



**Analyse de la valeur du fonds de commerce d'un restaurant**

# Estimation de la valeur d'un fonds de commerce

---

## Description du contexte

### Contexte

Un expert comptable accompagne son client dans la négociation d'un encours bancaire. Il souhaite estimer la valeur de marché du fonds qui sera ensuite nanti par la Banque.

### Activité

- Restauration Rapide
- Vente de plats à emporter, en livraison ou à consommer sur place

### Caractéristiques

- Fonds acquis pour 90K€ en 2015
- Chiffre d'affaires HT d'environ 200K€

### Localisation

- Zone commerciale de Massy (91300)

## Objectifs de l'étude

1. Analyser les prix de cession historiques et les multiples de fonds de commerce sur un marché similaire (zone géographique et type de restaurant)
2. Observer l'évolution des prix sur le marché depuis 2015
3. Adapter l'analyse pour estimer l'impact probable du contexte actuel (crise économique due au Covid-19)

# Étape 1 – Paramétrage de l'étude

Sélection de l'**activité**, de la **localité** concernées et accès direct à l'étude de marché

Cliquez sur « **Ventes de fonds de commerce** »

Restaurants rapides (Code NAF/APE: 56.10C) - 91300 Massy

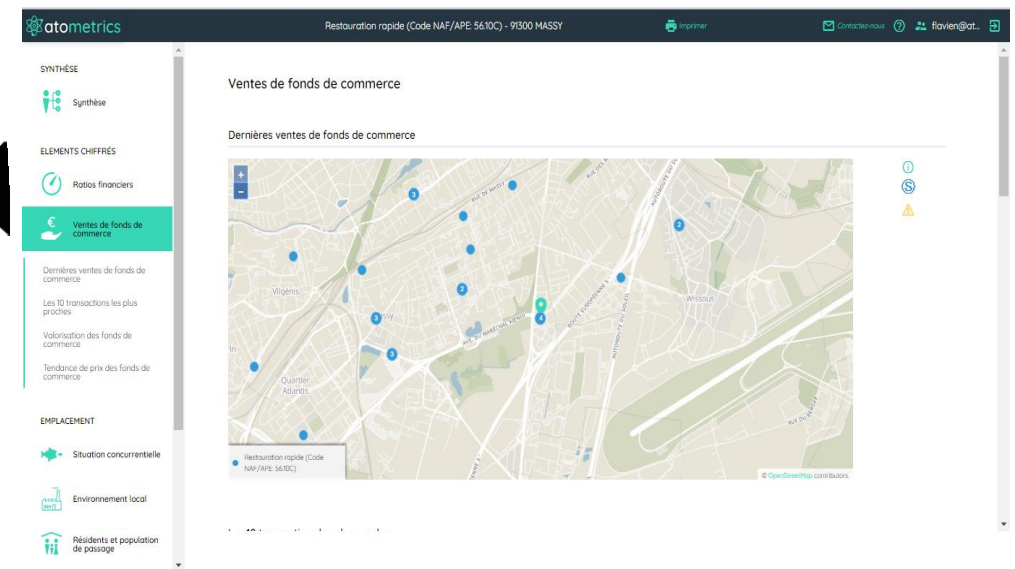
NOUVELLE ÉTUDE DE MARCHÉ

Secteur d'activité: Restauration rapide (Code NAF/APE: 56.10C)

Localisation: 91300, Massy

ou SIREN: 799731930

Accédez à l'étude de marché



# Étape 2 – Identifier les cessions de fonds de commerce

Consultez les informations sur une cession de fonds de commerce en cliquant les points (●)

Retrouvez les 10 cessions de fonds de commerce les plus proches

Restoration rapide (Code NAF/APE: 56.10C) - 91300 MASSY

SYNTHÈSE

ELEMENTS CHIFFRÉS

Ratio financiers

Ventes de fonds de commerce

Dernières ventes de fonds de commerce

Les 10 transactions les plus proches

Valorisation des fonds de commerce

Tendance de prix des fonds de commerce

EMPLACEMENT

Situation concurrentielle

Environnement local

Résidents et population de passage

Restoration rapide (Code NAF/APE: 56.10C)

Particulier du M. de M.

