

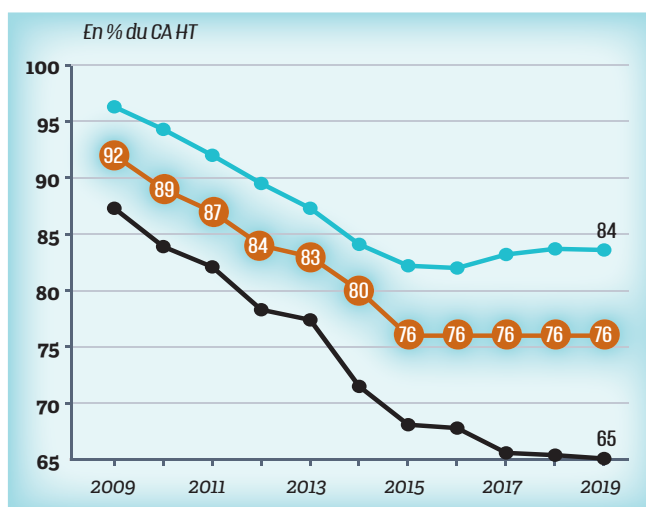
Prix et valeurs des pharmacies en 2019 : les 6 points à retenir

Par François Pouzaud

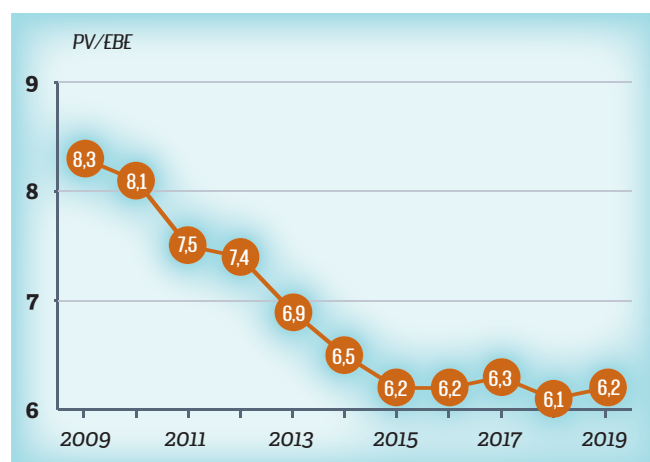
Evolution du prix de cession moyen en pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes (CA HT)

L'analyse

Pour la cinquième année consécutive, la moyenne des prix de cession France entière est stable à 76 % du chiffre d'affaires hors taxes (CA HT). Cette stabilité moyenne des prix masque toujours de fortes disparités, notamment en fonction de la taille de l'officine et de son emplacement. Toutefois, la stabilité gagne du terrain. Depuis 2017, l'évolution du prix de cession moyen des officines de plus de 1,5 M€ de CA est en plateau, à 84 % du CA HT en 2019. Et du côté des officines de moins de 1,5 M€ de CA, la baisse des prix s'émousse depuis deux ans pour atterrir en 2019 à 65 % du CA HT.



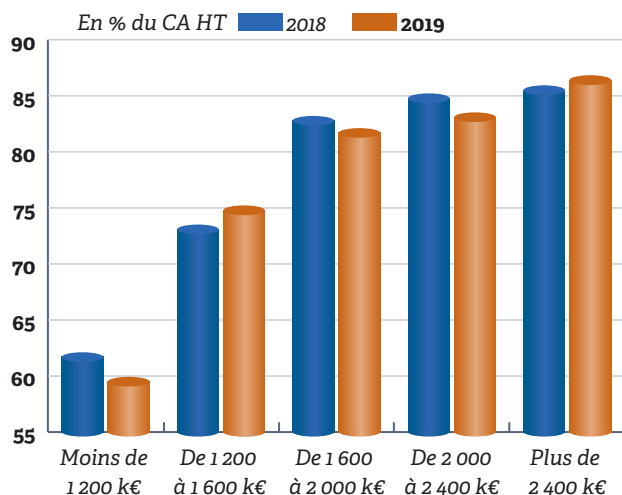
Evolution du prix de cession moyen en multiple de l'excédent brut d'exploitation (EBE)



L'analyse

Les prix en multiple de l'excédent brut d'exploitation (EBE) sont quasiment stables sur le plan national. La hausse de 0,1 point à 6,2 fois l'EBE résulte d'un ajustement du marché après la baisse de 0,2 point en 2018. Depuis 2015, les prix sont quasiment stables, l'approche par l'EBE étant désormais privilégiée dans la plupart des transactions.

