

## DIP 2022 – Hypothèses à prendre en compte

### Généralités

- **Exercice de référence** : 2020 (*c'est à-dire le patrimoine mis en service au 31/12/2020*)
- **Horizon d'étude** : réaliser la prospective sur 6 ans minimum (*c'est-à-dire sur la période 2021-2026*)
- **Potentiel financier** : respecter au mieux la cohérence de la colonne année 2020 de Visial avec votre DIS de l'exercice 2020

*Rappel* : Dans le DIS, le calcul de votre potentiel financier long terme à terminaison prend notamment en compte les fonds propres affectés aux opérations locatives en cours (*c'est-à-dire avec OS donnés*) inscrites dans vos fiches de situation de financières et comptables (FSFC) au 31/12/2020. Vous devez donc être vigilants à la cohérence entre les besoins de fonds propres des opérations locatives en cours dans les FSFC et les fonds propres mobilisés sur ces mêmes opérations dans le module « opérations nouvelles » dans Visial.

- **Loyers** : porter une grande attention à la cohérence de la variation des loyers du patrimoine de référence entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021.
- **Développement** : ne pas se limiter aux opérations identifiées, mais traduire véritablement la stratégie de la coopérative en termes d'investissement, de désinvestissement ou en accession, en intégrant le cas échéant des opérations nouvelles non identifiées dans la prospective.
- **Annuités** : Visial Web ne calcule pas les annuités liées au patrimoine de référence. En conséquence, afin de respecter la cohérence dans la projection, vous devez déterminer les annuités du patrimoine de référence dans votre outil de gestion de la dette en utilisant les mêmes hypothèses de taux du livret A que la simulation avant de les intégrer dans Visial.

### Hypothèses

- **Fiscalité** : considérer les règles actuelles en vigueur pour les taux de Tva et d'IS, et l'abattement TFPB
- **Investissements** : dans la rubrique « Hypothèses liées aux investissements » de Visial Web, choisir l'option *Mobilisation des fonds propres à l'OS*
- **Loyers avant RLS** (hausse maximum pour les locataires en place et indexation des plafonds) : **idem IRL**
- Cocher la case *Plafonnement des loyers pratiqués au loyer plafond* dans la rubrique « Profil d'évolution des loyers »
- **Maintenance et gros entretien** (*sur le périmètre du patrimoine de référence*) : **évolution à l'ICC**
- **TFPB** (avant abattement QPV) : hypothèse indicative de +2,30% par an par logement soumis à la TFPB
- **Charges de personnel** (*sur le périmètre du patrimoine de référence*) : **évolution à inflation**
- **Autres charges de fonctionnement** (*sur le périmètre du patr. de référence*) : **évolution à inflation**
- **Hypothèses d'environnement économique** : dans la rubrique « Indices et Taux » de Visial Web

Indices et Taux		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Taux d'inflation	%		1.5	1.1	1.1	1.2	1.3	1.4
Taux de variation de l'ICC	%		2.3	0.7	0.9	1.1	1.3	1.5
Taux de variation de l'IRL	%		0.66	0.42	1.1	1.2	1.3	1.4
Taux du livret A	%	0.5	0.5	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Taux de rémunération de la trésorerie	%		0.5	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8



- **RLS** : vous avez la possibilité d'utiliser le calcul automatique (avec les taux suivants) et ajuster le résultat obtenu avec la ligne « ajustement » ; vous pouvez également renseigner la RLS globale directement sur la ligne « ajustement » sans utiliser le calcul automatique.

Réduction de loyer de solidarité		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Taux de RLS sur le patrimoine de référence	%			6.1	6.0	6.0	6.0	6.0
Taux de RLS sur les opérations nouvelles	%			6.1	6.0	6.0	6.0	6.0
Ajustement RLS en montant	K€	valeur réelle	valeur réelle					

- **CGLLS et ANCOLS** : pour chaque ligne (cotisation de base et cotisation additionnelle CGLLS, lissage net RLS et cotisation ANCOLS) vous avez le choix entre le calcul automatique sur la base des hypothèses suivantes ou la saisie directe du montant.

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Cotisation de Base CGLLS</b>	K€	valeur réelle	valeur réelle					
Taux applicable aux produits locatifs hors SLS	%			3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Taux applicable à l'assiette SLS	%			85	85	85	85	85
Montant de la réduction pour chaque mise en service de logement et foyer	€/logt			720	720	720	720	720
% locataires bénéficiaires de l'APL	%			selon votre situation				
Montant de la réduction par bénéficiaire de l'APL	€/logt			36	36	36	36	36
% de logements et de foyers en QPV	%			selon votre situation				
Montant de la réduction pour chaque logement et foyer en QPV	€/logt			29	29	29	29	29
<b>Lissage net</b>	K€	valeur réelle	valeur réelle					
Taux de RLS moyen pour le calcul du lissage	%			5.1	6.4	6.4	6.4	6.4
Coefficient de variation de la RLS	%			1	1	1	1	1
<b>Cotisation ANCOLS</b>	K€	valeur réelle	valeur réelle					
Taux de cotisation ANCOLS	%			0.051	0.051	0.051	0.051	0.051
<b>Cotisation additionnelle CGLLS</b>	K€	valeur réelle	valeur réelle					
Part Forfaitaire	€/logt			3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
Taux de taxation de l'autofinancement locatif	%			5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
Taux de réfaction	%			7.5	7.5	7.5	7.5	7.5