

ACCORD DE PARTENARIAT ENTRE LA FONDATION DES MINES PARIS ET LE CROUS DE PARIS

Point 4.4 du conseil d'administration du Crous de Paris du 9 juillet 2025

Contexte

Le propriétaire de la résidence Concordia située 41 rue Tournefort à Paris 5ème est, à ce jour, la Société Immobilière de la Rue Tournefort (la « SIRT »), qui est une société détenue en partie par le Crous de Paris.

La Régie Immobilière de la Ville de Paris a signé, en qualité d'acquéreur, l'acte de cession des actions de la SIRT sous conditions suspensives avec la fondation américaine et le Crous de Paris en tant que vendeur, le 23 juin 2025.

Un bail civil en l'état futur d'achèvement a été signé le 2 juin 2025 entre la RIVP et la Fondation Mines Paris portant sur la prise à bail par cette dernière du bâtiment Concordia sous condition suspensive de l'acquisition des actions de la SIRT.

Le Crous de Paris, qui a exploité la résidence et le restaurant Concordia de 1962 à 2022 dans le cadre d'un bail civil, a manifesté sa volonté d'exploiter de nouveau ladite résidence universitaire et le restaurant administratif Concordia,

La RIVP, la Fondation Mines Paris et le Crous de Paris ont alors engagé des discussions afin de trouver un alignement de leurs intérêts concernant l'exploitation future du bâtiment Concordia.

En conséquence, concomitamment à la signature de ce BEFA, les Parties ont convenu des principaux termes et conditions d'un accord de partenariat.

Dans ce contexte, les Parties conviennent de conclure un accord de partenariat qui encadrerait la substitution du Crous de Paris à la Fondation Mines Paris dans ses droits et obligations au titre du BEFA (la « Substitution ») en contrepartie du droit d'accès, accordé par le Crous de Paris au profit des étudiants et chercheurs de la Fondation Mines Paris, à plusieurs places au sein des résidences précisées ci-dessous, substitution possible jusqu'au 15 novembre 2025

Objet de la délibération

Il est proposé aux administrateurs d'approuver cet accord afin de permettre la substitution de la Fondation des Mines Paris par le Crous de Paris en octobre 2025 au bail en état de futur achèvement pour les gestions respectives de 102 logements universitaires et du restaurant administratif au 41 rue Tournefort.

ACCORD DE PARTENARIAT

ENTRE

CROUS DE PARIS

ET

FONDATION MINES PARIS

ET

REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La fondation **FONDATION MINES PARIS**, Fondation reconnue d'utilité publique par décret du 17 décembre 1947, sous la dénomination d'alors « Fondation Mines Paris Tech », dont le siège est à PARIS (6^{ème} arrondissement), 60 boulevard Saint-Michel, identifiée au SIREN sous le numéro 784 285 611

Observation étant ici faite que la fondation anciennement dénommée "**Fondation des Industries Minérales, Minières et Métallurgiques Françaises à l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris**" a modifié sa dénomination et ses statuts par arrêté du Ministre de l'Intérieur et des Outre-mer en date du 24 octobre 2022,

Représentée par Monsieur Marc Fossier, dûment habilité à l'effet des présentes en qualité de Président de la Fondation des Mines, fonction à laquelle il a été nommé suivant Conseil d'Administration en date du 28 novembre 2023,

**Ci-après dénommée la « Fondation Mines Paris »,
De première part,**

ET

Le **Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de Paris (CROUS de PARIS)**, établissement public à caractère administratif, dont le siège social est situé 39, avenue Georges Bernanos 75005 PARIS, identifié au SIREN sous le numéro 187 500 061,

Représenté par Monsieur Thierry Bégué, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général du Crous de Paris, fonction à laquelle il a été renouvelé à compter du 23 janvier 2025 suivant arrêté ministériel en date du 15 novembre 2024,

**Ci-après dénommé le « Crous de Paris »,
De deuxième part,**

ET

La société dénommée "**REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS**", société anonyme, au capital de 33.784.400,00 €, dont le siège est à PARIS (13^{ème} arrondissement), 11-13 avenue de la Porte d'Italie, identifiée au SIREN sous le numéro 552 032 708 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Daniel Schneider, Directeur de la Construction, domicilié professionnellement à Paris (13^{ème} arrondissement), 11-13 avenue de la Porte d'Italie,

Agissant en sa qualité de Directeur de la Construction de ladite Société et en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Madame Christine LACONDE, Directrice Générale de ladite Société, suivant acte sous seings privés en date à Paris du 24 novembre 2021, déposée au rang des minutes de Maître Julien LE BESCO, notaire à Paris, suivant acte en date du 14 décembre 2021.

