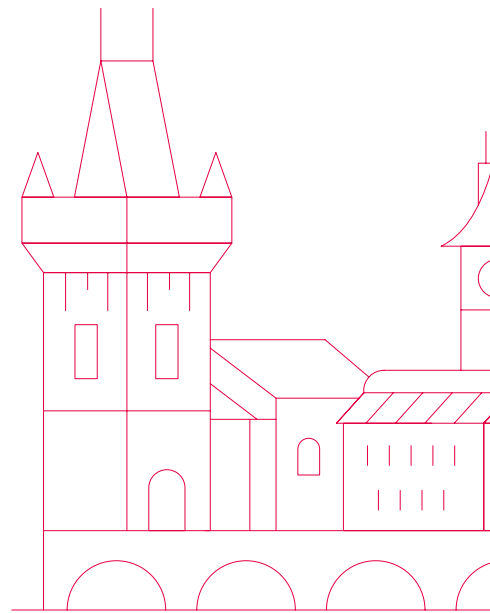
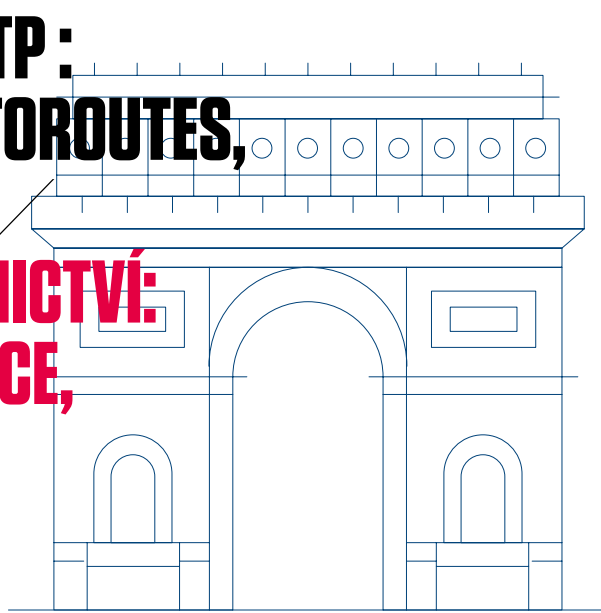


# LES DÉFIS DU BTP : LOGEMENT, AUTOROUTES, MAIN D'ŒUVRE

## VÝZVY STAVEBNICTVÍ: BYDLENÍ, DÁLNIČE, PRACOVNÍCI



### PRAHA / PARIS

Nb d'habitants  
 (en millions) /  
 Počet obyvatel  
 (v milionech)



1,29



7,0

Airbnb :  
 Nb d'annonceurs /  
 Počet pronajímatelů



7 200



60 000

Touristes  
 (en millions) /  
 Turistů (v milionech)



4,7



32,2

Nouveaux  
 logements 2017 /  
 Dostavěných  
 bytů za 2017



28 575



419 000

En Tchéquie, les autoroutes se construisent lentement et les appartements sont rares et chers. Ceux qui ont roulé sur la D1 récemment ou ont recherché un appartement vont être du même avis. Selon les statistiques économiques, la Tchéquie ne s'en sort pas si mal. Qui croire ? Les chiffres ou les avis d'une population mécontente ? Et quelle est la situation en France ?

Selon les derniers chiffres publiés par l'Office statistique tchèque (ČSU), la performance du secteur de la construction locale s'est améliorée de 2,1% en glissement annuel, la part majeure de ce succès provient du BTP avec 5% de croissance. Un plus grand nombre de permis de construire a été émis, la valeur des nouvelles commandes dans la construction a augmenté de 10% et le nombre de nouveaux projets s'est accru de 17,7% pour les maisons familiales et de 23,4% pour les appartements. De plus, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, plus besoin d'attendre longtemps un permis de construire pour une maison individuelle. Il suffira de déposer un avis de construction. Les employés du BTP, qui ont vu leur salaire moyen augmenter de 8% pour s'établir à 41 500 CZK brut (1660 EUR), sont plutôt satisfaits. A titre de comparaison, le salaire mensuel moyen tchèque est de 29 050 CZK.

## Part des logements sociaux en RT et en France / Podíl obecních nebo státních bytů v ČR a ve Francii



2,7%



17%

## Hausse des prix du logement dans les 2 dernières années / Nárůst cen bytů za 2 roky



40%



8,4%

## Prix du m<sup>2</sup> / Cena za m<sup>2</sup>



3200 €



9000 €

L'augmentation de la valeur des projets de construction ainsi que celle des salaires a un impact négatif sur le consommateur final, l'acheteur de bureau ou d'appartement. En l'espace de deux ans, les prix des logements ont augmenté en République tchèque de 40 % ; chiffre le plus fort de toute l'UE. Le prix du m<sup>2</sup> à Prague atteint en moyenne 80 000 CZK (3200 EUR), et 120 000 CZK pour l'immobilier haut de gamme.

La France et notamment Paris luttent avec des prix du logement qui s'envolent. L'ex-président François Hollande s'est donné comme défi de construire 500 000 logements par an pendant son mandat. La barre des 500 000 n'a pas été atteinte pendant le quinquennat, mais peu s'en faut. A la fin de son mandat, en 2017, plus de 400 000 logements étaient construits.

La croissance des prix du logement s'accélère. Au troisième trimestre elle était de 4 % pour l'ensemble du pays et de 8 % à Paris. Le prix du m<sup>2</sup> dans la capitale française a dépassé la barre des 9000 euros, ce qui est pratiquement le triple des prix de Prague. Cependant les charges liées au logement représentent la même part du budget pour des foyers tchèques et français (26 %), tandis que la moyenne de l'UE est 22 %.

### Propriétaire, locataire

Le prix des logements et leur indisponibilité représentent un souci dans bien d'autres pays que la Tchéquie et la France, mais l'approche à la solution varie. Les Tchèques aiment être propriétaires de leur domicile. Seuls 20 % d'entre eux sont locataires, alors que la moyenne de l'UE est de 30 %, en France de 36 % et les grands champions sont les Allemands avec 40 % de locataires.

La France se caractérise par une part importante de logements sociaux, régulés ou subventionnés par l'État. Pour pouvoir comparer les financements de logements sociaux par pays, l'Eurostat utilise le SPA (standard de pouvoir d'achat qui permet de se procurer la même quantité de biens et de services dans tous les pays). En France le chiffre atteint 250, en République tchèque il est de l'ordre de 60. Le seul pays qui subventionne plus que la France est le Royaume Uni. L'Union Européenne, qui se situe à 93, se divise en une dizaine de pays « généreux » et une dizaine d'autres où les gouvernements ne donnent quasiment rien, parmi eux, le Portugal, la Croatie et la Slovaquie.

En France les logements sociaux représentent 17 % des résidences principales (4,8 millions de ménages soit une famille sur six) et seulement 2,7 % en Tchéquie. En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, les villes tchèques sont encore

moins engagées, avec 1 % de leur investissement dans la construction. Ainsi, les villes tchèques ne disposent pas de biens suffisants pour pouvoir influencer les prix des loyers sur le marché.

### Les autoroutes en (éternelle) construction

Les infrastructures obsolètes freinent le développement de l'économie tchèque et la construction des routes est une des composantes les moins performantes au sein de l'économie la plus rapide de l'UE. Alors que la croissance du PIB tchèque atteint 5 %, l'ingénierie des transports peine à dépasser zéro. Pour 2018, le gouvernement prévoit de construire au total 18 kilomètres d'autoroutes, mais de nombreux projets sont freinés dû à l'absence de permis de construire ou de difficultés rencontrées pour l'achat de terrains.

Un amendement de loi proposé par le gouvernement pourrait faciliter la construction car elle donne à l'État la possibilité de faire des fouilles et des travaux préparatifs sur des terrains qui ne lui appartiennent pas. Une loi similaire, dont le but est d'accélérer la construction de projets publics majeurs, est déjà en vigueur en Allemagne et depuis l'année dernière également en Slovaquie.

Alors qu'en Tchéquie l'État gère lui-même les autoroutes et emploie un administrateur privé uniquement pour les péages de camions et de bus (les voitures ayant des vignettes à l'année), l'approche française est nettement différente. Le gouvernement français, cède la gestion des autoroutes à des entreprises privées telles que Vinci, Eiffage et l'espagnole Abertis qui détiennent les trois quarts du réseau autoroutier français et bénéficient de contrats de concession sur plusieurs décennies.

Les péages en France concernent tous les véhicules. Pour rattraper un gel des tarifs autoroutiers en 2015, et pour financer 57 nouveaux chantiers, les automobilistes français devront mettre la main à la poche et déboursier de 1 à 4 % de plus à partir du 1<sup>er</sup> février 2018. De quoi faire grincer les dents, mais de quoi inspirer les gouvernements tchèques...

## Part du logement dans le budget des ménages / Nákladů na bydlení z rozpočtu domácností



26 %



26 %

## Locataires / Nájemní bydlení

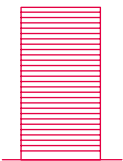


20 %



36 %

## Immeuble le plus grand / Nejvyšší budova



City Tower

116 m



Tour First

231 m

**Nové dálnice se v Česku nestaví, bytů je málo a jsou drahé. Kdo jel v poslední době po D1 nebo se pokusil si koupit byt, bude jistě souhlasit. Z pohledu ekonomických statistik si však Česko zas tak špatně nestojí. Čemu věřit spíš? Číslům, nebo věčně nespokojeným Čechům? A jak jsou na tom ve Francii?**

Podle nejnovějších čísel Českého statistického úřadu si tuzemská stavební produkce meziročně polepšila o 2,1 %, lví podíl na tom má pozemní stavitelství, tedy nové budovy, s 5% nárůstem. Vydalo se také více stavebních povolení, o téměř desetinu stoupla průměrná hodnota nově uzavřených stavebních zakázek, počet zahájených staveb rodinných domů a bytů vzrostl o 17,7 %, respektive 23,4 %. Od 1. ledna navíc pro výstavbu rodinného domu stačí ohláška namísto zdlouhavého povolení. Spokojení mohou být i zaměstnanci ve stavebnictví, jejich plat za poslední rok v průměru stoupl o 8 % na 41 500 hrubého, zatímco průměrná česká mzda je 29 050 Kč.

