

## **PROJET**

Convention de prestation intégrée pour la réalisation de travaux et la gestion du parking public  
« Quai de Floirac » à Floirac entre PARCUB et la Communauté urbaine de Bordeaux

Entre

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son président en exercice, Monsieur Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2014/.....du conseil de Communauté en date du 11 juillet 2014, rendu exécutoire le ....., domiciliée .....

Ci-après dénommée «la Communauté urbaine »

d'une part,

PARCUB, régie communautaire d'exploitation de parcs de stationnements, dont le siège social est situé 9 terrasse Front du Médoc, BP 722, 33006 Bordeaux cedex, APE 5221Z SIRET 453 335 069 00010, ci après dénommée PARCUB représentée par son directeur Général Monsieur Jean Philippe NOEL, et, habilité à signer la présente par délibération n°2014/.....

Ci-après désigné par les termes « PARCUB »

d'autre part,

**IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

### **PREAMBULE**

La plaine de Garonne à Floirac fait partie des projets majeurs de la communauté urbaine de Bordeaux. Depuis la création de la ZAC des quais sur 43 ha représentant à terme 1600 logements, des équipements scolaires et sportifs, 10 000m<sup>2</sup> de bureaux, 38 000m<sup>2</sup> d'activité et 2200m<sup>2</sup> de commerces, de nouvelles décisions stratégiques sont venues confirmer la volonté de disposer d'un espace urbain de qualité.

Ainsi la réalisation du pont Jean-Jacques Bosc prévue pour 2018 permettra de connecter la rive gauche et la gare TGV. La grande salle de spectacle d'agglomération (10 000 places) prévue en 2017 sera implantée au débouché du pont et donnera une attractivité aux quais de Floirac avec 118 événements prévus par an, soit 440 000 spectateurs.

Par ailleurs, ce secteur est inclus dans le périmètre de l'opération d'intérêt national « Euratlantique » dont le projet intercommunal « Garonne Eiffel » vise à aménager les secteurs du quai Deschamps et du Quai de la Souys.

Enfin, un transport en commun en site propre est programmé pour irriguer la plaine rive droite et faciliter les liaisons vers la rive gauche en empruntant les ponts Chaban-Delmas et JJ Bosc. L'ensemble de ces décisions ont pour ambition d'apporter à la plaine rive droite de la Garonne une identité urbaine contemporaine, une qualité de vie et de structurer une véritable entrée d'agglomération.

Compte tenu de l'ensemble des enjeux décrits ci-dessus, la communauté urbaine de Bordeaux se doit d'assurer un bon fonctionnement en matière de régulation de la circulation et doit exercer sa compétence (AOTU):

- en limitant les flux de transit vers le centre-ville liés notamment à la mise en service du futur pont (report modal vers les transports en commun),
- en proposant une offre de stationnement les soirs de spectacle,
- en offrant des capacités d'accueil des visiteurs de ce secteur urbain en plein renouvellement et en limitant la place de la voiture sur l'espace public.

Pour répondre à ces objectifs, la CUB demande à sa régie PARCUB, qu'elle construise et exploite , en gestion intégrée, le parking public payant face à la salle de spectacle sur un terrain de la ZAC des quais, sur l'avenue Alfonséa (voir plan de situation en annexe 1).

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Vu l'Ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics,

Vu le code général des collectivités territoriales notamment l'article L2213-2 et suivants,

Vu la délibération 2006/0837 en date du 24 novembre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création-réalisation de la ZAC des Quais de Floirac,

Vu la délibération n°2012/0873 en date du 21 décembre 2012 décidant de la construction de la grande salle,

Vu la délibération n°2013/0893 en date du 20 décembre 2013 portant attribution du marché pour la réalisation du pont JJ Bosc,

Vu les statuts de PARCUB approuvés par délibération communautaire n°2012/0827 du 23 novembre 2012,

Vu les études de faisabilité réalisées par PARCUB,

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1 : Objet de la Convention**

En application de la réglementation en vigueur, et dans les conditions déterminées par la présente convention, la Cub demande à PARCUB, qui l'accepte, de construire un parking public pour ensuite en tant que propriétaire de l'ouvrage en assurer l'exploitation directement.

