



Fonds de dotation PATRIMO'NIDS

RAPPORT D'ACTIVITE 2024

(Exercice du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024)

Le présent rapport d'activité est déposé en vertu des textes suivants :

- L'article 140 VII de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie qui impose, annuellement à chaque fonds de dotation d'adresser à la Préfecture auprès de laquelle il a été déclaré, « *un rapport d'activité auquel sont joints le rapport du commissaire aux comptes et les comptes annuels* » ;
- L'article 8 du décret n° 2009-158 du 11 février 2009 relatif aux fonds de dotation qui précise le contenu du rapport d'activité, ses modalités de transmission à l'autorité administrative et les sanctions applicables¹.

PREAMBULE

Le Fonds de dotation Patrimo'nids a été créé par parution au JORF (Journal Officiel de la République Française) du samedi 1^{er} août 2015 à la suite de sa déclaration le 16 juillet 2015.

Son objet est d'assurer la gestion d'un patrimoine au service de la Fondation Les Nids reconnue d'utilité publique pour garantir l'accueil et l'hébergement d'enfants et de familles en difficulté.

¹ L'article 8 du décret n° 2009-158 du 11 février 2009 relatif aux fonds de dotation dispose que le rapport d'activité : « (...) contient les éléments suivants :

- a) Un compte rendu de l'activité du fonds de dotation, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers ;*
- b) La liste des actions d'intérêt général financées par le fonds de dotation, et leurs montants ;*
- c) La liste des personnes morales bénéficiaires des redistributions prévues au I de l'article 140 de la loi du 4 août 2008 susvisée, et leurs montants ;*
- d) Si le fonds de dotation fait appel à la générosité publique, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi du 7 août 1991 susvisée (...);*
- e) La liste des libéralités reçues (...). »*

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

Son siège social est situé au 27 rue du Maréchal Juin, BP 137, 76 135 Mont Saint Aignan Cedex.

Le Fonds de dotation Patrimo'nids a reçu une dotation initiale de 15 000 euros, capital non consommable constitué par l'apport de fonds propres de la Fondation Les Nids.

Les comptes du fonds de dotation sont expertisés par le Cabinet SILL Expertise, représenté en la personne de Monsieur Sébastien LORTHIOS, 271 rue Denis Papin, 76 360 BARENTIN et certifiés par le Cabinet MAZARS, Commissaire aux comptes, 20 boulevard Ferdinand de Lesseps CS 21076 – 76 173 ROUEN.



I. Fonctionnement interne du Fonds de dotation

Le Conseil d'Administration est composé de 6 membres :

- Monsieur Jean-Luc VIAUX, Président
- Madame Anne-Marie VERGNAUD, Vice-Présidente
- Madame Elisabeth MALLET, Trésorière
- Madame Martine DUBOC, Secrétaire
- Madame Jocelyne DEBRAY, Membre
- Monsieur Philippe LANGLOIS, Membre

Le Conseil d'Administration s'est poursuivi, il s'est réuni sur cet exercice à trois reprises :

- 1 février 2024
- 16 mai 2024
- 17 septembre 2024, lors d'un Conseil d'administration extraordinaire.

Ces réunions ont été l'occasion de faire le point sur l'actualité du Fonds de dotation et plus particulièrement sur le point financier à la fois en terme :

- De trésorerie ;
- D'analyse par exercice : produits relatifs aux encaissements de loyers et charges d'impôt, d'emprunt et d'assurance ;
- De contractualisation d'un nouvel emprunt en lien avec les travaux supplémentaires de la maison de Deville Lès Rouen ;
- De valider un emprunt de manière à réaliser des travaux sur le local d'Elbeuf dans le but de le mettre en location au profit de la Fondation Les Nids.

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

Ces réunions ont également été l'occasion de réaliser un point d'étape du patrimoine immobilier détenu par le fond de dotation et notamment des établissements acquis par Patrimo'nids et exploités par la Fondation les Nids :

I. La propriété d'Elbeuf

3

Pour mémoire, le Fonds de dotation a acquis en date du 3 février 2021 de nouveaux locaux sur la commune de Elbeuf conjointement avec la Fondation les Nids au 53 Rue Camille Randoing. Une mise en copropriété a donc été nécessaire et des assemblées générales sont désormais tenue annuellement depuis l'exercice 2022, cette année l'Assemblée de Générale de la Copropriété s'est ainsi tenue le 16 mai 2024.

L'emménagement dans l'espace relevant de la propriété de la Fondation est effectif depuis le 25 novembre 2022.



