

Les Prix des pharmacies



Extraits de l'étude annuelle réalisée
par Interfimo en mars 2010

L'étude intégrale est disponible
sur www.interfimo.fr



INTERFIMO

FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

EDITORIAL

Les prix baissent !

Insuffisamment sans doute au regard de la baisse des rentabilités.

Insuffisamment pour redynamiser le marché au niveau qui permettrait une mobilité interne de la Profession satisfaisante.

Mais le signal est fort à l'intention des vendeurs potentiels :

- les acquéreurs n'admettent que des plans de financement à volume de marge constant,
- la fiscalité des SEL n'est plus une variable d'ajustement puisque tout le monde y a recours,
- les stratégies spéculatives qui anticipaient la chute du monopole se sont évaporées,
- la baisse des taux d'intérêt est derrière nous...

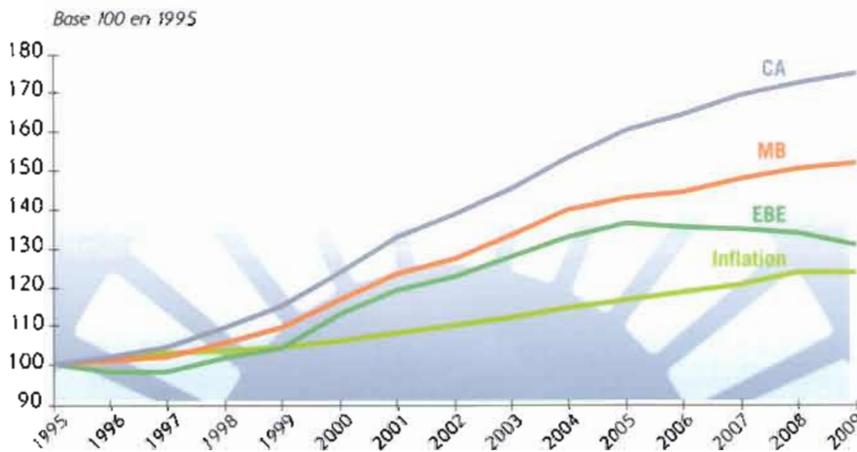
Il serait déraisonnable de nier cette tendance de fond, d'autant que les besoins de trésorerie s'accroissent et alimentent une morosité générale qui n'encourage pas les acquéreurs.

INTERFIMO

Environnement Economique

Evolution comparée

Chiffre d'affaires / Marge brute / Excédent brut d'exploitation* (en valeur)



* 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 sur laquelle le pharmacien devra rembourser ses crédits (intérêts et capital), payer ses impôts et assurer son train de vie.

L'année 2009 s'inscrit dans la continuité de 2008 : la progression du chiffre d'affaires reste faible autour de 1,5% et s'accompagne d'une érosion très modérée du taux de marge brute.

Le taux d'excédent brut d'exploitation se dégrade encore d'environ 0,4 point. Pour la 4^{ème} année consécutive, l'évolution du chiffre d'affaires ne permet pas à l'excédent brut d'exploitation de progresser en euros.

Cette tendance générale masque des disparités importantes. En outre, de plus en plus de tensions de trésorerie sont observées dans les officines.

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 Codex, C2C Pharma, Fiduciaire Richard & Associés, Fiducial, Flandre Comptabilité Conseil, FLG Caducial, GVGM, Hygie Conseil, JTM Expert, KPMG, Lecoeur-Leduc & Associés, Le Roux, Normeco, Pôle Santé Différence, Quercy, Révigestion, Sapex

