



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 35.000.000 EUR portant intérêt au taux de 0,814 % l'an et venant à échéance le 15 février 2040

(les "NEU MTN 2040")

et

de titres négociables à moyen terme (NEU MTN) pour un montant nominal de 65.000.000 EUR portant intérêt au taux de 0,853 % l'an et venant à échéance le 15 février 2041

(les "NEU MTN 2041")

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

Le présent document constitue un prospectus (le "**Prospectus**") conformément à l'article 6 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé (le "**Règlement Prospectus**").

A titre d'information, il est précisé que l'Autorité des marchés financiers (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/>).

Les NEU MTN ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") à compter du 9 avril 2021.

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 des NEU MTN

NatWest Markets N.V.

Le présent Prospectus contient toutes les informations relatives à l'Emetteur, au Groupe et aux Titres qui sont importantes pour permettre à un investisseur d'évaluer en connaissance de cause l'actif et le passif, les profits et pertes, la situation financière et les perspectives de l'Emetteur, les droits attachés aux Titres et les raisons de l'émission et son incidence sur l'Emetteur.

Le présent Prospectus doit être lu conjointement avec les documents qui y sont incorporés par référence (se reporter à la section "Documents incorporés par référence").

AVERTISSEMENTS

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) consulter ses propres conseillers sur les aspects juridiques, fiscaux et relatifs à un investissement dans les Titres.*

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.

La réglementation fiscale de l'Etat membre de l'investisseur et celle du pays de l'Emetteur sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des Titres.

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.

La notation peut ne pas refléter tous les risques

Une notation peut ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans le chapitre "Facteurs de risques" et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Titres. Une notation 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.

LA VALIDITE DU PRESENT PROSPECTUS EXPIRERA A LA DATE A LAQUELLE LES TITRES SERONT ADMIS A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS. A CETTE DATE, L'EMETTEUR NE SERA PLUS TENU PAR L'OBLIGATION DE PUBLIER UN SUPPLEMENT AU PROSPECTUS EN CAS DE FAITS NOUVEAUX SIGNIFICATIFS OU D'ERREURS OU INEXACTITUDES SUBSTANTIELLES.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : FACTEURS DE RISQUES	5
1. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS A L'EMETTEUR.....	5
2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX NEU MTN	11
DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR	14
1. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	14
2. CONTROLEURS LEGAUX.....	14
3. EVENEMENTS RECENTS.....	15
4. LE GROUPE CDC HABITAT EN QUELQUES DATES	16
5. ACTIVITES PRINCIPALES	19
6. PLACE DE L'EMETTEUR AU SEIN DU GROUPE CAISSE DES DEPOTS	22
7. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	23
8. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES - INFORMATIONS DEPUIS LE DERNIER ETAT FINANCIER VERIFIE ET PUBLIE	26
9. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	26
10. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES.....	27
11. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	27
12. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU DE PERFORMANCE FINANCIERE.....	27
13. CONTRATS IMPORTANTS	27
14. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	27
15. CONFLITS D'INTERETS	27
16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	27
17. DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE.....	27
18. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	29
19. APPROBATION DU PROSPECTUS	29
20. VALIDITE DU PROSPECTUS.....	29
TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN	30
1. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2040	30
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2041	34
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

Les paragraphes ci-après présentent les facteurs de risques liés à l'Emetteur et aux NEU MTN que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, être (i) spécifiques à l'Emetteur et/ou aux NEU MTN et (ii) significatifs pour l'Emetteur et/ou (iii) qui peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les NEU MTN à l'égard des investisseurs et dont les investisseurs potentiels doivent avoir connaissance.

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 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 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 l'achat de NEU MTN, ou qui agissent sur les conseils d'établissements financiers.

Dans chaque catégorie de facteurs de risques ci-après, les risques les plus importants d'après l'évaluation de l'Emetteur sont indiqués en premier, compte tenu de la probabilité de leur survenance et de leur impact négatif sur l'Emetteur et après prise en compte, le cas échéant, des moyens de maîtrise mis en place par l'Emetteur afin de limiter la survenance et/ou l'impact des risques identifiés.

Importance du facteur de risque		Degré de probabilité		
		Elevé	Moyen	Faible
Degré de gravité	Faible	Importance moyenne	Importance faible	Importance faible
	Moyen	Importance élevée	Importance moyenne	Importance faible
	Elevé	Importance élevée	Importance élevée	Importance moyenne

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

A titre préliminaire, CDC Habitat indique que la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 n'a eu, à la date du présent prospectus, qu'un impact limité sur les activités de CDC Habitat. De manière générale, la crise sanitaire liée au Covid-19 pourrait constituer un facteur aggravant en termes de degré de probabilité et/ou d'impact des autres risques, présentés ci-dessous, auxquels CDC Habitat et ses filiales sont soumis et, en particulier, le risque relatif aux conditions économiques ("Les conditions économiques peuvent avoir un impact sur l'atteinte des objectifs et des résultats de CDC Habitat et de ses filiales prises dans leur ensemble") et le risque relatif à la solvabilité de ses locataires ("La

rentabilité de CDC Habitat dépend de ses locataires, de leur solvabilité, de taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux").

1.1. Risques liés à l'environnement de CDC Habitat

Les conditions économiques peuvent avoir un impact sur l'atteinte des objectifs et des 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"). La dégradation de ces dernières pourrait avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

Même si, à ce jour, les impacts de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 restent relativement marginaux sur les résultats de CDC Habitat, cette crise et son impact significatif sur les conditions économiques en France (*i.e.* -8,3% de taux croissance économique en 2020 par rapport à 2019) pourraient constituer à court et moyen terme un facteur aggravant en termes de degré de probabilité et/ou d'impact du présent risque.

Toutefois, le Groupe estime que son positionnement sur plusieurs segments de marchés (logement libre, intermédiaire, social), sur plusieurs métiers (propriétaire et gestionnaire y compris pour compte), et sur les marchés métropolitains les plus dynamiques lui confère une capacité de résistance aux variations des conditions économiques.

En outre, les partenariats signés avec les collectivités, les promoteurs et les aménageurs lui permettent de s'approvisionner en opérations de logements à des conditions économiques favorables. CDC Habitat a ainsi lancé le 27 mars 2020, un appel à projet pour l'acquisition de 40.000 logements neufs dont 15.000 logements abordables contractualisés, 10.000 logements locatifs intermédiaires et 10.000 logements locatifs sociaux, sur les métropoles et zones tendues.

Enfin, CDC Habitat bénéficie de l'appui de son actionnaire, la Caisse des Dépôts, mais aussi de la capacité financière des différents fonds d'investissement mis en place par sa filiale AMPERE GESTION. Il dispose donc d'une assise financière solide lui permettant de mettre en œuvre une politique d'acquisition « industrielle ».