Les prix de cession par niveau de chiffre d'affaire (CA)



L'analyse

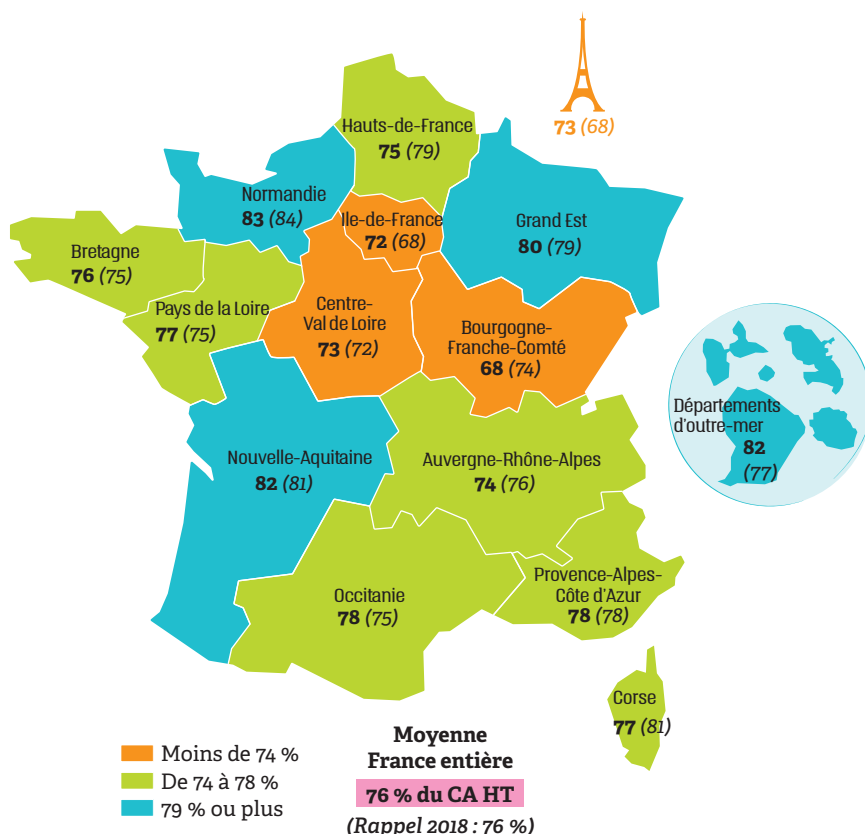
Sans surprise, les fortes disparités de prix demeurent en fonction de la taille des officines. Les écarts de prix se sont même creusés entre les petites officines de moins de 1,2 M€ et celles réalisant plus de 2,4 M€ de chiffre d'affaires (CA). Les premières se sont négociées en moyenne à 59,5 % du CA hors taxes (- 2,2 points *versus* 2018) et les secondes se sont vendues à 86,4 % du CA hors taxes (+ 0,9 point). Le prix de cession moyen des officines entre 1,2 et 1,6 M€ progresse également (+ 1,7 point à 74,8 % du CA hors taxes), celles-ci pouvant entrer dans des opérations de rachats stratégiques ou de première installation.