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



Prix de Cession 2009

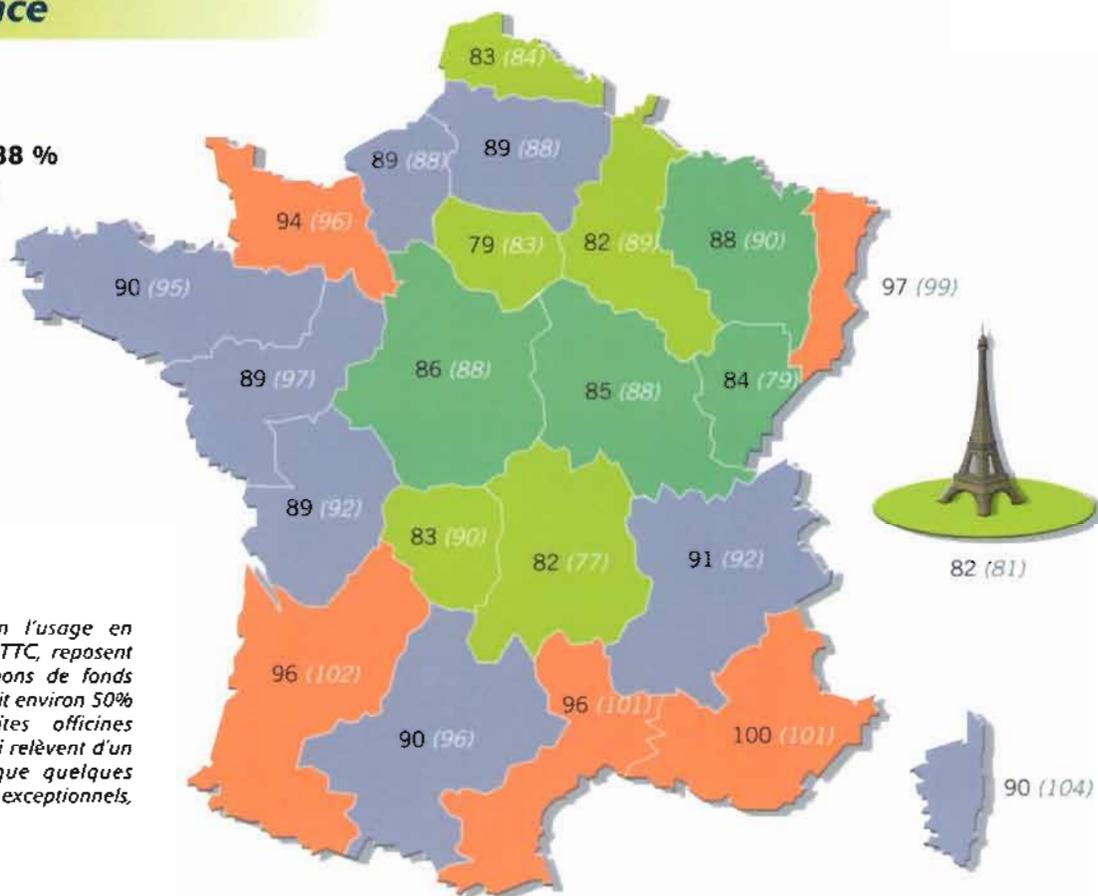
Carte de France

Moyenne France entière : 88 %

(Rappel 2008 : 91%)

- moins de 84%
- de 84% à 88%
- de 89% à 93%
- plus de 93%

Ces moyennes, exprimées selon l'usage en pourcentage du chiffre d'affaires TTC, reposent sur l'étude de près de 700 cessions de fonds d'officine et de parts de sociétés, soit environ 50% des mutations. Les très petites officines (CA inférieur à 400 000 euros), qui relèvent d'un marché spécifique, de même que quelques cessions intervenues à des prix exceptionnels, n'ont pas été prises en compte.



La baisse du prix de cession moyen constatée sur le plan national touche la plupart des régions (18 régions).