Madame Christine LACONDE, agissant elle-même en sa qualité de Directrice Générale de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes d'une séance du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 30 mars 2021, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du Notaire à Paris, en date du 14 juin 2023.

Et ayant tous pouvoirs à cet effet tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi.

**Ci-après dénommée la « RIVP » ou le « Futur Bailleur »,
De troisième part,**

La Fondation Mines Paris, la RIVP et le Crous de Paris étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les Parties entendent rappeler que le présent contrat s'inscrit dans le contexte suivant :

- le propriétaire de la résidence Concordia (la « **Résidence Concordia** ») est, à ce jour, la Société Immobilière de la Rue Tournefort (la « **SIRT** »), qui est une société détenue en partie par le Crous de Paris (la « **Participation du Crous** »),
- la Régie Immobilière de la Ville de Paris (ci-après la « **RIVP** » ou le « **Futur Bailleur** »), a signé, en qualité d'acquéreur, l'acte de cession des actions de la SIRT sous conditions suspensives avec la fondation américaine et le Crous de Paris en tant que vendeur,
- un bail civil en l'état futur d'achèvement a été signé entre la RIVP et la Fondation Mines Paris le 2 juin 2025 portant sur la prise à bail par cette dernière de la Résidence Concordia sous conditions suspensives notamment de l'acquisition des actions de la SIRT (le « **BEFA** »),
- le Crous de Paris, qui a exploité la Résidence Concordia de 1962 à 2022 dans le cadre d'un bail civil, a manifesté sa volonté d'exploiter de nouveau ladite Résidence Concordia,
- la RIVP, la Fondation Mines Paris et le Crous de Paris ont alors engagé des discussions afin de trouver un alignement de leurs intérêts concernant l'exploitation future de la Résidence Concordia. En conséquence, concomitamment à la signature de ce BEFA, les Parties ont signé un term-sheet des principaux termes et conditions d'un accord de partenariat (le « **TS** ») (**Annexe 1**).

Conformément au TS, le Crous de Paris a transmis, préalablement à la signature de l'Accord de Partenariat, à la RIVP (ainsi qu'à la Fondation Mines Paris pour information), ses observations sur le BEFA.

La RIVP et le Crous de Paris se sont mis d'accord sur les modifications à apporter au BEFA.

Conformément au TS, ces modifications ont fait l'objet d'un avenant au BEFA conclu ce jour par acte séparé et signé par la RIVP et la Fondation Mines Paris sous condition suspensive de la décision éventuelle de substitution du Crous de Paris au plus tard le 31 octobre 2025 (l'« **Avenant au BEFA** »). Une copie de l'Avenant au BEFA signé figure ci-annexée (**Annexe 2**).

En tant que de besoin, il est ici rappelé que les modifications actées aux termes de l'Avenant au BEFA ne remettent pas en cause la durée du BEFA, dont la durée ferme de 12 ans du BEFA telle qu'est prévue à l'article 14 du BEFA, le paiement de la taxe de publicité foncière lié à la publication du BEFA, le montant du loyer et notamment le montant du loyer capitalisé de deux millions (2.000.000) d'euros tel qu'il est prévu à l'article 16.1 du BEFA.

Dans ce contexte et conformément au TS, les Parties conviennent de conclure ce jour le présent accord de partenariat (l'« **Accord de Partenariat** ») qui encadre, la substitution du Crous de Paris à la Fondation Mines Paris dans ses droits et obligations au titre du BEFA (la « **Substitution** ») en contrepartie du droit d'accès, accordé par le Crous de Paris au profit des

étudiants et chercheurs de la Fondation Mines Paris, à plusieurs places au sein des résidences précisées ci-dessous.

Le présent préambule fait partie intégrante de l'Accord de Partenariat.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DE L'ACCORD

L'Accord de Partenariat a pour objet d'encadrer la substitution du Crous de Paris à la Fondation Mines Paris dans ses droits et obligations au titre du BEFA en contrepartie d'un droit d'accès, accordé par le Crous de Paris au profit des étudiants et chercheurs de la Fondations Mines Paris, à plusieurs places au sein des résidences.

Il est notamment rappelé qu'aux termes du BEFA, il est inséré la clause de substitution suivante rédigée comme suit :

“32.1 SUBSTITUTION DU PRENEUR

32.1.1 Substitution au profit du CROUS de Paris

Le Preneur pourra se substituer jusqu'au 15 novembre 2025, le CROUS de Paris dans ses droits et obligations résultant du présent Bail.