Právě vyšší hodnota zakázek a vyšší platy mají negativní dopad na koncového uživatele, tedy zájemce o byt či kancelář. Za dva roky stouply ceny bytů v ČR o 40 %, nejvíce z celé Evropské unie. Ceny v Praze běžně dosahují 80 000 korun za metr čtvereční, u prémiových projektů je to i o polovinu více.

S rostoucími cenami nemovitostí bojuje i Francie a Paříž dvojnásob. Bývalý prezident Francois Hollande si dal závazek postavit půl milionu bytů ročně. Rok po skončení jeho mandátu se to téměř daří, ovšem stále jen téměř. Růst cen bytů ve Francii také zrychluje, v 3. čtvrtletí byl 4 %, v Paříži je to téměř 8 %. Ceny za metr čtvereční bytu ve francouzské metropoli přesáhly hranici 9000 eur (225 000 korun), tedy prakticky trojnásobek cen v Praze. Náklady na bydlení zatěžují české a francouzské domácnosti stejnou měrou, vydají na ně 26 % z celkové spotřeby, průměr EU je 22 %.

### Vlastní, nájemní, obecní

Ceny bydlení a jejich nedostupnost trápí více zemí než jen Česko a Francii, ovšem postoj k možným řešením se liší. Češi rádi bydlí ve svém, k nájemnímu bydlení se přikloní jen 20 % z nich. Průměr EU je 30 %, ve Francii bydlí v „cizím“ bytě dokonce 36 % obyvatel. Rekordmany jsou se 40 % Němci.

Pro Francii je navíc charakteristický vysoký podíl sociálních bytů s regulovaným či dotovaným nájemným. Eurostat pro měření

štedrosti státu v dávkách na bydlení používá jako jednotku standard kupní síly (PPS), jež ve Francii dosahuje 250, zatímco v ČR 60. Více než francouzská vláda přispívá svým obyvatelům na bydlení jen ta britská a Francie tak brzy dosáhne prvenství. Průměr EU pro tento ukazatel je 93, v Unii se najde celkem desítky zemí, které přispívají poměrně velkou měrou, ale také desítky těch, které nedávají na bydlení prakticky nic. Mezi ně se řadí například Portugalsko, Chorvatsko nebo Slovensko.

V obecních nebo státních bytech žije 17 % Francouzů a jejich podíl se v posledních letech nijak výrazně nemění. V Česku patří státu nebo obcím necelých 50 tisíc domů, které představují 2,7 % domů. Na výstavbě nových bytů se česká města a obce podílejí ještě menší měrou, která se v posledních letech stěží přehoupne přes 1 %. Města tak nemají dostatečně významný nemovitý majetek, kterým by mohla ovlivňovat cenu bytů na trhu.

### Dálnice budou... snad

Zastarávající infrastruktura brzdí rozvoj českého hospodářství a dopravní stavebnictví patří mezi nejpomalejší složky jinak nejúspěšnější ekonomiky v celé EU. Zatímco HDP jako celek se žene vzhůru rychlostí přes 5 %, české dopravní inženýrství v posledním roce dosáhlo stěží na pozitivní nulu. Na rok 2018 vláda plánuje výstavbu celkem 18 kilometrů dálnic, mnohé projekty však brzdí absence stavebního povolení či problém s výkupem pozemků.

Snadnější výstavbě by mohla pomoci vládní novela zákona, která umožňuje provádět průzkumy terénu a přípravné práce i na pozemcích, které státu nepatří. Podobný zákon, který může zásadní stavby uspišit i o několik let, funguje v Německu a od loňského roku i na Slovensku.

Francouzský přístup k dálniční síti je velmi odlišný. Zatímco v Česku se o ně stará výhradně stát a správce má jen pro výběr mýtného pro nákladní a autobusovou přepravu, francouzská vláda dává jednotlivé úseky dálnic do správy soukromým firmám, zpravidla na desítky let. Francouzské Vinci a Eiffage a španělská Abertis spravují tři čtvrtiny francouzských dálnic.

Na francouzských dálnicích se platí mýtné, od 1. února 2018 se zvyšuje ve většině případů o 1 až 4 %. Vybrané peníze půjdou na modernizaci 57 úseků dálnic. Tento způsob získávání peněz na modernizaci silnic jistě nepotěší řidiče, mohlo by však být inspirací pro českou vládu. ●

# LE BTP EST AUSSI IMPORTANT EN FRANCE QU'EN TCHÉQUIE

## STAVEBNICTVÍ JE STEJNĚ DŮLEŽITÉ V ČR I VE FRANCII

Jean-Jacques Guillaudeau, Conseiller économique de l'Ambassade de France à Prague / Jean-Jacques Guillaudeau, ekonomický rada Francouzského velvyslanectví v Praze

**L**e BTP est un secteur économique majeur et d'égale importance pour nos deux pays. Il représente 7% du PIB et 8% de la population active. Or il traverse une crise qui s'est traduite, ces dernières années, par des pertes d'emplois en France et en République tchèque.

En 2016, la filière renoue avec la croissance mais la reprise demeure fragile. Pour sortir de l'ornière, le gouvernement français s'est fixé l'objectif ambitieux de construire 500 000 logements neufs et d'en rénover autant chaque année. La faible commande publique devrait toutefois limiter la croissance du segment non résidentiel. En République tchèque, la montée en puissance des fonds européens d'ici 2020 devrait

encourager l'activité dans le secteur.

### **Le défi du BTP : écologie**

Aujourd'hui l'enjeu est de répondre aux meilleurs standards environnementaux, énergétiques, sociaux et d'économie circulaire en créant des emplois non délocalisables permettant à la filière de se structurer. Un segment en particulier doit retenir notre attention : l'éco-construction, c'est-à-dire la construction durable et écologique. Dans les pays industrialisés, le secteur du bâtiment représente encore 40% de la consommation d'énergie et 38% des émissions de gaz à effet de serre.

L'éco-construction est en plein essor en France. C'est le 3<sup>e</sup> marché européen avec 19 milliards d'euros déjà investis dans la

rénovation énergétique des bâtiments. La promotion de la construction et de la rénovation des logements à basse consommation d'énergie commence déjà à porter ses fruits, comme l'illustre la forte hausse des certifications délivrées par l'association de référence en France, Effinergie.

Les acteurs français ont pris la mesure des enjeux. Beaucoup de grands groupes, de PME spécialisées, de laboratoires, d'universités, et de clusters français, tels qu'Efficity ou Advancity, développent des compétences en matière d'éco-matériaux, d'éco-innovation, de valorisation ou de recyclage des déchets issus de la construction, voire de bâtiments à énergie positive. Des salons spécialisés sur le bâtiment durable, tels que Ecobat ou Batimat à Paris, témoignent du dynamisme des acteurs français.

### **Soutien financier pour les entreprises et les ménages**

La France met en œuvre une politique proactive avec le plan « Ville durable ». L'enjeu est d'accélérer la transition écologique avec, à la clé, 75 000 emplois supplémentaires. Ce plan national s'accompagne de mesures de soutien financier : éco-prêts, prime énergie, exonérations fiscales. Mais il y a surtout le Crédit d'impôt pour la transition énergétique, ou CITE, auquel sont éligibles les audits énergétiques et les travaux d'amélioration énergétique. C'est un réel succès puisque 1 million de CITE ont été accordés.

La République tchèque est également très engagée dans l'éco-construction. Le programme emblématique est Nová zelená úsporám, ou Nouvelle économie d'énergie, qui vise à améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier. Dans le cadre du programme européen Environnement d'un montant de près de 100 millions EUR,





## « L'éco-construction est en plein essor en France. C'est le 3<sup>e</sup> marché européen avec 19 milliards d'euros déjà investis dans la rénovation énergétique des bâtiments »

100 000 chaudières polluantes doivent être remplacées par des chaudières à haute performance énergétique d'ici 2022. Ce programme rencontre un franc succès auprès des ménages tchèques qui ont massivement candidaté pour en bénéficier. Citons également le programme PANEL 2013+ qui vise à moderniser les logements anciens.

### Freins tchèques : administration et chômage nul

Le principal obstacle est administratif et réglementaire. La procédure d'obtention d'un permis de construire dure en moyenne 5 ans, voire 10 ans pour les grands projets. En France la législation a été simplifiée en 2015 pour réunir, au sein d'une procédure unique et intégrée, toutes les autorisations requises pour des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général. Le délai d'instruction pour les permis de construire a été ramené à deux mois, à compter de la réception du dossier complet pour les maisons individuelles, et à 3 mois pour les autres constructions.

La pénurie de main d'œuvre reste un frein majeur. Hormis la réduction de leurs marges, les entreprises éprouvent des difficultés à recruter des ouvriers qualifiés et le nombre d'apprentis a diminué de 40 % l'année passée.

Enfin, la priorité donnée au prix plutôt qu'à la qualité des offres dans le cadre des appels d'offres obère, dans une certaine mesure, le développement du secteur.

Une refonte du code de la construction paraît nécessaire, au même titre que l'instauration d'une autorité unique responsable pour la gestion des constructions du secteur du BTP. Une recodification permettrait ainsi de lancer les nombreux grands projets d'infrastructures, tels que la liaison ferroviaire entre l'aéroport et le centre-ville de Prague, le développement du réseau à grande vitesse, la construction de la nouvelle ligne automatique du métro D, la mise à niveau de l'autoroute D1.

Stavebnictví je významnou součástí ekonomiky, stejně důležitou v obou zemích. Představuje 7% HDP a 8% aktivního obyvatelstva. Nicméně prochází krizí, která v posledních letech vyústila v úbytek pracovních míst v oboru ve Francii i v České republice.

Aby pomohla vyvést stavebnictví z vleklé krize, dala si francouzská vláda za cíl vybudovat 500 000 nových bytových jednotek ročně a stejné množství jich každý rok renovovat. Malé množství veřejných zakázek by nicméně mohlo zbrzdit růst nerezidenčního sektoru. V České republice by růst mohl podpořit příliv financí z evropských fondů v rámci programového období do roku 2020.

### Výzva pro stavebnictví: ekologie

Hlavní výzvou dneška je nutnost splňovat nejvyšší standardy z hlediska životního prostředí, energetiky, cirkulární ekonomiky i hlediska sociálního a zároveň vytvářet lokální pracovní místa, což by odvětví umožnilo se lépe strukturovat. Naši pozornost si zaslouží zejména ekologické stavby, tedy dlouhodobě udržitelné stavebnictví, které respektuje životní prostředí. Ve vyspělých průmyslových zemích představuje stavebnictví 40 % spotřeby energií a 38 % emisí skleníkových plynů.