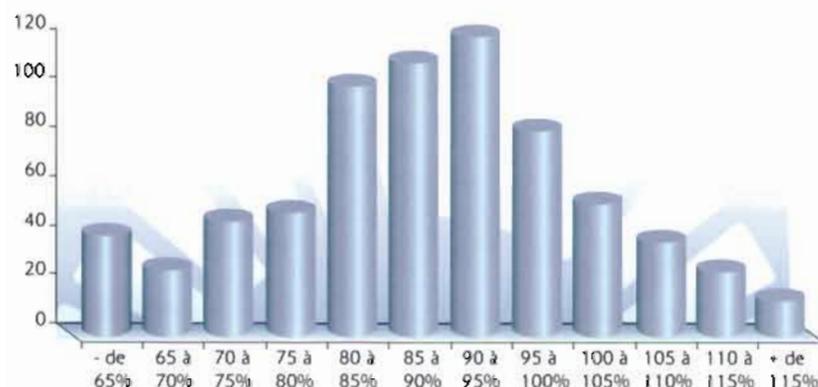
- Les chutes de prix les plus marquantes sont observées dans les régions traditionnellement les plus chères : de -5 points à -8 points en Aquitaine, Bretagne, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Pays de Loire.
- Parmi les régions habituellement moins valorisées, seuls le Limousin et Champagne-Ardenne affichent une telle régression (-7 points).
- La baisse de 14 points en Corse n'est pas significative en raison de la taille de notre échantillon.

Paris + 4 régions affichent néanmoins une progression :

- l'Auvergne et la Franche-Comté connaissent une correction à la hausse de leur prix moyen (+5 points) après la forte baisse de l'an passé ;
- Paris, la Haute-Normandie et la Picardie enregistrent une légère augmentation (+1 point). Cela permet toutefois aux 2 régions du Nord de se situer au dessus de la moyenne nationale pour la 1^{ère} fois depuis plus de 10 ans.

Autre phénomène nouveau : la Basse-Normandie rejoint les régions chères du Sud et l'Alsace. Les autres régions du Nord, le Centre et la région parisienne demeurent les moins valorisées.

Dispersion des prix

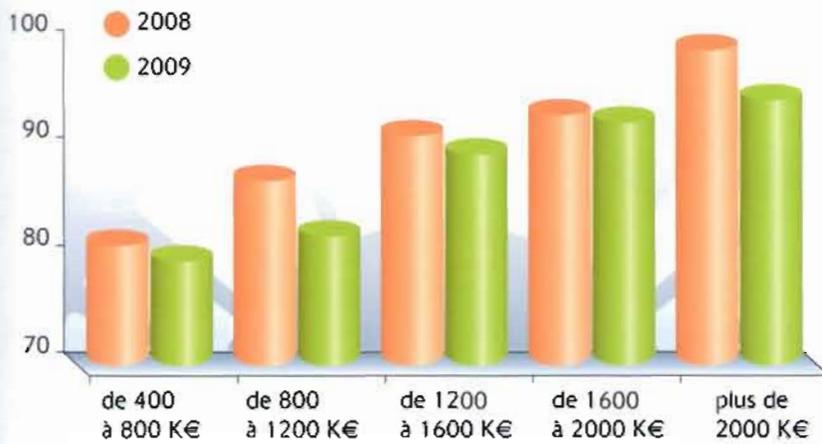


Au niveau national, 1 pharmacie sur 4 s'est valorisée :

- soit à un prix inférieur à 75% du CA TTC
- soit à un prix supérieur à 105% du CA TTC

La courbe de dispersion des prix est marquée, en 2009, par la disparition du marché spécifique des cessions à plus de 115% observé en 2008. En revanche, le marché spécifique des cessions à moins de 65% est un phénomène qui s'affirme.

Prix de cession par niveau de chiffre d'affaires TTC



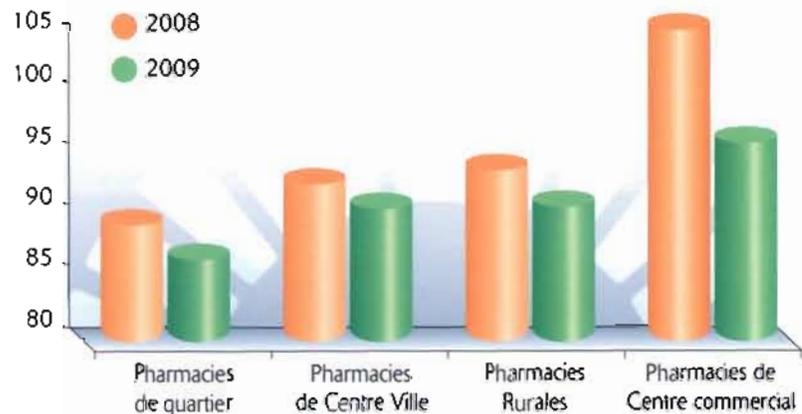
La taille de l'officine reste un critère de valorisation déterminant : l'écart de prix entre les petites officines (moins de 800 000 €) et les plus importantes (plus de 2 000 000 €) s'établit à 15 points en 2009.