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait faible.

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 2.700.000.000 €. Toutefois, si les prix des actifs immobiliers devaient connaître des variations importantes ou sur le long terme, 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.

Compte tenu de ce qui précède, et des mesures de gestion du risque mises en place, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est faible et que l'impact de ces risques serait moyen.

1.2. Risques liés aux activités de CDC Habitat et à son secteur d'activité

Risques liés à la perte de gestion des logements domaniaux

Le bail civil domanial conclu par CDC Habitat avec le ministère des Armées pour la gestion de logements lui appartenant destinés aux personnels du ministère (les "**Logements Domaniaux**") arrivera à son terme le 31 décembre 2022.

Une procédure de consultation a été lancée en mai 2019 par le ministère des Armées ayant pour objet la gestion locative, l'entretien-maintenance, le gros entretien renouvellement et la rénovation des Logements Domaniaux. CDC habitat participe à cette consultation dans le cadre d'un groupement.

Trois autres groupements sont aujourd'hui sur les rangs dans le cadre de cette consultation. Le choix du titulaire est attendu d'ici fin 2021.

CDC Habitat est donc exposée au risque de perte de la gestion de 9 012 Logements Domaniaux, patrimoine emblématique de CDC Habitat, qui représentent au 31 décembre 2020 une redevance d'environ 25 millions d'euros, soit 5% des loyers annuels de CDC Habitat

La survenance d'un tel risque aurait un impact défavorable significatif sur l'image et les résultats de CDC Habitat.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

CDC Habitat pourrait ne pas pouvoir faire face à l'impact du changement climatique sur les biens immobiliers qu'elle détient

Le changement climatique engendre pour CDC Habitat différents risques, tels qu'un risque de sinistres sur son patrimoine liés à des événements météorologiques de plus en plus fréquents et extrêmes, un risque de non-adéquation de son parc immobilier aux conditions météorologiques (températures à l'intérieur des logements trop élevées) ainsi qu'un risque d'augmentation des coûts, estimés à plus de 10 millions d'euros, pour la mise en conformité des logements aux nouvelles normes en matière d'environnement et de biodiversité (logements trop énergivores ou avec un impact carbone important) ainsi que pour le maintien de l'attractivité du patrimoine de CDC Habitat.

Afin de faire face aux impacts du changement climatique, CDC Habitat investit sur son parc immobilier afin de déployer plusieurs stratégies :

- d'atténuation : avec pour objectif de réduire la consommation énergétique de son parc entre 2020 et 2030 et à horizon 2050, en particulier via la rénovation des immeubles les plus énergivores (catégories F et G) d'ici 2023 ;
- de biodiversité : via la mesure de l'étalement urbain lors de ses constructions neuves. Il s'agit de privilégier les projets les plus proches des moyens de transport ou limitant les déplacements ; et
- d'adaptation et de résilience : l'objectif est de comprendre l'impact du changement climatique sur le patrimoine existant pour mettre en œuvre des stratégies d'entretien ou rénovation pertinentes. Ainsi une étude sur le confort d'été de notre patrimoine est en cours, une étude multi-aléas (inondations, vague de chaleur, feux de forêts, etc.) a été lancé visant à définir une méthodologie de vulnérabilité actuelle et future du patrimoine.

Dans le cas où les mesures mises en place par CDC Habitat pour faire face à de tels risques ne seraient pas réalisées dans les temps ou se révéleraient insuffisantes ou inadéquates cela aurait un impact défavorable significatif sur son patrimoine, son image, ses résultats et ses perspectives.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

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

A la date du présent Prospectus, l'extension du parc social immobilier français est soutenue par des politiques publiques incitatives tant au niveau national qu'au niveau des régions et collectivités.

Le Groupe possède et gère un parc de près de 195.842 logements de type Habitat à Loyer Modéré ("HLM") par l'intermédiaire de sa filiale CDC Habitat Social, et 79.968 logements 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 décorrélées 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.

En outre, le statut fiscal du logement intermédiaire qui prévoit un taux de TVA à 10% et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant au minima 10 ans pourrait également être remis en cause ce qui risquerait d'entraîner l'arrêt de la production de logements intermédiaires faute d'équilibre économique et donc pourrait avoir des conséquences sur le chiffre d'affaires de CDC Habitat.

Compte tenu de ce qui précède, et des mesures de gestion du risque mises en place, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

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 à renforcer ses positions de marché et à rationaliser ses implantations pour se concentrer sur des marchés porteurs, créateurs de valeur à terme.

Cette stratégie repose sur 2 piliers : d'une part un niveau élevé de maintenance sur le parc existant pour garantir son attractivité, notamment via des investissements pour diminuer les consommations énergétiques et donc les charges pour les locataires et, d'autre part, un niveau élevé d'investissements de développement (acquisition et construction neuve) sur les territoires et segments de marché porteurs.

Ces deux piliers concourent à l'attractivité du patrimoine 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 et constructions neuves, réhabilitation, ventes) rapportée au parc existant atteint 26% en 2020.

Ce volume d'activité et en particulier de développement 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.

Compte tenu de ce qui précède, et des mesures de gestion du risque mises en place, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyenne et que l'impact de ces risques serait moyen.

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

Les revenus de l'activité locative représentent environ 96-97 % du chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2020 et peuvent être affectés de manière significative par l'incapacité pour les locataires de payer leur loyer ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. Le marché de la location pour CDC Habitat et ses filiales étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles.

Une évolution défavorable des taux d'impayés et de vacance peut donc affecter l'équilibre économique de l'exploitation des immeubles. La crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 pourrait constituer à court et moyen terme un facteur aggravant en termes de degré de probabilité et/ou d'impact du présent risque. A ce titre, le taux d'impayés reste sous surveillance rapprochée car la fragilisation de la situation financière des ménages peut avoir des conséquences différées.

La survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, ses résultats ou sa situation financière.

Toutefois, dans le logement social et très social, une partie significative des locataires bénéficient de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ce qui permet de les solvabiliser et donc de limiter la survenance de l'impayé.

A fin 2020, les taux d'impayés et de vacance relouable à plus d'un mois pour CDC Habitat sont, respectivement, de 1,21% et 2,22% (contre, respectivement, 0,88% et 1,78% en 2019, en hausse du fait des livraisons récentes et de la reprise d'actifs existants avec un taux de vacance élevé, les taux, hors impact de cette reprise, s'élevant à 0,76% et 2,08%). CDC Habitat met en outre en place depuis des années un dispositif complet pour maîtriser ce risque dont notamment en termes de répartition du risque : CDC Habitat loue à une clientèle de clients particuliers mais aussi à des « grands comptes », personnes morales, qui soit réservent des logements pour leurs ressortissants moyennant financement, soit règlent directement les loyers (ex : EDF).

