

Pour un local individuel (habitation et professionnel) sur parcelle isolée :

- Pose des infrastructures de génie civil constituant l'équipement propre d'adduction en domaine

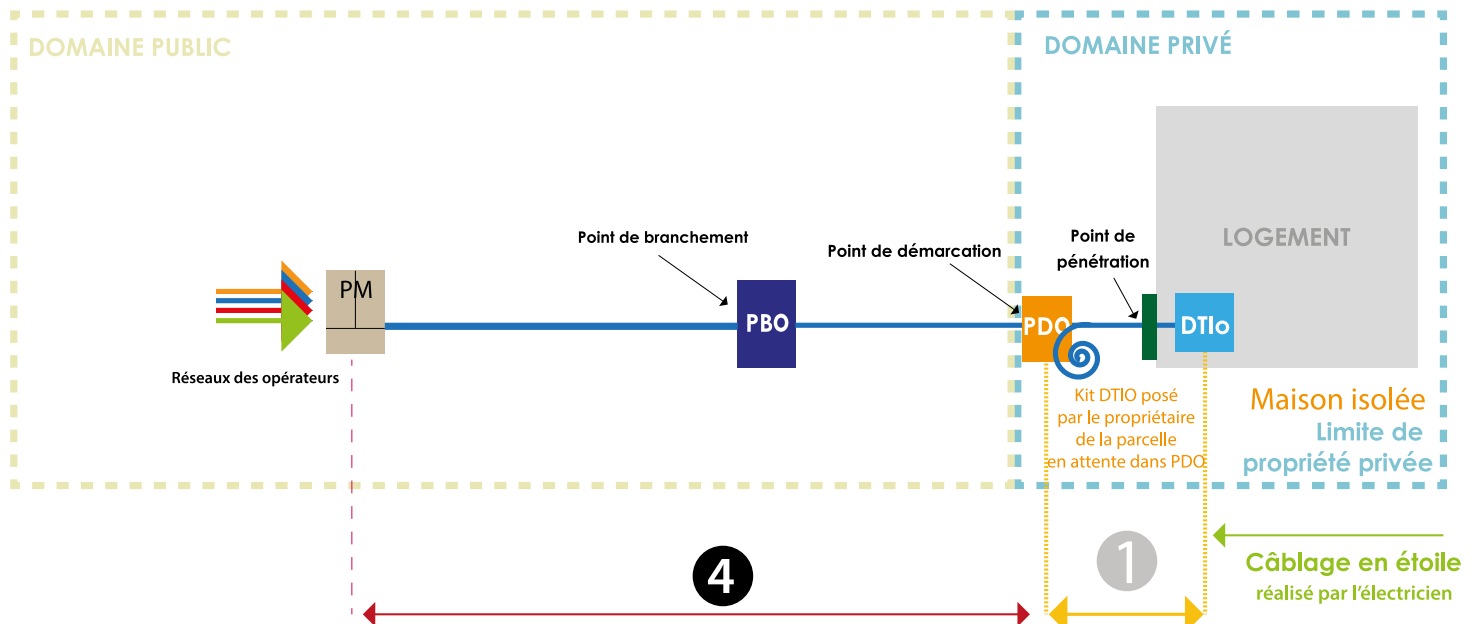
privé (y compris au droit du terrain), à la charge du maître d'ouvrage

- Pose du câblage optique en attente au PDO (avec un minimum de 3 m de câble en attente) à la charge du maître d'ouvrage (MOA).

Légende à utiliser pour les 3 schémas suivants :

Travaux (infrastructure de génie civil et pose de la fibre optique) à la charge du/de :

- 1 Maître d'ouvrage chargé du projet sur la parcelle lotie.
- 2 Maître d'ouvrage chargé de l'aménagement de la zone à lotir uniquement.
- 3 Maître d'ouvrage chargé de l'aménagement de la zone à lotir et de la construction de nouveaux projets.
- 4 L'opérateur de zone et/ou opérateur commercial.



