



# ETUDE & STATISTIQUES CMV MEDIFORCE PHARMACIES

PRIX ET VALEURS DES PHARMACIES EN 2024

Cinquième Edition

25

FEVRIER 2025

# INTRODUCTION : PRIX MOYEN DE CESSION

Pour la cinquième année consécutive, CMV Médiforce vous présente une analyse des cessions d'officines traitées par ses Ingénieurs Financiers. Nous avons étudié en 2024 un **échantillon de 398 cessions d'officines** contre 417 en 2023.

	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur FDC <sup>(1)</sup>	1668 K€	1637 K€	1771 K€	1817 K€	2 510 K€
Valeur FDC en % du CA HT	76 %	79 %	82%	77%	74%
Ratio E.B.E <sup>(2)</sup>	6,76	6,52	6,18	5,9	6,5

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

<sup>(2)</sup> E.B.E : Excédent Brut d'Exploitation retraité déduction faite de la rémunération du titulaire

# SOMMAIRE

01

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

02

Carte de France des prix de cession en multiple de la marge brute

03

Carte de France des marges brutes en % du CA hors taxes

04

Répartition des prix en multiple de l'EBE

05

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

06

Carte de France des prix de cession en pourcentage du CA hors taxes

07

Répartition des prix en pourcentage du CA hors taxes



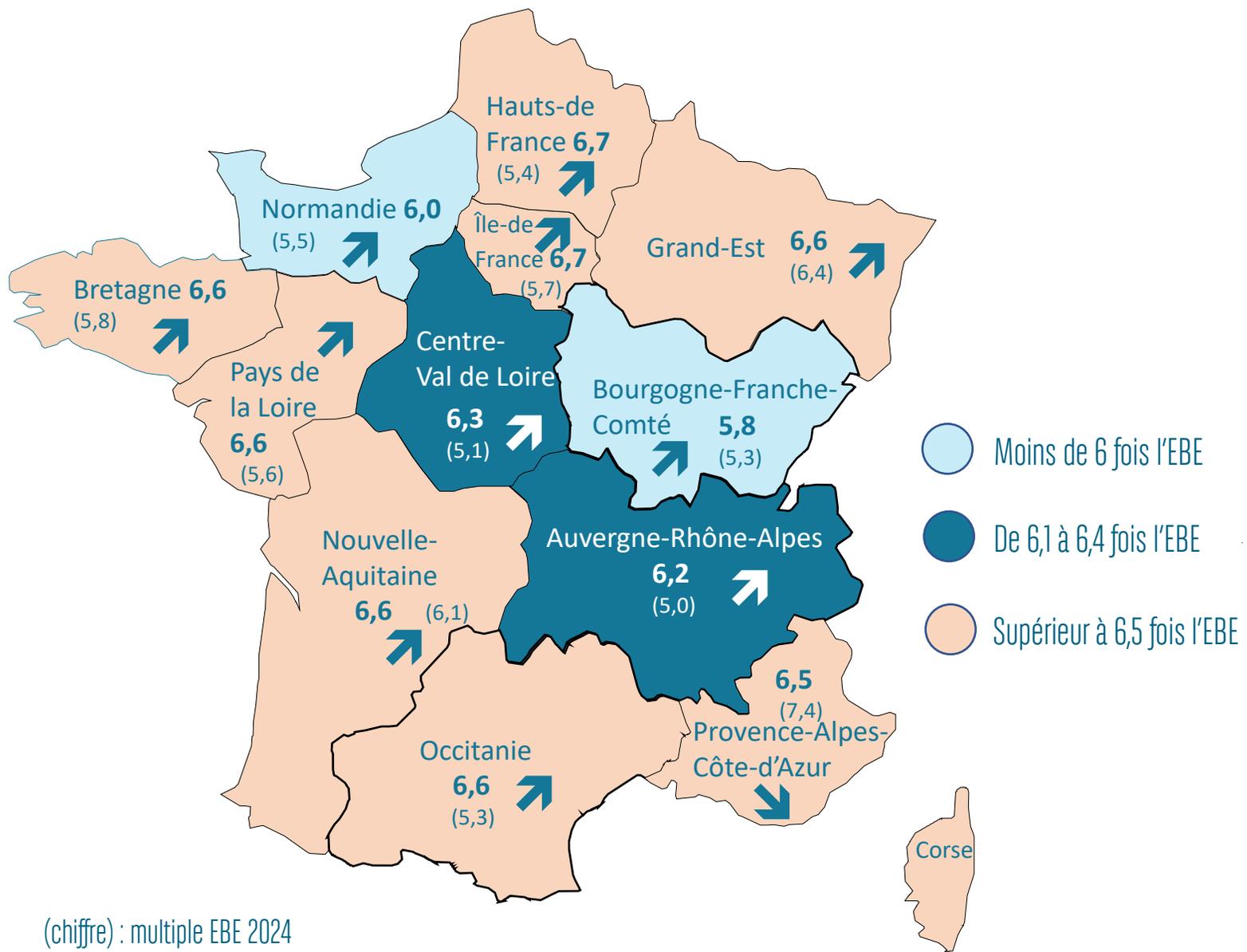
# 01



**CMV MEDIFORCE ET SES OFFICINES**

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

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



(chiffre) : multiple EBE 2024

Toutes les régions sont en hausse, sauf Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

La région Hauts de France affiche la plus grande progression, avec un multiple de l'EBE à 6,7 (contre 5,4 en 2023). La région PACA a, quant à elle, diminué (6,5) par rapport à 2023 (7,4).

