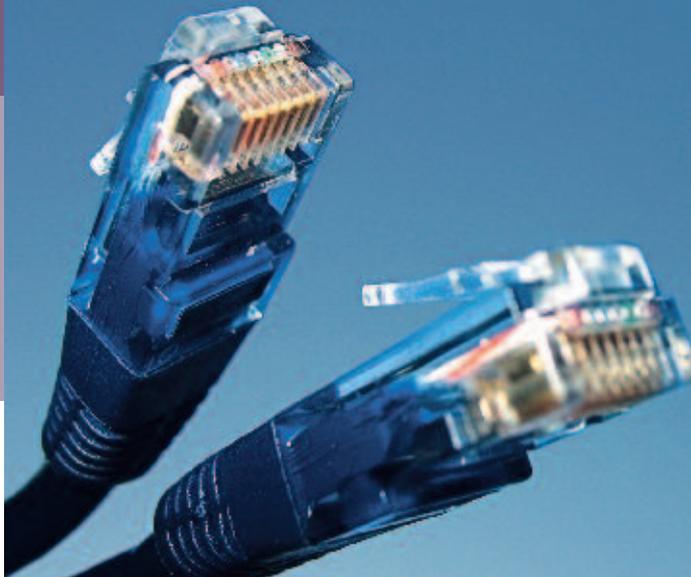




JULIEN RENAULT
Chargé d'études économiques à la FNAIM



La Fibre Optique

On se bouscule à l'entrée des immeubles et des copropriétés... Après une phase pilote en 2006, Orange propose depuis le 1^{er} mars 2007 une offre Internet à très haut débit via la fibre optique, à Paris et dans quelques villes limitrophes. D'autres opérateurs se tiennent prêts et devraient lancer leurs offres courant 2007.

L'installation de cette technologie pleine de promesses n'est cependant pas sans soulever quelques questions techniques et juridiques. Qu'en est-il alors pour l'internaute... mais également pour les syndic de copropriété ?

▶ Qu'est-ce que le FTTH ?

Le FTTH (Fiber To The Home) est un câblage en fibre optique, alternative au fil de cuivre classique. Si l'utilisation de la fibre optique n'est certes pas récente, celle-ci était jusque-là réservée aux grosses "artères" des réseaux de télécommunications, comme par exemple, les câbles sous-marins entre continents. La grande nouveauté consiste à "tirer" la fibre directement jusqu'à l'utilisateur, et donc au cœur des immeubles et des maisons. Les avantages de cette technique sont nombreux :

- un débit symétrique de 100Mbits/s (contre 30 Mbits/s avec les technologies ADSL / cuivre) ;

- un débit indépendant de la distance au central (alors que le cuivre perd en vitesse au-dessus de 200 m).

La fibre peut donc répondre à une demande de débit croissante et supporter les multiples flux nécessaires à la télévision Haute Définition, au multiposte et à la téléphonie IP avec visioconférence. Le gros problème reste le coût d'installation relativement élevé : Didier LOMBARD, PDG de France Telecom/Orange, a parlé de 1 000 € par foyer¹.

Globalement, cela représente 270 millions d'euros sur la période 2007-2008 pour l'opérateur historique, l'objectif étant d'un peu moins

LOG'IN

Paris/Lyon/Nice/Toulouse

email :
info@microlog.fr

microlog.fr

N° Indigo 0 820 20 20 99

- Gérance
- Location Saisonnière
- Location à l'année
- Agenda Evènements
- Syndic
- Paie
- Assemblées Générales
- Sites Internet

Log'in 
microlog.fr



de 200 000 clients raccordés d'ici début 2009. Quant à lui, Free table sur une dépense de 300 millions d'euros à fin 2007, puis 100 à 150 millions par an d'ici 2012, espérant ainsi connecter 4 millions de foyer dans les cinq ans².

Le plus souvent, la fibre passera par les égouts. Pour une ville comme Paris, Free estime à 70 le nombre de nœuds de raccordements nécessaires.

Ces projets impliquent donc des investissements très lourds, mais à voir sur le long terme : il est ainsi fort probable que ce réseau remplace peu à peu le câblage en cuivre, pour le supplanter complètement d'ici trente ou quarante ans.

