vipe SERVICES

Pépinières d'entreprises

Rapport d'activité 2025 : Pépinières d'entreprises LE PRISME et CREALIS

Un équipement de GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

Sommaire

1. Fonctionnement de la Délégation
2. Travaux
3. Inventaire des biens
4. Taux d'occupation des locaux
5. Typologie des usagers et services
6. Promotion et communication
7. Compte annuel de résultat de l'exploitation de la DSP
8. Tarifs et autres recettes
9. Plan d'action 2026

1

FONCTIONNEMENT DE LA DELEGATION

1 Fonctionnement de la délégation

A / Organigramme 2025

- Présidente Vipe Services [redacted]

PRISME	CREALIS	PRISME et CREALIS
[redacted]		

[redacted]

1 Fonctionnement de la délégation

B / Procédure de gestion des demandes de location

ACCUEIL :
- Accueil des prospects, visiteurs, sans rendez-vous, du lundi au vendredi
- Prise de renseignements sur l'activité, le profil du créateur, le local souhaite, la date d'entrée souhaitée...
- Visite du local et des services communs

CRITERES DE SELECTION :
- Créateur d'entreprise (de 0 à 2 ans) et Auto-entrepreneur
- Prisme : activités tertiaires, technologies de l'information et de la communication (TIC) et projets tertiaires innovants.
- Créalis : activités tertiaires pour les bureaux et activités de petite production, d'e-commerce ou de transformation pour les ateliers.
- Qualité du Plan d'affaires et équilibre financier

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE : PIECES JUSTIFICATIVES :
- Extrait k-bis / Pièce d'identité du dirigeant
- Prévisionnel sur 3 ans / Compte de trésorerie
- Dossier type d'information sur l'activité, le profil du candidat

ETUDE ET VALIDATION DU DOSSIER PAR VIPE SERVICES/GMVA

PREPARATION ADMINISTRATIVE DE L'ENTREE :
- Rédaction du bail, du contrat de services, du contrat postal
- Etat des lieux
- Assurance du local

ACCUEIL DU LOCATAIRE :
- Installation technique du locataire : connexions téléphonique, internet, outils de communication (copieur, scan)
- Communication sur l'arrivée du locataire : petit déjeuner d'accueil, mail de présentation, signalétique entreprise
- Entrée comptable : facturation des frais de dossier et de la caution / règlement des loyer/charges par prélèvement automatique

1 Fonctionnement de la délégation

C / Descriptif des Services proposés

Accueil et standard téléphonique personnalisé

8h30 à 12h & de 14h à 17h

Domiciliations

⇨ postales (Vannes Services Entreprises)

⇨ téléphoniques

Courrier

⇨ Réception et enlèvement des colis

⇨ Distribution du courrier, mise à disposition d'une machine à affranchir, expédition du courrier affranchi

Services

⇨ Service de téléphonie (mise à disposition d'un poste et d'une ligne téléphonique)

⇨ Pose d'une signalétique personnalisée sur chaque porte + signalétique intérieure

⇨ Sécurisation du site (alarme au Prisme)

⇨ 5 Salles de réunion au Prisme et 2 à Créalis : mise à disposition de vidéo projecteurs + un écran mobile pour les visios au Prisme

⇨ 1 salle de créativité au Prisme

⇨ 1 espace de coworking au Prisme (bureau partagé)

Conseils

⇨ Conseils et mise en relation pour les entreprises hébergées

Animations régulières sur des thématiques pro ou moments de convivialité

Cafétéria

⇨ Micro-ondes / Frigo

⇨ Machine de boissons chaudes et froides + confiseries

⇨ Mise à disposition de journaux (Télégramme, Ouest France)

Achats groupés (dans le but d'obtenir des tarifs préférentiels)

⇨ Service de ménage aux entreprises

Récupération des cartouches imprimantes pour recyclage

1 Fonctionnement de la délégation

D / Les contrats

Les contrats en vigueur depuis la nouvelle DSP 2022 sont:

- Le bail de courte durée de 3 ans
- Le bail commercial pour les structures d'accompagnement (Prisme uniquement)
- La convention de location d'un poste de travail et de services pour LE LAB (18 mois) - non utilisée sur 2025

E / Etat de l'offre au 31/12/25

En 2025, Le Prisme propose :

Pour les entreprises de < 2 ans : 30 Bureaux
Pour les structures d'accompagnement : 27 Bureaux

En 2025, Créalis propose :

Ateliers : 12
Bureaux : 17

2

TRAVAUX

2

Travaux

A / Etat des travaux effectués en 2025

- **Maintenance / contrôles par GMVA 2025 (refacturés à Vipe services)**

TOTAL : Prisme 3 271,46€ HT / Créalis : 3 663,32€ HT

- **Entretien/réparations pris en charge directement par VIPE Services :**

PRISME

INTERVENTIONS	DATES	PRESTATAIRES	MONTANTS HT
DOUBLE DE CLES	31/03/2025	SARL KANNDI	5,83
DOUBLE DE CLES	13&20/05/2025	SARL KANNDI	58,33
MONTAGE 2 TABLEAUX+EVACUATION DECHET	29/07/2025	LES CLES DU TEMPS	90,00
DOUBLE DE CLES	31/10/2025	SARL KANNDI	5,83
TOTAL HT			159,99 €