Toutes les catégories de pharmacies voient leur prix moyen régresser. Celles de plus de 2 000 000 € perdent 5 points, soit la plus forte baisse.

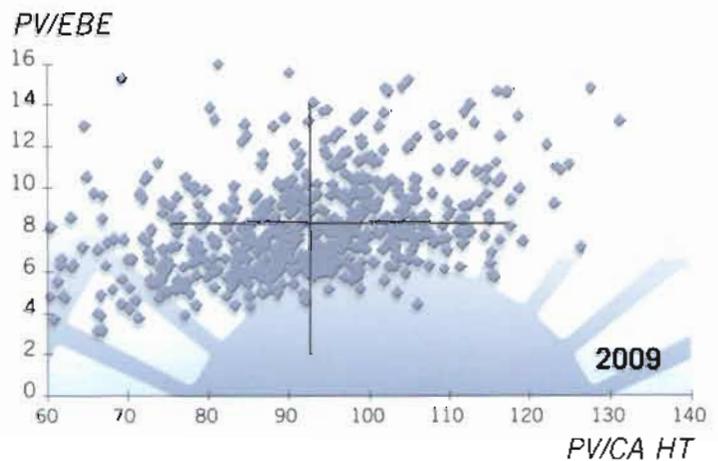
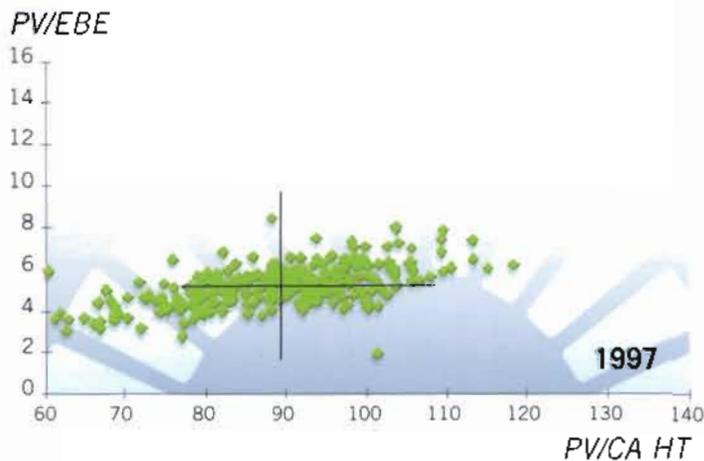
Prix de cession par type d'officine

Comme les années précédentes, les pharmacies de quartier sont les plus faiblement appréciées et celles des centres commerciaux - généralement des officines à gros chiffres d'affaires - demeurent les plus valorisées.

Cependant, ces dernières voient leur prix moyen chuter à 94%, soit 10 points de moins qu'en 2008.



Dégradation du ratio prix et rentabilité sur 12 ans



Depuis 1993, Interfimo attire l'attention des acteurs du marché sur l'intérêt de rapprocher le prix de cession de la rentabilité.

Nos analystes comparent deux ratios : le prix de cession par rapport au chiffre d'affaires HT et le prix de cession par rapport à l'EBE (avant cotisations sociales du titulaire).

Sur ces graphiques, chaque point représente le prix de vente d'une officine exprimé :

- en pourcentage du CA HT en abscisse,
- en multiple de l'EBE en ordonnée.