Une mise en location externe avait été envisagée sur l'année 2024, mais face à l'évolution des activités du service de Milieu Ouvert d'Elbeuf ; intervention éducative à domicile renforcée et prise en charge de mesures supplémentaires pour répondre aux besoins du Département ; La Fondation a dû installer davantage de professionnels sur le site.

Face à ce constat de besoin en terme d'espaces d'accueil à destination du public et des professionnels, une mise en location au profit de la Fondation les Nids a donc été proposée.

Une présentation du projet de cet aménagement ainsi que du plan de financement a donc été présentée aux membres lors du Conseil d'administration extraordinaire du 17 septembre 2024. L'engagement de ce nouveau projet sur l'année 2024 n'a pas permis de dégager un solde de trésorerie positif sur ce bien.

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

II. La propriété de Saint-Saire

Pour mémoire, sur l'exercice 2020, la MECS des Sablons qui occupe les locaux a vu son activité de MECS « non traditionnelle » se transformer en MECS « classique » et a à cet effet, été rebaptisée MECS de Saint-Saire.



Des investissements ont été réalisés sur l'exercice 2024 par le locataire en lien avec ses missions :

- Remplacement d'un chauffe-eau 500L réalisé le 09/12/2024 pour 3 690,72€.

A noter par ailleurs, que certains investissements prévus en 2024 par le locataire ont été reportés en 2025 :

- La mise en place d'une pompe à chaleur prévue au 01/08/2024 pour 25 000€. Les Nids ont été contraints de décaler cet investissement au regard de la complexité de mise en place. La Fondation a fait appel à un bureau d'étude afin de permettre d'avoir le choix entre différentes hypothèses. En effet, la mise en place d'une PAC engendre le remplacement du compteur tarif bleu en tarif jaune avec modification électrique.
Ce projet s'inscrit dans le « bouquet travaux » déployé par la Fondation en lien avec EDF et devrait être en partie financé par une prime CEE (Certificat d'Economie d'Energie).
- La mise en place d'une borne électrique prévue au 01/08/2024 pour un montant de 15 000€ (devis reçu pour l'installation d'une borne électrique 16 000 € sans le génie civil).

Le 16 mai 2024, le Conseil d'administration de PATRIMO'NIDS, a donné son accord pour la signature d'une Convention Tripartite entre la commune de Saint Saire, Les Nids et Patrimo'nids concernant la mise à disposition de la réserve incendie par les services incendies et de secours de la commune.



La réserve à incendie faisant l'objet de ladite convention avait été mise en place en juillet 2023 (Cf. rapport d'activité 2023).

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

III. La propriété de Pont-Audemer

Pour mémoire, la propriété de Pont-Audemer accueille les services d'Action Sociale et Educative auprès des Familles rattachés au dispositif SEP-SPF-ASEF de la Fondation les Nids.



A noter les travaux ci-dessous effectués par le locataire, la Fondation Les Nids :

- Installation d'une porte étanche pour 1 815.31 euros (porte du RDC menant à la cave où se trouve la cuve à fioul). Il s'agissait d'une porte classique qui ne permettait pas d'être totalement étanche, il y avait donc des odeurs de fioul au niveau du couloir du RDC.

IV. La propriété de Deville Les Rouen

Pour mémoire, le Conseil d'Administration a validé en décembre 2022 l'achat d'une maison située à Deville les Rouen, 43 rue Saint Pierre, en vue d'accueillir le service de Semi-autonomie de Dali.



Ce projet permettait en effet de mobiliser le don reçu à hauteur de 250 000 € et fléché sur l'investissement d'un bien immobilier dans l'agglomération rouennaise.

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

Pour mémoire, le permis de construire a été déposé le 28 février 2023 et un arrêté municipal en date du 24 avril 2023 a accordé les travaux prévus au permis.

Les travaux de réhabilitation ont eu lieu sur l'année 2024 et seront achevés en 2025.

Nous avons toutefois été confrontés sur cet exercice à des déconvenues dans le cadre de la réalisation de ces travaux, notre architecte en charge de la maîtrise d'ouvrage a pu constater les problèmes suivants :

1. A la suite de la dépose des doublages au R+2 (lambris et isolation), il ressort que **la structure des deux fermes de charpente relève d'une composition assez faible et hétérogène en pied** comme le démontre les photos ci-après :



Face à ce constat, nous avons été contraint de faire appel à un charpentier afin d'envisager une reprise de l'existant compte tenu du manque de solidité caractérisé de la structure en place.