LES OPÉRATEURS HAUT DÉBIT EN FRANCE

OPÉRATEUR	PART DE VISITE (% DÉCEMBRE 2006)
France Telecom / Orange	48.6
Free	20.3
Neuf Cegetel	10.1
Alice	5.4
Club Internet	4.6
Noos	4.1
AOL	4
Autres	3

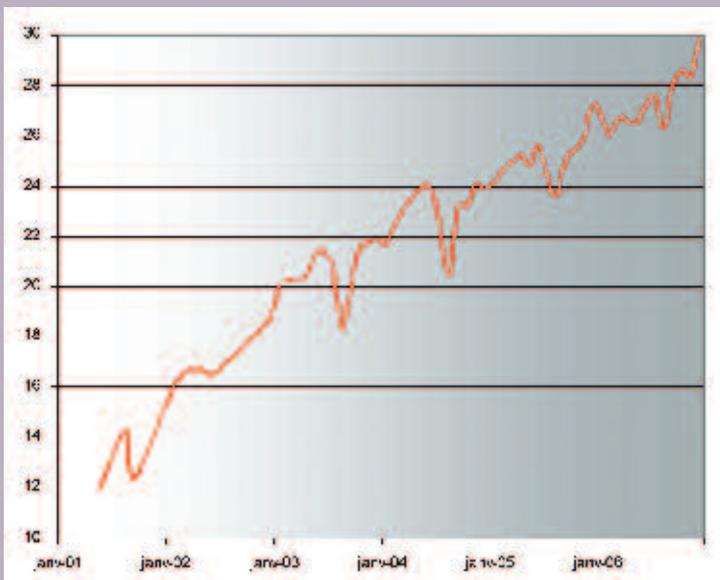
Source : enquête Xiti

LES OPÉRATEURS HAUT DÉBIT EN FRANCE

FRANCE : COUVERTURE DU TERRITOIRE EN HAUT DÉBIT ADSL				
(au 31 décembre 2005)	Zones dégroupées	Zones non dégroupées	Zones blanches (aucune offre)	Total
Pourcentage de la population	56%	40%	3%	100%
Nombre de communes	5918	27757	3012	36687
Pourcentage de communes	16%	76%	8%	100%

Source : ARCEP (2006)

NOMBRE D'INTERNAUTES EN FRANCE (EN MILLIONS)



Source : médiamétrie

Source : ARCEP (2006)

1 Conférence de presse Orange (17/01/2006).

2 Interview de Michaël BOUKOBZA, Directeur général de Free (01net.com 8/02/2007).

LOG'IN

Paris/Lyon/Nice/Toulouse

email :
info@microlog.fr

microlog.fr

N° Indigo 0 820 20 20 99

→ Nouveauté
Log'in

www.microlog.fr
à découvrir !

Log'in
microlog.fr



Agences Immobilières : le numérique à votre service !

L'information est au cœur de l'activité des agences immobilières. Face à une concurrence accrue et une pénurie des biens immobiliers, les agences doivent innover. Celles qui ont opté pour les nouvelles technologies et l'usage de l'Internet ont développé leur chiffre d'affaires. Et vous, êtes-vous entré dans l'ère du numérique ?

Vendre des biens immobiliers n'est plus chose facile. Ces derniers doivent être mis en valeur le mieux possible notamment avec des photos numériques. Mais de l'avis de tous les professionnels, cela ne suffit plus : il faut être "connecté" pour gagner en réactivité face aux demandes des clients. La messagerie devient le vecteur privilégié de communication par lequel transitent les fiches des biens, les comptes-rendus de visites mais aussi les annonces dans la presse, etc.

S'informatiser et ouvrir son système d'information à Internet sont devenus aujourd'hui indispensables pour ceux qui veulent développer rapidement leur activité. Les bénéfices sont nombreux tout comme les témoignages de professionnels...

Internet : Un professionnel de l'immobilier témoigne...

Créée fin 2003 à Saumur (Maine-et-Loire) et affiliée au réseau national Guy Hoquet, l'agence indépendante Saint-Pierre est spécialisée dans les transactions immobilières auprès d'une clientèle tant locale qu'internationale.

Son fondateur, Jean-Marc Séguy, se dote dans un premier temps d'un PC portable et d'une imprimante de marque HP réputés pour la fiabilité du matériel : « *Patron d'une TPE, je n'ai pas vraiment de temps à consacrer aux aspects de maintenance technique. Je tenais donc à m'équiper d'une marque informatique fiable, qui me permette de travailler sans que j'aie à me soucier de l'état des micro-ordinateurs ou de l'imprimante* » indique le gérant qui voit son entreprise se développer à grands pas.

