

19. Construction

La construction d'une nouvelle usine en République tchèque et dans les autres pays européens sont similaires. La République tchèque permet un processus de planification efficace et dispose de possibilités de construction rapide. En règle générale, construire intégralement une nouvelle usine sur un site vierge (greenfield) prend une année. Cette période peut être réduite à moins d'un an dans les zones industrielles municipales, où les terrains sont viabilisés à l'avance et où les représentants des autorités locales ont été formés par CzechInvest pour aider efficacement les investisseurs.

AUTORISATIONS

Les processus de planification tchèque sont similaires à ceux en vigueur dans les autres pays de l'UE. Un projet de construction doit généralement être approuvé par les autorités compétentes en suivant les étapes suivantes :

1. Évaluation de l'impact sur l'environnement (EIA) – procédure d'enquête
2. Évaluation de l'impact sur l'environnement (EIA) – procédure complète
3. Décision territoriale
4. Permis intégré
5. Permis de construire
6. Homologation du bâtiment

Les points 2 « Évaluation de l'impact sur l'environnement (EIA) – procédure complète » et 4 « Permis intégré » ne s'appliquent qu'à des projets d'investissement extensifs dépassant les limites stipulées par la loi applicable. Les points 2 et 4 ne s'appliquent pas à la plupart des projets d'investissement auxquels CzechInvest participe.

Évaluation de l'impact sur l'environnement (EIA) du projet

Les procédures d'EIA ont été établies selon les directives de la Communauté européenne pour les projets industriels. La liste des projets soumis à un jugement EIA est donnée à l'annexe 1, catégorie 1 de la loi n°100/2001 du Recueil aux termes de ses dispositions ultérieures.

Les projets soumis à une procédure d'enquête sont dans la catégorie II. La procédure d'enquête est la première phase de la procédure d'EIA, elle dure deux mois. Le résultat de la procédure d'enquête détermine si une EIA complète est nécessaire ou non. Si celle-ci n'est pas nécessaire, la procédure complémentaire n'a pas lieu. prend fin avec ce résultat d'enquête. Dans le cas contraire, la documentation d'EIA devra être complétée et une procédure complète d'EIA est nécessaire, audition publique comprise. Ce processus peut durer de cinq à dix mois.

Décision territoriale

La décision territoriale est le document le plus important nécessaire à l'investisseur pour poursuivre son projet (elle définit surtout l'apparence extérieure de la construction prévue et son impact sur son environnement). La procédure d'obtention débute par une demande écrite de l'investisseur et peut être achevée en un à deux mois. La décision territoriale définit à quelle fin sont assignés quels terrains et énumère les conditions à respecter par l'investisseur. La validité de la décision territoriale est de deux ans, elle peut être prolongée par l'administration du bâtiment sur demande.

Permis intégré (IPPC – Contrôle et prévention intégrés de la pollution)

La nouvelle loi n°76/2002 du Recueil (en accord avec la directive du Conseil n°96/61/CE) énumère les principes clés devant être respectés par les dirigeants de certaines installations industrielles (expressément citées en annexe de la loi). Il s'agit notamment des installations servant à la neutralisation des déchets dans le cadre de la gestion des déchets, des installations industrielles de traitement pour la production d'énergie, de la métallurgie, de l'industrie chimique, de l'alimentaire et de la transformation de certaines matières premières, ainsi que certaines autres installations considérées comme opérations de production d'impact écologique élevé, tels la fabrication du papier, le traitement du cuir, des fibres textiles, les finitions de surface et la production de carbone. Le permis intégré fixe les conditions de fonctionnement de l'installation basées sur l'utilisation des meilleures techniques disponibles (BAT – best available techniques). La loi est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2003. La procédure d'IPPC peut durer de 5 à 9 mois. Quand cela s'impose, elle peut servir de base au permis de construire et remplace certaines procédures administratives particulières.

Estimation des coûts de construction

Routes (en fonction des matériaux)	1 080 – 3 190 CZK/m ²
Trottoirs (en fonction des matériaux)	594 – 1 045 CZK/m ²
Raccordement aux égouts (en fonction des matériaux, diamètre des canalisations jusqu'à 400mm)	7 116 – 12 320 CZK/m
Conduits d'eau (en fonction des matériaux, diamètre des canalisations jusqu'à 400mm)	5 640 – 17 490 CZK/m
Électricité (ligne haute tension 22 – 35 kW)	2 220 – 5 610 CZK/m
Halls de production (en fonction de l'usage prévu, des matériaux)	2 646 – 4 290 CZK/m ³
Halls de production plus équipés (en fonction de l'usage prévu, de la construction, des matériaux)	5 040 – 5 500 CZK/m ³
Bâtiments de bureaux (en fonction de la construction)	3 600 – 7 150 CZK/m ³
Aménagement paysager grossier (mise à nu de la roche, nivellement, etc.)	144 – 605 CZK/m ²
Aménagement paysager de détail (couverture végétale, planification ornementale, etc.)	240 – 2 200 CZK/m ²

Source : IPEC, 2008

Top 10 des compagnies de BTP

Rang	Compagnie	Chiffre d'affaires, milliards de couronnes
1.	Skanska	36,46
2.	Metrostav	26,29
3.	Strabag	22,09
4.	SSŽ	19,56
5.	OHL ŽS	9,68
6.	Geosan	6,60
7.	Hochtief	6,44
8.	TCHAS	6,21
9.	Swietelsky stavební	4,02
10.	PSJ Holding	3,50

Source : Top Press 2007