CREALIS

INTERVENTIONS	DATES	PRESTATAIRES	MONTANTS HT
DOUBLE DE CLES	24/10/2025	LTM	66,58
TOTAL HT			66,58 €

COMMUN

INTERVENTIONS	DATES	PRESTATAIRES	MONTANTS HT
TOTAL HT			- €

TOTAL HT	226,57 €

2 Travaux

Créalis

- Livraison de mobilier

<u>Les travaux en attente sur 2025 sont :</u>

- Signalétique complète du RDC
- Installation de brise-soleils sur la façade Sud (relances régulières des locataires)

Prisme

- Fin des travaux de réparation suite aux infiltrations
- Livraison de mobilier et chaises pour les salles de réunion + fauteuils de bureau

3

INVENTAIRE DES BIENS

3

Inventaire des biens

A / Prisme

Mobilier (inventaire décembre 2019):

Un inventaire par les services techniques de GMVA du mobilier au Prisme a été réalisé en décembre 2019.
En rouge les changements en 2025.

Bureaux (+5 en 2025)	94
Caissons	73
Chaises de Bureau (+13 en 2025)	98
Chaises (+ 45 en 2025)	280
Armoires Hautes	6
Armoires Basses	1
Fauteuils	6
Tables	47
Tables rondes	4
Tables Hautes rectangles	5
Tables Hautes rondes	3
Petite étagère	1
Chaises Hautes	19
Canapé de jardin	1
Table de jardin	1
Sièges de jardin	2
Bureau 2 personnes (d'occasion) avec séparation au milieu	1
Tables en fer de terrasse	2
Chaises en fer de terrasse	4
Commode Buro56 2020	1

3 Inventaire des biens

A / Prisme (suite : rappel du contrat DSP)

Extincteurs/Sécurité Incendie (extincteurs Nantais) - rappel du contrat DSP	
Extincteur eau pulvérisée 6L	15
Extincteur poudre polyvalente 6kg	1
Extincteur Neige CO2 2kg	6
Panneau classe feu	22
Plan d'évacuation 600*400	13
Plan d'évacuation 600*400	1
Panneau Espace Attente Sécurisé	6
Registre de Sécurité	1
Boite Alu Brossé pour cache Extincteur	1

PRISME Matériel - Rappel du Contrat DSP	
Vidéoprojecteur + télécommande	4
Cordon VGA 5ml	4
Cordon HDMI 2 ml	4

Remplacements des vidéoprojecteurs :

Salle Sinagot = Vidéoprojecteur BENQ 1920 x 1200 full HD 5000 ANSI - livré en novembre 2019
Plate du golfe = Vidéoprojecteur 3LCD Epson EB-980W WXGA 3800 LM – livré en octobre 2020
Salle Gazelle = Vidéoprojecteur 3lcd Epson EB-980W WXGA 3800 LM – livré en février 2021

3

Inventaire des biens

B / Prisme et Créalis (Informatique : rappel du contrat DSP)

Matériel à disposition, rappel annexe 15 du contrat DSP :

- **Baies Informatiques :**
  - 1 baie de brassage et matériel actif (42 U 800*1000)
  - 1 baie compartimentée (4 compartiments 10U – 800*1000)
- **Matériel Réseau :**
  - 3 swichs AVAYA ER5 4850 GTS-PWR+ au Prisme / 3 swichs AVAYA ER5 4850 GTS-PWR+ à Créalis
  - 4 SPF 10 Gbase 1310 nm
- **Matériels Réseau WIFI :**
  - 1 commutateur Unifi 24 ports au Prisme
  - 14 bornes wifi Ubiquit réparties sur Créalis et le Prisme
  - 1 commutateur 8 ports Unifi à Créalis

Postes téléphoniques :

- **Téléphones :**
  - Alcatel IP 4018 : 55
  - Alcatel IP 8068 : 1
  - Alcatel 400DEC : 1
  - Alcatel Gateway : 1
- **Câbles téléphoniques :** - 50
- **Câbles réseau (bureau + baie) :** - 189

3

Inventaire des biens

C / Créalis (en violet les livraisons 2025)

Mobiliers	Nombre
Bureaux (4 livrés en 2025)	23
Bureaux d'angle	12
Caissons	21
Chaises de bureau	29
Chaises cuisine (livrées en 2025)	14
Chaises	84
Petites armoires	7
Grandes armoires	3
Petites étagères	5
Grandes étagères	7
Tables rectangles	29
Tables carrées	3
Tables arrondies	1
Tables d'angles	4
Tables basses	1
Petites tables	3
Manges-debout	1

Mobiliers	Nombre
Chaises manges-debout	1
fauteuils	2
Meuble micro-onde	1
Commode	1
Miroirs métal noir	3
Pots blancs pour plantes	5
Table ronde blanche pied métal	1
Chaises Taman Moutarde	2
Chaises Taman bleu nuit	2
Tapis Mooland en laine	2
Canapé Venis Rouille	1
Fauteuils Zatto Vleu Pétrole	2
Tables Gigognes triangulaires	6
Tapis rectangle	1
Fauteuils Zatto Bleu Pétrole	2
Poufs Damol moutarde	2
Fauteuils Lounge Turquoise	2
Tapis rond	1
Bureau avec tiroirs + fauteuil de bureau	**3**

