

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de télédistribution</b>	<b>2002-12-01</b>		<b>1</b>	

## GÉNÉRALITÉS

La présente directive s'applique à la gestion des antennes, du câblage, de l'équipement nécessaire et des conventions d'accès permettant aux entreprises de télédistribution par SRD ou de télédistribution de radiocommunication de fournir ces services aux locataires.

### Définitions

**Entreprise de télédistribution par SRD** : Entreprise de télédistribution par satellite (ex : Bell ExpressVu, Star Choice).

**Entreprise de télédistribution de radiocommunication** : Entreprise de télédistribution, autre qu'une entreprise de télédistribution par SRD, qui retransmet des services de télédiffusion principalement par ondes radioélectriques (ex : Look).

### Objectifs de la SHQ

Les objectifs de la SHQ, quant à cette directive, sont les suivants :

- obtenir des installations fiables et sécuritaires permettant au plus grand nombre de locataires d'avoir accès aux services même lorsque la position du logement ou du balcon ne permet pas de viser le satellite;
- protéger le bâtiment, principalement l'enveloppe;
- protéger l'esthétique des bâtiments.

### Types d'installations

Il existe trois grandes catégories d'installations disponibles sur le marché soit :

- les antennes collectives de grande capacité enregistrées auprès des services multilogements des fournisseurs;
- les antennes collectives de petite capacité non enregistrées;
- les antennes individuelles.

Le type d'installation le plus approprié dépend principalement du nombre de logements dans l'immeuble, du nombre de locataires intéressés à se procurer des services de télédistribution et des offres des fournisseurs.

Les explications et les règles suivantes permettront à l'organisme de déterminer la solution la plus appropriée pour un immeuble donné.

## ANTENNE COLLECTIVE ENREGISTRÉE AUPRÈS DES SERVICES MULTIOGEMENTS

### Antenne collective enregistrée

Il existe des antennes collectives de grande capacité installées et enregistrées par les services multilogements des fournisseurs (aussi appelés services ILM

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de télédistribution</b>	<b>2002-12-01</b>		<b>2</b>	
<p><b>Convention d'accès</b></p> <p><b>Signataires autorisés</b></p> <p><b>Précautions additionnelles</b></p> <p><b>Frais d'accès annuels</b></p>	<p>pour Immeubles à Logements Multiples ou MDU pour Multiple Dwellings Unit). Ce genre d'antenne peut desservir jusqu'à 200 abonnés. Pour des raisons de rentabilité, les services multilogements sont intéressés principalement par les grands immeubles.</p> <p>Une convention de service appelée convention d'accès doit être signée entre l'organisme et le fournisseur. Cette convention permet au fournisseur d'installer une antenne collective enregistrée, les câbles nécessaires et un panneau de distribution dans la salle électrique. La convention définit aussi les modalités reliées aux <b>frais d'accès annuels</b>.</p> <p>Une convention d'accès peut être signée pour un seul immeuble ou, le cas échéant, pour l'ensemble des immeubles gérés par l'organisme. Dans ce dernier cas, la convention d'accès permet à l'organisme de simplifier son administration et de se trouver en meilleure position pour négocier un contrat obligeant le fournisseur à desservir les petits immeubles moins rentables.</p> <p>La convention d'accès doit respecter les deux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'organisme doit refuser toute clause d'exclusivité ou limitant la concurrence future;</li> <li>• l'organisme doit préciser en annexe à la convention les prescriptions techniques (position de l'antenne et du câble ainsi que la méthode d'installation) décrites à la fin du présent sujet.</li> </ul> <p>Voici certaines précautions additionnelles à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'assurer d'avoir une convention d'accès signée par les deux parties avant de donner accès à l'édifice;</li> <li>• lorsqu'il s'agit de grands immeubles, s'assurer que le fournisseur remette les plans d'installation avant de signer la convention;</li> <li>• procéder à la vérification des travaux pour s'assurer de la conformité de l'installation avec les plans présentés;</li> <li>• demander à chaque fournisseur de compléter un registre qui sera tenu sur les lieux lors de chacune des visites.</li> </ul> <p>La SHQ recommande que l'organisme exige en annexe à la convention des frais d'accès annuels d'environ 5% des revenus réalisés par le fournisseur. Ces frais servent à couvrir les frais de gestion (étude du dossier, inspection des installations, accès aux bâtiments, inconvénients lors de la réfection de la toiture, etc.) engendrés par ces nouvelles installations.</p>			

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de télédistribution</b>	<b>2002-12-01</b>		<b>3</b>	

  

