



Rapport d'activité 2025 DSP – Site Eco

1. Contexte général

- L'année 2025 marque une légère diminution de l'activité du site due à des éléments externes macroéconomiques en France et dans le monde ; en effet le taux de remplissage bien qu'élevé affiche une baisse de la demande notamment des ateliers, et un départ de plusieurs entreprises pour des raisons financières ce qui a des conséquences tant dans le taux de remplissage que dans le CA généré. Cette situation qui a été déjà ressentie fin 2024 est sans doute la conséquence d'une forme de récession économique en France. Cela se ressent aussi dans les factures impayées plus importantes cette année avec des entreprises en dépôt de bilan
- Face à cette situation, l'équipe en place a accentué son action pour accroître la dynamique du site et compenser cette baisse. Ainsi en fin d'année 2025 pratiquement tous les locaux bureaux et ateliers sont à nouveau loués.
- En parallèle nous notons un développement de l'activité de la domiciliation d'entreprises éléments en corrélation avec le questionnement des entreprises pour leur avenir.
- En 2025 les tarifs négociés de EDF et du Gaz bien qu'encore plus élevés que ceux budgétés restent maîtrisés. La refacturation de ces coûts est cependant moindre du fait du taux d'occupation des ateliers.
- Les partenariats locaux financiers ou opérationnels initiés depuis plusieurs années sont renouvelés tels que ceux avec le Crédit Agricole ou le réseau régional des pépinières
- Notre action phare avec le réseau Green a été renouvelée
- L'activité couveuse toujours soutenue par la Région et le FSE atteint les objectifs prévus soit environ 40 couvés suivis mensuellement ; le partenariat avec France Travail et nos participations à différents événements type OSEADES permet d'accroître la visibilité de la couveuse NUNA et d'accompagner un public et des projets diversifiés.



Actions de visibilité du site économique

Ci-dessous exemples d'infos mensuelles qui sont transmises à tout notre écosystème et qui relaient nos actions et mettent en avant les entreprises du site éco.

Novembre 2025

Les 48h de la créa' sont de retour les 17 et 18 novembre !



Boostez votre projet de création d'entreprise avec les 48h de la créa' organisées par le Site éco et la Couveuse Nuna !

Le lundi 17 et mardi 18 novembre 2025, le Site Éco et la Couveuse Nuna vous invitent à participer à la 4ème édition des 48h de la créa : deux journées pour booster votre création d'entreprise !

Au programme : des ateliers en stratégie d'entreprise, communication, finance et commerce afin d'obtenir un plan d'attaque clair et précis.

Et pour pimenter les 2 journées, un pitch final devant un jury sera organisé à la fin de la deuxième journée : le/la gagnant.e remportera 2 mois de contrat CAPE (Couveuse Nuna) ou de coworking offert !

Septembre 2025

Besoin d'un endroit où installer votre entreprise ? Faites le choix du Site éco !



Et si vous installiez votre entreprise au Site éco cet automne ?

Nous avons des bureaux de 20 à 45m² disponibles pour développer votre activité, grâce à des tarifs progressifs pour vos 3 premières années dans le cadre de la pépinière. Des



bureaux adaptés à vos besoins, une équipe sur place pour répondre à vos questions, des espaces communs conviviaux (cuisine, coin café, babyfoot) et un réseau d'entrepreneurs qui vous permettra de combattre la solitude de l'entrepreneuriat !

2. Eléments financiers

Détail des produits 2025

	REALISE 2024		BUDGET 2025	REALISE 2025
Location Bureaux	152 228 €		110 866 €	159 818 €
Location Atelier Pépinière	173 541 €		171 835 €	140 769 €
Total location	325 769 €		282 701 €	300 587 €
Location salle	23 119 €		20 000 €	24 514 €
Coworking	16 321 €		10 000 €	14 923 €
Domiciliation	19 274 €		4 500 €	24 189 €
Location box	7 889 €		1 200 €	9 991 €
Prestation de services	8 747 €		7 000 €	19 487 €
Sous total autre location	75 350 €		42 700 €	93 104 €
TOTAL LOCATIONS	401 119 €		325 401 €	393 691 €
Refacturation de charges	108 663 €		50 628 €	101 347 €
Subvention région et FSE	73 069 €		60 000 €	73 047 €
Partenariat Privé	6 200 €		5 000 €	6 800 €
Fab lab	11 190 €		35 000 €	9 233 €
Marge/Action de codeveloppement			46 200 €	
Service Couveuse	32 653 €		60 000 €	34 043 €
TOTAL AUTRES PRODUITS	231 775 €		256 828 €	224 470 €
TOTAL PRODUITS	632 894 €		582 229 €	618 161 €

