

Utilisateurs

# **Raccorder un bâtiment neuf à la fibre optique en zone moins dense : quand et comment entamer les démarches ?**

Mis à jour le 12 octobre 2023



Quand entamer les démarches pour raccorder à la fibre un bâtiment neuf ? Auprès de qui ? Qui est responsable des travaux ? Quels sont les délais à respecter ?

Propriétaire, promoteur immobilier ou bureau d'étude agissant pour le compte d'un maître d'ouvrage, si vous êtes en charge de la construction d'un bâtiment neuf (L.113-10, R.113-3, R.113-4, R.113-5 du code de la construction et de l'habitation), pensez à anticiper au maximum le raccordement à la fibre !

Attention : **dans le contexte de fermeture du réseau en cuivre d'Orange annoncée d'ici 2030**, les démarches auxquelles vous étiez peut-être précédemment habitué pour le raccordement au réseau de cuivre évoluent.

Cette page vous présente les étapes à suivre pour raccorder un bâtiment neuf à la fibre avant la remise des clés.

**Acteur clé de ce raccordement : l'opérateur d'infrastructure. C'est lui que vous devez contacter le plus tôt possible, pour votre projet.**

On appelle « opérateur d'infrastructure » ou « opérateur d'immeuble » l'opérateur qui déploie ou exploite un réseau fibre. Celui-ci installe les armoires de rue, déploie les lignes en fibre optique vers tous les locaux situés dans les zones desservies par ces armoires de rue, en assure la maintenance et donne accès à son réseau à l'ensemble des fournisseurs d'accès à Internet appelés aussi opérateurs commerciaux.

**Il existe plusieurs opérateurs d'infrastructure sur le territoire ; il ne s'agit donc pas toujours d'Orange**, qui était votre unique interlocuteur pour le raccordement au réseau cuivre.

*NB : Le processus et les responsabilités des acteurs sont en partie différents dans le cas d'un lotissement neuf ou d'une opération d'aménagement de zone et ne sont pas abordés ici.*

## **Le déploiement de la fibre en France : trois questions préliminaires**

### **Dans quelle zone de déploiement de la fibre se situe mon bâtiment neuf ?**

Le déploiement de la fibre optique est organisé en différentes zones :

- **les zones très denses** constituées des 106 communes les plus denses du territoire (**la liste des communes des zones très denses**), dans laquelle les processus et responsabilités sont différents de ceux abordés ici. Si le bâtiment qui vous intéresse, neuf ou non, se situe en zones très denses, l'Arcep

a édité une brochure intitulée **« Accès à la fibre optique dans les immeubles des zones très denses : quels sont les droits et les devoirs des parties prenantes ? »** ;

- la zone moins dense, sur laquelle porte la présente page.

Pour connaître la zone dans laquelle se trouve une commune, consultez le site **« Ma connexion internet »**, onglet **« Déploiements fibre »**, cliquez sur **« zones réglementaires »** dans le mode de vue **« avancé »**.

