

# PRIX ET VALEURS DES PHARMACIES

Évolution du cadre d'exercice  
des pharmaciens

*Extraits de l'étude réalisée  
par Interfimo en mars 2018*

*L'étude intégrale est disponible sur [interfimo.fr](http://interfimo.fr)*



INTERFIMO

FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

## Éditorial

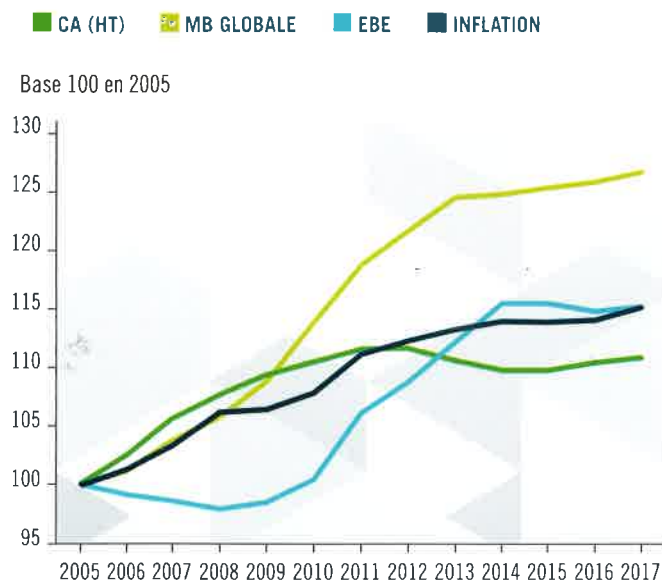
En 2017, le marché des ventes de pharmacies et des associations entre pharmaciens a été marqué par :

- un nombre croissant d'opérations qui préfigure la grande mobilité des prochaines années liée aux nombreux et inéluctables départs en retraite de titulaires ;
- un prix moyen des fonds de commerce (cédés directement ou valorisés à l'actif des sociétés d'exercice) apparemment stable, mais recouvrant en réalité des évolutions de plus en plus divergentes selon la taille des pharmacies ;
- une évolution correcte des chiffres d'affaires et des rentabilités, tirée par les entreprises de taille moyenne et supérieure ;
- un grand tapage autour de l'irruption des fonds financiers, très exagéré au regard du petit nombre d'opérations ainsi financées, mais qui met en lumière la vraie question du manque de fonds propres des jeunes pharmaciens et la nécessité d'y trouver d'autres réponses, compatibles avec les valeurs libérales que nous partageons.

## Environnement économique

### ÉVOLUTION COMPARÉE

CHIFFRE D'AFFAIRES HT / MARGE BRUTE GLOBALE / EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION\* (EN VALEUR)



L'année 2017 s'inscrit dans la continuité de 2016 avec une progression du chiffre d'affaires de l'ordre de 0,5% et une marge brute globale qui s'améliore légèrement.

Après 2 années de stabilité, l'excédent brut d'exploitation progresse à nouveau très légèrement en valeur, mais dans un contexte de retour à une inflation modérée (indice moyen de 1% en 2017).

Ces évolutions moyennes masquent cependant des disparités toujours très importantes 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, Cohésio, C2C Pharma, Différence Santé, EXCO Valliance, Fiduciaire Richard & Associés, Fiducial, Fiteco, Flandre Comptabilité Conseil, FLG Caducial, GVGM, Hygie Conseils, JTM Expert, KPMG, Le Roux, LLA Experts Comptables, Normeco, Quercy, Révigestion, Sapec, SEC Burette.

