FICHE TERRITOIRE

IMMOBILIER NEUF & RÉHABILITATION.

FICHE N°10

Les constructions neuves ou réhabilitations de bâtiments

Comme pour les réseaux de gaz, d'eau ou d'électricité, tout maître d'ouvrage de tout type de nouvel immeuble (maison individuelle, immeuble collectif, lotissement zone d'activité, rénovation de bâtiment avec création de locaux,...) doit s'inquiéter de son raccordement au réseau de fibre optique ; cela concerne aussi les projets de réhabilitation d'immeubles ou bâtiments existants.

En application du code de la construction et de l'habitation *(cf. article L111-5-1-1)*, les professionnels de la construction ou de la rénovation, de même que les particuliers souhaitant se passer de maître d'œuvre, doivent financer et assurer l'installation complète des équipements fibre optique dans le cadre de leur projet, incluant les études et travaux de génie civil et de câblage optique conformes aux règles d'ingénierie du réseau (elles-mêmes conformes aux normes en vigueur). Le raccordement au réseau fibre DIOPTIC n'est pas automatique et nécessite donc de se faire connaître auprès du SMIX et de fournir des documents techniques précis. La présente fiche détaille les différentes étapes à satisfaire :

- dans les programmes neufs (collectifs ou lotissement), le préfibrage est obligatoire. La loi Macron impose que les promoteurs assurent le déploiement fibre optique des projets immobiliers, des immeubles, maisons et lotissements dont le permis de construire ou le permis d'aménager est délivré après le 1er juillet 2016 ;
- dans les communes desservies par le réseau Dioptic, il n'y a aucune obligation à demander le raccordement au réseau cuivre, qui est donc inutile et coûteux ;
- il est indispensable que le porteur de projet contacte le SMIX afin de réaliser le pré-fibrage en conformité avec l'ingénierie du réseau et qu'il lui transmette un dossier technique complet en fin d'opération.

Pour plus de renseignements : *contact@doubs-thd.com*.

Pensez à prévenir le SMIX le plus tôt possible !

Le plus tôt possible, le porteur de projet ou le maître d'œuvre agissant pour son compte doit se faire connaître auprès du SMIX afin d'anticiper les conditions d'accès au réseau de fibre optique, prévoir les travaux nécessaires de son côté (conseils et préconisations techniques SMIX) ; en plus des travaux à la charge de celui qui porte le projet, il convient de prendre en considération des opérations complémentaires nécessaires côté SMIX et son exploitant (adaptation de l'ingénierie réseau pour les besoins du projet).

Selon les cas de figure et hors cas exceptionnels, les délais pour pouvoir rendre la fibre disponible pour tous les locaux créés par le projet peuvent **varier de 3 mois à 9 mois.**

Ce n'est pas au moment où les occupants s'installent dans leur appartement ou leur local professionnel qu'il faut se préoccuper de la fibre optique.

FICHE TERRITOIRE

IMMOBILIER NEUF & RÉHABILITATION.

FICHE N°10

Démarches à réaliser pour permettre aux locaux/logements créés et/ou réhabilités par le projet d'être éligibles à la fibre optique auprès des Opérateurs Commerciaux présents sur le réseau Dioptic.

Phase 1 : «Je me fais connaître»

Qui ?	Quoi ?	Comment ?
La commune	Référence et certifie l'adresse ou les adresses du projet immobilier dans la base adresse locale	cf. ***fiche n°8, pages 47-48***
La commune	Transmet l'autorisation d'urbanisme au SMIX	*urbanisme@doubs-thd.com*
Le porteur de projet	Contacte le SMIX pour obtenir les préconisations télécom/fibre	Rassemble et transmet les documents nécessaires à *contact@doubs-thd.com* : ▪ autorisation d'urbanisme (CU, DP, PC, PA) ou avant-projet si instruction du dossier d'urbanisme encore en cours ; ▪ plan cadastral ; ▪ plan de situation ; ▪ plan de masse ; ▪ certificat d'adressage.