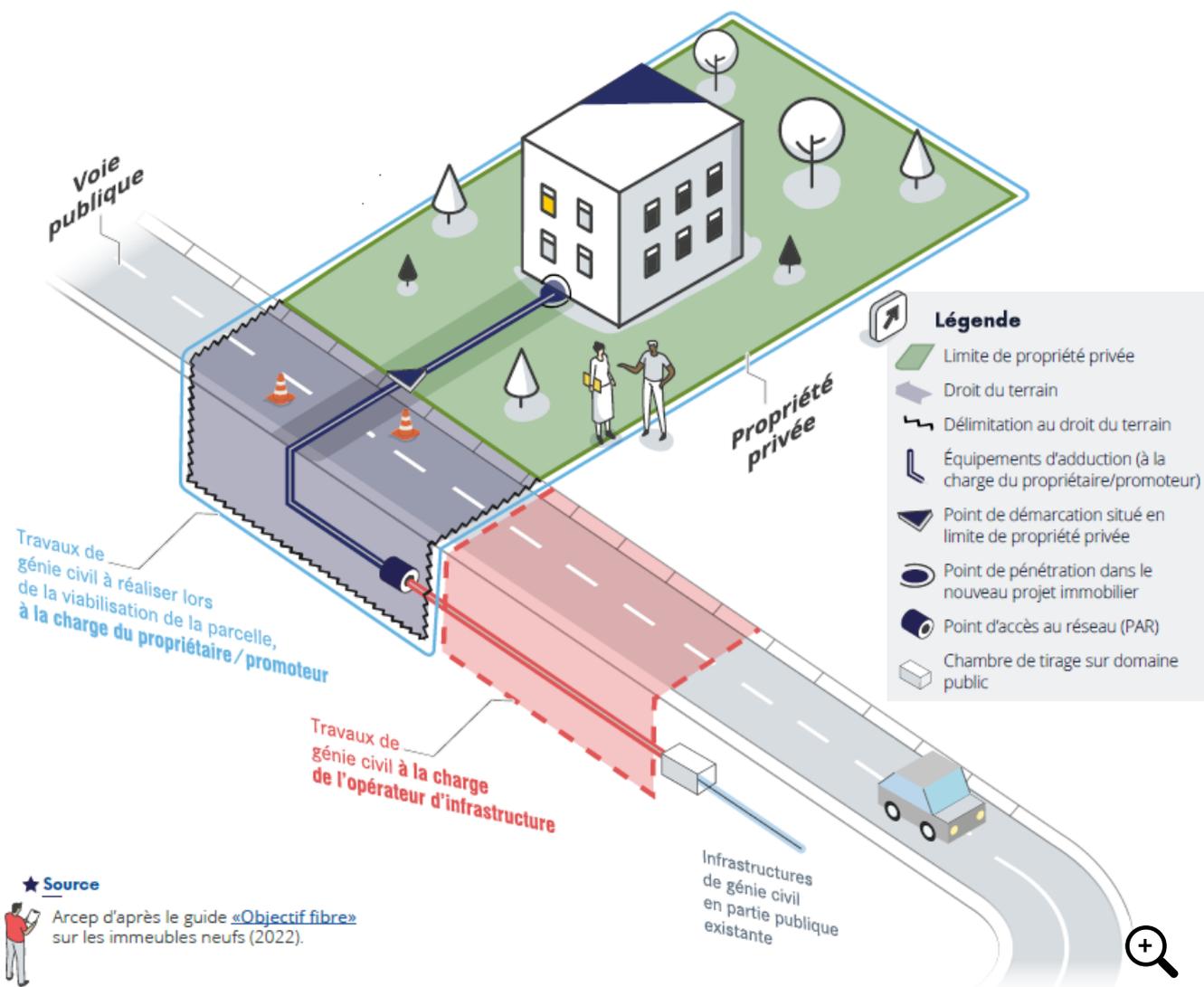
## **Comment identifier l'opérateur d'infrastructure à l'adresse de mon bâtiment ?**

L'opérateur d'infrastructure varie selon les territoires. Pour identifier l'opérateur d'infrastructure à l'adresse de l'immeuble neuf à raccorder, consultez le site **« Ma connexion internet »** onglet **« Déploiements fibre »**.

Si l'opérateur d'infrastructure n'est pas indiqué pour cette adresse, c'est que la fibre n'y est pas encore déployée.

## **Quelles sont les responsabilités de chaque acteur dans le raccordement des constructions neuves ?**

**Quelle est la zone de responsabilité du propriétaire, du promoteur ou du maître d'ouvrage ? Qu'est-ce que le droit du terrain ?**



Arcep d'après le guide «Objectif fibre» sur les immeubles neufs (2022).

