

## Transactions 2021

# Le réveil des acquéreurs

**Le marché des transactions d'officines en 2021 est un excellent millésime, affichant un dynamisme jamais atteint jusqu'ici. Pour autant, le prix moyen de cession reste stable, mais il masque des disparités toujours plus fortes entre petites et grandes pharmacies.**

L'année 2021 a été une année historique sur le plan de la charge de travail des équipes officinales avec leur implication massive dans la réalisation des vaccinations anti-Covid et des tests antigéniques, pour l'économie de l'officine en termes de croissance et de performance, et pour le marché des transactions de pharmacies.

En effet, avec 1 600 mutations recensées en 2021 dans la dernière étude statistique d'Interfimo sur les prix et valeurs des pharmacies, contre 1 503 en 2020, le volume de ces opérations n'a jamais été aussi important, avec une prépondérance de plus en plus marquée des cessions de titres de société (+2 points, 42 % des transactions en 2021), réalisées notamment au travers d'achats de titres en nom propre ou indirectement, par l'intermédiaire d'une SPFPL.

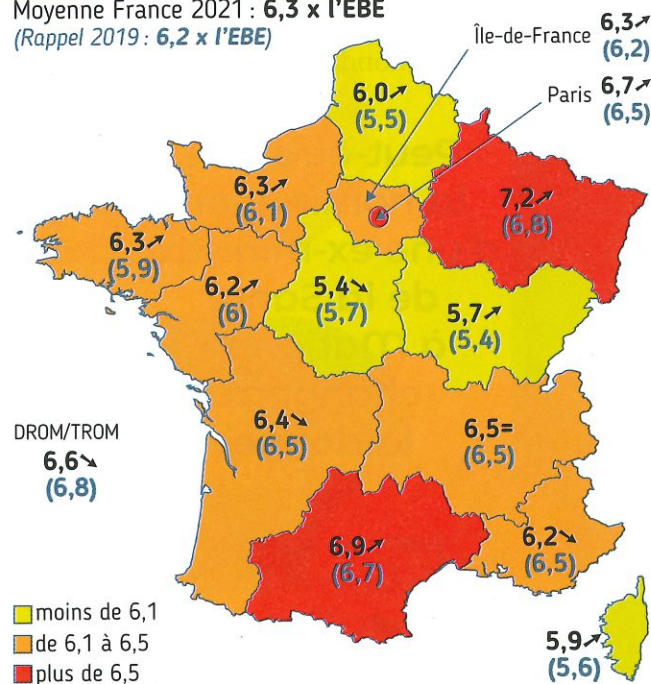
Cet engouement renouvelé pour l'installation, dans un contexte économique et financier où tous les feux sont au vert, n'a pas eu d'impact sur la valorisation des prix des officines. La moyenne des prix de cession reste

stable en 2021 à 78 % du CA HT et à 6,3 fois l'excédent brut d'exploitation (EBE). Cependant, cette moyenne perd de plus en plus de son intérêt car les écarts types ne cessent de se creuser. Les petites pharmacies de moins de 1,20 M€ de CA s'écartent de plus en plus du marché, avec des prix de vente en baisse de 2 points à 60 % du CA HT. Les recherches des acquéreurs se focalisant sur les belles affaires, la tension sur les prix s'accroît, notamment sur les pharmacies de taille importante où le prix négocié peut être supérieur à la valorisation économique du fait d'une offre assez faible et d'une forte demande. Les officines dont le CA est supérieur à 2 M€ se négocient en moyenne à 89 % du CA en 2021, soit 2 points de plus qu'en 2020.

La crise sanitaire, sur 2021, a remis en selle les pharmacies de centres commerciaux, via un trafic et un chiffre d'affaires retrouvés : elles restent la typologie d'officine la mieux valorisée (89 % du CA HT, 7,7 fois l'EBE). En 2020, les officines rurales sont celles qui avaient bénéficié le plus de la tendance haussière des prix (+3 points à 80 % du CA HT). En 2021, elles subissent un effet de correction de marché (-2 points). Les pharmacies de quartier, dont la fréquentation a été renforcée pendant la 1<sup>ère</sup> année de la crise sanitaire, voient leur prix de cession moyen

### Prix de cession en multiple de l'EBE

Moyenne France 2021 : **6,3 x l'EBE**  
(Rappel 2019 : **6,2 x l'EBE**)



gagner 1 point à 75 % du CA HT. Les pharmacies de centre-ville sont stables en prix à 77 % du CA HT. Au niveau des prix régionaux exprimés en pourcentage du CA HT, on trouve quasiment autant de régions en hausse (6) que de régions en baisse (7). Concernant les prix exprimés en multiple de l'EBE, la tendance 2021 est à un recentrage des prix régionaux vers la moyenne. C'est le signe d'un marché arrivé à maturité.

Jacques Nadel

### Les autres chiffres-clés

- La moyenne des prix de cession des officines de plus de 1,20 M€ est de 84 %.
- Hors petites officines, le prix de vente moyen en multiple d'EBE est de 6,7.
- La région la plus valorisée est celle des Pays de la Loire (84 % du CA HT) devant la Bretagne et Paca qui sont à 83 % du CA HT.
- Les régions les moins valorisées sont l'Île-de-France et Paris qui sont toutes deux à 71 % du CA HT et la Bourgogne-Franche-Comté (à 70 % du CA HT).