

ÉTUDE & STATISTIQUES CMV MÉDIFORCE PHARMACIES

PRIX ET VALEURS DES PHARMACIES EN 2023



QUATRIÈME ÉDITION

Février 2024

INTRODUCTION : PRIX MOYEN DE CESSION

	2020	2021	2022	2023	
Valeur FDC ⁽¹⁾	1667,8 K€	1636,8 K€	1771,4 K€	1816,7 K€	↗
Valeur FDC en % du CA HT	76%	79 %	82%	77 %	↘
Ratio E.B.E ⁽²⁾	6,76	6,52	6,18	5,9	↘

Pour la quatrième année consécutive, CMV Médiforce vous présente une analyse des cessions d'offices traitées par ses Ingénieurs Financiers. Nous avons étudié en 2023 un échantillon de **417 cessions d'offices** contre 399 en 2022.

⁽¹⁾ E.B.E : Excédent Brut d'Exploitation retraité déduction faite de la rémunération du titulaire

⁽²⁾ FDC : Fonds de commerce.



SOMMAIRE

- 01 Carte de France des prix de cession
- 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
- 06 Carte de France des marges brutes en % du CA HT



01

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

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



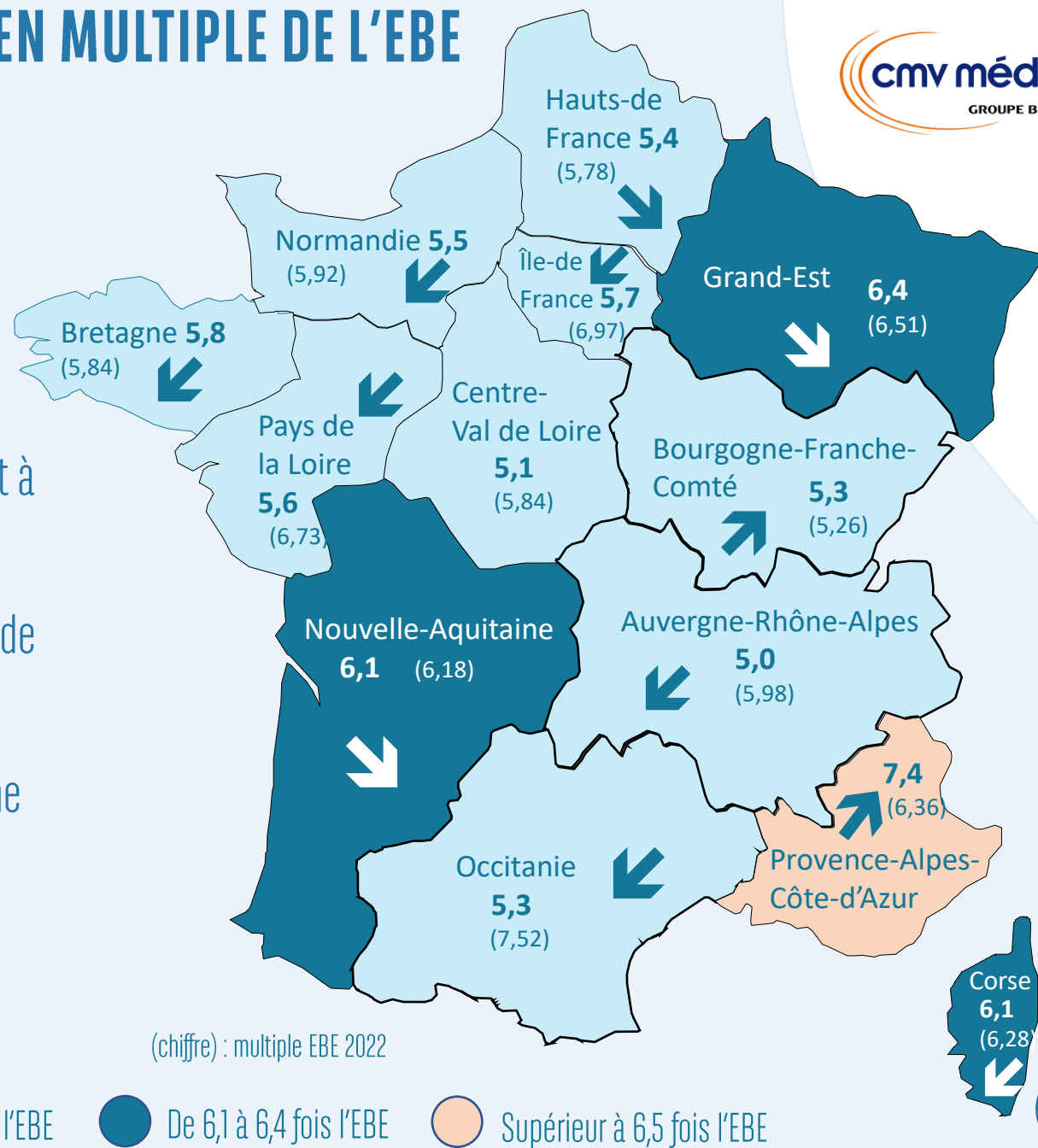
CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSION EN MULTIPLE DE L'EBE