- Moins de 6 fois l'EBE
- De 6,1 à 6,4 fois l'EBE
- Supérieur à 6,5 fois l'EBE

La moyenne de 6,4 reflète la tendance baissière des EBE des officines sur la majorité des régions, dans un contexte post-Covid.

Etant donné la hausse de CA et la baisse de l'EBE, le multiple de la marge brute devient un indicateur plus appréciable sur la valorisation de l'officine.

\*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

# 02

## CMV MEDIFORCE ET SES OFFICINES

### Carte de France des prix de cession en multiple de marge

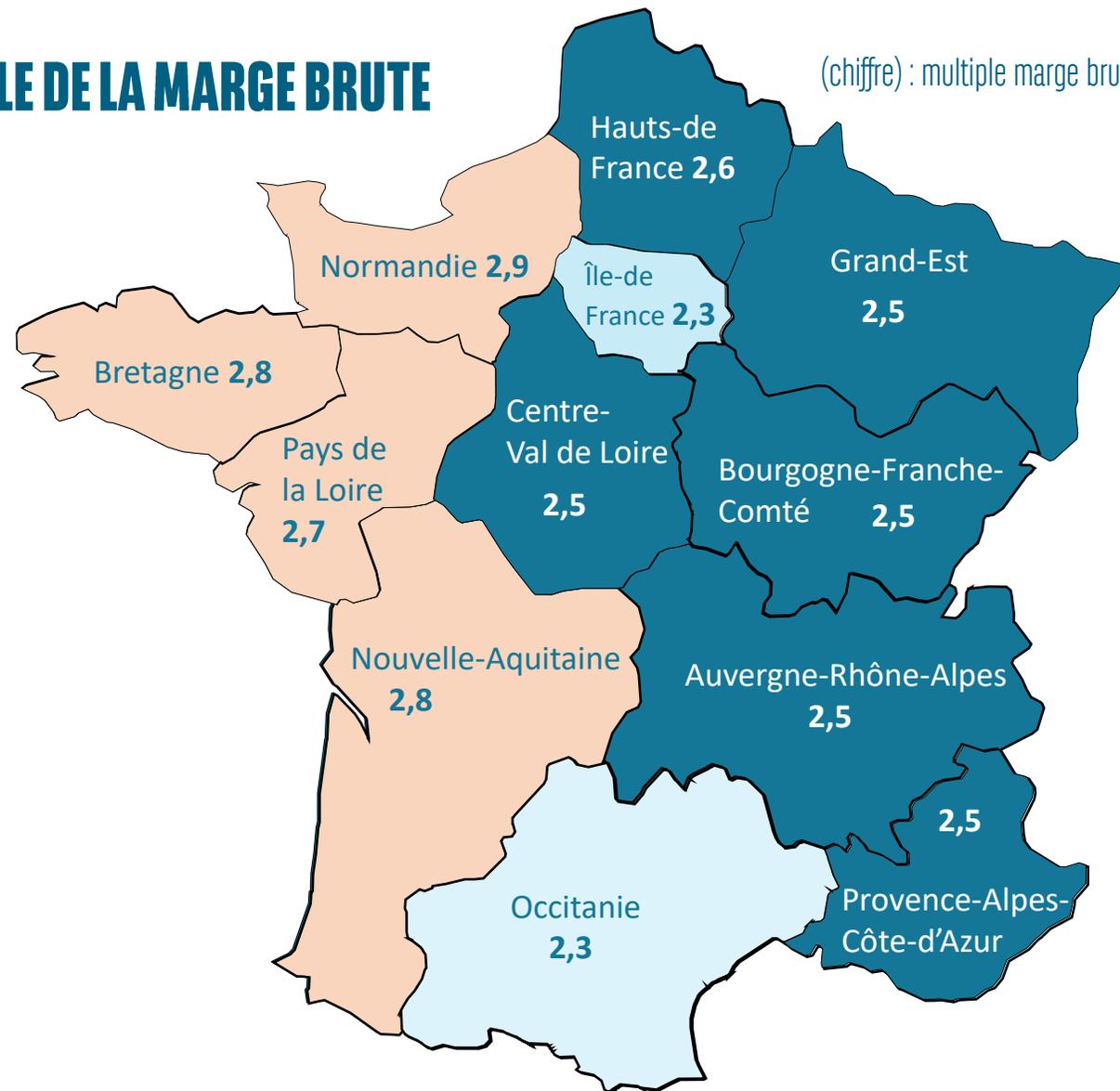
# CARTE DE FRANCE DES PRIX DE CESSION EN MULTIPLE DE LA MARGE BRUTE

Les régions du littoral atlantique affichent les meilleures valorisations en multiple de marge, avec un multiple supérieur à 2,7 fois la marge brute.