Le Preneur informera le Bailleur de la substitution du CROUS de Paris dans ses droits et obligations résultant du présent Bail par courrier recommandé, ladite substitution étant d'ores et déjà acceptée par le Bailleur, sous réserve que ladite substitution se fasse uniquement aux termes et conditions du présent Bail.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice du présent Bail, le CROUS de Paris sera de plein droit tenu de toutes les obligations du Preneur résultant des termes du présent Bail. Le Preneur sera quant à lui libéré de toutes obligations au titre du Bail et notamment du paiement du Loyer Capitalisé et du Loyer Annuel dont le règlement incombera au CROUS de Paris uniquement.

Il est par ailleurs précisé que dans l'hypothèse où le CROUS de Paris, en qualité de preneur à bail substitué, mettrait fin au Bail avant l'expiration de sa durée de soixante (60) ans par application de la faculté de résiliation du Bail à tout moment à compter du démarrage de la treizième année moyennant un préavis de deux (2) ans, le Bailleur s'engage à consulter en priorité la FONDATION DES MINES pour la re-commercialisation de la Résidence.

32.1.2 Substitution au profit d'une autre entité que le CROUS de Paris

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se serait pas substitué le CROUS de Paris dans ses droits et obligations résultant du présent Bail au plus tard le 15 novembre 2025, le Preneur s'oblige alors à se substituer dans ses droits et obligations résultant du présent Bail, l'ASSOGE ou toute autre association constituée sous l'égide du Preneur dont l'objet serait de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires, par simple notification adressée au Bailleur par lettre recommandée avant que la Date de prise d'effet du Bail n'intervienne, ladite substitution étant d'ores et déjà acceptée par le Bailleur, sous réserve que ladite substitution se fasse

uniquement aux termes et conditions du présent Bail, et au plus tard lors de l'établissement de l'Acte complémentaire.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice du présent Bail, le substitué sera de plein droit tenu de toutes les obligations du Preneur résultant des termes du présent Bail.

Il est toutefois précisé que le Preneur substituant devra verser directement au Bailleur le Loyer Capitalisé et que le Preneur restera garant solidaire avec le substitué, pour le paiement du Loyer Annuel pendant toute la durée du Bail. »

2. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE L'ACCORD

L'Accord de Partenariat entre en vigueur à sa date de signature pour une durée ferme de douze (12) ans tacitement reconductible quatre (4) fois maximum pour une durée de 12 ans à chaque reconduction, soit une durée maximum de 60 ans sous réserve que la Fondation des Mines en ait fait la demande au moins deux (2) ans avant chaque fin de période.

A défaut, l'Accord de Partenariat prendra automatiquement fin à l'expiration de la période considérée.

Sous réserve que la Fondation des Mines en ait fait la demande au moins deux (2) ans avant l'expiration de la période considérée, le Crous de Paris ne pourra s'opposer à la reconduction automatique de l'Accord de Partenariat sauf en cas de motif d'intérêt général ou de force majeure empêchant la reconduction de l'Accord de Partenariat par le Crous de Paris qui devra être notifié par ce dernier à la Fondation Mines Paris et la RIVP, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois avant la date de ladite tacite reconduction concernée.

La force majeure s'entend d'un évènement qui remplit l'ensemble des trois caractéristiques suivantes : imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties.

Dans le cas d'une indisponibilité de places (en raison notamment de travaux ou modifications effectués) au sein de l'une des résidences visées ci-dessous, le Crous de Paris s'engage à fournir des places équivalentes au sein d'une autre résidence.

3. ENGAGEMENTS DES PARTIES RELATIFS A L'ACCORD DE PARTENARIAT

Les Parties déclarent avoir négocié de bonne foi l'Accord de Partenariat sur la base des conditions prévus dans le TS.

• ENGAGEMENT DU CROUS DE PARIS

Le Crous de Paris s'engage, sous réserve de la parfaite exécution par la Fondation Mines de Paris de ses engagements visés ci-dessous, à :

