



CDC HABITAT

Prospectus relatif à l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris de titres négociables à moyen terme (NEU MTN) pour un montant nominal de 29.000.000 EUR portant intérêt au taux de 0,74 % l'an et venant à échéance le 23 avril 2027 (les "NEU MTN 2027")

et

de titres négociables à moyen terme (NEU MTN) pour un montant nominal de 25.000.000 EUR portant intérêt au taux de 1,17 % l'an et venant à échéance le 23 avril 2031 (les "NEU MTN 2031")

(ensemble, les "NEU MTN" ou les "Titres")



En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"AMF") a apposé le visa numéro 19-310 en date du 2 juillet 2019 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

A titre d'information, il est précisé que l'AMF est compétente uniquement dans le cadre de l'admission aux négociations des NEU MTN, le programme pour l'émission des NEU MTN de CDC Habitat ayant par ailleurs fait l'objet d'une approbation par la Banque de France (le "**Programme**") (<https://www.banque-france.fr/>).

Dans le présent Prospectus, CDC Habitat pourra également être désigné comme l'"**Emetteur**" et, ensemble avec ses filiales consolidées, le "**Groupe**" ou le "**Groupe CDC Habitat**".

Dans le présent Prospectus, le/les détenteur(s) de Titres pourra/pourront être désigné(s) comme un/des "**Porteur(s)**".

Dans le présent Prospectus, toute référence à "€", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro(s)**" vise la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne, tel que modifié.

Agent Placeur : CDC Placement

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES	3
1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR.....	3
2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX NEU MTN	10
DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR	13
1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	13
2. CONTROLEURS LEGAUX.....	13
3. EVENEMENTS RECENTS.....	13
4. LE GROUPE CDC HABITAT EN QUELQUES DATES	14
5. ACTIVITES PRINCIPALES	16
6. PLACE DE L'EMETTEUR AU SEIN DU GROUPE CAISSE DES DEPOTS	20
7. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	21
8. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES - INFORMATIONS DEPUIS LE DERNIER ETAT FINANCIER VERIFIE ET PUBLIE	23
9. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	23
10. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	24
11. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	24
12. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE 24	
13. CONTRATS IMPORTANTS	24
14. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	24
15. CONFLITS D'INTERETS	24
16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	24
17. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	24
TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES	27
1. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2027	27
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2031	32
QUATRIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS.....	39
1. NOM ET FONCTION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	39
2. DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	39

PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES

L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement concernant les NEU MTN et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les NEU MTN à l'égard des investisseurs. La possibilité que ces risques surviennent est difficilement prévisible et l'Emetteur n'est pas en mesure de se prononcer sur leur probabilité d'occurrence.

Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risques liés à l'Emetteur et aux NEU MTN que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les NEU MTN. Ces facteurs de risque ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres risques, non connus de l'Emetteur ou non déterminants à cette date, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les NEU MTN.

Préalablement à toute décision d'investissement dans les NEU MTN, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention l'ensemble des informations contenues dans le présent Prospectus, et notamment les facteurs de risques détaillés ci-après. En particulier, les investisseurs potentiels, souscripteurs et Porteurs de NEU MTN doivent procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à la souscription ou à l'achat de NEU MTN et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière et aux NEU MTN. Ils sont par ailleurs invités à consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les NEU MTN et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur propre situation personnelle.

L'Emetteur considère que les NEU MTN doivent uniquement être souscrits ou acquis par des investisseurs qui sont des établissements financiers ou d'autres investisseurs professionnels qui sont en position de mesurer les risques spécifiques qu'implique la souscription ou l'achat de NEU MTN, ou qui agissent sur les conseils d'établissements financiers.

L'ordre de présentation des facteurs de risques ci-après n'est pas une indication de leur probabilité de survenance.

Les termes définis dans les parties "Informations relatives à l'Emetteur" et "Informations relatives aux Titres" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR

1.1. Risques liés à l'environnement de CDC Habitat

CDC Habitat est exposée aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente ou d'achat des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

Toutefois, en raison du nombre de logements réservés et des modalités financières de ces réservations, la dépendance de CDC Habitat aux cycles immobiliers est minorée par rapport à d'autres opérateurs. Concrètement, la réservation de logements correspond sur la durée de la réservation au versement par le réservataire d'une somme correspondant à l'écart pour CDC Habitat entre le loyer du marché de moyenne période et le loyer souhaité par le réservataire pour ses ressortissants. De ce fait, les variations conjoncturelles des tarifs de relocation n'ont un impact direct que sur le parc non conventionné et non réservé, soit près de 20% du parc de logements.

Enfin une variation du marché immobilier aurait peu d'impact sur le bilan, les immeubles y figurant pour leur valeur historique matérialisant une plus-value latente d'environ 2.500 000 000 €. Toutefois, si les prix des actifs immobiliers devaient connaître des variations importantes, CDC Habitat pourrait ne pas être en mesure de céder une partie de ses actifs en portefeuille à leur valeur estimée.

Ces variations du marché immobilier peuvent néanmoins avoir un impact défavorable significatif sur les politiques locatives (construction et gestion de logement) et de services (accession sociale à la propriété, externalisation de patrimoines publics et partenariat avec des sociétés d'économie mixte) de CDC Habitat et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

CDC Habitat est exposé aux variations des taux d'intérêts

Les activités de CDC Habitat peuvent être influencées par l'évolution des taux d'intérêts, en particulier s'agissant de la conclusion de nouveaux financements. Sur ce plan, l'activité de CDC Habitat bénéficie actuellement d'un environnement contrasté caractérisé par des taux d'intérêts (hors marge bancaire) bas mais des marges bancaires plus élevées qu'avant la crise financière de 2007. Une intensification de la crise de crédit et l'absence de liquidité des marchés pourraient le cas échéant, gêner CDC Habitat dans sa recherche de financements sur ses futures opérations de développement. Toutefois, CDC Habitat, depuis 2012, a diversifié ses sources de financements, en ayant recours aux placements privés, tant en France qu'en Allemagne. Depuis 2018, CDC Habitat dispose également de deux programmes de financements NEU CP & NEU MTN, afin de réduire le risque d'absence de liquidité.

L'impact direct d'une augmentation du niveau des taux d'intérêts (hors marge bancaire) sur le compte d'exploitation serait en principe limité du fait de la politique de CDC Habitat en matière de couverture de taux. En effet, les emprunts indexés sur l'Euribor contractés par CDC Habitat font l'objet d'une couverture systématique. Cette politique de couverture s'applique aussi sur les emprunts indexés sur le Livret A pour 50% de la quotité souscrite. La majorité des couvertures a été contractée à taux fixe pour 91% de l'encours total.

Une augmentation significative du niveau des taux d'intérêts (hors marge bancaire), en particulier à long terme, pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la capacité de CDC Habitat à mener à bien ses opérations de développement, compte tenu notamment de son incidence sur la demande et le prix de ses projets, ainsi que et sur la valorisation de son patrimoine.

Les conditions économiques peuvent avoir un impact significatif sur l'activité et les résultats de CDC Habitat et de ses filiales prises dans leur ensemble

Les activités, les résultats, les perspectives de croissance et la valorisation des actifs de CDC Habitat sont influencés par les conditions économiques et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage, le niveau de confiance des consommateurs, l'Indice de Référence des Loyers ("IRL") et l'Indice du Coût de la Construction ("ICC"). Bien que le Groupe estime que son positionnement sur plusieurs marchés et sur plusieurs métiers lui confère une certaine capacité de résistance aux variations des conditions économiques, la dégradation de ces dernières pourrait avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

Le Groupe doit faire face à une concurrence importante sur les différents marchés de l'immobilier

Le Groupe est présent sur les marchés de l'immobilier social et intermédiaire en France, sur chacun desquels s'exerce une concurrence inégale, aussi bien au niveau national que local (tel que plus amplement décrit dans le paragraphe 5 "Activités principales" de la "Deuxième partie : Informations relatives à l'Emetteur" du Prospectus).

Le logement intermédiaire constitue un segment de marché très dynamique puisqu'il vise tout particulièrement les jeunes actifs urbains et il intéresse de façon croissante les investisseurs institutionnels comme classe d'actif. De ce fait, CDC Habitat, qui intervient sur ce marché principalement pour le compte de ses réservataires ou comme *asset manager* pour sa gestion pour compte de tiers, se trouve surtout confrontée, pour la maîtrise du foncier, aux interventions de

promoteurs adossés à une demande soutenue de logement et fortement solvabilisée par les dispositifs de défiscalisation.

Dans le secteur du logement social, en revanche, il existe de très nombreux opérateurs qui exercent sur les coûts du foncier, les coûts de construction et d'accompagnement public par des subventions, une action concurrentielle forte.

Si le Groupe n'est pas en mesure de défendre son positionnement sur ces marchés et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

1.2. Risques liés à la situation de CDC Habitat

Le Groupe est exposé aux risques liés à la dégradation du marché secondaire inter-bailleurs et à la baisse de la solvabilité des acquéreurs individuels

La stratégie de CDC Habitat consiste, en particulier, à renforcer ses positions de marché et à rationaliser ses implantations pour se concentrer sur des marchés porteurs. Cette stratégie suppose à la fois de tenir un niveau élevé de maintenance sur le parc existant pour garantir son attractivité et de conserver un niveau élevé d'investissements de développement pour assurer le renouvellement des actifs et sécuriser la constitution d'un stock de plus-values latentes. Au total, exprimée en pourcentage du parc, la somme algébrique des logements du parc de CDC Habitat concernés par des actions patrimoniales (acquisitions, réhabilitation, ventes) atteint 7.6% par an. Ce volume d'activité suppose une activité d'arbitrage soutenue. De ce fait, la saturation du marché secondaire inter-bailleurs constitue un risque important pour le Groupe. De même, le durcissement des conditions de crédit pour les emprunteurs personnes physiques : raccourcissement des durées, élévation des taux, exigences accrues de solvabilité aurait un impact sur la politique de cession en lots.

Leur survenance impliquerait un ralentissement significatif du développement de CDC Habitat impactant à terme la valorisation du Groupe.

CDC Habitat pourrait ne plus bénéficier de certains atouts qui résultent de la détention de l'intégralité de son capital par la Caisse des Dépôts

L'appartenance de CDC Habitat au groupe Caisse des dépôts et consignations ("**Caisse des Dépôts**") constitue un atout, en termes d'image et de relations avec un certain nombre de ses clients et prêteurs et les collectivités locales. La réduction d'une partie de la participation de la Caisse des Dépôts dans CDC Habitat serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'image de CDC Habitat auprès de ses clients, sur la perception de sa solidité financière et sur les conditions des financements qui lui seraient proposées.

CDC Habitat est exposé au risque financier de dilution de la participation de son actionnaire unique, ce qui rendrait une large partie de sa dette exigible

Au 31 décembre 2018, 80% de la dette de CDC Habitat dispose d'un covenant lié à la participation majoritaire de la Caisse des Dépôts. Dans l'hypothèse où la participation de la Caisse des Dépôts se trouverait diluée en deçà des 51% de détention du capital social, la dette, concernée par cette clause de changement de contrôle, deviendrait immédiatement exigible, exposant CDC Habitat à un risque de refinancement.

Le Groupe est exposé aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions

Le Groupe est exposé aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions. Bien que CDC Habitat prenne un soin particulier dans le choix de ceux-ci, notamment en raison de son caractère de pouvoir adjudicateur soumis en tant que tel à des

procédures de mise en concurrence découlant de la Directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services, CDC Habitat n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de la réglementation par ces dernières. Ce risque statistique reste en principe limité du fait de la dispersion des fournisseurs et de l'attention portée par CDC Habitat à leur sélection. Des études menées régulièrement sur la concordance des coûts de revient prévisionnels et réels sur les opérations de construction ne mettent en évidence que des cas isolés de dépassement et en moyenne un coût réel conforme au coût prévisionnel.