Presque toutes les régions sont en baisse.
La plus forte diminution étant observée sur l'**Occitanie**.

La région **PACA** affiche la plus grande progression, avec un multiple de l'EBE à 7,4 (6,36 en 2022). L'Ile-de-France a, quant à elle, diminué (5,7) par rapport à 2022 (6,97).

La moyenne à 5,9 reflète donc la tendance baissière des prix de cession des officines sur la majorité des régions.

Concernant l'EBE, dans un contexte d'inflation, on constate une augmentation des charges de personnel et des charges externes.



(chiffre) : multiple EBE 2022

*EBE : Excédent Brut d'Exploitation



Moins de 6 fois l'EBE



De 6,1 à 6,4 fois l'EBE



Supérieur à 6,5 fois l'EBE

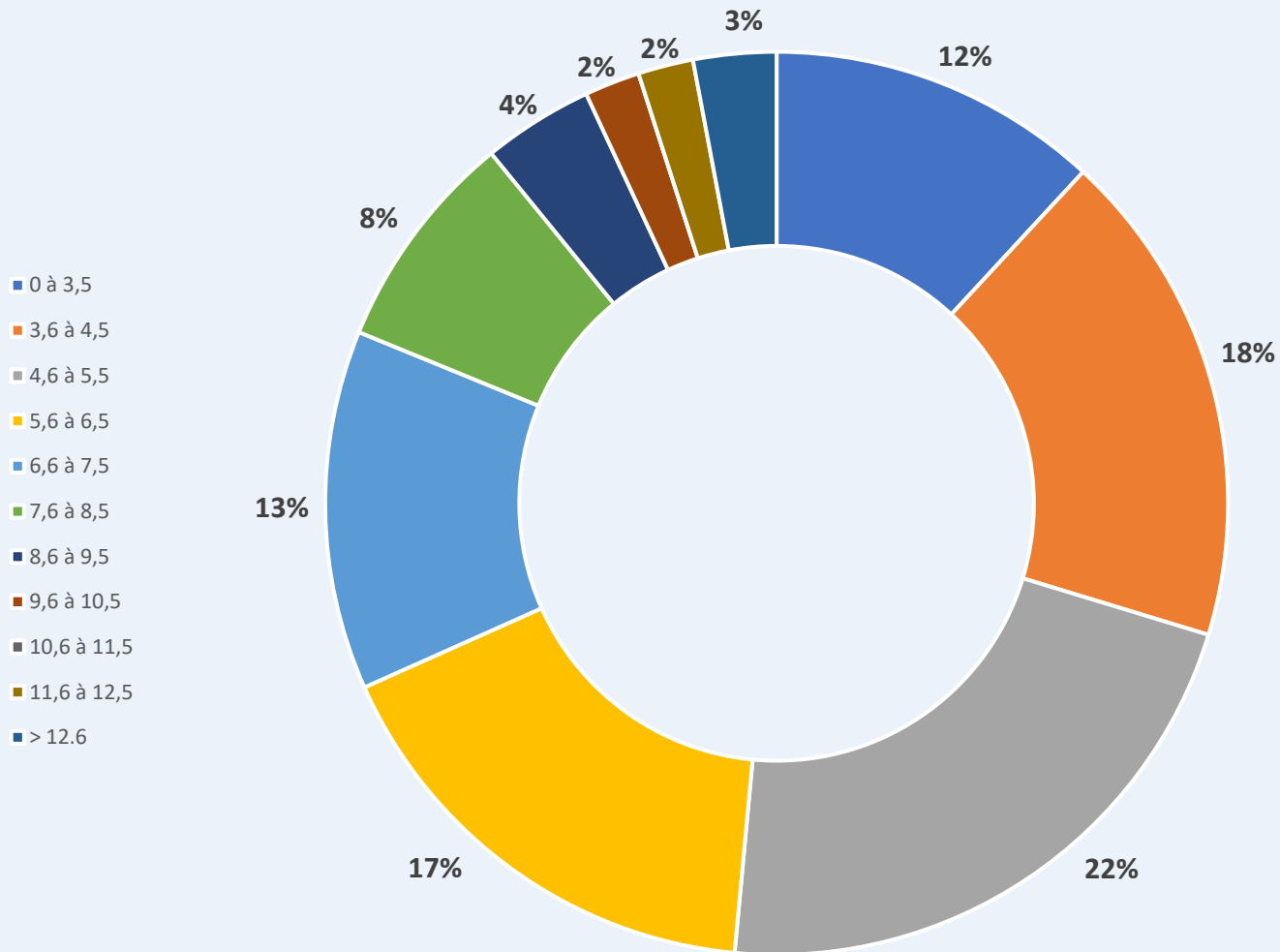
02

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

Répartition des Prix en Multiple de l'EBE



RÉPARTITION DES PRIX EN MULTIPLE DE L'EBE



22% des pharmacies sont valorisées entre 4,6 et 5,5 fois l'EBE*, en baisse par rapport à 2022

Plus de 50% des pharmacies se situent entre 4,6 et 7,5 fois l'EBE.