Chronologie :

- 1** **4**

Rôles des aménageurs, promoteurs, constructeurs

L'aménageur se charge d'aménager un terrain en vue d'en faire un lotissement, il est donc aménageur foncier ou préparateur foncier. La tâche principale de ce dernier consiste à acquérir des terrains en vue de les revendre par lots. Entre la phase d'acquisition des terrains et la phase de revente des lots, l'aménageur se doit de viabiliser ces derniers. L'opération de viabilisation consiste à rendre constructible chaque lot vendu. La constructibilité d'une parcelle ou lot s'apprécie tant au niveau administratif que sur le plan technique. L'aménageur foncier (lotisseur) prend connaissance des souhaits communaux d'urbanisme pour concevoir un projet d'aménagement, établir les plans de division, et proposer une estimation des travaux d'infrastructure indispensables.

Sa vision d'ensemble des besoins et des possibilités d'aménagement global le distingue du promoteur et du constructeur, dont l'intervention est généralement ponctuelle. Le promoteur, en tant que maître d'ouvrage, prend l'initiative de la réalisation du bâtiment qu'il destine à la vente, réunit les financements nécessaires au projet et en assume le risque. Le promoteur, ayant trouvé un terrain à construire, évalue l'opportunité et la faisabilité d'un programme et définit des objectifs à l'architecte et aux différents partenaires.

Le nouveau lotissement ou zone d'activité

Un lotissement résidentiel est le morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations. On parle couramment de « lotissement » ou de « quartier » pour désigner un ensemble d'habitations qui résultent d'un tel découpage foncier.

Dans les futurs lotissements, l'article 118 de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015, dispose que les lotissements neufs seront pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouverte au public nécessaires à la desserte de chacun des lots. Il est donc demandé d'installer les infrastructures destinées

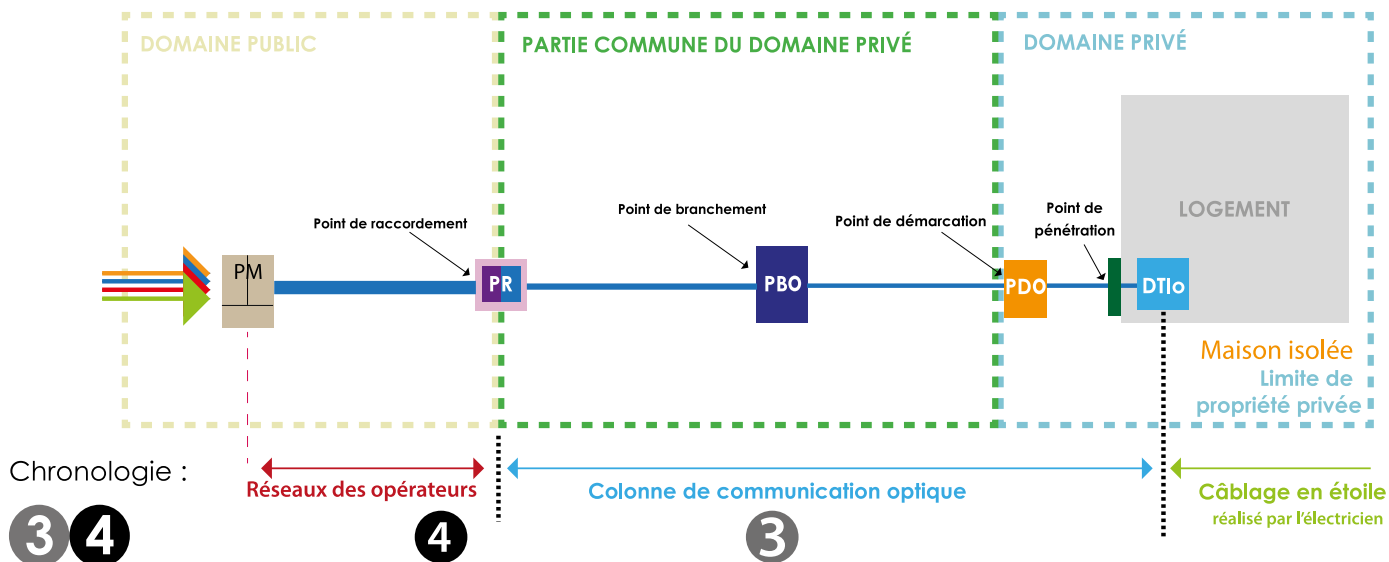
à accueillir le réseau optique au moment où l'on réalise les autres opérations de viabilisation. Après réalisation des études techniques, l'aménageur réalise les travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) en desservant chacun des terrains par des rues et en le rendant raccordable aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de communications électroniques. Ces terrains désormais viabilisés sont vendus soit à un promoteur soit à des particuliers qui construiront pour leur propre compte. Lorsque la zone est construite, les voies et espaces communs peuvent être cédés à la commune qui les entretiendra, ou faire partie de la copropriété que constitueront les propriétaires. Que l'aménageur soit public (une commune) ou privé, il est le mieux placé pour prévoir dans son projet l'arrivée et l'installation de la fibre.

