

# ETUDE & STATISTIQUES **CMV MÉDIFORCE** PHARMACIES 2022

TROISIÈME ÉDITION **PRIX ET VALEURS DES PHARMACIES EN 2022**



Février 2023

CMV Médiforce est la marque dédiée au  
pôle médical de BNP Paribas Lease Group SA

# INTRODUCTION : PRIX MOYEN DE CESSION

Indicateurs	2022	2021	2020
Valeur FDC <sup>(1)</sup>	1 771,4 K€ ↗	1 636,8 K€	1 667,8 K€
Moyenne CA HT <sup>(2)</sup>	2 062 K€ ↗	1 990 K€	2 126 K€
Valeur FDC en % du CA HT	82% ↗	79 %	76 %
Ratio E.B.E <sup>(3)</sup>	6,18 ↘	6,52	6,76

Pour la troisième année consécutive, CMV Médiforce vous présente une analyse des cessions d'officines traitées par ses Ingénieurs Financiers. Nous avons étudié en 2022 un **échantillon de 399 cessions d'officines**

<sup>(1)</sup> FDC : Fonds de commerce

<sup>(2)</sup> CA HT : Chiffre d'affaires hors taxes

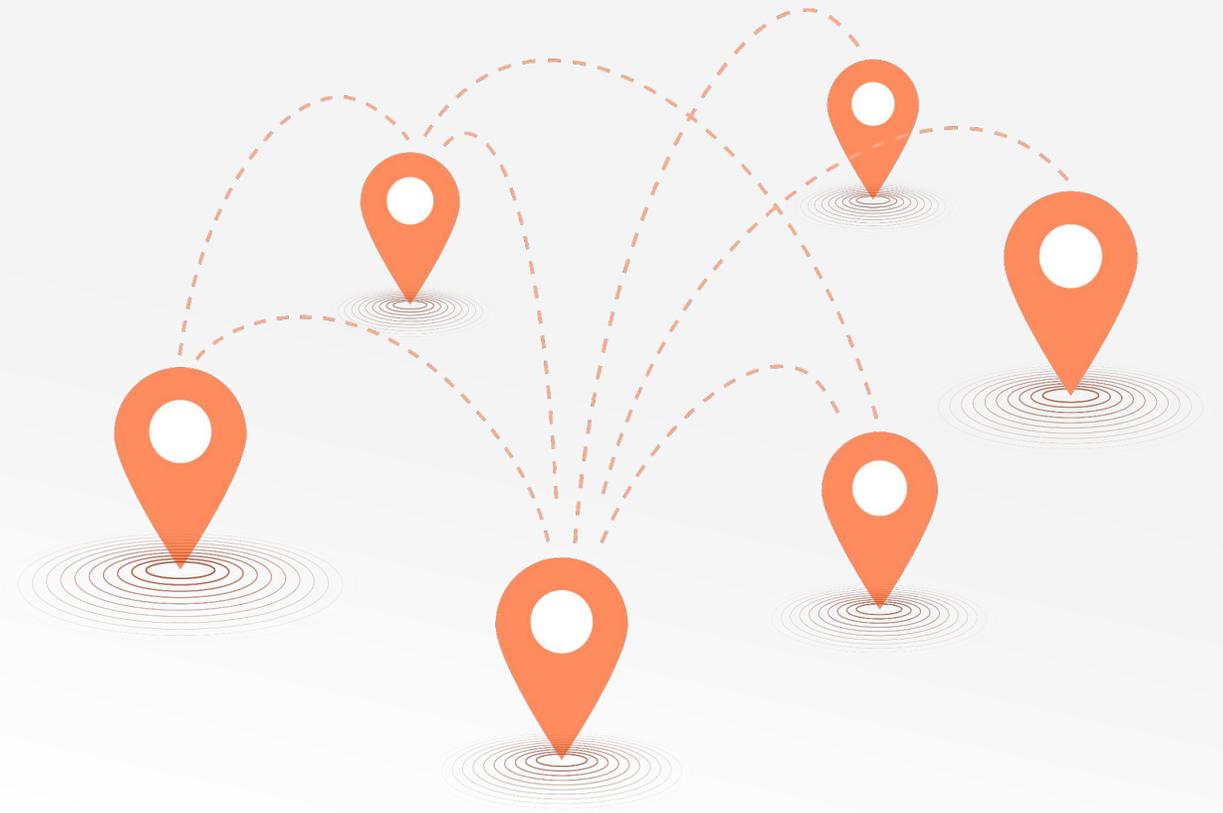
<sup>(3)</sup> E.B.E : Excédent Brut d'Exploitation retraité déduction faite de la rémunération du titulaire