*EBE : Excédent Brut d'Exploitation



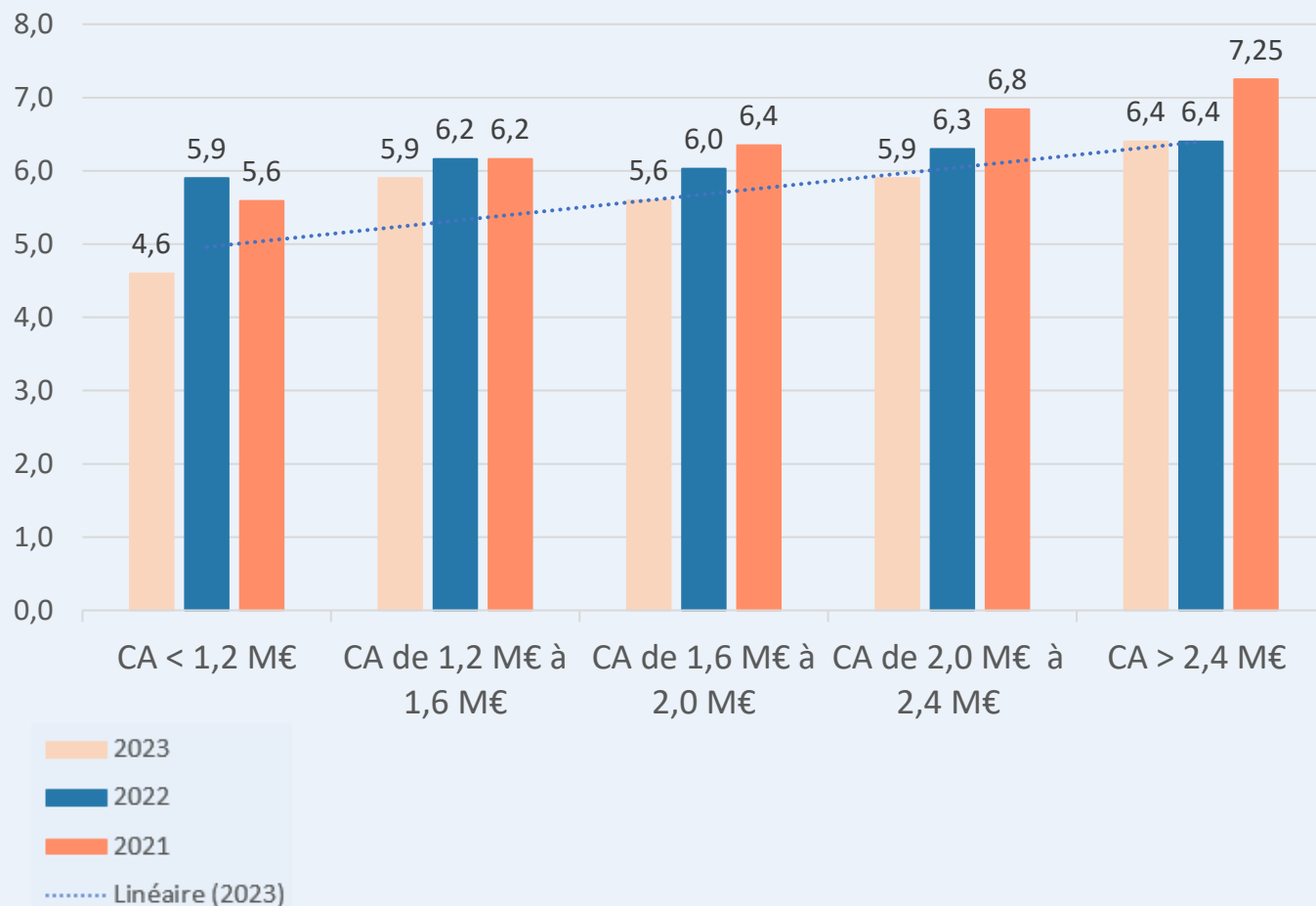
03

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

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



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



*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

**CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

La taille de l'officine reste un critère de valorisation.

La tranche de chiffres d'affaires supérieurs à 2,4 M€ enregistre un multiple de l'EBE bien supérieur aux autres tranches.

Le multiple de l'EBE* a tendance à baisser depuis 2021, seule la tranche de chiffres d'affaires supérieurs à 2,4 M€ stagne par rapport à 2022.

Résultat Moyenne CA HT** a peu varié = 2 291 k€ (+11%) vs 2 062 k€ (+ 4%) en 2022 vs 1 990 k€ en 2021



