



INTERFIMO

FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

Prix et valeurs des **pharmacies**

Evolution du cadre d'exercice des pharmaciens



Extraits de l'étude réalisée par INTERFIMO en mars 2017
L'étude intégrale est disponible sur interfimo.fr



Les prix des officines sont remarquablement stables, tant en pourcentage de leur chiffre d'affaires qu'en multiple de leur rentabilité et sont, pour la plupart, à un niveau raisonnable du point de vue financier.

L'économie de la pharmacie s'est améliorée, même si les fortes disparités d'une entreprise à l'autre sont devenues la règle depuis plusieurs années.

Pourquoi le nombre des transactions a-t-il donc si faiblement progressé en 2016, alors que l'effectif des titulaires en âge de prendre leur retraite n'a jamais été aussi important et qu'il n'y a rien à attendre des prochains mois lorsque l'on est potentiellement vendeur ? Car la fiscalité des cessions risque fort de s'alourdir et une remontée des taux d'intérêt, plausible, pèserait sur les valeurs vénales.

Il en est de même pour les acquéreurs, primo installés ou en réinstallation, qui peuvent en outre, profiter d'ores et déjà de la baisse du taux de l'impôt société des SEL.

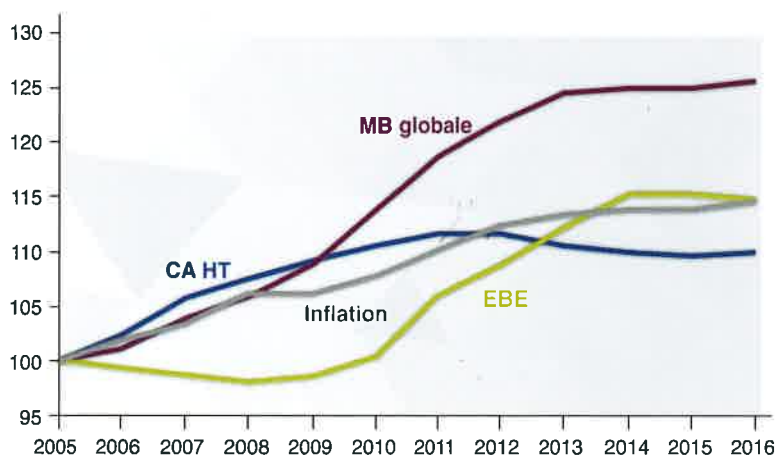
Vendez, achetez, associez-vous, regroupez-vous ... nous avons confiance dans le modèle libéral et nous ne demandons qu'à vous financer !

Environnement économique

Evolution comparée

Chiffre d'Affaires HT/Marge Brute Globale/Excédent Brut d'Exploitation* (en valeur)

Base 100 en 2005



En 2016, un consensus des experts-comptables spécialisés se dégage autour d'une très légère progression du chiffre d'affaires. La marge brute globale s'améliore grâce à l'augmentation des ventes de dispositifs médicaux et de parapharmacie, plus rémunérateurs.

En revanche, l'EBE est stable, voire en légère baisse, en raison de l'augmentation des frais de personnel.

Cette tendance générale masque cependant des variations de plus en plus significatives entre pharmacies.

* l'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur déterminant pour l'analyse financière : il s'agit du bénéfice avant déduction des frais financiers, des amortissements et des charges exceptionnelles.

C'est, en résumé, la marge bénéficiaire permettant de rembourser les crédits (intérêts et capital), payer les impôts et assurer le train de vie des titulaires.

Remerciements

Interfimo remercie les instances professionnelles et les conseils spécialisés qui lui ont communiqué les données nécessaires à la réalisation de cette étude, notamment : l'Ordre National des Pharmaciens, la Caisse d'Assurance Vieillesse des Pharmaciens, la société EMC, les cabinets Aubert, Codex, C2C Pharma, Différence Santé, Fiduciaire Richard & Associés, Fiducial, Fiteco, Flandre Comptabilité Conseil, FLG Caducial, GVGM, Hygie Conseils, JTM Expert, KPMG, Lecoeur-Leduc & Associés, Le Roux, Normeco, Quercy, Révigestion, Sapec, SEC Burette.