- 01 Carte de France des prix de cession en multiple de l'EBE
- 02 Répartition des prix en multiple de l'EBE
- 03 Prix en multiple de l'EBE par taille d'officine
- 04 Carte de France des prix de cession en pourcentage du CA hors taxes
- 05 Répartition des prix en pourcentage du CA hors taxes

# 01

## CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Carte de France des prix de  
cession en multiple de l'EBE



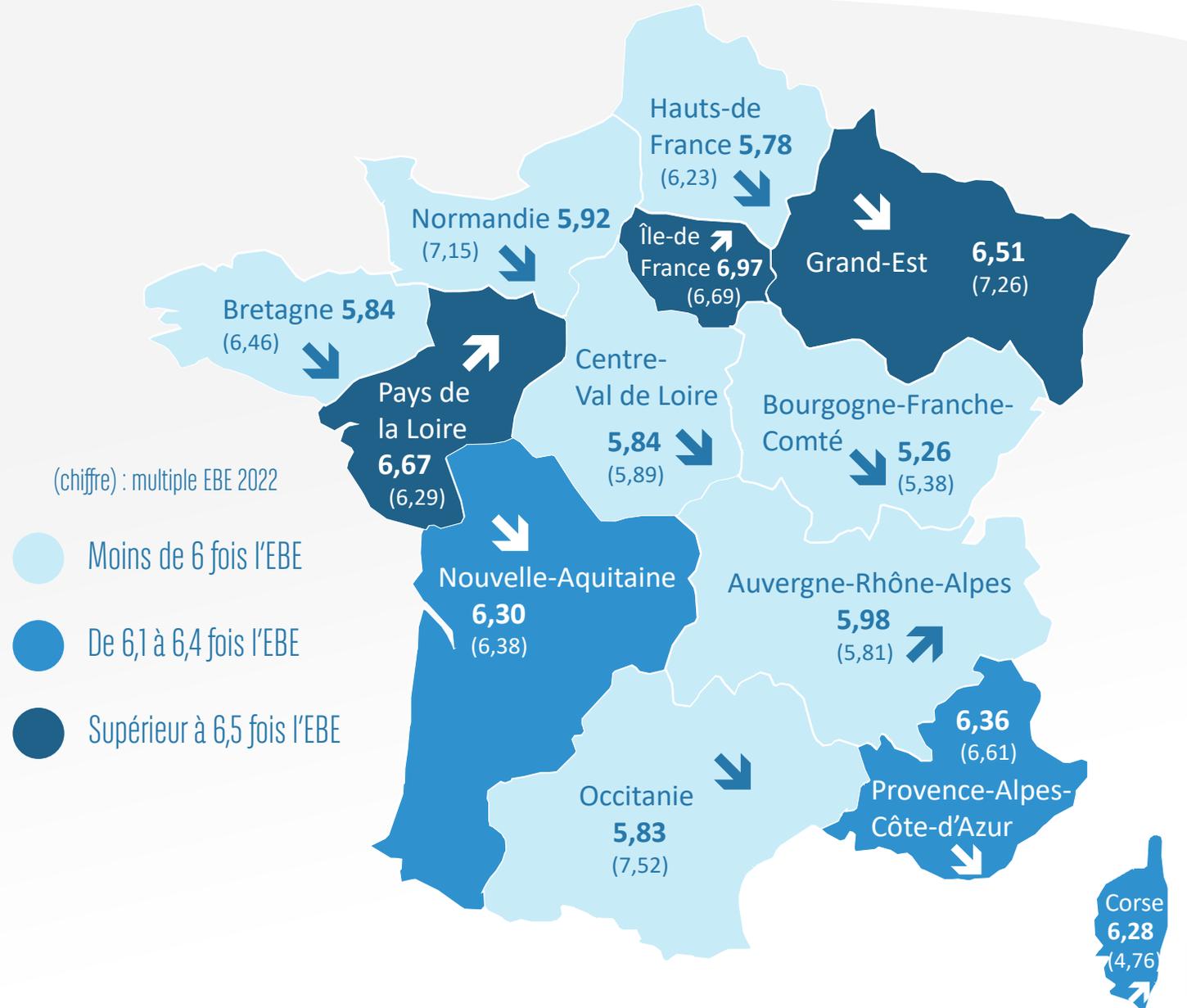
# CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSIION EN MULTIPLE DE L'EBE