4

TAUX D'OCCUPATION DETAILLE DES LOCAUX

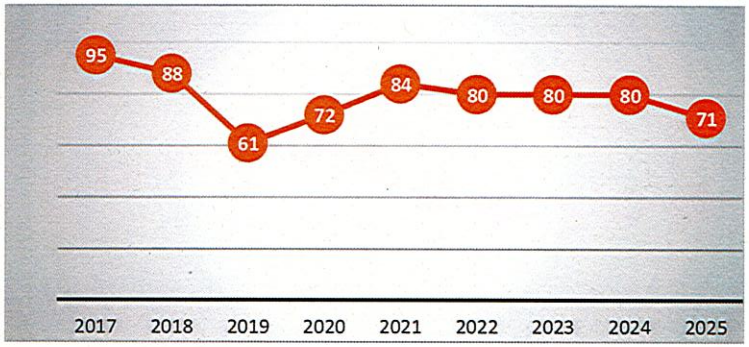
4 Taux d'occupation détaillé des locaux

A / Prisme

• **En surface occupée :**

LE PRISME		% Occupation	Nombre d'entreprises	Nombre de structures d'accompagnement	Nombre total de personnes
Au 31 Janvier 2025		72%	9	12	73
Au 28 février 2025		70%	8	12	70
Au 31 Mars 2025		74%	10	12	72
Au 30 Avril 2025		70%	10	11	68
Au 31 Mai 2025		72%	11	11	73
Au 30 Juin 2025		72%	11	11	73
Au 31 Juillet 2025		70%	10	11	73
Au 31 Août 2025		70%	10	11	73
Au 30 Septembre 2025		71%	9	11	77
Au 31 Octobre 2025		74%	11	11	80
Au 30 Novembre 2025		74%	11	11	80
Au 31 Décembre 2025		67%	10	11	74

Le taux moyen pour 2025 par rapport à la surface occupée : **71 %** (80% en 2024)



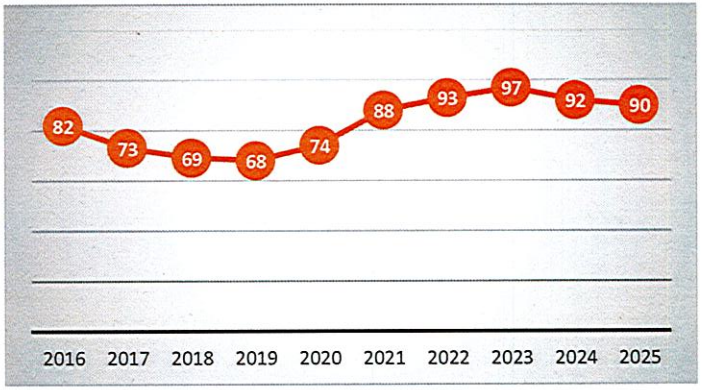
4 Taux d'occupation détaillé des locaux

B / Créalis

• **En surface occupée :**

CREALIS	Atelier	Petit bureau	Bureau Etage	TOTAL	Nb Entreprises	Nb Salariés
Au 31 Janvier 2025	76%	65%	100%	79%	12	48
Au 28 février 2025	83%	80%	100%	85%	14	48
Au 31 Mars 2025	91%	70%	100%	90%	13	50
Au 30 Avril 2025	91%	70%	100%	90%	13	48
Au 31 Mai 2025	91%	70%	100%	90%	13	50
Au 30 Juin 2025	91%	70%	100%	90%	13	50
Au 31 Juillet 2025	100%	70%	100%	97%	14	50
Au 31 Août 2025	100%	70%	100%	97%	14	50
Au 30 Septembre 2025	100%	70%	100%	97%	14	50
Au 31 Octobre 2025	91%	55%	100%	89%	12	48
Au 30 Novembre 2025	91%	55%	100%	89%	12	54
Au 31 Décembre 2025	82%	71%	100%	83%	12	52
TAUX MOYEN	91%	68%	100%	90%	-	-

Le taux moyen pour 2025 par rapport
à la surface occupée est de :
90%
(92 % en 2024)



5

TYPOLOGIE DES USAGERS ET SERVICES

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DU PRISME

Locataires	Nom du contact	Effectif fin 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au moment du départ	Informations Complémentaires
SAILCOOP	[redacted]	3	Liaisons maritimes à la voile	01/02/2022	31/01/2025	3 ans	
NATIVE CONSEIL		1	Agence Digitale 360°	01/02/2022	30/06/2025	3 ans et 5 mois	prolongation
ENTECH		5	Bureau d'Etudes dans la moyenne et haute tension avec pour objectif de faciliter l'intégration des énergies renouvelables(photovoltaïque, stockage, hydrogène, éolien)	15/03/2022	31/08/2025	3 ans et 5 mois et demi	prolongation
VISTORY		6	Groupe d'édition logicielle spécialisé dans la confiance numérique	01/12/2022	30/11/2025	3 ans	
AITENDERS		6	Edition du logiciel éponyme (pilotage de la gestion d'appel d'offre et des contrats post appel d'offre)	01/06/2023	31/05/2026	2 ans et 7 mois	
COTE A COTE		1	Agence audiovisuelle domaine de la mer	01/04/2024	31/03/2027	1 an et 9 mois	
104 Conseil		1	Consultante en santé au travail	01/06/2024	30/04/2025	11 mois	
ADELIDELAA		1	Conception, fabrication et vente de vélo	01/09/2024	31/08/2027	1 an et 4 mois	
ITSR INFORMATIQUE		1	Consultant informatique	01/10/2024	30/09/2027	1 an et 3 mois	

