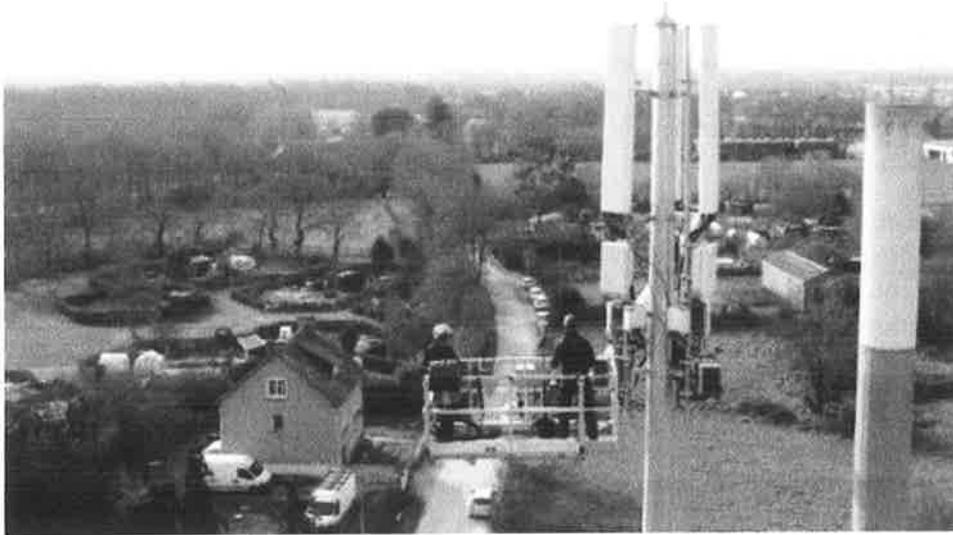


## Le « trublion » des antennes de téléphonie



**L'arrivée en 2017 d'un acteur alternatif, Valocôme, a mis sens dessus dessous le secteur de la gestion des tours d'antennes pour la téléphonie mobile. Au détriment des utilisateurs**

**J**e vais peut-être en faire un slogan publicitaire pour la saison touristique de cet été : « Pour déconnecter, venez à Montclus ». » S'il garde son sens de l'humour, Benoît Trichot, le maire de cette commune du Gard classée parmi les plus beaux villages de France, n'a plus vraiment envie de rire. Depuis environ trois mois, sa cité est coupée du réseau de téléphonie mobile : le pylône métallique sur lequel étaient installées les antennes des opérateurs télécoms a été démonté pendant les vacances de Noël.

SFR a installé, en urgence, un mât temporaire sur une autre parcelle appartenant à la commune. Mais sa situation n'est pas optimale et la qualité du réseau s'en ressent. M. Trichot et son équipe se démènent pour aider l'opérateur à trouver un site plus adapté, mais, en attendant, pour utiliser leur mobile dans de bonnes conditions, les 180 habitants du village doivent faire plusieurs kilomètres pour capter l'antenne la plus proche.

« C'est comme si nous avions fait un bond de dix ans en arrière, lorsque nous étions en zone blanche », peste M. Trichot, pas vraiment consolé de savoir que des dizaines d'autres villages vivent la même mésaventure.

Pour comprendre, il faut se plonger dans le fonctionnement des réseaux de téléphonie mobile. A l'origine, les antennes sur lesquelles se connectent les portables étaient installées sur les points hauts (pylônes, toits-terrasses, châteaux d'eau...) par les opérateurs eux-mêmes. Mais, au milieu des années 2010, afin de récupérer du cash, trois d'entre eux, Bouygues Telecom, SFR et Free (ce dernier appartient à Xavier Niel, actionnaire à titre individuel du Groupe Le Monde), se mettent à revendre leurs points hauts à des entreprises spécialisées, baptisées « towerco » (« tower companies » ou compagnies de tours), selon un modèle importé des Etats-Unis. Les opérateurs deviennent ainsi locataires des towerco, ces dernières se chargeant de louer les emplacements et de les équiper.