[https://www.fftelecoms.org/app/uploads/2021/12/guide\\_2022\\_objectif\\_fibre\\_ftth\\_immeubles.pdf](https://www.fftelecoms.org/app/uploads/2021/12/guide_2022_objectif_fibre_ftth_immeubles.pdf)

## Construction des infrastructures de génie civil d'adduction

Le promoteur ou propriétaire, c'est-à-dire le maître d'ouvrage du bâtiment neuf est responsable de la réalisation des infrastructures de génie civil nécessaires au passage des câbles en fibre optique sur le domaine privé, et dans la zone formée par le droit du terrain jusqu'au point d'accès au réseau (le « PAR ») (**article L.332-15 du code de l'urbanisme**). L'emplacement du point d'accès au réseau est défini par l'opérateur d'infrastructure, au sein de la zone formée par le droit du terrain (voir schéma ci-dessus).

L'opérateur d'infrastructure se charge de réaliser le génie civil nécessaire pour relier son réseau au PAR.

## Déploiement des câbles en fibre optique

Le maître d'ouvrage est responsable du déploiement des câblages en fibre optique à l'intérieur de la propriété privée[1] jusqu'à un point de raccordement, dont l'emplacement est défini en lien avec l'opérateur d'infrastructure. Pour les maisons individuelles, le point de raccordement (« PR ») est situé en limite du domaine privé. Pour les immeubles collectifs, le point de raccordement est généralement situé au pied de l'immeuble[2].

Le raccordement des câbles déployés à l'intérieur de la propriété privée au réseau de l'opérateur d'infrastructure relève de la responsabilité de l'opérateur d'infrastructure.

---

[1] Articles [L.113-10](#), [R.113-3](#), [R.113-4](#) du code de la construction et de l'habitation

[2][https://www.fftelecoms.org/app/uploads/2021/12/guide\\_2022\\_objectif\\_fibre\\_ftth\\_immeubles.pdf](https://www.fftelecoms.org/app/uploads/2021/12/guide_2022_objectif_fibre_ftth_immeubles.pdf)

## L'arrivée de la fibre dans un bâtiment neuf en quatre étapes

### Étape 1 / Le maître d'ouvrage prend contact avec l'opérateur d'infrastructure

Pour que le bâtiment soit raccordé au réseau en fibre optique au moment de sa livraison, **le maître d'ouvrage** contacte **l'opérateur d'infrastructure** de la zone **le plus tôt possible**, de préférence **dès l'obtention du permis de construire**, et au plus tard 6 mois avant la date de livraison prévue du bâtiment.

Le déroulement et le suivi des dossiers de raccordement à un réseau fibre sont complexes et nécessitent une connaissance et une expertise en termes de travaux publics, voirie et réseaux divers. En général, **le maître d'ouvrage s'appuie sur un prestataire spécialisé ou un bureau d'étude** qui l'accompagne dans les démarches auprès des différents services et gestionnaires d'infrastructures, établit notamment le contact avec l'opérateur d'infrastructure, et réalise ou fait réaliser la construction du génie civil d'adduction et le câblage optique (voir Étape n°2).

Le maître d'ouvrage peut s'appuyer sur le prestataire spécialisé de son choix. L'opérateur d'infrastructure ne bénéficie d'aucune exclusivité vis-à-vis de l'utilisateur final pour ce type de service.

- **Liste des prestataires spécialisés connus de l'Arcep présents sur les différents réseaux**

Lors de cette prise de contact, **le maître d'ouvrage ou son prestataire spécialisé** fournit notamment à l'opérateur d'infrastructure le nombre de locaux neufs concernés, les plans du projet et une date prévisionnelle de livraison.