Néanmoins, des difficultés financières, voire l'insolvabilité de ces prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, la baisse de qualité de leurs prestations ou produits, des dépassements de budget ou des retards d'exécution sont susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ainsi, le cours des chantiers pourrait être ralenti et leurs coûts augmentés, notamment du fait du remplacement des prestataires défaillants par des prestataires plus onéreux, de l'impossibilité de répercuter auprès de ses clients l'augmentation des coûts, d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de CDC Habitat, des difficultés de mises en jeu de garanties ou des coûts générés par d'éventuelles procédures contentieuses.

Une défaillance des systèmes d'information pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur le Groupe

Dans le cadre de ses activités (et notamment ses activités de gestion locative et de services auprès des partenaires publics), CDC Habitat emploie un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information et gère plusieurs bases de données importantes. CDC Habitat a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance de ses systèmes d'information et à une perte de base de données. Ces procédures intègrent notamment (i) l'externalisation auprès d'un prestataire spécialisé en hébergement et stockage de données, (ii) un plan de secours de documents répondant à divers scénarii de crise et (iii) un système de contrôle des sauvegardes. Par ailleurs des tableaux de bord suivent la disponibilité réelle des applications qui reste historiquement à des niveaux très proche de 100%. De plus, des plans d'actions d'audit de sécurité sont déployés chaque année par CDC Habitat avec l'aide de prestataires spécialisés. Un Plan de Secours des Systèmes d'Informations a été réalisé en collaboration avec la Caisse des Dépôts qui réalise annuellement un diagnostic sur la base de la norme ISO27001/2 pour lequel le GIE SI a obtenu début 2012 la note de 54 sur un total de 64 points. Néanmoins, la défaillance de ces systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données pourraient avoir un impact négatif sur les résultats de CDC Habitat et sur son image sur le marché.

1.3. Risques liés aux métiers de CDC Habitat

A. Risques communs aux différents métiers

Les activités de CDC Habitat font l'objet de réglementations particulièrement contraignantes qui peuvent se renforcer

Dans la conduite de ses activités, CDC Habitat est tenue de respecter de nombreuses réglementations qui régissent, entre autres, la construction, l'urbanisme, l'environnement, la santé publique, la protection des consommateurs, la délivrance des autorisations administratives ou la fiscalité.

CDC Habitat a établi avec un bureau d'étude un cadre de contrôle sur les obligations de sécurité ("ADP sécurité" ou "Aide à la Définition de Programme de Sécurité"), qui permet de s'assurer de la conformité aux normes de sécurité de l'époque de construction, et le cas échéant, de proposer de se rapprocher des normes de sécurité les plus récentes si le différentiel est important et le risque élevé. Ce dispositif est mis en place systématiquement avant des réinvestissements en travaux, et par rotation sur les

patrimoines les plus anciens. Il couvre les risques incendie, gaz, électricité et chutes. Des bureaux d'étude rendent des rapports systématiques lors des visites en classant les niveaux d'urgence des interventions et des préconisations opérationnelles.

Le non-respect ou toute modification substantielle des réglementations régissant, entre autres, la construction, l'urbanisme, l'environnement, la santé publique, la protection des consommateurs, la délivrance des autorisations administratives ou la fiscalité, pourrait avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe. De même, le respect de la réglementation applicable et la politique préventive mise en œuvre par CDC Habitat pour gérer les risques génèrent des coûts supplémentaires significatifs pouvant avoir une influence défavorable sur la rentabilité du Groupe. En outre, dans certains cas, et notamment en cas d'atteintes à l'environnement et à la santé de personnes ou de mise en danger délibérée d'autrui, la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de CDC Habitat pourrait être engagée, avec des conséquences défavorables sur son image.

Risques environnementaux et liés à la santé

L'activité de CDC Habitat est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique qui concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations classées ou l'utilisation, le stockage et la manipulation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions.

CDC Habitat peut être exposée à des problèmes de santé publique et de sécurité, notamment dus à la présence d'amiante, de plomb, de termites, de légionelle ou à la pollution des sols dans ses propres immeubles et la responsabilité de CDC Habitat pourrait être engagée en cas de non-respect de la réglementation relative à l'environnement et à la santé.

Enfin, des immeubles peuvent être exposés à des risques d'incendie, d'inondation ou d'effondrement qui pourraient entraîner leur fermeture totale ou partielle.

Ces risques pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de CDC Habitat, sur son activité et ses résultats.

Risques liés au renforcement de la réglementation relative à l'urbanisme, à l'environnement, à la construction ou aux exigences de sécurité

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme, à l'environnement (en matière, notamment, de produits toxiques), à la construction ou aux exigences de sécurité, leur renforcement ou une modification de leur interprétation pourrait affecter négativement l'activité et les résultats de CDC Habitat et ses perspectives de croissance.

De même, le renforcement des normes de construction, de sécurité ou de délivrance des autorisations de construire, qui augmenterait les coûts de développement des immeubles, de leur exploitation, de leur entretien ou de leur amélioration pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et les résultats de CDC Habitat.

Risques liés à un changement défavorable des politiques publiques en matière de logement social et intermédiaire

A la date du présent Prospectus, l'extension du parc social immobilier français est soutenue par des politiques publiques incitatives.

Le Groupe possède et gère un parc de près de 192.000 logements de type Habitat à Loyer Modéré ("HLM") par l'intermédiaire de sa filiale CDC Habitat Social, et 79.000 places d'hébergement à destination des populations "fragiles" à travers sa filiale ADOMA. Si les performances financières de ces filiales ne sont pas traduites comptablement au niveau de CDC Habitat (dispensées d'établir des

comptes consolidés), et si les performances financières de celles-ci sont décorrélatées de celles de CDC Habitat, cette dernière doit veiller à leur équilibre financier à moyen terme.

Ainsi, la mise en œuvre de politiques publiques moins favorables au développement des logements sociaux pourrait avoir un impact défavorable sur la capacité de développement et d'investissement de ces filiales en raison notamment d'un équilibre économique des opérations plus difficile à atteindre.

Risques liés à une modification de certains régimes fiscaux

La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif, telle la modification du taux de Taxe sur la Valeur Ajoutée ("TVA") réduit applicable à certaines activités (réhabilitation, construction de logements conventionnés, cession à des Organismes de Logements Sociaux ("OLS")) pourraient avoir un impact défavorable significatif sur les résultats du Groupe ou sa capacité de développement.

La responsabilité de sociétés ou de dirigeants de CDC Habitat pourrait être engagée en cas d'accident

Dans le cadre de ses activités, par exemple lorsqu'elle participe à une opération de construction ou lorsqu'elle assure l'administration d'un immeuble, CDC Habitat et ses dirigeants peuvent être mis en cause dans le cadre d'actions administratives et/ou judiciaires si un accident survient ou si les entreprises intervenant sur un chantier ne respectent pas les réglementations applicables, notamment en matière d'hygiène, de sécurité ou de travail clandestin. Même si CDC Habitat intervient exclusivement en qualité de maître d'ouvrage (et qu'elle n'est donc pas l'employeur direct des intervenants à l'acte à construire) et qu'un coordonnateur santé et sécurité est systématiquement désigné sur les chantiers qu'elle entreprend, de telles actions sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'image de CDC Habitat auprès de ses clients, outre l'éventuel risque financier et pénal.

Des problèmes liés à la pollution et la qualité des sols peuvent avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet

Des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison, ou lors d'opérations de rénovation ou de restructuration du patrimoine foncier existant.

Même si CDC Habitat a systématiquement recours à des études de sols préalables et intègre dans ses contrats des clauses de "back to back" reportant le risque sur le constructeur, ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants, en particulier ceux liés à l'immobilisation du chantier, au retard des travaux, aux travaux de dépollution, aux pénalités contractuelles dues au client, aux frais de remise en état ou aux contentieux éventuels. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurances ou par des recours contre les responsables des études ou peuvent se révéler supérieurs aux estimations faites.

B. Risques spécifiques aux métiers de services

La responsabilité de CDC Habitat peut être engagée en cas de non-respect des permis de construire

Le non-respect de l'intégralité des prescriptions d'un permis de construire, s'il affecte l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions ou l'aménagement de leurs abords, entraîne le refus de délivrance du certificat de conformité. CDC Habitat a mis en place des procédures de contrôle et de revue de projet dont l'objectif est de s'assurer que les intervenants à l'acte de construire respectent bien les prescriptions des autorisations de construire. De même, les contrats de louage d'ouvrage comportent des dispositions permettant de rechercher la responsabilité des constructeurs en cas de non-conformité au permis de construire et les procédures de montage imposent

une autorisation expresse du Directoire sur le démarrage de chantier sur la base d'un permis non purgé du recours des tiers.

Le non-respect des prescriptions d'un permis de construire constitue une infraction pénalement sanctionnée outre le fait que CDC Habitat pourrait être amenée à devoir régulariser la situation et/ou à payer des dommages et intérêts lorsque les constructions ont été édifiées au profit de tiers.

CDC Habitat est exposée au risque de recours après livraison ou achèvement des travaux

Lorsqu'elle a assuré la vente ou la promotion d'un programme immobilier ou a participé à une telle opération en qualité de mandataire du maître ouvrage, de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'œuvre, la responsabilité de CDC Habitat pourrait être engagée par les maîtres d'ouvrages ou les acquéreurs en cas de non-conformité aux descriptifs contractuels, de dommages et/ou de désordres affectant les immeubles. Si l'essentiel des défauts de construction est en principe couvert par les polices d'assurance obligatoires et/ou peut être imputable aux autres intervenants à la construction, CDC Habitat peut dans certains cas avoir à supporter des coûts de réparation ou à verser des dommages et intérêts aux maîtres d'ouvrage et acquéreurs des opérations.

C. Risques spécifiques aux métiers locatifs

La rentabilité de CDC Habitat dépend de certains locataires, du taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux

Les revenus de l'activité locative proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. Le marché de la location étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles, CDC Habitat ne peut exclure que les taux de vacance se dégradent au cours des années à venir même si celui-ci reste relativement contenu puisqu'au 31 décembre 2018, il était de 0,68%. CDC Habitat ne peut pas garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants les baux actuellement en cours, à leur échéance, ni que des modifications de législation et de réglementation ne lui imposeront des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière notamment de revalorisation d'indexation.

Même si la réservation de 70% du parc pour des durées excédant 5 ans constitue une sécurisation réelle contre les fluctuations conjoncturelles, la survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, ses résultats ou sa situation financière.

CDC Habitat pourrait ne pas pouvoir faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers qu'elle détient

Afin de faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes de ses immeubles, CDC Habitat pourrait être amenée à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation de ses immeubles. Cette stratégie patrimoniale est revue chaque année en fonction des coûts techniques, des capacités à répercuter ces coûts sur les évolutions de produits ou dans une approche de bilan promoteur sur la valeur de revente en accession ou la capacité de trouver des solutions alternatives (démolition ou reconstruction si le site le permet ou vente en bloc). CDC Habitat a ainsi identifié dans un document dédié, le "Plan Stratégique de Patrimoine", les standards de mise aux normes correspondants, ainsi que les lignes de crédits qui seront nécessaires à leur financement.

Si la stratégie de rotation des actifs a vocation à limiter ce risque en ne conservant pas une grande proportion d'immeubles d'une classe d'âge homogène et en renouvelant le patrimoine, le vieillissement ou les besoins de mise aux normes des biens immobiliers détenus par CDC Habitat peuvent engendrer des coûts et dépenses importants pour CDC Habitat de nature à ralentir le développement de CDC Habitat.