### Deal séduisant

Très rentable, le système a prospéré : presque plus aucun des 60 000 points hauts de téléphonie mobile érigés en France n'échappe aux towerco, l'espagnol Cellnex se taillant la part du lion, avec près de 60 % du marché hexagonal, devant les français TDF et Totem (filiale d'Orange), ainsi que les américains ATC et Phoenix Tower.

C'est cette organisation qu'un acteur alternatif, Valocôme, créé en 2017 par Frédéric Zimer, un ancien dirigeant d'une towerco revendue en 2016 à ATC, s'est mis en tête de bousculer. Son idée : mettre la main sur les parcelles où sont érigés les pylônes. Pour cela, il propose au propriétaire du terrain, commune, copropriété ou particulier, de reprendre le bail signé avec la towerco en échange d'un meilleur loyer.

A la fin de celui-ci, le deal proposé par Valocôme est simple : soit la towerco lui revend son pylône au prix du métal, donc très au-dessous de sa valeur économique, soit elle démonte son infrastructure et quitte les lieux. Au risque de provoquer des coupures de réseau. C'est ce qui s'est passé à Montclus, à Conzieu et à Bénonces, deux communes de l'Ain, à Heiligenberg (Bas-Rhin)...

Sur le papier, le deal de Valocôme est séduisant. Pour les propriétaires de parcelles, c'est la promesse de percevoir le double ou le triple du loyer payé par l'ancienne towerco. Beaucoup ont succombé. Au total, l'entreprise dispose aujourd'hui d'environ 2 700 baux. A l'opérateur télécoms, elle promet de réduire le prix de l'installation de l'antenne sur le pylône. Mais que cache vraiment ce modèle ?

« Valocôme s'est présenté à nous comme le trublion des towerco, et cela nous semblait intéressant. Mais, quand on lui a demandé plus d'explications sur son fonctionnement et ses contrats, nous n'avons pas obtenu les réponses. Ce manque de transparence nous a interdit de contracter avec lui », indique Christophe Hugon, conseiller municipal de la mairie de Marseille chargé du numérique.

Criant à la piraterie, les towerco voient dans la stratégie du coucou de Valocôme une aberration économique. « Démontez un site pour le réinstaller à proximité n'apporte aucune amélioration de la couverture mobile pour les utilisateurs. Cela génère des investissements improductifs, qui auraient pu être utilisés pour de nouveaux sites mobiles », souligne Arnaud Lucaussy, secrétaire général de TDF et président de l'Ofitem, l'Association française des opérateurs d'infrastructures de téléphonie mobile.

« C'est beaucoup d'argent gaspillé », confirme Guy Janet, le maire de Conzieu, sans cacher une forte impression « d'avoir été entourloupé ». La signature, en 2019, du contrat de location de la parcelle devait rapporter 1 500 euros par an à la commune. Elle ne lui cause que des ennuis. Aucune antenne n'a été installée sur le site loué par Valocôme.

## Une loi en préparation

Pis, le groupe électrogène du pylône temporaire installé après l'expulsion de Cellnex en juin 2024 est en panne depuis plusieurs semaines, vandalisé lors d'un vol de carburant. « Tout le monde se renvoie la balle, et les habitants ne comprennent pas pourquoi ils ne peuvent plus téléphoner comme avant », regrette l'édile.

Dans de nombreux cas, l'affaire s'envenime. Valocôme a lancé des centaines d'assignations en justice pour obtenir le départ des towerco des parcelles dont il a racheté le bail. Et il gagne à tous les coups : selon un décompte réalisé par l'entreprise au 5 mars, sur les 82 décisions rendues en première instance par les tribunaux judiciaires, 61 demandaient une expulsion exécutoire pour occupation sans droit ni titre, les 21 autres jugements ayant été reportés. Mais les towerco restent souvent sur place, le temps qu'une cour d'appel se prononce.

« Nous avons 61 OQTF [obligations de quitter le territoire français], nous dit Frédéric Zimer, et rien ne se passe. Je pète un câble », s'emporte le dirigeant, qui est allé jusqu'à couper, pendant quelques jours, en décembre 2025, l'alimentation électrique de dix sites sous le coup d'une expulsion, privant ainsi autant de communes de téléphonie mobile. Mais ce coup de sang ne lui a pas permis de gagner plus de soutien. Le 7 janvier, le régulateur des télécoms (Arcep) a rejeté les demandes de Valocôme qui visaient à obtenir que Bouygues Telecom, Orange et SFR signent des conventions d'hébergement d'antennes sur les parcelles dont il avait repris les baux.