En réponse, l'**opérateur d'infrastructure** indique :

- la localisation du point d'accès à son réseau en fibre optique (« PAR » pour « Point d'accès réseau »), situé dans la zone formée par le droit du terrain (voir schéma ci-dessus). Il s'agit du point d'interconnexion entre les infrastructures déployées par le promoteur et le réseau de l'opérateur d'infrastructure. La fourniture de la localisation du « PAR » peut être facturée par l'opérateur d'infrastructure. Le tarif de cette prestation doit être raisonnable (voir la **décision n° 08-D-21 en date du 7 octobre 2008 de l'Autorité de la concurrence**. À titre d'exemple, la facturation de la fourniture du « PAR » pour le réseau cuivre s'élève à 15€.) ;
- toute autre spécification technique à respecter par les équipements déployés (infrastructure de génie civil, câblage, boîtiers, etc.) et par le promoteur pour permettre le raccordement au réseau de l'opérateur d'infrastructure.

## Étape 2 / Le maître d'ouvrage réalise ou fait réaliser les travaux sur le domaine privé et sur le domaine public au droit du terrain

Pendant les travaux, le **maître d'ouvrage** réalise ou fait réaliser :

- l'installation de la totalité du réseau optique à l'intérieur du domaine privé, jusqu'au point de raccordement (« PR »), généralement situé à la limite du domaine privé (**L.113-10, R.113-3, R.113-4** du code de la construction et de l'habitation). Cela peut inclure, selon les cas, la construction de fourreaux ou accroches aériennes ou en façade sur/dans lesquels est passé le câblage, l'installation des câblages en fibre optique dans les parties communes le cas échéant, jusqu'à l'intérieur des logements, la pose du dispositif de terminaison optique, l'installation de points de branchements optiques dans les immeubles collectifs... **Pour les immeubles collectifs, le point de raccordement, dont l'emplacement est défini en lien avec l'opérateur d'infrastructure, est généralement situé au pied de l'immeuble, et non à la limite de domaine privé ;**
- en général, la construction du génie civil d'adduction au droit du terrain jusqu'au « PAR » indiqué par l'opérateur d'infrastructure de la zone (**article L. 332-15 du code de l'urbanisme**). Le droit du terrain se délimite par un tracé perpendiculaire aux limites de la façade de la parcelle accueillant le projet de construction comme rappelé dans le **« Guide Objectif fibre 2023 – Raccordement et câblage des locaux individuels neufs à un réseau en fibre optique – Résidentiel ou professionnel, isolé ou en lotissement »**.

Ces installations doivent respecter les préconisations techniques précises établies par **« Objectif fibre »** et par l'opérateur d'infrastructure. Elles doivent également respecter **les conclusions du comité d'experts pour la boucle locale en fibre optique, dont l'Arcep assure le secrétariat, sur l'équipement des immeubles neufs**.

« **Objectif Fibre** » est une plateforme collaborative regroupant différentes fédérations du secteur du déploiement de la fibre optique (intégrateurs, opérateurs d'infrastructure, opérateurs commerciaux...). Parmi ses missions : participer à la production de normes techniques et

promouvoir des bonnes pratiques à travers notamment **différents guides** mis à jour régulièrement, en particulier des guides techniques sur le raccordement à la fibre des **immeubles neufs collectifs, des maisons individuelles neuves ou des immeubles entreprise neufs.**

**Le comité d'experts pour la boucle locale en fibre optique** est l'instance de dialogue entre acteurs impliqués dans le déploiement de réseaux **FttH**, mise en place par l'Arcep afin de leur permettre de construire un référentiel technique faisant consensus sur lequel elle peut ensuite s'appuyer dans ses travaux de régulation sectorielle.

Il est ainsi particulièrement important que **le maître d'ouvrage** :

- inclue la prestation de câblage en fibre optique dans le planning de travaux ;
- respecte une planification prévisionnelle de livraison ;
- mette à disposition de l'opérateur d'infrastructure les livrables tels que les plans, les schémas et les recettes du réseau fibre construit ainsi que le certificat d'adressage du projet immobilier le plus tôt possible.

La réalisation de tout ou partie de ces installations est une prestation commerciale concurrentielle.