<p><b>Déclarations des revenus</b></p> <p><b>Recommandation</b></p>	<p>Les revenus provenant des droits d'accès aux bâtiments doivent apparaître à l'état des résultats au poste budgétaire 51662 « location des espaces non résidentiels ».</p> <p>La SHQ considère l'antenne collective enregistrée auprès des services multilogements comme la meilleure solution pour les locataires et les organismes.</p> <p>La SHQ privilégie donc l'installation d'antennes collectives enregistrées partout où cela est possible à la condition qu'aucun coût d'installation ne soit financé par l'organisme.</p> <p style="text-align: center;"><b>ANTENNE COLLECTIVE NON ENREGISTRÉE</b></p> <p>Lorsqu'un petit immeuble ne peut être desservi par les services multilogements parce que cette solution n'est pas jugée rentable par le fournisseur, l'organisme peut choisir l'une des deux autres solutions, soit l'antenne collective non enregistrée ou l'antenne individuelle.</p> <p>Il existe des antennes collectives de petite capacité non enregistrées auprès des services multilogements. Ces installations sont proposées par des fournisseurs locaux de décodeurs ou par des compagnies d'installations participant à des programmes élaborés par les grands fournisseurs.</p> <p>Ce type d'antenne permet de desservir jusqu'à 8 abonnés environ.</p>
<p><b>Frais d'installation</b></p>	<p>L'antenne collective non enregistrée est parfois installée gratuitement. Certains fournisseurs locaux réussissent à couvrir les frais d'installation par la vente des décodeurs et par les commissions qu'ils réalisent sur les ventes. Il est aussi parfois possible de faire payer ces équipements par un tiers (par exemple, une association de locataires, une commandite locale). <b>Toutefois, ces frais ne doivent en aucun temps excéder ceux qui seraient encourus par un locataire qui ferait l'acquisition d'une antenne individuelle. Enfin, ces frais ne peuvent être assumés par l'organisme.</b></p>
<p><b>Entente avec le fournisseur</b></p>	<p>Une entente doit être signée entre l'organisme et le fournisseur. Cette entente doit préciser le lieu, les coûts ainsi que les modalités d'installation qui doivent correspondre aux prescriptions techniques décrites dans la présente directive.</p> <p>De plus, l'organisme doit refuser d'inclure dans cette entente toute clause d'exclusivité ou limitant la concurrence future.</p>
<p><b>Frais d'accès annuels</b></p>	<p>Une antenne non enregistrée ne donne pas droit à des frais d'accès annuels pour l'organisme.</p>



# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section <b>Télécommunications</b>	Exp. <b>S</b>	Chap. <b>E</b>	Section <b>5</b>	Sujet <b>1</b>
Sujet <b>Services de télédistribution</b>	Date d'entrée en vigueur <b>2002-12-01</b>		Page <b>5</b>	

## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

**Objectif**

Les présentes prescriptions visent à encadrer la pose des antennes pour la réception des signaux de télévision par satellite et autres équipements associés dans les immeubles d'habitation à loyer modique (HLM). Elles ont pour but d'assurer la sécurité des installations, de limiter les dommages matériels aux bâtiments et d'atténuer l'impact visuel de ces équipements sur les bâtiments.

Le parc d'habitations à loyer modique du Québec est constitué de plusieurs types de bâtiments. Les présentes prescriptions sont donc d'ordre général et devront être utilisées en tenant compte des conditions particulières qui prévalent pour chaque bâtiment.

### **Installation des antennes**

**Généralités**

Les antennes doivent être installées conformément aux instructions écrites des manufacturiers afin de permettre une réception adéquate des signaux. Les travaux requis pour leur installation doivent être exécutés par des personnes compétentes et ayant des connaissances en construction afin de ne pas occasionner de bris à l'enveloppe ou aux autres composantes du bâtiment.

### Emplacements recommandés

L'emplacement choisi pour installer les antennes doit d'abord respecter la réglementation en vigueur (Code de l'électricité du Québec, règlements municipaux, etc.).

Les tableaux suivants indiquent aux organismes les emplacements à privilégier pour l'installation des différents types d'antenne. Les emplacements y sont présentés par ordre de préséance, l'installation sur un toit en pente étant une solution acceptable mais de dernier recours :

	<b>Antenne collective</b>	<b>Commentaires</b>
1	Installation sur la tour existante de l'antenne communautaire	Solution recommandée car elle réduit les dommages aux bâtiments
2	Installation murale (idéalement sur un mur latéral, un cabanon d'ascenseur ou le toit)	
3	Installation sur poteau à côté du bâtiment	
4	Installation sur un toit plat	
5	Installation sur un toit en pente	

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section <b>Télécommunications</b>	Exp. <b>S</b>	Chap. <b>E</b>	Section <b>5</b>	Sujet <b>1</b>
Sujet <b>Services de télédistribution</b>	Date d'entrée en vigueur <b>2002-12-01</b>		Page <b>6</b>	

	Antenne individuelle	Commentaires
1	Installation sur la tour existante de l'antenne communautaire	Solution recommandée car elle réduit les dommages aux bâtiments
2	Installation murale (idéalement, les antennes sont regroupées sur un mur latéral du bâtiment)	
3	Installation sur le balcon (sur le garde-corps ou sur une base temporaire)	
4	Installation sur un poteau à côté du bâtiment	
5	Installation sur un toit plat	Voir note ci-après
6	Installation sur un toit en pente	Voir note ci-après

Note – installation sur un toit

De façon générale, il est recommandé d'éviter l'installation d'un trop grand nombre d'antennes sur les toits en raison des risques de bris de l'étanchéité, des problèmes occasionnés par les équipements lors du déneigement et des difficultés d'accès pour les installateurs sur les toits dont l'accès est cadenassé.

