

## **L'évaluation des terrains dans les comptes de patrimoine**

### **Jennifer Ribarsky, OCDE**

Le papier présente les différentes méthodes d'estimation de la valeur des terrains dans le patrimoine d'un pays et est un résumé du Guide d'évaluation des terrains préparé par le groupe de travail Eurostat-OCDE sur les terrains et les autres actifs non-financiers. La méthode d'estimation dépend de l'information disponible dans le pays. Les différentes approches utilisées par les pays peuvent être en gros partagées en deux groupes, approches directes et approches indirectes.

L'approche directe consiste à rassembler des données sur les surfaces et à les multiplier par les prix appropriés. Mais comme les informations détaillées sur les quantités et les prix ne sont pas toujours disponibles - notamment quand il s'agit de terrains bâtis - de nombreux pays utilisent une méthode indirecte pour valoriser les terrains sous-jacents à des constructions. Comme son nom l'indique, une méthode d'estimation indirecte ne fournit pas immédiatement une valeur des terrains.

Dans le Guide, trois méthodes différentes d'estimation sont présentées et discutées. Les deux premières approches indirectes, à savoir (1) l'approche résiduelle, dans laquelle la valeur de la construction est évaluée par la méthode de l'inventaire permanent et la valeur du terrain sous-jacent s'obtient par différence avec la valeur totale (terrain + construction), et (2) une approche hédonique utilisant un modèle de régression hédonique permettant de partager la valeur totale en deux composantes distinctes, la valeur du terrain et la valeur de la structure.

La troisième méthode indirecte consiste à utiliser le ratio terrain / structure.