Prix: 130 000€

- Date: 2016-10-26
- Vendeur: MOSAIC
- Siren: 489 717 952
- Acheteur: VAENUT
- Activité principale: Restauration de type rapide (Code NAF/APE: 56.10C)
- Adresse: 281 Avenue du Maréchal Leclerc - Centre 91300 Massy

Restoration rapide (Code NAF/APE: 56.10C) - 91300 MASSY

SYNTHÈSE

ELEMENTS CHIFFRÉS

Ratio financiers

Ventes de fonds de commerce

Dernières ventes de fonds de commerce

Les 10 transactions les plus proches

Valorisation des fonds de commerce

Tendance de prix des fonds de commerce

EMPLACEMENT

Situation concurrentielle

Environnement local

Résidents et population de passage

Les 10 transactions les plus proches

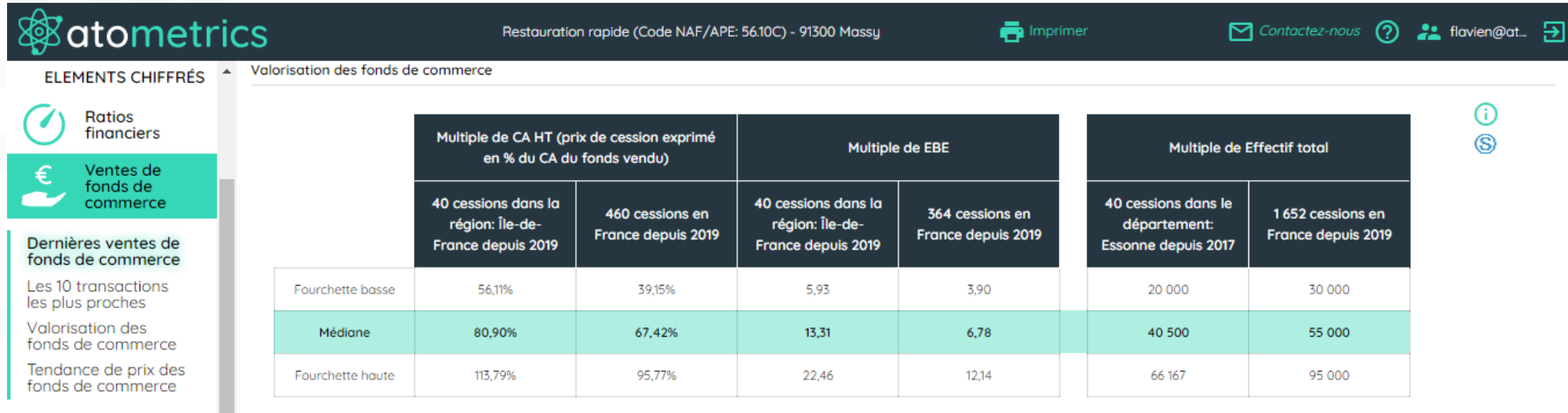
Détails Acheteur				Détails Vendeur		Détails Fonds de commerce vendu			Détails Transaction		
Siren	Nom	Code Postal	Ville	Siren	Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Date	Prix	Multiple en % de CA HT
827 463 682	VAENUT	91300	Massy	489 717 952	MOSAIC	avenue du Maréchal Leclerc - Centre	91300	Massy	2016-10-26	130 000€	
819 588 156	SANTOMAX	91300	Massy	827 463 682	VAENUT	Avenue du Maréchal Leclerc	91300	Massy	2020-01-07	110 000€	83,4
519 855 045	DELIVER MEALS	91300	Massy	495 444 362	LE MOULIN DE SAULX	avenue du Maréchal Leclerc -	91300	Massy	2020-04-23	n.a.	
489 717 952	MOSAIC	92160	Antony	519 855 045	DELIVER MEALS	avenue du Maréchal Leclerc -	91300	Massy	2021-05-11	122 500€	
503 788 317	TEYNIMCOPIRE	91960	Longumeau	453 712 741	LES SAVOIRS DE L'ORIENT	place de France	91300	Massy	2010-03-21	n.a.	
531 429 611	GREENICE	91300	Massy	509 900 200	DELICES D'OPHEA	place de France	91300	Massy	2018-04-15	75 000€	
449 045 520	LES DELICES DU PLATEAU	92160	Antony	480 710 981	ILAJIH	rue Alexis de Tocqueville	92160	Antony	2018-12-23	210 000€	
827 804 440	AKM	92160	Antony	498 820 070	DHAGGOUR FOOD	avenue du Président John Fitzgerald	92160	Antony	2021-03-19	70 000€	54,4
534 760 608	SAIL MADAK	92160	Antony	532 055 310	LE PONT CHAUD GANTONY	allée du Nil	92160	Antony	2020-05-22	50 000€	
530 731 418	NOUR BOUJOURNIA	92160	Antony	438 745 650	BEN HASSINE& PLS	rue Mirabeau	92160	Antony	2018-03-16	25 000€	