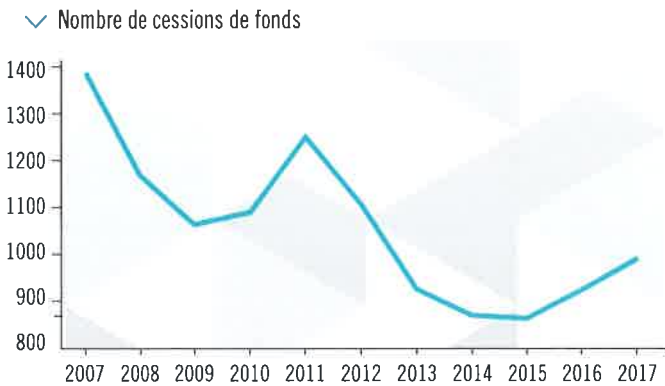
Toute représentation ou reproduction, intégrale ou partielle, est interdite sans le consentement d'INTERFIMO (loi du 11 mars 1957).

# La mobilité des pharmaciens

## NOMBRE DE MUTATIONS

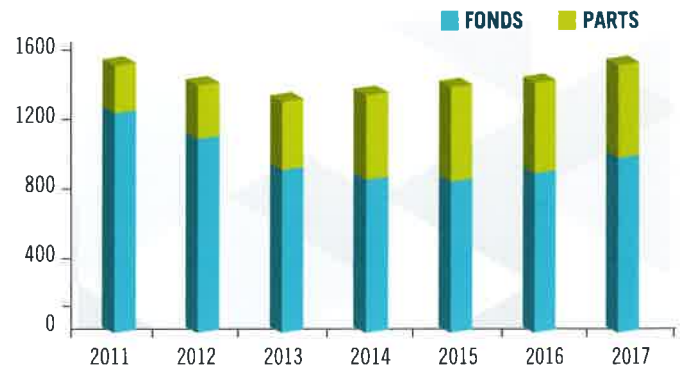
Globalement, après 3 années de légère progression, l'année 2017 enregistre une franche accélération de l'activité : 1550 mutations ont été recensées, soit une hausse de 9%.

### Nombre de cessions de fonds



Pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, le marché des cessions de fonds progresse : environ 1000 cessions de fonds ou apports en sociétés ont été relevés en 2017, soit une augmentation de 8% sur l'année.

### Nombre de cessions de fonds et de parts



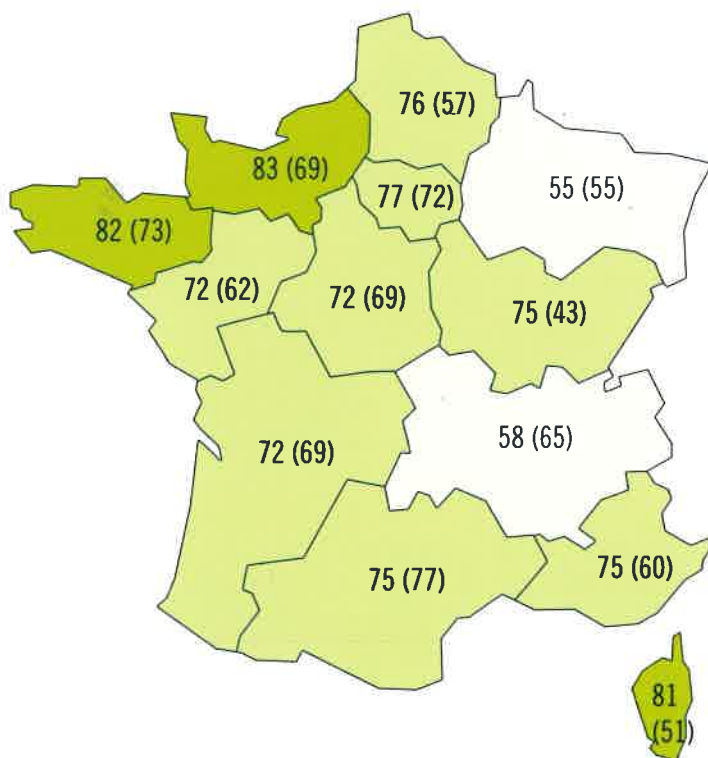
Par ailleurs, après la chute de 7% constatée l'an passé, le marché des cessions de parts sociales\* renoue avec la croissance : + 11% en 2017, soit 550 cessions annuelles enregistrées.

