

ÉVALUER

LA VALEUR D'UN FONDS DE COMMERCE

Par **Marc Prost-Boucle**, expert-comptable et commissaire aux comptes.

Les pratiques en matière de valorisation des fonds de commerce diffèrent selon les métiers. Dans certains cas celles-ci font référence au chiffre d'affaires. Parfois c'est le niveau de la marge brute qui est retenu, enfin et le plus fréquemment, il s'agit d'un multiple de la rentabilité. Dans tous les cas ces pratiques doivent converger vers des valeurs proches. Un multiple important du chiffre d'affaires doit être assorti d'une rentabilité forte.

N Appliqué au secteur de l'optique, les valorisations se situent généralement entre 75 et 90% du chiffre d'affaires. A cela plusieurs raisons :

- Des niveaux de marge encore importants,
- La récurrence du chiffre d'affaires,
- Une forte prise en charge des clients par le système de santé avec un risque d'impayé très faible.

La notion de fonds de commerce

Elle couvre une partie importante de vos actifs. Il faut y rattacher la valeur des droits au bail, de la clientèle, des agencements et mobilier, du matériel d'exploitation. Les stocks n'en font pas partie et doivent, en cas de cession ou d'achat, faire l'objet d'une évaluation distincte avec toutes les précautions d'usage relatives aux produits anciens.

Les points importants

Si vous êtes confrontés à l'évaluation d'un fonds de commerce plusieurs questions essentielles doivent donc être abordées :

- **L'état du bail commercial** : Nature du bail, échéance, relations avec le



Marc Prost-Boucle

est issu d'une famille d'opticiens et de fabricants de montures depuis plusieurs générations. Il est expert-comptable et Commissaire aux Comptes associé du Cabinet Sadec-Akelys depuis 1995. Directeur du bureau de Lyon, il est également membre du Comex et spécialiste du commerce et de la franchise.

propriétaire, évolution attendue du loyer.

- **Le coût du loyer rapporté au chiffre d'affaires**. Les loyers les plus chers sont généralement ceux des centres commerciaux et des galeries. Le déplacement des zones de chalandises peut amener à un déphasage entre loyer et rentabilité. Un niveau de loyer supérieur à 7/8% du chiffre d'affaires doit être regardé avec prudence.
- **Les coûts annexes au loyer** notamment sur les centres commerciaux (charges et foncier)
- **Les coûts d'adhésion aux réseaux ou groupements**.
- **L'état des agencements et installations**. Les concepts des réseaux évoluant régulièrement, des investissements importants peuvent être à prévoir.

Enfin et pour conclure, rappelons que, en application du droit comptable français :

- Si votre fonds de commerce figure à l'actif du bilan d'une société, celui-ci doit donner lieu à évaluation annuelle.
- Les indices de perte de valeur doivent donner lieu à provision.
- Les pertes de valeur sont inscrites dans les comptes, pas les plus-values potentielles (sauf mesure de réévaluation). ●