Ekologické stavby ve Francii vzkvétají. S 19 miliardami eur investic do energetické obnovy budov je třetím největším evropským trhem na poli ekologických staveb. Podpora výstavby a renovace nízkoenergetického bydlení už začíná přinášet své ovoce, což dokazuje velký nárůst certifikátů vydaných přední francouzskou asociací Effnergie.

Aktéři ve Francii si uvědomují význam ekologického přístupu. Mnoho velkých firem, specializovaných MSP, laboratoří,

ekologickou transformaci a vytvořit 75 000 nových pracovních míst. Tento státní plán je podpořen finanční pomocí: ekopůjčky, odměny za energetickou úspornost, slevy na daních. Nejdůležitější jsou však tzv. CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique) neboli slevy na daních za energetické úspory, jež je možné čerpat na energetické audity nebo stavební úpravy zvyšující energetickou úspornost. CITE mají skutečný úspěch, využil jich již milion žadatelů.

Česká republika je také velmi aktivní v ekologické výstavbě. Charakteristický je program Nová zelená úsporám, který usiluje o zlepšení energetické náročnosti stávajících budov. V rámci evropského programu Životní prostředí by do roku 2022 mělo být v ČR přerozděleno téměř 100 milionů eur na výměnu starých spalovacích kotlů, které znečišťují, za nové, vysokoe energetické. Tento program sklídl v českých domácnostech opravdový úspěch a vyvolal masivní odezvu. Zapomenout nesmíme ani na program PANEL 2013+ se zaměřením na modernizaci starých bytových jednotek.

### České stavebnictví brzdí administrativa

Hlavní překážkou je administrativa a právní předpisy. Na stavební povolení se v průměru čeká 5 let, u velkých projektů je to až let deset. Ve Francii došlo v roce 2015 ke značnému zjednodušení a o všechna nezbytná povolení při výstavbě nebo stavbě v obecném zájmu se žádá v rámci jediné integrované procedury. Vyřídit stavební povolení, od dodání veškerých podkladů, trvá v případě rodinných domů dva měsíce, pro všechny ostatní stavby to jsou tři měsíce.

Rozvoj výrazně brzdí nedostatek pracovních sil. Firmy snižují své marže a přesto mají problém sehnat kvalifikované dělníky, v loňském roce navíc klesl počet učňů o 40 %.

„Ekologické stavby ve Francii vzkvétají. S 19 miliardami eur investic do energetické obnovy budov je třetím největším evropským trhem na poli ekologických staveb“.

univerzit a klastřů, jako jsou Efficacity nebo Advancity, rozvíjí své dovednosti v oblasti ekologických materiálů, inovací, zpracování nebo recyklace stavebního odpadu. Výjimkou už nejsou ani budovy, které více energie vytvoří, než spotřebují. O dynamice tohoto odvětví ve Francii svědčí také veletrhy zaměřené na ekologicky udržitelné budovy, jako jsou Ecobat nebo pařížský Batimat.

### Podpora pro firmy i domácnosti

Francie má proaktivní politiku, konkrétně plán „Udržitelné město“. Cílem je urychlit

V neposlední řadě rozvoji sektoru nesvědčí ani skutečnost, že v hodnocení veřejných zakázek má přednost cena před kvalitou nabídky.

Změna stavebního zákona se jeví jako nezbytná, stejně tak vznik jednoho orgánu pro gesci stavebnictví. Změna zákona by umožnila zahájit mnoho velkých infrastrukturních projektů, jako jsou železniční spojení z centra na pražské letiště, rozvoj vysokorychlostních komunikací, výstavba automatické linky trasy metra D nebo modernizace dálnice D1. ●

# BAUX COMMERCIAUX NÁJEM OBCHODNÍCH PROSTOR

## Comparaison des règles juridiques de base tchèques et françaises / Základní srovnání právní úpravy v České republice a ve Francii

	● République tchèque	● France
Loi applicable	Code civil (art. 2201-2234 et art.2302-2315) Baux commerciaux – pas de réglementation spécifique, font partie des baux pour toute activité d'entreprise (point de vente, bureaux, entrepôt, production). Très large liberté contractuelle.	Code du commerce (art.L. 145-1 et suivants) Corpus de règles spécifiques pour les baux commerciaux, très réglementé. La loi Pinel 2014 – plus de protection au locataire. Statut d'ordre public auquel il n'est pas possible de déroger sauf exceptions.
Forme	Forme écrite – n'est pas obligatoire mais largement utilisée.	Forme écrite – n'est pas obligatoire même si la situation d'un bail oral est rare.
Objet du bail	Tout bien immobilier ou sa partie peut constituer l'objet du bail s'il est utilisé et utilisable pour une activité commerciale / d'entreprise. Possibilité d'enregistrement du bail au cadastre immobilier.	Tout bien immobilier dans lequel une activité commerciale (de vente) est exercée ; le régime ne s'applique donc pas par ex. aux locaux d'entreposage ; il est possible de faire une application de ce statut de manière volontaire.
Durée	Les parties sont libres de fixer la durée du bail ou de le conclure à durée indéterminée (certaines exceptions pour une durée supérieure à 50 ans).	En principe une durée de 9 ans (au-delà avec l'accord des deux parties), résiliable à l'initiative de l'une ou l'autre des parties tous les trois ans.
Entretien / réparation	L'entretien courant à la charge du locataire, tout autre entretien et réparations à la charge du bailleur si les parties ne conviennent pas autrement. L'amortissement de l'investissement par le locataire – avec le consentement du bailleur.	Tous les travaux d'entretien – à la charge du locataire à la seule exception des « gros travaux » (selon l'art. 606 du Code civil) portant seulement sur la toiture ou la structure. Vigilance lors des négociations ! Sauf accord différé, les travaux sur la façade, fenêtres, climatisation, ascenseurs seraient à la charge du preneur.
Loyer	Loyer – en principe fixé par les parties. Indexation – souvent basée sur l'inflation officielle.	Loyer – fixé par les parties. Indexation – obligatoire, souvent basée sur l'indice ILC (indice des loyers commerciaux).
Cession	La cession de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la fin du bail ; dans certaines conditions, l'acquéreur dispose du droit de résiliation. L'acquéreur n'est pas tenu de respecter les obligations contractuelles du bailleur qui vont au-delà des obligations légales, sauf s'il en été informé au préalable.	La cession de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la fin du bail. Depuis la loi Pinel de 2014 – le locataire dispose d'un droit de préemption sur l'immeuble, s'il en est privé, la vente immobilière peut être annulée.
Résiliation du bail	Les parties sont libres de fixer les conditions et délais de résiliation. Seulement à défaut, la loi s'applique : <ul style="list-style-type: none"><li>• durée indéterminée – en principe résiliable sans motif avec un préavis de 6 mois ;</li><li>• durée déterminée – motifs précis de résiliation à préciser d'une manière obligatoire, avec un préavis de 3 mois.</li></ul>	Les parties ne sont que partiellement libres de fixer les conditions et préavis de résiliation du bail.  En effet, il n'est pas possible d'interdire la résiliation du bail par le preneur tous les trois ans et il n'est pas possible de déroger au préavis de rupture de minimum six mois.
Compensation	Dédommagement du locataire initial pour la reprise de sa clientèle par le bailleur ou par le nouveau locataire (sauf si le bail est résilié pour une faute grave du locataire). Le montant de la compensation n'est pas fixé par la loi et très probablement découlerait de la pratique (judiciaire).	Indemnité de fin du bail – assez significative correspondant au moins à 1 an de chiffre d'affaires réalisé par le locataire dans le local concerné. En pratique, cette indemnité est tellement dissuasive que la doctrine parle de « propriété commerciale » illustrant ainsi que la loi ne facilite pas la résiliation du bail à l'initiative du propriétaire.

**Michaela FUCHSOVÁ**  
Vyskočil, Krošlák a partneři s.r.o.,  
advokátní kancelář / Prague

**Emmanuel KAEPPELIN**  
DELSOL AVOCATS / Paris / Lyon

	● Česká republika	● Francie
<b>Právní úprava</b>	Občanský zákoník (§§ 2201-2234 a 2302-2315) Nájem obchodních prostor – chybí specifická právní úprava, uplatní se ust. o nájmu prostor sloužících k podnikání (obchody, kanceláře, sklady, výrobní prostory). Široká smluvní volnost stran.	Obchodní zákoník (čl.L 145-1 a násl.). Soubor specifických pravidel platných práv pro nájem obchodních prostor. Ochrana práv nájemce byla pak posílena zákonem Pinel z r. 2014. V zásadě kogentní ustanovení, smluvní volnost stran je až na výjimky výrazně omezena.
<b>Forma</b>	Písemná forma není povinná, ale hojně užívána.	Písemná forma nepovinná, ovšem ústně sjednané nájem jsou skutečně výjimečné.
<b>Předmět nájmu</b>	Jakákoliv nemovitost či její část může být předmětem nájmu, pokud je využívána (a využítelná) pro výkon obchodní / podnikatelské činnosti. Nájem může být zapsán do katastru nemovitostí.	Předmětem nájmu může být jakákoliv nemovitá věc, pokud je v ní vykonávána obchodní činnost (prodej); neuplatní se tedy např. pro skladovací prostory. Strany mohou však jejich vztah tomuto režimu dobrovolně podřídít.
<b>Doba</b>	Smluvní strany mohou nájem sjednat na dobu určitou i neurčitou (specifické podmínky platí pro nájem na dobu delší 50 let).	Nájem je většinou sjednáván na dobu 9 let (lze však sjednat i na delší období), s možností výpovědi jednou či druhou stranou každé tři roky.
<b>Údržba / Opravy</b>	Běžná údržba – povinností nájemce, ostatní údržba a opravy – povinností pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce je oprávněn odepisovat realizované investice jen se souhlasem pronajímatele.	Veškeré udržovací práce jsou povinností nájemce s výjimkou tzv.: « velkých prací » (dle čl. 606 obč.zák. jde jen o opravy střechy a nosných konstrukcí). Obezřetnost při vyjednávání! Není-li sjednáno jinak, nájemce nese náklady na opravu fasády, výměny oken, klimatizace, výměny výtahu.
<b>Nájemné</b>	Sjednáno dohodou smluvních stran. Indexace většinou odvisí od ofic. inflace.	Sjednáváno samotnými stranami. Indexace povinná, často odkazováno na speciální index „ILC“ (index nájmu obchodních prostor).
<b>Změna vlastnictví</b>	Převod vlastnictví neznamená automaticky zánik nájmu, ve specif. případech má nabyvatel právo nájem vypovědět. Nový vlastník není vázán těmi povinnostmi, které jsou v nájemní smlouvě sjednány nad rámec zákona, pokud ovšem o těchto ujednání nevěděl.	Převod vlastnictví neznamená bez dalšího zánik nájmu. Zákon Pinel z r. 2014 předpokládá vznik předkupního práva ve prospěch nájemce. Pokud je nájemci zabráněno v možnosti jej využít, prodej nemovitosti může být stížen neplatností.
<b>Ukončení nájmu</b>	Smluvní strany jsou oprávněny sjednat výpovědní důvody i doby, jinak se uplatní zákonná ustanovení: <ul style="list-style-type: none"><li>• doba neurčitá: v zásadě výpověď bez uvedení důvodu v 6 měsíční výpovědní době,</li><li>• doba určitá: jen z určitého vymezeného důvodu v 3 měsíční výpovědní době.</li></ul>	Smluvní strany jsou v možnosti sjednat výpovědní důvody a dobu zásadně omezeny. Nájemci nelze odejmout právo nájem vypovědět každé tři roky, nelze ani zkrátit minimální výpovědní dobu v délce 6 měsíců.
<b>Náhrada</b>	Náhrada za převzetí zákaznické základny ze strany pronajímatele či nového nájemce (nedojde-li k ukončení nájmu pro závažné porušení povinností na straně nájemce). Zákon výši náhrady nijak neupřesňuje, tedy vyplyne zřejmě ze zavedené (i soudní) praxe.	Odškodnění ve výši min. ročního obrátu realizovaného nájemcem v daných prostorách. V praxi je výše takové náhrady tak vysoká, že odrazuje pronajímatele od ukončování nájmu a doktrína hovoří o tzv. „vlastnictví obchodního prostoru“.