Bien s'équiper pour développer l'activité

L'agence compte trois collaborateurs. Dans le cadre du développement de l'activité, le dirigeant et deux d'entre



eux seront équipés d'un ordinateur portable HP Compaq nx6310 intégrant la technologie mobile Intel® Centrino®.

Les usages sont multiples : prises de vues numériques des biens immobiliers, conception des annonces, gestion des acheteurs et vendeurs, comptes-rendus de visites... La connexion ADSL permet aux négociateurs de répondre instantanément aux demandes d'informations arrivant dans leur boîte de messagerie. Et grâce au Wi-Fi installé à l'agence, les collaborateurs disposent d'une mobilité accrue.

« *Pour ma part, mon assistant personnel HP iPAQ 6515 me permet en déplacement de lire et répondre à mes messages. Cette réactivité est primordiale dans notre métier !* » conclut Jean-Marc Séguy qui estime que son système d'information a grandement contribué à l'essor de sa petite entreprise.



Jean-Marc Séguy (à gauche)
Fondateur de l'agence



LA FIBRE OPTIQUE



Paris Ville Numérique

Actuellement, 60 % de la population parisienne est reliée à l'ADSL (contre 40 % de moyenne en France). L'objectif affiché par la mairie de Paris est d'atteindre 80% des foyers parisiens reliés en FTTH en 2010. La mairie de Paris a décidé de :

- baisser sa redevance sur les installations actuelles et diviser par 15 la redevance sur les 400 derniers mètres de câblage (soit 0,65€/m au lieu de 9,75€) ;
- favoriser l'utilisation des égouts ;
- créer un label "Immeubles intelligents de Paris" pour prééquiper tous les nouveaux bâtiments de la ville en infrastructures neutres (gaines ou fibres).

La ville demandera aux opérateurs Internet arrivés les premiers dans les immeubles d'installer une gaine neutre permettant le passage d'autres opérateurs sans qu'il y ait besoin de travaux. Par ailleurs, elle préconise un équipement neutre et mutualisé de l'ensemble des logements collectifs sociaux.

Les pouvoirs publics et le FTTH

Face à de tels coûts, qui se chiffrent en milliards d'euros, le ministère de l'Industrie a récemment commandé une étude à l'IDATE (Institut De l'Audiovisuel et des Télécoms en Europe) sur le sujet. Ce dernier estime qu'il faudrait investir 40 milliards d'euros, ne serait-ce que pour couvrir en très haut débit la totalité des zones urbaines en France. Parallèlement, le ministère a organisé une consultation dont il ressort que la pérennité du marché reste à prouver, et que le coût élevé de ces installations semble difficilement supportable par les seuls ménages. En conséquence, les pouvoirs publics comme les associations préconisent d'impliquer les entreprises de BTP en les incitant à inclure des gaines dans toutes les nouvelles constructions d'immeubles. Au niveau des collectivités locales, il devrait en être de même aussi bien pour les nouveaux équipements que pour les rénovations de réseaux urbains (voir encadré).

L'impact sur les syndicats

Dans un communiqué du 29 décembre 2006, l'AVICCA a souligné la nécessité d'une mutualisation des coûts des travaux de génie civil et d'une régulation du marché par les pouvoirs publics afin d'assurer la liberté de choix du consommateur³. Elle parle d'une "chasse aux syndicats et aux gérants de collectifs sociaux", relais particulièrement recherchés par les opérateurs, et craint une situation de monopole du fait même des caractéristiques physiques de l'installation.

Au niveau des syndicats, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis rappelle à l'article 25 :

"Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes".

