

# Télécoms : cette guerre secrète qui menace la couverture 4G des campagnes



Des antennes relais installées dans un champ.

CRISTIAN/STOCK ADOBE.COM

Lorsque les hélicoptères survolent Vaison-la-Romaine, dans le Vaucluse, c'est d'ordinaire pour contempler la richesse de son patrimoine antique, ses sites de l'époque gallo-romaine, sa cité médiévale ou encore sa cathédrale à l'aplomb de la falaise. La semaine dernière, c'est un ballet aérien d'un autre genre auquel ont assisté les badauds. Affrétés par la société espagnole Cellnex, des aéronefs transportant dans leurs griffes les morceaux d'un pylône de téléphonie mobile ont fendu le ciel de la localité.

L'entreprise espagnole est une «towerco» : dans le secteur des télécoms, ce néologisme désigne les entreprises d'infrastructures qui déploient et exploitent les pylônes et les mâts sur lesquelles viennent se greffer les antennes mobiles d'Orange, SFR, Free et Bouygues pour leur couverture (4G et 5G). Longtemps, les quatre grands acteurs internalisaient eux-mêmes ce métier. Mais au tournant des années 2020, ils ont filialisé puis vendu (à l'exception d'Orange, qui a conservé sa filiale Totem) ces infrastructures passives à ces pure players, pour réduire leur endettement ou augmenter leur capacité d'investissement.

Pour Cellnex, le déplacement de ce mât est une opération peu commune. En 2020, le bail du terrain sur lequel l'entreprise avait posé son pylône depuis 2010, et hébergeant les opérateurs Bouygues Telecom et SFR, a été résilié. Un acteur peu connu du grand public, Valocime, a proposé un meilleur prix pour la location du terrain à une société civile immobilière locale. Devenu locataire de plein droit au 30 juin 2022, il a expulsé Cellnex, l'obligeant à trouver en urgence une nouvelle parcelle pour poser son infrastructure et élever un trou de couverture mobile. L'hébergement du pylône sur la nouvelle parcelle à 2 km de l'ancienne, qui coûte autour de 100 000 euros à Cellnex, est un cas spectaculaire mais symptomatique de ce que le petit monde des télécoms en est venu à baptiser «la guerre des pylônes».

Depuis plusieurs années maintenant, la société Valocime, créée par des anciens de Bouygues Telecom et de l'industrie des towerco, soutenue par le fonds d'investissement américain KKR, s'est fait une spécialité de s'intercaler dans la chaîne de valeur complexe entre les towerco, les opérateurs commerciaux et les propriétaires fonciers. En proposant de meilleurs loyers pour les terrains occupés par les Cellnex, TDF, ou encore ATC France, il acquiert les baux à l'issue d'appels d'offres. Puis, à l'échéance de ces derniers, assigne les locataires et les fait condamner à démonter leurs pylônes. «Il y a une explosion des litiges depuis le début de l'année, remarque Thomas Bertrand, président de Cellnex France. Or dans certaines

Lucas Mediavilla

## Un nouvel entrant met le feu au secteur des pylônes télécoms, où sont branchées les antennes des opérateurs. Il menace de les expulser, au prix d'un risque de coupures dans les zones rurales.

zones rurales dites blanches, nous couvrons les signaux de tous les opérateurs sur un mât. Sans certains pylônes, il n'y a plus de couverture mobile du tout dans la zone, impactant gravement le quotidien des habitants. »

Dans l'Ain, l'Ardèche, le Gard, ou encore le Vaucluse, condamné par la justice à démonter son site à la suite de baux résiliés, Cellnex a cherché des solutions de repli, en partenariat avec les collectivités territoriales qui sont parfois aussi bailleuses. «Nous tenons la situation à grands coups de chèques pour reconstruire des pylônes et protéger la couverture des territoires, mais il y a un moment où on n'arrivera plus à boucher les trous», martèle encore le patron de Cellnex, le leader européen de ce secteur. En réalité, cela s'est déjà produit à plusieurs reprises, dans certaines communes du Bas-Rhin ou encore à Brest. «Ce n'est pas un raz-de-marée, mais il y a eu plusieurs démontages qui ont occasionné des défauts de couverture plus ou moins temporaires», confirme Ariel Turpin, délégué général de l'Avicca, l'association qui regroupe les collectivités engagées sur le numérique.

