**Aspect social, quota des 30% imposés aux promoteurs : la fausse bonne idée.**

On veut exiger qu’ils soient astreints à construire 30% de logements sociaux dans leurs programmes (les élus socialistes annéciens proposent d’en imposer 60% !) ce qui, par un effet pervers, rend encore plus inaccessibles les prix de vente de l’accession libre puisque le manque à gagner des constructeurs est finalement supporté par l’acheteur, et… augmente donc le nombre de candidats au logement social !

A vouloir aller dans le bon sens on crée un cercle vicieux.

**Les conséquences pratiques de cette obligation**

Hypothèse : 100 logements revenant à un prix moyen de 150 000 euros à leur constructeur en l'absence de la règle des 30%, permet de les vendre à 170 000 euros pièce hors taxe (transaction moyenne en France).

Exigence demandée par la commune : 30 de ces unités vendues seulement 100 000 euros HT à un bailleur social, afin de les louer à un prix inférieur à celui du marché.

Le manque à gagner sur le prix de revient du promoteur sera d’une part de 1 500 000 euros, et d’autre part sur le prix de vente de 2 100 000 euros qui seront répercutés sur les 70 logements en accession libre. Selon qu'il veuille simplement couvrir sa perte ou maintenir la totalité de sa marge, le surcoût qu'il devra imposer aux 70 acheteurs sera compris entre 21 000 et 30 000 euros par logement, soit un prix de vente désormais compris entre 190 000 et 200 000 euros par logement, au lieu de 170 000 !

Hé oui, les promoteurs ne sont pas des mécènes, ils doivent trouver dans leur activité un intérêt raisonnable, c’est la règle de base de l’économie de marché ! L’autre système mis en place par les démocraties populaires socialistes, c’est celui, plus simples pour certains, de collectiviser la totalité de l’immobilier de logement ! Cela n’a pas forcément donné les résultats intéressants.

**La subvention du social par le promoteur, un risque financier accru**

En plus du problème d’inflation des prix au m2 dû à cette taxe camouflée (et donc des candidats plus nombreux aux logements sociaux), là où il pensait pouvoir trouver 100 acheteurs à 170 000 euros, notre bâtisseur trouvera donc beaucoup plus difficilement 70 acheteurs à 200 000 € ? On s’étonnera pas alors que les promoteurs choisissent de limiter les risques en préférant limiter le nombre de logements vendus, tout simplement pour limiter la perte liée à cette taxe - subvention en cas de mévente de la partie privée du programme.

**En conclusion, défendre le logement social et l’accès au logement pour tous repose sur un équilibre qu’il est important de ne pas mettre en péril par une réglementation contre-productive.**