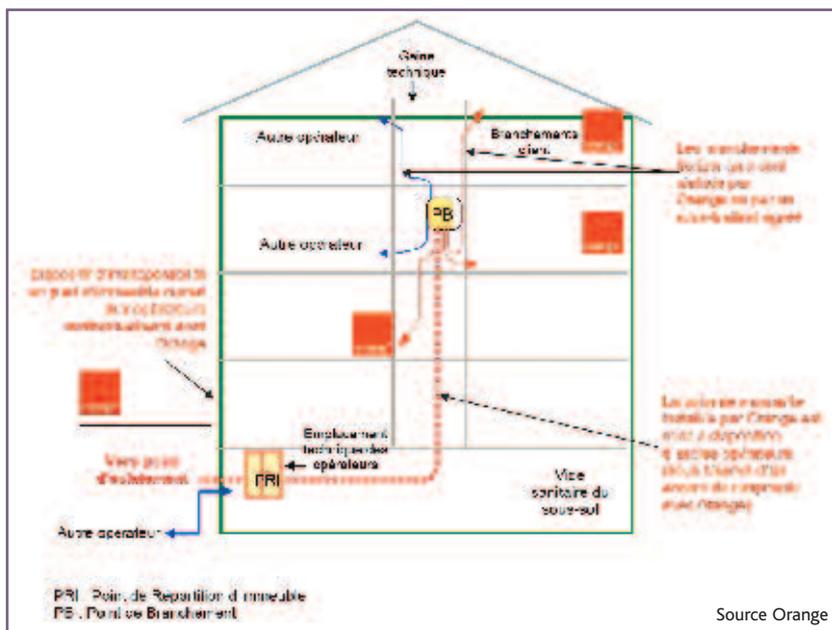
Habituellement, le syndic doit donc faire un appel d'offres (trois offres concurrentes au minimum) pour des travaux au-dessus d'un certain montant lui-même fixé en assemblée générale. Dans le cas du fibrage, la copropriété est sollicitée en assemblée générale pour donner son accord sur les travaux, mais étant donné que c'est à l'opérateur d'assurer les frais du câblage, il n'y a pas obligation de faire un appel d'offres.

Il est tout de même recommandé au syndic :

- de notifier en assemblée générale les conditions essentielles du devis pour la réalisation des travaux et du contrat proposé pour la maintenance des installations ;
- de mettre à la disposition des copropriétaires, préalablement à l'assemblée générale amenée à délibérer sur cette question, le dossier complet comprenant notamment le schéma de câblage envisagé, étant précisé que seules les parties communes doivent être affectées par les câbles et équipements annexes.

De même, il convient de demander au câblo-opérateur, lorsque cela est possible, d'utiliser pour le passage du câble une gaine déjà existante.

Concrètement, Orange affirme avoir conclu lors de sa phase pilote 700 accords avec les conseils syndicaux d'immeubles, permettant ainsi de raccorder 14 000 foyers. Depuis novembre 2006, Free tente une approche plus originale en



³ Communiqué de l'Association des Villes et Collectivités pour les Communications électroniques et l'Audiovisuel disponible sur : www.avicca.org/Fibre-optique-regulation.html

LA FIBRE OPTIQUE


QUESTIONS À Yves PARFAIT DIRECTEUR DU PROJET FIBRE CHEZ ORANGE

Quel bilan faites-vous de la phase pilote d'installation de la fibre optique en 2006 ?

YP: Nous avons réalisé près de 700 accords avec des syndicats et les bailleurs, soit près de 1 000 clients desservis et 14 000 foyers raccordables. Nous avons reçu peu de refus de leur part.

Comment comptez-vous convaincre les syndicats de vous laisser entrer dans les immeubles ?

YP: Nous tenons à rassurer tout le monde : le câblage à l'intérieur des immeubles étant à la charge d'Orange, il n'y a pas d'appel d'offres à faire, et il suffit d'un accord de la copropriété. Certains syndicats ou bailleurs ont souhaité obtenir une validation en assemblée générale (ce qui prend effectivement

un peu plus de temps), d'autres estiment que cette étape n'est pas nécessaire dans la mesure où les travaux sont gratuits pour la copropriété et où le déploiement de la fibre permet de valoriser l'immeuble. Nous suivons une charte de qualité que nous sommes en train de finaliser. Les entreprises qui installent la fibre sont certifiées, et nous insistons sur le fait que le réseau ainsi créé sera ouvert à d'autres opérateurs qu'Orange. Cette interopérabilité apparaît comme un élément très rassurant pour les syndicats même les plus prudents... Orange est par ailleurs en train de mettre en place une équipe dédiée pour répondre aux questions des professionnels de l'immobilier.

Techniquement, comment se déroulent les travaux ?

YP: Nous fournissons les plans avant l'installation pour aider à la décision de l'ensemble de la copropriété. Il nous faut installer un boîtier au pied de l'immeuble (dans une cave par exemple), ainsi que des points de branchements à chaque étage, et enfin une prise murale chez le client. Dans la mesure du possible, nous utilisons les gaines existantes pour tirer la fibre. Il est important de souligner que les installations dans les parties communes ne nécessitent aucun branchement électrique, ce qui minimise les risques.

mettant à contribution ses abonnés pour récolter des renseignements sur leur copropriété en vue de démarches directes par l'opérateur. Un formulaire existe en ligne sur Internet pour saisir tous les renseignements administratifs au sujet des syndicats.