Toutefois, il apparaît que la gestion juridique définitive de la zone à aménager impose au maître d'ouvrage des moyens de traitements différenciés :

- Dans un lotissement privé, c'est au maître d'ouvrage de l'opération de financer les infrastructures d'accueil ainsi que les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Lorsque l'opération sera terminée, les fourreaux situés sous la voirie du lotissement seront :
 - soit intégrés au domaine public communal en cas de transfert de la voirie à la commune qui les mettra à la disposition des opérateurs, dans des conditions transparentes et non discriminatoires,
 - soit gérés par la copropriété qui sera créée lorsque les lots auront été bâtis si les voiries et réseaux ne sont pas rétrocédés à la commune.
- Dans le cas d'un lotissement communal, lorsque la collectivité prend en charge le financement des infrastructures d'accueil du réseau de communications électroniques (fourreaux, chambres et tous travaux nécessaires à leur mise en place), elle en est propriétaire et le reste à l'issue des travaux. Elle met ensuite ces infrastructures à disposition de tous les opérateurs de communications électroniques, dans des conditions, notamment tarifaires, transparentes et non discriminatoires.

Projet d'un lotissement (ou d'une Zone Artisanale) privé/public réalisé en une fois, sous la responsabilité d'un aménageur constructeur unique identifié

- Pose des infrastructures de génie civil constituant l'équipement propre d'adduction en domaine privé (y compris au droit du terrain) de la parcelle, ainsi que les infrastructures sur la partie commune privée jusqu'au PR en limite privé/public, à la charge du maître d'ouvrage.
- Pose du câblage optique en attente au PR (toute la colonne de communication, du DTIo au PR) à la charge du maître d'ouvrage.