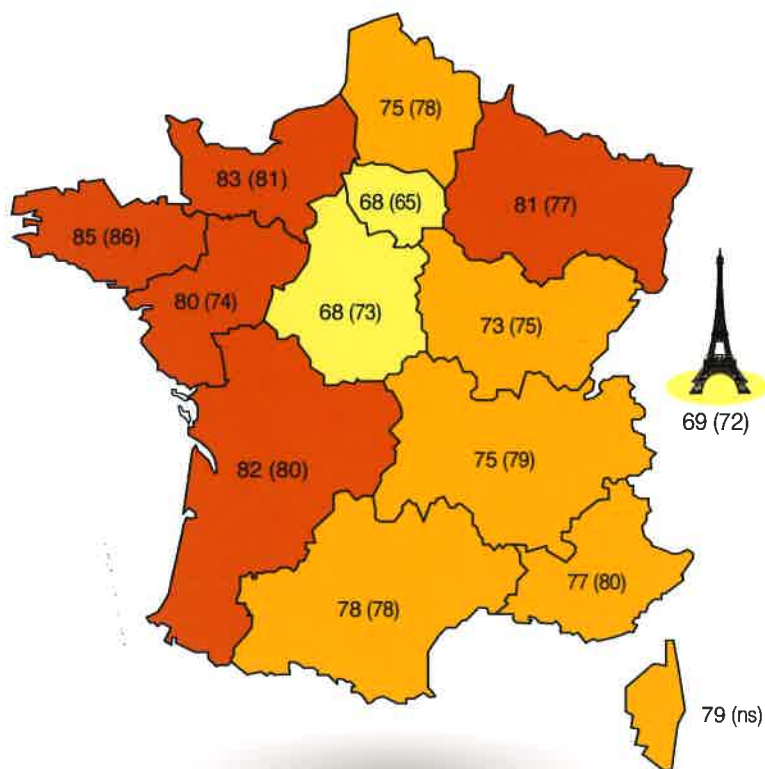
Toute représentation ou reproduction, intégrale ou partielle, est interdite sans le consentement d'INTERFIMO (loi du 11 mars 1957).

Prix de cession en pourcentage du CA HT

Carte de France

Moyenne France entière : 76% du CA HT
(Rappel 2015 : 76% du CA HT)

moins de 73% de 73 à 79% 80% ou plus



La stabilité du prix de cession moyen masque des évolutions régionales contrastées : 5 régions connaissent une progression de leur prix moyen, 6 régions + Paris sont en baisse, 1 seule reste stable (la Corse n'était pas significative en 2015).

Des hausses marquantes sont observées dans les Pays de la Loire (+ 6 points) et le Grand Est (+ 4 points) qui rejoignent, en 2016, les régions les plus chères. Les prix élevés constatés dans les villes estivales du littoral des Pays de la Loire, et dans « l'ex Alsace » du Grand Est, tirent leur moyenne vers le haut.

En baisse d'1 point, la Bretagne reste la région la plus chère en 2016. Dans cette région comme en Nouvelle-Aquitaine (fortement valorisée également), plus de 40% des transactions étudiées concernent des pharmacies de plus de 2 M€ de chiffre d'affaires.

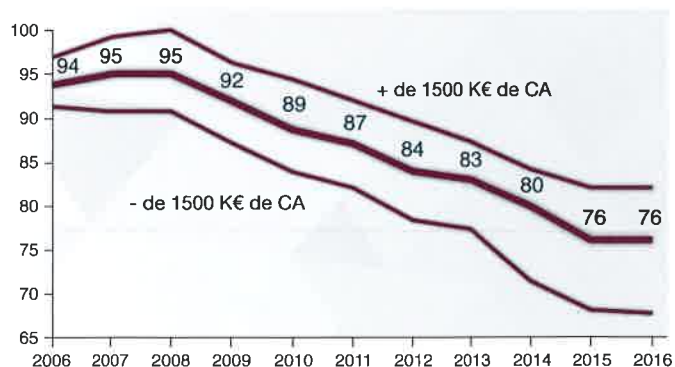
A l'inverse, dans le Centre-Val de Loire – en baisse de 5 points et qui rejoint les régions les moins chères –, la proportion d'officines de plus de 2 M€ de chiffre d'affaires n'est que de 23%.

Paris et l'IDF se distinguent par des transactions de pharmacies peu attractives et faiblement valorisées.

Ces moyennes, exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires HT, reposent sur l'étude d'environ 900 cessions de fonds d'officine et de parts de sociétés, soit plus de 60% des mutations. Les très petites officines (CA inférieur à 450 000 euros), qui relèvent d'un marché spécifique, de même que quelques cessions intervenues à des prix exceptionnels, n'ont pas été prises en compte.