04

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

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



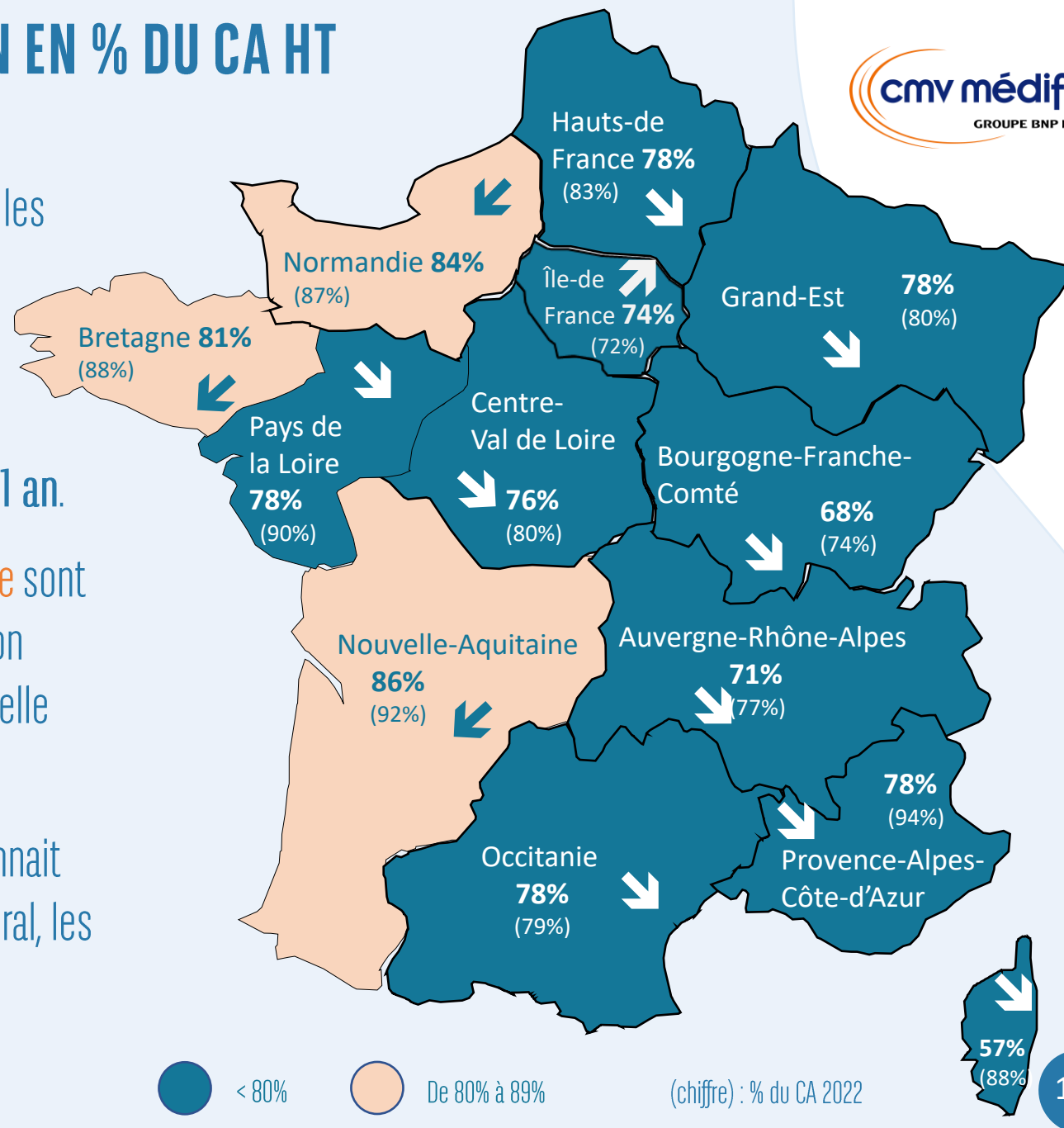
CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSIION EN % DU CA HT

Les chiffres d'affaires hors taxes (CA HT) exprimés dans les bilans comptables étudiés sur l'exercice 2023, extériorisent une baisse des prix en part relative.

La moyenne des prix de cession en pourcentage de CA passe de 85% à 77% en 2023, soit une baisse de -9% en 1 an.

En 2023, les prix en fonction du CA HT en **Nouvelle-Aquitaine** sont beaucoup plus élevés que sur le reste du territoire : la région avait franchie la barre des 90 % l'an dernier et cette année elle redescend à 86% !

La région la moins chère reste la Corse (57% du CA), qui connaît une forte diminution en 2023 (88% du CA en 2022). En général, les régions connaissent une diminution sur 2023.