### Instructions additionnelles sur les différents types d'installation

Tour existante de l'antenne communautaire

1. Installation sur la tour existante de l'antenne communautaire

Une antenne communautaire permettant de recevoir les postes de télévision locaux est parfois déjà existante à proximité de l'immeuble. Il est alors possible de fixer l'antenne parabolique à cette tour.

Installation murale

2. Installation murale

Type de mur	Instructions
Parement de briques	Prévoir des ancrages dans le joint de mortier pour éviter d'endommager le parement de briques.
Bardage de bois (déclin)	Prévoir des cales pour obtenir une surface plane. Les cales doivent être bien découpées et faites d'un matériau qui ne pourrit et ne rouille pas. Le déclin est habituellement fixé sur des fourrures de bois. L'installateur devra utiliser un détecteur de montants pour localiser les fourrures et fixer solidement l'antenne.
Déclin de vinyle	Il n'est pas recommandé d'installer les antennes sur le déclin de vinyle en raison de sa fragilité, à moins d'avoir un support spécialement conçu à cet effet.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section <b>Télécommunications</b>	Exp. <b>S</b>	Chap. <b>E</b>	Section <b>5</b>	Sujet <b>1</b>
Sujet <b>Services de télédistribution</b>	Date d'entrée en vigueur <b>2002-12-01</b>		Page <b>7</b>	

Type de mur	Instructions
Revêtement métallique	Il n'est pas recommandé d'installer les antennes sur les revêtements métalliques en raison des risques de corrosion occasionnés par les trous et par l'interaction de métaux différents, à moins d'avoir un support spécialement conçu à cet effet.
Revêtement de crépi ou d'acrylique	Le crépi est habituellement fixé sur des fourrures de bois. L'installateur devra utiliser un détecteur de montants pour localiser les fourrures et fixer solidement l'antenne.

Tous les matériaux utilisés tels que les vis, les boulons et les ancrages seront de préférence en acier inoxydable afin d'éviter toute trace de rouille. On évitera le plus possible de percer des trous dans les parements afin d'éviter les infiltrations d'eau et d'éventuels problèmes de pourriture aux composantes des murs. Dans la mesure du possible, on utilisera le système de fixation existant du parement pour maintenir en place le câble de l'antenne.

## Installation sur un balcon

### 3. Installation sur un balcon

Il est interdit de percer des trous dans les garde-corps en raison des bris occasionnés et des risques pour la sécurité dus à l'affaiblissement des composantes. Il est interdit aussi de percer des trous dans les planchers de fibre de verre en raison des risques de pourriture du bois sous-jacent.

Les installations sur les garde-corps doivent être faites avec des assemblages serrés sans percement et qui peuvent être enlevés facilement sans occasionner de bris.

Les antennes peuvent aussi être fixées sur des supports autonomes lestés avec un poids, telle une base préfabriquée en béton.

## Installation sur un poteau à côté du bâtiment

### 4. Installation sur un poteau à côté du bâtiment

L'antenne parabolique peut également être fixée à un petit poteau de bois (100 mm x 100 mm **ou** 150 mm x 150 mm d'épaisseur), enfoncé solidement dans le sol à proximité de l'immeuble.

## Installation sur un toit plat

### 5. Installation sur un toit plat

Deux types d'installations sont recommandés sur les toits plats, soit les bases d'antennes lestées installées sur la membrane du toit existante et les bases d'antennes installées sur un bâti recouvert d'une membrane d'étanchéité.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de télédistribution</b>	<b>2002-12-01</b>		<b>8</b>	

Les bases lestées sont constituées d'une plaque d'acier galvanisé sur laquelle un poids, généralement constitué de blocs de béton ou de sacs de sable, est déposé pour empêcher le déplacement de l'antenne sous l'action du vent. Entre la membrane du toit et la plaque d'acier, il doit y avoir un élément protecteur souple tel un coussin élastomère ou un morceau d'isolant. Sur les toitures en asphalte et gravier, ce dernier doit être enlevé avant de mettre en place le coussin protecteur et la base lestée.

Les bases d'antenne sur bâti recouvert d'une membrane d'étanchéité sont généralement utilisées pour des antennes plus imposantes. Le bâti, de bois ou d'acier, est alors recouvert d'une membrane d'étanchéité soudée ou collée à la membrane de toiture existante.

**Installation sur un  
toit en pente**

## 6. Installation sur un toit en pente

Certaines bases lestées, telles que décrites précédemment, sont adaptées pour être installées sur le faîte des toits en pente et sont acceptables. Toutefois, l'installation sur un toit en pente est une solution de dernier recours.

Lorsqu'une antenne doit absolument être installée sur le versant d'un toit en pente, il faut calfater tous les trous de la partie inférieure du pied de l'antenne au moyen d'un produit d'étanchéité à base de silicone ou de polyuréthane. Le produit d'étanchéité doit être appliqué avant de boulonner à fond le pied de l'antenne.

**Mises à la terre**

## **Installation des mises à la terre**

Les câbles coaxiaux et l'antenne doivent être mis à la terre afin d'éviter tout dommage causé par la foudre et les décharges électriques.

La mise à la terre est généralement constituée d'une tige en fer cuivrée enfoncée dans le sol.

**Bloc de mise à la  
terre**

Afin de mettre à la terre les câbles coaxiaux, le bloc de mise à la terre doit être connecté à mise à la terre, conformément à la réglementation en vigueur (Code de l'électricité du Québec, règlements municipaux, etc.).