La perspective du vote par le Parlement d'une loi sur le sujet des tours télécoms n'arrange pas les affaires de Valocôme. L'article 17 du projet de loi sur la simplification de la vie économique, adopté par le Sénat en octobre 2024 et attendu à l'Assemblée nationale au printemps, prévoit en effet que « toute personne qui, sans être elle-même opérateur de téléphonie mobile, se porte acquéreur ou conclut un contrat de bail » d'un terrain destiné à accueillir des antennes devra produire « un document attestant l'engagement d'un opérateur de téléphonie mobile à exploiter cette infrastructure d'accueil » sous peine de nullité.

Cette mesure permettrait de clarifier les règles et d'éviter les litiges, alors que, selon la direction générale des entreprises, un service de Bercy mobilisé sur le sujet, 2 400 emplacements, soit 3,75 % du nombre total de points hauts en France, sont à risque.

« Notre objectif est de s'assurer que, lorsqu'un propriétaire de terrain signe un nouveau bail avec un acteur du foncier comme Valocôme, il ait de la visibilité sur le devenir de la couverture mobile », explique Romain Bonenfant, le secrétaire de la Fédération française des télécoms (FFT), qui a poussé pour la rédaction de cet article de loi afin de clarifier la situation. Selon lui, cela n'empêchera pas une commune de changer de locataire à la fin du bail si elle le souhaite.

Frédéric Zimer ne peut pas s'empêcher d'y voir une manœuvre coordonnée des towerco et des opérateurs pour protéger leur business, au détriment, selon lui, de la libre concurrence, voire des intérêts nationaux. Il souligne qu'un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) du 13 février, favorable à Valocôme, conclut que ce projet de loi pourrait conduire à créer un « bail perpétuel » au profit des towerco.

« Pourquoi donc, dans le climat de tension actuel, graver dans le marbre une dépendance au profit de sociétés détenues, pour deux d'entre elles (ATC et Phoenix Tower), par des fonds américains ? », s'interroge le dirigeant. « Si ce texte devait passer en l'état, nous l'attaquerions pour inconstitutionnalité », avertit Frédéric Zimer.

« Si le marché était verrouillé comme le prétend Valocôme, comment expliquer que les américains ATC et Phoenix aient pu s'implanter en France ces huit dernières années ? », rétorque, sous le couvert de l'anonymat, le dirigeant d'une towerco : « Rien n'empêche Valocôme de devenir lui-même une vraie towerco. » Comme tous ses confrères, il suspecte, hors micro, que Valocôme ait simplement cherché à se constituer un portefeuille d'emplacements avec un minimum de capital pour se revendre ensuite à un concurrent.

## Abandons de créance

Comme l'avait révélé *L'Informé* en avril 2024, Frédéric Zimer a tenté de vendre son entreprise, mais le processus n'a pas abouti. Aucun opérateur n'ayant voulu contracter avec elle, malgré ses baux, la santé de Valocôme vacille. Depuis sa création, en 2017, la société a réalisé zéro chiffre d'affaires. Ses seuls revenus sont les indemnités d'occupation ou les astreintes payées par les towerco qui refusent de quitter les lieux. Mais ces centaines de milliers d'euros couvrent à peine les frais d'avocat engagés pour mener les assignations d'expulsion.

Pour éviter sa faillite, le fonds d'investissement américain KKR, qui avait soutenu sa création, a consenti plusieurs abandons de créances, pour un total de 65 millions d'euros. Ce n'est rien au regard des 640 milliards de dollars gérés par le fonds américain, mais Frédéric Zimer comprendrait que le fonds « commence à se lasser ». KKR était aussi dans une position inconfortable, contraire aux intérêts et aux pratiques des grandes entreprises d'infrastructures qu'il a l'habitude de financer, y compris dans les télécoms. Vu la situation, « s'il [lui] restait de l'argent, pas sûr qu'[il] en remettra[t] », observe lui-même M. Zimer.

PLEIN CADRE