La présente convention fixe notamment les modalités financières et techniques du projet.

Le projet de parking public résulte d'études de faisabilité réalisées par PARCUB, en lien avec la CUB pour se conformer aux attentes de cette dernière, lesquelles seront donc reprises dans le programme à partir des éléments donnés par la Cub (cf article 3).

### **Article 2 : DESCRIPTION DE L'OUVRAGE A REALISER**

#### **2. 1 Caractéristiques de l'ouvrage**

L'ouvrage sera réalisé sur une emprise de l'îlot J1 de la ZAC des quais, avenue Alfonséa à Floirac. La conception de l'ouvrage, majoritairement en silo plutôt qu'en surface, a été retenue par la Cub pour donner un caractère urbain à l'ouvrage face à la salle de spectacle et limiter l'occupation au sol.

Le dimensionnement résulte des besoins liés au fonctionnement du secteur (salle de spectacle, accueil des visiteurs, report de circulation de transit...). Ainsi, le parking offrira une capacité d'environ 696 places réparties entre un parc en élévation en R+3, naturellement ventilé, estimé à 524 places, et une offre en surface estimée à environ 172 places. Le parking deux roues prévu dans le projet aura une surface approximative de 800 m<sup>2</sup>.

Dans l'hypothèse où la Cub estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme défini ci-avant, un avenant à la présente convention devra être conclu.

#### **2.2 Exploitation de l'ouvrage**

Conformément aux statuts de PARCUB, la régie assurera directement l'exploitation de son ouvrage.

L'exploitation du parking public sera optimisée en étant équipé notamment de tous moyens techniques permettant une gestion à distance. Pour autant, pour les spectacles nécessitant l'accueil de suffisamment d'automobilistes, une présence humaine est prévue conformément à l'étude de faisabilité.

PARCUB arrêtera une grille tarifaire tenant compte des caractéristiques de l'ouvrage qui pourra évoluer en fonction de l'usage du site. L'espace deux roues sera gratuit.

Il est d'ores et déjà indiqué qu'un forfait spectacle spécifique de 7 € est prévu à la date de mise en service du parking, lequel pourra être adapté en cohérence avec l'alinéa précédent. Afin de mutualiser les solutions de stationnements des futurs programmes immobiliers développés sur les îlots à proximité du parking, des concessions de longue durée sont prévues au nombre de 160 a minima. Les conditions de ces contrats sont précisées dans l'article 3.

### 2.3 Estimation du coût de réalisation du parking public

Le coût global de l'opération, sur la base des études de faisabilité réalisées par PARCUB, y compris le foncier et les frais de prestations intellectuelles, est estimé à 9 505 000 € HT (11 406 000 € TTC). Ce prix est susceptible d'évoluer en fonction des résultats du concours et des marchés de travaux.

### 2.4 . Entrée en vigueur et durée de la convention

La convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Elle prendra effet à compter de sa signature par les deux parties.

La présente convention est conclue pour une durée de 20 années.

La convention expirera également à la date de dissolution éventuelle de PARCUB, si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus.

## **TITRE II : LES OBLIGATIONS ET DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 3 : LES OBLIGATIONS DES PARTIES**

#### Article 3.1- concessions de longue durée

Le montage de l'opération prévoit a minima 160 places de stationnement en concessions de longue durée. Aussi, en tant que propriétaire du foncier de la ZAC, la CUB s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que les constructeurs dans le périmètre d'influence du parking prennent a minima 160 places en concession de longue durée.