**L'opérateur d'infrastructure** de la zone peut proposer un devis pour tout ou partie de ces prestations mais **il est aussi possible de recourir à l'entreprise de son choix**, qui devra respecter les préconisations techniques établies par **« Objectif fibre »** et par l'opérateur d'infrastructure.

## **Étape 3 / L'opérateur d'infrastructure rend le ou les locaux du bâtiment raccordables**

**L'opérateur d'infrastructure** insère le bâtiment neuf dans ses bases de données, notamment celles accessibles aux opérateurs commerciaux, sous réserve :

- **de la bonne conformité des travaux**, c'est-à-dire que les travaux ont été réalisés en respectant les normes et la réglementation en vigueur ainsi que les règles de l'art mentionnées dans les guides « Objectif Fibre » et les conclusions du comité d'experts ;
- **et de la mise à disposition des livrables**, c'est-à-dire les plans (de masse, de situation, du câblage, du génie-civil construit...), schémas (synoptique du câblage, tableau de correspondance des codes couleurs des fibres...) et recettes (dossier des ouvrages exécutés - DOE) du réseau fibre construit dans le temps imparti.

**L'opérateur d'infrastructure** rend également le bâtiment raccordable à son réseau en fibre optique. Cela peut nécessiter selon les cas de réaliser des travaux de génie civil complémentaires jusqu'à l'intérieur de la zone formée par le droit du terrain, de déployer de nouveaux câbles de fibre optique et de nouveaux points de branchements optiques (« **PBO** »).

Pour les projets immobiliers qui ont nécessité l'installation d'un ou plusieurs PBO dans leur périmètre (c'est le cas en général des immeubles collectifs comprenant quatre locaux ou plus), **l'opérateur d'infrastructure va également effectuer l'opération de raccordement des câbles déployés sur le domaine privé avec son réseau.** Dans les autres cas (maisons individuelles hors lotissements, petits immeubles collectifs) le raccordement des câbles déployés sur le domaine privé sera effectué après la souscription d'un abonnement par l'occupant du local concerné auprès d'un **opérateur commercial** (cf étape 4).

Une fois le délai de complétude (voir encadré ci-dessous) atteint ou en cohérence avec le calendrier des déploiements dans la zone, l'opérateur d'infrastructure a l'obligation de rendre raccordable le bâtiment neuf dans un délai qui n'excède pas trois mois **à compter de la mise à disposition des infrastructures nécessaires** sous réserve d'avoir reçu les informations nécessaires notamment au dimensionnement du réseau (*les plans du projet, le nombre de locaux et la date prévisionnelle de livraison*) de la part du propriétaire, du promoteur ou du maître d'ouvrage au moins trois mois avant la mise à disposition des infrastructures nécessaires (**article 4 de la décision n° 2020-1432 de l'Arcep**).

Par « **mise à disposition des infrastructure nécessaires** », on entend des câblages et infrastructures d'accueil conformes à l'état de l'art, aux normes et à la réglementation en vigueur. La mise à disposition de ces éléments suppose que l'opérateur d'infrastructure puisse y accéder, ce qui implique dans le cas des immeubles collectifs, que la convention d'immeuble ait été signée.

### **Qu'est-ce que le délai de complétude ?**

Le cadre réglementaire des réseaux en fibre optique prévoit que l'opérateur d'infrastructure de la zone rende raccordable l'ensemble des locaux d'une zone technique prédéfinie dans un délai raisonnable, c'est-à-dire au plus de deux à cinq ans en fonction des caractéristiques locales. C'est ce qu'on appelle le délai de complétude » (**article 3 de la décision n°2010-1312 de l'Arcep**). Ce délai démarre lorsque l'opérateur d'infrastructure commence les travaux de déploiement du réseau, c'est-à-dire lorsqu'il procède au découpage d'un territoire en zones arrière de **PM** (*recommandation adoptée par l'Autorité le 24 juillet 2018 concernant la cohérence des déploiements des réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné*).

