

DIP : hypothèses communes Visial

Généralités

- Exercice de référence Visial : 2018
- Respecter au mieux la cohérence de la colonne 2018 de Visial avec votre DIS 2018
- Ne pas se limiter aux opérations identifiées, mais traduire véritablement la stratégie de la coopérative en termes d'investissement, de désinvestissement ou d'accession, en intégrant le cas échéant des opérations nouvelles non identifiées dans la prospective

Hypothèses d'environnement et de calcul à considérer

- Taux livret A : 0,75% en 2019, 0,50% en 2020 puis 1% à partir de 2021
- IRL : 1,50%
- Loyers avant RLS (hausse maximum pour les locataires en place et indexation des plafonds) : idem IRL
- Plafonnement des loyers pratiqués au loyer plafond : cocher la case dans Visial
- RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) : en négatif dans la rubrique « autres loyers »
- Traiter si possible la RLS dans sa globalité (RLS nette) :
- RLS nette = RLS brute + mécanisme de lissage de la cotisation (+/-)
 - ✓ 2019 : selon les barèmes 2019 de RLS et les règles de lissage
 - ✓ A partir de 2020 :
 - Soit un taux de RLS nette 5% de 2020 à 2022, puis 6% à partir de 2023
 - Soit les taux annuels suivants :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montants estimés		4,9%	4,8%	4,7%	6,2%	6,1%	6,0%	5,9%	5,7%	5,6%

- Inflation : + 1,50%
- ICC : + 1,60%
- Investissements : choisir l'option d'affectation des fonds propres à l'OS
- TVA : taux en vigueur à la livraison (c'est-à-dire retour en 2020 du taux à 5,5% pour les PLAI, NPNPRU etc.)
- Variation TFPB (avant abattement QPV) : + 2,30% par an par logement concerné (hypothèse indicative)
- Abattement TFPB en quartiers QPV : jusqu'en 2024
- Rendement de la trésorerie : idem Livret A (hypothèse indicative)
- IS et cotisation ANCOLS : taux et modalités en vigueur
- Charges de personnel (y compris inflation) : +1,6 %
- Frais de gestion et autres charges (y compris inflation) : +1,6 %
- Dépenses de maintenance et de gros entretien : +1,6%
- Cotisations CGLLS : Principale (avant modulation) + additionnelle :
 - ✓ 2018 et 2019 : Montant réel connu
 - ✓ A partir de 2020 : Montant de 2020 (base de taux identique à 2019)