# LES MAIRIES VS. AIRBNB

## RADNICE VS. AIRBNB

La start-up Airbnb, née en 2008 en Californie, est devenue en quelques années un mastodonte de la location en ligne. Cette plateforme de particuliers à particuliers a conquis le monde entier, surtout les capitales touristiques, et est aujourd'hui un acteur incontournable des économies locales. Malgré ses « gestes de bonne volonté » et son esprit « associatif », l'entreprise est visée par des dispositifs et des régulations de la part des mairies de nombreuses villes. C'est bien sûr aussi le cas de Paris et de Prague.

### Paris : 120 nuitées, pas une de plus

La France est le deuxième marché au monde pour Airbnb, après les Etats-Unis, avec plus de 60 000 logements proposés à Paris, et à peu près autant dans le reste du pays. Selon la banque américaine Morgan Stanley, la plateforme serait à bout de souffle et la croissance du nombre de clients ralentit : 3,3% en 2017 contre 8% l'année précédente. Serait-ce dû à l'augmentation des régulations ?

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017, les loueurs de meublés touristiques parisiens ont l'obligation, en vertu du décret Airbnb, d'acquiescer un numéro d'enregistrement auprès de la mairie qui pourra ainsi vérifier que le nombre de nuitées n'excède pas 120 par an. Toutefois, l'offensive de la maire de Paris, Anne

Hidalgo, s'avère, pour l'instant, peu efficace. Sur près de 54 000 annonces Airbnb étudiées par Le Figaro, plus de 45 000 ne présentaient pas de numéro d'enregistrement à la mi-janvier, donc seulement 20% des annonces semblent être en règle. Certains vont jusqu'à déclarer que toutes les annonces sans numéro sont par conséquent illégales.

Le but principal de ce dispositif est que la plateforme s'acquiesce des impôts autant que les autres professionnels du tourisme. En 2016, Airbnb a déclaré en France un chiffre d'affaires de 5 millions d'euros, alors que les experts l'estiment à 130 millions d'euros. Une telle différence de CA se répercute bien évidemment sur le montant des impôts payés par la plateforme, qui à ce jour est similaire à celui d'une simple PME.



Pour soigner son image, Airbnb vante ses avantages : un apport de revenus supplémentaires, le développement du tourisme, une consommation accrue etc. Voilà déjà trois ans qu'Airbnb a lancé le recouvrement automatique de la taxe de séjour. Cependant celle-ci n'est perçue pour l'instant que dans 50 villes de France. En 2017, Airbnb a versé 13,5 millions d'euros de taxe de séjour à ces 50 villes, dont 6,9 M€ à Paris. Nombreux sont les élus qui bataillent pour cette automatisation. En 2018 le nombre de communes concernées devrait ainsi passer de 50 à 15 000.

Par ailleurs, trois élus LREM accusent Airbnb « de priver le marché locatif d'un nombre important de logements », de vider le centre-ville parisien de ses habitants, ce qui « génère (...) des classes d'écoles qui ferment, des commerçants de proximité qui disparaissent (...), une vie de quartier qui se détériore ».

## La taxation pèse sur Airbnb à Prague

Airbnb est installé en Tchéquie depuis 2009 et les chiffres officiels de la plateforme en décembre dernier sont 7200 logements à Prague et 800 000 clients en un an. Près de 70 % des clients sont des jeunes de moins de 30 ans qui séjournent dans la capitale tchèque en moyenne 3 à 4 jours. Les visiteurs les plus fréquents sont les Allemands (14 %), les Américains (10 %) et les Français avec 8 %.

Tandis qu'Airbnb déclare une augmentation du nombre de clients de 60 % en un an, son concurrent local tchèque Blahobyty estime que le nombre de locataires qui passent par cette plateforme s'est stabilisé.

Une stagnation du secteur pourrait s'expliquer par un changement dans l'approche de l'administration financière, qui distingue les baux de longue durée des baux hôteliers. Ainsi les hôtes d'Airbnb sont taxés sur le revenu, nombreux parmi eux se professionnalisent.

Deux tiers des hôtes (68 %) proposent un seul logement ; un tiers en propose plusieurs. Plus de la moitié loue occasionnellement, et 44 % des appartements sont disponibles toute l'année. Cette occupation constante par les touristes soulève la critique des Pragois, en quête acharnée d'appartements devenus rares et de plus en plus chers.

Les journalistes se penchent également sur la question. Ils ont ainsi découvert que les appartements qui sont la propriété de la mairie de Prague 1 sont sous-loués sur Airbnb, alors que la mairie déclare faire son tout pour lutter contre de telles pratiques. Des plaintes, déposées par des résidents d'un immeuble de la place Venceslas, qui appartient à la

mairie de Prague 1, à l'encontre des touristes bruyants ont obligé cette même mairie à prendre les mesures légales nécessaires. Les mairies commencent timidement à sortir leurs griffes pour protéger les villes et leurs habitants.



**V roce 2008 vznikl Airbnb jako start-up zprostředkovávající ubytování online. Dnes se kalifornská firma rozrostla do obřích rozměrů a nabídky ubytování mezi jednotlivci dobývají svět, zejména nejžádanější turistické destinace, a stávají se významným ekonomickým hráčem. Firma se v poslední době snaží ukázat dobrou vůli a snahu o spolupráci, přesto proti ní mnohé radnice, mezi nimi i Praha a Paříž, namířily nová opatření a omezení.**

### V Paříži 120 noclehů a dost

Francie je pro Airbnb po Spojených státech druhým největším trhem na světě. V Paříži je v nabídce více než 60 000 hotelovských bytů a domů, přibližně stejný počet jich je ve zbytku Francie. Podle americké banky Morgan Stanley platformě dochází dech a růst počtu klientů zpomaluje. Zatímco v roce 2016 jejich počet stoupl o 8 %, v loňském roce už to bylo jen o 3,3 %. Důvodem mohou být právě nová omezení.

Podle nařízení pařížské radnice pro Airbnb musí mít od 1. prosince 2017 všichni poskytovatelé takového ubytování registrační číslo, díky kterému bude přes web možné sledovat, že nepřekročí hranici povolených 120 poskytnutých noclehů za rok. Opatření starostky Paříže Anne Hidalgo však zatím není příliš účinné. Podle analýzy deníku Le Figaro je registrační číslo uvedeno jen u 45 000 inzerátů z celkem 54 000 nabízených, v souladu s nařízením je tedy pouhých 20 %. Někteří jdou ve svých tvrzeních ještě dál a nabídky bez registračního čísla označují za nelegální.

Cílem opatření je přinutit Airbnb platit stejné daně, jako se vztahují na ostatní podnikatele v cestovním ruchu. V roce 2016 Airbnb přiznala ve Francii obrát ve výši 5 milionů eur (125 milionů korun), experti ho však odhadují spíše na 130 milionů eur (3,2 miliardy korun). Výrazný rozdíl mezi oběma částkami se evidentně projeví i na výši placených daní – Airbnb platí daně

zhruba stejné výše jako malá či střední firma.

Airbnb dbá na svou image a zdůrazňuje vlastní klady: dodatečné příjmy pro hostitele, rozvoj cestovního ruchu a s ním zvýšená spotřeba atd. Před třemi lety Airbnb ve Francii zavedla automatické strhávání pobytové taxy u svých nabídek. V tuto chvíli se však vztahuje na pouhých 50 měst. Za rok 2017 vyplatilo Airbnb těmto městům za pobytové taxy 13,5 milionu eur (337 milionů korun), přičemž 6,9 milionů eur (173 milionů korun) připadlo Paříži. Mnozí zastupitelé měst tak bojují za to, aby se automatické strhávání taxy vztahovalo ne na současných 50, ale na 15 000 měst a obcí.

Tři zastupitelé za vládní stranu En Marche! obvinili Airbnb, že „připravili trh o významný objem nájemních bytů“, způsobuje vyliďňování centra Paříže, což vede k „zavírání škol a místních obchodů a zhoršení kvality života v městských čtvrtích.“

### Daně udeřily i v Praze

Airbnb funguje v Česku od roku 2009. Podle oficiálních čísel platformy z prosince bylo v Praze 7200 aktivních hostitelů a ubytovali během jednoho roku 800 tisíc hostů. Celých 70 % objednávek v hlavním městě tvoří mladí lidé ve věku do 30 let, stráví zde v průměru tři až čtyři dny. Do Prahy míří přes Airbnb nejčastěji turisté z Německa (14 %), Spojených států (10 %) a Francie (8 %).