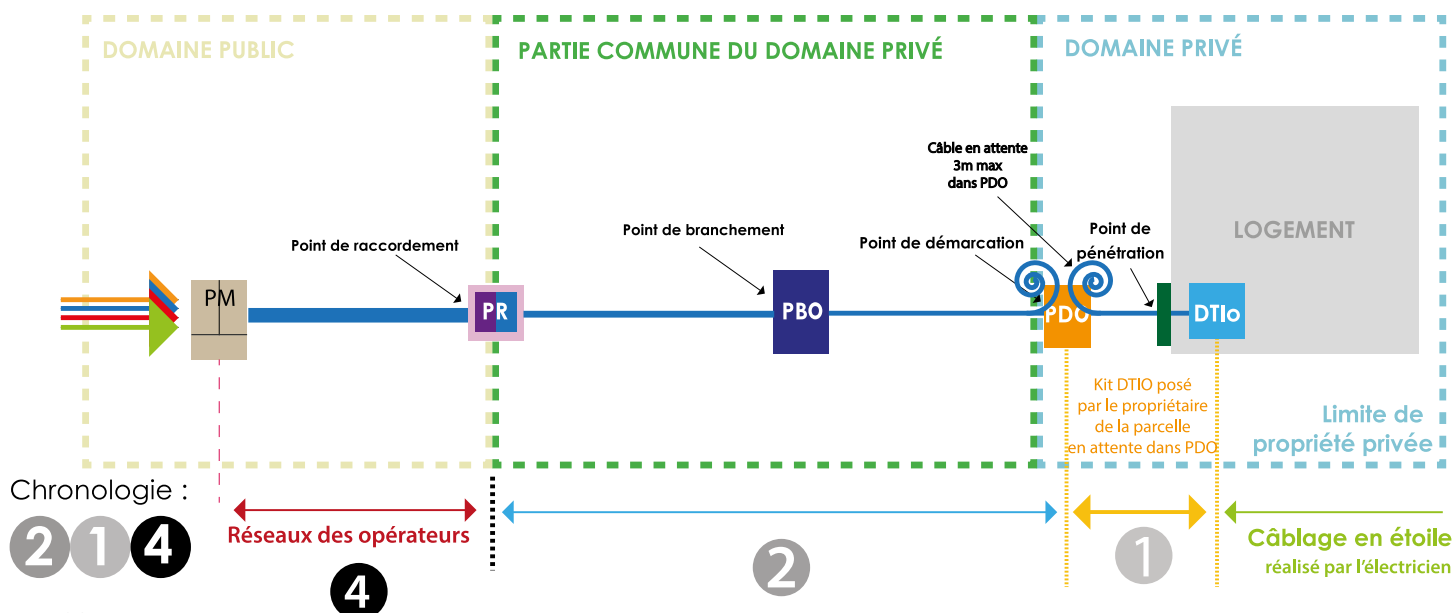


Projet d'un lotissement (ou ZA) privé/public réalisé au fil de l'eau sous la responsabilité d'un aménageur lotisseur pour un MOA public ou privé, les parcelles à la main de constructeurs indépendants.

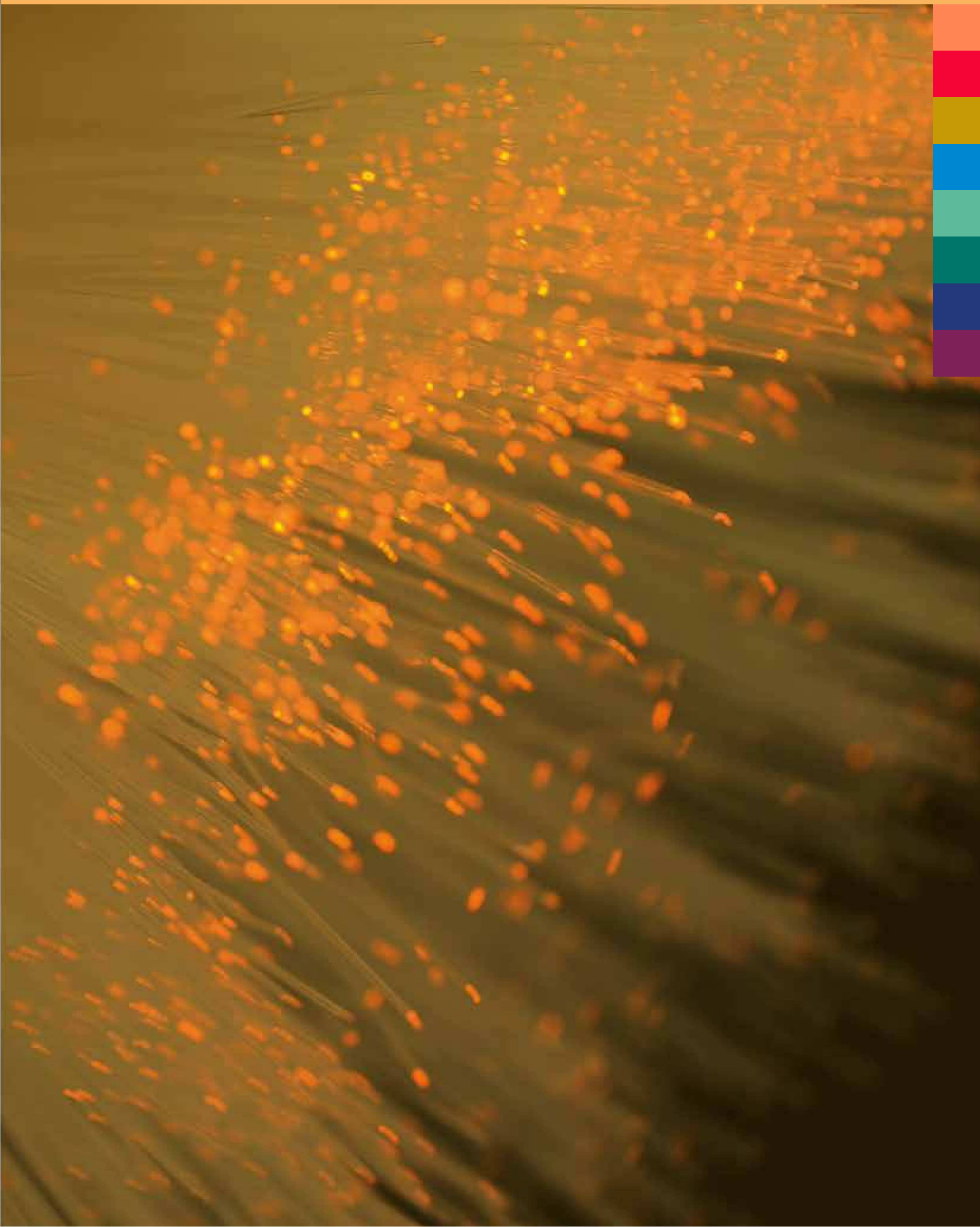
- Pose des infrastructures de génie civil constituant
- l'équipement d'adduction de la partie commune du domaine privé, du PR en limite de la zone aménagée au PDO par l'aménageur lotisseur