EN ROUGE LES ENTREES 2025

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DU PRISME

Locataires (suite)	Nom du contact	Effectif en 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au départ	Informations Complémentaires
MR MICHAUD/NELIB	[redacted]	1	Agence Audiovisuelle	01/03/2025	29/02/2028	10 mois	
LAZARE CONSEIL		1	Agence de communication	01/03/2025	29/02/2028	10 mois	
KERMARA		1	Prestations de conseil et société d'investissement	01/05/2025	30/04/2028	8 mois	
BOSCO SERVICES VANNES		7	Activité de multi services en bâtiment	15/05/2025	14/05/2028	7 mois et demi	
ARNOLD ENTREPRISE		2	Immobilier d'entreprises	01/10/2025	30/09/2028	3 mois	
ARVENE		1	Conseiller en gestion financière aux dirigeants en phase de croissance	01/10/2025	30/09/2028	3 mois	

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DU PRISME

Les fins de contrat

Locataires	Nom du contact	Effectif en 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au moment du départ	Informations Complémentaires
SAILCOOP	[redacted]	3	Liaisons maritimes à la voile	01/02/2022	31/01/2025	3 ans	
NATIVE CONSEIL		1	Agence Digitale 360°	01/02/2022	30/06/2025	3 ans et 5 mois	prolongation
ENTECH		5	Bureau d'Etudes dans la moyenne et haute tension avec pour objectif de faciliter l'intégration des énergies renouvelables(photovoltaïque, stockage, hydrogène, éolien)	15/03/2022	31/08/2025	3 ans et 5 mois et demi	prolongation
VISTORY		6	Groupe d'édition logicielle spécialisé dans la confiance numérique	01/12/2022	30/11/2025	3 ans	
104 Conseil		1	Consultante en santé au travail	01/06/2024	30/04/2025	11 mois	

5 A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DU PRISME

Les locataires par année d'entrée

Année	Nombre d'entrées	Liste des locataires
2022	4	*Sailcoop *Native Conseil *Entech *Vistory
2023	1	*Aïtenders
2024	4	*Côte à côte *104 Conseil *Adelidelaa *ITSR Informatique
2025	7	*CCI *Nelib (Titouan Michaud) *Lazare Conseil *Kermara *Bosco Services Vannes *Arnold Entreprise *Arvene

Les départs par cause

Cause du départ	Nombre de départs	Liste des locataires
Fin de contrat ou anticipation sur fin de contrat	4	* Sailcoop * Native Conseil * Entech * Vistory
Nouveaux locaux/changement des besoins	1	* 104 Conseil
Liquidation	1	*Territoire Apprenant

EN ROUGE LES ENTREES 2025
EN VERT LES SORTIES 2025

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DU PRISME

Les structures d'accompagnement au Prisme (baux commerciaux)

Locataires	Nom du contact	ACTIVITE
ADIE	[redacted]	Association pour le droit à l'initiative économique. L'Adie aide des personnes à l'écart du marché du travail et n'ayant pas accès au système bancaire classique à créer leur entreprise et donc leur emploi grâce au microcrédit
BGE		Le Réseau s'adresse aux : demandeurs d'emploi, salariés, jeunes, étudiants, retraités, etc... Il mobilise les ressources nécessaires pour assurer conseil et formation (financements publics, financements privés, fondations...)
FRANCE ACTIVE BRETAGNE		- Favoriser le financement d'entreprises créatrices d'emplois par ou pour des personnes en difficulté - Accompagner les structures d'utilité sociale dans leurs démarches de développement et de professionnalisation
CCI/BRETAGNE COMPETITIVITE		- Accompagnement
CPME		Union départementale des activités du commerce de l'industrie et des services
CLUB ENTREPRISES		Réseau d'entreprises
FILEO GROUPE		Permet de tester en grandeur réelle leur activité en toute sécurité dans une entreprise coopérative en leur apportant conseil, formation & accompagnement.
INITIATIVE VANNES		Plateforme de prêt
POLE ESS		Economie Sociale et Solidaire
TERRITOIRE APPRENANT		Enseignement, promotion des étudiants au sein du monde professionnel.
RESEAU ENTREPRENDRE BRETAGNE		Accompagnement à la création et la reprise d'entreprise et financement.
VIPE VANNES		Technopole

