

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2007 ■ 20^{ème} ANNÉE

IMMEUBLES ET TECHNOLOGIE

Si les immeubles sont régulièrement concernés par les modifications légales et réglementaires, ce qui réjouit rarement les occupants, ils sont également parfois concernés par des modifications technologiques et économiques. Tel est le cas des deux dossiers que nous proposons aujourd'hui : le très haut débit va considérablement changer la circulation de l'information dans les immeubles dans le futur, l'ouverture du marché de l'énergie va également changer l'approche des copropriétés en matière d'approvisionnement en gaz et en électricité.

www.loiselet-daigremont.fr

■ Immeubles et très haut débit...

Le 27 mars dernier, un colloque se déroulait au Sénat sur le thème « Très haut débit. Quels enjeux ? Quelles technologies ? Quels acteurs ? ». Les intervenants se sont succédé à la tribune pour évoquer les prochains changements dans le domaine de la diffusion de la télévision, du téléphone et de l'Internet par les réseaux câblés.

Tous ont évoqué, dans leur intervention, la nécessité de procéder à un nouveau câblage des immeubles, pour installer l'outil des réseaux de demain : la fibre optique. Ce câblage ne pourra se faire qu'avec le concours et l'accord des propriétaires et copropriétaires. Une petite information est donc nécessaire.

■ Pourquoi un nouveau réseau...

En 20 ans, la vitesse de transfert des informations sur le réseau téléphonique a été multipliée par 100 environ, en passant du minitel à l'ADSL. Tout s'est joué sur le réseau téléphonique existant. Cette évolution arrive aujourd'hui à ses limites, et les performances annoncées par les fournisseurs d'accès à Internet ne sont atteintes que pour autant que l'on réside en ville, à proximité d'un central téléphonique, ce qui n'est pas le cas de tout le monde...

Qui plus est, l'augmentation du nombre d'utilisateurs d'Internet, la multiplication et la taille des fichiers transportés, l'éventail de possibilités d'utilisation du réseau (pour l'informatique, les mails, le téléphone, la télévision, la télésurveillance, la musique, etc.) ralentissent le débit des réseaux qui arriveront à saturation rapidement si rien n'est fait.

De plus, l'utilisation du fil de cuivre du téléphone entraîne des limitations physiques de la vitesse de transfert des données qui ne pourront plus dépasser celles aujourd'hui atteintes. C'est dans ces conditions qu'est apparue la fibre optique qui va progressivement remplacer le fil de cuivre pour le réseau Internet.

■ La fibre optique...

La fibre optique est une technologie de pointe qui permet le transfert des données à la vitesse de la lumière. Il ne s'agit pas ici d'une métaphore mais d'une réalité puisque, dans cette technologie, les fichiers informatiques sont transformés en informations lumineuses transportées par les fibres, permettant également la démultiplication des débits mis à disposition des utilisateurs, sans aucune perte en ligne.

La fibre optique est une technologie éprouvée, relativement facile à mettre en œuvre, et qui offre des débits importants et compatibles avec les nouveaux services proposés par les opérateurs. La fibre optique permet ainsi des débits réels de plusieurs dizaines de Mbits/seconde là où, au mieux, le fil de cuivre de l'ADSL permet des débits de quelques Mbits/seconde.

La fibre optique apportera à la maison de nombreux multimédia : téléphone illimité, télévision haute définition, Vidéo-Club à domicile, télésurveillance des appartements et des parties communes (détection incendie), et bien sûr l'accès à Internet à très haut débit. Le tout en grande vitesse, en débit montant et descendant, avec la possibilité d'utilisation des services en simultanée.

■ Les intervenants...

Dans le passé, qu'il s'agisse du téléphone, du câble de télévision ou du réseau Internet, tout le câblage des réseaux existants a été réalisé sous la direction de France Télécom. Ouverture des marchés oblige, la donne est aujourd'hui très différente. Différents opérateurs ont été agréés par l'ARCEP (autorité de régulation créée par l'État) pour déployer un nouveau réseau de fibre optique, dans le domaine public et dans les immeubles.

En région parisienne, il existe une dizaine d'intervenants dont les plus connus sont naturellement Orange, mais également les fournisseurs d'accès Internet tels que Free ou NeufCegetel. L'opérateur de réseau câblé Noos et des entreprises spécialisées telles que CitéFibre ou Erenis peuvent également intervenir.

QUAND FORMATION RIME AVEC PRÉVENTION...