**« Pour nous, c'est une forme de chantage que l'on n'accepte pas. Nous continuons à travailler avec nos partenaires classiques »**

**Le représentant d'un des quatre opérateurs**

«Piraterie», «Parasitisme»... À mots couverts, les noms d'oiseaux fusent dans l'écosystème des télécoms à propos de Valocime qui a su exploiter une brèche dans le modèle du secteur. «Ils créent de l'instabilité dans un modèle qui a besoin de visibilité», résume le dirigeant d'un grand opérateur commercial. «Nous apportons de la concurrence dans un marché oligopolistique. On a remporté 2600 baux à l'issue d'appels d'offres légitimes perdus par des acteurs en place», rétorque Frédéric Zimer, le président de Valocime. Et ce dernier de chiffrer : «Il y a 409 baux qui arrivent à échéance et donc 409 sites illégaux avec des acteurs sans droits ni titres.»

Valocime, qui multiplie les assignations et obtient régulièrement des référés d'expulsion, estime qu'il pourrait passer la barre des 200 expulsions d'ici à juin 2025. «On espère trouver des solu-

tions avant d'arriver à ces extrémités et aux coupures», martèle le dirigeant. À l'entendre, la solution est assez simple. Il faudrait qu'Orange, Bouygues, SFR ou encore Free acceptent de rester sur les pylônes que Valocime compte bâtir sur les parcelles qu'il occupe, puisque les towerco refusent systématiquement de vendre leurs pylônes au nouvel entrant. Il faut dire que ce dernier propose de racheter ces tours d'acier au prix de construction (100 000 euros environ), là où les acteurs du secteur ont racheté à prix d'or ces actifs dans les années 2020.

Après sept ans d'existence cependant, il n'a à ce jour signé aucun contrat avec le moindre opérateur. «On ne les voit pas. Pour nous, c'est une forme de chantage que l'on n'accepte pas. Nous continuons à travailler avec nos partenaires classiques», tranche le représentant d'un des quatre opérateurs. «Ils ne peuvent pas nous obliger à discuter avec eux», martèle un autre. Pour Thomas Bertrand de Cellnex, le sujet est entendu. «Les towerco ont remporté des appels d'offres et signé des contrats avec les opérateurs très engageants sur le long terme.» La seule façon de rompre avec cette «exclusivité» serait le cas où Cellnex et consorts, chassés d'une parcelle ou d'un toit d'immeuble, seraient dans l'incapacité de donner une solution de repli à leurs opérateurs. Cela ne s'est pas produit jusqu'ici. «Les acteurs dont on parle n'ont pas participé aux appels d'offres avec les opérateurs et n'ont donc pas de modèle économique, ce sont des spéculateurs fonciers», cingle encore Thomas Bertrand.

D'aucuns estiment d'ailleurs que Valocime et ses 30 salariés ne visent qu'une bascule purement financière, son portefeuille de baux ayant une valeur marchande s'il devait être mis en vente. Des accusations dont Frédéric Zimer s'offusque. Tissant le parallèle avec Free dans la téléphonie mobile, qui avait fait exploser les prix du mobile en 2012, il rappelle qu'il propose des prix 20 % moins chers aux opérateurs télécoms que les towerco, et des loyers environ 30 % supérieurs pour les propriétaires fonciers. Comment ? «Je prends deux fois moins de marge qu'eux, et cela marche très bien pour nous. Si le modèle économique flottait, le fonds KKR ne serait pas mon actionnaire», estime ce dernier.

Mais à défaut d'avoir réalisé le moindre euro de chiffre d'affaires sur la partie téléphonie mobile, car les opérateurs ne s'installent pas sur ses pylônes, l'investisseur américain réfléchirait à un

désengagement. Sans parler de guerre d'usure, ses adversaires sur le terrain sont unanimes : sans son actionnaire KKR et en l'absence de modèle économique, le groupe ne pourra pas tenir bien longtemps. À entendre certains acteurs, Valocime s'est aussi taillé une réputation sulfureuse, notamment auprès de certaines collectivités. «Certaines méthodes de démarchage qui nous ont été remontées sont contestables, indique Ariel Turpin. Faire miroiter de gros loyers aux élus en ces temps de vaches maigres est particulièrement séduisant. Mais ce qu'ils découvrent plus tard, c'est que s'il n'y a pas d'opérateurs qui viennent sur leurs tours, les baux peuvent être résiliés, et la mairie se retrouve sans couverture mobile ni loyer.»