**Mise à la terre de  
l'antenne**

Un fil doit être installé entre le pied de l'antenne et la mise à la terre.

## **Installation du câblage**

### Câblage existant dans les immeubles

Dans tous les cas, et principalement dans les grands immeubles, le câblage

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

<b>Section</b> <b>Télécommunications</b>	<b>Exp.</b> <b>S</b>	<b>Chap.</b> <b>E</b>	<b>Section</b> <b>5</b>	<b>Sujet</b> <b>1</b>
<b>Sujet</b> <b>Services de télédistribution</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b> <b>2002-12-01</b>		<b>Page</b> <b>9</b>	

existant devra être utilisé s'il a les caractéristiques requises. Dans plusieurs bâtiments récents, il existe dans la salle électrique ou dans un autre local un panneau de jonction dans lequel tous les câbles coaxiaux desservant les logements sont dirigés. Ces câbles appartiennent souvent au câblodistributeur local. Ce dernier doit cependant, en vertu des règlements du CRTC, les rendre disponibles à la concurrence, moyennant un coût raisonnable.

### Câblage intérieur versus câblage extérieur

Lorsque des conduits existent dans les murs, ce qui est souvent le cas des bâtiments récents, il est recommandé d'utiliser ces conduits pour tirer au besoin de nouveaux câbles, notamment entre le logement et la salle de télédistribution.

Lorsqu'il n'y a pas de conduits, ni de plafonds suspendus, il s'avère alors plus difficile de poser des nouveaux câbles dans un bâtiment existant. Dans cette situation, il pourrait être inévitable d'accepter des câbles extérieurs courant le long de la brique ou idéalement sous le débord de toit. Pour traverser les bâtiments, ces câbles pourraient passer par le comble, le sous-sol ou le vide sanitaire.

Dans le cas d'antennes collectives dans de grands immeubles, il est recommandé de protéger le câble maître extérieur (câble situé entre l'antenne et le panneau de distribution) avec une moulure métallique ou avec un conduit de couleur assortie au parement pour éviter le vandalisme et dissimuler le câble.

### Percement et étanchéité

Il est interdit de percer le cadre des fenêtres pour faire entrer un câble dans le bâtiment. Il est préférable de le faire passer entre le cadre de la fenêtre et le mur du bâtiment, dans l'espace où se trouve le scellant. **Il est recommandé de consulter l'organisme avant d'effectuer ce type de percement compte tenu des bris que cela pourrait occasionner à l'immeuble.**

Dans tous les cas où le câble doit entrer dans le bâtiment, il faut prévoir des boucles d'égouttement afin de permettre à l'eau de s'égoutter et ainsi éviter qu'elle ne pénètre dans le mur. Pour faire une boucle, il suffit de descendre le câble à environ 100 mm plus bas que le trou et de remonter le câble en boucle pour rejoindre le trou.

Tous les trous doivent être scellés avec un produit d'étanchéité à base de silicone ou de polyuréthane compatible avec les produits et les matériaux en présence sur le bâtiment.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de téléphonie</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>1</b>	

## GÉNÉRALITÉS

Généralités

Le présent sujet s'applique à la gestion des antennes, du câblage, les boîtes d'interconnexion, de l'équipement nécessaire et des conventions d'accès signées avec des entreprises désirant offrir des services de téléphonie aux locataires des immeubles.

Contexte

Historiquement, les services de téléphonie étaient fournis par les entreprises titulaires (Bell, Québécois, Télébec, etc...) en régime de monopole régi par le CRTC. Depuis la déréglementation du domaine des télécommunications, plusieurs entreprises de téléphonie peuvent maintenant offrir leurs services. L'intensification de la concurrence dans le domaine de la téléphonie au cours des dernières années a amené le CRTC à édicter certaines règles afin d'offrir un cadre de gestion de la concurrence locale. Ces règles doivent être suivies par les gestionnaires de bâtiment.

## DÉFINITIONS

Définitions

**Entreprise titulaire** : Entreprise qui avait la licence de monopole dans la région avant la déréglementation (ex. : Bell, Télébec, Québécois, etc.).

**Entreprise concurrente** : Entreprise qui est apparue à la suite de déréglementation.

**Câblage intérieur** : Câblage utilisé par une entreprise pour la distribution des services de programmation et qui court du point de démarcation (porte du logement) jusqu'à un ou plusieurs dispositifs terminaux situés à l'intérieur du logement de l'abonné. Ce câblage est habituellement sous la responsabilité du locataire du logement.

**Câblage d'immeuble** : Câbles et autres installations situés dans l'immeuble à logements multiples. Ce câblage appartient à l'entreprise titulaire offrant des services de télécommunications.

**Point de démarcation** : Emplacement physique (point) où le câble et les installations de part et d'autre du point sont sous la responsabilité et le contrôle de parties différentes.

Dans le cas du câblage utilisé par une entreprise de distribution pour distribuer des services de programmation à un abonné :

- ▶ soit un point situé à 30 centimètres du mur extérieur des locaux de l'abonné (résidence de type familial);

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de téléphonie</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>2</b>	

- ▶ soit le point situé à l'intérieur de l'immeuble d'où le service est acheminé de nouveau pour l'usage et l'avantage exclusifs de l'abonné;
- ▶ soit le point convenu en vertu d'une entente entre le titulaire et le client.