- une fois que la Substitution aura pris effet, régler le loyer capitalisé de deux millions (2.000.000) d'euros ainsi que le loyer annuel dû et exigible selon les termes du BEFA et régler la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière et les émoluments de notaire au titre du BEFA, estimés à ce jour à la somme de deux cent mille (200.000) euros ;
- consentir à la Fondation Mines Paris, un « droit d'accès » portant sur l'accès à cent (100) places aux étudiants et chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris, au sein de différentes résidences citées ci-dessous, dans les conditions qui suivent :

a) Pour les rentrées 2025-2026 et 2026-2027 : Le Crous de Paris, s'engage à donner accès aux étudiants et chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris, cinquante (50) places au sein des résidences visées ci-après : Sarrailh (39 Avenue Georges Bernanos, 75005 Paris), Observatoire (26 Avenue de l'Observatoire, 75014 Paris), Saint-Jacques (26 rue du Faubourg Saint-Jacques, 75104 Paris), Coubertin (53 rue Lhomond, 75005 Paris), Rollin (8 rue Rollin, 75005 Paris). La répartition se fera par anticipation desdites rentrées 2025-2026 et 2026-2027.

b) A compter de la rentrée 2027-2028 : Le Crous de Paris, s'engage à donner accès aux étudiants et chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris, cent (100) places au sein des résidences visées ci-après.

La répartition de ces cent (100) places sera effectuée par anticipation de chaque rentrée scolaire de septembre, à compter de la rentrée scolaire 2027-2028, de la manière préférentielle suivante :

- 20 résidents (étudiants) à Concordia, 41 rue Tournefort, 75005 Paris, sous réserve que les travaux soient terminés,
- 20 résidents (étudiants) à Sarrailh, 39 Avenue Georges Bernanos, 75005 Paris,
- 20 résidents (étudiants) à Observatoire, 26 Avenue de l'Observatoire, 75014 Paris,
- 20 résidents (étudiants) à Saint-Jacques, 26 rue du Faubourg Saint-Jacques, 75104 Paris,
- 20 résidents (étudiants) à Rollin, 8 rue Rollin, 75005 Paris.

Il est précisé que ce schéma de répartition est un schéma préférentiel à privilégier lorsque celui-ci est possible. Toutefois, dans un souci de flexibilité, les Parties se réuniront chaque année, en anticipation de la rentrée scolaire du mois de septembre, et si nécessaire, en cours d'année scolaire, pour ajuster le nombre de places réservés alloués dans chaque résidence. En cas de nécessité pour assurer la réservation des cent (100) places mentionnées ci-dessus, des places réservées pourront également être alloués au sein de la résidence Coubertin (53 rue Lhomond, 75005 Paris). Ce nombre de places pourra augmenter dans le temps.

Dispositions communes aux a et b visés ci-dessus : Les « droits d'accès » conférés seront donnés à la Fondation des Mines sur une base permanente sur toute l'année scolaire et seront réinitialisés au 1^{er} septembre de chaque année scolaire.

Toutefois, il est convenu entre les Parties que, dans le cas où la Fondation Mines Paris souhaiterait faire bénéficier de certaines de ces places réservées à des chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris, il est précisé que ces places réservées destinées aux chercheurs seront, par dérogation aux paragraphes ci-dessus, allouées au sein de la résidence Carré des Invalides (75 boulevard des

Invalides, 75007 Paris). Ces places réservées destinées aux chercheurs, ne pourront être attribués que sous conditions de ressources.

Il est agréé entre les Parties que l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris pourra proposer, à la place de certains de ses étudiants et chercheurs, des étudiants et chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Ponts et Chaussées ou bien des étudiants et chercheurs de l'Ecole Nationale Supérieure des Techniques Avancées (ENSTA) ou de toute autre école d'ingénieurs partenaire de l'Ecole des Mines.

- **ENGAGEMENT DE LA FONDATION MINES DE PARIS**

La Fondation Mines de Paris s'engage, sous réserve de la parfaite exécution par le Crous de Paris de ses engagements visés ci-dessus, à :

- Notifier à la RIVP ladite Substitution au titre du BEFA dans les plus brefs délais par courrier recommandé avec accusé de réception (la « **Notification de la Substitution à la RIVP** »), dès qu'il aura reçu de la part du Crous de Paris un courrier recommandé avec accusé de réception confirmant la volonté du Crous de Paris de se substituer dans les droits et obligations de la Fondation Mines Paris au titre du BEFA (la « **Notification d'Exercice de Substitution par le CROUS** ») ;

Il est convenu entre les Parties que le Crous de Paris pourra faire part de sa volonté de se substituer dans les droits et obligations de la Fondation Mines Paris au titre du BEFA au plus tard jusqu'au 31 octobre 2025. Passé cette date, la Notification d'Exercice de Substitution par le CROUS sera caduque, tout comme l'Accord de Partenariat et l'Avenant au BEFA. La Fondation des Mines restera alors le preneur à bail au titre du BEFA et devra seul en assumer l'ensemble des clauses et conditions, sans recours contre le Crous de Paris et sans immixtion directe ou indirecte du Crous de Paris empêchant ou rendant plus difficile l'exécution du BEFA, notamment par un refus du Crous de Paris de céder à la RIVP la Participation du Crous.