Beaucoup se posent la question de la propriété de ces réseaux : les deux opérateurs répondent en assurant que chacun louera à l'autre l'usage de la fibre, permettant ainsi au consommateur de bénéficier de conditions concurrentielles. Pour l'instant en tout cas, la prudence règne chez les gérants d'immeubles, qui hésitent à favoriser l'un ou l'autre des opérateurs, mais qui craignent aussi les conséquences d'un percement des cloisons et des parties communes. A suivre, donc... ■

L'ANALYSE RAPIDE DU JURISTE



Cyril SABATIÉ, Directeur Juridique de la FNAIM

L'équipement des immeubles de copropriété en fibre optique soulève aujourd'hui une question qui n'avait, bien entendu, pas été prévue par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Pour autant et comme nous avons pu le faire par le passé, notamment pour l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile, les principes directeurs de cette loi restent applicables par analogie.

A ce jour, les opérateurs du marché équipent gratuitement les immeubles qui les intéressent et passent le plus souvent leur fibre depuis un boîtier (P.R.I) de raccordement en pied d'immeuble dans les gaines techniques ou colonnes montantes de l'immeuble (partie commune), arrêtant leur desserte gratuite aux portes des parties privatives.

Ces travaux sur parties communes sont en principe quasiment invisibles lorsqu'il existe des gaines techniques (obligation pour les immeubles construits depuis juillet 1969, décret du 14 juin 1969). La solution peut cependant être différente, notamment lorsque l'installation nécessite la mise en place de multiples boîtiers de raccordement permettant la démultiplication de la diffusion de la fibre (dans les ensembles de plus de 24 logements selon la technologie actuelle).

Ces travaux de câblage, aujourd'hui initiés par les opérateurs désireux de densifier leur réseau FTTH naissant, pourront également être demandés par un copropriétaire désireux de bénéficier du "très haut débit" dans son lot d'habitation.

Dans tous ces cas, le recours à l'assemblée générale des copropriétaires nous semble incontournable. Si la majorité requise reste variable, nous considérons que ceux-ci devront être votés à la double majorité de l'article 26 en ce qu'ils constitueront de toute évidence des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 de la loi de 1965 précitée.

La majorité de l'article 25 (et donc le mécanisme de l'article 25-1) pourrait cependant être avancée et défendable lorsqu'un copropriétaire fera une demande personnelle, ou pour le compte d'un groupe de copropriétaires, en vertu de l'article 25b de la loi de 1965. D'aucuns seront également tentés de mettre en avant la nouvelle rédaction de l'article 25j, puisque ce dernier permet désormais de voter à la majorité de l'article 25 "l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communication électronique interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes". En effet, la FTTH permet aujourd'hui de bénéficier de la télévision numérique HD et cet article modifié, on s'en souvient par la loi du 13 juillet 1992 et tout récemment pour la loi du 5 mars 2007, a notamment vocation à promouvoir les réseaux audiovisuels.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 11 janvier 2007⁴, vient d'ailleurs de confirmer qu'un opérateur (vidéo-communication) devait réparer le préjudice subi par la copropriété en raison de l'installation parasite réalisée sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Relevons enfin que les travaux de mise en place et d'entretien du réseau, du coût et des délais des interventions sur le réseau, les relations interopérateurs ou encore l'accès à l'immeuble pour les techniciens habilités devront être envisagés dès le contrat d'équipement ainsi que dans la résolution de l'assemblée générale, afin d'éviter tout désagrément une fois l'immeuble équipé. L'opérateur Orange s'est d'ailleurs engagé à dresser prochainement une charte qualité avec les professionnels de l'immobilier afin de prévenir toutes ces difficultés.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS :

Brochure de l'ANIL sur la copropriété :
<http://www.anil.org/guide/pro/serie-cop.pdf>
 France Telecom / Orange :
<http://treshautdebit.francetelecom.com>
 Iliad (Free) : <http://www.iliad.fr/>

4 CA Paris 23^{ème} ch. B 11 janvier 2007, Juris-Data n° 2007-322403.