Toutes les régions sont en baisse. La plus forte diminution étant observée sur le Grand Est.

L'IDF est la région qui affiche les **prix moyens les plus élevés** par multiple de l'EBE\* (avec 6,97 en 2022) suivi par les Pays de la Loire et le Grand Est.

La moyenne en baisse à 6,19 ne reflète donc pas la tendance haussière des prix de cession des Officines déjà enclenchée sur certaines régions.

\*EBE : Excédent Brut d'Exploitation



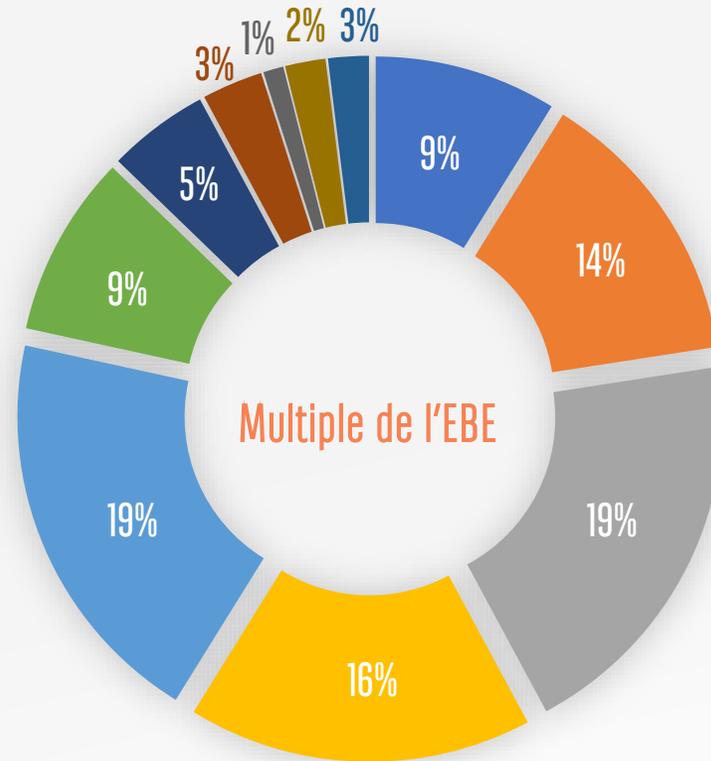
# 02

## CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Répartition des prix en  
multiple de l'EBE