**« Faire miroiter de gros loyers aux élus en ces temps de vaches maigres est particulièrement séduisant. Mais ce qu'ils découvrent plus tard, c'est que s'il n'y a pas d'opérateurs qui viennent sur leurs tours, les baux peuvent être résiliés »**

**Ariel Turpin**  
Directeur général chez Avicca

Dans l'écosystème, tout le monde se demande comment et quand siffler la fin de la récréation. Selon Valocime, c'est le gendarme des télécoms, l'Arcep, qui devrait trancher pour faire respecter le droit et éviter les coupures. Interrogée par *Le Figaro*, l'autorité se refuse à tout commentaire. Laissant la justice statuer au cas par cas sur les demandes d'expulsion lancées par Valocime. Dans de nombreux cas, elle a fait droit au groupe, condamnant en référé les locataires aux dépens et au démontage de leurs pylônes. Plusieurs décisions récentes prises par les cours d'appel à travers le pays ont néanmoins mis une pierre dans le jardin du trublion. Sans remettre en cause la jouissance dont est censé bénéficier cet acteur, les juges mettent également dans la balance l'intérêt supérieur du maintien de la connectivité dans certaines communes rurales. Et suspendent l'expulsion des tours mobiles.

Du côté de la fédération française des télécoms, le sujet est pris au sérieux. «On ne prend pas position sur la façon

dont le marché se reconfigure. Chaque opérateur a la liberté de contractualiser ou non (avec ce nouvel entrant), insiste Romain Bonenfant, président de la FFT. Notre priorité, c'est l'absence de pertes de couvertures.» L'organisation a ainsi été à la manœuvre dans deux textes législatifs dont l'un est encore en gestation devant les parlementaires, pour limiter le pouvoir des spéculateurs fonciers.

La loi Reen de 2021 et l'article 17 du projet de loi de simplification économique (passé en première lecture au Parlement) renforcent l'obligation pesant sur le preneur de bail à vocation télécoms lors de la création ou le renouvellement de celui-ci. Sous peine de nullité de contrat, celui-ci doit informer le maire de la commune de sa volonté d'installer un pylône ou un mât de téléphonie mobile mais surtout détenir un document attestant l'engagement d'un opérateur de téléphonie mobile (Bouygues Telecom, Orange, Free ou SFR) à exploiter ce pylône. Des mesures qui répondent d'ailleurs à certains déploiements anarchiques d'antennes observés ces dernières années.

Le patron de Valocime, lui, fulmine contre ce qu'il juge comme une atteinte au droit de propriété et promet qu'il ira jusqu'au Conseil d'État pour dénoncer ce projet de loi. Il reconnaît néanmoins que cette disposition, si elle est votée, fera flaconner le nombre de baux qu'il peut acquérir, mais rappelle qu'elle ne concerne que les futurs contrats. Le sujet des 3000 baux qu'il détient d'ici à la fin de l'année reste entier. Il estime de surcroît que la loi aura des effets collatéraux non négligeables en renforçant le pouvoir de négociation des towerco et des opérateurs mobiles au détriment des propriétaires fonciers. «Pour un bailleur HLM ou une collectivité, l'actif devient forcément moins liquide si vous devez avoir l'accord d'un opérateur de téléphonie pour vendre.»

Ariel Turpin de l'Avicca acquiesce. «La rédaction originelle de l'article 17 pose vraiment question. Ces acteurs pourraient demain forcer la main d'une collectivité sur le niveau de prix du loyer en menaçant de plier bagage et d'emmener les opérateurs dans leur sillage, quitte à priver la collectivité d'une couverture mobile.» Le délégué général en profite d'ailleurs pour rappeler que dans certaines zones, les towerco traditionnelles peuvent déjà faire preuve de brutalité dans les négociations.

Frédéric Zimer note que, sur l'ensemble des appels d'offres auquel il participe, il n'en gagne que 20 %. «Cela montre bien que nos rivaux se sont alignés sur nos propositions en matière de loyers. Même quand nous ne gagnons pas, le bailleur bénéficie de la concurrence que nous apportons, et qu'il faut donc préserver.» Chez les opérateurs comme chez les towerco, on ne l'entend, à l'évidence, pas de cette oreille. ■