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyenne et que l'impact de ces risques serait moyen.

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

En cas de désordre ou de dommage affectant les immeubles ou leur capacité à être occupé par le locataire, CDC Habitat pourrait devoir supporter des coûts de réparation ou à verser des dommages et intérêts aux locataires. La réalisation d'un tel risque impacterait également l'image du Groupe.

Toutefois, CDC Habitat met en place des mesures pour limiter la survenance de ce risque.

Dans le cadre des acquisitions en VEFA, les défauts de construction sont couverts par les maîtres d'ouvrage au titre de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) ou de la Dommage Ouvrages (DO). Lorsque CDC Habitat agit en tant que maître d'ouvrage le risque est couvert par les polices d'assurance ou peut être imputé aux autres intervenants à la construction.

Compte tenu de ce qui précède, et des mesures de gestion du risque mises en place, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyenne et que l'impact de ces risques serait moyen.

1.3. Risques règlementaires, juridiques et fiscaux

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 particulièrement contraignantes, complexes et mouvantes qui régissent, entre autres, la construction, l'urbanisme, l'environnement, la santé publique, la protection des consommateurs, la délivrance des autorisations administratives, la commande publique ou la fiscalité ainsi que les obligations en matière de vigilance vis-à-vis des fournisseurs.

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, la commande publique ou la fiscalité, pourrait générer une augmentation des coûts de construction et charges d'entretien et de mise aux normes. 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'atteinte à l'environnement ou à la santé des 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 pour son image.

Compte tenu de ce qui précède, et des mesures de gestion du risque mises en place, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyenne et que l'impact de ces risques serait moyen.

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, en particulier pour le logement social, 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 le chiffre d'affaires, les résultats du Groupe, sa stratégie ou sa capacité de développement.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est moyenne et que l'impact de ces risques serait moyen.

Risque relatif à la sécurité et à l'utilisation des données personnelles

Le Groupe CDC Habitat collecte et utilise, dans le cadre de son activité de gestion locative, les données personnelles auprès de ses locataires sur environ 500.000 logements en France et en Outre-Mer. Ces données sont soumises à la réglementation européenne et française sur les données à caractère personnel, en particulier le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Le Groupe CDC Habitat et ses filiales se sont mis en conformité avec ce règlement (création d'un délégué à la protection des données ou DPO, plan d'actions spécifique de mise en conformité de nos procédures et outils, comitologie ad hoc) et a déployé diverses mesures de gestion du risque.

Toutefois, le Groupe CDC Habitat peut faire l'objet de tentatives frauduleuses d'intrusion pour récupérer ces données (par exemple : intrusion dans l'annuaire technique de CDC Habitat avec récupération des données personnelles des locataires), mais il déploie un plan d'audit externe annuel pour s'assurer de l'intégrité de l'ensemble de ses systèmes et applications (audit intrusion applications critiques, sécurité des applications, etc.).

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est faible et que l'impact de ces risques serait moyen.

2. FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX NEU MTN

2.1. Taux fixe

Conformément aux Articles 1.2.8 des Modalités des NEU MTN 2040 et 2.2.8 des Modalités des NEU MTN 2041, les Titres sont émis à taux fixe. Un investissement dans les Titres implique le risque que l'inflation ou un changement postérieur des taux d'intérêt sur le marché puisse avoir un impact défavorable significatif sur la valeur des Titres et provoquer la perte d'une partie de l'investissement des Porteurs s'ils souhaitaient les céder.

Bien que le taux d'intérêt des Titres soit déterminé pour toute la durée des Titres, le taux d'intérêt de marché (le "**Taux d'Intérêt de Marché**") varie généralement chaque jour. Lorsque le Taux d'Intérêt de Marché change, la valeur du Titre varie dans un sens opposé. Si le Taux d'Intérêt de Marché augmente, la valeur des Titres diminue. Si le Taux d'Intérêt de Marché baisse, la valeur des Titres augmente.

Les Porteurs doivent être conscients que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Titres, s'ils cèdent leurs Titres.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

2.2. Changement de contrôle – Remboursement anticipé au gré des Porteurs

Conformément aux Articles 1.2.9(c) des Modalités des NEU MTN 2040 et 2.2.9(c) des Modalités des NEU MTN 2041, 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 %, les Porteurs pourront demander le remboursement anticipé de leurs Titres à leur valeur nominale.

En fonction du nombre de Titres pour lesquels l'option de remboursement aura été exercée, le marché des Titres pour lesquels un tel droit de remboursement n'a pas été exercé pourrait devenir illiquide.

Par ailleurs, les investisseurs peuvent ne pas être en mesure de réinvestir les fonds remboursés lors de ce remboursement anticipé dans des titres ayant le même rendement que les Titres remboursés. En

conséquence, cela pourrait avoir un impact négatif significatif pour les Porteurs qui peuvent perdre tout ou une partie importante du capital investi dans les Titres.

2.3. Changement législatif

Les Modalités des NEU MTN sont fondées sur le droit français en vigueur à la date du présent Prospectus. Une décision de justice ou une modification de la législation ou des pratiques administratives postérieures à la date du présent Prospectus pourrait être défavorable aux droits des créanciers, y compris ceux des Porteurs. Si une décision de justice ou un changement de législation était défavorable à l'Emetteur ou aux Porteurs, il pourrait avoir un effet négatif sur la valeur de marché des Titres (en fonction de la nature du changement) et des répercussions potentiellement négatives sur l'investissement des Porteurs dans les Titres.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est faible et que l'impact de ces risques serait élevé.

2.4. Loi française sur les entreprises en difficulté

En tant que société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance constituée en France, les lois françaises sur les entreprises en difficulté s'appliquent à l'Emetteur.

L'ouverture d'une procédure d'insolvabilité à l'encontre de l'Emetteur pourrait avoir un impact négatif significatif sur la valeur de marché des Titres et sur les Porteurs qui cherchent à se faire rembourser dans le cas où l'Emetteur serait soumis à une procédure d'insolvabilité française et les Porteurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement dans les Titres.

2.5. Absence de clause de brutage

Conformément aux Articles 1.2.10 des Modalités des NEU MTN 2040 et 2.2.10 des Modalités des NEU MTN 2041, si un paiement dû au titre des Titres 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 recouvrés 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. Par conséquent, le risque correspondant sera supporté par les Porteurs.

Un tel risque pourrait avoir un impact négatif significatif sur l'investissement dans les Titres.

2.6. Risques relatifs au marché des Titres

Marché secondaire

Les Titres ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris. Néanmoins, 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 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. L'absence de liquidité peut avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de marché des Titres.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

Valeur de marché des Titres

La dette à long terme de l'Emetteur est notée AA- par Fitch Ratings. Les NEU MTN ne font pas l'objet d'une notation.