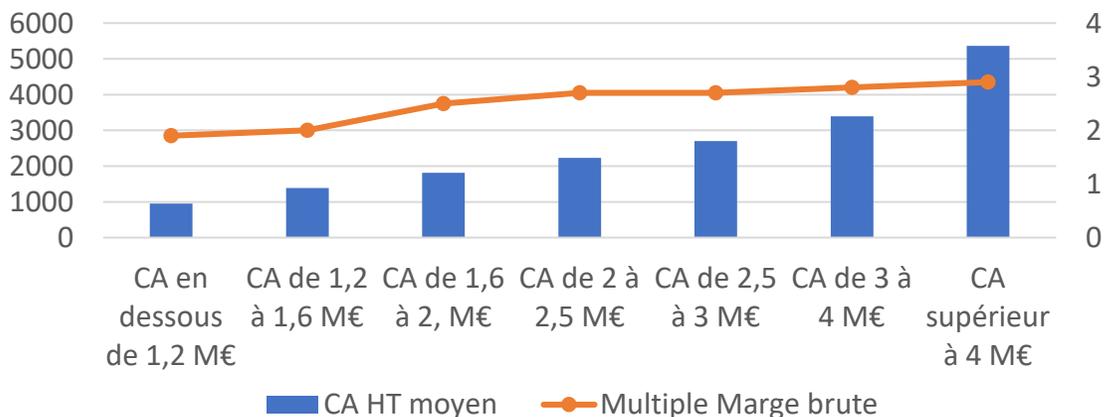
La moyenne nationale ressort à 2,5.

Le multiple de la marge augmente en fonction de la taille de l'officine.

(chiffre) : multiple marge brute 2024



## Multiple de marge en fonction de la taille de l'officine



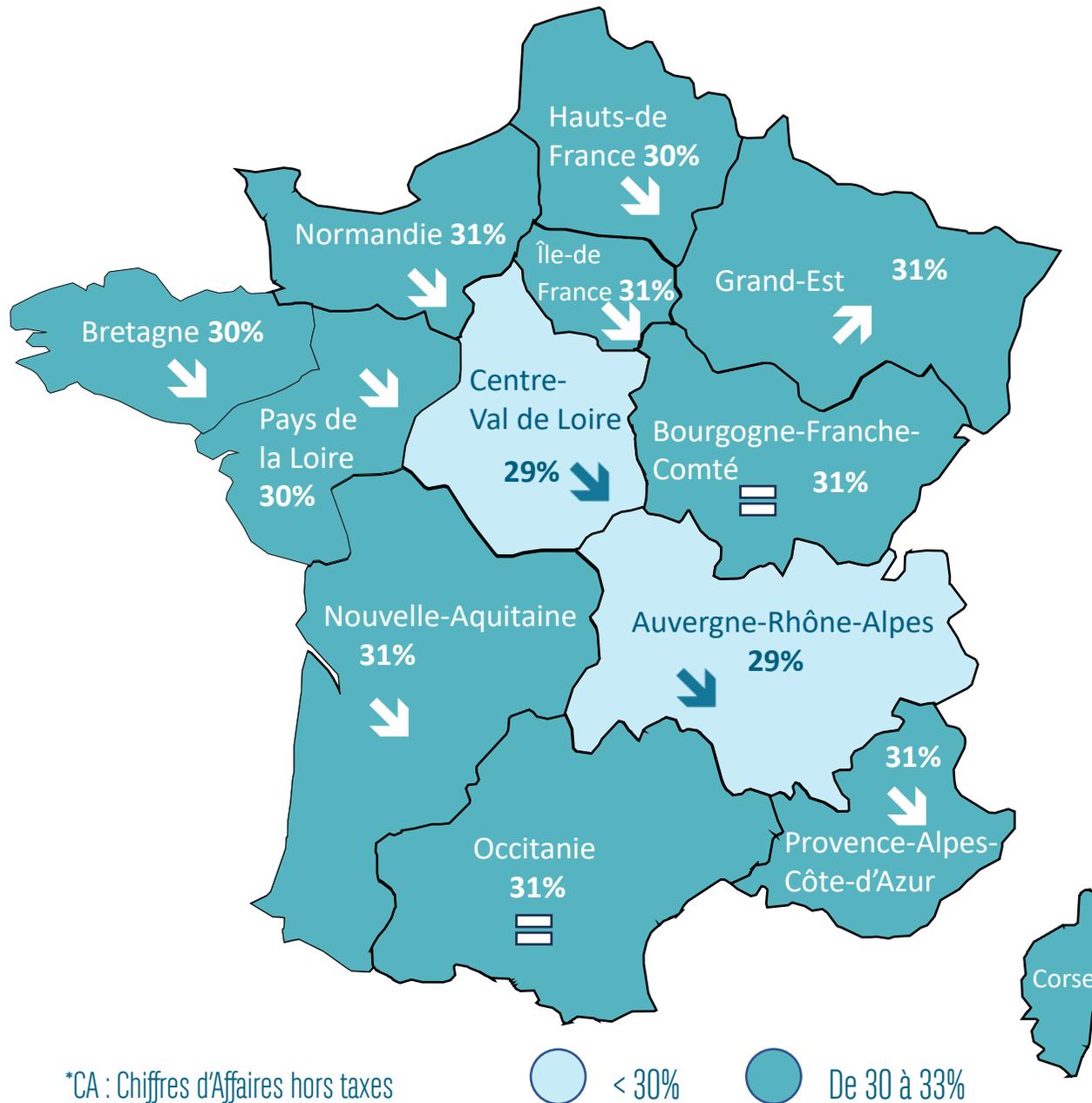
- Moins de 2,4 fois la marge brute
- De 2,5 à 2,7 fois la marge brute
- Supérieur à 2,7 fois la marge brute