< 80%



De 80% à 89%

(chiffre) : % du CA 2022

05

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

Répartition des prix en % du CA HT

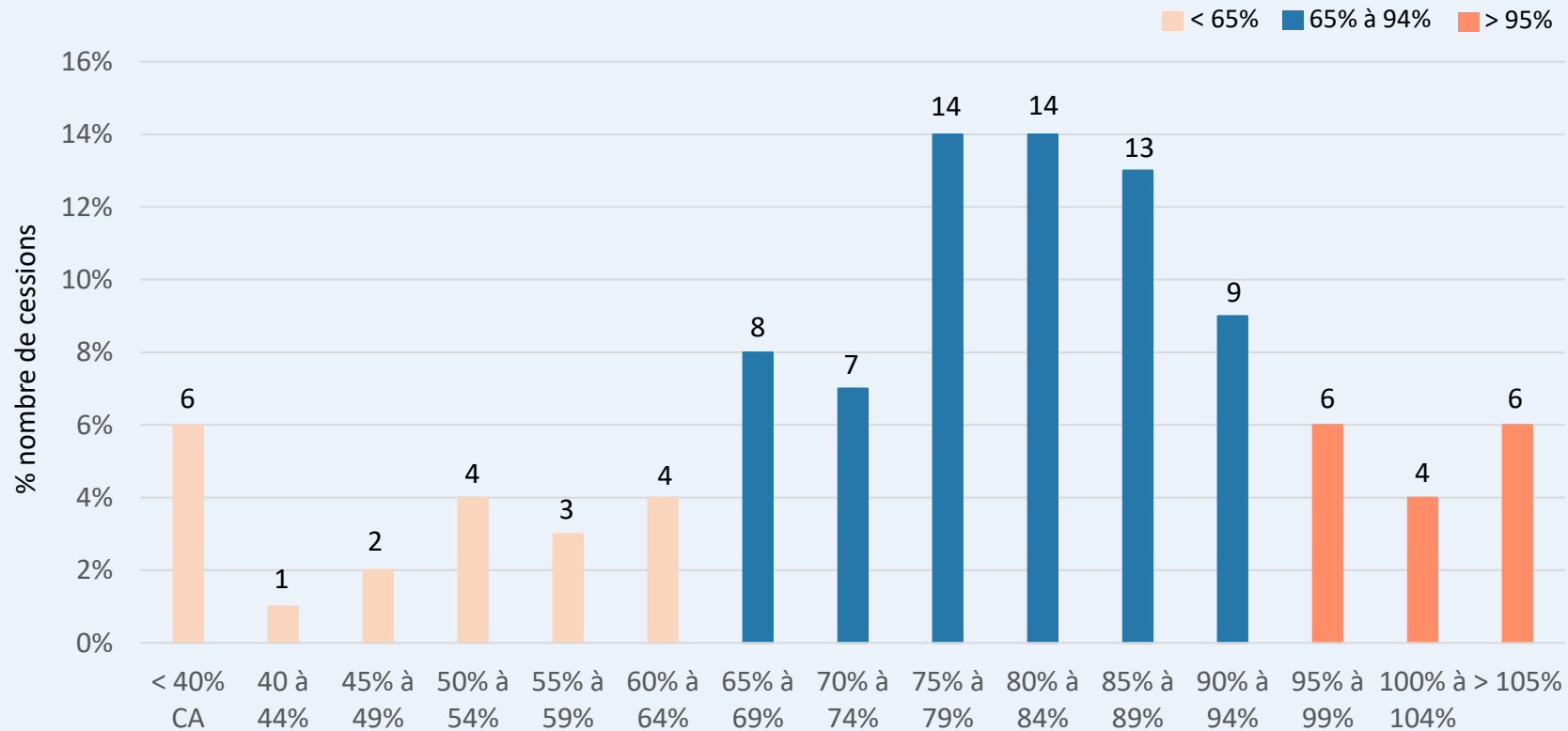


RÉPARTITION DES PRIX EN % DU CA HT

En 2023, encore plus de **50% des officines** sont valorisées au-delà de **80% du CA HT***.

Les prix ont tout de même tendance à baisser sur les tranches à plus de 100% du CA HT. En effet, sur les 2 dernières tranches : 10% des officines sont valorisées à plus de 100% contre 18% en 2022.

En outre, le nombre de cessions de FDC** valorisés à plus de 105% a diminué par rapport à l'an dernier (6% en 2021, 10% en 2022 et 6% en 2023).