La Cub répercutera à sa convenance cette obligation sur les îlots de son choix et ceci dans le cadre de la cession des droits à construire donc dans les sous-seing et actes notariés de cession du foncier des îlots pour lesquels des contrats de concession longue durée devront nécessairement être signés entre PARCUB et les acquéreurs des îlots.

Cet engagement de souscrire à minima 160 places en concession de longue durée aux conditions ci-après n'est assortie d'aucune obligation de délai de la Cub. Aussi, PARCUB ne pourra en cas de concrétisation décalée des concessions de longue durée par rapport aux simulations prétendre à une indemnité. Pour autant, cela ne saurait dégager la Cub de son

obligation de cession des droits à construire pour aboutir à la signature de 160 places en concession de longue durée.

Sur ces 160 places à minima, 40 au plus devront être prises au titre de la construction de logements et donc 120 à minima dans le cadre de construction d'immeubles ayant une autre destination.

Les concessions auront une durée de 30 ans et seront souscrites aux conditions financières données par le tableau suivant qui donne des montants unitaires étant précisé que la prise d'une place en concession de longue durée implique le décaissement d'une somme initiale à laquelle s'ajoute un coût annuel pendant la durée du contrat.

	Concessions de longue durée relatives à un logement* (concession « résident* »)	Concessions de longue durée relatives à des biens autres que des logements (concession « permanent »)
Montant initial à décaisser en cas d'usage de place indifférenciée (valeur 2014)	9 000 € H.T	12 000 € H.T
Montant initial à décaisser en cas d'usage d'une place identifiée (valeur 2014)	10 000 € H.T	13 333 € H.T
Coût annuel complémentaire au montant initial à décaisser (valeur 2014)	320 € H.T	360 € H.T

\* Les places en concession longue durée résident peuvent être signées uniquement pour des immeubles d'habitation. Aussi, aucun droit de stationnement au prix d'une concession de longue durée résident ne peut être attribué pour des immeubles ayant au départ une autre destination que l'habitation. Cette exclusion inclut également les résidences hôtelières alors que les sommes dues au titre de l'occupation du bien sont soumises à TVA comme dans le cas d'un hôtel. Si un bien devait changer de destination ultérieurement, cela sera sans incidence sur l'option de départ qui ira à son terme.

Il est précisé, alors que l'objectif est de mutualiser les places de stationnement, que l'usage de places indifférenciées sera privilégié. Aussi, PARCUB priorisera la souscription de contrats de concession de longue durée selon cet objectif étant précisé qu'en cas de demande de places attitrées, celles-ci ne pourront être supérieures à 40 places sur les 160 places.

- Modalités d'actualisation et de règlement des sommes à régler au titre des concessions de longue durée

Les montants du tableau ci-dessus sont donnés en valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et de ce fait, donneront lieu à actualisation à la date d'établissement de chaque facture par PARCUB selon les précisions qui suivent.

- Pour ce qui est du décaissement initial

L'actualisation sera effectuée à la date d'établissement par PARCUB de la facture sur la base du BT01. L'indice de départ retenu correspondant au dernier indice connu au 1<sup>er</sup> janvier 2014 soit : 881,2 (indice publié au JO du 31.12.2013).

En cas de suppression de cet indice, l'actualisation sera effectuée à partir du ou des indices de substitution.

Les sommes dues à PARCUB au titre des concessions de longue durée devront être réglées au plus tard par les acquéreurs des lots à la fin de la construction des immeubles pour lesquels les concessions de longue durée sont obligatoirement souscrites. A défaut, des intérêts moratoires seront dus sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 5 points et ceci jusqu'à la date effective du règlement des sommes dues.

Pour ce qui est du coût annuel complémentaire au décaissement initial.