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. Si la solvabilité de l'Emetteur se détériore ou si les conditions économiques et de marché se dégradent, la valeur des Titres peut également diminuer et les Porteurs qui vendent leurs Titres avant l'échéance pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est élevée et que l'impact de ces risques serait élevé.

Risque de change

Conformément aux Modalités des NEU MTN, l'Emetteur paiera le principal des Titres en Euro. Cela présente certains risques relatifs à la conversion des devises si les activités financières d'un investisseur sont effectuées principalement dans une monnaie ou une unité monétaire différente de l'Euro. Les fluctuations des taux de change peuvent affecter la valeur des Titres ou des actifs de référence.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que la probabilité que tout ou partie des risques tels que détaillés ci-dessus se produise est faible et que l'impact de ces risques serait élevé.

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

(conforme aux dispositions de l'annexe 7 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019)

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, siège social, numéro d'enregistrement, LEI et site internet

L'Emetteur est une société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance régie par les lois et règlements en vigueur en France, notamment par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés commerciales, ainsi que par les statuts de la Société. Le président du Directoire est nommé pour un mandat de 6 ans. Le siège social de l'Emetteur est situé au 33, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

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.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de l'Emetteur est 969500KDAUM9TYWQTR36.

Le site internet de l'Emetteur est <https://www.cdc-habitat.com>. Les informations figurant sur le site internet de l'Emetteur ne font pas partie du présent Prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

Le numéro de téléphone de la société est : +33 (0)1 55 03 30 00.

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.

1.5. Notation de l'Emetteur

Fitch Ratings ("**Fitch**") a attribué à CDC Habitat les notes de défaut émetteur (*Issuer Default Ratings - IDR*) « AA- » à long terme en devises et monnaie locale et « F1+ » à court terme.

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.

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 ;
- Patrice Morot, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine.

PriceWaterhouseCoopers Audit, Mazars, Anne Veaute et Patrice Morot 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

- Plan Trajectoire 2022 : le Groupe CDC Habitat s'est fixé comme objectif, dans un contexte de mutations profondes, de renforcer son excellence opérationnelle à travers le plan Trajectoire 2022. Sa mise en place s'est traduite en 2019 par le regroupement de toutes les fonctions supports dans des GIE de moyens : Expertises et Supports, pour les fonctions centrales, et élargissement des missions des 6 GIE Territoires, au niveau des Directions Inter-régionales. Par ailleurs, l'année 2019 a été consacrée à la préparation de la fusion informatique des systèmes d'information des 13 anciennes ESH, effective au 1^{er} janvier 2020, après la fusion juridique intervenue au 31 décembre 2018 donnant naissance à CDC Habitat Social.
- Afin de soutenir le secteur de la construction et du logement mis à l'épreuve suite à la crise sanitaire générée par le Covid-19, CDC Habitat a engagé dès le printemps 2020 un appel à projets portant sur la commande et production de 40 000 logements en VEFA, dont 21 300 logements abordables contractualisés (12 800 portés par CDC Habitat sur son propre bilan et 8 500 par des investisseurs tiers), 9 900 logements intermédiaires (portés par des investisseurs tiers) et 15 000 logements sociaux (dont 6 200 dans les DOM). A fin 2020, les objectifs fixés sont atteints :
 - VEFA en métropole :
 - 100 000 logements proposés par les promoteurs,
 - 35 800 logements réservés dont 20 300 LAC, 10 800 LLI et 4 700 LLS,
 - Près de 10000 actes de VEFA signés sur le LLI et le LAC.
 - VEFA en Outre-Mer :
 - 11 600 logements proposés,
 - plus de 6 000 logements retenus (validation d'instances ou à l'étude).
- CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur social en concluant de nouveaux accords de partenariats et des prises de participation dans des opérateurs du secteur. A fin 2020, 35 partenariats ont été signés, avec des opérateurs représentant près de 315 000 logements, pour une enveloppe prévisionnelle de 430 M€ (dont 307 M€ engagés).

Dans le cadre de ces partenariats CDC Habitat a aussi vocation à créer en 2021 deux filiales dédiées au LLI en collaboration avec Les Résidences Yvelines Essonne et Perpignan Habitat et a créé les deux ESH, Ysalia Centre Loire Habitat et Ysalia Garonne Habitat, par apport de patrimoine de CDC Habitat Social (essentiellement des foyers).
- La Caisse des Dépôts a procédé à une augmentation de capital de 1,23 Mds€ en faveur de CDC Habitat au printemps 2020 afin d'accompagner ces actions de soutien au secteur du logement (plan 40 000 VEFA, soutien OLS). Fin 2020, 480 M€ ont été libérés.

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

- Augmentation du capital social de SNI, de 400.000.0000 euros pour le porter à 893.449.600 euros.
- 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 créé 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 avec une prise de participation de 34 % au capital pour 150.000.000 € en juillet 2018.
- Acquisition de 20 % des parts de l'Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) Juno pour 87.000.000 €, lequel OPCPI détient une participation majoritaire sur la foncière VESTA (4.000 logements).
- Ampère Gestion lance le fonds FLI2 et collecte 900.000.000 € de fonds propres auprès d'institutionnels français et internationaux pour développer et gérer 11.000 logements dont 80 % en logements intermédiaires et 20 % de résidences gérées.

2019

- Augmentation de capital social de CDC HABITAT, de 39.852.000 euros à 933.301.600 euros assortie d'une prime d'émission de 128.7 millions d'euros.
- 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.
- Pour soutenir le développement du parc de logements sociaux du Groupe, CDC Habitat décide une augmentation de capital de 158.1 millions d'euros sur Adestia (Holding).
- Apport par CDC d'un portefeuille de 42 SCI à CDC Habitat détenant un parc locatif de 2.385 logements.
- Les groupements auxquels CDC Habitat a adhéré sont lauréats pour la construction du village olympique de Paris 2024 ainsi que du village des médias.

- Renforcement des participations dans les 6 SEM des territoires ultra-marins, désormais détenues à hauteur de 52 à 98 % et prise de participation à hauteur de 28.13 % dans le capital de la SEMADER (Ile de la Réunion).
- Ampère Gestion finalise le 2^{ème} closing de fonds propres pour le fonds FLI. Au total, le fonds disposera d'une capacité de 1.2Md€ de capital.

2020

- Augmentation du capital de CDC Habitat d'un montant de 1,23 Mds€ souscrite intégralement par la Caisse des Dépôts, réalisée au printemps 2020 afin d'accompagner les actions de CDC Habitat de soutien au secteur du logement (plan 40 000 VEFA, soutien OLS).
- Renforcement de participation dans la SEM des territoires ultra-marins, la SEMADER désormais détenue à 57,28 % et prise de participation à hauteur de 57,75 % dans le capital de la SODIAC (Ile de la Réunion).