**Point de démarcation de l'abonné :** Point de rencontre du câblage intérieur et du câblage d'immeuble dans l'immeuble à logements multiples ou à 30 centimètres du mur extérieur de la résidence de type familial.

**Point de démarcation des fournisseurs de services :** Point de rencontre des installations du fournisseur de services de télécommunication et du câblage d'immeuble.

## **DÉLAI DE RÉPONSE**

Délai de réponse

Le CRTC spécifie qu'une réponse à une demande d'accès de la part d'une entreprise concurrente devrait être donnée, par le propriétaire, dans les 90 jours suivant cette demande.

## **ENTENTE D'EXCLUSIVITÉ**

Ententes d'exclusivité

Le CRTC exige que l'accès à tout immeuble soit accordé à toutes les entreprises de téléphonie concurrentes qui le demandent. Le CRTC déclare illégale toute entente d'exclusivité entre un propriétaire et une entreprise de téléphonie. Malgré l'obligation de donner accès aux immeubles à toutes les entreprises concurrentes, certains motifs peuvent être invoqués pour justifier un refus d'accepter cet accès dans un immeuble donné. Le motif le plus souvent invoqué par les associations de propriétaires est le manque d'espace dans la salle de téléphonie.

## **CÂBLAGE D'IMMEUBLE**

Utilisation du câblage d'immeuble

Le CRTC, dans son règlement, stipule que le câblage d'immeuble doit être mis à la disposition de toutes les entreprises concurrentes dans le but de permettre à celles-ci de rejoindre tous les locataires.

## **Propriété du câblage**

Propriété du câblage

Actuellement, le point de démarcation au Québec dans le territoire de Bell est la porte des logements, c'est-à-dire que le câblage d'immeuble appartient à Bell et le câblage dans l'appartement est sous la responsabilité de l'abonné.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de téléphonie</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>3</b>	

Lorsqu'une entreprise concurrente demande à la SHQ ou à un de ses mandataires de desservir un de ses immeubles, il suffit simplement de lui permettre d'entrer son câble maître jusqu'à la salle de téléphonie et d'exiger qu'elle loue le câblage d'immeuble existant, propriété de l'entreprise titulaire. Bell loue chaque paire de cuivre dans un immeuble à ses concurrents pour 1\$/mois.

## CONVENTION D'ACCÈS

**Convention d'accès**

Lorsqu'une nouvelle entreprise de téléphonie désire desservir un bâtiment visé par cette directive, la SHQ exige qu'elle signe avec le mandataire de la SHQ une convention d'accès. Cette convention permet au fournisseur d'installer ses câbles ainsi que son panneau de distribution dans la salle de téléphonie et définit aussi les frais d'accès annuels aux bâtiments.

**Convention-type d'accès**

Une convention-type d'accès aux immeubles a été préparée par la SHQ. Cette convention-type peut être obtenue à l'aide du formulaire «réquisition de documents». Pour toute question relative à celle-ci, veuillez vous adresser à votre conseiller en gestion. **Il est demandé aux mandataires d'utiliser uniquement cette convention-type.** La SHQ est en mesure d'offrir à tout **OMH** le support technique et légal qui pourrait être nécessaire.

**Signataires autorisés**

Cette convention d'accès constitue une entente de services **et peut donc être signée par les mandataires de la SHQ.**

**Frais d'accès annuels**

Étant donné les frais d'analyse des dossiers de nouvelles installations et les frais de gestion ultérieurs, il est suggéré d'exiger un frais d'accès annuel aux fournisseurs pour l'espace occupé par les câbles et le panneau dans la salle de distribution. Le CRTC reconnaît déjà aux propriétaires le droit d'exiger des frais raisonnables pour la location du câblage d'immeuble mais se prononcera ultérieurement sur les frais raisonnables pour la location des autres espaces.

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt ou toute apparence de conflit d'intérêt, la SHQ ne recommande pas aux gestionnaires d'immeuble d'accepter des redevances en pourcentage du nombre d'abonnés. La SHQ recommande plutôt d'exiger un tarif fixe de location d'espace. Ce tarif peut toutefois être établi en fonction du nombre de logements couverts.

Les mandataires sont invités à s'informer auprès de leur conseiller en gestion afin de connaître les taux de frais d'accès habituels pour les entreprises de téléphonie. Étant donné que la téléphonie est un service essentiel et qui n'exige habituellement pas d'antenne sur le toit, il est suggéré de demander des frais d'accès moins élevés que pour la télédistribution. Pour l'année 2001, des frais de 1,00 \$ par logement mis à la disponibilité, peu importe le nombre d'abonnés, sont jugés raisonnables pour les services de téléphonie.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Services de téléphonie</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>4</b>	

**Prescriptions techniques**

## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Certaines prescriptions techniques s'appliquent pour la pose de câbles dans un immeuble. Le mandataire doit ajouter dans la convention d'accès toutes les exigences particulières qu'il souhaite exiger du fournisseur.