# 03

**CMV MEDIFORCE ET SES OFFICINES**

Carte de France des marges  
brutes en % du CA hors taxes

# Carte de France des marges brutes en % du CA HT



Cette étude des cessions de pharmacies tient compte des bilans comptables 2023 du panel, les bilans 2024 n'étant pas encore publiés.

La moyenne nationale ressort à 30%, en baisse par rapport à 2023 (-2%).

En 2024, on constate une baisse des marges sur la quasi-totalité du territoire (sauf Grand-Est qui augmente d'un point).

**Centre-Val de Loire** et **Auvergne-Rhône-Alpes** enregistrent une marge brute inférieure à 30%, tandis que toutes les autres régions se situent au-dessus.

# 04

## CMV MEDIFORCE ET SES OFFICINES Répartition des prix en multiple de l'EBE

# REPARTITION DES PRIX EN MULTIPLE DE L'EBE 2024

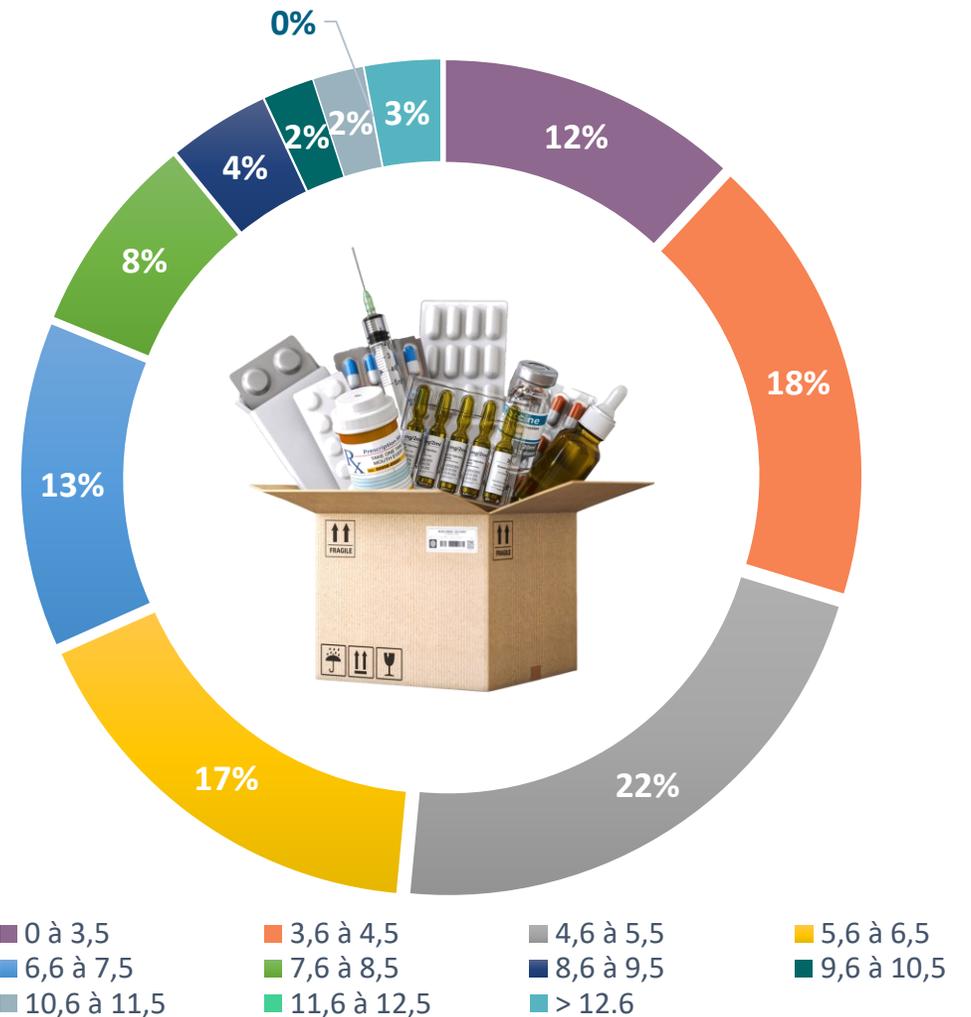
22% des pharmacies sont valorisées entre 4,6 et 5,5 fois l'EBE\*, en baisse par rapport à 2023.