5. ACTIVITES PRINCIPALES

Filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est à la tête d'un groupe de 52 sociétés spécialisées dans le logement intermédiaire, le logement social et très social, l'accession à la propriété et/ou l'externalisation et de 15 GIE de support territorial et de support technique.

Le Groupe CDC Habitat représente le premier bailleur français intégré, avec 525.319 logements gérés (autres bailleurs français : Groupe Action Logement (1.032.499 logements), Groupe Arcade (172.560 logements), Paris Habitat (125.000 logements), etc.) (source : CDC Habitat).

Le Groupe contribue à l'effort de relance de l'immobilier en France. Le Groupe couvre une très 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 | 26.804 logements |
| • Grand Ouest | 10.823 logements |
| • Sud-Ouest | 14.403 logements |
| • Sud Est | 11.035 logements |
| • Auvergne-Rhône Alpes | 6.128 logements |
| • Nord Est | 11.272 logements |
| • Ste Barbe | 13.086 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 (83.113 logements) et CDC Habitat Social (195.842 logements), deux entités respectivement spécialisées dans le logement intermédiaire et le logement social ;

- la SA Sainte-Barbe (13.086 logements), bailleur de référence du Bassin de Lorraine ;
- ADOMA (79.968 logements), spécialiste du logement accompagné et de l'hébergement d'urgence, présente sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
- les SIDOM (88.653 logements), huit sociétés immobilières d'outre-mer implantées en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe, ainsi qu'à Mayotte et à la Réunion ; et
- Maisons & Cités (64.657 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 ; et
- 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 184.000 logements sur les dix prochaines années : + 81.000 logements sociaux / + 60.000 logements intermédiaires, libres et places gérées en résidences gérées / + 43.000 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 ;
- 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 ;
- accélérer la requalification des copropriétés dégradées ; et
- réinvestir certains centres des villes moyennes visées par le plan national Action Cœur de Ville.

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 ; revitalisation de parcs de logements gérés dans des copropriétés en grandes difficultés financières.

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.

En décembre 2018, un 3^{ème} fonds de logements intermédiaires, FLI 2, a été lancé par Ampère Gestion, asset-manager et a levé plus de 1.2Md€ de fonds propres. Ce fonds a pour objectif 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 2020, c'est 18.027 ordres de services qui ont été actés (7.714 en 2019).

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 intégré en France (*source : CDC Habitat*).

Le groupe possède et gère un parc d'environ 349.152 logements sociaux (logements familiaux et résidences services) dont 112.353 logements en Ile-de-France et 83.489 logements en province pour CDC Habitat Social, 88.653 logements dans les SIDOM et 64.657 logements Maisons & Cités.

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 :

- 150 kWhep/m²/an à fin 2020, objectif qui a été atteint dès 2019 ; 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.

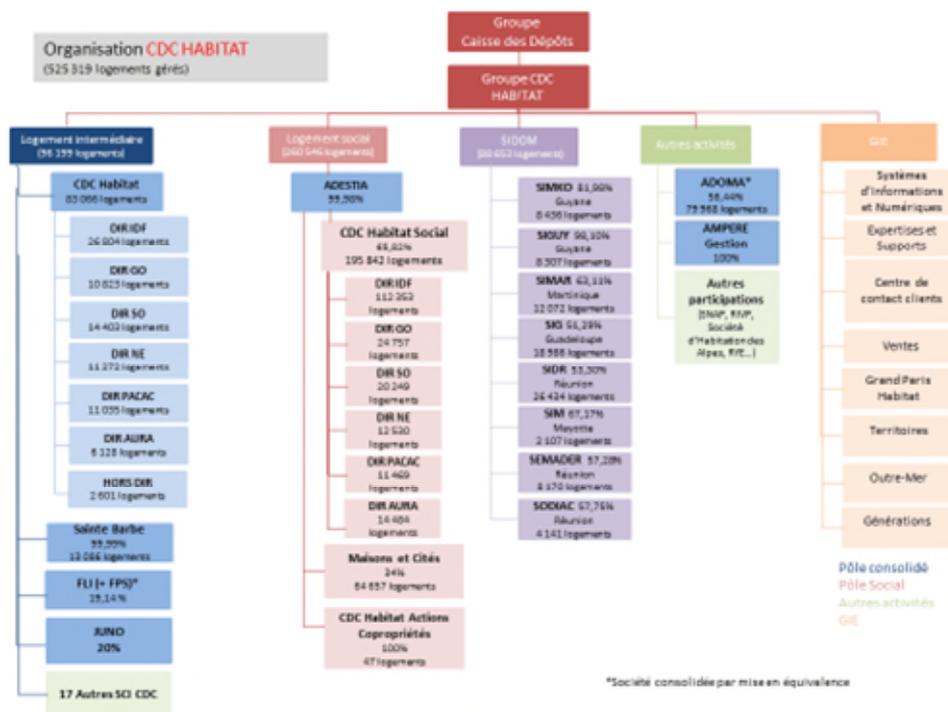
Sur le patrimoine neuf, CDC Habitat a volontairement fait le choix du cadre de la RT 2012 sans recourir aux dérogations de la période transitoire qui coure jusqu'en 2019. Le Groupe CDC Habitat tend progressivement vers une politique globale de certification systématique tant pour les programmes réalisés 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 2020 du patrimoine du Groupe CDC Habitat est de 144 kWhep/m²/an. Cela représente une baisse de 37% par rapport à 2018, année de lancement du plan stratégique énergétique du Groupe CDC Habitat.

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

A la date du présent Prospectus, la quasi-totalité du capital et des droits de vote de l'Emetteur (99,99 %) 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 16 décembre 2020, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat a nommé son nouveau président et nommé un nouveau Directoire.

Le Conseil de Surveillance est composé actuellement de dix-sept personnes. Son Président en titre est depuis le 16 décembre 2020 Monsieur André YCHE qui a succédé à 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 trois (3) personnes :

Anne-Sophie GRAVE – Présidente du Directoire

Madame Anne-Sophie GRAVE est née le 6 février 1960 à Tourcoing (59000, France). Elle a été désignée en qualité de président du Directoire de CDC Habitat par le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2020. Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Émetteur.

Diplômée de l'École des mines de Paris, Anne-Sophie Grave a commencé sa carrière dans le secteur bancaire. Son parcours dans le secteur du logement social débute en 1998 lorsqu'elle prend la direction de la maîtrise d'ouvrage de l'Opievoy. Elle en assure ensuite la direction générale jusqu'en 2006. De 2007 à 2011, elle préside le directoire d'EFIDIS, filiale du groupe SNI (désormais CDC Habitat), dont elle intègre le comité exécutif puis le directoire en 2010. En 2011, Anne-Sophie Grave devient directrice

des retraites et de la solidarité du groupe Caisse des Dépôts, et membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts. Depuis juillet 2017, elle était directrice générale du groupe 3F.

