Transmibat

Site industriel agro-alimentaire

Annonce V91101 mise à jour le 17/09/2026

Description générale

Désignation de l'actif

Type d'actif	Site industriel
Localisation	Finistère

Description du site industriel à vendre

Site industriel agroalimentaire complet, prêt à reprendre une activité de production.

Ancienne biscuiterie (1968–2022), le site bénéficie d'une infrastructure haut de gamme certifiée et d'un cadre paysager exceptionnel, rare pour un site industriel.

Bâtiment de 4 727 m² de surface couverte.
Le bâti se compose d'un atelier de production food-grade avec cuves inox et équipements industriels (en vente), d'une large zone de stockage à grande hauteur sous plafond, de 2 quais d'expédition équipés de niveleurs (accès poids lourds), d'une chambre froide intégrée, de bureaux fonctionnels et d'un atelier de maintenance.

Terrain et foncier - 3 options d'acquisition :
- Option 1 : Site industriel seul : 4 727 m² bâti + 2,4 ha de terrain + bassin de rétention ICPE. Prix : 1 300 000 € HT.
- Option 2 : Site + extension constructible : option 1 + 1,9 ha adjacents en Zone ZCa (permis de construire possible). Prix : 1 800 000 € HT.
- Option 3 : Package complet ~10 ha : option 2 + terres agricoles SCI Sansael + maison individuelle libre d'occupation. Prix : 1 971 000 € HT.

Conformité et certifications :
Autorisation ICPE en vigueur (AP n°20-08 AI) - capacité 9 000 t/an agroalimentaire. Certification IFS Food V7 - score 89,09 % (Bureau Veritas, avril 2022). Bassin de rétention ICPE conforme (100 000 € investis). Diagnostic environnemental INOVADIA (oct. 2024) - aucun risque sol ou eau identifié. Diagnostic amiante réalisé (mars 2024).

Eléments chiffrés

Eléments chiffrés concernant la cession

Indications concernant les éléments chiffrés

La société a cessé son activité de production fin 2022 dans le cadre d'une dissolution amiable.

Les éléments chiffrés présentés ne reflètent pas une activité en cours : il s'agit exclusivement d'une cession immobilière et foncière d'un outil industriel.

Le dernier exercice actif est 2022. Un dossier complet (plans, diagnostics, ICPE, expertise Roux) est disponible sur demande.

Positionnement concurrence

Positionnement par rapport au marché

Site rare en Centre-Finistère : aucun site industriel agroalimentaire de superficie équivalente n'est disponible dans un rayon de 30 km. La zone FRR (France Ruralités Revitalisation) offre un positionnement fiscal unique, sans concurrence directe sur ce type de bien dans la région.

Concurrence

Peu de sites industriels équivalents disponibles sur le marché breton.

Les alternatives nécessitent généralement des investissements de mise aux normes alimentaires bien supérieurs.

Points forts

Zone FRR - exonérations fiscales jusqu'à 5 ans (IS, CFE, TFPB, charges sociales sur embauches).

Infrastructure complète conforme aux normes alimentaires - ICPE en vigueur, diagnostic environnemental clean (INOVADIA, oct. 2024).

Terrain constructible adjacent disponible (Zone ZCa, 1,9 ha).

3 options d'acquisition selon le projet du repreneur (1 300 000 € à 1 971 000 €).

Disponible immédiatement - locaux entièrement libérés.

Site entièrement clôturé et arboré - arbres centenaires, cadre paysager exceptionnel.

Terrain constructible adjacent (Zone ZCa) - potentiel d'extension immédiat.

Maison individuelle disponible (option).

Expertise bâtiments et matériels Roux au 01/01/2023.

Taxe foncière : 17 274 €/an.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette actif

Raison principale de cession	Société en difficulté
Complément	Dissolution amiable de la société suite à l'arrêt de l'activité de biscuiterie industrielle fin 2022.
Prix de cession	1 300 k€

Profil d'acheteur recherché

Profil recherché	Personne physique ou morale
Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur ce dossier	400 k€
Complément	Tout profil industriel ou logistique cherchant à s'implanter en Bretagne dans un outil clé en main. La zone FRR est particulièrement avantageuse pour un projet créateur d'emplois locaux. L'un des seuls sites industriels agroalimentaires conformes et disponibles immédiatement en Bretagne à ce niveau de prix. Idéal pour une implantation ou relocalisation d'une unité de production dans l'Ouest.