Airbnb deklaruje nárůst počtu hostů za poslední rok o 60 %, český správce jeho pronajímáných bytů Blahobyty tvrdí, že počet klientů Airbnb stagnuje.

Jedním z důvodů zpomalení může být i nový přístup finanční správy. Ta loni stanovila, že služby nabízející ubytování prostřednictvím internetu považuje za ubytovací služby, a nikoliv za nájem. Příjmy z této činnosti tak podléhají zdanění, mnoho poskytovatelů ubytování online se proto profesionalizuje.

Dvě třetiny (68 %) hostitelů nabízí pouze jednu nemovitost, třetina jich nabízí několik. Více než polovina pronajímatelů nabízí svůj byt jen občas, 44 % bytů je dostupných v průběhu celého roku. Trvalé pronajímání turistům je trnem v oku Pražanům, kteří marně shánějí byty, jejichž ceny navíc neustále rostou.

Na problematiku se zaměřili i novináři. K zajímavým zjištěním patří skutečnost, že firma, která má od Prahy 1 pronajaté lukrativní byty v budově na Václavském náměstí, je využívá ke krátkodobým pronajímům přes službu Airbnb. Radnice Prahy 1 přitom deklaruje, že dělá maximum pro omezení těchto praktik. Stížnosti obyvatel ze zmíněného domu na hlučné turisty přinutily radnici k právním krokům. Radnice možná opravdu vytahují drápky a začnou chránit svá města a obyvatele. ●

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN 2018

## TRH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018

Tomáš Duda,  
Professionals

Au cours de cette année, le marché de l'immobilier ne changera probablement pas beaucoup par rapport aux dernières années, si ce n'est un éventuel ralentissement de l'augmentation des prix dans certaines localités. A Prague, du fait des prix élevés, la tendance des ménages est de se déplacer vers des localités proches de la capitale, qui sont encore à des prix abordables et restent facilement accessibles. La demande pour ces localités s'accroît, dépasse l'offre, et les prix augmentent.

### Hausse des prix. Pourquoi ?

- L'économie tchèque s'est développée plus rapidement dans l'Union européenne. Avec un taux de chômage faible, des salaires qui augmentent et des entreprises qui se portent bien, le pouvoir d'achat s'accroît.
- Une demande de biens immobiliers nettement supérieure à l'offre.
- Une construction de nouveaux logements insuffisante due aux longues procédures d'approbation.
- Des taux d'intérêt qui commencent à augmenter, mais qui restent encore très faibles. Fin 2017, le taux d'intérêt moyen, selon Hypoindex, était de 2,19 %.

Pour certaines localités, les prix peuvent commencer à stagner. La croissance économique n'a pas la même vitesse partout. À Prague, cependant, il y a encore de la place pour une augmentation des prix, même si elle ne sera probablement pas aussi abrupte que celle de l'année dernière. On ne peut pas s'attendre à de fortes baisses de prix dans d'autres grandes villes non plus, car la demande y dépasse l'offre également. Attendre des temps plus cléments n'est pas judicieux. Ne pas oublier non plus que les prix des loyers augmentent également. Cet état de fait motive les ménages à rechercher activement des logements, et les investisseurs à acheter.

L'augmentation des prix est également influencée par une mesure de la Banque centrale tchèque (ČNB) qui rend plus strict l'accès à des prêts hypothécaires, et oblige les acheteurs à payer un impôt sur l'acquisition.

Par contre si vous voulez vendre votre propriété, c'est le meilleur moment.

---

**Na konci roku 2017 byla  
průměrná úroková míra, dle  
Hypoindexu, 2,19 %**

---

**« Fin 2017, le taux d'intérêt  
moyen, selon Hypoindex,  
était de 2,19% »**

**V**nastávajícím roce se na trhu nemovitostí, v porovnání s posledními roky, pravděpodobně moc nezmění, možná se jenom zpomalí růst cen. Ale záleží hlavně na lokalitě. Například v Praze začíná, z důvodu vysokých cen, trend stěhování se do okolních lokalit, které jsou ještě cenově dostupné, ale jsou lehce dostupné pro dojíždění do práce. V těchto místech začíná poptávka převyšovat nabídku, a tak ceny rostou.

### Důvody k dalšímu růstu cen?

- Ekonomika České republiky roste nejrychleji v celé Evropské unii. Nezaměstnanost je nízká, rostou mzdy, společně se daří a kupní síla roste.
- Poptávka po nemovitostech vysoce převyšuje nabídku.
- Výstavba nových bytů je nedostatečná, důvodem jsou pomalé schvalovací postupy při územním a stavebním řízení.
- Úrokové sazby sice začínají růst, nicméně jsou pořád velice nízké, na konci roku 2017 byla průměrná úroková míra, dle Hypoindexu, 2,19 %.

V některých lokalitách mohou ceny začít stagnovat. Ekonomický růst neprobíhá ve všech lokalitách stejným tempem. V Praze je ale pro růst ještě prostor, i když pravděpodobně už nebude tak prudký. Ve velkých městech nelze očekávat větší poklesy cen, protože poptávka převyšuje nabídku. Vyčkávání na pokles cen se nemusí vyplatit. A nezanedbatelné je i to, že současně rostou i ceny nájmu. Tato skutečnost motivuje k dalším nákupům jak lidí, kteří hledají vlastní bydlení, tak investory.

Na růst cen nemovitostí působí také opatření ČNB o zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték a také povinnost kupujícího platit daň z nabytí.

Pokud ale chcete prodat svou nemovitost, nikdy nebyla lepší doba. ●

# RENAISSANCE DU PORT DE LIBEŇ PŘÍSTAV V LIBNI OŽIVÁ



Autour des deux méandres de la rivière Vltava à Prague Libeň, un bâtiment administratif en forme de « V » couvert de verdure et de terrasses orientées sur la rivière, a vu le jour. Parmi les locataires du bâtiment appelé Dock In Two, construit par Crestyl, se trouve la société Saint-Gobain, qui a participé à la construction de ce bâtiment unique.

Des matériaux de construction modernes produits par Saint-Gobain ont été utilisés pour la construction. La façade est en verre Glassolutions ; l'isolation Isover a été utilisée, l'espace intérieur est constitué de plaques de plâtre Rigips et les plafonds jouissent d'une haute performance acoustique de Rigips et Ecophon. Le bâtiment répond à des exigences rigoureuses. Il vise une haute performance énergétique et un climat intérieur sain. Les coûts de fonctionnement sont inférieurs d'environ 60 % à ceux des bureaux précédents de Saint-Gobain.

« Saint-Gobain est une société qui veut montrer toutes les possibilités de construction moderne mises à notre disposition, et qu'une haute qualité peut être atteinte à des coûts abordables. Ce projet que nous avons aidé à construire est l'image de ce que nous offrons et l'image de nos valeurs, » explique Tomáš Rosák, président de Saint Gobain Construction Products CZ.

Les matériaux utilisés dans la construction fournissent d'excellents paramètres de confort thermique et acoustique. L'air pur et l'abondance de lumière naturelle sont des exemples des tendances actuelles dans la construction. Les bureaux de SG sont un exemple de bureaux du futur ; entre écologie et technologie, entre bien être et high tech.

**K**olem dvou slepých ramen Vltavy v pražské Libni vyrostla unikátní kaskádovitá administrativní budova ve tvaru „V“ pokrytá zelení a s terasami směřujícími k vodní ploše. Mezi nájemníky Dock In Two skupiny Crestyl patří stavební firma Saint-Gobain, která se podílela i na konstrukci unikátní budovy.

Na výstavbu byly použity moderní stavební materiály přednostně z portfolia skupiny Saint-Gobain. Fasáda je vyrobena ze skel Glassolutions, jsou zde použity izolace Isover, vnitřní prostor je konstruován ze sádkokartonů Rigips a stropy akusticky vylepšily podhledy Rigips a Ecophon. Budova splňuje náročné požadavky na šetrné a zdravé vnitřní prostředí, úsporný provoz a energetickou efektivitu. Provozní náklady jsou zhruba o 60 % nižší než v předchozích kancelářích Saint Gobain.

„Saint-Gobain je firma, která se sama snaží ukazovat možnosti současného stavebnictví, že maximální kvalitu je možné vytvořit za dostupné náklady. To, co jsme zde spoluvytvořili, je obrazem toho, co nabízíme a za čím si stojíme,“ je přesvědčen Tomáš Rosák, předseda představenstva, Saint-Gobain Construction Products CZ.

Materiály použité v konstrukcích zajišťují skvělé parametry teplené pohody, akustického komfortu, čistého vzduchu a dostatku denního světla a jsou tak ukázkou aktuálních trendů ve stavebnictví. Jednoduše ukazují to, jak mají dnes vypadat moderní kancelářské prostory. ●



## SAINT-GOBAIN

350 ans d'histoire, une des plus grandes entreprises industrielles au monde.

Conçoit et fabrique des matériaux de construction à haute performance qui apportent des solutions innovantes pour l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement.

En Tchèque depuis 1992, SG comprend actuellement 4 entreprises, 14 sites de production, 9 marques et 4 000 employés.

350 let od založení, patří mezi největší průmyslové podniky světa.

Navrhuje a vyrábí vysoce výkonné stavební materiály, které poskytují inovativní řešení energetické efektivity a ochrany životního prostředí.

V ČR od roku 1992, aktuálně do ní patří 4 společnosti, 14 výrobních závodů, 9 obchodních značek a 4 000 zaměstnanců.





# COMMENT UN DES BÂTIMENTS LES PLUS MODERNES EST-IL CHAUFFÉ ?

## JAK SE VYTÁPÍ JEDNA Z NEJMODERNĚJŠÍCH BUDOV SVĚTA?

On a beaucoup écrit sur les méthodes écologiques de production d'énergie. Aujourd'hui, même de jeunes enfants savent reconnaître des centrales photovoltaïques ou éoliennes, mais... Juste au moment où vous avez besoin de chauffer, le soleil ne brille pas et le vent ne souffle pas. Pourtant, l'eau potable ou les eaux usées ne cessent de circuler dans les tuyaux. Et c'est justement ce fait, qui a été utilisé par le groupe Veolia dans le bâtiment résidentiel V-tower. Nous avons parlé de ce projet unique avec Radek Pařízek, responsable du département de développement des services énergétiques.