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

Autres Mandats

Présidente du Conseil de Surveillance d'Ampère Gestion (SAS), membre et Présidente du Conseil de Surveillance de CDC Habitat Social.

Vincent Mahé – Directeur Général nommé à cette fonction le 16 décembre 2020 (ayant les mêmes pouvoirs de représentation que le Président du Directoire à l'égard des tiers).

Il était précédemment membre du Directoire de CDC Habitat et exerçait la fonction de Secrétaire Général.

Monsieur Vincent 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.

Ancien élève de l'Ecole normale supérieure (Ulm-Sèvres) et de l'Ecole nationale d'administration (Promotion « Cyrano de Bergerac », 1999), diplômé d'économie de l'Université de Cambridge (Trinity College), Vincent Mahé a commencé sa carrière en tant que rapporteur au Conseil d'Etat (1999-2002), il a poursuivi en tant que conseiller technique à la Présidence de la République (2002-2005), directeur de cabinet du ministre délégué à la Sécurité sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille, puis directeur de cabinet du ministre de la Santé et des solidarités (2005-2007). Il a enfin été banquier conseil à BNP Paribas avant de rejoindre le groupe CDC Habitat en 2013.

Autres Mandats

Président du Directoire d'Ampère Gestion (SAS), Membre du Conseil d'Administration d'ADESTIA (SAS) et Président du Conseil d'Administration, Représentant Permanent d'Ampère Gestion au sein du Conseil d'Administration de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), Président du Conseil d'Administration de la SAS Olympie, Administrateur unique du GIE Systèmes d'Information et Numérique, Représentant permanent de CDC Habitat dans le Comité d'Orientation de Yespark (SAS), Président de CDC Habitat Administration de Biens (SAS), représentant permanent d'ADESTIA au sein du Conseil de Surveillance de CDC Habitat Social (SA d'HLM) et du Conseil d'Administration de Maisons Cités (SA d'HLM), Président du Conseil d'Administration de Foncière Vesta (SAS).

Clément LECUIVRE – Directeur Général Adjoint en charge des finances et participations.

Monsieur Clément LECUIVRE est né le 21 septembre 1977 à Villers-Semeuse (08). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

Ancien élève de l'Ecole nationale d'administration, de l'Ecole des hautes études commerciales de Paris et de Sciences Po Paris, Clément Lecuire a commencé sa carrière en 2005 au ministère du Budget, avant de rejoindre le cabinet du Premier ministre en 2008. En 2011, il devient directeur du département de la stratégie de la Caisse des Dépôts. Il rejoint le groupe CDC Habitat en 2015 où il occupait la fonction de directeur général adjoint en charge des Finances.

Autres Mandats

Membre du Conseil d'Administration d'ADOMA (SEM), Membre du Conseil de Surveillance d'Ampère Gestion (SAS), Directeur Général et Membre du Directoire de CDC Habitat Social (SA d'HLM), Membre du Conseil d'Administration de la Sainte Barbe (SAS) et de Juno (SAS), Administrateur Unique du GIE Expertise et Support, Président et Contrôleur de Gestion au sein du Conseil de Surveillance du GIE Grand Paris Habitat, Représentant permanent de CDC Habitat au sein du Conseil d'Administration en qualité de Vice-Président de la Société Immobilière de Kourou (SIDOM) et de la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDOM) ainsi qu'en qualité d'administrateur de la Société Immobilière de la Guadeloupe (SIDOM) et de la Société Immobilière de la Guyane (SIDOM).

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.

A la date du Prospectus, le Conseil de Surveillance se compose des dix-sept (17) membres suivants :

- Monsieur André YCHE, désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance de CDC Habitat par le Conseil du 16 décembre 2020. 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 diverses fonctions de 1995 à 1997 et notamment celle de Directeur adjoint du cabinet civil et militaire du Ministre de la Défense.

Il est né le 8 décembre 1952 à Villegailhenc (11). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur.

- Madame Carole ABBEY (personne physique désignée par lettre du Directeur Général de la Caisse des Dépôts en date du 11 juillet 2019). Directrice de Participations, Gestion des Participations Stratégiques du groupe Caisse des Dépôts, elle est née le 04 janvier 1976 à Suresnes (92). Elle 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, Président du Comité d'Orientation Stratégique, Ancien Membre de la Commission de Surveillance de la Caisse des Dépôts et Consignations, 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, Président du Comité de Sûreté, Préfet hors classe, ancien Préfet de Police de Paris, 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 Sophie FERRACCI, Directrice Territoriale des Départements du Val de Marne et de Seine et Marne du groupe Caisse des Dépôts, 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 Frédéric VAN LOKHORST, Chargé d'Etudes au sein de la Direction du Développement du Groupe CDC Habitat, désigné par le Comité Social et Economique Central du Groupe CDC Habitat, est né le 30 mai 1982 à Saint-Germain-en-Laye (78). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Madame Marianne LAURENT, Directrice des Prêts de la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts, est née le 23 février 1961 à Paris (6ème arrondissement). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Madame Gisèle ROSSAT-MIGNOD, Directrice du Réseau de la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts, 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, Chargée d'Etudes au sein de la Direction du Développement du Groupe CDC Habitat, désignée par le Comité Social et Economique Central du Groupe CDC Habitat, 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 Sarah LACOCHE, Directrice du Département des Finances de la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts, est née le 11 juin 1973 à Saint-Saulve (59). Elle est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur

- Madame Perrine VIDALENCHE, Ancienne Directrice Générale Adjointe du Crédit Immobilier de France, 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
- Monsieur Patrick MARTIN, Président Délégué du MEDEF, est né le 03 mars 1960 à Lyon (69). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Monsieur Bernard SPITZ, Fondateur de BSConseil, Président de la Commission Europe et international du MEDEF, est né le 13 janvier 1959 à Boulogne-Billancourt (92). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Monsieur Olivier SICHEL Directeur Général Délégué de la Caisse des Dépôts et Consignations, est né le 30 avril 1967 à Strasbourg (67). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Monsieur Antoine SAINTOYANT Directeur des Participations Stratégiques, groupe Caisse des Dépôts, est né le 28 août 1977 à Paris (75). Il est de nationalité française et a son adresse professionnelle au siège social de l'Emetteur
- Monsieur Henri GUILLAUME, Président du Comité d'Audit, Inspecteur Général des Finances Honoraire, 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
- dont six (6) personnalités qualifiées :
 - Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, désigné en qualité de Vice-Président du Conseil de Surveillance depuis le 2 mai 2016
 - Monsieur Jérôme BEDIER
 - Monsieur Bernard BOUCAULT
 - Monsieur Henri GUILLAUME
 - Monsieur Patrick MARTIN
 - Madame Perrine VIDALENCHE

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

Face à la crise sanitaire générée par le Covid-19 survenue début mars 2020, l'objectif principal de CDC Habitat a été la mise en place d'une organisation collective spécifique et des mesures destinées à assurer la protection de ses collaborateurs et clients tout en assurant au mieux la continuité du service.