Lorsque l'icône contient un chiffre "3", utilisez la barre de défilement pour obtenir des informations sur les cessions précédemment réalisées sur le même fonds

Astuce : Triez les résultats en cliquant sur la deuxième ligne du tableau

# Étape 3 – Analyser les multiples de cession (1/2)



- Le **multiple médian** observé sur les 40 dernières cessions de **fonds de commerce** les plus proches est de 80,90%.
- Le **multiple médian observé en France** sur la même période est de 67,31%

# Étape 3 – Analyser les multiples de cession (2/2)

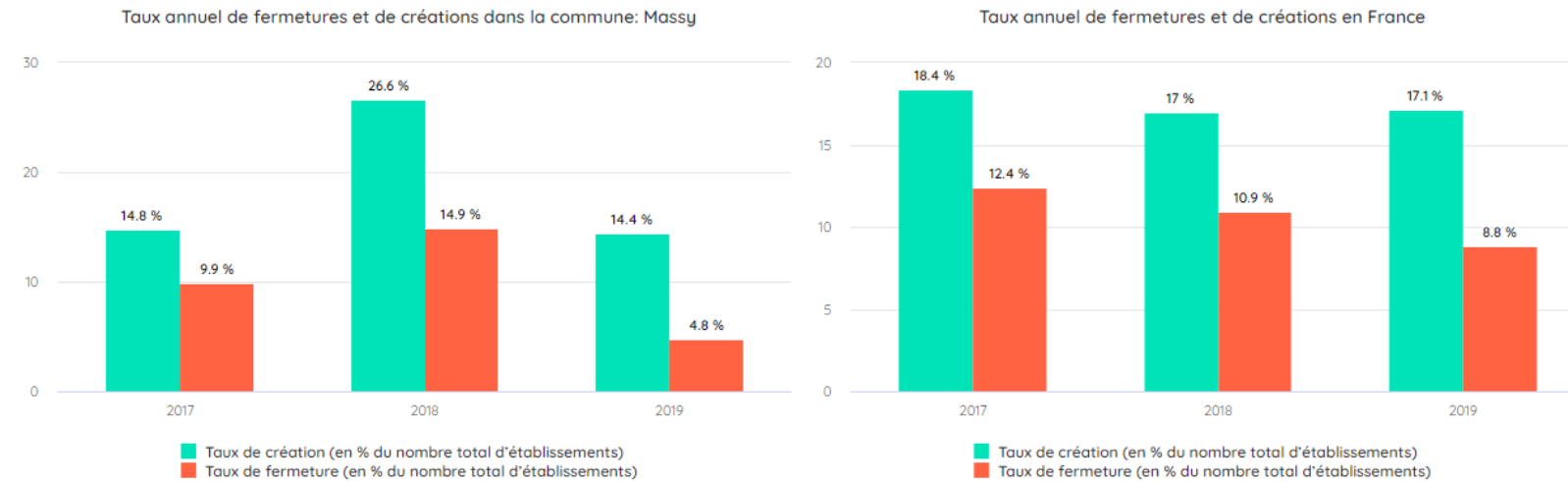
Les 10 transactions les plus proches

Détails Acheteur				Détails Vendeur		Détails Fonds de commerce vendu			Détails Transaction		
Siren	Nom	Code Postal	Ville	Siren	Nom	Adresse	Code Postal	Ville	Date	Prix	Multiple en % de CA HT
878 588 136	SANTOMAAX	91300	Massy	821 483 682	VAENJ1.	Avenue du Maréchal Leclerc	91300	Massy	2020-01-07	170 000€	83,34
821 804 440	AKM	92160	Antony	498 820 091	DHAGOURI FOOD	avenue du Président John Fitzgerald	92160	Antony	2017-01-19	70 000€	54,54
821 483 682	VAENJ1.	91300	Massy	489 117 952	MOSAIC	avenue du Maréchal Leclerc - Centre	91300	Massy	2016-10-26	130 000€	
489 117 952	MOSAIC	92160	Antony	519 855 043	DELIVER MEALS	avenue du Maréchal Leclerc -	91300	Massy	2014-05-11	122 500€	
534 190 608	SARL MADAK	92160	Antony	532 015 310	LE POINT CHAUD D'ANTONY	allée du Nil	92160	Antony	2012-05-22	50 000€	
449 063 320	LES DELICES DU PLATEAU	92160	Antony	480 770 981	RAJAH	rue Alexis de Tocqueville	92160	Antony	2011-12-23	210 000€	
531 429 611	GREEN-ICE	91300	Massy	509 100 210	DELICES D'OPERA	place de France	91300	Massy	2011-04-13	75 000€	
530 713 478	NOUR BOUZOMMITA	92160	Antony	438 745 630	BEN HASSINE& FILS	rue Mirabeau	92160	Antony	2011-03-16	25 000€	
519 855 043	DELIVER MEALS	91300	Massy	493 444 582	LE MOULIN DE SAULX	avenue du Maréchal Leclerc -	91300	Massy	2010-04-23	n.a.	
503 768 517	TEYSNIM'COIFFURE	91160	Longjumeau	453 712 747	LES SAVEURS DE L'ORIENT	place de France	91300	Massy	2010-01-21	n.a.	