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DE CREALIS

Locataires	Nom du contact	TYPE DE LOCAL	Effectif fin 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au moment du départ	Informations Complémentaires
SERCOWIND	[redacted]	ATELIER	2	Maintenance éolienne	01/03/2021	30/09/2025	4 ans et 7mois	Prolongation
FACONNER	[redacted]	BUREAU	1	Studio photo e-commerce	15/10/2022	15/10/2025	3 ans	
OILLIC FINANCES	[redacted]	BUREAUX	1	Courtière en crédit	15/11/2022	15/05/2026	3 ans et 1 mois et demi	
TERRA OPTICS	[redacted]	ATELIER	1	R&D en optique	15/11/2022	14/11/2025	3 ans	
KEO ROBOTICS	[redacted]	BUREAUX et ATELIERS	12	Acoustique et robotique sous-marine	01/06/2023	31/05/2026	2 ans et 7 mois	
RHUYS INFORMATIQUE	[redacted]	BUREAUX	2	Programmation informatique	01/07/2023	28/02/2025	1 an et 8 mois	
SWITCH	[redacted]	BUREAU	2	conception, vente et installation de systèmes de motorisation électriques pour navires	01/09/2023	31/08/2026	2 ans et 4 mois	
CLIC TO ACTION	[redacted]	BUREAU	1	Stratégie Webmarketing et business	01/04/2024	30/09/2025	1 an et 6 mois	
UNICY	[redacted]	ATELIER	3	Production pièces de vélo	01/09/2024	30/06/2025	10 mois	

EN ROUGE LES ENTREES 2025

5

A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DE CREALIS

Locataires	Nom du contact	TYPE DE LOCAL	Effectif fin 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au moment du départ	Informations Complémentaires
DOME	[redacted]	ATELIER	2	Achat revente de fourniture, mobilier, décoration/menuiserie : meubles sur mesure / création de maquettes pour société d'architecture/conseils en aménagement intérieur	01/10/2024	30/09/2027	3 mois	
CENDRILLON RH		BUREAU	1	Société de recrutement, formation RH	01/11/2024	31/10/2027	2 mois	
PAQUERETTES & PISSENLITS		BUREAU	1	Fleuriste : articles à base de fleurs séchées	01/12/2024	30/11/2024	1 mois	
Wanig LE NEVÉ		BUREAU	1	Bilan de compétence - VAE-Orientation scolaire	01/02/2025	31/01/2028	11 mois	
ARWEN-STERNOZ		ATELIER	6	Spectacles de drone de nuit	15/02/2025	31/01/2028	10 mois et demi	
LES NUAGES DE BRETAGNE		ATELIER	5	Patisserie : choux sucrés et salés	01/07/2025	30/06/2028	6 mois	
SAL3T - Saltenders		ATELIER	1	Construction de petits bateaux	01/07/2025	30/06/2028	6 mois	
Françoise NOURRISSET CONSEIL		BUREAU	1	Coach	01/11/2025	31/10/2028	2 mois	
VALISOLEIL		BUREAU	1	Création valise DIY	01/12/2025	30/11/2028	1 mois	

5 A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DE CREALIS

Les fins de contrat

Locataires	Nom du contact	TYPE DE LOCAL	Effectif fin 2025	ACTIVITE	Date d'entrée	Date de fin de contrat	Ancienneté au 31/12/2025 ou au moment du départ	Informations Complémentaires
SERCOWIND	[redacted]	ATELIER	2	Maintenance éolienne	01/03/2021	30/09/2025	4 ans et 7mois	Prolongation
FACONNER		BUREAU	1	Studio photo e-commerce	15/10/2022	15/10/2025	3 ans	
CLIC TO ACTION		BUREAU	1	Stratégie Webmarketing et business	01/04/2024	30/09/2025	1 an et 6 mois	
TERRA OPTICS		ATELIER	1	R&D en optique	15/11/2022	14/11/2025	3 ans	
RHUYS INFORMATIQUE		BUREAUX	2	Programmation informatique	01/07/2023	28/02/2025	1 an et 8 mois	
UNICY		ATELIER	3	Production pièces de vélo	01/09/2024	30/06/2025	10 mois	

5 A / DETAILS SUR LES LOCATAIRES DE CREALIS

Les locataires par année d'entrée

Année	Nombre d'entrées	Liste des locataires
2021	1	* Sercowind
2022	3	*Oillic Finances *Terra optics *Façonner
2023	3	*Keo Robotics *Rhuys Informatique *Switch
2024	5	*Clic To Action *Unicy *Dôme *Cendrillon RH *Pâquerettes et Pissenlits
2025	6	* Wanig Le Nevé * Arwen Sternoz * Les Nuages de Bretagne * SAL3T Saltenders * Françoise Nourisset * Valisoleil

Les départs par cause

Cause du départ	Nombre de départs	Liste des locataires
Fin de contrat ou anticipation sur fin de contrat	3	*Sercowind *Façonner *Terra Optics
Cessation d'activité	1	*UNICY
Changement des besoins	1	*Clic To Action
Impayés	1	* Rhuys Informatique

5 B / LES LOCATIONS

LES LOCATIONS AU PRISME

2025:

- 7 nouveaux contrats (6 entreprises + CCI)
- 6 fins de contrats (5 entreprises + Territoire Apprenant)