Evolution du prix de cession moyen en pourcentage du CA HT

PV/CA HT en %

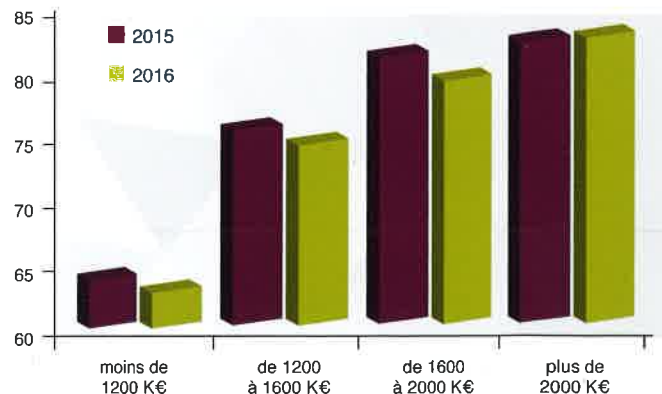


Après 7 années consécutives de baisse, les prix sont stabilisés en 2016 : le prix de cession moyen France entière ressort à 76% du CA HT.

Cette tendance concerne les pharmacies de toute taille.

Prix de cession par niveau de chiffre d'affaires

PV/CA HT en %



Une analyse plus détaillée montre néanmoins un léger recul des prix pour les catégories de pharmacies de moins de 2000 K€ de chiffre d'affaires, tandis que les officines de plus de 2000 K€ progressent très faiblement.

La taille de la pharmacie reste un critère de valorisation très déterminant.

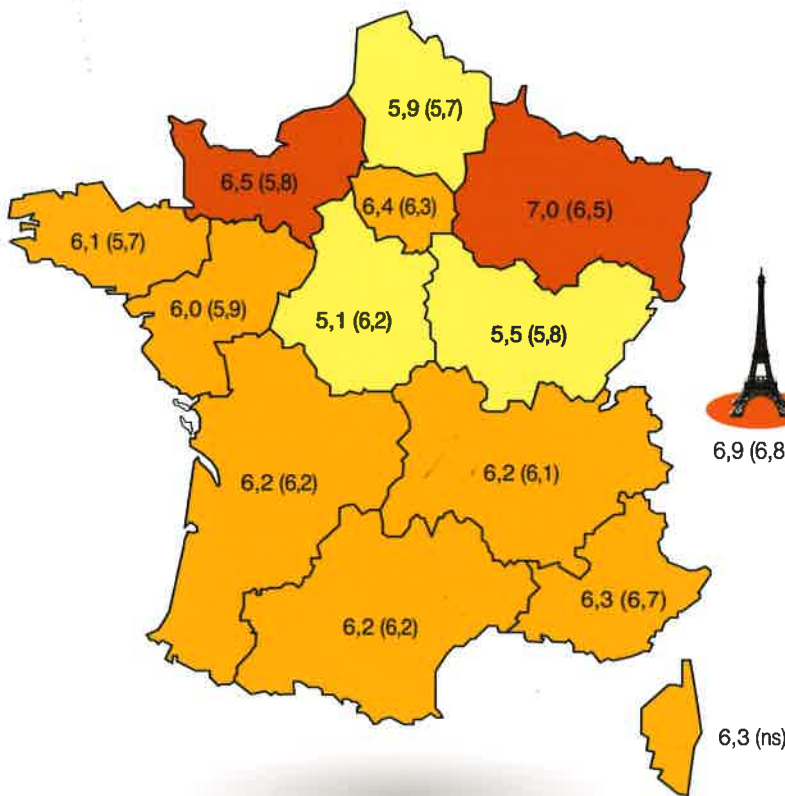
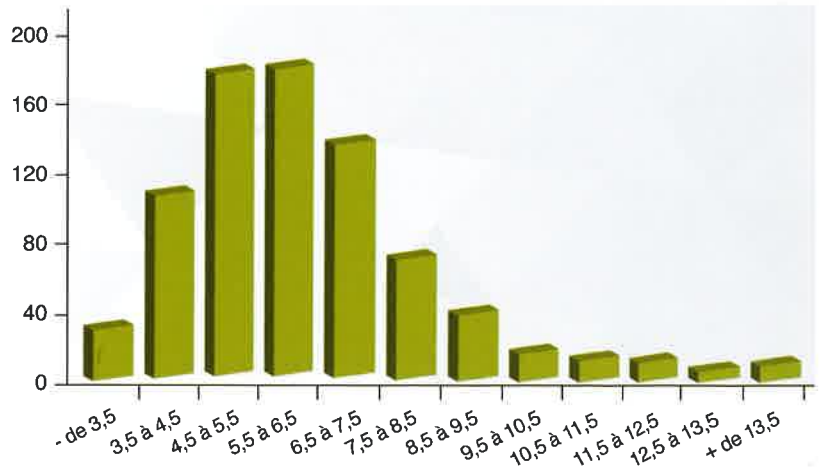
Prix de cession en multiple de l'EBE "reconstitué" (avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires cédants)

