

Prix et valeurs des pharmacies en 2023 : les points clés à retenir de l'étude Interfimo

L'enquête annuelle d'Interfimo confirme une baisse des prix de cession et des valorisations des pharmacies en 2023. Ce qui a permis de maintenir la vitalité du marché. Résumé en 7 points.



Getty Images

Mutations : un record

Le nombre de transactions a progressé de 8 % en 1 an, passant de 1 490 à 1 606. Malgré un contexte économique compliqué, 2023 se révèle une année record. C'est la première fois en dix ans que les volumes de mutation dépassent la barre des 1 600. La répartition entre cession de titres et de fonds reste inchangée, car le dynamisme des transmissions de fonds a été alimenté par la possibilité d'amortissement.

Les prix baissent

La baisse des prix de cession est généralisée et significative. Les officines de plus de 1,2 M€ perdent trois points, de 87 à 84 %. Celles de moins de 1,2 M€ reculent de cinq points, de 64 à 59 %, ce qui est historiquement bas. La dispersion des prix reste stable : 60 % des transactions sont comprises entre 72 et 98 % du chiffre d'affaires (CA), contre 74 et 100 % en 2022.

Tous les CA sont concernés

Quel que soit le niveau de chiffre d'affaires (CA), la baisse est générale : - 4 % pour les pharmacies de 1,2 M€ à 1,6 M€ (74 %), de 1,6 M€ à 2 M€ (82 %), et de 2 M€ à 2,4 M€ (85 %). Celles de 2,4 M€ à 3 M€ (88 %) et de plus de 3 M€ (90 %) ont mieux résisté en perdant respectivement 2 % et 3 %. Le niveau de CA des officines reste un élément essentiel dans la fixation du prix de cession. Plus le CA est important, plus le prix de vente est élevé.

Deux régions en progression

Deux régions seulement voient le prix de cession moyen progresser : le Grand-Est (de 81 à 85 % du CA) et les DOM (de 81 à 89 %). Partout ailleurs, la tendance est à la baisse. La Corse enregistre le prix le plus élevé (90 %) devant les DOM (89 %), la Nouvelle-Aquitaine (88 %) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (87 %). La Bourgogne- Franche-Comté affiche le pourcentage le plus bas (71 %).

Un EBE qui résiste

Les pharmacies de moins de 1,2 M€ ont plutôt bien résisté en 2023 avec une baisse de 5,4 à 5,3 fois l'excédent brut d'exploitation (EBE). Celles de plus de 1,2 M€ ont enregistré un recul de 0,3 point de 6,7 à 6,4 fois l'EBE. La dispersion est restée stable. 60 % des transactions ont oscillé entre 4,6 et 7,9 fois l'EBE, contre 5 et 8,3 fois l'EBE l'année précédente.

Les régions dans le vent

Quatre régions voient leur prix de cession moyen progresser : les DOM (6,6), la Nouvelle-Aquitaine (6,6), l'Occitanie (7) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca, 7,1). Les valorisations les plus élevées se concentrent dans le Grand-Est (6,8), en Occitanie (7) et en Paca (7,1), les valorisations les plus basses en Bourgogne-Franche-Comté (5,4) et dans le Centre-Val de Loire (4,7).

Ce nouvel indicateur à considérer

Pour la première fois cette année, Interfimo a intégré un nouvel indicateur de valorisation : le prix de cession en multiple de marge. Il se calcule en additionnant les prix de vente et les honoraires moins les achats, neutralisant ainsi l'impact des produits chers sur la rentabilité. Pour les pharmacies de plus de 1,2 M€ de chiffre d'affaires (CA), le prix de vente moyen est de 2,7. 60 % des transactions se sont déroulées entre 2,3 et 3,3 fois la marge.