- l'équipement propre d'adduction en domaine privé de la parcelle par le futur propriétaire du lot

- Pose du câblage optique
- la colonne de communication PDO/PBO/PR) à la charge de l'aménageur/lotisseur (avec un minima de 3 m de câble en attente dans le PDO)
- le câblage côté partie privée : DTIo/PDO à la charge du propriétaire du lot (avec un minima de 3 m de câble en attente)



#1 LE CADRE JURIDIQUE



Trois codes réglementent l'établissement de la partie terminale des lignes de communications électroniques en fibre optique : le code des postes et des communications électroniques, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme. Les décisions et recommandations de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) viennent compléter ce dispositif juridique. Dans les bâtiments existants, l'installation de la partie terminale (à partir de la limite de propriété jusqu'au DTlo) du réseau optique est réalisée par les opérateurs de communications électroniques. Dans les bâtiments à construire, c'est au promoteur, à l'aménageur ou au propriétaire qu'il incombe d'installer ce réseau optique.

Au même titre que les autres réseaux, ce pré-équipement est à la charge du maître d'ouvrage.

Le décret n° 2009-52 du 15/01/2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs, pris en application de la loi n° 2008-776 du 4/08/2008 de modernisation de l'économie demande au maître d'ouvrage d'équiper en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique :

- les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte, groupant plusieurs lots pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er}/04/2012
- les immeubles groupant uniquement des locaux à usage professionnel pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er}/01/2010 pour les immeubles de moins de 25 locaux, et du 1^{er}/01/2011 pour les plus de 25 locaux,
- les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire à compter du 1^{er}/07/2017, lorsque le coût des travaux d'équipement reste inférieur à 5% du coût des travaux couverts par le permis de construire (PC),
- les locaux individuels à usage de logement ou professionnel pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er}/10/2016,
- les lotissements pour lesquels une demande de

permis de construire ou une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 1^{er}/10/2016.

La construction neuve inclut la surélévation de bâtiments anciens et les additions aux bâtiments anciens (article R111-1-1 du CCH).

Cette installation constitue la partie terminale du réseau FttH. Elle est mutualisée entre tous les opérateurs de services et dessert chacun des lots. Le propriétaire ou les copropriétaires la mettent par convention à la disposition d'un opérateur, alors appelé opérateur d'immeuble. Celui-ci l'ouvre aux opérateurs commerciaux fournisseurs d'accès à l'internet qui lui en font la demande.

Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, du 6/08/2015 : l'extension des obligations de fibrage. La loi Macron a notamment pour objectif de faciliter le déploiement de la fibre optique et l'accès au très haut débit. Elle complète la loi de modernisation de l'économie (LME) de 2008, qui imposait d'installer un réseau optique dans les bâtiments groupant plusieurs lots, en élargissant cette obligation aux constructions individuelles et aux lotissements ainsi qu'à certaines rénovations dans la limite des 5% du coût des travaux que le permis de construire englobe (cf. décret n° 2017-832 du 5 mai 2017 relatif à l'application de l'article L. 111-5-1-2 du CCH). Elle fait aussi état du statut de « zone fibrée » visant à exempter de pose de lignes de communication électronique en cuivre dans les projets immobiliers implantés dans ladite zone. En date du 27/07/2017, par décision n° 2017-0972, l'Arcep a proposé au ministre chargé des communications électroniques les modalités et les conditions d'attribution du statut de « zone fibrée » ainsi que les obligations pouvant être attachées à l'attribution de ce statut (décision publiée au Journal officiel le 19/09/2017).