LES LOCATIONS À CRÉALIS

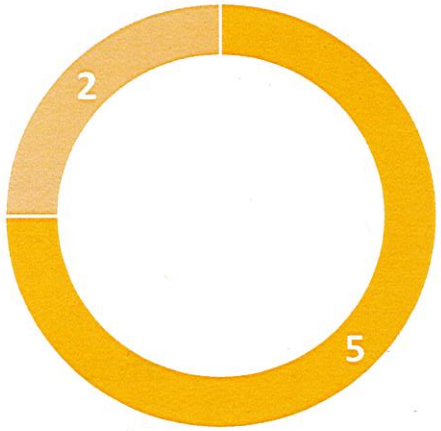
2025:

- 6 nouveaux contrats
- 6 fins de contrats

5 C / DOMICILIATIONS TELEPHONIQUES (Prisme)

Vipe Services propose 2 types de domiciliation téléphonique :

* Domiciliation téléphonique avec renvoi d'appels 5
* Domiciliation téléphonique avec prise de messages 2



Nombres de contrats de domiciliations téléphoniques
Au 31/12/2025

5 D / POINT COURRIER (Prisme)



Le point courrier est géré par la SASU Vannes Services Entreprises.

Au 31 décembre 2025, au Prisme, on compte :

- **90** Cases et domiciliations postales (+2 par rapport au 31/12/2024)

(dont 68 entreprises et associations hors pépinière et 22 locataires)

6

PROMOTION ET COMMUNICATION

6 PROMOTION ET COMMUNICATION

A / Calendrier animations 2025

[redacted]

6 PROMOTION ET COMMUNICATION

B / Evènements marquants 2025

Lancement de la Maison de l'Entreprise



25 ans de Créalis: témoignages & convivialité



Portes Ouvertes Prisme « Entrepreneurs D Day »



adie · BGE · Bretagne compétitivité · CCI MORBIHAN · FRANCEACTIVE · FILEO · Pôle ESS · Réseau Entreprendre · Réseau Initiative · vipe -Technopole-

PROMOTION ET COMMUNICATION

C / Communication digitale : réseaux sociaux

Bilan Linkedin :

[redacted]

Vipe Services, Pépinières Le Pris...
643 abonnés
4 mois •

✨ Entreprendre en pépinière d'entreprises à Vannes, c'est le choix de laurent, fondateur d'Adélidélaa 🚲... plus



Vipe Services, Pépinières Le Pris...
643 abonnés
5 mois •

🚲 Ça roule pour Créalis !
Bonne nouvelle pour nos locataires : la pépinière dispose d'un tout nouveau parking à vélos !... plus



Vipe Services, Pépinières Le Pris...
643 abonnés
8 mois •

On nous pose souvent cette question : « C'est comment la vie en pépinière d'entreprises ? »... plus



Vipe Services, Pépinières Le Pris...
643 abonnés
4 mois •

✨ Une belle matinée dédiée à l'entrepreneuriat au Prisme !
A l'occasion de la Journée nationale Entrepreneurs D-Day, nous avons ouvert les portes de la Maison de l'Entreprise de #Vannes

Beaucoup d'échanges ce matin avec celles et ceux qui souhaitent se lancer, structurer leur idée ou accélérer leur projet.

L'essence même de nos actions d'accompagnement était là :
Rencontrer en un même lieu les acteurs du territoire mobilisés pour guider les entrepreneurs.

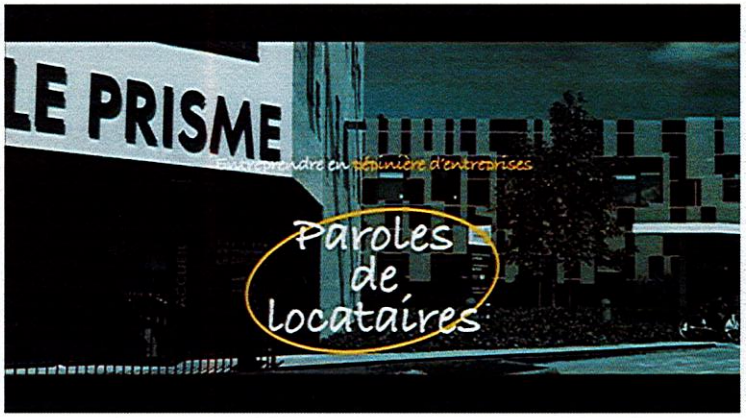
🚀 Ravis d'avoir contribué à cette dynamique collective avec l'Adie, BGE Bretagne, Bretagne Compétitivité, Réseau Entreprendre Bretagne, CPME Morbihan, INITIATIVE VANNES, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, Pôle ESS Pays de Vannes, France Active, CCI du Morbihan et Technopole Vipe