Cas spécifique où le porteur de projet est une collectivité locale (commune, EPCI, ...) : le SMIX assure la prise en charge financière et opérationnelle de la partie câblage en fibre optique dans des infrastructures de génie civil (conduites souterraines et chambres télécom du lotissement, de la zone d'activité, ...) ou dans des gaines techniques (cas d'un projet immobilier avec plusieurs locaux) conformes et mises à disposition par la collectivité (plans de récolement exploitables fournis au SMIX).
Les enjeux d'anticipation restent les mêmes que ceux d'un projet sous maîtrise d'ouvrage privée.

Phase 2 : «Je prends en compte et met en oeuvre les préconisations du SMIX»

Qui ?	Quoi ?	Comment ?
SMIX*	Fournit : ▪ les préconisations techniques nécessaires et notamment le point d'accès au réseau (PAR) ; ▪ les conventions administratives associées au projet (convention de pré-fibrage, proposition technique et financière le cas échéant, tout autre document nécessaire.	Par mail à l'adresse du porteur de projet

**Important : à l'échelle de votre commune, le réseau télécom de référence ne relève plus de France Télécom / Orange, mais du périmètre du SMIX.*

FICHE TERRITOIRE

IMMOBILIER NEUF & RÉHABILITATION.

FICHE N°10

Si le porteur de projet le souhaite, le SMIX peut proposer une prestation payante de câblage optique de toute l'opération.
Cette prestation est facultative, le porteur de projet est libre de recourir au prestataire télécom de son choix (dans la mesure où ce dernier respecte les préconisations du SMIX en matière d'ingénierie réseau optique et produit les livrables exigibles - cf. phase 3).

Phase 3 : «Je réalise les travaux et transmets les documents au SMIX»

Qui ?	Quoi ?	Comment ?
Porteur du projet	Réalise les travaux conformément aux préconisations du SMIX	Par le recours au prestataire de son choix ou en confiant les prestations au SMIX (après acceptation d'un devis préalablement sollicité)
Porteur du projet	Rassemble et transmet les documents attendus constitutifs du D.O.E. de préfibrage (document des ouvrages réalisés)	mail à *contact@doubs-thd.com*

Phase 4 : «Le SMIX vérifie la conformité des documents du porteur de projet et assure les opérations nécessaires de son côté»

Qui ?	Quoi ?	Comment ?
SMIX	Analyse les documents reçus (complétude et conformité D.O.E.)	Contrôle sur pièces et sur place si besoin, interactions avec porteur si éléments manquants ou non conformes
Porteur du projet	Si besoin, reprend ou complète son dossier D.O.E.	mail à *contact@doubs-thd.com*
SMIX	Confie à ses entreprises les éventuels réaménagements de son réseau (avec parfois du génie civil nécessaire) et l'interconnexion de son réseau avec le réseau créé à l'occasion du projet	Entreprises qualifiées sur le réseau (retenues dans le cadre de marchés publics du SMIX)
SMIX	Produit un dossier technique complet	

IMMOBILIER NEUF & RÉHABILITATION.

FICHE N°10

Phase 5 : «Le réseau créé dans le cadre du projet est pris en exploitation et le SMIX informe le porteur de projet de l'éligibilité prochaine des locaux (pour un immeuble neuf ou réhabilité) ou des parcelles (pour un lotissement)»

Qui ?	Quoi ?	Comment ?
SMIX	Transmet le dossier technique complet à son exploitant pour une prise en exploitation	Flux SMIX-Exploitant
Exploitant Altitude Infra	Contrôle et valide la prise en exploitation	Vérification sur pièces et sur place si besoin
SMIX	Selon les cas, informe le porteur de projet de l'éligibilité prochaine (J-15) Peut également être suivi sur le module d'éligibilité de l'exploitant	Par mail ou sur le site de Dioptic

Pour les projets de maisons individuelles hors programme d'ensemble (lotissements, ZAC, ...), l'enchaînement de toutes ces étapes prend en général moins de temps que pour des opérations plus importantes (programme immobilier, lotissements avec travaux VRD, ...). Toutefois, il est primordial que le maître d'ouvrage de la construction individuelle ou son représentant respecte scrupuleusement toutes les phases.

