

Les fonds de commerce de magasins d'optique

Antoine VASSELIN
Expert près la cour
d'appel de Paris

Donnons quelques chiffres en matière d'effectif, de chiffre d'affaires et de surface :

- 11 000 magasins en France métropolitaine ;
- 46 % environ d'opticiens indépendants (30 % du CA seulement), 16 % environ de franchisés et de succursales

(26 % du CA), 30 % environ de groupements coopératifs (35 % du CA) et 6 % de mutualistes (9 % du CA).

- Coûts d'installation pour un magasin de 120 m² :
 - Aménagements : 100 000 €
 - Matériel : 50 000 €
 - Stock : 50 000 €

	Nombre de magasins	CA moyen par magasin	Surface moyenne
Franchises			
Afflelou	609	803 000 €	120 m ²
Lynx Optique	136	640 000 €	120 m ²
Optical Center	108	935 000 €	150 m ²
Grand Optical	106	1 387 000 €	200 m ²
Groupements coopératifs			
Optic 2000	1 155	701 000 €	100 m ²
Krys	844	749 000 €	120 m ²
Atol	706	433 000 €	80 m ²
Vision Plus	318	308 000 €	100 m ²
Mutualistes	607	817 000 €	
Indépendants	4 893	336 000 €	

- Marge brute moyenne : 63 % du CA.
- Excédent brut d'exploitation (EBE) moyen : 20 à 27 % du CA.

Masse salariale : 7 à 20 % ; les salaires « élevés » des opticiens diplômés présents dans les magasins importants grevent la rentabilité, de sorte que les petites boutiques sont parfois plus rentables.

- Centres commerciaux : un magasin pour 20 000 m² ; territoire fermé justifiant une plus-value sur les fonds.

- Taux d'effort :
 - 6 à 7 % pour une enseigne en raison de la redevance versée ;
 - 7 à 9 % pour un indépendant.

Évaluation :

- par le chiffre d'affaires : 80 à 90 % du CA HT en centre-ville, 100 à 130 % dans les centres commerciaux ;
- par l'EBE : 5 à 6 fois le résultat ;
- la somme loyer, amortissements et frais de personnel ne doit pas dépasser 40 % du CA.

Valeurs de fonds de commerce d'optique résultant de fixations judiciaires			
Adresse	% du CA retenu pour l'évaluation du fonds de commerce ou multiple de l'EBE retraité	Date des fixations judiciaires	Juridiction
Centre commercial Carrefour Auteuil Paris 16 ^e	Moyenne des 2 méthodes : 95 % du CA TTC et 3,5 fois l'EBE retraité	31 mai 2007	TGI Paris (18 ^e ch. 2)

- Rappel des traités :
 - Francis Lefebvre 2008 : 70 à 120 % du CA TTC ;
 - Delmas 2004 : 60 à 130 % du CA TTC ;
 - Calon 2008 :
 - grandes villes : 80 à 130 % du CA TTC ;
 - villes moyennes : 60 à 80 % du CA TTC ;

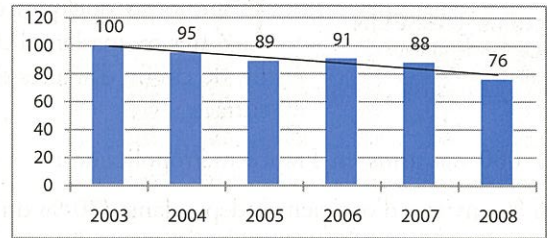
- petites villes : 50 à 65 % du CA TTC.

Le tableau page suivante donne un aperçu de l'évolution des chiffres d'affaires de magasins d'optique entre 2003 et 2008 sur Paris et la région parisienne.

Sources : Euroxico, magazine Bien Vu

EVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES D'OPTIQUE

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Taille de l'Echantillon	13	15	16	15	16	16
Effectif moyen	2	3	2	2	2	1
Chiffre d'affaires en K€	342	325	304	310	300	259
Evolution du chiffre d'affaires sur la base de l'indice 100	100	95	89	91	88	76
Excédent Brut d'Exploitation (E.B.E.) en % du C.A.	29.4%	27.6%	28.8%	30.5%	29.5%	30.1%



(Paris et région parisienne)