## PRÉCAUTIONS ADDITIONNELLES

- ▶ Il faut s'assurer d'avoir une convention d'accès signée par les deux parties avant de donner l'accès à l'édifice;
- ▶ Ne donner aucune exclusivité;
- ▶ Prévoir dans la convention d'accès, les prescriptions techniques d'installation;
- ▶ S'assurer que le fournisseur remette des plans d'installation avant de signer la convention;
- ▶ Procéder à la vérification des travaux (photos) pour s'assurer de la conformité de l'installation avec les plans présentés;
- ▶ Demander à chaque fournisseur de compléter un registre tenu sur les lieux lors de chacune des visites.

**Déclaration des revenus**

## REVENUS ET ÉTAT DES RÉSULTATS

Les revenus des droits d'accès aux bâtiments doivent apparaître à l'état des résultats au poste budgétaire 51662 « Location des espaces non résidentiels ».

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>1</b>	

## Introduction

### INTRODUCTION

Le présent sujet s'applique à la gestion des contrats de droit d'usage de toiture pour l'installation d'antennes commerciales (téléphonie cellulaire ou autres), les compensations monétaires associées et les points techniques à surveiller lors de l'installation de ces équipements dans les immeubles.

## Contexte

### CONTEXTE

Depuis 1998, il y a eu une forte augmentation des communications sans fil (cellulaire, télé-avertisseur, Internet).

Afin d'offrir ces nouveaux services et subvenir à la demande toujours grandissante, les fournisseurs doivent déployer de nouvelles antennes.

Les antennes de télécommunications ont habituellement une des fonctions suivantes :

- ▶ Installation desservant une cellule du réseau de téléphonie cellulaire;
- ▶ Installation de type relais servant à relayer des télécommunications entre deux points.
- ▶ Autres antennes (services Internet, radio, télévision, télédistribution par SRD, etc.).

Souvent, les fournisseurs installent leurs antennes sur des tours en membrures ou sur des tours de type mono-pôles.

En milieu urbain, la construction de tours est dispendieuse en raison de la rareté des terrains. De plus, la réglementation municipale restreint la construction de ces tours à certains endroits pour des raisons esthétiques.

C'est pourquoi, plusieurs entreprises désirent installer leur équipement sur la toiture des immeubles existants. Pour ce faire, les entreprises négocient des droits d'usage de toiture.

## Absence d'obligation

### ABSENCE D'OBLIGATION

Les droits d'usage traités dans la présente directive concernent l'installation d'antennes servant au public en général et qui ne sont donc pas destinées à combler les besoins particuliers de nos locataires.

Ainsi, aucune loi ni règlement n'oblige la SHQ ou ses mandataires à céder des droits d'usage pour ce genre d'activités commerciales n'ayant pas de lien spécifique avec nos locataires. Toutefois, la SHQ accepte généralement de céder

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>2</b>	

des droits d'usage pour les raisons suivantes :

- ▶ Améliore les télécommunications pour la société en général;
- ▶ Évite la construction de tours souvent inesthétiques et contestées par la population;
- ▶ Apporte des revenus additionnels.

## **DROIT D'USAGE ET LOCATION**

En vertu du code civil, le genre de contrat à signer constitue un contrat de droit d'usage, un droit réel attaché à l'immeuble (art. 1172 C.c.Q.).

Juridiquement, il ne s'agit pas d'un contrat de location (droit personnel) pour lequel le code civil prévoit que le propriétaire doit effectuer les réparations nécessaires au bien loué (art. 1864 C.c.Q.).

## **POINTS À CONSIDÉRER**

L'usage des toitures d'immeubles pour l'installation d'antenne de télécommunication peut comporter certains désavantages auxquels il est important de porter une attention particulière :

- ▶ Augmentation des risques d'infiltration d'eau due à un percement de la membrane de toit ou de mur;
- ▶ Circulation accrue dans le bâtiment et sur la toiture pour l'entretien fréquent des équipements. Des clauses prévoyant une restriction de la circulation à des heures normales (de jour) devront être prévues;
- ▶ Déplacements fréquents des mandataires pour donner l'accès au toit;
- ▶ Accroissement des difficultés pour le changement de membrane des toitures une fois les antennes, le chemin de câble et le cabanon d'équipement installés;
- ▶ Risques de chute de glace lors de pluie verglaçante pour les structures hautes et non chauffées;
- ▶ Risques de se retrouver avec des équipements beaucoup plus volumineux que prévu si l'on signe des contrats avec des plans incomplets;
- ▶ Consommation d'électricité énorme si on ne prévoit pas de compteur séparé;
- ▶ Cabanon d'équipement plus gros que prévu;
- ▶ Cabanon d'équipement bruyant (ventilation par exemple);
- ▶ Visites fréquentes la nuit pour réparer et ajuster les équipements.

**Contrat de droit d'usage**

**Inconvénients reliés à l'installation**

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>3</b>	

## EXCLUSIVITÉ

**Contrat d'exclusivité interdit**

La signature de contrats d'exclusivité est interdite. Afin de maximiser la rentabilité des toitures, il est recommandé de donner des droits d'usage à plusieurs fournisseurs tant que l'espace physique le permet.