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

Cette animation du marché est à rapprocher du nombre important de départs en retraite enregistré par la CAVP : plus de 1350 en 2017 comme en 2016.

## TAUX DE ROTATION REGIONAUX

**Moyenne France entière : 72 mutations (fonds et parts) / 1000 officines**  
(rappel 2016 : 65 mutations / 1000 officines)



- MOINS DE 67 MUTATIONS / 1000 OFFICINES
- DE 67 À 77 MUTATIONS / 1000 OFFICINES
- PLUS DE 77 MUTATIONS / 1000 OFFICINES

Les 1550 mutations – cessions de fonds et de parts sociales – enregistrées en 2017, traduisent un taux de rotation de 72 pour 1000 officines contre 65 pour 1000 officines en 2016.

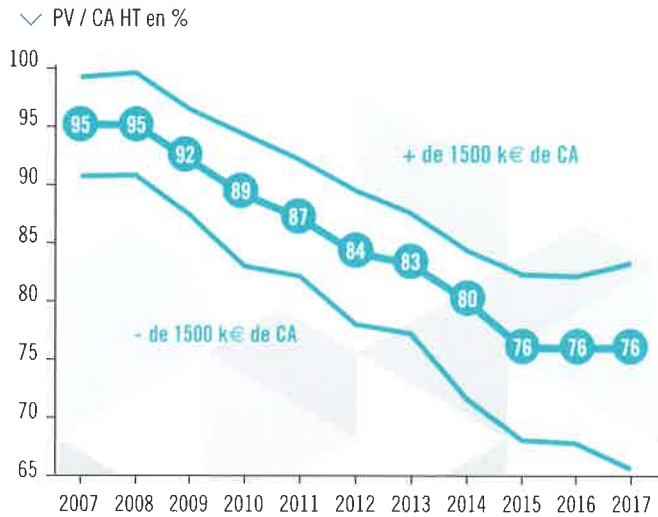
Cette reprise significative de l'activité gagne une grande majorité des régions (10 sur 13) : 5 d'entre-elles affichent une hausse de leur taux de rotation de plus de 10 points.

La Normandie (+14 points), la Bretagne (+9 points) et la Corse (+30 points) figurent parmi les régions les plus dynamiques en 2017.

La région Grand Est est caractérisée par un faible turn-over depuis plusieurs années et demeure la moins animée en 2017. Avec un net ralentissement de son activité, l'Auvergne-Rhône-Alpes se distingue également par un taux de rotation bien inférieur à la moyenne nationale.

# Prix de cession en pourcentage du CA HT

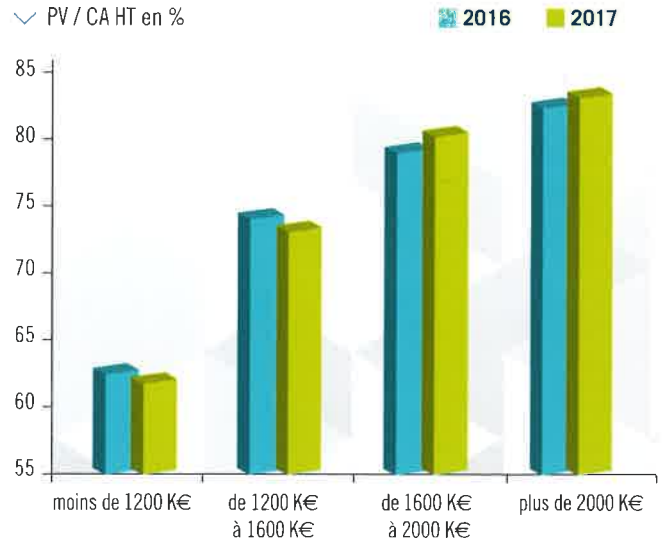
## ÉVOLUTION DU PRIX DE CESSIION MOYEN EN POURCENTAGE DU CA HT



Pour la troisième année consécutive, le prix de cession moyen France entière s'établit à 76% du CA HT.