Depuis quelques mois déjà, Loiselet & Daigremont réfléchit à la mise en place d'une offre de formation à l'attention de ses clients qui emploient du personnel d'immeubles. Cette démarche est née d'une analyse des Documents Uniques d'Évaluation des Risques établis et mis à jour dans les immeubles depuis maintenant 3 ans. En effet, à cette occasion, il est ressorti, dans bien des cas, que les risques identifiés en matière d'hygiène et de sécurité pouvaient être mieux maîtrisés par le biais de formations appropriées.

C'est pourquoi, Loiselet & Daigremont s'est mis en quête d'une offre correspondant à ces besoins spécifiques. L'autre impératif, qui gouvernait cette démarche, était d'élaborer des formations qui puissent être intégralement financées sur la participation obligatoire que versent chaque année les résidences employeurs à l'organisme collecteur Agefos-PME.

Parallèlement, l'avenant 66 à la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles, étendu au plan national par arrêté ministériel du 12 février 2007 (JO du 25 février 2007), a renforcé le contexte réglementaire en matière de formation professionnelle continue. En effet, ce texte prévoit l'obligation, pour chaque employeur de personnel d'immeubles, de formaliser les actions de formation délivrées à ses salariés dans un document intitulé « plan de formation annuel » selon des formes définies dans l'avenant 66.

Notre projet permet donc, non seulement de répondre aux impératifs de sécurité des personnels employés dans les résidences, mais aussi à la nécessité de respecter les nouvelles prescriptions de la convention collective, avec notre souci habituel de limiter, pour nos clients, les conséquences pécuniaires de ces nouvelles obligations.

C'est dans ces conditions, après l'examen de plu- ➤

■ La technique de déploiement...

Munis de leurs autorisations d'exploiter et de déployer, les opérateurs construisent leur réseau en empruntant les égouts, les galeries ou le domaine public routier. Des points de convergence se créent dans différents quartiers, au même titre que les centraux téléphoniques. À partir de ces points de convergence partent les fibres qui alimentent les immeubles. Une adduction en sous-sol permet ensuite l'entrée de la fibre dans l'immeuble.

Bien que plusieurs techniques de distribution soient possibles, on simplifiera en indiquant qu'une fois le câble optique contenant les fibres nécessaires à la desserte des logements entré dans l'immeuble, il est distribué dans l'immeuble par les gaines techniques existantes ou à créer, ainsi que par des boîtiers de distribution à partir desquels les fibres seront « tirées » jusqu'aux logements.

Normalement, l'installation est rapide et les équipements de faible encombrement. Le câble optique (matériau ininflammable) installé pour constituer la « colonne montante » a un diamètre inférieur à 0,5 cm. Les boîtiers de raccordement ont une taille équivalente à celle d'un livre. De la même façon, la prise dans le logement a une taille légèrement plus grosse que celle d'une prise téléphonique ou d'une prise d'antenne.

Signalons, par ailleurs, que l'installation du réseau de fibre ne comprend pas d'équipement actif, ce qui signifie qu'aucune alimentation électrique n'est nécessaire et que son exploitation et sa maintenance n'impliquent pas d'accès permanent aux immeubles.

Le réseau ne véhicule aucun courant : il peut donc cohabiter sans aucun risque à proximité des autres réseaux (antenne, câble télévision, courants forts ou faibles, eau, gaz, etc.).

■ Les aspects juridiques et nos exigences...

L'installation du câble optique dans un immeuble ne peut se faire qu'avec l'accord préalable du propriétaire ou de son représentant. Nous sommes donc de plus en plus sollicités par les différents opérateurs, car une grande course à la part de marché a été lancée depuis l'an dernier. Chaque fournisseur souhaite câbler un maximum d'immeubles, car il estime ainsi devancer ses concurrents qui devront ensuite lui verser une redevance pour utiliser son réseau.

Pour défendre les intérêts des syndicats de copropriété et des propriétaires que nous représentons (c'est-à-dire l'intérêt général), sans négliger l'intérêt des occupants, nous avons exigé l'engagement au respect d'un certain nombre de règles de la part des différents opérateurs avant d'obtenir une autorisation de câblage :

- Avant toute chose, la concurrence : nous avons averti l'ensemble des fournisseurs que lorsque nous serions sollicités pour le câblage d'un immeuble, nous interrogerions les autres fournisseurs susceptibles d'intervenir sur le quartier, de façon à ce que la concurrence puisse jouer à plein.