# RÉPARTITION DES PRIX EN MULTIPLE DE L'EBE



EBE : Excédent Brut d'Exploitation

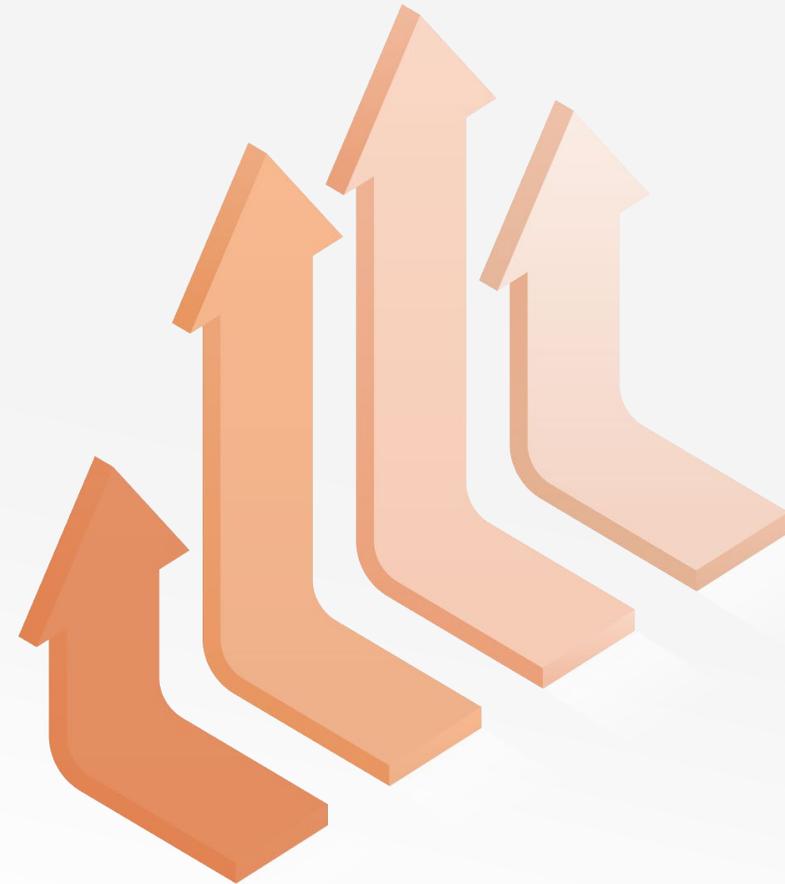
- 0 à 3,5 x l'EBE
- 3,5 à 4,5 x l'EBE
- 4,5 à 5,5 x l'EBE
- 5,5 à 6,5 x l'EBE
- 6,5 à 7,5 x l'EBE
- 7,5 à 8,5 x l'EBE
- 8,5 à 9,5 x l'EBE
- 9,5 à 10,5 x l'EBE
- 10,5 à 11,5 x l'EBE
- 11,5 à 12,5 x l'EBE
- > 12,5 x l'EBE

23% des pharmacies sont valorisées à hauteur de 7,5 fois l'EBE ou plus, en baisse par rapport à 2021.  
50% des pharmacies se situent entre 3,5 et 7,5% de l'EBE.

# 03

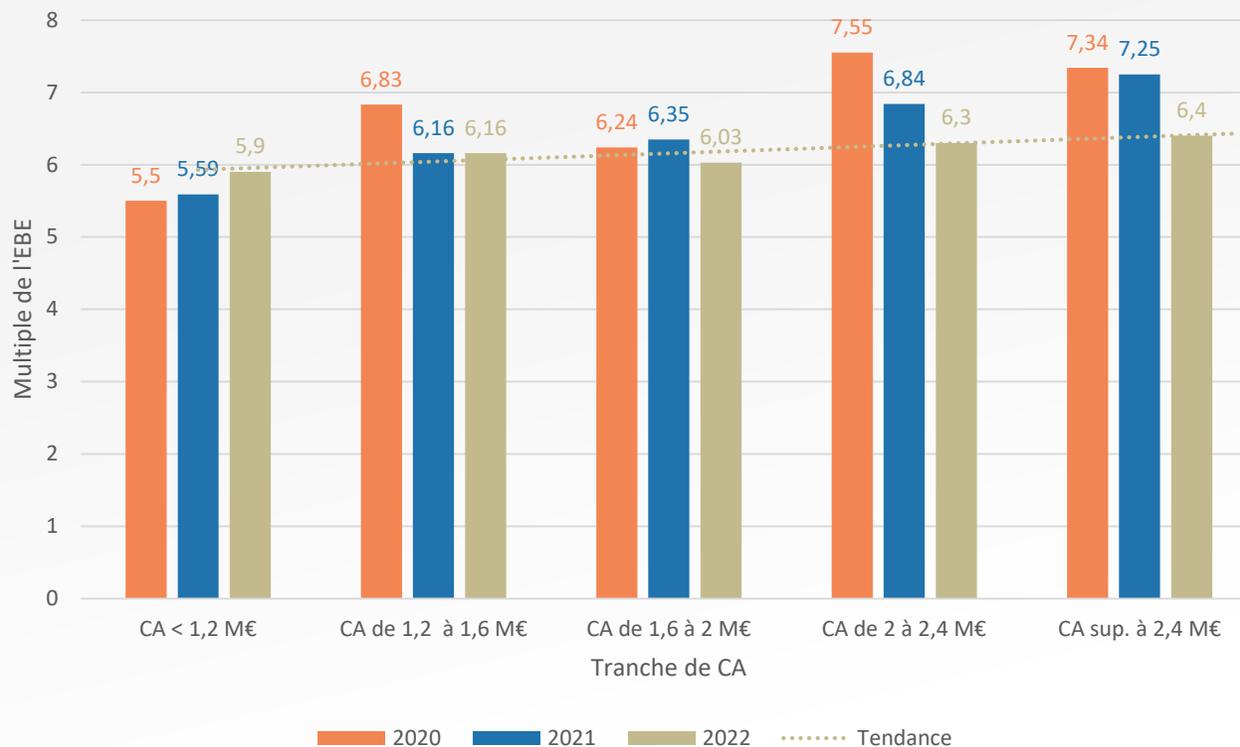
## CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Prix en multiple de l'EBE par  
taille d'officine