### Comment tout a commencé ?

V Tower est un complexe résidentiel haut de gamme qui met l'accent sur des solutions écologiques et innovantes. Et ainsi était aussi la mission que nous a confiée le développeur du projet, PSJ Invest.

### Quelles options avez-vous envisagées ?

Vu la localité, il serait logique d'utiliser une pompe à chaleur, qui sait puiser et exploiter la chaleur de son environnement. Cependant, la solution classique n'était pas appropriée. Au cours de l'année, la température de l'air varie de -15 à +35 °C. Malheureusement, au moment où vous avez besoin de chauffer le plus, la température de l'air ambiant et donc l'efficacité de la pompe à chaleur est minimale. Si en plus vous ajoutez une chaudière électrique, ce n'est ni économique ni écologique.

### Quelle était la solution ?

Il était nécessaire de trouver une autre source stable de chaleur. En collaboration avec des collègues de notre groupe, experts dans la gestion de l'eau, nous avons identifié comme source de chaleur possible les tuyaux d'eau. Le grand avantage de ceux-ci est leur température stable entre 6 et 11 degrés tout au long de l'année. La pompe à chaleur, qui est connectée à la conduite d'arrivée d'eau, a donc une source stable de chaleur à faible potentiel et un rendement presque double à la variante conventionnelle.

### Où vous êtes-vous inspirés ?

Auparavant, de tels systèmes étaient utilisés dans des châteaux d'eau, mais personne ne les avait encore appliqués à une conduite d'eau. A cet égard, notre projet est unique au monde. La chaleur ainsi obtenue est 30% moins chère que la chaleur des chaudières à gaz.

### Qui gère le système ?

Nos collègues de la société Pražské vodovody a kanalizace (gestion des eaux), membre du groupe Veolia, s'occupent du branchement de l'eau et du puits pour l'échangeur de chaleur. Veolia Energie assure ensuite l'exploitation et la production de chaleur à partir de pompes à chaleur et d'échangeurs de chaleur raccordés au système de chauffage urbain.

### La chaleur est-elle disponible toute l'année ?

La puissance de la pompe à chaleur couvre les besoins de base pour le chauffage du bâtiment et pour la production d'eau chaude tout au long de l'année. Pendant les périodes de pointe, une partie de la chaleur provient du réseau urbain. Le rapport est de 75% contre 25% en faveur de la pompe à chaleur. Nous utilisons la même technologie durant les mois d'été pour refroidir les bâtiments.

### Quelles autres innovations sont utilisées dans ce projet ?

Dans le bâtiment V-Tower, par exemple, un système de distribution d'eau chaude sans circulation



Dans le concours International Property Awards, V-Tower s'est qualifiée pour la finale mondiale parmi les huit meilleurs bâtiments du monde.

V-Tower se v mezinárodní soutěži International Property Awards dostal do světového finále mezi osm nejlepších budov světa.

est installé. Normalement, si vous voulez de l'eau à une certaine température, vous devez faire couler l'eau et attendre. Dans notre cas, la boucle de circulation de l'eau chaude n'existe pas et grâce à un système intelligent, l'eau est chauffée seulement aux endroits où la température tombe en dessous d'une certaine valeur. Le client obtient ainsi un accès immédiat à l'eau chaude, ce qui est très confortable et, en même temps, avantageux sur le plan environnemental et économique. Un autre avantage est la protection du système contre l'apparition de légionnelles nocives.

#### Dans le Main Point adjacent, vous utilisez le même système ?

Dans ce cas, nous utilisons des eaux usées, dont la température entre 14 et 22 degrés est une excellente source de chaleur. Il s'agit du premier projet de ce genre en Tchéquie, mais il y a eu déjà plusieurs réalisations similaires au monde. C'est un savoir-faire détenu par Veolia. L'avantage des eaux usées est qu'elles ont un potentiel thermique bien supérieur, mais il n'y en a pas autant.

#### Est-ce une solution pour l'avenir ?

C'est une nouvelle voie inconnue dans le passé. L'avantage de Veolia est la combinaison de savoir-faire en matière d'eau et d'énergie et la possibilité de tirer de l'expérience de l'étranger. La V-Tower en est la preuve.

**O ekologických formách výroby energie toho bylo napsáno už hodně. Snad i malé děti dneska poznají fotovoltaické či větrné elektrárny. Ale znáte to... Zrovna, když potřebujete zatopit, slunce nesvítí a vítr nefouká. Pitná či odpadní voda však potrubím proudí pořád. A právě toho u rezidenčního objektu V-Tower využila skupina Veolia. O unikátním projektu jsme si povídali s Radkem Pařízkem, vedoucím útvaru rozvoje energetických služeb.**

#### Jak to všechno začalo?

V Tower je prémiový bytový komplex, který klade důraz na ekologické a inovativní řešení. A takové bylo i naše zadání od developera PSJ Invest.

#### Jaké možnosti jste zvažovali?

S ohledem na lokalitu se nabízelo využití tepelného čerpadla, které umí získávat a využívat teplo z okolního prostředí. Klasické řešení však nebylo vhodné. Teplota vzduchu v průběhu roku kolísá od -15 do +35 °C. Bohužel v době, kdy potřebujete nejvíce topit, je teplota okolního vzduchu, a tedy i účinnost tepelného čerpadla, nejnižší. Pokud pak přitápíte elektrickým kotlem, je to neekonomické i neekologické.

#### Jak jste to vyřešili?

Klíčové bylo najít jiný stabilní zdroj tepla. Ve spolupráci s kolegy v naší skupině, kteří se starají o vodní hospodářství, jsme identifikovali jako možný zdroj tepla vodu z vodovodního potrubí. Velkou výhodou je, že i v průběhu roku má voda stabilní teplotu od 6 do 11 stupňů. Tepelné čerpadlo, které je napojeno na přírodní řad, má tedy v tomto případě stabilní zdroj nízkopotencionálního tepla a až dvakrát větší účinnost než v klasické variantě.

#### Kde jste se inspirovali?

Dříve se podobné systémy využívaly ve vodovodních sítích, ale nikdo je dosud neaplikoval do vodovodního potrubí. Naš projekt je v tomto ohledu nejen světově unikátní, ale také velmi ekonomický. Teplo získané tímto způsobem je o 30 % levnější než teplo z plynových kotlů.

#### Kdo systém provozuje?

Naši kolegové ze společnosti Pražské vodovody a kanalizace, která je součástí skupiny Veolia, provozují vodovodní přípojku a vlastní výměňkovou šachtu. Veolia Energie pak zajišťuje provoz a výrobu tepla z tepelných čerpadel a z výměňkové stanice napojené na soustavu dálkového vytápění.

#### Pokryjete dodávkou tepla celý rok?

Výkon tepelného čerpadla pokryje základní potřeby budovy na vytápění a přípravu teplé vody, a to po celý rok. Špičkové odběry tepla jsou pak řešeny dodávkou ze sítě dálkového vytápění. Podíl dodávky tepla je 75/25 ve prospěch tepelného čerpadla. Stejnou technologii využíváme v letních měsících také pro chlazení obou objektů.

#### Jaké další inovace jsou u tohoto projektu využity?

V objektu V-Toweru je nainstalováno například bezcirkulační řešení rozvodu teplé vody. Běžně, pokud chcete vodu o určité

## V TOWER

Bâtiment résidentiel haut de gamme avec 30 étages et 130 appartements, le plus haut en Tchéquie. Projet architectural unique de Radan Hubička, réalisé par le développeur PKJ Invest à Prague – Pankrác. Construction lancée en juin 2015.

V Tower répond aux normes les plus strictes en matière d'écologie, de confort de logement et d'efficacité d'utilisation. Elle a reçu, première en Europe, le certificat Leed Platinum.

Prémiový rezidenční dům se 30 patry a 130 byty je nejvyšším bytovým domem v České republice. Unikátní architektonický návrh Radana Hubičky zrealizovala developerská společnost PSJ Invest na Pankrácké pláni. Stavba byla zahájena v červnu 2015.

V-Tower vyhověl nej přísnějším požadavkům na vztah k životnímu prostředí, komfort bydlení a efektivitě provozu a jako první rezidenční projekt v Evropě získal certifikát Leed Platinum.

teplotě, musíte ji odčítit. V některých objektech je tento problém řešený tepelnou smyčkou, což ale generuje velké teplotní ztráty. V našem případě je díky inteligentního systému voda ohřívána pouze v místech, kde dochází k poklesu teploty pod určitou hodnotu. Zákazník tak získá vysoký komfort v podobě okamžitého přístupu k horké vodě a současně ekologicky i ekonomicky výhodné řešení. Další výhodou je rovněž ochrana systému proti vzniku škodlivé legionely.

#### V sousedním Main Pointu topíte také vodovodním potrubím?

V tomto případě budeme získávat teplo obdobným způsobem, ale z kanalizace. Odpadní voda má teplotu od 14 do 22 stupňů a je tak výborným zdrojem tepla. V Čechách se jedná o první projekt tohoto druhu, ve světě už několik podobných realizací proběhlo. Jedná se o know-how vlastněné Veolií. Výhodou odpadních vod je, že mají daleko větší teplotní potenciál, ale je jich většinou také daleko méně.

#### Je to řešení budoucnosti?

Otevíráme dosud nepoznanou cestu. Výhodou Veolie je spojení vodárenského a energetického know-how i možnost čerpat zkušenosti ze zahraničí. Díky tomu můžeme klientům nabídnout širší škálu možností, jak řešit tepelné hospodářství ekologicky i ekonomicky a V-Tower je toho důkazem. ●

# A LA DÉCOUVERTE DE LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE LA PLUS MODERNE DE RT

**STUDENTSKÉ KOLEJE  
ZÍTRKA VYROSTOU  
V HOLEŠOVICÍCH**



Le développeur Karlín Group et la société allemande International Campus construiront le plus grand projet de logement moderne pour étudiants de République tchèque, dans le quartier pragois de Holešovice. Plus de 600 étudiants logeront dans 529 chambres, en grande majorité individuelles.

Par sa taille, mais surtout par son concept et sa palette de services, le projet dépasse de loin le niveau actuel des logements étudiants tchèques. Dès le premier trimestre de 2020, les étudiants pourront s'y installer.

Les chambres apportent un certain confort, puisqu'elles sont toutes équipées de salle de bain et d'un coin cuisine. L'accent est mis sur l'intimité et le bien-être dans l'espace personnel. Les espaces communs, totalement séparés de l'espace chambre, sont pensés comme un lieu de rencontre, d'événements et d'activités collectives.