La SHQ est en accord avec un principe utilisé dans certains états américains où les propriétaires publics exigent du premier usager de la toiture l'installation d'un équipement plus grand ou plus robuste afin de permettre l'installation d'autres fournisseurs par la suite, moyennant une certaine compensation.

## CONTRATS DE DROIT D'USAGE DE TOITURES

**Durée**

Ces contrats ont préférablement une durée de cinq ans. Dans la négociation, il faut parfois accepter une ou deux options de renouvellement. Les contrats sont notariés et enregistrés au bureau de publicité des droits.

**Valeur**

La valeur que l'usager de la toiture est prêt à payer dépend des facteurs suivants :

- ▶ Revenus anticipés par l'usager : Ces revenus varient en fonction de la superficie couverte par l'antenne, de la population, du taux d'utilisation au sein de cette population et de la part de marché;
- ▶ Valeurs des solutions de rechange disponibles : l'usager doit évaluer s'il y a d'autres toits de disponibles à proximité et quel en serait le prix de location, la présence d'un terrain à proximité permettant la construction d'une tour (si la réglementation municipale le permet).

**Grille tarifaire**

La SHQ a préparé une grille tarifaire en tenant compte de la région et de la hauteur du bâtiment. Les mandataires sont invités à communiquer avec leur conseiller en gestion pour consulter cette grille.

## CONSIDÉRATION ANNUELLE EN ARGENT ET ÉCHANGE DE SERVICES

Plusieurs fournisseurs ont proposé des contrats de troc ou d'échange de services à nos mandataires. Il y a des contrats proposant une rémunération en minutes et il existe des contrats qui prévoient mensuellement un loyer en argent versé sous forme de crédit dans un compte de télécommunications cellulaires.

**Interdiction**

La SHQ interdit les ententes de troc, car celles-ci vont à l'encontre des principes d'une gestion comptable transparente. Ces ententes empêchent la vérification comptable sur un bilan financier des revenus issus des droits d'usage et dissimulent les coûts des services obtenus en échange.

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

<b>Section</b>	<b>Exp.</b>	<b>Chap.</b>	<b>Section</b>	<b>Sujet</b>
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Sujet</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>		<b>Page</b>	
<b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>4</b>	

**Déclaration des revenus**

De plus, les contrats signés en minutes sont désavantageux pour le mandataire car avec la concurrence, il y a un abaissement continu des tarifs de temps d'antenne, ce qui signifie que la valeur réelle des loyers perçus en minutes perd constamment de la valeur aussi, ce genre de contrat rend difficile la comparaison des loyers d'un bâtiment à un autre, ainsi que d'un fournisseur à un autre.

Les revenus des contrats de droit d'usage doivent apparaître à l'état des résultats au poste budgétaire 51662 « Location des espaces non résidentiels » afin d'assurer le respect de l'intégrité du système comptable et des principes de subvention du déficit d'exploitation.

Les avantages offerts par les usagers de la toiture doivent se limiter au paiement de la considération annuelle.

## CONTRAT-TYPE DE DROIT D'USAGE

Une lettre d'option et un contrat-type de droit d'usage de toitures ont été préparés par la SHQ. La lettre et le contrat-type peuvent être obtenues à l'aide du formulaire « réquisition de documents ». Pour toute question relative à ces documents, veuillez vous adresser à votre conseiller en gestion. Il est demandé aux mandataires d'utiliser uniquement ce contrat-type. La SHQ est en mesure d'offrir à tout OMH le support technique et légal qui pourrait être nécessaire.

**Signataires**

En vertu de la Loi de la SHQ, les mandataires ne peuvent pas faire d'aliénation sans approbation du propriétaire. Les contrats de droit d'usage doivent donc être absolument signés par le propriétaire de l'immeuble (Immobilière SHQ, COOP, OBNL, OMH) et par toute autre partie ayant un intérêt dans la propriété de cet immeuble (garantie hypothécaire, etc.).

Les instructions jointes au contrat-type précise les aspects légaux et les signatures requises pour la lettre d'option et le contrat de droit d'usage.

**Négociation**

En général, les négociations sur le prix, la durée et les aspects techniques sont faites par le mandataire. Par la suite, le mandataire prépare la lettre d'option, fait signer le fournisseur et la transmet à la SHQ. Plus tard, l'acte notarié doit aussi être transmis à la SHQ pour signature.

## DÉCLARATION ANNUELLE

Pour faciliter les comparaisons et l'obtention de loyers plus juste, la SHQ demande aux mandataires de transmettre annuellement au conseiller en gestion un court tableau résumant les sites avec droit d'usage. Le tableau devra contenir l'adresse du bâtiment, le numéro d'ensemble immobilier (EI), le nombre

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

<b>Section</b> <b>Télécommunications</b>	<b>Exp.</b> <b>S</b>	<b>Chap.</b> <b>E</b>	<b>Section</b> <b>5</b>	<b>Sujet</b> <b>3</b>
<b>Sujet</b> <b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b> <b>2001-02-15</b>		<b>Page</b> <b>5</b>	

d'étage, le type d'installation (cabanon extérieur, intérieur), la considération annuelle et la date de fin du contrat incluant les options.