16% des pharmacies sont situées au-dessus de 7,5 fois l'EBE



\*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

## Multiple EBE



# 05



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

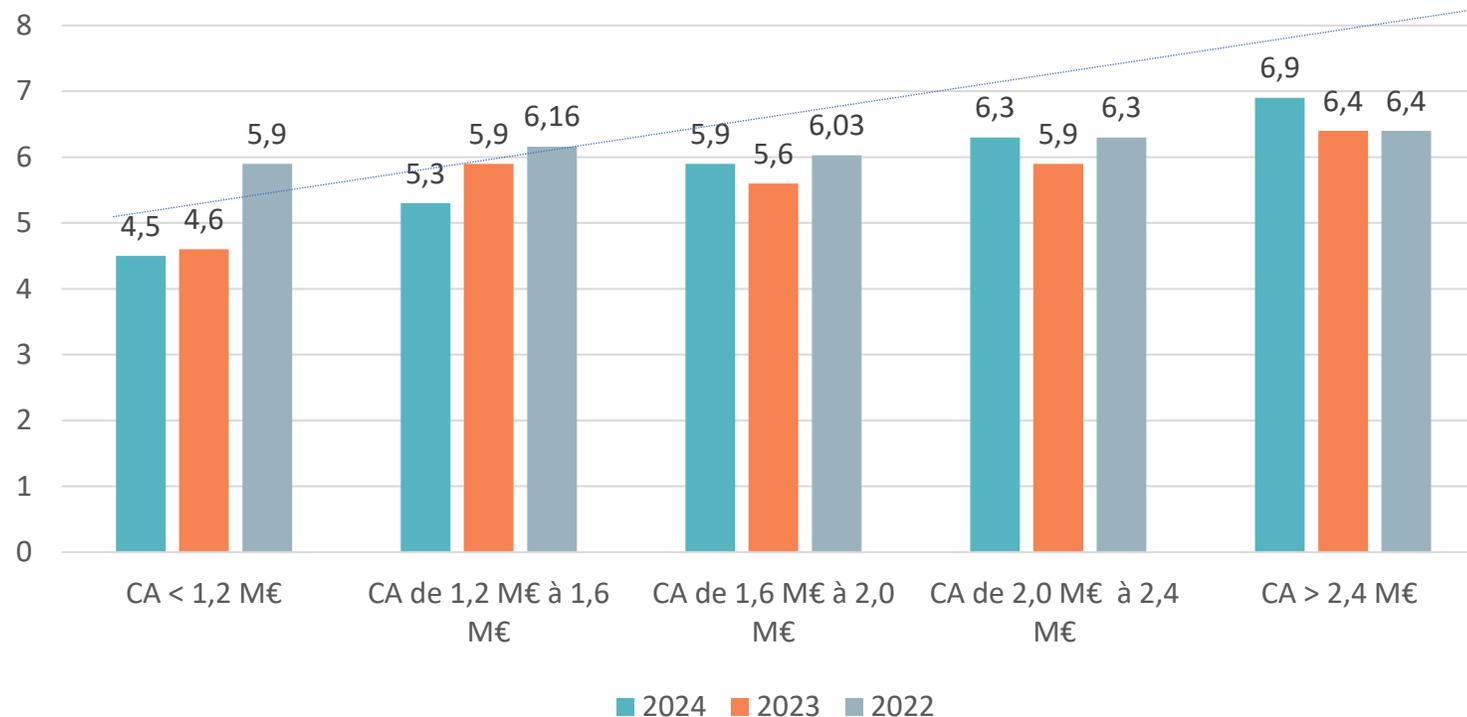
La taille de l'officine reste un critère de valorisation : la tranche de CA\* supérieure à 2,4 M€ enregistre un multiple de l'EBE bien supérieur aux autres tranches.

Le multiple de l'EBE\*\* tend à baisser depuis 2022 pour les pharmacies dont le CA\* est inférieur à 1,6 M€. Seule la tranche de CA\* supérieure à 2,4 M€ augmente par rapport à 2023.