La Substitution interviendra à titre gratuite entre la Fondation des Mines et le Crous et se fera aux clauses et conditions du BEFA, tel que modifié par l'Avenant au BEFA, sans possibilité d'en modifier les clauses ou les termes et conditions.

A défaut, la Notification d'Exercice de Substitution par le CROUS sera caduque. La Substitution prend effet à compter de la réception par la RIVP de la Notification de la Substitution à la RIVP.

- En contrepartie du bénéfice des places réservées visées ci-dessus dans les engagements du Crous de Paris, et en fonction des dispositions définitives validées par le ministère de tutelle et applicables aux établissements d'enseignement supérieur bénéficiant d'un contingent, la Fondation des Mines s'engage au plus tard le 30 septembre de chaque année et pour l'année concernée :
 - Soit à verser au Crous de Paris, des droits de réservation au tarif validé par le conseil d'administration du Crous de Paris à condition que ce tarif s'élève au maximum à huit cents (800) euros HT par an/par lit (valeur T2 2025), peu

importe que le lit soit vacant ou non. Ce montant sera indexé automatiquement et sans formalité préalable, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence en plus ou en moins, chaque année ;

- soit à prendre en charge, durant la période estivale (mois de juillet et août), le montant des redevances hors charges locatives des logements inoccupés en raison de départs anticipés et visés dans le cadre de la présente convention.
- Assurer, chaque année, un taux de 25% de boursiers parmi les étudiants et/ou chercheurs qui bénéficieront des places visées ci-dessus dans les engagements du Crous de Paris. Par ailleurs, et compte tenu du succès de la politique volontariste de l'Ecole des Mines dans les années passées pour promouvoir et assurer la mixité sociale, politique qui priorise non seulement l'accès aux études scientifiques pour les boursiers, mais aussi pour les jeunes femmes et pour les étudiants internationaux, la Fondation Mines Paris se donnera, pour l'accès au logement de ses résidents dans les résidences du Crous de Paris, des objectifs prioritaires de mixité sociale en cohérence avec la politique de l'Ecole des Mines. Dans le cas particulier de la Résidence Concordia, la Fondation Mines Paris s'aligne sur les objectifs particuliers du Crous de Paris dans cette résidence concernant la promotion des jeunes femmes dans les études scientifiques.

4. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à garder confidentielles les informations reçues de l'autre Partie en relation avec le TS, l'Accord de Partenariat, le BEFA et la Résidence Concordia dans un délai d'un an à compter de la date de signature du TS, soit à compter du 2 juin 2025, étant précisé que cette obligation de confidentialité ne s'appliquera pas :

- aux éléments et/ou informations en relation avec le TS, l'Accord de Partenariat, le BEFA et la Résidence Concordia dont il est nécessaire de porter connaissance aux membres du conseil d'administration de chacune des Parties et/ou aux organes de contrôle de chacune des Parties.
- aux informations et/ou éléments qui sont dans le domaine public ou y sont entrées ultérieurement,
- si la Partie concernée a donné son accord exprès par écrit pour divulguer l'information et/ou l'élément concerné,
- aux informations et/ou aux éléments en possession par la Partie concernée avant la communication à l'autre Partie,
- aux informations et/ou aux éléments qui ne sont pas considérées, traitées ou confirmées comme des informations en relation avec le TS, l'Accord de Partenariat, le BEFA et la Résidence Concordia.
- aux informations et/ou éléments qui ont été obtenues de manière licite d'un tiers non tenu à la confidentialité, sans violation des présentes ;
- aux informations et/ou éléments qui ont dû être divulgués sur réquisition d'une autorité judiciaire ou d'une obligation légale.

5. LITIGES

L'Accord de partenariat est soumis au droit français.

Tout différend au sujet de l'Accord de Partenariat sera réglé de manière amiable ou, à défaut, devant les juridictions du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Chaque Partie supportera les frais interne et ceux de ses conseils pour la négociation et la rédaction de l'Accord de Partenariat.

6. SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Accord de Partenariat par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Accord de Partenariat par le service DocuSign (www.docusign.com).

7. ANNEXES

Annexe 1 : TS

Annexe 2 : Avenant au BEFA

CROUS DE PARIS

FONDATION MINES PARIS

Par : Monsieur Thierry BEGUE

Par : Monsieur Marc FOSSIER

**REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE
DE PARIS**

Par : Monsieur Daniel SCHNEIDER