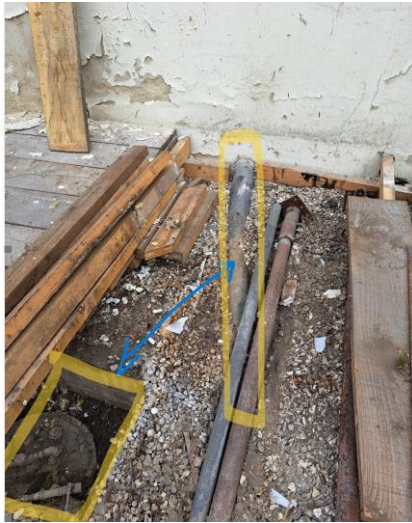
Les prestations suivantes ont été nécessaires pour consolider l'existant :

- La mise en œuvre d'un arbalétrier de bout en bout parallèlement aux « arbalétriers » existants ;
- La création d'un pied de ferme avec semelle et jambe de force ;
- La mise en place de panneau d'OSB pour triangulation du pied de ferme et de la partie haute.
- La dépose des sections de chevrons et de la semelle qui ne sont plus utiles sur la ferme existante ;
- La vérification et compléments des liaisons en about de pannes intermédiaires (parfois trois boulons sont présents parfois une seule liaison).

Cette reprise s'est chiffrée à hauteur de 7 610 euros TTC.

A noter que cette problématique n'avait aucunement été indiqué dans le descriptif établi du bien.

2. Dans le cadre du démontage du plancher de l'abri extérieur, **une cuve à fioul enterrée a été découverte**. La nature de cette cuve a été confirmée par une entreprise spécialisée qui a pu déterminer sa capacité (3 000 litres) ainsi que son absence de dégazage. Cf. photos ci-dessous :



Or, l'acte de vente indiquait clairement en son sein (Cf. page 5 de l'acte authentique signé) :

Etant ici précisé qu'il existait précédemment dans le **BIEN**, au rez-de-jardin, une cuve à fuel, laquelle a été retirée ainsi déclaré par le **VENDEUR** et ainsi qu'a pu le constater l'**ACQUEREUR**.

Il ressort de cette découverte que la clause ci-dessous n'a pas été respectée ; c'est pourquoi, nous avons mis en demeure les vendeurs d'exécuter solidairement l'engagement fixé dans l'acte de vente.

Le dégazage de la cuve, sa neutralisation et son remplissage par du sable ont dû être réalisé au frais du fonds de dotation (3 816 euros TTC).

A l'appui des éléments ci-dessus, un constat par voie d'huissier a été établi mais la mise en demeure des vendeurs n'a rien donné et la saisine de l'autorité judiciaire aurait été coûteuse et n'aurait pas permis de solutionner rapidement les problèmes rencontrés.

Par ailleurs, nous avons été confronté à des problématiques de solidité du balcon qui nous ont conduit à envisager sa dépose (travaux réalisés par la Fondation). Sa conservation en l'état n'offrant pas la sécurité nécessaire qui aurait permis un avis favorable de la commission de sécurité et son remplacement représentant un coût trop élevé.

Au-delà de l'impact financier direct lié à ces découvertes, ces travaux supplémentaires ont :

- nécessité d'adapter la planification des travaux et la coordination entre les différentes entreprises intervenant sur le chantier ;
- entraîné du retard dans la réalisation du chantier et à fortiori l'emménagement des jeunes ;
- induit du décalage dans la mise en location de ces locaux auprès de la Fondation les Nids.

Au regard de ces perspectives, la mise en location de ce bien au profit de la Fondation Les Nids, ne permettra de dégager un solde de trésorerie positif qu'à compter de l'exercice 2025.

A noter enfin que la convention qui régit la mise à disposition de ces locaux par Patrimo'nids au profit de la Fondation les Nids reste à été validée avec le Département et sera présentée en 2025 en Commission permanente départementale.

II. Rapport du Fonds de dotation avec les tiers

II.1 – Liste des partenaires du Fonds

Initialement, la dotation de Patrimo'nids représente 325 000 euros composée comme suit :

- 15 000 euros au titre de la dotation non consommable versée par les Nids sur ses fonds propres ;
- 310 000 euros versés par le Fonds de dotation Mécénids.

II.2 – Les actions de prospection de donateurs menées par le Fonds

Aucune sur l'exercice 2024.