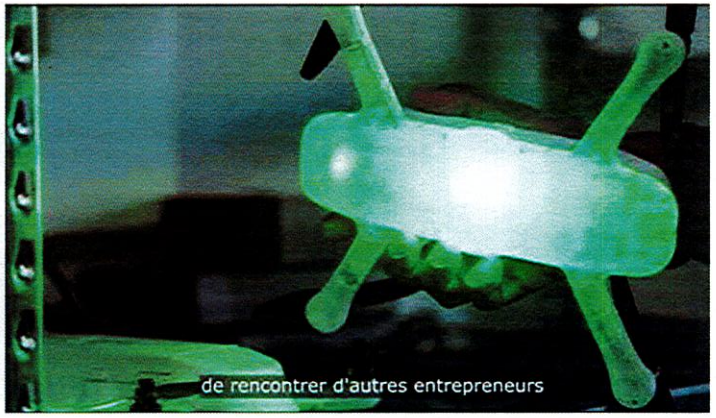


6 PROMOTION ET COMMUNICATION

C/ Communication digitale : vidéos locataires







Réalisation capsules vidéos de locataires en pépinières

- **3 vidéos réalisées en 2025 :** Nolwen Manach (Façonner) / Laurent Lamballais (Adélidélaa) / Maxime Viel (Arwen Sternoz)
- **Diffusion :** Site web, réseaux sociaux

6 PROMOTION ET COMMUNICATION

C/ Communication digitale : campagne média Journal des Entreprises



Le Journal des Entreprises

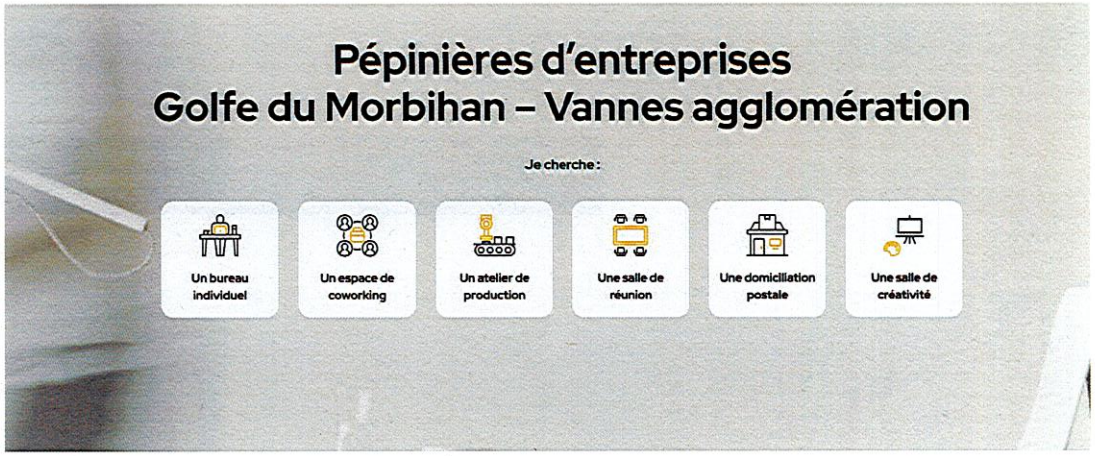
- **Diffusion dans la newsletter hebdomadaire** du 6 au 12 octobre
- **Objectifs**
  - Aller au delà de notre communauté traditionnelle
  - Gagner en notoriété sur le territoire

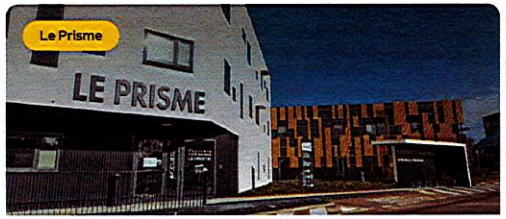
6 PROMOTION ET COMMUNICATION

C/ Communication digitale : Site web

En 2025 :

[redacted]





La pépinière d'entreprises Le Prisme, au cœur du Parc d'Innovation de Vannes

A quelques coups de pédales du port de Vannes, à 500m du bord de mer, Le Prisme n'attend plus que vous ! Venez rejoindre d'autres jeunes entrepreneurs et profiter de la proximité avec toutes les structures d'accompagnement qui y sont présentes !

- 58 bureaux de 10 à 60m²
- 4 salles de réunion
- 1 salle de créativité
- Un service de domiciliation postale et téléphonique

Je découvre le Prisme →



La pépinière d'entreprises Créalis, à proximité de la RN 165

Créalis est une pépinière d'entreprises chaleureuse et haute en couleurs qui vous permettra de rompre l'isolement en vous entourant d'autres entrepreneurs ! Idéalement située à l'entrée de l'agglomération vannetaise (Zone de Pentaparc), il y fait bon travailler et lancer son activité.