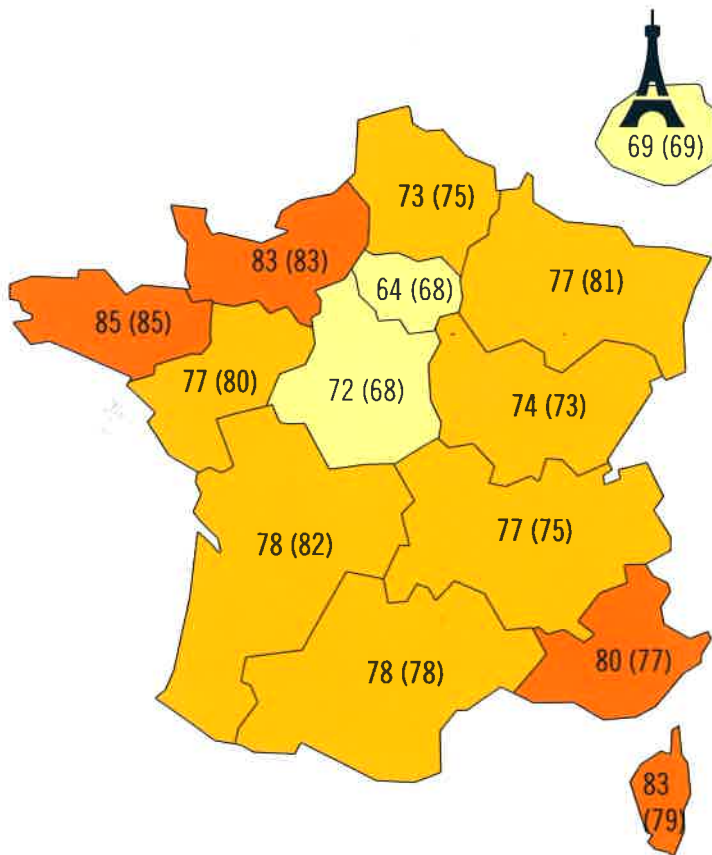
Cependant, cette tendance globale masque des évolutions contrastées selon la taille de l'officine : recul des prix pour les petites pharmacies mais retour à la hausse pour les officines les plus importantes.

## PRIX DE CESSIION PAR NIVEAU DE CHIFFRE D'AFFAIRES



L'analyse par taille d'officine corrobore la courbe d'évolution du prix de cession moyen.

En 2017, l'écart de prix entre les petites officines (moins de 1200K€) et celles réalisant plus de 2000 K€ de chiffre d'affaires, se creuse encore pour atteindre plus de 22 points.



## CARTE DE FRANCE

**Moyenne France entière : 76% du CA HT (rappel 2016 : 76% du CA HT)**

■ MOINS DE 73% ■ DE 73% À 79% ■ 80% OU PLUS

En 2017, la région parisienne et le Centre-Val de Loire demeurent les régions les moins valorisées au regard du chiffre d'affaires. L'IDF hors Paris, en chute de 4 points, est encore caractérisée par un grand nombre de ventes de pharmacies peu attractives qui tirent les prix vers le bas.

À l'opposé, la Bretagne et la Normandie, avec un prix moyen stable, restent comme en 2016, les régions les plus chères. PACA et la Corse, en hausse respectivement de 3 et 4 points, rejoignent les régions les plus fortement valorisées.

Les autres régions se situent à + ou - 3 points de la moyenne nationale.