- Le fonds de commerce d'un restaurant comparable dans la même zone géographique a été identifié. Il a été vendu à trois reprises au cours des quatre dernières années. Il vient d'être cédé au mois de Janvier 2020.
- **Le prix de cession de ce restaurant comparable est en constante augmentation ~ +9,4% par an depuis fin 2016.**
- **Ce fonds de commerce a été vendu à un multiple plus élevé que la médiane française et d'Ile-de-France**

# Étape 4 – Analyser le dynamisme du marché local

## Fermetures et créations



- Le marché de la restauration rapide à Massy est en croissance sur les 3 dernières années et a connu un pic d'ouvertures en 2018
- Le taux de fermetures est inférieur à la moyenne nationale dans son ensemble
- Le nombre d'ouvertures croissant **confirme le potentiel de la demande sur cet emplacement**. Le marché ne semble pas avoir atteint son point de saturation.

	NIVEAU LOCAL			NIVEAU NATIONAL		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Fermetures pendant l'année	8	14	5	12 105	11 421	10 155
Créations pendant l'année	12	25	15	17 947	17 902	19 791
Taux de fermeture (en % de nombre d'établissements)	9,9%	14,9%	4,8%	12,4%	10,9%	8,8%
Taux de création (en % de nombre d'établissements)	14,8%	26,6%	14,4%	18,4%	17,0%	17,1%
Impact des transmissions (changement de secteur)	3	2	0	1 280	1 134	1 148
Nombre d'établissements dans le secteur à la fin d'année	81	94	104	97 594	105 209	115 993
Croissance du nombre d'établissements du secteur	9,5%	16,0%	10,6%	7,9%	7,8%	10,3%

# Étape 5 – Analyse de l'actif économique du client

**Observations et remarques** sur la performance du client



- ✓ **Croissance du chiffre d'affaires et du niveau de marge d'EBE supérieure** au marché et aux comparables [cf. Module d'Analyse d'une liasse fiscale / d'un business plan]
- ✗ Restaurant actuellement fermé en raison de la crise sanitaire (sauf livraisons), mais disposant **d'états financiers sains** et d'une **trésorerie** de 1,5 mois de CA HT sans avoir à recourir à des aides d'état
- ✓ Restaurant situé dans **une zone attractive**, dynamique avec des taux d'ouverture et de fermeture de restaurants favorables ce qui indique une forte demande et un marché en croissance (supérieure à la France dans son ensemble)
- ✓ La société dispose d'un **niveau de dettes bancaires inférieur à la médiane de sociétés du même secteur d'activité et géographique**



# Étape 6 – Pistes pour prendre en compte le contexte actuel

---

## 1. Rappel des fondamentaux avant la crise

- Marché local porteur relativement à la moyenne nationale (prix des fonds de commerce élevés et en croissance et taux d'ouvertures/fermetures favorables)
- Société en croissance avec des états financiers sains

## 2. Estimer l'impact de la perte directement occasionnée par la crise pour le restaurant

- Diminution du chiffre d'affaires sur la période du confinement
- Estimation de la diminution du prix induite si application d'un multiple médian historique
- Prise en compte de la perte occasionnée par le stock et les charges fixes sur la marge

## 3. Surveiller et analyser le nombre de procédures collectives locales pour estimer leur impact sur le marché:

- Diminution du nombre de concurrents → augmentation de la valeur à moyen-terme?
- Augmentation des fonds disponibles → baisse des prix à court-terme?



L'intelligence économique accessible

**atometrics**

+ 33 1 84 25 04 22

16 bis rue de Bucarest | 75008 Paris

[contact@atometrics.com](mailto:contact@atometrics.com)

[www.atometrics.com](http://www.atometrics.com)