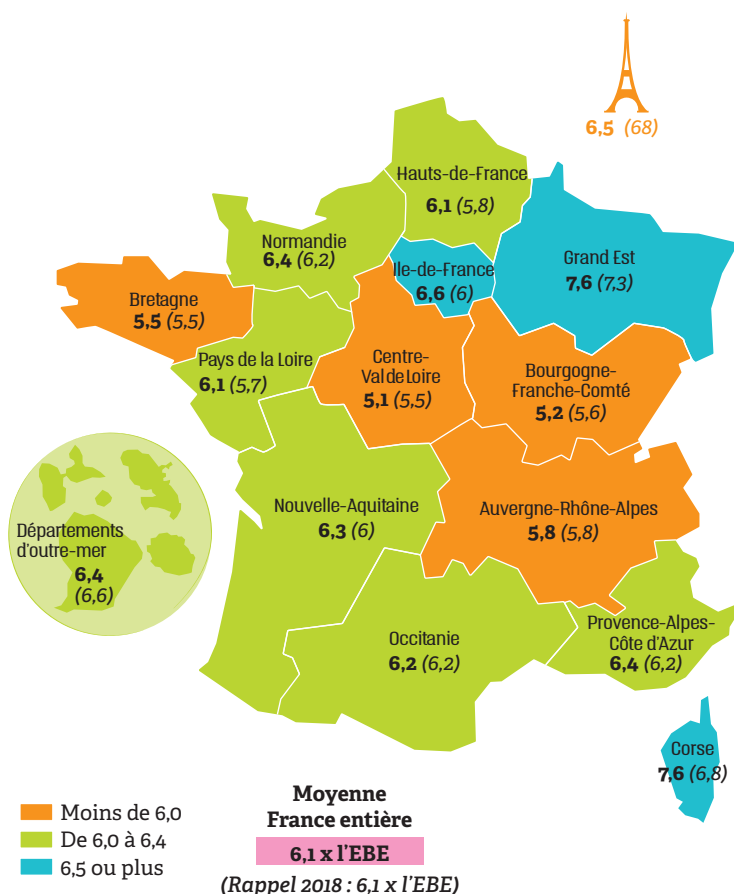
Les prix en pourcentage du CA HT

L'analyse

La moyenne nationale, stable, recouvre des évolutions régionales contrastées. Cinq régions connaissent une baisse de leur prix moyen, sept régions plus Paris et les départements d'outre-mer (DOM) sont en progression, seule une région (Provence-Alpes-Côte d'Azur) reste stable. Malgré une forte hausse de son prix moyen (+ 4 points) qui s'explique par une raréfaction importante des cessions d'officines de moins de 1,5 M€, l'Ile-de-France reste parmi les régions les moins valorisées avec le Centre-Val de Loire et la Bourgogne-Franche-Comté. Sujettes à de très faibles variations de prix, la Normandie et la Nouvelle-Aquitaine sont, comme en 2018, les deux régions les plus chères de France.

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





Les prix en multiple de l'excédent brut d'exploitation (EBE)

L'analyse

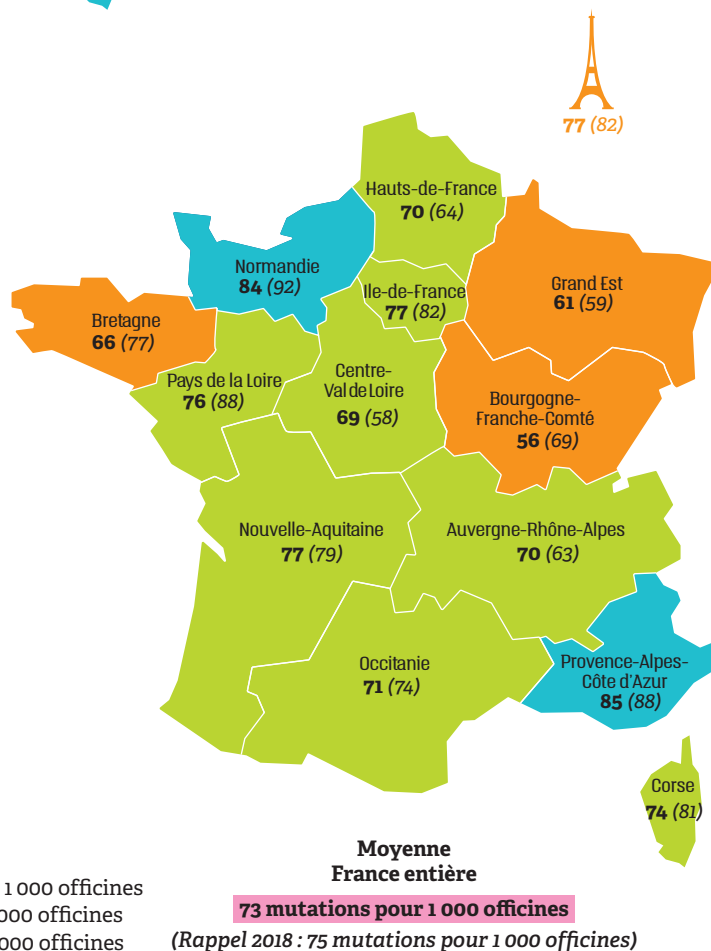
Sept régions sur douze plus la Corse suivent la tendance à la hausse des prix au regard de la rentabilité. Toutefois, elle reste mesurée, excepté pour l'île de Beauté (+ 0,8 point) et l'Ile-de-France hors Paris (+ 0,6 point). Trois régions sont stables et deux sont à la baisse, et ce, de manière significative (- 0,4 point). Dans les départements d'outre-mer (DOM), les prix sont valorisés un peu au-dessus de la moyenne nationale à 6,4 fois l'excédent brut d'exploitation (EBE). Le Grand Est, déjà en hausse en 2017 et 2018, gagne 0,3 point, demeurant plus que jamais la région la plus fortement valorisée.

L'animation du marché

L'analyse

La baisse des transactions en 2019 se ressent sur une grande majorité des régions (neuf sur treize). Cinq d'entre elles accusent une chute de leur taux de rotation de 7 points ou plus. Malgré un marché moins animé en 2019, les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Normandie restent les plus dynamiques avec un taux supérieur à 80 cessions pour 1 000 officines. La Bourgogne-Franche-Comté, le Grand Est et la Bretagne sont les trois marchés régionaux les moins animés de France.

Les chiffres indiquent pour chaque région le nombre de mutations pour 1 000 officines (cessions de fonds ou apports en société et cessions de parts sociales).



Source : Interfimo.