

Communiqué de Presse



Propice, un tiers-lieu au service de l'animation culturelle, associative et touristique insulaire avec l'appui de BreizhTourisme



(Le Palais, le 10 juillet 2025) D'ici l'automne 2026, Le Palais disposera d'un nouveau tiers lieu "Propice" ouvert à tous. Avec son café galerie, son pôle associatif, sa résidence d'artistes, son pôle audiovisuel et ses hébergements, il viendra compléter l'offre artistique, culturelle et associative insulaire tout au long de l'année. BreizhTourisme, la filiale de portage d'immobilier touristique initiée par la Région Bretagne et portée par SemBreizh, s'est engagée en investissant au côté des deux porteurs du projet, Frédéric Planchenault et Émilie Ducaux.

Alors que les travaux de démolition ont débuté en mars, les porteurs de projets et partenaires se sont réunis le 10 juillet pour poser officiellement la première pierre du futur équipement en présence de

Frédéric Planchenault et Emilie Ducaux, co-fondateurs de Propice,
Guillaume Dieuset, Président de BreizhTourisme et Directeur général de SemBreizh,
Anne Gallo-Kerleau, Vice-présidente de la Région Bretagne au tourisme, nautisme, patrimoine & canaux,
Tibault Grollemund, Maire de Le Palais.

Propice : une offre culturelle et associative insulaire toute l'année

Destiné à compléter l'offre artistique, culturelle et associative de l'île, tout au long de l'année, Propice prendra ses quartiers sur le site de l'ancienne colonie pénitentiaire de Belle-Île. Inoccupé depuis plus de 40 ans, ce lieu est chargé d'histoire. Sur un espace de plus de 1 400 m² répartis sur deux niveaux, Propice s'organisera autour de différents pôles à la fois indépendants et en interaction :

- le café-galerie, le QG, s'étend sur 300 m² dont une partie en mezzanine et comprend un espace bar-restauration, des espaces d'échange et de libre expression, une galerie où seront exposés les artistes en résidence ou insulaires. Cet espace pourra être privatisé par les associations locales notamment.

Contact Presse

SemBreizh : Rose-Marie Louis - communication@sembreizh.fr – T. 07 87 30 18 87

Propice : Frédéric Planchenault - T. 06.18.95.85.89 - Émilie Ducaux T. 06.11.74.38.15 - contact@propice.bzh

- Un pôle associatif et de coworking ouvert aux associations belliloises composé d'une salle multi-activités (pour la pratique de la danse, du yoga...), des espaces de bureaux, des salles de réunions.
- La résidence d'artistes, l'un des espaces principaux du site, est adaptée à l'accueil d'artistes, venus de l'extérieur et accueillis sur site le temps de développer leur projet, et d'artistes locaux insulaires.
- L'hébergement : à l'étage, des chambres sont destinées à l'accueil des artistes en résidence, de saisonniers ou de voyageurs.
- Un pôle audiovisuel pour la réalisation de projets en lien avec l'image (prise de vue, montage, étalonnage, effets spéciaux), la musique et le travail du son (cabine speak, studio de mixage et d'enregistrement, salle de répétition). Des stages, ateliers de découverte et formations y seront proposés ainsi que de la location de matériels.
- Un jardin de 3 000 m² prolonge le tiers lieu et invite à la détente ; une terrasse surélevée offre une vue panoramique sur le port et la rade. Une partie aménagée en potager permettra de proposer des ateliers d'agro-écologie.

Un investissement rendu possible notamment grâce à BreizhTourisme

Près de 4 M€ sont nécessaires pour transformer le site tout en préservant l'identité patrimoniale des lieux, et y créer le tiers-lieu Propice. Le projet qui allie patrimoine, culture et insularité a déjà conquis plusieurs partenaires, au premier rang desquels la fondation du Patrimoine (Loto du patrimoine) ou le label Émotions. Et sa qualité lui a permis d'obtenir des subventions de l'Union européenne, de l'Etat (fonds vert, fonds friches), de la Région Bretagne ou encore de la fondation Orange.

Permettant l'émergence de projets de tourisme durable et social, BreizhTourisme s'est engagée au côté des porteurs de projets en investissant 646 000 €. BreizhTourisme, filiale de portage d'immobilier touristique initiée par la Région Bretagne et animée par SemBreizh, a pour principale mission d'investir dans des terrains ou biens immobiliers et d'y mener les travaux nécessaires. L'engagement de BreizhTourisme prend la forme d'un investissement, d'une durée maximale de 15 ans, dans la SAS qui porte l'acquisition immobilière et la réalisation des travaux. Propice versera un loyer à la SAS qui pourra progressivement racheter ses parts à BreizhTourisme.

Propice répond à de multiples enjeux qui ont convaincu les partenaires de BreizhTourisme de s'engager à ses côtés :

- ✓ Investir sur un territoire insulaire prioritaire
- ✓ Réhabiliter un patrimoine bâti d'ampleur
- ✓ Contribuer à promouvoir une offre culturelle et économique à l'année sur le territoire
- ✓ Développer le tourisme en "basse saison"

autour de porteurs de projet qui font preuve d'un engagement environnemental fort, pour créer un lieu populaire, respectueux de l'environnement et innovant qui favorise le lien social.

Le projet architectural de Propice

La structure existante, trop endommagée, n'a pas pu être conservée à l'exception des deux pignons. Conçu par Edwin Erkens et piloté par Fabienne Costel, architectes, le projet consiste à déconstruire l'existant pour reconstruire, quasi à l'identique. D'aspect extérieur, seules des ouvertures en toiture, qui permettront d'apporter de la lumière naturelle aux chambres, bureaux et salle de réunion aménagés à l'étage, différent du site original. Le bâtiment s'ouvre ainsi davantage vers la façade maritime.