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

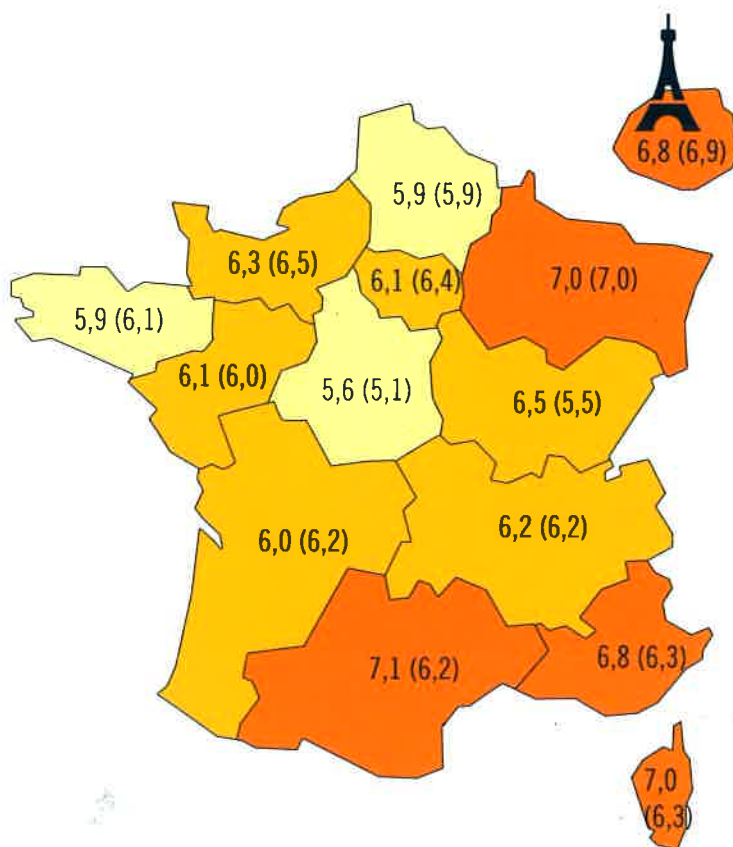
Ces moyennes, exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires HT, reposent sur l'étude d'environ 950 cessions de fonds d'officine et de parts de sociétés, soit plus de 60% des mutations. Les très petites officines (CA inférieur à 450 000 euros), qui relèvent d'un marché spécifique, de même que quelques cessions intervenues à des prix exceptionnels, n'ont pas été prises en compte.

# Prix de cession en multiple de l'EBE « reconstitué »

(avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires cédants)

## ÉVOLUTION DU PRIX DE CESSIION MOYEN EN MULTIPLE DE L'EBE

Après 8 années de baisse ou de stabilité, le prix de cession moyen en multiple de l'EBE enregistre un très léger rebond en 2017. Il s'établit à 6,3 x l'EBE, soit une hausse de 0,1 point par rapport à 2016.



## CARTE DE FRANCE

Moyenne France entière : 6,3 x l'EBE  
(rappel 2016 : 6,2 x l'EBE)

MOINS DE 6,0 DE 6,0 À 6,6 6,7 OU PLUS

La légère hausse des prix au regard de la rentabilité constatée au niveau national recouvre des évolutions régionales disparates : 6 régions enregistrent une progression de leur prix moyen, 4 régions + Paris sont en baisse et 3 restent stables.

Comme constaté les années précédentes, la carte de France des prix de cession en fonction de la rentabilité présente une configuration très différente de celle des prix au regard du chiffre d'affaires.

En particulier, à Paris, les cessions se situent bien au-dessus de la moyenne nationale en multiple de l'EBE, mais restent faiblement valorisées, en moyenne, en pourcentage du chiffre d'affaires.

À l'opposé, la Bretagne, région la plus chère au regard du chiffre d'affaires, fait partie des régions les plus faiblement valorisées en multiple de l'EBE.

## DISPERSION DES PRIX

Le phénomène de dispersion des prix en multiple de l'EBE (avant rémunérations et cotisations sociales des titulaires) s'accroît en 2017.

En particulier, près d'une pharmacie sur 4 s'est valorisée à 7,5x l'EBE ou plus.

