

Comment faire pour...

Evaluer mon niveau d'endettement

1 Mesurer la rentabilité future

C'est au moment de l'acquisition d'une officine que le niveau maximal d'endettement doit se calculer. « Ce n'est pas la rentabilité dégagée par le vendeur qui importe, mais bien la rentabilité future projetée par le candidat acquéreur », signale Olivier Desplats, expert-comptable du cabinet Flandre Comptabilité Conseil. Cette rentabilité se mesure par rapport à l'excédent brut d'exploitation (EBE). Cette donnée est fournie par les analyses financières sollicitées par l'acquéreur. En pratique, il suffit de prendre le montant d'EBE en valeur figurant dans le compte de résultat prévisionnel, puis de le comparer aux moyennes professionnelles pour en mesurer la cohérence.

2 Déterminer la valeur de l'officine

De cet EBE qui représente la rentabilité future de l'officine, il convient de déduire la rémunération du futur pharmacien titulaire et ses charges sociales :

► **EBE = EBE prévisionnel - rémunération et charges sociales du repreneur**

« Une attention particulière doit être portée sur le rapport entre le prix et la rentabilité, souligne Olivier Desplats. En cas d'écart important, la déconvenue de l'acquéreur sera importante sur sa capacité à rémunérer son travail. »

Depuis la mise en place de la nouvelle rémunération du pharmacien, un fonds de

pharmacie se valorise en multiple de l'EBE. Il faut donc calculer le rapport entre le prix de cession et l'EBE, puis vérifier que :

- le prix de vente établi en année d'EBE représente, sauf cas exceptionnel, la valeur économique d'une officine qui se situe entre 5 et 6 fois l'EBE ;
- l'EBE est suffisant pour faire face à la fiscalité de l'activité et aux remboursements d'emprunt.

3 Evaluer la capacité de remboursement

La capacité de remboursement sera d'autant plus élevée que les taux d'intérêts sont bas. Par exemple, un emprunt de 1 M€ sur 12 ans générera des échéances annuelles de 93 804 € au taux de 2 %, mais de 99 336 € si le taux est de 3 %. En pratique, il faut calculer le résultat net (RN) à partir des éléments du compte de résultat prévisionnel :

► **RN = EBE - amortissements - frais financiers - impôts liés à l'activité**

Veillez ensuite à ce que la capacité d'autofinancement dégagée par l'officine permette le remboursement de la dette en capital :

► **Capacité d'autofinancement = RN + amortissements**

« Les amortissements doivent être réintégrés dans la capacité d'autofinancement car ce sont des charges qui ne sont pas décaissées », explique Olivier Desplats.

Si la capacité d'autofinancement dégagée est insuffisante, il faut faire baisser le prix d'achat du fonds ou augmenter l'apport afin de minimiser l'emprunt. Reste ensuite à calculer la capacité d'endettement maximale selon les données de prêt actuelles en ramenant la capacité d'autofinancement annuelle sur 1 mois en la divisant par 12, puis diviser la capacité d'autofinancement mensuelle par le montant des mensualités. ☉

FRANÇOIS POUZAUD

CAS PRATIQUE

CA moyen HT	1 780 000 €	
EBE après rémunération du pharmacien	209 328 €	(11,76%)
Amortissements	20 700 €	1
Frais financiers	18 100 €	
Fiscalité de l'activité	49 900 €	
Résultat net	120 628 €	2
Capacité d'autofinancement	141 328 €	1+2
Capacité d'endettement maximale	1 530 000 €	

Cas d'une officine au CA de 1,7 M€ dont les conditions de prêt sont de 10 000 € empruntés sur 12 ans au taux de 1,75 %, avec une mensualité de remboursement de 77,04 €. Pour calculer la capacité maximale de remboursement, diviser 141 328 € par 12 = 11 777 €. Ce montant devra être divisé par la mensualité de remboursement (soit 77,04 €), soit 153, qui est le nombre de fois où l'on peut emprunter 10 000 euros. La capacité d'endettement va donc être égale à 153 x 10 000 € = 1 530 000 €.