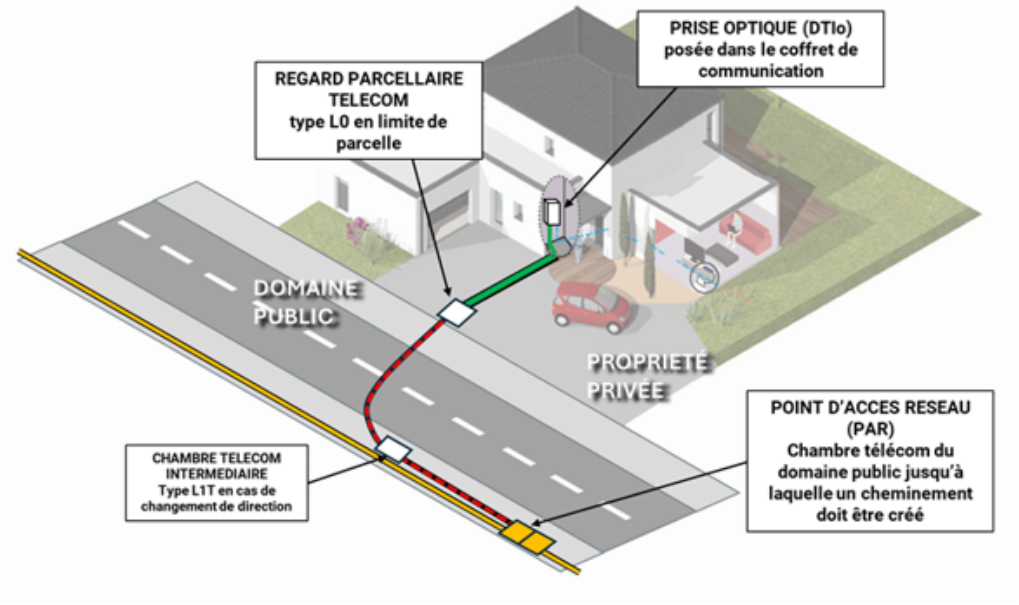
Très souvent, il est constaté que le porteur de projet (particulier) a déjà engagé des travaux de viabilité télécom ou son constructeur l'a fait pour lui sans avoir signalé son projet au SMIX et/ou sans avoir intégré les préconisations. Cette situation peut conduire à des situations de fait accompli complexes, nécessitant des reprises de travaux dans les cas par exemple de percussions irrégulières de chambres télécoms existantes ou d'emploi de conduites non conformes sous trottoir ou chaussée (gaine verte annelée non autorisée – cf. fiche « que faire en cas d'échec de raccordement, ***fiche n°15, pages 75-76***).

FICHE TERRITOIRE

IMMOBILIER NEUF & RÉHABILITATION.

FICHE N°10

Schéma de principe et de répartition des responsabilités pour une maison individuelle hors lotissement – ATTENTION, le point d'accès réseau (PAR) doit obligatoirement et préalablement être fourni par le SMIX (phase 2).



LEGENDE		A réaliser par
	Gaine verte en domaine privé contenant le préfibrage	Propriétaire
	Fourreau rigide en domaine public	Propriétaire
	Regard parcellaire	Propriétaire
	Chambre télécom existante	Opérateur fibre
	Infrastructure télécom existante	Opérateur fibre

POUR ALLER PLUS LOIN :

Des guides pour aider les porteurs de projet sont à disposition sur le site web du Syndicat dans la rubrique "Préparer l'arrivée de la fibre" : *doubs-thd.org*.

- Guide pour les particuliers avec un projet de construction individuelle ;
- Guide pour les lotisseurs et aménageurs ;
- Guide pour les projets de bâtiments collectifs et immeubles.