- L'interopérabilité ensuite : ce terme, utilisé habituellement à propos des lecteurs de musique numérique, exprime le fait que nous exigeons des opérateurs qu'ils s'engagent, dès le départ, à ce que le réseau qu'ils créent dans l'immeuble soit techniquement utilisable par tous les autres opérateurs. De cette façon, chaque occupant pourra retenir le four-

➤ sieurs possibilités et une concertation avec les représentants des Agefos-PME, qu'un accord-cadre a pu être établi avec un prestataire extérieur agréé par l'administration. Cet accord garantit, notamment, que le coût des formations proposées sera totalement financé par les cotisations obligatoires à l'effort de formations déjà payées par les employeurs.

En outre, ces formations pourront permettre, si elles correspondent aux aspirations des salariés concernés, d'utiliser leurs droits individuels à la formation, instaurés par la réforme de la formation professionnelle issue de la loi sur la formation du 4 mai 2004.

Nos services se mettront donc prochainement en rapport avec les représentants des résidences concernées, afin de déterminer les formations les mieux adaptées à leur personnel.

nisseur d'accès qu'il souhaite, pour autant que les opérateurs trouvent un accord commercial sur l'utilisation du réseau.

- Geste commercial : tous les opérateurs proposent le câblage gratuitement. Nous avons demandé à chacun d'entre eux de prévoir, en plus de leur plan de câblage habituel, le câblage de toutes les installations techniques et de toutes les parties communes de l'immeuble. Ce câblage a pour but de permettre, dans le futur, la mise en place de la détection « incendie », que la réglementation va rendre obligatoire dans les prochaines années, et d'envisager la télémaintenance des installations techniques des immeubles (chauffage, portes automatiques, ascenseurs, etc.). De plus, nous demandons, pour la loge, l'installation d'un accès Internet comprenant les communications téléphoniques, de façon à résoudre un problème parfois sensible dans certaines copropriétés...

- Délais : les opérateurs doivent s'engager sur un délai de raccordement de l'immeuble au réseau fibre en amont de l'immeuble. À quoi servirait un câblage dans l'immeuble si le réseau interne n'est pas relié une fois en dehors de l'immeuble ?...

- Bien évidemment, la délivrance d'un accord de câblage se fera sur la base de plans de distribution et d'implantation précis et acceptés sur le plan technique, dans le cadre d'un protocole « qualité » pour la réalisation des travaux.

Grâce à ces exigences, nous pensons que les immeubles pourront avoir accès au réseau « très haut débit » dans de bonnes conditions.

Dès que votre immeuble sera concerné, votre gestionnaire, qui a reçu une formation à ce sujet, avisera votre conseil syndical pour la mise au point du dossier avant le choix de l'opérateur et l'autorisation d'intervenir.

■ Ouverture du marché de l'énergie

■ Petit historique...

L'ouverture du marché de l'énergie (gaz et électricité) à la concurrence est une initiative de la communauté européenne qui a été émise, en ce sens, une directive datant maintenant de plus de dix ans.

Cette directive a été transposée dans la loi française le 10 février 2000 pour l'électricité, et le 3 janvier 2003 pour le gaz.

Le marché s'est alors ouvert par paliers successifs : les industriels très gros consommateurs d'électricité en 2000, les gros consommateurs de gaz et d'électricité en 2003, tous les clients professionnels le 1^{er} juillet 2004, l'ouverture du marché étant totale à compter du 1^{er} juillet 2007.

On notera que, dans ce domaine, entrent dans la catégorie « professionnels » aussi bien les PMI-PME, les commerçants et les artisans, mais également les collectivités locales... et les syndicats de copropriété.

Pourtant, le nombre de copropriétés ayant choisi de changer d'opérateur est, à ce jour, quasiment nul. Cette absence de mouvement a des raisons sur lesquelles nous reviendrons.

■ Les acteurs...

L'ouverture du marché comporte plusieurs acteurs qu'il convient de situer pour bien comprendre les enjeux du problème :

- La CRE, Commission de Régulation de l'Énergie. Instance créée par la loi, la CRE, « concourt, au bénéfice des consommateurs finals, au bon fonctionnement des marchés de l'électricité et du gaz naturel. Elle veille, en particulier, à ce que les conditions d'accès aux réseaux d'électricité et de gaz naturel n'entravent pas le développement de la concurrence ». C'est donc en quelque sorte la « Haute Autorité » en matière de marché d'électricité et de gaz, comme le CSA réglemente les radios et les télévisions.

