

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 huit 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.

Permis de construire

Le permis de construire développe dans les détails les exigences de la décision territoriale (il est axé surtout sur la disposition intérieure de la structure prévue et ses caractéristiques techniques). La demande de permis de construire nécessite de rassembler une design documentation très détaillée sur la construction, notamment différentes déclarations des autorités administratives compétentes. La totalité de la procédure prend de deux à trois mois. Le permis accordé a une validité de deux ans qui peut être prolongée sur demande auprès de l'Administration du bâtiment.

Homologation finale

Ce document est délivré une fois la construction achevée. L'Administration du bâtiment vérifie que la construction est en accord avec toutes les conditions définies dans les permis attribués, les déclarations et législations en vigueur. L'homologation finale du bâtiment permet à l'investisseur de commencer à l'utiliser, i.e. de lancer la pleine production.

EXEMPLE DE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le tableau ci-dessous donne l'exemple-type d'un investissement greenfield avec procédure d'enquête d'EIA et incitations aux investissements, sans permis intégré. L'ensemble du processus qui s'applique à la plupart des projets, du plan d'investissement au lancement de la production, dure **12 à 15 mois** environ dans les cas typiques. Le processus peut cependant être notablement réduit pour un projet bien préparé si l'investisseur fait preuve d'initiative. D'un autre côté, le processus complet d'un projet très important et complexe (avec procédure d'EIA complète et permis intégré) pourrait dépasser **18** mois du plan d'investissement au lancement de la production.

Investissement typique, sur greenfield, avec enquête d'EIA et incitations aux investissements

Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Décision	■														
Pacte sur contrat futur pour le site															
Création de la société, inscription – Registre du commerce, immatriculation auprès de l'administration fiscale		■	■												
Traitement des incitations aux investissements		■	■	■											
Evaluation de l'impact sur l'environnement (EIA)		■	■	■	■										
Documentation de la décision territoriale			■	■											
Décision territoriale					■	■	■								
Documentation du permis de construire						■	■	■							
Permis de construire							■	■							
Contrat de vente (site)								■	■						
Terrassements									■	■	■	■	■		
Construction										■	■	■	■	■	■
Finitions et installation des équipements											■	■	■	■	■
Homologation finale														■	■
Lancement de la nouvelle production															■
Embauche et formation du personnel		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Investissement(s) (paiements)		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Source : Tebodin, 2010; CzechInvest, 2010

Estimation des coûts de construction

Routes (en fonction des matériaux)	CZK 1,250 – 2,000/m ²
Trottoirs (en fonction des matériaux)	CZK 594 – 1,045/m ²
Raccordement aux égouts (en fonction des matériaux, diamètre des canalisations jusqu'à 800mm)	CZK 4,000 – 9,000/1m
Conduits d'eau (en fonction des matériaux, diamètre des canalisations jusqu'à 400mm)	CZK 3,000 – 6,000/1m
Électricité (ligne haute tension 22 – 35 kW)	CZK 1,100 – 2,500/1m
Halls de production (en fonction de l'usage prévu, des matériaux)	CZK 12,000 – 15,000/m ²
Halls de production plus équipés (en fonction de l'usage prévu, de la construction, des matériaux)	CZK 14,000 – 16,500/m ²
Bâtiments de bureaux (en fonction de la construction)	CZK 16,500 – 22,000/m ²
Aménagement paysager grossier (mise à nu de la roche, nivellement, etc.)	CZK 250 – 605/m ²
Aménagement paysager de détail (couverture végétale, planification ornementale, etc.)	CZK 240 – 1,100/m ²

Source : Tebodín, 2010

Top 10 des compagnies de BTP

Rang	Compagnie	Chiffre d'affaires, millions de CZK
1.	Skanska	31.2
2.	METROSTAV	29.2
3.	EUROVIA CS	24.5
4.	STRABAG	17.9
5.	OHL ŽS	12.6
6.	HOCHTIEF	7.6
7.	IMOS Brno	7.1
8.	PSG International	6.7
9.	GEOSAN GROUP	6.6
10.	TCHAS	3.6

Source: www.estav, 2010