

Liegenschaftspolitik und Eigentumsübertragung in Frankreich

Hannover 31. Januar 2012

Politischer Kontext

- Shanghai-Schock von 2003
- Verstärktes Bewusstsein des internationalen Wettbewerbs im Hochschulsektor
- Priorität im Wahlkampf 2007
- Hohe Priorität des Hochschulbereichs in der gesamten Legislaturperiode 2007 - 2012

Rahmenbedingungen

- **2006: Forschungsgesetz**
Gründung der Agence Nationale de la Recherche, ANR, und der Agence d'Evaluation de la Recherche et de l'Enseignement supérieur, AERES
- **2007: Hochschulgesetz (loi LRU)**
Hochschulautonomie (Budget, Personal, mit Möglichkeit der Immobilienübertragung)
- **2008: Vereinbarung Ministerium – CPU**
über Steigerung des Haushalts um 1 Milliarde/ Jahr

Immobilienmanagement

- 1989: Gesetz 'Orientation sur l'éducation'
Alle Universitäten werden ‚Fast-Eigentümer‘ der Immobilien = alle Rechte und Pflichten bis auf Veräußerung

Verantwortlichkeit für Unterhalt und Renovierung

Kontext des Gesetzes

- Massive Investitionen in Immobilien
- Dezentralisierung:
50/50 Finanzierung Staat – Region (CPER)
- Université 2000 von 1991 – 1995;
5 Milliarden € (Schwerpunkt Bau)
- Université du 3^e millénaire von 2000 – 2006;
8 Milliarden € (Schwerpunkt Renovierung)

Zahlen

- 18.664.900 m² davon 15 Millionen in staatlicher Hand
- 1985 – 1995: Zunahme der Studierendenzahlen von 900.000 auf 1,5 Millionen
- 2002 – 2010: Zunahme der Netto-Fläche um 20%

Funktion

- 44% Lehre
- 24% Forschung
- 15% Verwaltung
- 7% Bibliotheken etc.
- 9% Wohnung, Mensen, etc.

Zustand der Immobilien

- Klassifikation A – E
- A : 33%
- B : 31%
- C : 22%
- D : 10%
- E : 4%

Etwa $\frac{2}{3}$ der Fläche in ordentlichem Zustand,
 $\frac{1}{3}$ renovierungsbedürftig

Autonomie der HS

- **Globalbudget** mit asymmetrischer Übertragbarkeit: Personalkosten können für Unterhalt und Investition verwendet werden, nicht aber umgekehrt
- **Unterhaltskosten** werden nach bisherigen Indikatoren in Globalbudgets einberechnet
- **Ersparnisse** kommen den Hochschulen direkt zu Gute

Liegenschaftsmanagement

- Einführung von hochschulweiter Software zur Raumverwaltung in den Jahren ab 2006
- Stärkere Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung
- Bisher kein Zwang zu grösstmöglicher Effizienz (Indikator Fläche)
- Unterstützende Rolle der CDC (öffentliche Bank)

Plan Campus

- 5 Milliarden Euro aus Verkauf EDF – Kapital
- Wettbewerbsverfahren
- 12 ausgewählte Projekte (Kriterien: Pädagogische und wissenschaftliche Qualität, Dringlichkeit, 'Campus'-Idee, Integration in regionales Umfeld)
- **Konsortialidee:** Zusammenarbeit aller HS vor Ort
- **Resultat:** Plan Campus führt alle Hochschulen dazu ein effizienteres Immobilienmanagement aufzubauen

Projektorganisation

- Partenariat public – privé PPP
(nach britischem Vorbild)
- Vertrag zwischen öffentlichem Bauherrn und
Privatunternehmen.
- Kreditaufnahme durch Unternehmen
- 'Leasing' des Gebäudes durch die Hochschule,
Unterhalt durch den Eigentümer
- Hochschule (oder Staat) erwirbt das Eigentum
nach festgelegter Zeit

Vor- und Nachteile

Pro	Contra
Vertrag umfasst Unterhaltskosten	Universität hat keine Kontrolle über den Unterhalt
Gebäude ist bei Eigentumsübertragung in gutem Zustand	Schwierigkeiten der Anpassung der Verträge oder der Liegenschaften
Schnellere Fertigstellung durch privaten Bauträger	Komplexität der rechtlichen Konstruktion
Effizienteres Management der Bauunterhaltung	Regionen (sozialistisch) lehnen Eigentumsübertragung ab