Le montant annuel dû par place en concession et pour chaque période de 12 mois pendant la durée de la concession est actualisé chaque année et sur la durée du contrat de concession à la date anniversaire du contrat par application de la formule suivante :

- Contribution annuelle actualisée = montant mentionné dans le tableau ci-dessus selon l'option retenue  $\times (0,08 \times \text{indice Electricité tarif A} / \text{Indice Electricité tarif A de départ} + 0,14 \times \text{PSDNR2} / \text{PSDNR2 de départ} + 0,78 \times \text{ICHT-TS} / \text{ICHT-TS de départ})$ .

Formule dans laquelle les indices disponibles notamment sur le site Actuprix sont :

- Pour l'indice Électricité, celui publié sous la référence 001653964
- Pour l'indice PSDNR2 – frais et services divers – modèle de référence n°2
- ICHT-TS qui correspond à l'indice 001565183 coût horaire du travail - tous salariés

Les indices de départ sont les derniers de l'année 2013 et donc pour :

- indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français – Prix de marché – CPF 35.11 – Electricité tarif A : 122,1
- PSDNR2 : 127,9
- ICHT-TS : 112,5

A défaut de règlement des frais annuels dans les 30 jours qui suivent une première relance, des intérêts moratoires sur la base du Taux d'Intérêt Légal + 5 points seront de plein droit dus à PARCUB. De plus, en deuxième étape, PARCUB pourra mettre en interdit la ou les cartes d'accès au parking, sans que cela ne puisse dégager le titulaire de la concession de longue durée d'aller jusqu'au terme du contrat et donc de régler des sommes exigibles au titre du contrat.

- Cas de cession de tout ou partie d'un immeuble auquel est associé un contrat de concession de longue durée

La concession de longue durée est liée à la propriété d'un immeuble et correspond à un droit de jouissance mais également une obligation pour l'acquéreur, l'engagement à régler toutes sommes dues dans le cadre du contrat et jusqu'au terme des 30 ans. Aussi, en cas de cession de l'immeuble, le cédant se devra, par acte notarié, de transférer le droit d'usage et l'obligation de règlement des charges correspondantes au nouvel acquéreur. Cette disposition sera intégrée dans les promesses de vente à venir par la Cub.

- Éventualité de la souscription de plus de 160 concessions de longue durée

Dans l'hypothèse où plus de 160 places en concessions de longue durée seraient souscrites, cela viendrait bonifier les recettes de PARCUB. Dans ce cas, les parties se rapprocheront conformément à l'article 3.2-2 pour déterminer, dans l'hypothèse où les comptes prévisionnels seraient meilleurs que ceux de l'étude de faisabilité, s'il y a matière à ce que PARCUB restitue une partie de la subvention d'investissement.

Pour autant, il convient de préciser que ces contrats supplémentaires ne peuvent être souscrits en nombre que dans la limite où PARCUB puisse offrir une capacité de stationnement suffisante pour répondre aux besoins de stationnement les soirs de spectacle. Aussi, la Cub ou PARCUB ne saurait s'engager sur la souscription de plus de 160 places en concession sans accord préalable de l'autre partie par voie d'échange de courriers. La Cub s'engage aussi sur la régulation du stationnement et de la circulation dans ce secteur sensible et limiter la place de la voiture dans l'espace public.

## Article 3.2 : Les dispositions financières

### Article 3-2-1 Assiette foncière

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à céder l'assiette foncière et les droits à construire nécessaire à la réalisation de l'ouvrage à PARCUB sur l'emprise de l'îlot J 1 de la ZAC des quais au prix forfaitaire de 80 € HT.

### Article 3.2-2. : Subvention d'investissement

En dehors des périodes de spectacles, ce parc de stationnement générera peu de recettes, impliquant un déficit d'exploitation récurrent. Le parking des quais de Floirac constituant un équipement nécessaire au développement de ce secteur en pleine mutation, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de contribuer à la réalisation de ce projet en versant à PARCUB une subvention d'investissement.

Sur la base des simulations financières réalisées par PARCUB, il apparaît nécessaire d'apporter une subvention de 90% du prix HT cité à l'article 2.3 soit un montant estimatif de 8 554 500 € HT (soit 10 265 400 € TTC) .