La moyenne des CA HT\* a varié légèrement : 2 004 K€ vs 2 291 K€ (-12%) en 2023.

\*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

\*\*EBE : Excédent Brut d'Exploitation

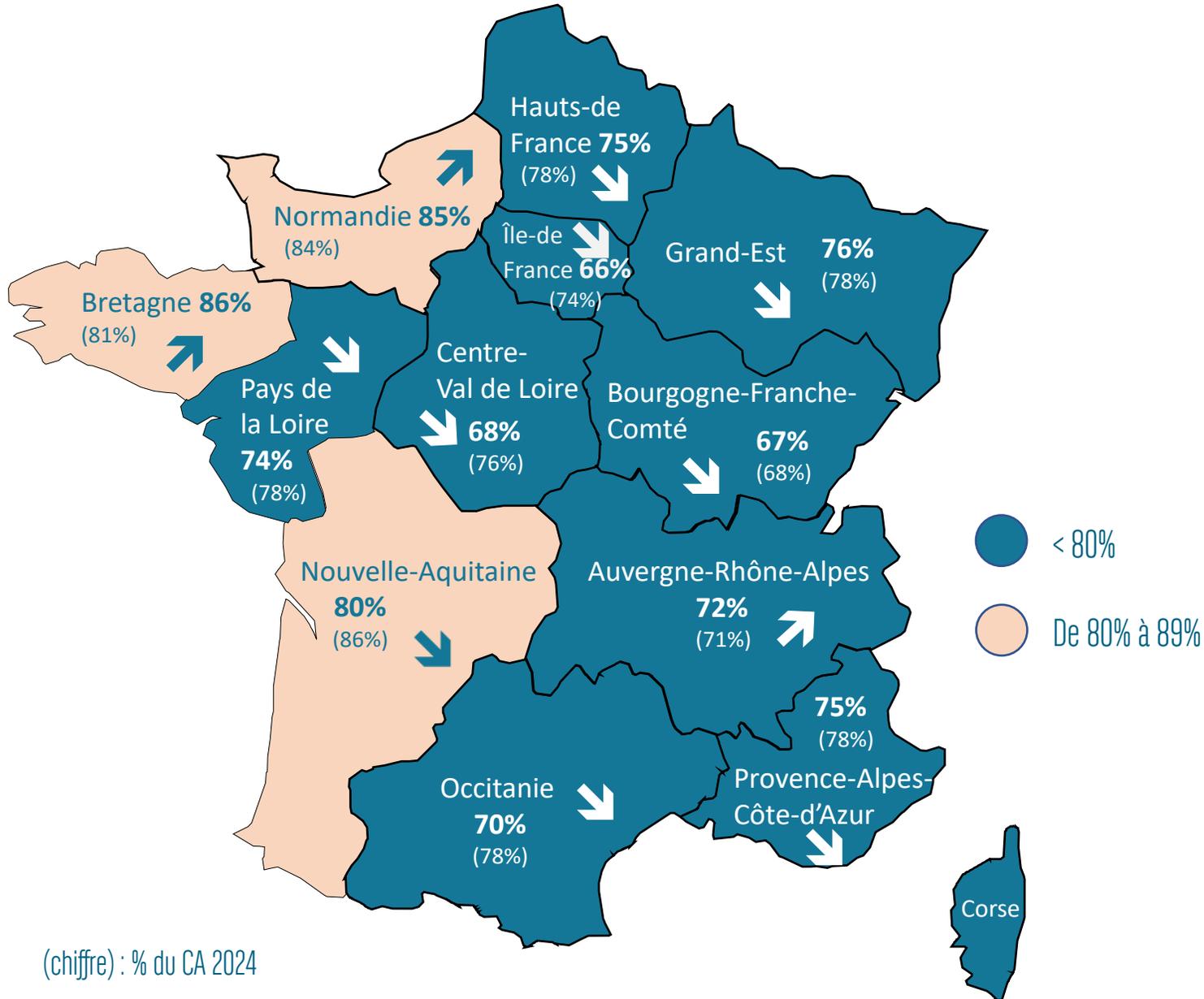


# 06

**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



(chiffre) : % du CA 2024

La baisse des prix de cession en pourcentage est constatée sur la majorité des territoires.

La moyenne des prix de cession en pourcentage de CA\* passe de 77% à 74% en 2024, soit une baisse de 3 points en 1 an.

En 2024, les prix en fonction du CA\* HT en Bretagne sont beaucoup plus élevés que sur le reste du territoire : la région, qui avait franchi la barre des 90 % en 2022, était à 81% en 2023 et remonte à 86% en 2024.

La région la moins chère, l'Île-de-France (66% du CA\*), connaît une forte diminution en 2024 (-8 points par rapport à 2023).

Les régions connaissent en général une diminution sur 2024.

\*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

# 07

## CMV MEDIFORCE ET SES OFFICINES Répartition des prix en % du CA HT

# Répartition des prix en % du CA HT

En 2024, plus de 40% des officines sont valorisées au-delà de 80% du CA HT\*.