Depuis le 11 mai 2020, CDC Habitat a engagé un plan de déconfinement progressif qui s'inscrit dans les évolutions successives des mesures générales fixées par les autorités sanitaires. Ainsi les différents chantiers dans ces zones ont repris progressivement avec des mesures de protection adaptées. Les impacts diffèrent selon la nature des opérations, constructions neuves ou chantiers de réhabilitation. Ainsi pour les constructions neuves, les chantiers sont désormais lancés avec des contraintes intégrées. Pour les chantiers de réhabilitation, en site « occupé » (i.e. avec des locataires), les mesures de protection plus complexes à mettre en œuvre perturbent encore de l'ordre de 5 à 10% des opérations à mars 2021.

Les impacts mesurés à date en termes de décalage et de surcoût pour CDC Habitat demeurent limités.

Sous réserve des informations figurant ci-avant, aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de l'Emetteur depuis le 31 décembre 2019.

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 2019.

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 administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure 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 et/ou du Groupe.

12. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU DE PERFORMANCE FINANCIERE

A l'exception de ce qui est mentionné dans la section "Informations sur les tendances - Informations depuis le dernier état financier vérifié et publié" du Prospectus concernant la crise sanitaire générée par le Covid-19, à la date du présent Prospectus, aucun changement significatif de la situation financière ou de performance financière du Groupe n'est survenu depuis le 31 décembre 2019.

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 pages référencées dans le tableau de concordance ci-dessous incluses dans 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 2018 de l'Emetteur (<https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/09/CDC-Habitat-Comptes-Consolidés-31.12.2018-.pdf>) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018 (https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/09/CDC-Habitat-Rapport-CAC-Comptes-Annuels-31_12_2018.pdf) (les "**Comptes Consolidés 2018**") ; et
- Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 de l'Emetteur (<https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/05/Etats-financiers-consolidés-au-31-décembre-2019.pdf>) et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019 (https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/06/CDC-HABITAT_Rapport-des-Commissaires-aux-Comptes_311219_signed-.pdf) (les "**Comptes Consolidés 2019**").

Toute déclaration contenue dans un document qui est réputée 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 7 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019	Comptes Consolidés 2019	Comptes Consolidés 2018
11	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR		
11.1	<u>Informations financières historiques</u>		
11.1.4	(a) bilan ;	Page 5	Page 5
	(b) compte de résultat ;	Page 4	Page 4
	(c) méthodes comptables et notes explicatives.	Pages 8 à 46	Pages 8 à 40
11.1.5	<u>Etats financiers consolidés</u>	Pages 2 à 46	Pages 2 à 40
11.2	<u>Audit des informations financières historiques</u>	Pages 1 à 8 du rapport des commissaires aux comptes	Pages 1 à 5 du rapport des commissaires aux comptes

Les informations figurant dans les documents incorporés par référence et qui ne seraient pas visées dans le tableau de concordance ci-dessus soit ne sont pas pertinentes pour l'investisseur, soit figurent ailleurs dans le présent Prospectus.

18. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant toute la durée de validité du Prospectus, des copies des documents suivants seront disponibles, sans frais, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Emetteur et sur le site internet de l'Emetteur (www.cdc-habitat.com) :

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

19. APPROBATION DU PROSPECTUS

Le présent Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement Prospectus.

L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable ni sur l'Emetteur faisant l'objet du présent Prospectus, ni sur la qualité des Titres faisant l'objet du présent Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Titres.

20. VALIDITE DU PROSPECTUS

La validité du présent Prospectus expirera à la date à laquelle les Titres seront admis à la négociation sur Euronext Paris. A cette date, l'Emetteur ne sera plus tenu par l'obligation de publier un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

TROISIÈME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN

(conforme aux dispositions de l'annexe 15 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019)

Les dispositions qui suivent décrivent les modalités des NEU MTN 2040 et des NEU MTN 2041 (ensemble, les "**Modalités des NEU MTN**").

1. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2040

Toute référence dans les présentes aux "**Modalités des NEU MTN 2040**" renvoie, à moins qu'il n'en résulte autrement du contexte, aux articles numérotés ci-dessous de la présente Section 1.

Toute référence dans les présentes Modalités des NEU MTN 2040 à des "**Articles**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

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. Utilisation et montant net estimé du produit des NEU MTN 2040

Le montant net du produit de l'émission des NEU MTN 2040 est estimé à 35.000.000 euros.

Le produit net de l'émission des NEU MTN 2040 est destiné au financement à moyen et long terme des besoins liés aux programmes de développement et de constructions neuves 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 2040 devant être admis aux négociations sur Euronext Paris est de 35.000.000 euros, représenté par 175 NEU MTN 2040 d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun.

Le prix d'émission est de 100 % de la valeur unitaire (le "**Prix d'Emission des NEU MTN 2040**"), soit 200.000 euros par NEU MTN 2040.

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 2040**").

Les NEU MTN 2040 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 : FR0126649724

Code commun : 229807889

1.2.3. Législation en vertu de laquelle les NEU MTN 2040 ont été créés et tribunaux compétents

Les NEU MTN 2040 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 2040 devra être portée devant les tribunaux compétents situés à Paris.

1.2.4. Forme des NEU MTN 2040

Les NEU MTN 2040 ont été émis sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun. La propriété des NEU MTN 2040 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 2040 ne peut être effectuée que par inscription dans les livres d'Euroclear France. Aucun document matérialisant la propriété des NEU MTN 2040 (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 2040.

Les NEU MTN 2040 ont été inscrits en compte à compter de la Date d'Emission des NEU MTN 2040 (telle que définie l'Article 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 SA/NV et la banque dépositaire pour Clearstream Banking S.A..

1.2.5. Monnaie d'émission

Les NEU MTN 2040 ont été émis en euros.

1.2.6. Rang des NEU MTN 2040

Les NEU MTN 2040 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 2040 et prescription

Le service des NEU MTN 2040 en amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Toutes actions à l'encontre de l'Emetteur relatives aux NEU MTN 2040 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 2040 portent intérêt aux taux de 0,814 % l'an.

Les intérêts sont payables annuellement le 15 février de chaque année, à compter du 15 février 2022 (inclus) jusqu'à la Date d'Echéance des NEU MTN 2040 (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 2040 interviendra le 15 février 2040 (la "**Date d'Echéance des NEU MTN 2040**").