Isolation performante, éclairage naturel, panneaux photovoltaïques en toiture contribue à la création d'un équipement performant d'un point de vue énergétique.



Par ailleurs le projet a fait l'objet d'une attention particulière, liée à son insularité, autour de la gestion des déchets et du réemploi : les planchers ont été récupérés et seront réutilisés pour du bardage de mobilier intérieur, des poutres et fermes de charpente seront transformées en mobilier extérieur, les ardoises de couverture en bon état ont été reposées, les autres concassées pour un usage en paillage d'espaces paysagers. L'ensemble des gravats ont également été réutilisés pour l'empierrement sur site et, le reste des déchets de démolition, ayant fait l'objet d'un tri minutieux, ont été récupérés par les services techniques de la mairie pour une utilisation sur l'île.

Devenir mécène de Propice

Le modèle économique de Propice associe recettes propres, subventions publiques, mécénats et dons. Une campagne de dons est en cours et un appel au mécénat est lancé. Toutes celles et ceux, particuliers et entreprises, qui portent les valeurs de l'association, souhaitent contribuer au développement d'un équipement de l'ESS à forte valeur ajoutée sur un territoire insulaire, et être acteur de la valorisation de savoir-faire artistique local, national et européen peuvent participer au projet en dons ou en nature.

Des partenariats ou dons d'entreprises de décoration, mobilier, luminaire... seraient notamment très utiles. L'association étant reconnue d'utilité publique, les dons sont défiscalisés.

Propice est déjà soutenu par de nombreux acteurs privés et publics, qui témoignent de la qualité du projet :



En savoir plus sur Propice

Frédéric et Emilie répondent avec plaisir à vos questions complémentaires : contact@propice.bzh / 06.18.95.85.89 - 06.11.74.38.15 – www.propice.bzh

En savoir plus sur BreizhTourisme

Outil d'accompagnement des professionnels du tourisme, BreizhTourisme investit dans des actifs immobiliers dédiés à la filière tourisme. Elle permet la concrétisation de projets viables tant économiquement, socialement qu'environnementalement.

Un portage immobilier au service des acteurs touristiques

Créer ou faire évoluer son offre touristique pour la rendre plus attractive et viable tant économiquement, socialement qu'environnementalement nécessite d'investir. Faut de réponses adaptées, les projets de taille modeste ou à vocation sociale et solidaire peinent à aboutir. La Région a missionné SemBreizh pour mettre en place un outil d'accompagnement des professionnels du tourisme : une foncière de portage d'actifs immobiliers dédiée à leur secteur, BreizhTourisme.

BreizhTourisme assume la prise de risque et apporte ainsi une caution au projet

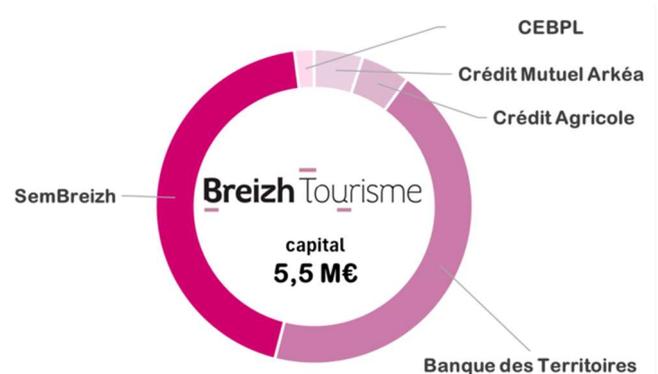
Destinée à accompagner les projets contribuant au développement du tourisme et des loisirs en Bretagne, BreizhTourisme a pour principale mission d'investir dans des terrains ou biens immobiliers et d'y mener les travaux nécessaires à l'aboutissement du projet (en tant que maître d'ouvrage).

L'exploitant, qui peut co-investir au côté de BreizhTourisme, devient locataire des lieux et rachète progressivement l'équipement pour en devenir, dans un délai maximum de 15 ans, pleinement propriétaire.

Outil à fort effet levier, BreizhTourisme n'a pas vocation à se substituer à une banque privée en accordant des prêts. Sa raison d'être est bien de permettre l'émergence de projets : grâce à son soutien, elle leur ouvre l'accès à des prêts bancaires.

Les partenaires de BreizhTourisme

BreizhTourisme dispose d'un capital de 5,5 M€ auquel participent SemBreizh (44 %), la Banque des Territoires (44%), et les banques privées Crédit Mutuel Arkéa (5%), Crédit Agricole de Bretagne (5%) et Caisse d'épargne Bretagne Pays de Loire (2%), qui lui permet de porter jusqu'à 25 M€ d'investissement. Elle prend la forme d'une SAS - société par actions simplifiées- présidée par Guillaume Dieuset, Directeur général de SemBreizh.



Deux opérations accompagnées par BreizhTourisme

Après Propice, BreizhTourisme s'est engagée en mai dernier auprès d'un deuxième acteur de l'ESS. Elle investit 330 000 € dans le projet « Les Voisins » à Ploufragan (22) qui consiste à acquérir et rénover un ancien hôtel au cœur d'un espace de 7 hectares. La particularité du site est qu'il propose de la location d'hébergements spécifiquement adaptés à l'accueil de personnes en situation de handicap accompagnées de leurs aidants, avec des chambres communicantes ou des studios. L'association prend également en charge la planification des soins nécessaires auprès des professionnels de santé du secteur et, pour favoriser les échanges et la convivialité, des espaces communs sont à disposition des visiteurs.