*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

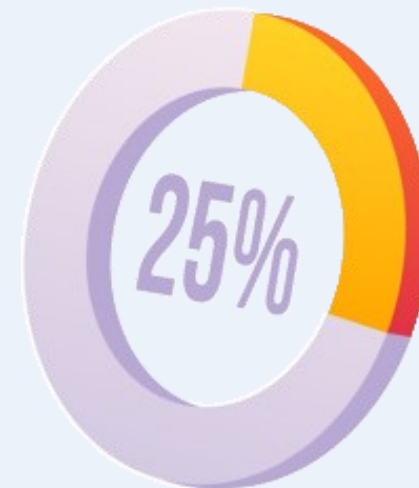
**FDC : Fonds De Commerce



06

CMV MÉDIFORCE ET SES OFFICINES

Carte de France des marges brutes en %
du CA HT



CARTE DE FRANCE DES MARGES BRUTE EN % DU CA HT

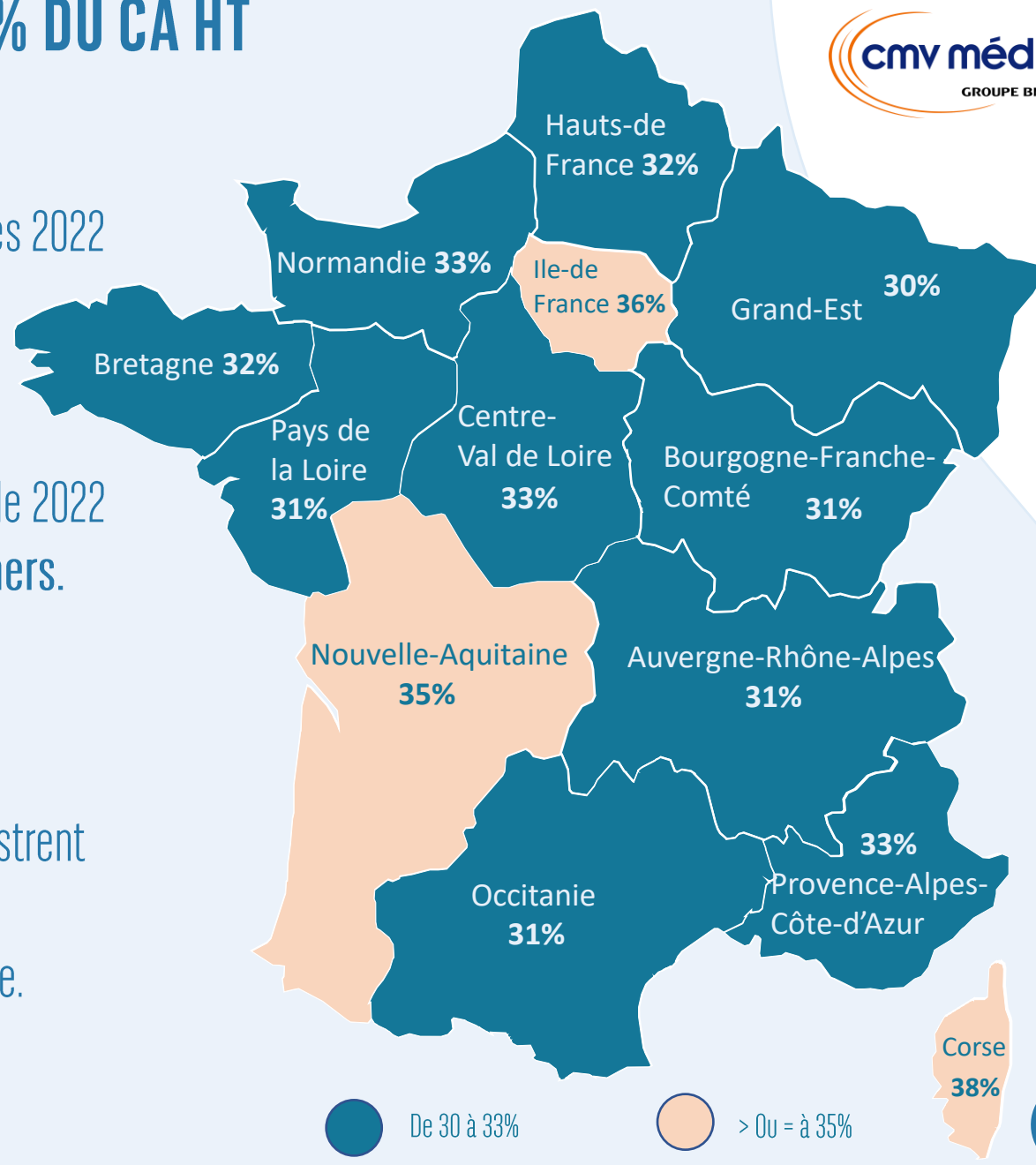
Cette étude des pharmacies tient compte des bilans comptables 2022 du panel; les bilans au 31/12/2023 n'étant pas encore publiés.