Il est précisé qu'en cas d'investissements inférieurs au montant indiqué ci-dessus, la subvention demeurera équivalente à 90 % du montant d'investissement H.T constaté.

Dans l'hypothèse où le montant d'investissement dépasserait de 10 % le coût d'objectif ci-dessus, aucune subvention d'investissement pour les sommes supérieures à ce seuil ne seront dues par la Cub à PARCUB.

Le montant de cette subvention d'investissement sera réévalué dans les meilleurs délais notamment pour tenir compte de l'évolution de coût du projet suite aux consultations liées aux travaux. Par ailleurs, la Cub supportera, le cas échéant, toutes les conséquences financières (selon les taux en vigueur) pouvant résulter des évolutions de TVA.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où les recettes seraient supérieures à celle prévue, une restitution partielle de la subvention d'investissement sera mise en œuvre selon les modalités décrites à l'article 3.2-3.

### Article 3-2-3 Modalités de versement

Le versement de la subvention d'investissement se fera selon des appels de fonds trimestriels de PARCUB correspondant à l'avancement prévisionnel des travaux, telle qu'elle sera produite par PARCUB. Il est précisé qu'en cas de décalage sensible des sommes à régler que PARCUB ajustera les appels de fond au mieux dans le respect des intérêts de la Cub. En sens inverse, la Cub donnera suite aux appels de fonds de PARCUB dans les délais les plus appropriés de telle sorte que PARCUB n'assume pas les conséquences d'un décalage entre le règlement des factures qu'elle doit régler et l'encaissement de la subvention de la Cub, ce qui conduirait alors à accroître le coût du projet évalué dans les simulations en excluant des frais de préfinancement.

L'éventuel retour à meilleure fortune s'effectuera à l'année n+5 – l'année n étant l'année de mise en service de l'ouvrage – si l'ensemble des recettes d'exploitation, hors droit issu des amodiations de place, est supérieur à la somme des recettes estimées au compte d'exploitation prévisionnel.

Les paramètres de ce retour à meilleure fortune seront arrêtés d'accord parties par voie d'avenant à la convention initiale dès que les coûts définitifs de l'opération seront connus suite à la phase de consultation pour la construction du parking public.

Pour les concessions de longue durée au-delà de la 160ème place, un retour à meilleure fortune sera organisé également dans le cadre de l'avenant évoqué ci-dessus.

### ARTICLE 3-3 Calendrier

PARCUB devra prendre toutes dispositions dans le cadre du programme du concours, pour contenir au mieux le coût du projet.

PARCUB s'engage sur un objectif de livraison au 1<sup>er</sup> mars 2018 au plus tard. Cet engagement est pris sous réserve d'une signature de la convention courant du mois de juillet. Cet engagement s'entend hors cas de fouilles, hors toutes conséquences pour ce qui est de toutes procédures spécifiques (pollution des sols, étude d'impact loi sur l'eau ou au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement).

Cet engagement de délai ne saurait méconnaître également les conséquences découlant des hypothèses où un ou plusieurs lots seraient déclarés infructueux, de la défaillance de la maîtrise d'œuvre ou d'entreprises attributaires de marchés. Toutefois, PARCUB s'engage expressément à prendre toutes dispositions adéquates pour mener le projet à terme dans les meilleurs délais et avec pour objectif de livrer le parking avant l'échéance indiquée sans méconnaître toutes obligations s'imposant à PARCUB.

Le programme détaillé doit être arrêté dans les plus brefs délais. A cette fin, la Cub devra transmettre à PARCUB au plus tard fin du mois de juillet 2014 :

- toutes études de sol réalisées dans l'emprise de la ZAC, relevés topographiques du terrain précisant les limites parcellaires de l'opération et faisant apparaître les plans de l'ensemble des divers réseaux projetés au droit du terrain,
- les règles et contraintes d'urbanisme applicables sur le terrain et le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC sous la forme le cas échéant d'une fiche de lot.