Dispersion des prix

La dispersion des prix en multiple de l'EBE (avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires) ne cesse de s'atténuer depuis 5 ans : en 2016, plus de 60% des transactions s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 4,5 et 7,5 x l'EBE.

Mais les cessions valorisées à 7,5 x l'EBE ou + représentent encore 20% du marché.

Nombre de cessions



Carte de France

Moyenne France 2016 : 6,2 x l'EBE
(Rappel 2015 : 6,2 x l'EBE)

moins de 6,0 de 6,0 à 6,4 6,5 ou plus

L'atténuation des disparités se retrouve au niveau régional : en 2016, 8 régions sur 13 se situent à + ou - 0,2 point de la moyenne nationale (vs 5 régions en 2015).

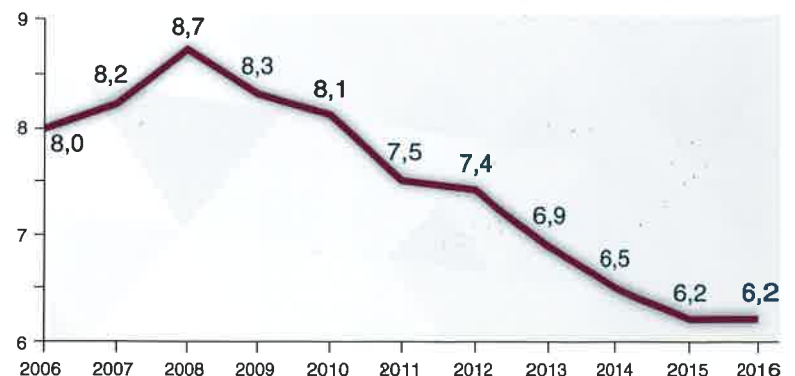
3 régions s'écartent à la hausse de cette fourchette : la Normandie et le Grand Est qui font également partie des régions les plus chères au regard du chiffre d'affaires, mais aussi Paris où les cessions sont pourtant les plus faiblement valorisées, en moyenne, en pourcentage du chiffre d'affaires.

Ces moyennes masquent cependant des disparités de prix, au sein même d'une région, en particulier en fonction de la taille de l'officine ou son emplacement.

Evolution du prix de cession moyen en multiple de l'EBE

L'évolution du prix de cession moyen en multiple de l'EBE confirme la tendance à la stabilité observée dans les prix en pourcentage du chiffre d'affaires. Le prix de cession moyen s'établit, en 2016 comme en 2015, à 6,2 x l'EBE.

PV/EBE

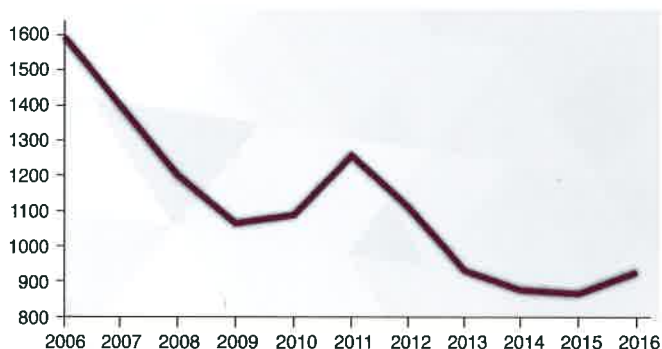


La mobilité des pharmaciens

Nombre de mutations

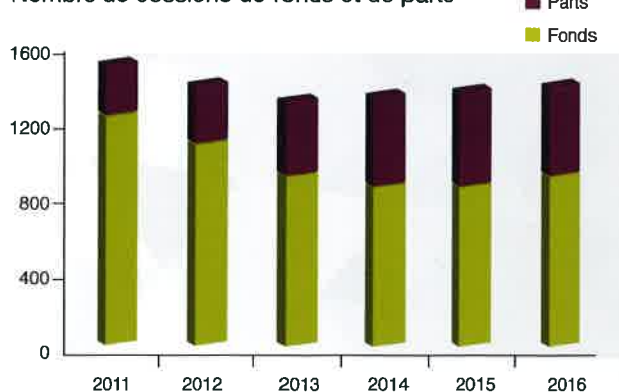
Globalement, la légère hausse du nombre de mutations observée en 2015 se poursuit en 2016 : 1420 transactions ont été recensées, soit une progression de 2%.