- 17 bureaux de 10 à 25m²
- 12 ateliers de production de 65 à 75m²
- 2 salles de réunion

En route pour Créalis ! →

7

COMPTE ANNUEL DE RESULTAT

7 COMPTE ANNUEL

• Détail des produits courants

	2025	2024	Évolution
Loyers	214 393 €	213 342 €	0%
Redevances services	118 245 €	118 933 €	-1%
Charges refacturées	67 167 €	65 746 €	+2%
Prestations VSE	30 089 €	29 167 €	+3%
Prestations INITIATIVE VANNES	3 542 €	3 439 €	+3%
Autres services e/ses et asso°	2 800 €	2 751 €	+2%
Autres produits d'exploitation	347 €	319 €	+9%
Produits financiers	1 944 €	2 533 €	-23%
Reprise provision clients	0 €	5 447 €	
Total des produits courants	**438 527 €**	**441 676 €**	**-1%**

7 COMPTE ANNUEL

VIPE SERVICES Pépinières d'entreprises

Le Bilan de votre Année 2025

• Résultat courant net d'IS

	2025	2024	Évolution
Total des produits courants	**438 527 €**	**441 676 €**	**-1%**
Charges courantes			
Redev. affermage Vannes Agglo	33 612 €	21 121 €	+59%
Autres Services e/ses et asso°	3 755 €	1 230 €	+205%
Pertes clients douteux	0 €	6 462 €	
Provision clients douteux	5 412 €	6 037 €	-10%
Autres	3 €	22 €	-86%
Total des charges courantes	**387 544 €**	**368 586 €**	**+5%**
Résultat courant	**50 983 €**	**73 090 €**	**-30%**

GREGOIRE & Associés

Entretien du 25/03/2026 présenté par J-Christophe ROCHUT

7 COMPTE ANNUEL

VIPE SERVICES Pépinières d'entreprises

Le Bilan de votre Année 2025

• Résultat de l'exercice

	2025	2024	Évolution
Rséultat courant net d'IS	38 834 €	58 836 €	-34%
Produits exceptionnels			
Indemnités GMVA pour perte de loyers	13 531 €	0 €	
Reprise provision perte de contrats	31 395 €	0 €	
Résultat exceptionnel	44 926 €	0 €	
Résultat de l'exercice	83 760 €	58 836 €	+42%

8

TARIFS ET AUTRES RECETTES

8 TARIFS ET AUTRES RECETTES

A / Tarifs 2025

DETAIL DES SERVICES	TARIFS 2025 CREALIS	TARIFS 2025 PRISME
	Loyer et taxe foncière	
Bureau	8,43 € HT / m² / mois	***Bureau*** 11,41€ HT / m² / mois
Atelier	6,40 € HT / m² / mois	HT / m² / mois
Bureau attenant à l'atelier	7,72 € HT / m² / mois	HT / m² / mois
Taxe foncière	0,84 € HT / m² / mois	***Taxe foncière*** 1,95 € HT / m² / mois
	Redevance services	
Bureau	2,40 € HT / m² / mois	***Bureau*** 12,39 € HT / m² / mois
Atelier	3,36 € HT / m² / mois	
Bureau attenant à l'atelier	1,77 € HT / m² / mois	
Frais d'installation et de dossier :		
forfait installation	190.00 € HT	
Connexion Fibre		
1 poste	29,90 € HT / mois	
2 postes et plus	40 € HT / mois	
Photocopie (HT)		
Noir et Blanc de 1 à 100	0,11 €.	
Noir et Blanc de 101 à 500	0,10 €.	
Noir et Blanc + 500	0,09 €.	
Couleur de 1 à 25	0,64 €.	
Couleur de 26 à 500	0,57 €.	
Couleur + 500	0,36 €.	

8 TARIFS ET AUTRES RECETTES

A / Tarifs 2025

Ménage	
Option	14,00 € - de 12 m² 21,00 € de 12 m² à 20 m² 26,00 € + de 20 m²
Services hors redevance	
Utilisation machine à affranchir (si montant affranchissements > 15.24 €)	14,46€ HT / mois
Domiciliations	
Domiciliation téléphonique ou fax avec renvoi direct Domiciliation téléphonique avec prise de message	64,97 € HT / trimestre 239,29 € HT / trimestre
Location de salles de réunion (service gratuit pour les locataires sauf créativité)	
Jusqu'à 10 personnes	84€ HT / ½ journée 107 € HT / journée
De 11 à 20 personnes	102 € HT / ½ journée 139 € HT / journée
De 21 à 25 personnes	110 € HT / ½ journée 150 € HT / journée
Plus de 25 personnes	163€ HT / ½ journée 206€ HT / journée
Salle de Créativité	82 € HT / ½ journée 153 € HT / journée
Location bureau polyvalent (service gratuit pour les locataires)	
4 pers max	38 € HT/ la ½ journée 48 € HT / la journée

8 TARIFS ET AUTRES RECETTES

B / Location des salles de réunion et bureaux polyvalents

CLIENT	RECETTE HT 2025
CHEM	5 682€
SOLVEIG ROLLAND	2 052€
AAAEP	1 824€
LEO LAGRANGE FORMATION	1 709€
CNFPT	556€
OZIDEA	371€
TERRAVIA	156€
AUTRES	9 940,26€
TOTAL	**22 290,26 €**

Pour rappel :

2021 : 10 040 €

2022 : 13 502 €

2023 : 18 459 €

2024 : 20 142 €

9 PLAN D'ACTION 2026

9 Plan d'action 2026

* Continuation de la démarche "sécurité"

- Nouvelle formation 1er secours juin 2026

- Exercice d'évacuation fin 2026

* Organisation d'un atelier de sensibilisation au tri des déchets pour les entreprises de production au Prisme, (comme fait à Créalis en 2025)

* Communication réseaux sociaux

* Portes ouvertes 1er semestre 2027