En cas de difficultés sérieuses de nature à impacter les délais de réalisation de l'opération et d'une façon générale de toutes difficultés majeures rencontrées dans le cadre du projet, PARCUB devra en informer la Cub par écrit.

## **TITRE III : MODALITES DE SUIVI ET DE CONTROLE**

### **ARTICLE 4 : Mise en œuvre du « Contrôle Analogue »**

#### **4.1 COMITE DE SUIVI**

Un comité de suivi sera mis en place pendant toute la durée de la présente convention.

Il sera composé du représentant légal de PARCUB ou/et de toutes personnes désignées par celui-ci et d'autre part, des représentants des services de la CUB. Le comité de suivi dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention procédera notamment au suivi d'exploitation du parking public et des modalités de fonctionnement de l'ouvrage.

Il sera chargé d'examiner annuellement les résultats d'exploitation. Il pourra également proposer des ajustements sur la subvention d'investissement en fonction des recettes conformément aux articles 3.2-2 et 3.2-3. Il sera chargé de faire remonter toutes informations utiles aux représentants de la Cub et au conseil d'administration de PARCUB.

PARCUB devra produire un rapport annuel au regard des objectifs de ce comité de suivi.

#### **4.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La Cub exerce sur PARCUB un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, notamment au titre de sa participation au conseil d'administration.

#### **4.3. Contrôle financier et comptable**

La Cub et ses agents pourront, à tout moment, demander à PARCUB la communication de toutes pièces et contrats relatifs aux missions qui lui sont confiées au titre de la présente convention.

#### **4.4. Contrôles administratifs et technique**

La Cub se réserve le droit d'effectuer, à tout moment, les contrôles techniques et administratifs qu'elle estimera nécessaires. PARCUB devra donc assurer le libre accès à tous les documents concernant les missions qui lui sont confiées.

## **Titre IV : Responsabilité- modification - résiliation**

### **ARTICLE 5 : Responsabilité - assurances**

Chacune des parties est responsable, dans les conditions qui lui sont propres, des modalités de mises en œuvre de la présente convention.

Chacune des parties fera également son affaire pour la souscription des assurances relatives au projet de parking public.

#### **5.1 Modification de la présente convention**

Toute modification de la présente convention, sauf exceptions visées ci-dessus, devra faire l'objet d'un accord préalable de toutes les parties signataires et donnera lieu à la signature d'un avenant ou le cas échéant d'une nouvelle convention.

### **5.2 Résiliation de la convention**

En cas de non-respect des termes de la présente convention par l'une des parties et faute d'accord entre les parties survenu dans un délai de six mois, la présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'une des parties, par lettre recommandée.

Chaque partie signataire de la présente convention s'engage à payer, sur la base d'un état récapitulatif des dépenses engagées jusqu'à la date de la résiliation de la convention.

### **5.3 REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige et avant de saisir le tribunal administratif territorialement compétent, les parties peuvent soumettre leur différend à une tierce personne choisie d'un commun accord.

Celle-ci s'efforcera de concilier les points de vue. En cas d'échec, le contentieux est du ressort du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le xx juillet 2014 en trois exemplaires originaux,

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX  Le 2014,  Le Président  Signature :	Pour PARCUB,  Le 2014,  Le Directeur Général  Signature :
---	---

Annexe 1 : plan de situation du parking à réaliser sur l'ilôt J1 de la ZAC des quais de Floirac


Annexe 2 : simulation financière de compte d'exploitation prévisionnel du parking public

