Sénat, 13 février 2020, p. 813 à propos de l'obligation de desserte des lotissements neufs :
- Les dispositions de l'article 118 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques concernant **l'obligation spécifique d'équiper les lotissements neufs en fibre optique se suffisent à elles-mêmes** et l'absence de décret d'application s'explique par le fait que le texte réglementaire n'aurait fait que reprendre le texte de loi sans l'explicitier :
- *« les promoteurs et leurs représentants ne peuvent donc pas se prévaloir de l'absence de décret d'application pour ne pas respecter leurs obligations légales en matière de fibrage des lotissements neufs car l'obligation légale est suffisamment précise et sa réalisation n'apparaît pas manifestement impossible. »*

- Réponse ministérielle n° 02664 : JO Sénat, 15 septembre 2022, p. 4447 à propos des obligations qui pèsent sur les opérateurs aménageurs concernés dans le cadre des constructions neuves en matière de déploiement de la fibre optique
 - « S'agissant des obligations applicables pour les constructions neuves, le raccordement à la fibre optique de tous les bâtiments neufs nouvellement construits est obligatoire, en application de l'article L. 113-10 du code de la construction et de l'habitation. **Ainsi, les promoteurs sont tenus d'équiper chaque logement en infrastructures nécessaires à l'installation des lignes de fibre optique.** Face à certaines difficultés rencontrées lors du raccordement final permettant de faire aboutir le réseau FttH dans le logement ou le local de l'utilisateur final, une réflexion a été menée associant les différents acteurs concernés (opérateurs télécoms, Arcep, Gouvernement) »

Terence Cabot

Avocat Associé | Partner

t.cabot@latournerie-wolfrom.com

Thomas Bernard

Avocat collaborateur | Associate

t.bernard@latournerie-wolfrom.com



PARIS | LYON | BORDEAUX

164, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris
Tél : 01 56 59 74 74
www.latournerie-wolfrom.com



Conférence Val de Loire
Numérique

avocats 15 juin 2023