CDC Habitat pourrait ne pas être en mesure de céder certains actifs ne remplissant plus ses critères de rentabilité.

CDC Habitat entend céder certains actifs ne remplissant plus ses critères de rentabilité. CDC Habitat ne peut toutefois pas garantir que des opportunités de cession se présenteront ou qu'elles se présenteront dans des conditions satisfaisantes notamment en termes de délai ou de prix. Des facteurs externes, tels que les relations avec les collectivités territoriales concernées pourraient également limiter la mise en œuvre des cessions d'actifs. Même si ce risque s'applique principalement à des implantations géographiques excentrées où CDC Habitat a pu être amenée à construire, CDC Habitat pourrait se trouver dans l'impossibilité de céder certains actifs qu'elle pourrait considérer comme non suffisamment rentables à des conditions satisfaisantes, ce qui aurait un effet défavorable sur la rentabilité future de son patrimoine immobilier.

D. Risques inhérents aux contrats passés avec les personnes publiques

Les opérations réalisées pour le compte de personnes publiques présentent quelle que soit la formule contractuelle à laquelle il est recouru (notamment marchés publics, délégations de service public, baux emphytéotiques et contrats de partenariat) des risques spécifiques liés, notamment :

- à l'instabilité des normes applicables à la commande publique qui est susceptible d'être modifiée par les pouvoirs publics ou la jurisprudence ;
- aux spécificités du droit administratif, lequel permet en particulier à la personne publique de résilier unilatéralement un contrat administratif à tout moment si l'intérêt général le justifie, étant toutefois précisé que les contrats conclus par CDC Habitat avec les personnes publiques comportent généralement une clause indemnitaire de base ; et
- à la durée longue de certains contrats (délégations de service public, baux emphytéotiques), rendant notamment incertaine la rentabilité de l'opération concernée.

2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX NEU MTN

2.1. Les Titres peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Titres au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Titres, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Titres et l'information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus ;
- (ii) avoir accès à et savoir manier des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Titres et l'effet que les Titres pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iii) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques inhérents à un investissement dans les Titres, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ;
- (iv) comprendre parfaitement les modalités des Titres et être familier avec le comportement des taux et marchés financiers concernés ; et
- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'aide d'un conseil financier) les scénarii possibles pour l'économie, ou tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

Un investisseur potentiel ne devrait pas investir dans des Titres à moins que son expertise (seule ou avec l'aide de son conseil financier) ne lui permette d'évaluer la manière dont les Titres vont évoluer dans des conditions changeantes, les effets qui en résulteraient sur la valeur des Titres et l'impact de cet investissement sur l'ensemble du portefeuille d'investissement de l'investisseur potentiel.

2.2. Risques relatifs au changement législatif

Les Modalités des NEU MTN 2027 et les Modalités des NEU MTN 2031 sont fondées sur le droit français en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision de justice ou d'une modification de la législation ou des pratiques administratives postérieures à cette date.

2.3. Risques relatifs à la fiscalité

Les acheteurs et vendeurs potentiels des Titres doivent garder à l'esprit qu'ils peuvent être tenus de payer des impôts et autres taxes ou droits dans la juridiction où les Titres sont transférés ou dans d'autres juridictions. Il est conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leur propre conseiller fiscal au sujet de l'acquisition, de la détention, de la cession, du remboursement et du rachat des Titres. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur.

2.4. Marché secondaire

Les Titres peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lors de leurs émissions et il est possible qu'un marché secondaire de ces Titres ne se développe jamais. Même si un marché secondaire se développe, il pourrait ne pas être liquide. Ainsi, les investisseurs ne devraient acheter les Titres que s'ils comprennent et sont à même de faire face au fait qu'ils pourraient ne pas être en mesure de céder facilement leurs Titres ou de les céder à un prix offrant un rendement comparable à des produits similaires pour lesquels un marché secondaire actif se serait développé.

2.5. Valeur de marché des Titres

La valeur de marché des Titres pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Emetteur et par d'autres facteurs additionnels, notamment les taux d'intérêt ou de rendement sur le marché ou la durée restante jusqu'à la date d'échéance.

La valeur des Titres dépend de facteurs interdépendants, y compris des facteurs économiques, financiers ou politiques en France ou ailleurs, y compris des facteurs affectant les marchés de capitaux en général et les marchés boursiers sur lesquels les Titres sont négociés. Le prix auquel un titulaire de Titres pourra céder ses Titres avant la date d'échéance pourra être inférieur, et de manière substantielle, au prix d'émission ou au prix d'acquisition payé par ledit titulaire.

2.6. Titre à taux fixe

Un investissement dans les Titres implique que l'inflation ou un changement postérieur des taux d'intérêt sur le marché ait un impact défavorable significatif sur la valeur des Titres.

2.7. La notation peut ne pas refléter tous les risques

Le programme pour l'émission des NEU MTN de CDC Habitat est noté AA- par Fitch Ratings ("**Fitch**"). Les notations peuvent ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans le présent chapitre et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Titres. Une notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres, et peut être révisée (à la hausse ou la baisse) ou retirée par l'agence de notation à tout moment sans préavis. Une révision à la baisse ou un retrait peut affecter défavorablement la valeur de marché des Titres.

2.8. Risque de change

L'Emetteur paiera le principal des Titres en Euro. Chaque souscripteur est invité à prendre en compte les risques de conversion des devises si les activités financières d'un investisseur sont effectuées principalement dans une monnaie ou une unité monétaire différente de l'Euro.

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

(conforme aux dispositions de l'annexe IX du Règlement CE/809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, tel que modifié)

1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

1.1. Raison sociale de l'Emetteur

L'Emetteur a pour dénomination "CDC Habitat" (anciennement SNI – Société Nationale Immobilière).

1.2. Lieu de constitution de l'Emetteur et numéro d'enregistrement

L'Emetteur est une société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance. Le président du Directoire est nommé pour un mandat de 6 ans.

L'Emetteur est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168. Le code NAF de CDC Habitat est 6820 A.

1.3. Date de constitution

L'Emetteur a été immatriculé le 27 septembre 1961 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

1.4. Déclaration de l'Emetteur concernant sa position concurrentielle

Non applicable.

2. CONTROLEURS LEGAUX

Commissaires aux comptes titulaires

- PriceWaterhouseCoopers Audit (représenté par Pierre Clavie et Patrice Bricker), 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine ;
- Mazars (représenté par Gilles Magnan et Said Benhayoune), 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie.

Commissaires aux comptes suppléants

- Anne Veaute, 61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie ;
- Jean-Christophe Georghiou, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine.

PriceWaterhouseCoopers Audit, Mazars, Anne Veaute et Jean-Christophe Georghiou sont enregistrés comme commissaires aux comptes auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles et placés sous l'autorité du "Haut Conseil du Commissariat aux Comptes".

3. EVENEMENTS RECENTS

- poursuite du développement du logement intermédiaire : fin 2018, le *pipeline* CDC Habitat/Fonds sous gestion Ampère Gestion comptait plus de 29.000 logements, dont plus de 20 000 validés par le Comité d'Engagement du Groupe. Plus de 17.000 logements intermédiaires ont été contractualisés à fin 2018 (Contrats Préliminaires de Réservation ("CPR") ou actes de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement ("VEFA") signés et livraisons) ;
- prise de participation de 34% au capital de Maisons & Cités pour 150.000.000 € en juillet 2018 et l'acquisition de 20 % des parts de l'Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier ("OPPCI") Juno pour 87.000.000€ ;
- création d'une filiale Entreprise Sociale pour l'Habitat ("ESH") unique, CDC Habitat Social (ex OSICA), résultant de la fusion des 13 ESH du Groupe. CDC Habitat Social devient la 1^{ère} ESH de France avec près de 191.500 logements sociaux gérés ;

- levée de fonds d'Ampère Gestion – filiale de CDC Habitat à 100% - en décembre 2018 de plus de 900.000.000 € auprès de 15 investisseurs institutionnels pour financer son nouveau Fonds de Logement Intermédiaire ("FLI"), le FLI 2. Cette première levée de fonds devrait être suivie d'une seconde courant 2019, qui permettra au FLI 2 de financer la production de plus de 11.000 logements (80 % de logements intermédiaires et 20 % de résidences séniors et étudiantes) ;
- augmentation de capital en numéraire de 400.000.000 euros par émission de 4.000.000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Après une première libération de capital de 100.000.000 d'euros, il a été procédé en décembre 2018 à une nouvelle libération complémentaire de 100.000.000 d'euros. Le solde résiduel d'un montant de 200.000.000 d'euros doit être libéré à partir d'appel de fonds du Directoire de l'Emetteur dans un délai maximum de quatre ans suivant la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital ; et
- CDC Habitat a levé 129.000.000 d'euros depuis le 1^{er} janvier 2019, correspondant à l'autorisation de financement long terme accordée par le Conseil de Surveillance de l'Emetteur en décembre 2018.

4. LE GROUPE CDC HABITAT EN QUELQUES DATES

1956

- Création de la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires et Agents de l'Etat ("CILoF") dont l'objet social était de construire des logements pour les fonctionnaires.

1961

- Création de la Société de Gestion Immobilière des Armées ("SOGIMA"), société d'économie mixte à but non lucratif (ancienne dénomination de la Société Nationale Immobilière) dont l'objet social était d'assurer la gestion patrimoniale des logements dont la gestion lui était confiée par l'Etat.

1970 – 1975

- Apport d'actifs immobiliers à la SOGIMA par la CILoF.

1976

- La SOGIMA devient la Société Nationale Immobilière (CDC Habitat).

2001

- Le capital social de la SNI est porté à 151.449.600 euros par apport en nature de l'Etat des terrains d'assiette des immeubles réservés au profit des ressortissants du Ministère de la Défense et par apport en numéraire et en nature (trois immeubles) de la Caisse des Dépôts.
- La SNI rachète le patrimoine des Houillères de Bassin de Lorraine ("HBL") (15.700 logements) en Moselle et prend le contrôle de la société Sainte-Barbe.

2004

- La SNI devient filiale de la Caisse des Dépôts à 99,8%.

2005

- Réorganisation de l'activité immobilière de la Caisse des Dépôts avec le groupe SNI pour le logement d'intérêt général et ICADE pour le secteur concurrentiel.
- Reprise des 13 ESH issues de la SCIC.
- La SCET, CDC Cités et CDC Habitat rejoignent le groupe SNI pour former le Pôle services.

2006

- Augmentation de capital social du groupe SNI, de 151.449.600 euros à 481.449.600 euros.

- Acquisition de 97% du groupe EFIDIS, bailleur social, et de 100% de la SAGI, spécialisée dans le logement intermédiaire et l'immobilier d'entreprises.
- Entrée dans le capital d'ADOMA, foyers d'hébergement d'urgence et pour jeunes travailleurs (anciennement Sonacotra) à hauteur de 29%.

2007

- Création de la SNAP, filiale commune du Groupe SNI (49%) et du Crédit Immobilier de France, dédiée à l'accession sociale à la propriété.
- Fusion des entités du pôle services sous la seule appellation SCET.
- Création d'EXTERIMMO, société spécialisée dans l'externalisation de patrimoine immobilier public, avec la Caisse des Dépôts et Dexia Crédit Local, actionnaires à hauteur de 40% chacun.

2008

- Lancement de l'appel à projets pour l'acquisition de 10.000 logements en VEFA dans le cadre du plan de relance de l'immobilier, se traduisant par l'acquisition de 9.500 logements pour le Groupe SNI dont 5.750 pour le secteur consolidé et 3.750 dans les ESH.