# PRIX EN MULTIPLE DE L'EBE PAR TAILLE D'OFFICINE

La taille de l'officine reste un critère de valorisation mais les écarts sont moins significatifs : de 5,9 pour un CA < 1,2 M€ à 6,4 pour un CA > 2,4. Le multiple de l'EBE\* progresse toujours corrélativement au volume d'activité sauf pour la tranche de 1,6 M€ à 2 M€ de CA qui continue de baisser.



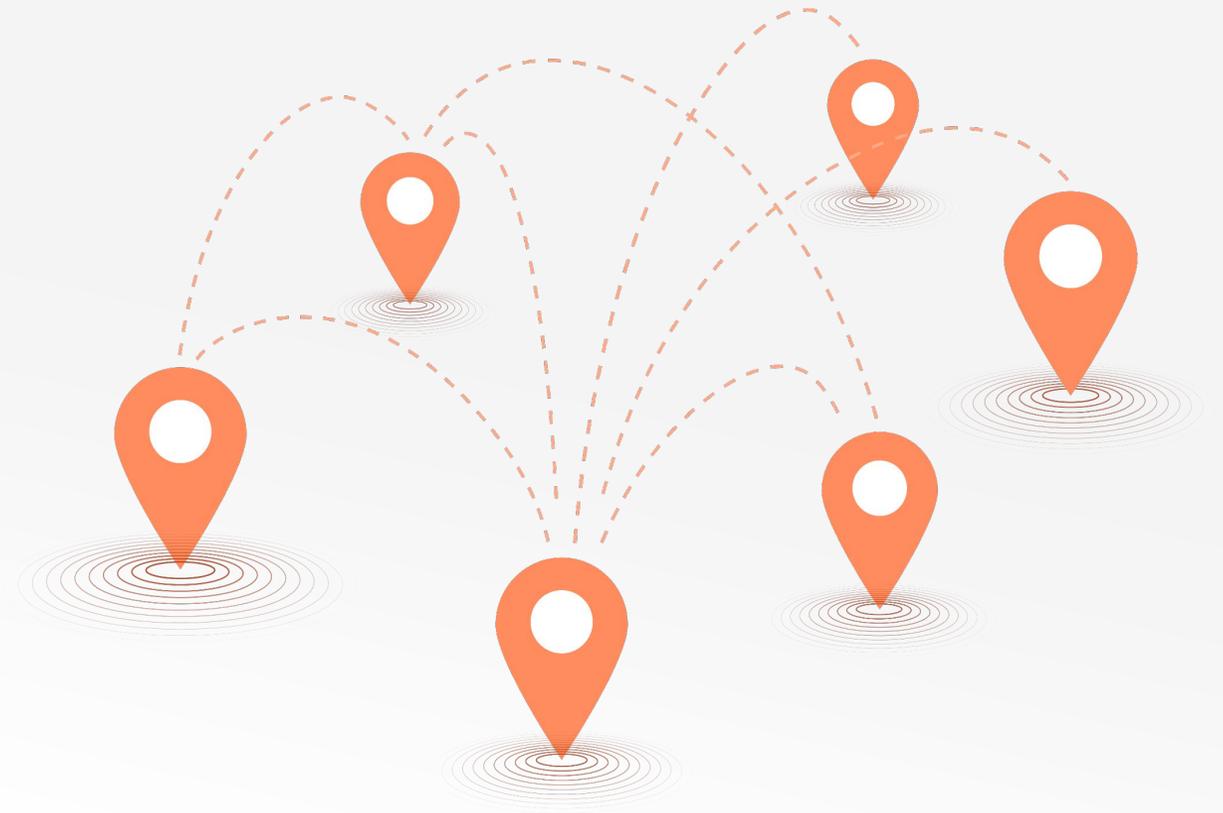
\*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