Le bâtiment abritera un grand restaurant ouvert sur la rue, destiné aux étudiants comme au large public. On pourra y trouver également une salle de fête, une vaste terrasse avec un skybar, un espace barbecue et un parking souterrain de 71 places. Les étudiants disposeront également de salles

d'étude, de deux cinémas, d'une grande salle multifonctionnelle et d'une cuisine commune équipée. Chaque chambre disposera d'un espace de stockage. Le complexe proposera un fitness, un terrain de sport en plein air, un service de location de vélo et une laverie. Un tel projet faisait défaut à Prague.

Le bâtiment sera construit sur le carrefour des rues Na Zátorách et Partyzánská, à proximité de la gare et de la station de métro Prague-Holešovice, quartier en pleine croissance, de plus en plus prisé. Il se trouvera également non loin des zones de repos – Stromovka et Troja. L'emplacement a été choisi en raison de l'accessibilité aux universités de Prague (moins de 20 minutes en transports en commun).

Le projet est mené par Karlín Group et l'une des entreprises de logement étudiant à la croissance la plus rapide sur le marché européen, International Campus. La construction du bâtiment de huit étages et d'une superficie totale de plus de 16 500 m<sup>2</sup> sera lancée au deuxième trimestre de cette année. Une fois construite, International Campus va administrer la résidence dans le cadre de son réseau de résidences The Fizz.

Ce concept, unique en Tchéquie, devient chose commune en Europe de l'Ouest. Les universités le préconisent également car un plus grande interactivité entre étudiants conduit selon certaines analyses à de meilleurs résultats scolaires.

À Prague, il y a actuellement dans 34 universités environ 146 000 étudiants, dont quelques 25 000 sont des étrangers.



Developer Karlín Group a německá společnost International Campus postaví v pražských Holešovicích největší novodobý projekt bydlení pro vysokoškoláky. V celkem 529 převážně jednolůžkových apartmánech najde ubytování přes 600 studentů.



Projekt svou velikostí, ale zejména celkovým pojetím a rozsahem nabízených služeb, výrazně předčí dosud běžný standard studentského ubytování v Praze. Vysokoškolákům začne sloužit v prvním čtvrtletí roku 2020.

U komfortně vybavených pokojů s vlastní koupelnou a kuchyňským koutem je kladen důraz na soukromí a budou tedy výrazně odděleny od společných prostor, které budou sloužit pro setkávání mladých lidí a k různým akcím a aktivitám.

V budově bude velká restaurace, jež se stane součástí uličního parteru a bude otevřena

pro studenty i veřejnost, dále party místnost, rozlehlá terasa se skybarem a s prostorem na letní grilování a podzemní parkoviště pro 71 vozů. Studentům budou sloužit také studovny, dva malé kinosály, jeden velký multifunkční sál a společné kuchyně s vybavením. Objekt nabídne skladovací prostory pro každý z pokojů. V areálu bude i fitness centrum, venkovní sportovní hřiště a velká půjčovna kol, ze služeb se počítá dále s prádelnou. Podobně koncipovaný projekt bydlení s mnoha službami a možnostmi pro studenty zatím v Praze chybí.

Stavba vznikne u křižovatky ulic Na Zátórách a Partyzánská, poblíž vlakového nádraží a stanice metra Praha-Holešovice. Jedná se o významné pražské rozvojové území, které je na prahu rozsáhlé transformace v moderní městskou čtvrť. Zároveň je i v blízkosti klimatických zón – Stromovky a Tróji. Místo bylo vybráno tak, aby bylo v dosahu 20 minut cesty hromadnou dopravou k významným pražským vysokým školám.

Projekt postaví Karlín Group spolu s jednou z nejrychleji rostoucích firem na trhu studentského ubytování v Evropě International Campus. Osmipodlažní stavba s celkovou obytnou plochou přes 16,5 tisíce metrů čtverečních bude zahájena ve druhém letošním čtvrtletí. International Campus bude rezidenci po jejím dokončení dlouhodobě provozovat a to v rámci rostoucí mezinárodní sítě The Fizz.

V tuzemsku ojedinělé pojetí studentského bydlení s mnoha službami se stává v západní Evropě standardem. Preferují ho i samotné univerzity, které si ověřily, že interakce mezi studenty vede k jejich lepším studijním výsledkům.

V Praze nyní na 34 univerzitách studuje zhruba 146 tisíc studentů, z toho je cca 25 tisíc cizinců. ●



Cherchez vous la meilleure gestion immobilière à Prague ?

Nous gérons près de 150 appartements et maisons familiales.

Nous faisons des inspections régulières, service 24/7, tenue de livres.

Pour plus d'information, rendez-nous visite à Vinohrady, Uruguayská 12.

[www.happyhouserentals.com](http://www.happyhouserentals.com)

Hledáte nejlepší správu nemovitostí v Praze?

Spravujeme téměř 150 bytů a rodinných domů.

Pravidelné inspekce, servis 24/7, vedení účetnictví.

Pro více informací nás navštivte na Vinohradech, Uruguayská 12 (roh Americké).



# 5 QUESTIONS À MARTIN BOROVKA, PRÉSIDENT D'EUROVIA CS

## 5 OTÁZEK PRO MARTINA BOROVKU, PŘEDSEDU PŘEDSTAVENSTVA EUROVIA CS



### De quels projets d'Eurovia CS réalisés en 2017 êtes-vous le plus fier ?

Je suis fier de tous les grands et petits projets réalisés par le groupe EUROVIA CS. Il est difficile de choisir, mais je peux en nommer quelques-uns. L'année dernière, nous avons terminé deux parties de l'autoroute D3, une partie de la D11, réparé des kilomètres de routes, reconstruit la ligne de tram dans le centre historique d'Olomouc et à Košice en Slovaquie. En Slovaquie, nous avons également finalisé une partie de l'autoroute D3 autour de Žilina. Nous travaillons sur le chemin de fer à Beroun et bien d'autres projets.



Autoroute D3 / Dálnice D3 Žilina (Strážov) – Žilina (Brodno)

### Quelle est la concurrence sur le marché de la construction tchèque et quelle est votre position ?

Le groupe de construction EUROVIA CS est leader dans le domaine du génie civil dans les projets d'infrastructure de transport depuis plusieurs années. Nous sommes un acteur important sur le marché tchèque et slovaque de la construction et nous faisons tout pour conserver cette position. Nous disposons d'une solide base de matières premières, d'un personnel expérimenté, de technologies et de machines modernes.

### L'économie tchèque est marquée par une pénurie de main-d'œuvre. Comment avez-vous réussi à gérer ce problème ?

En général, la construction a été marquée par le manque de main-d'œuvre, en particulier pour les postes d'ingénierie. Nos employés partent à la retraite et le marché ne propose pas de substitution. Pour l'instant, nous n'avons pas trouvé de solution satisfaisante, mais nous sommes en étroite coopération avec des lycées professionnels et universités. Nous nous y rendons pour parler avec les étudiants et leurs parents. De plus nous proposons des excursions et des visites sur les sites de construction, nous voulons leur montrer en quoi consistent vraiment les métiers de la construction aujourd'hui. Les machines sont aujourd'hui technologiquement très différentes de celles du passé.

### La construction d'autoroutes en RT est très lente. Le mouvement ANO, membre du gouvernement, a promis de construire 170 km d'autoroutes en 4 ans, mais le

### résultat est de 30 km. Quelle est d'après vous la solution ?

Il serait sans aucun doute d'une grande aide pour le secteur de la construction si l'administration des projets devenait plus simple. Les démarches pour obtenir un permis de construire peuvent durer parfois des dizaines d'années. Les projets de PPP pourraient également aider le marché de la construction. En Slovaquie, dans le cadre de projets PPP, Eurovia CS a construit en 2 ans, 52 km de routes et d'autoroutes.

### « Il serait sans aucun doute d'une grande aide pour le secteur de la construction si l'administration des projets devenait plus simple »

### Après 60 ans, vous quitterez le palais Dunaj à Národní třída, au centre de Prague, et vous déménagerez dans un nouveau bâtiment à Krč, près de la future ligne de métro D. Quels changements ceci apportera à l'entreprise ?

Oui, le siège de l'entreprise déménagera du centre de Prague vers le quartier de Krč à Prague, où un nouveau bâtiment est en cours de construction. Ce nouveau bâtiment répond à nos exigences : des locaux modernes et accessibles. En plus de la partie administrative, on y trouvera également des installations technologiques, le laboratoire central du groupe – avec des appareils modernes pour le diagnostic des matériaux



de surface des routes et autoroutes et pour le développement de nouveaux matériaux – ainsi que notre centre de formation. De plus, le bâtiment s'inscrit parfaitement dans la forêt avoisinante.

### Na které projekty Eurovia CS za poslední rok jste opravdu pyšný?

Jsem pyšný na všechny projekty velké i malé, které Skupina EUROVIA CS realizovala. Je těžké vybrat. Jmenovat ale některé mohu. V loňském roce jsme dokončili dvě části dálnice D3, část D11, opravili jsme kilometry silnic, rekonstruovali jsme tramvajovou trať v historickém centru Olomouce, v Košicích na Slovensku. Na Slovensku jsme rovněž dokončili část dálnice D3 kolem Žiliny. Pracujeme na železnici v Berouně a mnoho dalšího.

### Jak panuje konkurence na českém stavebním trhu a jak si stojíte ve srovnání s ostatními?

Stavební skupina EUROVIA CS je již několik let lídr v oblasti dopravně inženýrského stavitelství. Jsme silným hráčem na českém i slovenském stavebním trhu a děláme vše pro to, abychom si tuto pozici udrželi. Máme silnou surovinovou základnu, zkušené

zaměstnance, disponujeme moderními technologiemi a stroji.

### Česká ekonomika bojuje s nedostatkem pracovních sil. Jak jste si s problémem poradili vy?

Stavebnictví obecně rovněž zaznamenalo nedostatek pracovních sil především na strojnických pozicích. Lidé nám odcházejí do důchodu a na trhu za ně není náhrada. Zatím jsme si s tímto problémem zcela neporadili, ale úzce spolupracujeme

### „Stavebnímu prostředí v ČR by bezesporu pomohlo zjednodušení administrativy kolem projektů“

se školami středními i vysokými. Navštívíme je, mluvíme se studenty i jejich rodiči a snažíme se také formou exkurzí a návštěv na stavbách ukázat jim, o čem tzv. dnešní stavařina vlastně je. Stroje jsou dnes technologicky úplně jinde, než před lety.