2009

- Constitution d'un consortium de 26 OLS en vue de la reprise du parc de 30.000 logements locatifs d'ICADE.
- Signature du bail civil domanial pérennisant pour dix ans la gestion de près de 10.000 logements réservés au ministère de la Défense.
- Création de la société Habitat d'Avenir en partenariat avec Beneteau afin de développer une offre de maisons urbaines modulaires bénéficiant de l'étiquette BBC : MUSE.

2010

- La SAGI entrée dans le Groupe en 2006 suite au rachat auprès du Groupe Caisses d'Epargne fusionne avec la SNI.
- Cession de l'immobilier d'entreprise et du siège de la SAGI à l'exception de deux immeubles.

2011

- Cession à la CDC des titres détenus dans la SCI des Régions (50%), la gestion reste assurée par la SNI.

2012

- La SNI procède à la notation de son pôle intermédiaire par l'agence de notation Fitch. Ces notes, qui traduisent la solide santé financière de la SNI, ont permis de lever 350.000.000 d'euros dédiés à la construction de logements intermédiaires via une émission obligataire.

2014

- La SNI s'associe à plusieurs grands investisseurs institutionnels français pour lancer le FLI. Elle crée à cette occasion la filiale AMPERE Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers.

2015

- Le Groupe poursuit son plan de relance du logement social et crée Grand Paris Habitat, une nouvelle structure regroupant les savoir-faire et l'expertise de plus de 100 collaborateurs d'EFIDIS et OSICA, associées pour le développement, la maîtrise d'ouvrage et le renouvellement urbain. Objectif : faire de Grand Paris Habitat l'interlocuteur privilégié des acteurs du territoire du Grand Paris et de la région Ile-de-France.

- Après avoir mené à bien son redressement, le groupe SNI devient l'actionnaire majoritaire d'Adoma suite à l'augmentation de capital intégralement souscrite par la SNI à hauteur de 57%. Le Groupe renforce ainsi son positionnement d'opérateur immobilier global et le parcours résidentiel du très social, au travers des 70.000 places d'Adoma, au logement intermédiaire. Le Groupe compte désormais plus de 6.900 collaborateurs.
- La Caisse des Dépôts, actionnaire des établissements SNI, acte une augmentation de capital de la société à hauteur de 900.000.000 d'euros pour lui permettre d'acquérir en direct 12.000 logements intermédiaires sur 5 ans.
- L'Etat confie au groupe SNI et à sa filiale AMPERE Gestion la gestion d'un nouveau fonds d'investissement immobilier doté d'un milliard d'euros de fonds propres en vue d'acquérir 13.000 logements intermédiaires.

2016

- Le Groupe SNI signe une convention de partenariat avec l'Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes ("AFPA") pour favoriser l'accès à l'emploi dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ("QPV").

2017

- Le Groupe devient l'actionnaire de référence de six Sociétés Immobilières D'Outre-Mer ("SIDOM").
- Pour répondre au défi de commercialisation du logement intermédiaire, le Groupe SNI se dote d'une direction commerciale et *marketing* et met en place le parcours de location entièrement dématérialisé, de la recherche du bien jusqu'à la signature du bail.
- AMPERE Gestion crée le fonds Hémisphère, un titre à impact social doté de 100.000.000 d'euros, pour financer la création de 10.000 places d'hébergement d'urgence.

2018

- Le Groupe SNI est rebaptisé CDC Habitat, un nouveau nom symbolique de son attachement à la Caisse des Dépôts et du rôle central de son activité dans les missions et les métiers de la Caisse des Dépôts.
- CDC Habitat étend son dispositif d'accès à l'emploi des publics les moins qualifiés, via une nouvelle convention tripartite avec l'AFPA et Pôle emploi. Les deux acteurs de la formation et de l'emploi, accompagnés d'autres associations, assurent ainsi des permanences au cœur des quartiers prioritaires de la ville, dans des locaux en pied d'immeuble mis à disposition par CDC Habitat. Ce dispositif, nommé "Axel, vos services de retour à l'emploi", succède au partenariat signé en 2016 entre l'AFPA et CDC Habitat.
- CDC Habitat continue son expansion et entre au capital de Maisons et Cités, premier bailleur social des Hauts-de-France et propriétaire d'un patrimoine de plus de 63.000 logements.

2019

- Pour répondre à la nouvelle donne réglementaire, CDC Habitat se réorganise et fusionne ses 13 ESH en une ESH unique, CDC Habitat Social. Le Groupe se réorganise en six directions interrégionales, couvrant l'ensemble du territoire métropolitain. Ces directions pilotent l'activité des agences locales, leur apportent de l'expertise et assurent un développement local. Le réseau de proximité reste inchangé.

5. ACTIVITES PRINCIPALES

Filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est à la tête d'un groupe de sociétés spécialisées dans le logement intermédiaire, le logement social et très social, l'accession à la propriété et/ou l'externalisation.

Le Groupe est un acteur majeur du secteur du logement, secteur dans lequel s'exerce une concurrence inégale (tel que plus amplement décrit dans la section "Facteurs de risques" *Le Groupe doit faire face à une concurrence importante sur les différents marchés de l'immobilier*).

Le Groupe CDC Habitat représente le premier bailleur français, avec 495.000 logements détenus (autres bailleurs français : Groupe 3F (250.000 logements), Groupe Arcade (170.000 logements), Paris Habitat (123.000 logements)...). (*source: CDC Habitat*)

Le Groupe contribue à l'effort de relance de l'immobilier en France. Le Groupe couvre une large palette de l'offre locative d'intérêt général et de services immobiliers. Il propose à ses clients un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location comme en accession : hébergement d'urgence, logements très sociaux et sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ("EHPAD"), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

L'activité du Groupe CDC HABITAT couvre l'intégralité du territoire au travers de 6 directions régionales, ce qui lui assure une certaine résilience en termes de revenu locatif territorial. Pour CDC Habitat, la répartition du parc locatif est la suivante :

- Ile de France	24.726 logements
- Grand Ouest	11.161 logements
- Sud-Ouest	13.507 logements
- Sud Est	9.084 logements
- Auvergne-Rhône Alpes	5.000 logements
- Nord Est	10.914 logements
- Ste Barbe	12.889 logements

S'il demeure un bailleur de référence des grands réservataires publics, le Groupe s'impose comme un opérateur national capable d'apporter des réponses globales et innovantes en matière de gestion locative, de construction, de rénovation et de valorisation du patrimoine public. (*source : CDC Habitat*)

Pour inscrire son action au plus près des besoins des territoires et développer son offre sur des marchés tendus, le Groupe s'appuie sur l'expertise métier et l'ancrage local de ses différentes composantes :

- CDC Habitat (74.125 logements) et CDC Habitat Social (191.443 logements), deux entités respectivement spécialisées dans le logement intermédiaire et le logement social ;
- la SA Sainte-Barbe (13.203 logements), bailleur de référence du Bassin de Lorraine ;
- ADOMA (78.682 logements), spécialiste du logement accompagné et de l'hébergement d'urgence, présente sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- les SIDOM (72.472 logements), six sociétés immobilières d'outre-mer implantées en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe, ainsi qu'à Mayotte et à la Réunion ; et
- Maisons & Cités (64.519 logements), 1^{er} bailleur social des Hauts-de-France.

Pour renforcer son excellence opérationnelle en améliorant sa réponse aux besoins des territoires en matière de logements, le Groupe a fait évoluer son organisation avec davantage de centralisation et de mutualisation pour les entités CDC Habitat et CDC Habitat Social - depuis le 1^{er} janvier 2019 :

- à l'échelon national, les activités de vision stratégique, d'innovation, d'expertise et de support sont mutualisées et centralisées avec des équipes mixtes de CDC Habitat et CDC Habitat Social ;
- à l'échelon intermédiaire (régional ou inter-régional), six directions mixtes avec des collaborateurs de CDC Habitat et CDC Habitat Social sont chargées d'exécuter au niveau territorial les missions des domaines de la gestion locative, du patrimoine et du développement ;

- enfin, à l'échelon local (proximité), un réseau d'agences est en place pour être au plus proche de nos clients.

Plusieurs axes stratégiques ont été définis par le Groupe :

- participer à l'effort de construction : afin de pallier à la pénurie de logements notamment dans les métropoles, le Groupe a pour objectif la construction de 175.000 logements sur les dix prochaines années : + 49.000 logements sociaux / + 60.000 logements intermédiaires, libres et places gérées en résidences gérées / + 37.000 logements accompagnés / + 29.000 logements en outre-mer ;
- accompagner la restructuration du secteur HLM – dans le cadre de la réforme du tissu HLM : proposer aux OLS des partenariats solides et durables, afin de leur permettre de développer leurs objectifs stratégiques ;
- accompagner les territoires d'outre-mer ;
- accompagner les bassins miniers ;
- poursuivre l'innovation financière ; et
- accompagner les territoires et leurs habitants, favoriser l'insertion sociale dans les quartiers de la politique de la ville. Le Groupe offre une réponse aux besoins en logement de l'Etat, des collectivités territoriales et des grands établissements publics. Le Groupe participe par ailleurs à l'externalisation du patrimoine immobilier public et s'engage pour maîtriser l'impact environnemental de ses projets en faisant du développement durable l'une de ses priorités stratégiques.

Le Groupe se présente donc comme un opérateur global d'intérêt général, présent sur toute la gamme de produits : locatif intermédiaire, social et très social (via le partenariat opérationnel avec Adoma) ; accession libre, sociale et à prix maîtrisé ; co-promotion et aménagement ; reprise en portage et en gestion d'actifs immobiliers publics.

5.1. Le logement intermédiaire : activité historique de CDC Habitat

L'ambition de CDC Habitat d'un point de vue sociétal est de répondre aux besoins des territoires en matière de logement. C'est ainsi, qu'à l'initiative de CDC Habitat, le Gouvernement a créé le 1^{er} janvier 2014, l'offre de logement locatif intermédiaire qui constitue le chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel. Les logements intermédiaires répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues. Ce sont des logements neufs, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché.

CDC Habitat s'est engagé à construire 45 000 logements intermédiaires d'ici 2028, faisant de lui le premier opérateur de logement intermédiaire de France (*source : CDC Habitat*). Ce produit d'avenir est essentiel pour la relance de la construction, il permettra d'accélérer la production, de maintenir les emplois et d'équilibrer financièrement les programmes immobiliers.

Pour ce faire, en 2014, en concertation avec les pouvoirs publics, CDC Habitat s'est associé à dix-sept grands investisseurs institutionnels privés pour créer le FLI, le premier fonds d'investissement dédié à la production de logements intermédiaires. Géré par une filiale du Groupe, Ampère Gestion, ce fonds a permis de sécuriser la production de 10.000 logements intermédiaires.

Dans la lignée du FLI, l'Etat a créé un fonds d'investissement similaire, dédié au logement intermédiaire et doté d'un milliard d'euros de fonds propres. Également géré par Ampère Gestion, ce fonds vise une production de 13.000 logements intermédiaires.

Enfin, en décembre 2018, dans le cadre de la première levée de fonds de FLI 2, Ampère Gestion a levé plus de 900.000.000 d'euros. Il s'agit de la plus importante levée de fonds pour l'immobilier résidentiel en Europe en 2018. Ce fonds permettra de financer la production de plus de 11.000 logements dans les grandes villes françaises. Il s'agira en majorité de logements intermédiaires mais le fonds financera également la création de places en résidences gérées pour seniors et étudiants.

Pour atteindre les objectifs ambitieux que se fixe CDC Habitat, de nouvelles opérations de construction sont lancées chaque année. En 2018, c'est 4.429 ordres de services qui ont été actés (5.555 en 2017).

Et pour inscrire davantage l'action de CDC Habitat dans les initiatives et projets de ses territoires d'implantation, CDC Habitat et CDC Habitat Social se réorganisent et mutualisent leurs équipes pour être au plus près des besoins des territoires.