La **marge brute** exprimée ici par région tient compte de l'**activité COVID** encore présente dans les bilans comptables de 2022 ainsi que de l'**augmentation de la part des médicaments chers**.

La **moyenne nationale** ressort à **32%**.

En 2023, la **Nouvelle-Aquitaine**, la **Corse** et l'**Ile de France** enregistrent une marge brute supérieure ou égale à 35%.

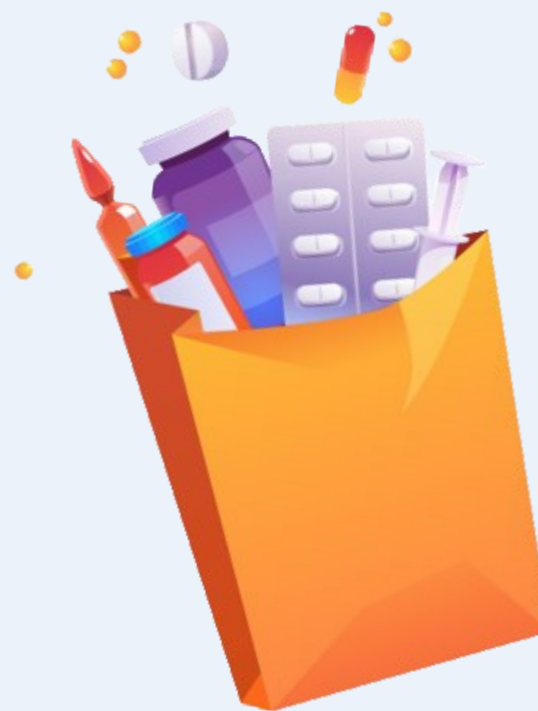
La région la plus faible est le Grand Est avec 30% de marge brute.



*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

MÉTHODOLOGIE

Echantillonnage



MÉTHODOLOGIE : ÉCHANTILLONNAGE

Étude réalisée sur 417 cessions d'officines en 2023



Répartition par taille de commune

	Volumétrie	Répartition
Grandes villes (sup. à 50 000 habitants)	116	28%
Villes moyennes (5 000 à 50 000 habitants)	172	41%
Centres commerciaux	6	1%
Villages / Bourg (inf. à 5 000 habitants)	123	29%
TOTAL	417	100 %

En 2023, la majorité des cessions d'officines étudiées est située dans une « ville moyenne ». En proportion, la part de celles situées dans les « grandes villes » augmente.

Les 29% de cessions étudiées dans les communes de moins de 5 000 habitants sont représentatifs de l'implantation des officines sur le territoire (cf. statistiques de l'Ordre des Pharmaciens).

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 Lease Group**, leader européen du financement d'équipements professionnels.

À propos de l'Étude & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2023 :

Créée en 2021, cette étude 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 417 cessions d'officines en 2023.

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

Source : Études & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2023

CONTACTS EN REGION :

LEDOGARD Franck - Région Ile de France

Tél : 07.62.78.33.49 email : franck.ledogard@cmvmediforce.com

DELBAST Christophe - Région Sud Ouest

Tél : 06.73.66.95.78 email : christophe.delbast@cmvmediforce.com

COLSON Arnaud - Région Rhône Alpes

Tél : 06.69.91.40.18 email : arnaud.colson@cmvmediforce.com

BATTALIAN Frédéric - Région Sud Est

Tél : 06.73.66.99.25 email : frederic.battalian@cmvmediforce.com

Aurélien DUBOIS- Région Ouest-Bretagne

Tél : 06.76.62.44.87 email : aurelie.dubois@cmvmediforce.com

BERNEZ Arnaud - Région Est

Tél : 06.47.61.81.79 email : arnaud.bernez@cmvmediforce.com

PEREZ Annelore - Région Nord

Tél : 06.05.25.70.63 email : annelore.perez@cmvmediforce.com