## Étape 4 / L'opérateur commercial fournit un service de communication électronique

Le ou les habitant(s) peuvent souscrire à un abonnement en fibre optique auprès de l'opérateur commercial de leur choix parmi les opérateurs présents sur la zone.

On appelle « **opérateur commercial** » l'opérateur qui utilise un accès à un réseau FttH pour fournir des services de communications électroniques. Les utilisateurs finals peuvent souscrire un abonnement auprès de l'opérateur commercial de leur choix parmi ceux qui proposent une offre en fibre optique à leur adresse, à savoir ceux qui ont effectivement raccordé leur réseau aux réseaux en fibre optique jusqu'à l'abonné.

**L'opérateur d'infrastructure** ne bénéficie d'aucune exclusivité vis-à-vis de l'utilisateur final.

**L'opérateur commercial** peut être différent de l'opérateur d'infrastructure et l'occupant du logement peut changer d'opérateur s'il le souhaite.

**L'opérateur commercial** réalise généralement les dernières étapes de raccordement de l'abonné pour le compte de l'opérateur d'infrastructure. Il s'agit *a minima* de mettre une étiquette avec un numéro de référence, fourni par l'opérateur d'infrastructure, sur la prise terminale optique située dans le logement.

De plus dans les cas où le PBO qui dessert le local est situé en dehors du périmètre du projet immobilier (maisons individuelles hors lotissements, petits immeubles collectifs), **l'opérateur commercial** réalisera le plus souvent, pour le compte de l'opérateur d'infrastructure, les déploiements de câbles et branchements nécessaires, afin de mettre en continuité les câbles déployés sur le domaine privé avec le réseau de l'opérateur d'infrastructure au niveau du PBO. L'opérateur commercial installe pour cela les câbles de fibre optique dans les infrastructures construites par le propriétaire, le promoteur ou le maître d'ouvrage à l'étape 2 (sur le domaine privé et jusqu'au point d'accès au réseau situé dans la zone formée par le droit du terrain) et par l'opérateur d'infrastructure (sur le domaine public jusqu'à l'intérieur de la zone formée par le droit du terrain).

**L'opérateur commercial** active enfin l'abonnement en fibre optique.

**Qu'en est-il du raccordement des bâtiments neufs au réseau cuivre d'Orange dans les zones où le réseau en fibre optique est déployé ?**

Orange ne raccorde plus les bâtiments neufs à son réseau cuivre dans les zones où le réseau en fibre optique est déployé. Il convient que les promoteurs/propriétaires prennent contact avec

l'opérateur d'infrastructure fibre de la zone au plus tôt dans leur projet de construction, afin de s'assurer que les habitants auront accès à un réseau de communications électroniques dès leur emménagement.

## Rappel des droits et des devoirs de chaque acteur

### Le maître d'ouvrage (promoteur, propriétaire individuel) :

- devrait contacter l'opérateur d'infrastructure le plus tôt possible, c'est-à-dire dès l'obtention du permis de construire ;
- doit en général réaliser la totalité des câblages en fibre optique à l'intérieur de la propriété privée (*articles L.113-10, R.113-3, R.113-4 du code de la construction et de l'habitation*) et mettre à disposition de l'opérateur d'infrastructure les livrables associés ;
- doit en général faire réaliser le génie civil d'adduction nécessaire au passage des câbles en fibre optique sur le domaine privé, et sur le domaine public dans la zone formée par le droit du terrain jusqu'au point d'accès au réseau (*article L.332-15 du code de l'urbanisme*), et mettre à disposition de l'opérateur d'infrastructure les livrables associées ;
- peut choisir le prestataire réalisant les travaux de câblage dans le domaine privé, et de réalisation du génie civil d'adduction, dans le respect des règles de l'art prévues notamment par « Objectif Fibre » et par l'opérateur d'infrastructure;
- peut choisir un prestataire spécialisé ou un bureau d'étude pour l'accompagner dans les démarches et la réalisation des travaux.