5.2. Le Groupe, premier acteur du logement social en France

A la date du présent Prospectus, le Groupe constitue, le premier bailleur social en France (*source : CDC Habitat*).

Le groupe possède et gère un parc d'environ 191.443 logements sociaux (logements familiaux et résidences services) dont 109.017 logements en Ile de France e 82.426 logements en province.

Ces logements, situés sur l'ensemble du territoire national, de type HLM ou autres, répondent aux critères du logement locatif social, qui sont :

- une résidence principale pour des familles sous plafond de ressources,
- des loyers réglementés et fixés dans le cadre d'une convention avec l'Etat, et
- des financements subventionnés.

Les différentes entités du Groupe bénéficient par ailleurs, au sein du Groupe CDC Habitat, de synergies et de coopérations sur des chantiers transversaux d'intérêt commun telles que la politique technique, le développement durable ou le maintien à domicile des personnes âgées.

Le Groupe participe, en outre, aux politiques d'augmentation du parc social immobilier en développant des constructions neuves, et poursuit la réhabilitation des logements sociaux existants pour lesquels il s'est fixé un objectif de renouvellement du patrimoine (construction / cession) de même nature que celui que l'on retrouve dans le parc intermédiaire avec toutefois une orientation différente sur la nature des cessions en privilégiant l'accession sociale à la propriété et réservant les cessions en bloc aux problématiques de rationalisation géographique.

Le Groupe est un intervenant majeur du Plan National pour la Rénovation Urbaine.

C'est à partir de cette cartographie que les différentes entités du Groupe ont adapté, dès 2008, leurs PSP à ces nouveaux objectifs. C'est également sur cette base que les agglomérations où les sociétés du Groupe se sont renforcées à l'occasion du plan gouvernemental de relance de l'immobilier ont été identifiées.

La rotation du patrimoine y est en particulier décrite comme une source de dégagement de fonds propres dans un contexte de moyen terme où les subventions de l'Etat et des collectivités locales vont tendanciellement décroître.

5.3. Développement durable et qualité environnementale

Acteur majeur de l'habitat social et intermédiaire, le Groupe mène une démarche volontaire en faveur du développement durable en cherchant à maîtriser l'impact environnemental de ses projets.

Le Groupe CDC Habitat a pris des engagements environnementaux dès 2007 qui ont ensuite été déclinés sur le volet énergie dans son Plan Stratégique Energétique. L'ambition du Groupe est d'atteindre un Diagnostic de Performance Energétique ("DPE") moyen du patrimoine de :

- 163 kWhep/m²/an à fin 2018 ;
- 150 kWhep/m²/an à fin 2020 ; et
- 80 kWhep/m²/an à horizon 2050 (ce qui correspond à un niveau de consommation BBC16).

Par ailleurs, CDC Habitat s'efforce de faire certifier ses résidences NF Habitat HQE pour garantir le respect d'un certain nombre de normes favorisant une consommation énergétique maîtrisée pour réduire son impact sur le changement climatique. Cet enjeu est porté par la Direction Patrimoine du Groupe qui

a une équipe dédiée aux problématiques environnementales laquelle a développé une approche en trois étapes déclinée sur le patrimoine neuf et existant, visant à :

- diminuer les besoins en énergie des logements, à travers une conception bioclimatique intelligente ;
- mettre en place des systèmes performants pour réduire la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction du besoin ; et
- développer de façon ambitieuse mais réaliste les énergies renouvelables.

Sur le patrimoine existant, les actifs ayant les moins bonnes étiquettes de performances énergétiques (F ou G) s'intègrent dans un plan de rénovation énergétique d'ici 2025. Des réhabilitations prioritaires ont été programmées sur ce segment de patrimoine en 2018.

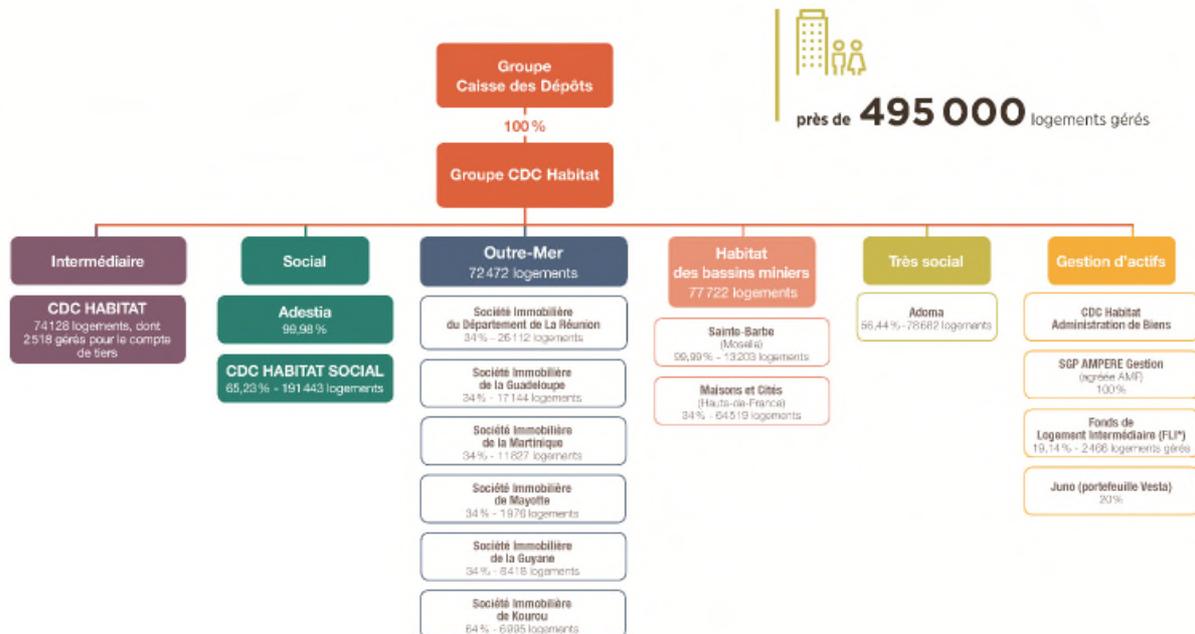
Sur le patrimoine neuf, CDC Habitat a volontairement fait le choix du cadre de la RT 2012 sans recourir aux dérogations de la période transitoire qui coure jusqu'en 2019. Le Groupe CDC Habitat tend progressivement vers une politique globale de certification systématique tant pour les programmes réalisés en maîtrise d'ouvrage interne que pour ses logements acquis par le biais de VEFA. Dans cet objectif, le Groupe entretient des partenariats étroits avec plusieurs associations spécialisées dans la certification ou la labellisation : CERQUAL et PROMOTELEC. Il poursuit le partenariat engagé avec CERQUAL et réaffirme ses ambitions : de prescription systématique de la certification NF Habitat HQETM à l'ensemble des promoteurs auprès desquels CDC Habitat acquiert des logements en VEFA dans le cadre de son programme de logement intermédiaire ; d'encouragement de l'ensemble des entités du Groupe à faire une démarche de certification systématique pour NF Habitat ou NF Habitat associé à la marque HQETM, avec le cas échéant une démarche de management responsable, pour l'ensemble des acquisitions en VEFA et constructions neuves en maîtrise d'ouvrage interne.

La consommation moyenne à fin 2018 du patrimoine de CDC Habitat est de 152 kWhep/m²/an (stable par rapport à 2017 - 152 kWhep/m²/an) et les émissions de Gaz à Effet de Serre ("GES") sont de 28 kg CO₂/m²/an (en baisse par rapport à 2017 : 28,6 kg CO₂/m²/an).

6. PLACE DE L'EMETTEUR AU SEIN DU GROUPE CAISSE DES DEPOTS

A la date du présent Prospectus, l'intégralité du capital et des droits de vote de l'Emetteur (à l'exception des actions que chaque administrateur de CDC Habitat se doit de détenir aux termes des statuts) est détenue par la Caisse des Dépôts.

L'organigramme simplifié ci-dessous présente la place de l'Emetteur au sein du Groupe Caisse des Dépôts.



7. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

7.1. Composition des organes de direction et de contrôle

La gouvernance du Groupe CDC Habitat est organisée sous la forme d'un Conseil de Surveillance et d'un Directoire.

Le Conseil de Surveillance est composé actuellement de seize personnes. Son Président en titre est Monsieur Eric LOMBARD, Son Vice-Président est Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND. Le Conseil de Surveillance est doté d'un règlement intérieur.

7.2. Composition du Directoire

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance.

A la date du présent Prospectus, le Directoire est composé de quatre (4) personnes :

André Yché – Président du Directoire

Monsieur Yché est né le 8 décembre 1952 à Villegailhenc (11600, France). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur. Il est titulaire d'une Licence d'Administration Publique et d'une Maîtrise en Droit. Il est diplômé de l'IEP de Paris et de l'Institut d'Administration des Entreprises. Ancien élève de l'Air Academy, de l'Armée de l'Air américaine, de l'Ecole de l'Air et de l'Ecole Supérieure de Guerre Aérienne, il a exercé au Ministère de la Défense les fonctions de :

- Délégué aux restructurations du Ministère de la Défense (1995),
- Secrétaire général pour les affaires régionales d'Aquitaine (1996), et
- Directeur adjoint du cabinet civil et militaire du Ministre de la Défense (1997).

Il est, à la date du présent Prospectus, Président du Directoire de CDC Habitat.

Autres Mandats

Représentant permanent de CDC Habitat en sa qualité de Président de la Foncière Nouvelle Donne Habitat (SAS), Président du Conseil de Surveillance et contrôleur de la gestion de Grand Paris Habitat (GIE).

Yves Chazelle – Directeur Général (ayant les mêmes pouvoirs de représentation que le Président du Conseil de Surveillance à l'égard des tiers)

Monsieur Chazelle est né le 24 juillet 1958 à Hénin Beaumont (62110, France). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Autres Mandats

Président du Conseil de Surveillance d'ADESTIA (SAS), Vice-Président du Conseil d'Administration de la Sainte Barbe (SAS), Président du Conseil de Surveillance d'OSICA (SA d'HLM), Membre du Conseil de Surveillance d'EFIDIS (SA d'HLM), Représentant permanent de la SNI/CDC Habitat au sein du Conseil d'Administration d'ADOMA (SAEM), de la Société Immobilière de la Guadeloupe (SAEM), de la Société Immobilière du Département de la Réunion (SAEM), de la Société Immobilière de la Guyane (SAEM) et de la Société Immobilière de Kourou (SAEM), Représentant permanent de la SNI/CDC Habitat en sa qualité de Président et de Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Logement Intermédiaire (FLI, SCI), Contrôleur de Gestion au sein du Conseil de Surveillance de Grand Paris Habitat (GIE), Président du Conseil d'Administration de SFJ (SA), Gérant de CYC Consultants (SARL) et de la SCI du 210 Chemin du Carlencas.

Vincent Mahé – Secrétaire Général

Monsieur Mahé est né le 3 février 1970 à Strasbourg (67). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Autres Mandats

Président d'Ampère Gestion (SAS), Membre du Conseil d'Administration d'ADESTIA (SAS), Représentant permanent d'Ampère Gestion au sein du Fonds de Logement Intermédiaire ((FLI SCI CAV) en sa qualité de Président, d'Hémisphère Holding (SCI CAV), d'Hémisphère (SCI CAV) en sa qualité de gérant, au sein de la SLI (SAS) en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, au sein de Solinter Actifs 1 (SAS), de Solinter Holding (SAS), de Foncière Développement Tourisme (SPPICAV), de Juno (SPPICAV) et de Grand Paris Invest (SAS) en sa qualité de Président et au sein de FPS Immo Durable (SICAV) et de Foncière Vesta (SAS) en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Président du Conseil d'Administration de la SAS Olympie, Administrateur unique du GIE Groupe SNI Systèmes d'Information et Numérique.