Eigentumsübertragung

- Langwieriges Audit-Verfahren;
Bestandsaufnahme der Immobilien;
Bestandsaufnahme des
Immobilienmanagements
Erstellung eines ‚Schéma directeur immobilier‘ =
Umfassende Strategie und eines ‚schéma
pluriannuels de stratégie immobilière‘
*„La laisse est plus longue, mais le collier est plus
serré.“*
- Instandsetzung (‚mise en sécurité‘)

9 UNIVERSITES CANDIDATES

En mai 2009, 9 universités ont demandé le transfert de l'immobilier appartenant à l'Etat. Cela représente une surface de plus de 5,4 millions de m² estimée à près de 1,74 milliard d'euros.

Etablissement	Implantation	Surface Actuelle m2	Nombre bâtiments	Description des bâtiments	Foncier non bâti (m2)
CLERMONT 1	3 à Clermont 2 sites délocalisés	122 200	27	Années 1960 avec des extensions récentes	118 927
POITIERS	3 à Poitiers 4 sites délocalisés	376 000	205	Patrimoine diversifié: bâtiments anciens (16e), des années 60-70 et récents	1 220 795
TOULOUSE 1	1 à Toulouse 2 sites délocalisés	79 100	29	bâtiments anciens (16 ^e), rénovés et locaux des années 1970	68 148
CORTE	1	33 400	41	Années 1970	336 027
PARIS 6	12 à Paris 4 en banlieue 5 en province	4320628	136	Patrimoine diversifié cas particulier de Jussieu	277 507
AVIGNON	1 à Avignon	69 100	22	Bâtiments historiques (du 17e au 19e) en partie rénovés constructions récentes	67 122
MARNE LA VALLEE	4	88 000	12	Bâtiments récents, dont certains à rénover	93 228
PARIS 2	18 à Paris 1 à Melun	56 300	22	Patrimoine diversifié	838
CERGY	5 à Cergy 4 sites IUFM 2 délocalisés	220 200	54	Patrimoine récent à l'exception des locaux anciens de l'IUFM	183 057

Änderung mit Übertragung

	Vorher	Vorher	Nachher	Nachher
	Domaine public	Domaine privé	Domaine public	Domaine privé
Verkauf	Nein	Nein	Nein (ausser nach 'déclassement')	Ja
Verpachtung (mit Rechtserwerb)	Nein	Nein	Ja – mit Genehmigung	Nein
PPP	Nein	Nein	Ja- mit Genehmigung	Ja

Bilanz

- Staat behält weitgehende Mitspracherechte
- Möglichkeit zum Verkauf (auch wenn genehmigungspflichtig) wird als entscheidender Schritt gesehen
- Bewusstsein der Eigenverantwortung steigt
- Mehr Transparenz und gestiegene Standards (Wertverlust – Sicherheit)

Beispiel Poitiers

- Reduktion und Konzentration der Fläche um 80.000 m² von 380 000 auf 300 000
- Gebäudeisolierung dank staatlicher Beihilfen
- Neuorganisation der Heizung nach ökologischen Gesichtspunkten (10% Einsparung)
- Gebäudeversicherung
- Zusatzbudget von ca. 6 Millionen pro Jahr, insgesamt 11 Millionen für Unterhalt

Ausblick

- Entwicklung der HS-Landschaft läuft auf grossräumige Konsortialbildung hinaus
- Grundeigentum der Konsortien ist nicht geklärt – Eigentumsübertragung an Einzelhochschulen widerspricht Trend zu Konsortialbildung und Fusion
- Bisherige Eigentumsübertragung sehr teuer (‘mehr als 3 wird es nicht geben‘)

Politische Frage für 2012

- Im Jahr 2008 wurde entschieden, für alle staatlichen Liegenschaften auf ein vertragliches Modell überzugehen
- Bis 2012 sollten marktgerechte 'Mieten' eingeführt werden
- Eigentumsübertragung wird vom Alternativmodell beeinflusst –
Entscheidung sicher nicht vor der Wahl

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

**Für Rückfragen
Harald.schraeder@cpu.fr**