\*\*CA : Chiffre d'Affaires hors taxes

# 04

## CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Carte de France des prix de  
cession en % du CA HT



# CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSION EN % DU CA HT

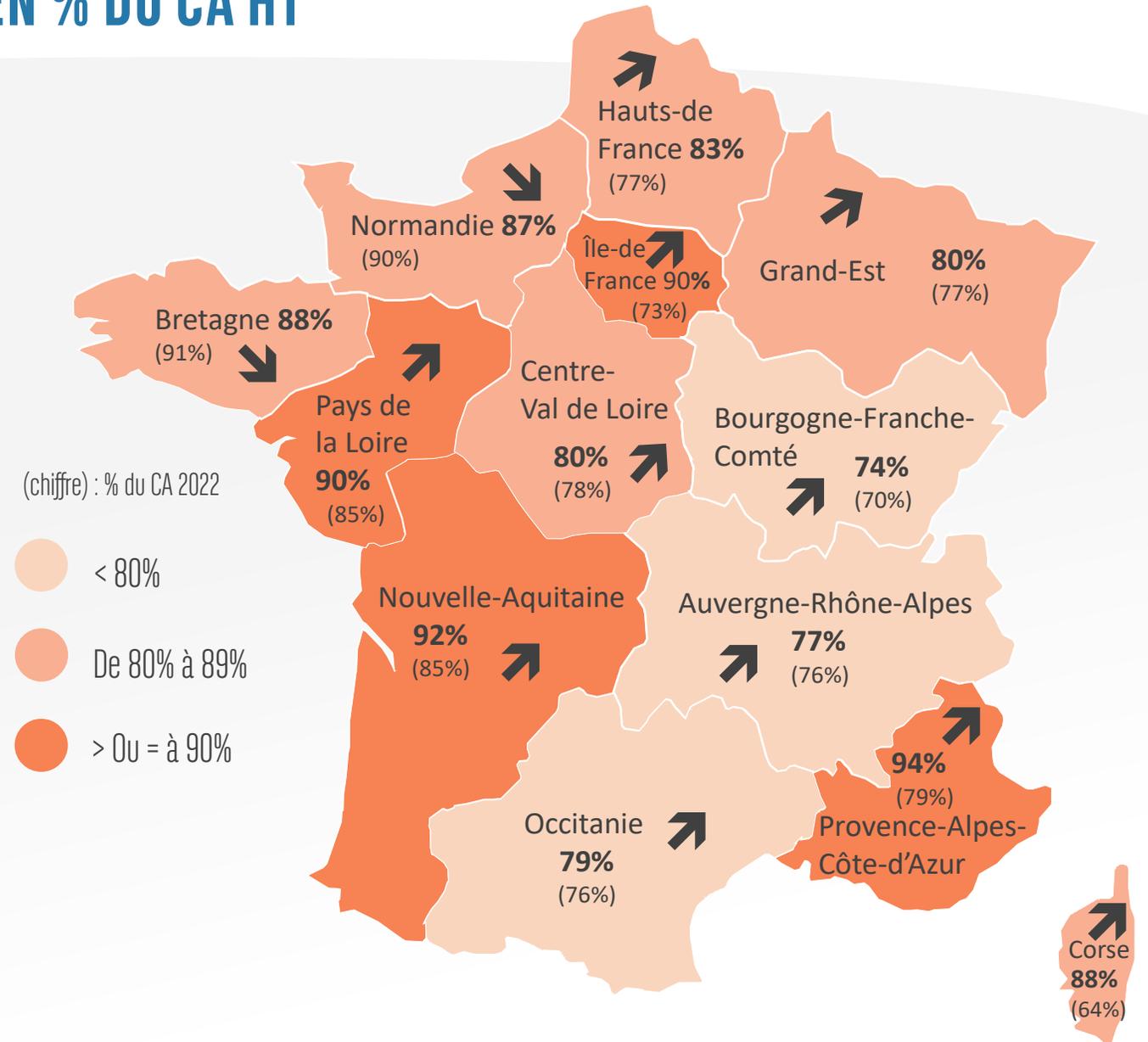
L'inflation des prix de cessions en pourcentage du CA\* se confirme sur l'ensemble du territoire.