Conformément à l'article R. 111-14 du CCH, tous les bâtiments neufs à usage résidentiel ou professionnel doivent donc être équipés d'un réseau en fibre optique à très haut débit : une maison individuelle est concernée au même titre qu'un bâtiment groupant 2 logements ou 50 bureaux, ou un lotissement nouvellement créé.

Immeubles de logements ou mixtes

Immeubles professionnels

Immeubles de logements ou mixtes + maisons individuelles et lotissement

Loi de modernisation de l'économie de 2008, article L 111-5-1 du CCH
Base de l'obligation d'équipement en réseaux d'accès en fibre optique des immeubles neufs

Loi n°2015-990 du 6 août 2015 Loi MACRON
étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments

Article R.111-14 du CCH
Cadre d'application de la loi dans le cas des immeubles résidentiels ou mixtes.

Article R.111-1 du CCH
Cadre d'application de la loi dans le cas des immeubles professionnels.

Article R.111-14 et R.111-1 du CCH
Cadre d'application de la loi à tous les immeubles (locaux individuels compris)

Arrêté du 16/12/2011 modifié par l'arrêté du 17/02/2012 relatif à l'application de l'article R 111-14 du CCH

Précisions du cadre d'application jugées indispensables

Quelques points (non exhaustifs) :

- Desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment.
- Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante [...]
- Convention entre le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires et l'opérateur d'immeuble (renvoi aux conditions de l'article L.33.6 du CPCE).
- Dans les zones à forte densité [...], l'obligation peut-être portée jusqu'à quatre fibres par logement.
- Les dispositions [...] sont applicables à tous les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1^{er} avril 2012.

Arrêté du 16/12/2011 modifié par l'arrêté du 17/02/2012 relatif à l'application de l'article R 111-14 du CCH

Précisions du cadre d'application jugées non indispensables

Quelques points (non exhaustifs) :

- Desserte, en un point au moins, de chacun des locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Ces lignes relient chaque local, avec au moins une fibre par local, à un point de raccordement dans le bâtiment.
- Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante [...]
- L'obligation [...] s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1^{er} janvier 2010 ou, s'ils groupent plus de 25 locaux, après le 1^{er} janvier 2011.

Décret n° 2016-1182 du 30 août 2016 modifiant l'arrêté du 17/02/2012

Précisions du cadre d'application jugées indispensables

- Les bâtiments comprenant uniquement un ou plusieurs locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Tous les bâtiments d'habitation doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements en cuivre, à l'exception des bâtiments situés en zone de statut «zone fibrée», au sens de l'article L. 33-11 du code des postes et des communications électroniques, et sous réserve qu'ils soient pourvus de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.
- L'obligation d'installer des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique s'applique aussi aux locaux individuels à usage de logement ou professionnel pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} octobre 2016,
- Les lotissements pour lesquels une demande de permis de construire ou une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 1^{er} octobre 2016 sont aussi soumis aux mêmes règles.

Arrêté du 03/08/2016 intègre dans le R111-14 une ou toutes parties de la NF C 15-100 traitant des réseaux de communication.

Quelques points (non exhaustifs) :

- Les dispositions sont applicables aux bâtiments pour lesquels la demande de permis de construire ou la déclaration préalable de travaux est déposée à partir du 1^{er} septembre 2016
- Chaque logement et local à usage professionnel dispose d'une installation intérieure comportant les dispositifs de terminaisons et de brassages (ce dernier placé dans le tableau de communication).
- L'installation intérieure comporte un câblage en étoile [...]

Décret n° 2017-832 du 5 mai 2017 relatif à l'application de l'article L. 111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation

« Art. R. 111-14 A. - Sont soumis à l'obligation prévue à l'article L. 111-5-1-2 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 très haut débit en fibre optique, y compris les travaux induits, est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet de permis de construire.

Disposition législative

Disposition réglementaire, décret d'application

Précisions jugées utiles à l'application des dispositions précédentes