Nombre de cessions de fonds



Contrairement à 2015, ce regain d'activité concerne exclusivement le marché des cessions de fonds qui progresse de 7% en 1 an : plus de 920 cessions de fonds ou apports en sociétés ont été relevés en 2016.

Nombre de cessions de fonds et de parts



A l'inverse, après 5 années de progressions régulières, l'année 2016 enregistre une chute de 7% du nombre de cessions de parts sociales* qui repasse sous la barre des 500 cessions annuelles.

* enregistrées au BODACC dans la rubrique "modifications survenues sur l'administration de la société".

Nous pensons que ce phénomène est à rapprocher de la très forte augmentation des départs en retraite enregistrée par la CAVP (+25%) : une majorité des titulaires qui avaient différé leur départ en retraite exploitaient en nom propre ou en SNC, et ont donc vendu des fonds.

Taux de rotation régionaux

Moyenne France 2016 :
65 mutations (fonds + parts) / 1 000 officines
(Rappel 2015 : 63 mutations / 1 000 officines)

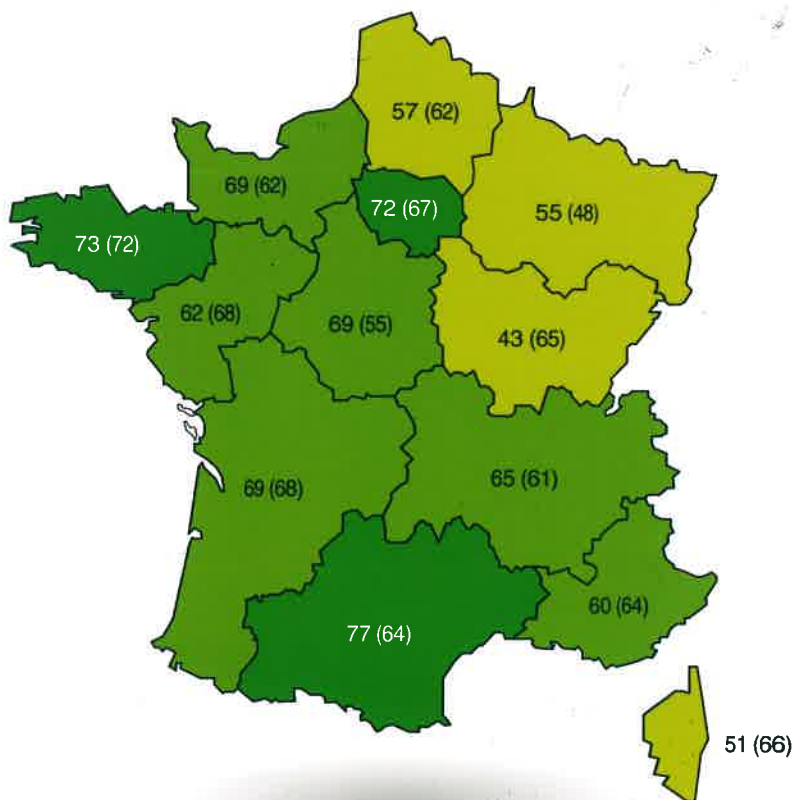
- moins de 60 mutations / 1000 officines
- de 60 à 70 mutations / 1000 officines
- plus de 70 mutations / 1000 officines

Les 1420 mutations – cessions de fonds et de parts sociales – enregistrées en 2016, traduisent un taux de rotation de 65 pour 1000 officines contre 63 pour 1000 officines en 2015.

La reprise de l'activité gagne la majorité des régions (8 sur 13) : 4 d'entre-elles affichent une hausse de leur taux de rotation de 7 points ou plus.

En progression de 13 points, l'Occitanie figure parmi les régions les plus dynamiques en 2016, comme la Bretagne et l'Île-de-France, 2 régions déjà bien actives en 2015.

Les marchés régionaux les moins animés se situent dans le quart nord-est de la France et en Corse.



Les chiffres indiquent pour chaque région le nombre de mutations pour 1000 officines (cessions de fonds ou apports en société et cessions de parts sociales).