7.3. Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. Les membres, personnes physiques ou morales, sont nommés par l'assemblée générale de l'Emetteur parmi ses membres. Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Au 1^{er} mai 2019, le Conseil de Surveillance se compose des seize (16) membres suivants :

- Monsieur Eric LOMBARD, désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par le Conseil du 20 décembre 2017 (ratification de sa nomination en tant que Membre du Conseil de Surveillance par l'AGO du 15 mai 2018) est Directeur Général de la Caisse des Dépôts Président du Conseil de Surveillance de CDC Habitat (SAEM), Président du Conseil d'Administration de Bpifrance (SA), Président du Directoire du Fonds de Réserve pour les Retraites (EPA), Représentant permanent de la Caisse des Dépôts au sein du Conseil d'Administration de la Poste (SA), de CNP Assurances (SA) et du Conseil de Surveillance de "2020 European Fund for Energy Climate Change and Infrastructure" dit "Fonds Marguerite" (fonds européen). Il est né le 16 mai 1958 à Boulogne Billancourt (92). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- la Caisse des Dépôts représentée par Monsieur Christophe LAURENT (personne physique désignée par lettre du Directeur Général de la Caisse des Dépôts en date du 19 janvier 2017). Il est né le 20 avril 1970 à Marseille (13). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.
- Monsieur Marc ABADIE est né le 26 décembre 1956 à Paris 12^{ème}. Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur

- Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, Vice-Président du Conseil de Surveillance, est né le 30 mai 1950 à La Neuville lès Dorengt (02) Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Monsieur Jérôme BEDIER est né le 14 janvier 1956 à Saint Etienne (42). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Monsieur Bernard BOUCAULT est né le 17 juillet 1948 à Blois (41). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Virginie FERNANDES est née le 30 septembre 1974 à Valence (26). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Sophie FERRACCI, est née le 19 novembre 1976 à Clamart (92). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Monsieur Jean-François GAUTHIER est né le 31 août 1964 à Beaune-la-Rolande (45). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Monsieur Henri GUILLAUME est né le 3 février 1943 à Lille (59). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Marianne LAURENT est née le 23 février 1961 à Paris (6^{ème} arrondissement). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Monsieur Paul PENY est né le 12 octobre 1960 à Bordeaux (33). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Gisèle ROSSAT-MIGNOD, est née le 17 février 1970 à Annecy (74). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Aude RUMEAU, est née le 23 octobre 1990 à Marseille (13). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Nathalie TUBIANA, est née le 24 octobre 1967 à Dieuze (57). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
 - Madame Perrine VIDALENCHE est née le 26 décembre 1956 à Saint Cloud (92). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- cinq (5) personnalités qualifiées :
- Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, désigné en qualité de Vice-Président du Conseil de Surveillance depuis le 2 mai 2016
 - Monsieur Jérôme BEDIER (AGO du 2 mai 2016)
 - Monsieur Bernard BOUCAULT (AGO du 2 mai 2016)
 - Monsieur Henri GUILLAUME (AGO du 2 mai 2016)
 - Madame Perrine VIDALENCHE (AGO du 2 mai 2016).

8. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES - INFORMATIONS DEPUIS LE DERNIER ETAT FINANCIER VERIFIE ET PUBLIE

Aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2018.

9. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Non applicable.

10. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

Les dernières informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux correspondent à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

11. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la date du présent Prospectus, il n'y a pas eu, au cours des douze derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur.

12. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

A l'exception de ce qui est mentionné dans la section "Documents incorporés par référence" du Prospectus, à la date du présent Prospectus, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis le 31 décembre 2018.

13. CONTRATS IMPORTANTS

Non applicable.

14. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Non applicable.

15. CONFLITS D'INTERETS

Il n'existe pas de conflits d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de l'Emetteur, du Directeur Général de l'Emetteur, des membres du Directoire de l'Emetteur et des membres du Conseil de Surveillance de l'Emetteur et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

CDC Habitat est détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts qui exerce sur elle un contrôle exclusif. Il n'existe pas d'accord susceptible de remettre en cause ce contrôle exclusif.

Le contrôle de la Caisse des Dépôts sur CDC Habitat est de type "gouvernance stratégique". Il s'exerce à travers :

- une lettre d'objectif adressée au Président du Directoire qui définit les grandes orientations de la politique stratégique et financière qu'entend mettre en place l'actionnaire pour l'année à venir ;
- une intervention dans la décision d'investissement à partir d'un certain seuil (20.000.000 d'euros : autorisation préalable du Conseil de Surveillance, 100.000.000 d'euros : autorisation préalable du Comité d'Engagement de la Caisse des Dépôts) ;
- une supervision des plans moyen terme et des plans annuels ; et
- le contrôle et le suivi des indicateurs de performances et des opérations de croissance externe.

17. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec les documents suivants, qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus et sont réputés en faire partie intégrante :

- Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 de l'Emetteur (https://finance.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Espace_finance/docs/GROUPE_SNI_PLAQUETTE_IFRS_2017_V_DEF_28_02_18.pdf) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2017 (<https://finance.cdc->

[habitat.com/fileadmin/medias/Espace_finance/docs/RG_CAC_SNI_CONSO_2017_Blank.pdf](https://finance.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Espace_finance/docs/RG_CAC_SNI_CONSO_2017_Blank.pdf)) (les "**Comptes Consolidés 2017**") ;

- Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 de l'Emetteur (https://finance.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Espace_finance/docs/CDC_Habitat_Comptes_Consolides_31.12.2018_.pdf) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018 (https://finance.cdc-habitat.com/fileadmin/medias/Espace_finance/docs/CDC_Habitat_Rapport_CAC_Comptes_Consolides_31_12_2018.pdf) (les "**Comptes Consolidés 2018**").

Toute déclaration contenue dans un document qui est réputé incorporée par référence aux présentes sera réputée modifiée ou remplacée pour les besoins de ce Prospectus dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes modifie ou complète une telle déclaration antérieure. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée ne sera pas réputée faire partie intégrante de ce Prospectus, sauf si elle a été remplacée ou modifiée conformément aux dispositions précitées.

Des copies des documents incorporés par référence dans ce Prospectus peuvent être obtenues, sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) à compter de la date des présentes au siège social de l'Emetteur.

	Annexe IX du Règlement CE/809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, tel que modifié	Comptes Consolidés 2018	Comptes Consolidés 2017
11	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
11.1	<u>Informations financières historiques</u> (a) bilan ; (b) compte de résultat ; (c) méthodes comptables et notes explicatives.	Page 5 Page 4 Pages 8 à 40	Page 5 Page 4 Pages 8 à 40
11.2	<u>Etats financiers</u>	Pages 2 à 40	Pages 2 à 40
11.3	<u>Vérification des informations financières historiques annuelles</u>		
11.3.1	Fournir une déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées. Si les contrôleurs légaux ont refusé d'établir un rapport d'audit sur les informations financières historiques, ou si ce rapport d'audit contient des réserves ou des mises en garde sur l'impossibilité d'exprimer une opinion, ce refus, ces réserves ou ces mises en garde doivent être intégralement reproduits et assortis d'une explication.	Page 1 du rapport des commissaires aux comptes	Page 1 du rapport des commissaires aux comptes

Les informations figurant dans les documents incorporés par référence et qui ne seraient pas visées dans les tableaux de concordance ci-dessus sont soit sans objet soit couvertes à un autre endroit du présent Prospectus.

18. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Aussi longtemps que les Titres seront en circulation, des copies des documents suivants seront disponibles, sans frais, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur :

- les statuts de l'Émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Prospectus.

TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES

(conforme aux dispositions de l'annexe XIII du Règlement CE/809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, tel que modifié)

Les dispositions qui suivent décrivent les modalités des NEU MTN 2027 et des NEU MTN 2031 (ensemble, les "**Titres**").

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2027

Toute référence dans les présentes aux "**Modalités des NEU MTN 2027**" renvoie, à moins qu'il n'en résulte autrement du contexte, aux articles numérotés ci-dessous de la présente Section 1.

1.1. Informations essentielles

1.1.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucun conflit d'intérêts pouvant influencer sur l'émission.

1.1.2. Raison de l'offre et utilisation du produit de celle-ci

Le produit net de l'émission des NEU MTN 2027 sera destiné aux besoins de financement généraux de l'Emetteur.

1.2. Informations sur les valeurs mobilières devant être admises aux négociations

1.2.1. Montant d'émission et prix d'émission

Le montant nominal de l'émission des NEU MTN 2027 devant être admis aux négociations sur Euronext Paris est de 29.000.000 euros, représenté par 145 NEU MTN 2027 d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun.

Le prix d'émission est de 100 % de la valeur unitaire (le "**Prix d'Emission**"), soit 200.000 euros par NEU MTN 2027.

1.2.2. Nature et catégorie des valeurs mobilières admises aux négociations – code ISIN

Les titres émis sont des Titres Négociables à Moyen Terme (les "**NEU MTN 2027**").

Les NEU MTN 2027 émis sont, conformément à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier, des titres de créances négociables et constituent des titres financiers au sens de l'article L.211-1 du Code monétaire et financier.

Code ISIN : FR0125536336

Code commun : 198717070

1.2.3. Législation en vertu de laquelle les NEU MTN 2027 ont été créés et tribunaux compétents

Les NEU MTN 2027 sont régis par le droit français et devront être interprétés conformément à celui-ci.

Toute réclamation à l'encontre de l'Emetteur relative aux NEU MTN 2027 devra être portée devant les tribunaux compétents situés à Paris.

1.2.4. Forme des NEU MTN 2027

Les NEU MTN 2027 ont été émis sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun (la "**Valeur Nominale**"). La propriété des NEU MTN 2027 est établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier et

la cession des NEU MTN 2027 ne peut être effectuée que par inscription dans les livres d'Euroclear France. Aucun document matérialisant la propriété des NEU MTN 2027 (y compris des certificats représentatifs prévus à l'Article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des NEU MTN 2027.

Les NEU MTN 2027 ont été inscrits en compte à compter de la Date d'Emission des NEU MTN 2027 (telle que définie au paragraphe 1.2.14 ci-après) dans les livres d'Euroclear France qui en assure la compensation entre Teneurs de Compte.

"**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire financier habilité à détenir des comptes-titres, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France et inclut Euroclear Bank S.A./N.V. ("**Euroclear**") et la banque dépositaire pour Clearstream Banking S.A. ("**Clearstream Luxembourg**").

1.2.5. Monnaie d'émission

Les NEU MTN 2027 ont été émis en euros.

1.2.6. Rang des NEU MTN 2027

Les NEU MTN 2027 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Emetteur.

1.2.7. Droits attachés aux NEU MTN 2027 et prescription

Le service des NEU MTN 2027 en amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Toutes actions à l'encontre l'Emetteur relatives aux NEU MTN 2027 seront prescrites dans un délai de dix (10) ans (pour le principal) ou de cinq (5) ans (pour les intérêts) suivant leur date d'exigibilité.

1.2.8. Taux d'intérêt nominal et dispositions relatives aux intérêts

Les NEU MTN 2027 portent intérêt aux taux de 0,74 % l'an.

Les intérêts sont payables annuellement le 23 avril de chaque année, à compter du 23 avril 2020 jusqu'à la Date d'Echéance des NEU MTN 2027 incluse.

1.2.9. Date d'échéance, modalités d'amortissement et procédures de remboursement

(a) Date d'échéance

Le remboursement au titre des NEU MTN 2027 interviendra le 23 avril 2027 (la "**Date d'Echéance des NEU MTN 2027**").