### Výstavba dálnic v ČR je velmi pomalá. Hnutí ANO před 4 lety slibovalo

### minimálně 170 kilometrů, ale za jejich působení na ministerstvu dopravy se postavilo jen 30 km. Co by podle vás mohlo problém vyřešit?

Stavebnímu prostředí v ČR by bezesporu pomohlo zjednodušení administrativy kolem projektů. Vždyť stavební řízení v ČR někdy trvá až desítky let. Také PPP projekty by mohly pomoci stavebnímu trhu. EUROVIA CS v rámci tzv. PPP projektu vybuďovala na Slovensku 52 km silnice a dálnice za 2 roky.

### Po 60 letech opouštíte budovu paláce Dunaj na Národní třídě v centru Prahy a stěhujete firmu do nové budovy v Krči, poblíž budoucí linky metra D. Jaké změny to firmě přinese?

Ano, sídlo společnosti se přesune z centra Prahy do pražské části Krč, kde vzniká nová budova. Ta bude zcela odpovídat našim požadavkům na moderní dostupné pracoviště. Kromě administrativního provozu zde bude také technologické zázemí, resp. centrální laboratoř Skupiny, kde budou potřebné moderní stroje na diagnostiku silničních, dálničních povrchů a vývoj nových materiálů, a naše školící středisko. Budova plně koresponduje s okolním prostředím nedalekého Krčského lesa. ●



Nouveau siège d'Eurovia CS /  
Nové sídlo Eurovia CS





# NOS CLIENTS RECHERCHENT L'ORIGINALITÉ

KLIENTI V NAŠICH  
CENTRECH HLEDÁJÍ  
ORIGINALITU



Arnaud Burlin est arrivé à Prague il y a 12 ans et il parle de la Tchéquie comme d'un pays où il se sent chez lui et de Prague comme d'une ville merveilleuse. En octobre 2008, il a rejoint Unibail-Rodamco en qualité de directeur général pour l'Europe Centrale et l'Autriche. Il est fier de la société, qui est l'acteur majeur sur la scène des centres commerciaux à Prague, et nous fait partager son regard sur le marché local ou sur les récents investissements.

## **Dites-nous quelles sont les dernières tendances du secteur ?**

Les goûts des clients sont de plus en plus complexes. Ceux-ci désirent être entourés par la nature et les espaces verts dans un environnement urbain agréable et dynamique. Ils recherchent des localisations intéressantes, qui peuvent les surprendre, mais aussi des expériences authentiques et des événements inattendus. L'expérience pure est importante également pour nos clients. Un centre commercial n'est pas seulement synonyme de shopping, mais aussi de temps libre agréable, de rencontre avec les amis, de divertissement ou de gastronomie.

## **Parmi la multitude de centres commerciaux, pourquoi devrait-on choisir le vôtre ?**

Nous créons une architecture iconique et des centres commerciaux au design saisissant qui offrent une expérience d'achat haut de gamme, une grande variété de marques et nous sommes un créateur de tendances dans le domaine. Nos avantages sont les meilleures localisations, les meilleures expériences et les meilleures marques. Nous avons été les premiers à introduire sur le marché tchèque des marques comme Zara Home, Oysho, Armani Exchange, Luisa Spagnoli, Superdry, French Connection ou Karl Lagerfeld.

Le centre Chodov offre également le cinéma le plus moderne de République tchèque avec 18 salles pour une capacité de 2600 spectateurs.

## **Qu'est-ce que l'investissement réalisé l'année dernière au Centre Chodov a-t-il apporté ?**

Unibail-Rodamco a investi 170 millions EUR (4,4 milliards CZK) dans la modernisation de la partie originale créée en 2005 et la construction d'une nouvelle extension. Avec 300 magasins, Chodov est le plus grand mall de République tchèque à ce jour. La construction a duré trois ans et plus de 2 500 employés y ont travaillé. Dans les alentours du centre, nous avons planté 83 arbres et 9000m<sup>2</sup> d'espaces verts avec 40 000 plantes.

### Quels changements cela représente-t-il pour vos clients ?

Le Centre Chodov propose deux nouvelles destinations : The Designer Gallery propose des marques haute de gamme qui s'inspirent des tendances de la haute couture de Paris, Tokyo et New York. On y trouve un espace consacré à des designers tchèques talentueux qui ont connu un succès à la Fashion week de Londres ; des ateliers pour la fabrication de bijoux et de parfums ou la décoration de vêtements ainsi qu'un programme préparé en coopération avec des stylistes et la communauté du milieu de la mode.

Grand Kitchen Chodov propose 40 restaurants avec une atmosphère moderne et une cuisine internationale, végétarienne ou « raw ». Un espace agréable avec vues, la lumière du jour, de la musique live, de la verdure, et des espaces pour les familles avec enfants qui représentent 10% de la surface du centre. Les espaces et les programmes pour les enfants sont importants car nous sommes un lieu de rencontre et de temps passé en famille.

### Vous avez mentionné la plantation d'arbres, êtes-vous actifs dans la responsabilité sociale ?

En qualité d'investisseur responsable à long terme, Unibail-Rodamco a développé le plan « Better Places 2030 ». L'objectif de cet appel est de réduire les émissions de carbone de 50% d'ici à 2030. Nous promouvons la durabilité dans la construction et la gestion de nos centres, nous avons la meilleure marque dans « BREEAM Certification ». Nous soutenons également l'accessibilité du centre commercial par les transports en commun, le vélo et les piétons.

Je suis également très fier de la coopération d'Unibail-Rodamco avec des associations locales pragoises dans la mise en place d'un programme destiné aux personnes sans formation pour les aider à trouver un emploi.

**Arnaud Burlin působí v Praze již 12 let a město dle svých slov miluje a považuje za svůj domov. Unibail-Rodamco pro střední Evropu a Rakousku vede od října 2008. Na firmu, která provozuje největší obchodní centra v Praze, je Arnaud Burlin patřičně hrdý a poodkryvá i svůj pohled na zdejších trh či nedávné investice.**

### Jaké jsou poslední trendy ve vašem oboru ?

Zákazníci jsou dnes stále náročnější a jejich požadavky komplexnější. Touží po přírodě a zeleni, ovšem v příjemném a dynamickém městském prostředí. Vyhledávají zajímavá místa, která je dovedou překvapit, autentické zážitky, nečekané akce. Prožitek je důležitý i pro naše zákazníky. Návštěva obchodního centra není jen o nakupování, ale také o užívání si volného času, setkávání s přáteli, zábavě nebo gastronomii.

### V záplavě obchodních center, proč lidé mají jít právě do těch vašich ?

Vytváříme ikonickou architekturu a nákupní střediska s nápadným designem, která nabízejí nadstandardní nákupní zážitky, velkou rozmanitost značek a utváříme trendy v oboru. Naši výhodou jsou nejlepší lokality, nejlepší zážitky a značky. Jako první jsme do ČR přivezli značky jako Zara Home, Oysho, Armani Exchange, Luisa Spagnoli, Superdry, French Connection nebo Karl Lagerfeld.

Centrum Chodov nabízí také nejmodernější multiplex v zemi. Do 18 kinosálů se vejde 2600 diváků.

### Co přinesla loňská investice do Centra Chodov ?

Unibail-Rodamco investovalo 4,4 miliardy korun do rekonstrukce původní části z roku 2005 a výstavby nové části. S 300 obchody je největším nákupním centrem v ČR. Stavba trvala tři roky, práci na ní našlo přes 2500 zaměstnanců. Zasadili jsme 83 stromů, 40 000 rostlin a 9000 m<sup>2</sup> zeleně v okolí centra.

### Jaké změny pocítí zákazníci ?

Centrum Chodov nabízí dvě nové destinace: The Designer Gallery a The Dining Experience. Designer Gallery nabízí domácí i zahraniční prémiové značky inspirované trendy z Paříže, Tokia a New Yorku. Prostor dostali i talentovaní čeští návrhář, kteří uspěli na fashion weeku v Londýně. Pravidelně se zde pořádají workshopy, například výroba šperků, výroba parfémů, malování na oblečení nebo program připravovaný ve spolupráci s módní komunitou a stylisty.

Grand Kitchen Chodov nabízí 40 restaurací s moderní atmosférou, mezinárodní, vegetariánskou nebo raw kuchyní. Příjemný prostor s výhledem, denním světlem, živou hudbou, zelení a prostorem pro rodiny s dětmi představuje 10% plochy obchodního centra. Prostor a program pro děti je důležitý, jsme místem pro setkávání a čas strávený s rodinou.

### Zmínili jste sázení stromů, dbáte na společenskou odpovědnost ?

Unibail-Rodamco jako dlouhodobě odpovědný investor vyvinul plán "Better Places

## UNIBAIL-RODAMCO

Le plus grand propriétaire d'immobilier commercial en Europe, présent dans 11 pays avec un portefeuille évalué à 43,1 milliards EUR. Acquisition de Westfield prévue avant la fin du premier semestre 2018.

En Tchéquie : Centrum Chodov, Centrum Černý Most, depuis février 2018 Metropole Zličín

Modernisation de Centrum Chodov :

- 170 millions EUR d'investissements,
- 102 226 m<sup>2</sup> de surface,
- 300 magasins,
- 40 restaurants,
- 3 450 places de stationnement,
- 1 700 nouveaux emplois

Největší vlastník komerčních nemovitostí v Evropě: portfolio v hodnotě 43,1 miliard EUR v 11 zemích. Do poloviny roku 2018 je plánovaná akvizice společnosti Westfield.

V ČR: Centrum Chodov, Centrum Černý Most, od února 2018 Metropole Zličín

Modernizace Centra Chodov:

- 170 milionů EUR investic,
- 102 226 m<sup>2</sup> celkové plochy,
- 300 obchodů,
- 40 restaurací,
- 3 450 parkovacích míst,
- 1 700 nových pracovních míst



2030". Cílem této výzvy je snížit do roku 2030 celkové emise uhlíku o 50%. Při stavbě a správě našich center prosazujeme udržitelnost, máme nejvyšší hodnocení v „BREEAM Certification“. Podporujeme také dostupnost obchodního centra městskou hromadnou dopravou, na kole a pěšky.

Jsem také velmi hrdý na spolupráci Unibail-Rodamco s místními asociacemi v Praze na programu, který lidem bez vzdělání pomáhá najít práci. ●