Après un niveau record atteint en 2008 de 8,7 fois l'EBE, le prix de cession moyen revient en 2009 à 8,3 fois l'EBE. La baisse des prix en pourcentage du CA se conjugue avec une baisse des prix en multiple de l'EBE mais pas dans les mêmes proportions : les nouveaux prix de marché n'ont pas intégralement répercuté la baisse des rentabilités.

Et l'on est encore loin du prix de cession considéré comme raisonnable il y a plus de 10 ans, aux alentours de 6 fois l'EBE.

La dispersion du nuage de points en 2009 illustre l'hétérogénéité du marché et sa configuration moins horizontale montre que de nombreuses pharmacies sont vendues à des prix très élevés au regard de la rentabilité.

Un spécialiste d'Interfimo à votre service partout en France

Aix en Provence
20, cours Mirabeau
13100 Aix en Provence

Albi
11, place du Vigan
81000 Albi

Avignon
12, rue de la République
84000 Avignon

Bayonne
6, place de la Liberté
64100 Bayonne

Besançon
86, Grande Rue
25000 Besançon

Bordeaux
13, cours de l'Intendance
33000 Bordeaux

Brest
65, rue de Siam
29200 Brest

Caen
6, place de la République
14000 Caen

Cannes
13, rue d'Antibes
06400 Cannes

Chalon sur Saône
17, rue Général Lederc
71100 Chalon sur Saône

Chantilly
8, rue de Paris
60500 Chantilly

Clermont-Ferrand
2, rue Blatin
63058 Clermont-Ferrand Cedex

Compiègne
1, rue Jeanne d'Arc
60200 Compiègne

Dijon
19, avenue Albert Camus
21000 Dijon

Evry
Place de la Gare
91000 Evry

Grenoble
1, rue Molière
BP 3024
38816 Grenoble Cedex

La Rochelle
19, rue du Palais
17000 La Rochelle

Lille
7-17, rue Saint Etienne
BP 28
59005 Lille Cedex

Limoges
31, place Jourdan
87000 Limoges

Lyon
2, place des Célestins
69291 Lyon Cedex 02

Marseille
24, cours Pierre Puget
13006 Marseille

Melun
2, rue Saint Aspais
77000 Melun

Montpellier
Maison des Professions Libérales
Parc du Millénaire
285, rue Alfred Nobel
34000 Montpellier

Nancy
7 bis, rue Saint-Georges
54000 Nancy

Nantes
4, rue Descartes
BP 21117
44011 Nantes Cedex 01

Nice
15, avenue Jean Médecin
06000 Nice

Nîmes
32, bd Victor Hugo
30000 Nîmes

Orléans
9, rue Saint-Pierre du Martroi
45000 Orléans

Paris
8, rue de la Michodière
75002 Paris

Paris
Maison des Professions Libérales
46, bd La Tour-Maubourg
75007 Paris

Pontoise
10, place de l'Hôtel de Ville
95300 Pontoise

Reims
25, rue Carnot
51100 Reims

Rennes
49, bd de la Liberté
35000 Rennes

Rouen
48, rue Jeanne d'Arc
BP 688
76008 Rouen Cedex 2

Rueil Malmaison
150, avenue Paul Doumer
92500 Rueil Malmaison

Saint Germain en Laye
1, rue de Poissy
78100 Saint Germain en Laye

Saint Raphaël
78, bd Félix Martin
83700 Saint Raphaël

Strasbourg
19, rue des Francs-Bourgeois
67000 Strasbourg

Toulon
287, bd du Maréchal Lederc
83000 Toulon

Toulouse
24, rue Alsace Lorraine
BP 81011
31010 Toulouse Cedex 06

Tours
71-73, rue Nationale
37000 Tours

Troyes
12, place Audiffred
10000 Troyes

Versailles
66, rue de la Paroisse
78000 Versailles

Vincennes
28, avenue du Petit Parc
94307 Vincennes Cedex



INTERFIMO

FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

MAISON DES PROFESSIONS
LIBÉRALES

46, bd La Tour-Maubourg 75343
Paris Cedex 07

N°Azur 0 810 26 26 26

Prix appel local