- Les opérateurs historiques : EDF et GDF n'ont pas disparu, chacun le sait. Ces deux entreprises sont même aujourd'hui devenues quatre, puisqu'elles se sont divisées, chacune en deux entreprises : la première gérant le réseau (commun à tous les distributeurs d'énergies) la deuxième étant un distributeur à peu près comme les autres. Le gaz et l'électricité distribués par tous les fournisseurs français le sont par les mêmes opérateurs. Le réseau de distribution (les câbles et les canalisations) est éga-

lement entretenu par un opérateur unique pour chaque type d'énergie.

- Les opérateurs alternatifs : ils sont apparus depuis environ cinq ans. Ils sont approximativement une cinquantaine en France, mais moins d'une dizaine a prévu de proposer des offres aux copropriétés. Leur liste est disponible sur le site de la CRE (<http://www.cre.fr>, espace consommateurs, choisir un fournisseur).

■ Le régime régulé...

Il importe d'évoquer ici une particularité historique française relative au prix de l'énergie. À tort ou à raison, le prix de l'énergie a toujours été considéré en France comme un sujet politique de la plus haute importance. De ce fait, il existe, depuis toujours, un régime et des tarifs dits « régulés » qui sont, de façon directe ou indirecte, fixés par le pouvoir politique. On notera, qu'à ce jour, il n'est pas prévu que ce régime disparaisse, même si on peut estimer que les autorités européennes pourraient y mettre un terme dans le futur. Il existe ainsi plusieurs tarifs régulés pour le gaz et pour l'électricité (tarifs bleu, vert, jaune par exemple).

Depuis l'ouverture du marché, les opérateurs historiques et les opérateurs alternatifs proposent des tarifs libres, très différents et souvent, à première lecture, plus intéressants que les tarifs régulés. On peut, toutefois, légitimement penser que le gaz et l'électricité resteront des produits dont les prix demeureront « politiques » et sous surveillance.

Ainsi, malgré la liberté de prix et d'offres, qui existe et s'amplifiera, la loi a prévu le maintien des tarifs régulés dont tous les clients actuels des opérateurs historiques (EDF et GDF) pourront continuer à bénéficier tant que ces tarifs existeront. Étant fixés par arrêtés du ministère des finances, il est probable que ces tarifs régulés n'évolueront pas très vite.

■ Les nouvelles offres...

Les offres des opérateurs alternatifs, en gaz comme en électricité, semblent actuellement très avantageuses. Par contre il n'y a, quoi qu'ils puissent dire, aucune garantie pour que ces prix restent très avantageux dans le temps. L'exemple des procès engagés par de nombreux commerçants contre un des opérateurs alternatifs en raison d'une augmentation très importante de leur facture d'électricité est à ce titre très significatif.

Or, si le chant des sirènes des alternatifs est très tentant, il faut savoir que si l'on sort du régime régulé, c'est de façon définitive : il est impossible d'y revenir. Tout le monde acceptera de sortir du tarif régulé en cas de baisse de la facture toutefois, ce choix pourra être regretté si les tarifs des opérateurs alternatifs ou les tarifs libres des opérateurs historiques augmentent plus vite que les tarifs régulés (ce qui est assez probable).

Sur son site Internet, la CRE souligne dans un avertissement que « ... négocier un nouveau contrat (une offre de marché) avec son fournisseur historique ou avec un autre fournisseur a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le site concerné ».

C'est la raison pour laquelle, bien que Loiselet & Daigremont observe et discute avec les opérateurs historiques et les opérateurs alternatifs sur leurs offres respectives, nous ne recommandons pas, pour le moment, de quitter les régimes régulés.

Si, toutefois, une copropriété souhaite « sauter le pas », nous sommes en mesure de proposer des solutions qui devraient, à notre sens, être proposées au vote de l'assemblée générale qui, seule, prendra la décision nécessaire.

On notera que plusieurs fournisseurs, dont EDF et GDF, proposent des offres groupant la fourniture d'électricité et de gaz. Si la solution paraît séduisante, notamment sur le plan de la gestion des contrats, elle présente l'inconvénient de faire sortir, de façon irrémédiable du régime régulé...

De même, pour autant que le choix de l'abandon du régime régulé soit opéré, nous réfléchissons et étudions la possibilité de mutualiser, pour une même copropriété, les achats d'énergie (surtout en électricité) pour les parties communes et les parties privatives.

En tout état de cause, votre gestionnaire a reçu les informations nécessaires pour vous aider à vous conseiller dans des choix de cette nature qu'il vous appartiendra de prendre dans les années à venir.