

RAPPORT D'ÉVALUATION DE FONDS DE COMMERCE

Boulangerie et boulangerie-pâtisserie

Informations de l'entreprise

Libellé du code APE :	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
Entreprise :	BOULANGERIE DE LA GARE
Adresse :	1 PLACE PIERRE SEMARD, 60250 MOUY
SIREN :	881966055
Code APE :	10.71C

Table des matières

1-	Valorisation du fonds de commerce	2
2-	Analyse du marché sur le code APE 10.71C	3
3-	Détails des cessions des fonds les plus proches	4
4-	Analyse financière IIVALOR	5

1- Valorisation du fonds de commerce

La valeur estimée du fonds de commerce de la société BOULANGERIE DE LA GARE est comprise entre 77 895 € et 95 205 €.

Cette fourchette s'appuie notamment sur l'analyse des transactions de fonds de commerce enregistrées et publiées au BODACC. Pour les entreprises relevant du code APE 10.71C, les fonds se négocient en moyenne à hauteur de 50% du chiffre d'affaires.

CHIFFRE D'AFFAIRES

BOULANGERIE DE LA GARE

173 273 €

VALORISATION MOYENNE

Fourchette estimative



BORNE BASSE

BORNE HAUTE

77 895 €

95 205 €

Données marché sur le code APE / NAF

Code APE :	10.71C
Prix de vente en % de CA sur le marché :	50 %
Nombre de transactions :	2897
Dernière transaction :	07/04/2026

2- Analyse du marché sur le code APE 10.71C

Benchmark - Détails des cessions de fonds nationales

15 %

78 %

50 % des fonds de commerce sur le code APE 10.71C se sont vendus entre 15 % et 78 % de leur chiffre d'affaires.

Prix de vente des fonds de commerce (3 ans)

Prix de vente moyen - France :	230 041 €
Prix de vente moyen - Région :	171 837 €
Prix de vente moyen - Département :	182 965 €
Prix de vente moyen - Rayon 5 km :	150 000 €
Prix de vente minimum :	1 €
Prix de vente maximum :	20 012 025 €

3- Détails des cessions des fonds les plus proches

#	Ville	% CA	Prix de vente	Tranche CA
1	Bruyères-sur-Oise, Mouy	19.5 %	130 000 €	500 001 – 750 000 €
2	Soisy-sous-Montmorency	143.1 %	520 000 €	250 001 – 500 000 €
3	Argenteuil	87.8 %	380 000 €	250 001 – 500 000 €
4	Courbevoie	91.5 %	490 000 €	500 001 – 750 000 €
5	Bondy	59.9 %	270 000 €	250 001 – 500 000 €
6	Paris	167.1 %	2 040 000 €	1 000 001 – 2 000 000 €
7	Paris	70.1 %	590 000 €	750 001 – 1 000 000 €
8	Vincennes, Paris	53.1 %	580 000 €	1 000 001 – 2 000 000 €
9	Paris	37.2 %	332 000 €	750 001 – 1 000 000 €
10	Villers-Cotterêts,	74.7 %	400 000 €	500 001 – 750 000 €

Côté Acquéreur

L'acquisition de la Boulangerie de la Gare à une valorisation comprise entre 77895 € et 95205 € représente une opportunité intéressante au regard des comparables de marché. Le ratio prix/chiffre d'affaires appliqué de 50 % se situe en deçà de l'intervalle de marché établi entre 15 % et 78 % du chiffre d'affaires, ce qui indique une certaine marge de négociation favorable. Avec un chiffre d'affaires de 173273 €, l'acquéreur bénéficie d'une base de clientèle établie dans un secteur de la boulangerie relativement résilient.

Comparée aux prix moyens régionaux de 171837 € et départementaux de 182965 €, la fourchette de valorisation reste accessible et compétitive. Le prix moyen au rayon de cinq kilomètres s'établit à 150000 €, ce qui positionne cet établissement dans une zone où les valorisations demeurent contenues. L'acquéreur doit cependant considérer le contexte macroéconomique de la boulangerie, secteur soumis à des tensions sur les marges liées aux coûts énergétiques et à la matière première.

La base de données de 2897 transactions BODACC analysées fournit une statistique robuste pour estimer la valeur réelle du marché. Avec un prix moyen national de 230041 €, la présente opportunité se situe bien en deçà, ce qui peut s'expliquer par la taille modeste de l'établissement ou son implantation locale. L'acquéreur devrait vérifier la qualité de la clientèle et la tendance du chiffre d'affaires avant de finaliser son achat.

Côté Cédant

Pour le vendeur, la fourchette de valorisation entre 77895 € et 95205 € représente un prix plancher établi sur les données de marché observables. Bien que le ratio de 50 % du chiffre d'affaires soit conservateur, il garantit une valorisation basée sur des éléments concrets plutôt que sur des estimations subjectives. Le cédant doit prendre en compte que ce ratio se situe dans la portion inférieure de l'intervalle de 15 % à 78 %, ce qui laisse potentiellement de la place à une négociation à la hausse.

La comparaison avec les prix moyens régionaux de 171837 € et départementaux de 182965 € montre que cette boulangerie pourrait justifier une valorisation supérieure si son potentiel opérationnel ou sa situation stratégique le permettent. Le cédant devrait mettre en avant tout élément différenciant : clientèle fidèle, marges bénéficiaires solides, emplacement privilégié en gare, ou perspectives d'augmentation du chiffre d'affaires.

Le vendeur aurait intérêt à solliciter un expert indépendant pour affiner la valorisation et identifier les leviers permettant de rapprocher le prix au-delà de la fourchette basse proposée. Les 2897 transactions analysées constituent un échantillon suffisant pour justifier une négociation constructive, notamment si des éléments qualitatifs soutiennent une valeur supérieure aux 95205 € initialement envisagés.