



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Caution hypothécaire pour les sociétés d'habitat participatif

Question écrite n° 15621

Texte de la question

Mme Isabelle Rauch interroge M. le ministre de la ville et du logement sur les difficultés rencontrées par les projets d'habitat participatif constitués en sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA) ou en sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) pour obtenir des financements bancaires lors des cessions de parts sociales ouvrant droit à la jouissance d'un lot d'habitation. Ces sociétés, fiscalement transparentes et régies notamment par les articles L. 212-1 et suivants (pour les SCIA) et L. 213-1 et suivants (pour les SCCC) du code de la construction et de l'habitation (CCH), peuvent, en application de l'article L. 212-7 du même code, consentir une caution hypothécaire pour garantir les emprunts de leurs associés. Le cautionnement hypothécaire, permettant souvent d'obtenir une réponse positive à une demande de prêt, est en effet primordial pour le bon fonctionnement des sociétés type SCIA et SCCC et la cession de leurs parts. Or la doctrine administrative issue du BOFiP prévoit que le recours à une telle caution hypothécaire, lorsqu'elle intervient à l'occasion d'une cession de parts, entraîne la perte de la transparence fiscale de ces sociétés, considérant qu'elles exercent une activité économique, ce qui ne correspond pas à la réalité des habitats participatifs dont l'objet est la gestion d'un habitat commun et non une activité marchande. Cette interprétation bloque de fait le recours à la caution hypothécaire pour les mutations liées aux aléas de la vie (séparation, mobilité professionnelle, décès), limitant ainsi fortement l'accès au crédit des acquéreurs et compromettant les objectifs de pérennité, de mixité sociale et intergénérationnelle portés par ces montages. Elle souhaite dès lors savoir si le Gouvernement envisage d'adapter la doctrine fiscale afin de permettre aux SCIA et aux SCCC d'utiliser la caution hypothécaire prévue par le CCH lors des cessions de parts, sans perte de transparence fiscale et de préciser, le cas échéant, les évolutions réglementaires ou législatives qu'il entend proposer pour sécuriser durablement ces formes d'habitat participatif.

Données clés

Auteur : [Mme Isabelle Rauch](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Horizons & Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15621

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 juin 2026](#), page 4791