## **PRÉCAUTIONS ADDITIONNELLES**

- ▶ Il faut s'assurer d'avoir un contrat signé par les deux parties avant de donner l'accès à l'édifice;
- ▶ Ne donner aucune exclusivité;
- ▶ Prévoir dans le contrat les prescriptions techniques d'installation;
- ▶ Procéder à la vérification des travaux (photos), pour s'assurer de la conformité de l'installation avec les plans présentés;
- ▶ Demander à chaque fournisseur de compléter un registre tenu sur les lieux lors de chacune des visites.

## **Installation d'équipement de télécommunication sur la toiture d'un immeuble : Éléments essentiels**

**Éléments essentiels à l'installation**

De façon générale, les éléments suivants doivent être pris en considération :

- ▶ Des plans détaillés des équipements doivent être soumis et analysés par la SHQ. Ces documents doivent être conçus par des professionnels (architectes et ingénieurs) et doivent être signés et scellés;
- ▶ Des dispositions quant à la responsabilité de la firme, en cas de dommages au bâtiment, doivent faire partie du contrat;
- ▶ Si des installations existent déjà au préalable, il est du ressort de la nouvelle firme de s'assurer que ses nouvelles installations ne créeront pas de préjudice à l'ancien locataire (interférences ou autres);
- ▶ L'usager du toit doit prévoir l'apparition éventuelle d'autres usagers sur le toit. Il doit prévoir la localisation de ses équipements pour faciliter l'ajout d'antennes additionnelles. Dans des espaces restreints, il serait prudent d'exiger un équipement plus gros pour faciliter l'installation de futures antennes. À ce moment, une compensation au contrat doit être prévue et cette compensation sera versée à l'usager propriétaire de la tour lors de l'installation des futurs fournisseurs.
- ▶ Les équipements d'électricité et de mécanique ne doivent pas être une source de bruit dérangeant les locataires de l'immeuble ou les voisins.

## **ARCHITECTURE**

- ▶ Les antennes lourdes ou les cabanons de service ne doivent JAMAIS être déposés directement sur la membrane de toiture, même en ajoutant un

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Sujet <b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	Date d'entrée en vigueur <b>2001-02-15</b>		Page <b>6</b>	
<p>coussin d'isolant rigide ou des pièces de bois traité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les bases soutenant les antennes ou les cabanons de service doivent être appuyées sur le pontage et la structure de toit et revêtues d'une membrane tout comme n'importe quelle autre base présente sur une toiture (cols-de-cygnes, ventilateurs, sorties de mécanique, écoutille, etc.).</li> <li>▶ Les bases soutenant des conduites électriques pour desservir les installations (alimentation, câblage de distribution, etc.) doivent être installées si possible de la même manière que les bases soutenant les antennes lourdes. La longueur de ces conduites sur la toiture devrait être réduite au minimum pour limiter les problèmes lors de la réfection future de la membrane de toiture.</li> <li>▶ De la sortie de l'accès au toit (appentis ou écoutille), la firme doit aménager un trottoir jusqu'à son cabanon d'équipement pour en faire l'entretien sans endommager la toiture. Ce trottoir peut être une sur épaisseur additionnelle de membrane, des dalles de patio ou un caillebotis.</li> <li>▶ Idéalement, les antennes fixées à l'appentis devraient être favorisées au détriment des antennes sur socle car elles causent moins de problèmes lors de travaux de réfection de toiture. Si l'espace disponible nécessaire à la firme existe à l'intérieur de l'édifice, il est préférable pour l'organisme d'accommoder la firme, moyennant loyer, que d'accepter un cabanon de service déposé sur la toiture.</li> <li>▶ Tout équipement cadenassé doit être muni d'une identification avec un numéro de téléphone à composer en cas d'urgence (incendie, infiltration d'eau, etc.).</li> </ul> <p><b>ÉLECTRICITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les équipements de télécommunication, de ventilation, de climatisation, de chauffage, d'éclairage et autres équipements doivent être desservis par un compteur électrique indépendant.</li> <li>▶ Ces équipements ne doivent pas dépendre de la source d'urgence du bâtiment, sauf lorsqu'il y a une entente approuvée.</li> <li>▶ Chemin de câble : tout câblage doit être fait dans des canalisations dissimulées ou, si cela est impossible, posé en surface en respectant l'esthétique architecturale du bâtiment.</li> <li>▶ Les frais de modification de l'entrée électrique sont à la charge de l'utilisateur de la toiture.</li> <li>▶ Les équipements doivent être desservis par un système d'alarme incendie indépendant ou modifiés aux frais de l'utilisateur de la toiture.</li> </ul>				

# GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
<b>Télécommunications</b>	<b>S</b>	<b>E</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
<b>Droit d'usage des toitures pour installation d'antennes commerciales</b>	<b>2001-02-15</b>		<b>7</b>	

## **STRUCTURE**

- ▶ Lorsqu'il n'y a pas d'autre alternative à l'installation d'un cabanon d'équipement sur le toit, un plan d'ingénieur en structure doit confirmer la résistance du toit à supporter cette charge et la charge d'accumulation de neige autour du cabanon qui en découle.
- ▶ Les tours sur toiture doivent être conçues selon les plans d'un ingénieur et sous la supervision de celui-ci, conformément à la norme «S37-94 Antennas, Towers, and Antenna-Supporting Structures <Structures (Design)>».