



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Extension du droit de préemption urbain aux cessions de parts de SCCV

Question écrite n° 14607

Texte de la question

M. Lionel Causse interroge M. le ministre de la ville et du logement sur l'application du droit de préemption urbain aux cessions de parts de sociétés civiles de construction-vente (SCCV). Les sociétés civiles de construction-vente constituent un outil juridique couramment utilisé par les opérateurs de promotion immobilière pour la réalisation d'opérations de construction en vue de la vente. Encadrées par des dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation, ces sociétés présentent des caractéristiques spécifiques : elles ont un objet strictement limité à une opération immobilière déterminée et ne sont, par nature, pas destinées à perdurer, leur dissolution intervenant généralement à l'issue de l'opération. Or l'extension du droit de préemption urbain à certaines cessions de droits sociaux de sociétés civiles détenant un immeuble ou une unité foncière fait peser une incertitude sur le régime applicable aux cessions de parts de SCCV. Cette situation soulève des difficultés pratiques importantes pour les professionnels, dès lors que les mouvements de parts intervenant au sein d'une SCCV correspondent fréquemment à des opérations de réorganisation capitalistique, d'entrée ou de sortie d'investisseurs, ou d'adaptation du financement de l'opération, sans qu'il y ait pour autant de véritable mutation immobilière. Dans ces hypothèses, l'application du droit de préemption urbain apparaît peu adaptée à la nature même des SCCV. La préemption de parts sociales ne garantit pas, en effet, une maîtrise effective du foncier par la collectivité, qui se retrouverait associée dans une structure temporaire, déjà engagée dans une opération de promotion immobilière, ce qui limite fortement la portée opérationnelle de la préemption. Face à la volonté affichée de sécuriser et d'accélérer la production de logements, cette incertitude juridique constitue un facteur de complexité supplémentaire pour les acteurs concernés : porteurs de projets, financeurs, notaires et services des collectivités territoriales. Dans ce contexte, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage de clarifier le régime applicable aux cessions de parts de SCCV et, en particulier, de prévoir que les cessions de parts de ces sociétés, lorsqu'elles ne traduisent pas une cession indirecte du foncier ou un transfert effectif de contrôle assimilable à une mutation immobilière, soient exclues du champ du droit de préemption urbain. Il lui demande également si une évolution législative pourrait être envisagée afin de tenir compte de la nature spécifique des SCCV et ainsi accélérer la production de logements tout en sécurisant les opérations de promotion immobilière.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Causse](#)

Circonscription : Landes (2^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14607

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 avril 2026](#), page 3355