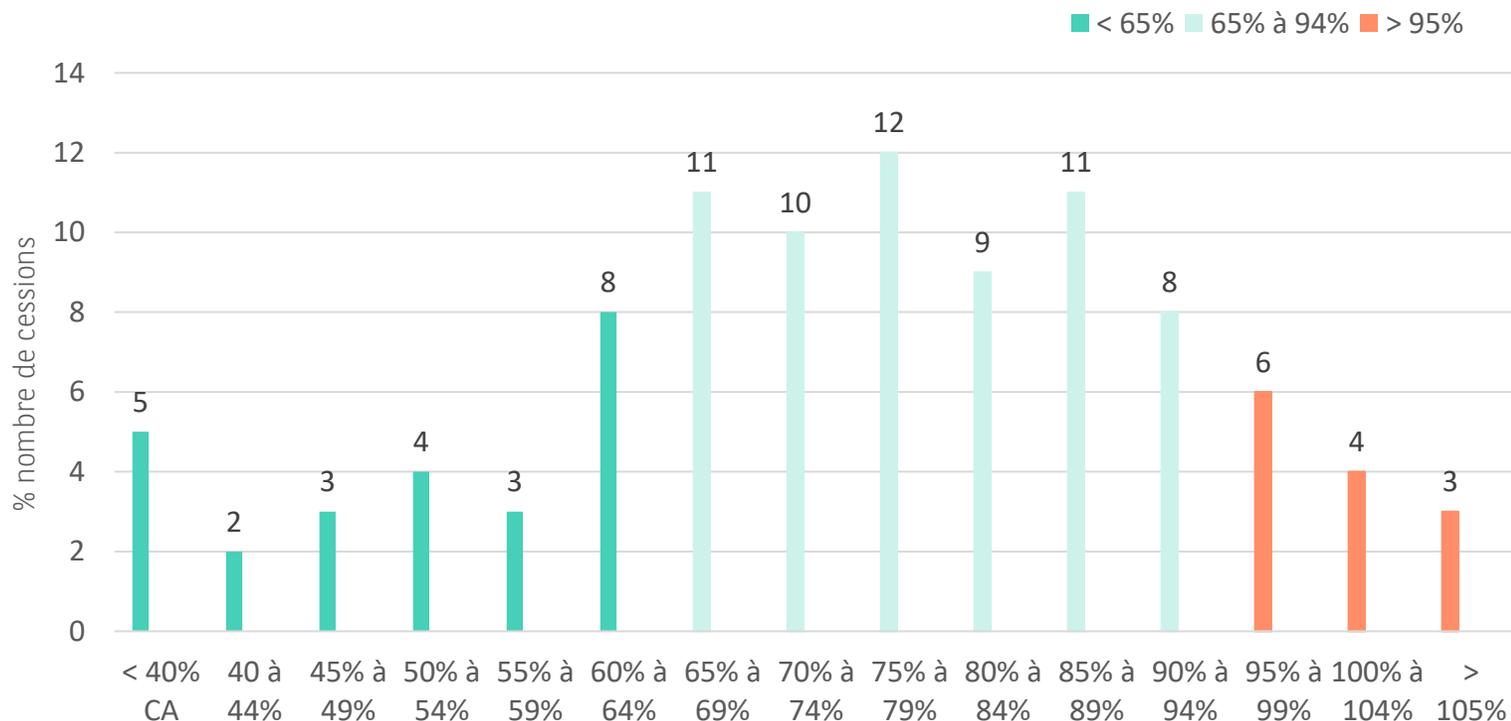
Les prix ont tendance à augmenter sur les tranches à plus de 100% du CA HT. En effet, sur les 2 dernières tranches, 7% des officines sont valorisées à plus de 100% contre 10% en 2023.