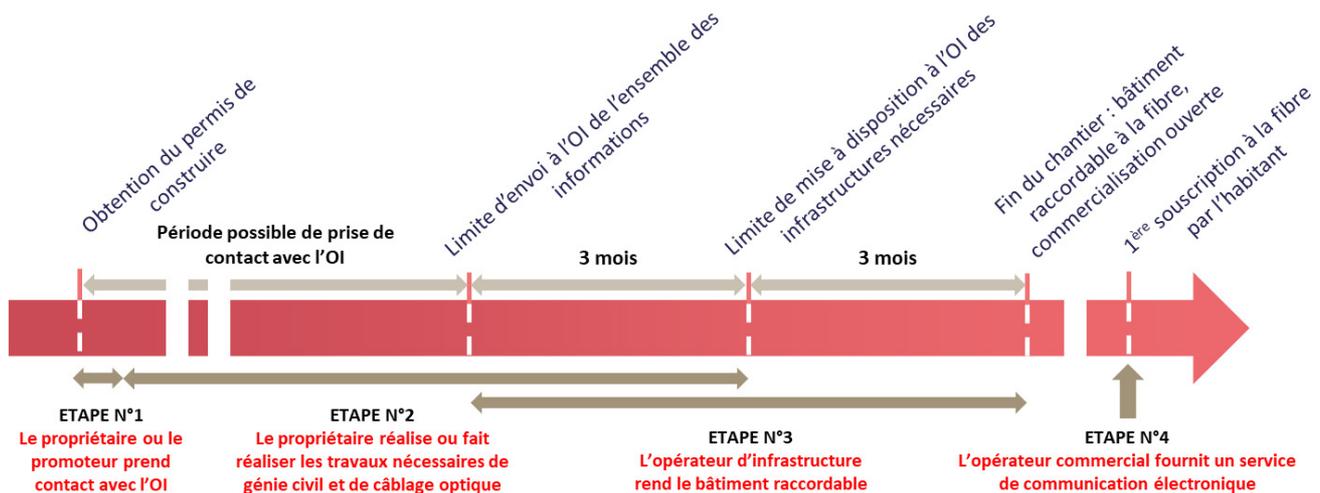
### L'opérateur d'infrastructure :

- doit faire droit aux demandes raisonnables d'accès à son réseau à tous les opérateurs commerciaux dans des conditions non discriminatoires (*article L.34-8-3 du code des postes et communications électroniques*) ;
- doit rendre raccordable, une fois le délai de complétude atteint, le bâtiment neuf dans un délai qui n'excède pas trois mois à compter de la mise à disposition des infrastructures nécessaires, sous réserve d'avoir reçu les informations nécessaires trois mois avant cette mise à disposition de la part du propriétaire, du promoteur ou du maître d'ouvrage (*article 4 de la décision n° 2020-1432 de l'Arcep en date du 8 décembre 2020*).

## L'opérateur commercial :

- peut être mandaté par l'opérateur d'infrastructure pour la réalisation des travaux de raccordement. (*décision n°2015-0776 de l'Arcep*).

## Synthèse des étapes à suivre et des jalons réglementaires



## J'alerte l'Arcep

Vous êtes un particulier, une entreprise, une collectivité, un marchand ou un éditeur de presse, un développeur d'appli, une association de consommateur, un opérateur ?

Vous avez un problème ou une insatisfaction avec votre opérateur télécom, internet, postal ou de distribution de la presse ?

- Dites-le nous sur J'alerte l'Arcep
- Le tuto vidéo
- Que devient mon alerte ?
- Vrai ou faux ?



Téléphonie, internet, mobile et fixe,  
postal, distribution de la presse

## **J'ALERTE L'ARCEP**

**Pour accéder à des conseils adaptés  
et contribuer à l'amélioration des réseaux**

