



L'équipement du parc social en fibre optique

Analyse des enjeux et des modalités d'actions

La Loi de Modernisation de l'Économie (LME — 4 août 2008) a institué un droit à la fibre pour les occupants des immeubles dont l'objet est de faciliter la mise en place de réseaux très haut débit (fibre) dans les immeubles collectifs. Le rapport analyse les enjeux et les opportunités d'un tel déploiement pour les bailleurs sociaux ; il présente le marché du très haut débit, ses acteurs, le cadre réglementaire et définit des scénarii d'intervention pour les bailleurs selon leurs objectifs et les caractéristiques de leur parc.

Il recommande en particulier de mettre les opérateurs en concurrence afin de limiter les risques juridiques auxquels ils sont exposés en tant que pouvoirs adjudicateurs de leurs parties communes.

La fibre optique, source d'innovations...

Un nouveau réseau de télécommunication filaire est déployé tous les vingt à trente ans : si les années soixante ont été marquées par la mise en place des réseaux cuivre qui ont permis la généralisation du téléphone fixe et les années quatre-vingt par celle des réseaux câblés, supports de diffusion télévisuelle, la prochaine décennie sera celle du déploiement de réseaux optiques capables de supporter des échanges de données très volumineux, symétriques et rapides (plusieurs centaines de Mbits par seconde) qui permettront la naissance de nouveaux services (visiophonie, apprentissage en ligne, services audiovisuels innovants...).

Cette rupture technologique constitue pour les bailleurs sociaux une opportunité de moderniser leurs immeubles, les nouvelles infrastructures pouvant servir de support à des services de télésurveillance, portier vidéo, contrôle d'accès, télémesure, détection de fuites, pilotage à distance des équipements collectifs... voire faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

... et de « nouvelles contraintes » pour les bailleurs

Le « droit à la fibre » institué par la LME du 4 août 2008 permet aux opérateurs de télécommunications de faire jouer ce droit pour pénétrer dans les immeubles et y installer leurs infrastructures. Dans les zones géographiques financièrement attractives, soit, au mieux huit millions de ménages sur les 24 millions de foyers français, les bailleurs devront faire face à de multiples demandes des acteurs et veiller à ne pas être impliqués dans d'éventuels contentieux. Hors de ces zones ils ne seront pas sollicités, même si l'ensemble des immeubles neufs devra être équipé en fibre par leur promoteur à partir de 2011. Dès lors, les bailleurs peuvent s'interroger sur la façon d'équilibrer contraintes et opportunités tout en assurant la sécurité juridique des choix effectués...

Un formalisme à respecter

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 devra donc, selon la réglementation relative aux

pouvoirs adjudicateurs, organiser une procédure de mise en concurrence transparente et fondée sur des critères objectifs, avant d'octroyer cet avantage économique à un opérateur en particulier.

Une stratégie propre à chaque bailleur

Compte tenu des opportunités de modernisation que représente le déploiement des réseaux optiques, les bailleurs peuvent utilement définir et formaliser une stratégie de moyen terme en matière d'équipement en réseaux de leurs immeubles qui réponde à leurs priorités : équiper leur parc de façon homogène, disposer d'un service antenne ou de fibres surnuméraires pour leurs besoins propres par exemple.

Quatre scénarii d'intervention ont été identifiés :

- ❶ Ne prendre aucune initiative particulière dans l'attente d'être sollicité par les opérateurs ;
- ❷ Organiser une mise en concurrence pour sélectionner un ou plusieurs opérateurs qui équiperont en fibre optique tout ou partie des immeubles ;
- ❸ Organiser un appel d'offres pour sélectionner un opérateur chargé à la fois d'équiper en fibre les immeubles et de fournir des services aux locataires ou au bailleur lui-même ;
- ❹ Construire en propre le câblage en fibre optique des immeubles, avant d'en déléguer la gestion contre une rémunération ou la fourniture de services par l'opérateur délégataire ;

Trois critères apparaissent déterminants dans le choix des scénarii d'intervention : la localisation du parc par rapport aux zones de déploiement fibre des opérateurs, la présence d'un réseau d'initiative publique, et l'existence préalable d'un réseau coaxial distribuant le service antenne.

En fonction de sa situation et de ses objectifs, chaque bailleur pourra être conduit à définir des scénarii d'allotissement en utilisant les stratégies et les critères définis ci-dessus, ceci afin de répondre au mieux aux enjeux qu'il aura identifiés.

Pour plus d'information,
contactez Marie-Christine Servant

☎ +33 (1) 49 55 69 15

✉ marie-christine.servant@caissedesdepots.fr

Département
du développement numérique des territoires
Directeur — Karen Le Chenadec

72 av. Pierre Mendès France
75914 Paris CEDEX 13
Tél. : +33 (1) 58 50 73 74 — Fax : +33 (1) 58 50 07 31



DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET RÉSEAU