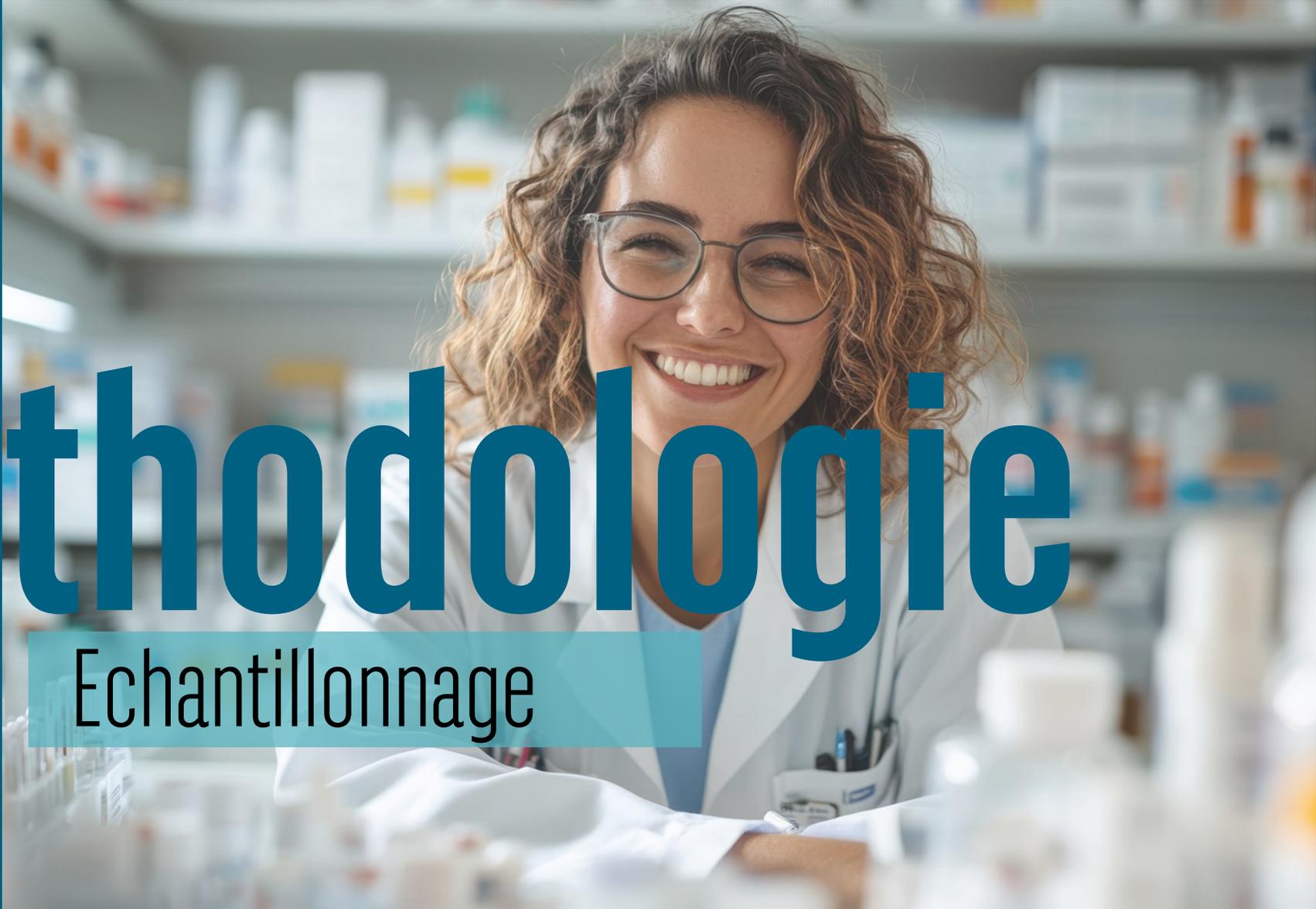
En outre, le nombre de cessions de FDC\*\* valorisées à plus de 105% a fortement baissé par rapport à l'an dernier (10% en 2022, 9,7% en 2023 et 3% en 2024).



\*CA : Chiffres d'Affaires hors taxes

\*\*FDC : Fond De Commerce





# Méthodologie

Echantillonnage

# Étude réalisée sur 398 cessions d'officines en 2024

Répartition par taille de commune

	Volumétrie	Répartition
Grandes villes <small>(sup. à 50 000 habitants)</small>	96	24%
Villes moyennes <small>(5 000 à 50 000 habitants)</small>	174	44%
Centres commerciaux	0	0
Villages / Bourgs <small>(inf. à 5 000 habitants)</small>	128	32%
<b>TOTAL</b>	<b>398</b>	<b>100 %</b>

En 2024, la majorité des cessions d'officines étudiées est située dans une « ville moyenne » (+3 points). En proportion, la part de celles situées dans les villages augmente (+3 points).

On enregistre une diminution des cessions d'officines étudiées, situées dans les grandes villes. Elles représentent seulement 24% en 2024 (en baisse de 4 points).

# A propos de



## A 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'Etude & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2024 :

Créée en 2021, l'Etude des cessions de pharmacies est réalisée grâce à l'expertise des Ingénieurs Financiers CMV Médiforce qui étudient chaque année plus d'un millier de dossiers de financement.

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

Source : Etudes & Statistiques CMV Médiforce Pharmacies 2024

### CONTACTS EN REGION :

Ile-de-France : Franck LEDOGARD

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

Sud-Ouest : Christophe DELBAST

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

Auvergne-Rhône-Alpes : Arnaud COLSON

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

Sud-Est : Frédéric BATTALIAN

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

Ouest-Bretagne : Aurélie DUBOIS

Tél : 06.76.62.44.87 - email : [aurelie.dubois@cmvmediforce.com](mailto:aurelie.dubois@cmvmediforce.com)

Est : Arnaud BERNEZ

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

Nord : Annelore PEREZ

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