(b) Remboursement Final

A moins qu'ils n'aient été préalablement rachetés et annulés, les NEU MTN 2027 seront remboursés à la Date d'Echéance des NEU MTN 2031 à 100 % de leur valeur nominale soit 200.000 euros par NEU MTN 2027 (le "**Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2027**").

(c) Remboursement Anticipé

Le Programme prévoit la faculté pour les Porteurs de demander le remboursement anticipé de leurs Titres à leur valeur nominale si le pourcentage (i) de détention directe ou indirecte, ou (ii) des droits de vote de la Caisse des Dépôts, de l'Etat français ou d'une entité du secteur public français avec une notation de crédit équivalente dans le capital social de CDC Habitat devient inférieur à 51%.

Sous réserve des dispositions du Programme décrites ci-avant, les NEU MTN ne pourront être remboursés avant la Date d'Echéance des NEU MTN 2027.

(d) Rachat

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats de Titres en bourse ou hors bourse quel qu'en soit le prix, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les Titres rachetés par l'Emetteur pourront être acquis et conservés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ou annulés conformément au paragraphe (e) ci-après.

(e) Annulation

Les Titres rachetés pour être annulés par ou pour le compte de l'Emetteur seront annulés par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France.

Les Titres ainsi annulés ne pourront être ni réémis ni revendus et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

1.2.10. Absence de clause de brutage

Tous les paiements afférents aux NEU MTN 2027 effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucun prélèvement ou retenue à la source au titre de tout impôt, droit ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que ce prélèvement ou cette retenue à la source ne soit imposé par la loi.

Si un paiement dû au titre des NEU MTN 2027 est soumis, en application de la législation applicable, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre de tout impôt, droit ou taxe de toute nature, présent ou futur, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, ni l'Emetteur, ni aucun agent payeur, ni aucune autre personne ne sera tenu de payer un montant supplémentaire afin de compenser ce prélèvement ou cette retenue à la source, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Emetteur en France.

1.2.11. Rendement des NEU MTN 2027

Sur la base du Prix d'Emission et du Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2027, le rendement des NEU MTN 2027 à la Date d'Emission des NEU MTN 2027 est de 0,74 % par an.

1.2.12. Représentation des Porteurs de NEU MTN 2027

Non applicable.

1.2.13. Approbation par la Banque de France

Les NEU MTN 2027 sont émis dans le cadre d'un programme d'émission de titres négociables à moyen terme d'un montant de 200.000.000 euros (le "**Programme**") dont la Documentation Financière a été mise à jour auprès de la Banque de France le 2 août 2018 en application des articles L.213-1 A à L.213-4-1 du Code monétaire et financier.

La Documentation Financière du Programme (telle que mise à jour) est disponible sur le site internet de la Banque de France et sur demande auprès de l'Emetteur.

1.2.14. Date d'Emission

Les NEU MTN 2027 ont été émis le 23 avril 2019 (la "**Date d'Emission des NEU MTN 2027**").

1.2.15. Restrictions relatives à la libre négociabilité des NEU MTN 2027

L'Emetteur, l'Agent Placeur et chaque détenteur de NEU MTN 2027 émis conformément au Programme s'engagent à n'entreprendre aucune action permettant l'offre auprès du public de NEU MTN 2027, ou la

possession ou distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document relatif aux NEU MTN 2027 dans tous pays où la distribution de tels documents serait contraire aux lois et règlements et à n'offrir, ni à vendre les NEU MTN 2027, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans ces pays.

L'Emetteur, l'Agent Placeur et chaque détenteur de NEU MTN 2027 (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN 2027 est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN 2027) s'engagent à se conformer aux lois et règlements en vigueur dans les pays où il offrira ou vendra lesdits NEU MTN 2027 ou détiendra ou distribuera la Documentation Financière et à obtenir toute autorisation ou tout accord nécessaire au regard de la loi et des règlements en vigueur dans tous les pays où il fera une telle offre ou vente. L'Emetteur ne sera responsable du non-respect de ces lois ou règlements par l'un des autres détenteurs de NEU MTN 2027.

1.3. Admission aux négociations et modalités de négociation

1.3.1. Admission aux négociations sur Euronext Paris

Les NEU MTN 2027 font l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris, marché réglementé au sens de la Directive 2014/65/UE du Parlement Européen et du Conseil du 15 mai 2014.

La date d'admission aux négociations prévue pour les NEU MTN 2027 sera au plus tôt le 3 juillet 2019.

1.3.2. Nom et adresse de l'Agent Domiciliaire

CACEIS Corporate Trust assure la domiciliation des NEU MTN 2027 émis par l'Emetteur dans le cadre du Programme.

14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux

1.4. Coût de l'admission aux négociations

Le coût de l'admission des NEU MTN 2027 à la négociation est estimé à 5.425 euros.

1.5. Informations complémentaires

1.5.1. Présence de conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

1.5.2. Autres informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières ayant fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes

Non applicable.

1.5.3. Notation

Les Titres ne bénéficient lors de l'émission d'aucune notation délivrée par une agence de notation.

Le Programme de l'Emetteur est noté AA⁻ par Fitch.

La dette à long terme de l'Emetteur est actuellement notée AA⁻ par Fitch.

Fitch est établi dans l'Union Européenne et est enregistré conformément au Règlement (CE) n°1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de

crédit tel que modifié (le **Règlement ANC**). Fitch figure sur la liste des agences de notation de crédit publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>) conformément au Règlement ANC.

Une notation n'est pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver des titres financiers et peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment par l'agence de notation qui a attribué la notation.

1.6. Fiscalité

Le texte qui suit est un résumé de certaines conséquences fiscales, notamment en matière de retenue à la source, résultant de la détention des NEU MTN 2027. Ce résumé n'a pas pour objectif de décrire de façon exhaustive toutes les considérations fiscales qui peuvent être pertinentes dans le cadre d'une décision liée à l'acquisition, la détention et la cession des NEU MTN 2027. Ce résumé est basé sur la législation en vigueur à la date du présent Prospectus et est susceptible d'être modifié en cas de changement de la loi (potentiellement avec effet rétroactif). Les investisseurs ou bénéficiaires des NEU MTN 2027 sont invités à consulter leur conseil fiscal pour déterminer les conséquences fiscales relatives à l'acquisition, à la détention et à la cession des NEU MTN 2027.

Retenue à la source

Dans la mesure où le paiement de la prime de remboursement serait fiscalement assimilé à un versement d'intérêt, une retenue à la source pourrait être due sur les sommes payées hors de France.

Les développements qui suivent constituent un résumé de certaines considérations fiscales susceptibles de s'appliquer aux Porteurs de NEU MTN 2027 qui ne détiennent pas par ailleurs des actions de l'Emetteur et qui ne sont pas liés à l'Emetteur au sens de l'article 39-12° du Code général des impôts.

Les paiements d'intérêts effectués par l'Emetteur au titre des NEU MTN 2027 ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"), autre que les Etats Non Coopératifs visés à l'article 238-0 A bis 2°. En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des NEU MTN 2027 s'effectuent dans un Etat Non Coopératif autre que les Etats Non Coopératifs visés à l'article 238-0 A bis 2°, une retenue à la source de 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable). La liste des Etats Non Coopératifs est publiée par arrêté ministériel chaque année.

Nonobstant ce qui précède, la loi prévoit que la retenue à la source de 75 % prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts ne s'appliquera pas aux NEU MTN 2027 si l'Emetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exception**"). Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-50-20140211 n°990, BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 n°70 et BOI-IR-DOMIC-10-20-20-60-20150320 n°10), l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des NEU MTN 2027, si ces NEU MTN 2027 sont :

- (i) offerts dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- (ii) admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas

situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou

- (iii) admis, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Les NEU MTN 2027 étant, depuis la Date d'Emission des NEU MTN 2027, admis aux opérations d'un dépositaire central habilité, ou admis aux négociations sur un marché réglementé, les paiements d'intérêts effectués par ou pour le compte de l'Emetteur au titre des NEU MTN 2027 ne devraient pas être soumis à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du Code général des impôts.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts versés au titre des NEU MTN 2027 cesseront d'être déductibles du revenu imposable de l'Emetteur (lorsqu'ils sont par ailleurs déductibles) s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif (la "**Non-Déductibilité**"). Dans certains cas, en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, les intérêts non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus distribués, auquel cas ces intérêts non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, aux taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2019, au taux de 28% à compter du 1er janvier 2020, au taux de 26,5% à compter du 1er janvier 2021, au taux de 25% à compter du 1er janvier 2022, ou au taux de 75 % prévus à l'article 119 bis du Code général des impôts, sous réserve d'une disposition plus favorable d'une convention fiscale applicable.

Toutefois, ni la Non Déductibilité, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des NEU MTN 2027 si l'Emetteur démontre que (i) les intérêts considérés correspondent à des opérations réelles, (ii) qu'ils ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré et (iii) que les opérations ont principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation de ces dépenses dans un Etat Non Coopératif. Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-50-20140211 n°550 et BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 n°80), l'Emetteur n'a pas à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'opération lorsque les NEU MTN 2027 relèvent d'une des trois catégories prévues par l'Exception.

Les NEU MTN 2027 étant admis aux opérations d'un dépositaire central habilité, ou admis aux négociations sur un marché réglementé, la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'opération n'a pas à être apportée. Seules les preuves tenant au caractère réel de l'opération et au caractère anormal et exagéré des intérêts versés devront être apportées par l'Emetteur.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2031

Toute référence dans les présentes aux "**Modalités des NEU MTN 2031**" renvoie, à moins qu'il n'en résulte autrement du contexte, aux articles numérotés ci-dessous de la présente Section 2.

2.1. Informations essentielles

2.1.1. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe aucun conflit d'intérêts pouvant influencer sur l'émission.

2.1.2. Raison de l'offre et utilisation du produit de celle-ci

Le produit net de l'émission des NEU MTN 2031 sera destiné aux besoins de financement généraux de l'Emetteur.

2.2. Informations sur les valeurs mobilières devant être admises aux négociations

2.2.1. Montant d'émission et prix d'émission

Le montant nominal de l'émission des NEU MTN 2031 devant être admis aux négociations sur Euronext Paris est de 25.000.000 euros, représenté par 125 NEU MTN 2031 d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun.

Le prix d'émission est de 100 % de la valeur unitaire (le "**Prix d'Emission**"), soit 200.000 euros par NEU MTN 2031.

2.2.2. Nature et catégorie des valeurs mobilières admises aux négociations – code ISIN

Les titres émis sont des Titres Négociables à Moyen Terme (les "**NEU MTN 2031**").

Les NEU MTN 2031 émis sont, conformément à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier, des titres de créances négociables et constituent des titres financiers au sens de l'article L.211-1 du Code monétaire et financier.

Code ISIN : FR0125536328

Code commun : 198717061

2.2.3. Législation en vertu de laquelle les NEU MTN 2031 ont été créés et tribunaux compétents

Les NEU MTN 2031 sont régis par le droit français et devront être interprétés conformément à celui-ci.

Toute réclamation à l'encontre de l'Emetteur relative aux NEU MTN 2031 devra être portée devant les tribunaux compétents situés à Paris

2.2.4. Forme des NEU MTN 2031

Les NEU MTN 2031 ont été émis sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun (la "**Valeur Nominale**"). La propriété des NEU MTN 2031 est établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier et la cession des NEU MTN 2031 ne peut être effectuée que par inscription dans les livres d'Euroclear France. Aucun document matérialisant la propriété des NEU MTN 2031 (y compris des certificats représentatifs prévus à l'Article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des NEU MTN 2031.