La moyenne des prix de cession en pourcentage de CA passe de 79% à 85% en 2022, soit une hausse de 6 points en 1 an.

En 2022, les prix en fonction du CA HT en **Nouvelle-Aquitaine, PACA, Pays de la Loire** et nouveauté **IDF** sont beaucoup plus élevés que sur le reste du territoire. Du fait de la forte attractivité des côtes Ouest et Sud Est, 4 régions franchissent désormais la barre des 90% contre 2 l'année précédente.

Les Régions les moins chères restent : la Bourgogne Franche Comté (74%), L'Auvergne-Rhône-Alpes (77%) et l'Occitanie (79%) même si elles progressent également.

\*CA : Chiffre d'Affaires hors taxes



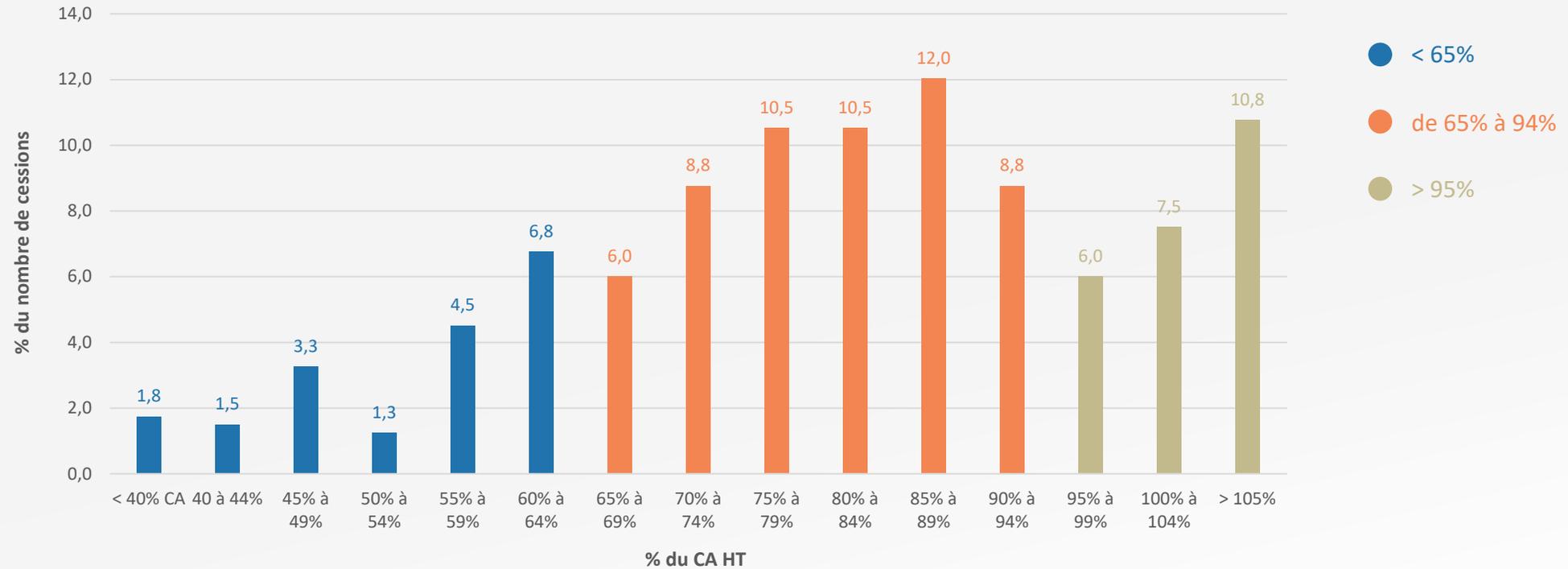
# 05

## CMV MEDIFORCE ET « SES » OFFICINES

Répartition des prix en %  
du CA HT



# RÉPARTITION DES PRIX EN % DU CA HT



En 2022, plus de 50% des officines sont valorisées au-delà de 80% du CA HT\* et une pharmacie sur quatre est désormais valorisée au-delà de 95% du CA HT.