Nb/ Les éléments de la colonne DSP 2025 font référence au dossier déposé il y a 5 ans et certains éléments ont été réévalués au cours de notre action dont le montant des charges refacturées aux locataires d'où l'écart important existant et mal évalué budgétairement. (Idem pour toutes les années)



Détail des charges 2025

	REALISE 2024		BUDGET 2025	REALISE 2025
Achats				
Electricité gaz	64 231 €		40 000 €	60 544 €
Eau	4 870 €		1 600 €	8 954 €
Petits équipements	1 781 €		1 000 €	1 363 €
Fourniture administrative	3 254 €		5 000 €	2 214 €
Location mobiliere	1 600 €		6 000 €	1 228 €
Location immobiliere	3 600 €		5 000 €	3 870 €
Total achat	79 336 €		58 600 €	78 173 €
Services extérieurs				
Entretiens et réparation	2 355 €		3 100 €	5 038 €
Entretien sur bien immo	18 935 €		15 500 €	7 252 €
Maintenance	41 422 €		20 000 €	42 137 €
Assurances	12 549 €		11 500 €	13 618 €
Prestation externe compta			30 000 €	
Honoraires	18 757 €		13 000 €	16 937 €
Publicité	592 €		5 000 €	578 €
Catalogue	2 701 €		1 000 €	461 €
Voyage et déplacement	15 463 €		13 000 €	14 786 €
Télécom	4 857 €		4 500 €	4 045 €
Frais divers	4 924 €		3 200 €	3 711 €
Cotisations	1 480 €		3 500 €	1 559 €
Frais sur action de co dev	0 €		0 €	0 €
Total services extérieurs	124 035 €		123 300 €	110 122 €
Charge de personnel				
Salaires et Traitements	304 689 €		233 000 €	274 518 €
Total personnel	304 689 €		233 000 €	274 518 €
Autre charges				
Amortissements et provisions et taxes	39 602 €		30 289 €	58 763 €
Autres charges - Redevance Fixe	70 000 €		80 000 €	80 000 €
Redevance variable	13 665 €		19 322 €	16 078 €
Total charges	631 327 €		544 511 €	617 654 €



Éléments pour le calcul de la redevance variable

Total activité du site	393 691€
Partenariat privé	6 800€
Service couveuse	34 043€
TOTAL CA	434 534€

3. Locations en 2025

Détail joint en annexe

4. Mobilisation de partenariats locaux régionaux et nationaux

Poursuite de nos partenariats existants et renforcement de celui avec France Travail.
Pour rappel

- Adhésion au réseau national des couveuses d'entreprises
- Adhésion au réseau régional des pépinières
- Partenariats opérationnels : avec EGEE, BANQUE DE FRANCE
- Partenariats informels avec : Réseau entreprendre, plateforme initiative, CCI, CMA Maison de l'emploi, Business Angels,
- Partenariats financiers avec le Crédit Agricole
- Reconduction de la convention avec la Région AURA et le FSE pour l'accompagnement de porteurs de projets en couveuse
- Poursuite de l'action Etat pour l'accompagnement des publics en insertion : objectifs 10 accompagnement sur l'année

5. Salariés affectés à l'exploitation directe du service

Salariée	poste	statut
Jean Pierre Martin	Directeur	CDI
Amandine Martinelli	Conseillère couveuse	CDI 4/5
Olivia Freire	Responsable administrative	CDI
Sévrine Chetail	Chargée d'accueil	CDI
Maiwen Suzac	Communication	Externe
Frédry Delval	Comptable	CDI



6. Suivi des contrats de maintenance et de fonctionnement

Pour assurer la bonne gestion du bâtiment, nous sommes accompagnés par un ensemble de fournisseurs et prestataires sans changement ;

Liste jointe

7. Grille des tarifs pratiqués pour les locations

Loyer Bureau :

Année 1 : 12.25€HT/m²

Année 2 : 14.50€HT/m²

Année 3 : 16.70€HT/m²

Charges bâtiment A : 1.85€HT/m²

Charges bâtiment B : 7.77€HT/m²

Loyer Atelier :

Année 1 : 5.55€HT/m²

Année 2 : 6.70€HT/m²

Année 3 : 7.80€HT/m²

Charges 2.03€HT/m²

Loyer Box : 4.45€HT/m³