Les NEU MTN 2031 ont été inscrits en compte à compter de la Date d'Emission des NEU MTN 2031 (telle que définie au paragraphe 2.2.14 ci-après) dans les livres d'Euroclear France qui en assure la compensation entre Teneurs de Compte.

"**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire financier habilité à détenir des comptes-titres, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France et inclut Euroclear Bank S.A./N.V. ("**Euroclear**") et la banque dépositaire pour Clearstream Banking S.A. ("**Clearstream Luxembourg**").

2.2.5. Monnaie d'émission

Les NEU MTN 2031 seront émis en euros.

2.2.6. Rang des NEU MTN 2031

Les NEU MTN 2031 constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Emetteur.

2.2.7. Droits attachés aux NEU MTN 2031 et prescription

Le service des NEU MTN 2031 en amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Toutes actions à l'encontre l'Emetteur relatives aux NEU MTN 2031 seront prescrites dans un délai de dix (10) ans (pour le principal) ou de cinq (5) ans (pour les intérêts) suivant leur date d'exigibilité.

2.2.8. Taux d'intérêt nominal et dispositions relatives aux intérêts

Les NEU MTN 2031 portent intérêt aux taux de 1,17 % l'an.

Les intérêts sont payables annuellement le 23 avril de chaque année, à compter du 23 avril 2020 jusqu'à la Date d'Echéance des NEU MTN 2031 incluse.

2.2.9. Date d'échéance, modalités d'amortissement et procédures de remboursement

(a) Date d'échéance

Le remboursement au titre des NEU MTN 2031 interviendra le 23 avril 2031 (la "**Date d'Echéance des NEU MTN 2031**").

(b) Remboursement Final

A moins qu'ils n'aient été préalablement rachetés et annulés, les NEU MTN 2031 seront remboursés à la Date d'Echéance à 100 % de leur valeur nominale soit 200.000 euros par NEU MTN 2031 (le "**Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2031**").

(c) Remboursement Anticipé

Le Programme prévoit la faculté pour les Porteurs de demander le remboursement anticipé de leurs Titres à leur valeur nominale si le pourcentage (i) de détention directe ou indirecte, ou (ii) des droits de vote de la Caisse des Dépôts, de l'Etat français ou d'une entité du secteur public français avec une notation de crédit équivalente dans le capital social de CDC Habitat devient inférieur à 51%.

Sous réserve des dispositions du Programme décrites ci-avant, les NEU MTN ne pourront être remboursés avant la Date d'Echéance des NEU MTN 2031.

(d) Rachat

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats de Titres en bourse ou hors bourse quel qu'en soit le prix, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les Titres rachetés par l'Emetteur pourront être acquis et conservés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ou annulés conformément au paragraphe (e) ci-après.

(e) Annulation

Les Titres rachetés pour être annulés par ou pour le compte de l'Emetteur seront annulés par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France.

Les Titres ainsi annulés ne pourront être ni réémis ni revendus et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

2.2.10. Absence de clause de brutage

Tous les paiements afférents aux NEU MTN 2031 effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucun prélèvement ou retenue à la source au titre de tout impôt, droit ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que ce prélèvement ou cette retenue à la source ne soit imposé par la loi.

Si un paiement dû au titre des NEU MTN 2031 est soumis, en application de la législation applicable, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre de tout impôt, droit ou taxe de toute nature, présent ou futur, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de toute juridiction, ni l'Emetteur, ni aucun agent payeur, ni aucune autre personne ne sera tenu de payer un montant supplémentaire afin de compenser ce prélèvement ou cette retenue à la source, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Emetteur en France.

2.2.11. Rendement des NEU MTN 2031

Sur la base d'un Prix d'Emission de 100 % et du Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2031, le rendement des NEU MTN 2031 à la Date d'Emission des NEU MTN 2031 est de 1,17 % par an.

2.2.12. Représentation des Porteurs de NEU MTN 2031

Non applicable.

2.2.13. Approbation par la Banque de France

Les NEU MTN 2031 sont émis dans le cadre d'un programme d'émission de titres négociables à moyen terme d'un montant de 200.000.000 euros (le "**Programme**") dont la Documentation Financière a été mise à jour auprès de la Banque de France le 2 août 2018 en application des articles L.213-1 A à L.213-4-1 du Code monétaire et financier.

La Documentation Financière du Programme (telle que mise à jour) est disponible sur le site internet de la Banque de France et sur demande auprès de l'Emetteur.

2.2.14. Date d'émission

Les NEU MTN 2031 ont été émis le 23 avril 2019 (la "**Date d'Emission des NEU MTN 2031**").

2.2.15. Restrictions relatives à la libre négociabilité des NEU MTN 2031

L'Emetteur, l'Agent Placeur et chaque détenteur de NEU MTN 2031 émis conformément au Programme s'engagent à n'entreprendre aucune action permettant l'offre auprès du public de NEU MTN 2031, ou la possession ou distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document relatif aux NEU MTN 2031 dans tous pays où la distribution de tels documents serait contraire aux lois et règlements et à n'offrir, ni à vendre les NEU MTN 2031, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans ces pays.

L'Emetteur, l'Agent Placeur et chaque détenteur de NEU MTN 2031 (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN 2031 est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN 2031) s'engagent à se conformer aux lois et règlements en vigueur dans les pays où il offrira ou vendra lesdits NEU MTN 2031 ou détiendra ou distribuera la Documentation Financière et à obtenir toute autorisation ou tout accord nécessaire au regard de la loi et des règlements en vigueur dans tous les pays où il fera une telle offre ou vente. L'Emetteur ne sera responsable du non-respect de ces lois ou règlements par l'un des autres détenteurs de NEU MTN 2031.

2.3. Admission aux négociations et modalités de négociation

2.3.1. Admission aux négociations sur Euronext Paris

Les NEU MTN 2031 font l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris, marché réglementé au sens de la Directive 2014/65/UE du Parlement Européen et du Conseil du 15 mai 2014.

La date d'admission aux négociations prévue pour les NEU MTN 2031 sera au plus tôt le 3 juillet 2019.

2.3.2. Nom et adresse de l'Agent Domiciliataire

CACEIS Corporate Trust assure la domiciliation des NEU MTN 2031 émis par l'Emetteur dans le cadre du Programme.

14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux

2.4. Coût de l'admission aux négociations

Le coût de l'admission des NEU MTN 2031 à la négociation est estimé à 7.525 euros.

2.5. Informations complémentaires

2.5.1. Présence de conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

2.5.2. Autres informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières ayant fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes

Non applicable.

2.5.3. Notation

Les Titres ne bénéficient lors de l'émission d'aucune notation délivrée par une agence de notation.

Le Programme de l'Emetteur est noté AA- par Fitch.

La dette à long terme de l'Emetteur est actuellement notée AA- par Fitch.

Fitch est établi dans l'Union Européenne et est enregistré conformément au Règlement (CE) n°1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit tel que modifié (le Règlement ANC). Fitch figure sur la liste des agences de notation de crédit publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>) conformément au Règlement ANC.

Une notation n'est pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de conserver des titres financiers et peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment par l'agence de notation qui a attribué la notation.

2.6. Fiscalité

Le texte qui suit est un résumé de certaines conséquences fiscales, notamment en matière de retenue à la source, résultant de la détention des NEU MTN 2031. Ce résumé n'a pas pour objectif de décrire de façon exhaustive toutes les considérations fiscales qui peuvent être pertinentes dans le cadre d'une décision liée à l'acquisition, la détention et la cession des NEU MTN 2031. Ce résumé est basé sur la législation en vigueur à la date du présent Prospectus et est susceptible d'être modifié en cas de changement de la loi (potentiellement avec effet rétroactif). Les investisseurs ou bénéficiaires des NEU

MTN 2031 sont invités à consulter leur conseil fiscal pour déterminer les conséquences fiscales relatives à l'acquisition, à la détention et à la cession des NEU MTN 2031.

Retenue à la source

Dans la mesure où le paiement de la prime de remboursement serait fiscalement assimilé à un versement d'intérêt, une retenue à la source pourrait être due sur les sommes payées hors de France.

Les développements qui suivent constituent un résumé de certaines considérations fiscales susceptibles de s'appliquer aux Porteurs de NEU MTN 2031 qui ne détiennent pas par ailleurs des actions de l'Émetteur et qui ne sont pas liés à l'Émetteur au sens de l'article 39-12° du Code général des impôts.

Les paiements d'intérêts effectués par l'Émetteur au titre des NEU MTN 2031 ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"), autre que les Etats Non Coopératifs visés à l'article 238-0 A bis 2°. En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des NEU MTN 2031 s'effectuent dans un Etat Non Coopératif autre que les Etats Non Coopératifs visés à l'article 238-0 A bis 2°, une retenue à la source de 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable). La liste des Etats Non Coopératifs est publiée par arrêté ministériel chaque année.

Nonobstant ce qui précède, la loi prévoit que la retenue à la source de 75 % prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts ne s'appliquera pas aux NEU MTN 2031 si l'Émetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exception**"). Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-50-20140211 n°990, BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 n°70 et BOI-IR-DOMIC-10-20-20-60-20150320 n°10), l'Exception s'applique sans que l'Émetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des NEU MTN 2031, si ces NEU MTN 2031 sont :

- (i) offerts dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou
- (ii) admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou
- (iii) admis, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Les NEU MTN 2031 étant, à compter de la Date d'Emission des NEU MTN 2031, admis aux opérations d'un dépositaire central habilité, ou admis aux négociations sur un marché réglementé, les paiements d'intérêts effectués par ou pour le compte de l'Émetteur au titre des NEU MTN 2031 ne devraient pas être soumis à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du Code général des impôts.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts versés au titre des NEU MTN 2031 cesseront d'être déductibles du revenu imposable de l'Émetteur (lorsqu'ils sont par ailleurs déductibles) s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif (la "**Non-Déductibilité**"). Dans certains cas, en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, les intérêts non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus distribués, auquel cas ces intérêts non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, aux taux de 30 % jusqu'au 31 décembre 2019, au taux de 28% à compter du 1er janvier 2020, au taux de 26,5% à compter du 1er janvier 2021, au taux de 25% à compter du 1er janvier 2022, ou au taux de 75 % prévus à l'article 119 bis du Code général des impôts, sous réserve d'une disposition plus favorable d'une convention fiscale applicable.

Toutefois, ni la Non Déductibilité, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 bis 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des NEU MTN 2031 si l'Émetteur démontre que (i) les intérêts considérés correspondent à des opérations réelles, (ii) qu'ils ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré et (iii) que les opérations ont principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation de ces dépenses dans un Etat Non Coopératif. Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOI-INT-DG-20-50-20140211 n°550 et BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211 n°80), l'Émetteur n'a pas à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'opération lorsque les NEU MTN 2031 relèvent d'une des trois catégories prévues par l'Exception.

Les NEU MTN 2031 étant admis aux opérations d'un dépositaire central habilité, ou admis aux négociations sur un marché réglementé, la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'opération n'a pas à être apportée. Seules les preuves tenant au caractère réel de l'opération et au caractère anormal et exagéré des intérêts versés devront être apportées par l'Émetteur.

QUATRIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

1. NOM ET FONCTION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Yves Chazelle

Directeur Général

2. DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le 2 juillet 2019

CDC Habitat

Représenté par : Yves Chazelle

Directeur Général

Emetteur

CDC Habitat

33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

Agent Placeur Permanent

CDC Placement

56, rue de Lille
75007 Paris

Agent Domiciliaire

CACEIS Corporate Trust

14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux

Commissaires aux Comptes de l'Emetteur

PriceWaterhouseCoopers

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

Mazars

61, rue Henri Régnault
92400 Courbevoie
France

Conseil juridique

CMS Francis Lefebvre Avocats

2, rue Ancelle
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
France