Cette progression se constate notamment sur les 2 dernières tranches : 18% des officines sont valorisées à plus de 100% contre 12% en 2021.

En outre, le nombre de cessions de FDC valorisés à plus de 105% a triplé en 2 ans (3% en 2020 à 6% en 2021 et 10% en 2022).

\*CA : Chiffre d'Affaires hors taxes

# MÉTHODOLOGIE

## Échantillonnage



# MÉTHODOLOGIE : ÉCHANTILLONNAGE

En 2022, la majorité des cessions d'officines étudiées est située dans une « ville moyenne » et en proportion, la part de celles situées dans les Grandes Villes a progressé.

Les 32% de cessions étudiées dans les communes de moins de 5 000 habitants sont représentatifs de l'implantation sur le territoire des officines (cf. statistiques de l'Ordre des Pharmaciens).

## Répartition par taille de commune

Taille de commune	Volumétrie	Répartition
Grandes villes ( sup. à 50 000 habitants)	97	24 %
Villes moyennes (5 000 à 50 000 habitants)	171	43 %
Centres commerciaux	5	1 %
Villages / Bourg (inf. à 5 000 habitants)	126	32 %
<b>TOTAL</b>	<b>399</b>	<b>100 %</b>

# À PROPOS

## DE CMV MÉDIFORCE



# À PROPOS DE CMV MÉDIFORCE

CMV Médiforce, propose depuis plus de 45 ans des solutions de financement réservées aux Professionnels Libéraux de Santé pour les accompagner tout au long de leur parcours professionnel (installation, acquisition de matériel, développement d'activité).

CMV Médiforce est la marque dédiée au pôle médical de la société BNP Paribas Leasing Solutions, leader européen du financement d'équipements professionnels.

## A propos de l'Étude & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2022 :

Créée en 2020, l'étude des cessions de pharmacie est réalisée grâce à l'expertise des Ingénieurs financiers CMV Médiforce qui étudient chaque année plus d'un millier de dossiers de financement des Professionnels de Santé. Cette étude quantitative a été réalisée sur 399 cessions d'officines en 2022.

Pour toute reprise d'éléments de cette dernière, nous vous remercions de bien vouloir mentionner :

Source : Etudes & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2022

### CONTACTS EN REGION :

LEDOGARD Franck - Région Ile de France

Tél : 07.62.78.33.49 - email : [franck.ledogard@cmvmediforce.com](mailto:franck.ledogard@cmvmediforce.com)

DELBAST Christophe - Région Sud Ouest

Tél : 06.73.66.95.78 - email : [christophe.delbast@cmvmediforce.com](mailto:christophe.delbast@cmvmediforce.com)

COLSON Arnaud - Région Auvergne Rhône Alpes

Tél : 06.69.91.40.18 - email : [arnaud.colson@cmvmediforce.com](mailto:arnaud.colson@cmvmediforce.com)

BATTALIAN Frédéric - Région Sud Est

Tél : 06.73.66.99.25 - email : [frederic.battalian@cmvmediforce.com](mailto:frederic.battalian@cmvmediforce.com)

AZIDROU Christian - Région Ouest-Bretagne

Tél : 06.73.59.84.14 - email : [christian.azidrou@cmvmediforce.com](mailto:christian.azidrou@cmvmediforce.com)

BERNEZ Arnaud - Région Est

Tél : 06.47.61.81.79 - email : [arnaud.bernez@cmvmediforce.com](mailto:arnaud.bernez@cmvmediforce.com)

PEREZ Annelore - Région Nord

Tél : 06.05.25.70.63 - email : [annelore.perez@cmvmediforce.com](mailto:annelore.perez@cmvmediforce.com)