# Commune de FLOIRAC

## ZAC DES QUAIS

### PLAN DE PHASAGE DES OPERATIONS

MAI 2014



silo stt + surface ; bus sur rue ; capacité +40	option 7.2 : R+3 ter	places VL PARCUB	696	
SYNTHESE DES SIMULATIONS	Coté PARCUB	investissement hors prest. Intellec et terrain	7 511 133	
PARKING GRANDE SALLE	Coté PARCUB	invest. avec prest. Intellec et achat terrain	9 504 952	
01/06/2014		idem coût à la place en	13 657	

## PRINCIPALES HYPOTHESES

inflation	1,80%	soit selon l'hypothèse d'inflation	prix foncier au m <sup>2</sup>	80
pré-financement taux	0%			
coût trésorerie en + de l'inflation si besoin de financement	1,00%	2,80%		
produits fi / l'inflation si excédent de trésorerie	1,00%	2,80%		
nombre	résidents	permanent	places VL en surface	172
amodiations €HT 2012 frais annuels	320	360	Places RDC en ouvrage	128,00
amod.. HT	10 000,00	13 333,33	places en ouvrage étages	396,00
si place mutualisée, alors abattement de	10%	10%	total parking	696 définitives
soit la place amodiée résident à	9 000,00	12 000,00	total en ouvrage	524
durée de l'amodiation en années	30	30	durée d'amortissement gros œuvre	charge exploit./ place hors frais fi et amort
taux de transformation en fin d'amodiation en contrat d'abonnement	50%	50%	50 ans	397
permanents hors contrat amod. et leurs suites- potentiel de départ	50	subvention d'investiss. CUB	8 554 457	au prix valeur 2 soit
résidents hors fin contrat amodiation	20		en % investissement PARCUB tout inclus	90,00%

années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
résultat comptable avant IS	-38 223	-41 450	-83 284	-87 565	-81 945	-73 443	-72 446	-68 120	13 572	58 136
en % de la trésorerie immobilisé	-3,9%	-4,0%	-7,5%	-7,3%	-6,4%	-5,4%	-5,1%	-4,6%	2,8%	-45,4%
cumul résultats comptables	-38 223	-79 673	-162 957	-250 522	-332 467	-405 910	-478 356	-546 476	-532 904	-474 768
trésorerie de l'opé. fin d'année (si + apport PARCUB si - excédent)	988 168	1 029 067	1 111 800	1 198 813	1 280 207	1 353 099	1 424 994	1 492 563	490 384	-127 967
années	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
résultat comptable	89 797	79 879	62 746	60 547	36 734	32 135	29 513	23 493	25 835	28 149
	-11,6%	-13,9%	-10,1%	-21,5%	-11,5%	-8,9%	-211,2%	-50,8%	-32,0%	-23,9%
cumul résultats comptables	-384 971	-305 092	-242 346	-181 798	-145 065	-112 930	-83 417	-59 924	-34 090	-5 941
trésorerie de l'opé. fin d'année (si + apport PARCUB si - excédent)	-774 339	-575 108	-621 017	-281 494	-319 624	-360 531	-13 973	-46 238	-80 845	-117 766
années	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
résultat comptable	26 104	21 035	18 959	20 809	14 984	10 083	4 938	6 187	7 359	8 452
cumul résultats comptables	20 163	41 198	60 157	80 966	95 950	106 033	110 972	117 158	124 518	132 970
trésorerie de l'opé. fin d'année (si + apport PARCUB si - excédent)	-156 971	100 684	68 625	34 715	-994	442 916	417 254	390 343	362 259	333 082
années	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
résultat comptable	-4 110	-15 114	-26 545	-23 260	-23 241	-23 348	-29 795	-38 313	-92 989	-112 818
cumul résultats comptables	128 860	113 746	87 201	63 941	40 699	17 352	-12 444	-50 756	-143 745	-256 562
trésorerie de l'opé. fin d'année (si + apport PARCUB si - excédent)	302 897	1 135 416	1 127 666	1 116 632	1 105 578	1 094 631	1 080 687	1 663 304	1 678 483	1 693 671