Pour rappel, en 2018 Patrimo'nids s'était vu reverser par la Fondation Les Nids un don d'un montant de 250 000 €, à la suite de l'acte de donation effectué par Madame LEVESIER au profit des Nids. Cette donation a permis de financer une partie de l'achat du bien immobilier de la maison de Deville dans le but de délocaliser les locaux actuels du service de Semi-autonomie DALI.

II.3 – Les conventionnements avec les Nids

Il existe à ce jour trois conventionnements entre Patrimo'nids et Les Nids :

- Un bail portant sur la location de la Maison de Saint-Saire signé le 10 décembre 2015 pour une durée de neuf ans et renouvelable par tacite reconduction ;
- Une convention de prestation en date du 7 novembre 2018 ayant pour objet de mandater le service comptabilité des Nids pour la saisie et la transmission des données brute comptable auprès du cabinet d'expertise-comptable en charge de la comptabilité de Patrimo'nids et du Commissaire aux comptes en charge de la certification des comptes. Cette prestation est facturée 125 euros annuel.
- Un bail portant sur la location de la Maison de Pont-Audemer signé le 15 juillet 2019 pour une durée de neuf ans et renouvelable par tacite reconduction.

Il restera à établir au regard des évolutions à venir :

- Un bail relatif à la location du local d'Elbeuf ;
- Un bail portant sur la location de la maison de Déville Lès Rouen.

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

II.4 – Les autres conventionnements

Il existe quatre contrats de bail verbaux en lien avec l'acquisition de la propriété de Pont-Audemer :

- Location du garage n°1 à Monsieur Davis DELAS, depuis le 1^{er} mars 2019 moyennant un loyer mensuel de 50 euros.
- Location du garage n°2 à Monsieur Arnaud CAMPART depuis le 1^{er} octobre 2012 moyennant un loyer trimestriel de 150 euros.
- Location du garage n°3 à Monsieur Stéphane LETHUILLIER, depuis le 1^{er} novembre 2013 moyennant un loyer mensuel de 50 euros.
- Location du garage n°4 à Monsieur Henry ROBILLARD depuis le 14 juin 2024 moyennant un loyer mensuel de 50 euros (aucun loyer n'a été perçu sur la période du 1^{er} janvier au 13 juin 2024).
- Location du garage n°5 : sa location avait pris fin en septembre 2023. Il avait depuis été remis en location mais le locataire prospecté n'a finalement pas donné suite, aucun loyer n'a été perçu sur l'année 2024.

A noter que des frais de notaire sont imputés sur le montant des loyers perçus.

5 garages sont aujourd'hui destinés à la location contre 4 auparavant mais l'un d'entre eux (garage n°4) n'a été occupé que partiellement sur l'année 2024 et le garage n°5 a été inoccupé.

Il existe également un conventionnement portant sur la mise à disposition de la réserve incendie de la propriété de Saint-Saire au profit de la municipalité.

III. Liste des actions d'intérêt général financées par le Fonds de dotation

• Saint-Saire

Le Fonds de dotation Patrimo'nids est propriétaire de la maison de Saint-Saire située route des Sablons à Saint-Saire acquise le 10 décembre 2015 et louée à la Fondation les Nids pour un montant du loyer annuel de 64 451.12 euros sur l'exercice 2024.

Le fonds de dotation perçoit ainsi les sommes relatives au loyer de la propriété de Saint-Saire.

• Pont-Audemer

Il est également propriétaire de la maison de Pont- Audemer située route de Rouen à Pont-Audemer acquise le 23 avril 2018. La location de ce bien a débuté le 15 juillet 2019. Il est loué à la Fondation les Nids depuis cette date et a conduit à la perception de loyer pour un montant de 28 647.22 euros sur l'exercice.

Fonds de Dotation PATRIMO'NIDS
Adresse postale :
27 Rue du Maréchal Juin
BP 137
76135 – MONT SAINT AIGNAN CEDEX
Tél 02.35.76.80.09

Les garages attenants à cette propriété font également l'objet de perception de loyers. Leur location a permis au Fonds de dotation Patrimo'nids de percevoir la somme de 2 120 euros sur l'année 2024.

- **Elbeuf**

Le fond de dotation est propriétaire d'une partie des locaux des anciens bâtiments de la poste en co-propriété avec la Fondation les Nids depuis le 03 février 2021.

Aucune location n'a eu lieu sur l'année 2024.

- **Déville Les Rouen**

Le fond de dotation est propriétaire d'une maison située depuis le 28 septembre 2023.

Aucune location n'a eu lieu sur l'année 2024.

IV. Liste des personnes morales bénéficiaires des redistributions du Fonds de dotation

Aucune

V. Liste des libéralités reçues

Aucune