(b) Remboursement Final

A moins qu'ils n'aient été préalablement remboursés ou rachetés et annulés, les NEU MTN 2040 seront remboursés à la Date d'Echéance des NEU MTN 2040 à 100 % de leur valeur nominale soit 200.000 euros par NEU MTN 2040 (le "**Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2040**").

(c) Remboursement Anticipé

Les Porteurs ont la faculté 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 de ces dispositions, les NEU MTN 2040 ne pourront être remboursés avant la Date d'Echéance des NEU MTN 2040.

(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 2040 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 2040 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 2040

Sur la base du Prix d'Emission des NEU MTN 2040 et du Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2040, le rendement des NEU MTN 2040 à la Date d'Emission des NEU MTN 2040 est de 0,814 % par an.

1.2.12. Représentation des Porteurs de NEU MTN 2040

Non applicable.

1.2.13. Approbation par la Banque de France

Les NEU MTN 2040 sont émis dans le cadre d'un programme d'émission de titres négociables à moyen terme d'un montant de 700.000.000 euros (le "**Programme**") dont la documentation financière (la "**Documentation Financière**") a été mise à jour auprès de la Banque de France le 17 juillet 2020 en application des articles L.213-1 A à L.213-4-1 du Code monétaire et financier.

La Documentation Financière (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 2040 ont été émis le 15 février 2021 (la "**Date d'Emission des NEU MTN 2040**").

1.2.15. Restrictions relatives à la libre négociabilité des NEU MTN 2040

L'Emetteur, l'Agent Placeur des NEU MTN 2040 et chaque détenteur de NEU MTN 2040 émis conformément au Programme s'engagent à n'entreprendre aucune action permettant l'offre auprès du public soumise à l'obligation de publier un prospectus de NEU MTN 2040, ou la possession ou distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document relatif aux NEU MTN 2040 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 2040, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans ces pays.

L'Emetteur, l'Agent Placeur des NEU MTN 2040 et chaque détenteur de NEU MTN 2040 (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN 2040 est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN 2040) s'engagent à se conformer aux lois et règlements en vigueur dans les pays où il offrira ou vendra lesdits NEU MTN 2040 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 2040.

1.3. Admission aux négociations et modalités de négociation

1.3.1. Admission aux négociations sur Euronext Paris

Les NEU MTN 2040 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 concernant les marchés d'instruments financiers.

La date d'admission aux négociations prévue pour les NEU MTN 2040 sera le 9 avril 2021.

1.3.2. Nom et adresse de l'Agent Domiciliataire

CACEIS Corporate Trust assure la domiciliation des NEU MTN 2040 émis par l'Emetteur dans le cadre du Programme.

CACEIS Corporate Trust
14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux Cedex 9
France

1.4. Coût de l'admission aux négociations

Le coût de l'admission des NEU MTN 2040 à la négociation est estimé à 12.330 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 pour l'émission des NEU MTN de l'Emetteur ayant fait l'objet d'une approbation par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/>) 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. INFORMATIONS RELATIVES AUX NEU MTN 2041

Toute référence dans les présentes aux "**Modalités des NEU MTN 2041**" renvoie, à moins qu'il n'en résulte autrement du contexte, aux articles numérotés ci-dessous de la présente Section 2.

Toute référence dans les présentes Modalités des NEU MTN 2041 à des "**Articles**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

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. Utilisation et montant net estimé du produit des NEU MTN 2041

Le montant net du produit de l'émission des NEU MTN 2041 est estimé à 64.881.050 euros.

Le produit net de l'émission des NEU MTN 2041 est destiné au financement à moyen et long terme des besoins liés aux programmes de développement et de constructions neuves 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 2041 devant être admis aux négociations sur Euronext Paris est de 65.000.000 euros, représenté par 325 NEU MTN 2041 d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun.

Le prix d'émission est de 100 % de la valeur unitaire (le "**Prix d'Emission des NEU MTN 2041**"), soit 200.000 euros par NEU MTN 2041.

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 2041**").

Les NEU MTN 2041 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 : FR0126649732

Code commun : 229807919

2.2.3. Législation en vertu de laquelle les NEU MTN 2041 ont été créés et tribunaux compétents

Les NEU MTN 2041 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 2041 devra être portée devant les tribunaux compétents situés à Paris.

2.2.4. Forme des NEU MTN 2041

Les NEU MTN 2041 ont été émis sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 200.000 euros chacun. La propriété des NEU MTN 2041 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 2041 ne peut être effectuée que par inscription dans les livres d'Euroclear France. Aucun document matérialisant la propriété des NEU MTN 2041 (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 2041.

Les NEU MTN 2041 ont été inscrits en compte à compter de la Date d'Emission des NEU MTN 2041 (telle que définie l'Article 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 SA/NV et la banque dépositaire pour Clearstream Banking S.A..

2.2.5. Monnaie d'émission

Les NEU MTN 2041 ont été émis en euros.

2.2.6. Rang des NEU MTN 2041

Les NEU MTN 2041 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 2041 et prescription

Le service des NEU MTN 2041 en amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Toutes actions à l'encontre de l'Emetteur relatives aux NEU MTN 2041 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 2041 portent intérêt aux taux de 0,853 % l'an.

Les intérêts sont payables annuellement le 15 février de chaque année, à compter du 15 février 2022 (inclus) jusqu'à la Date d'Echéance des NEU MTN 2041 (inclusive).

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

(a) Date d'échéance

Le remboursement au titre des NEU MTN 2041 interviendra le 15 février 2041 (la "**Date d'Echéance des NEU MTN 2041**").

(b) Remboursement Final

A moins qu'ils n'aient été préalablement remboursés ou rachetés et annulés, les NEU MTN 2041 seront remboursés à la Date d'Echéance des NEU MTN 2041 à 100 % de leur valeur nominale soit 200.000 euros par NEU MTN 2041 (le "**Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2041**").

(c) Remboursement Anticipé

Les Porteurs ont la faculté 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 de ces dispositions, les NEU MTN 2041 ne pourront être remboursés avant la Date d'Echéance des NEU MTN 2041.

(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 2041 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 2041 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 2041

Sur la base du Prix d'Emission des NEU MTN 2041 et du Montant de Remboursement Final des NEU MTN 2041, le rendement des NEU MTN 2041 à la Date d'Emission des NEU MTN 2041 est de 0,853 % par an.

2.2.12. Représentation des Porteurs de NEU MTN 2041

Non applicable.

2.2.13. Approbation par la Banque de France

Les NEU MTN 2041 sont émis dans le cadre d'un programme d'émission de titres négociables à moyen terme d'un montant de 700.000.000 euros (le "**Programme**") dont la documentation financière (la "**Documentation Financière**") a été mise à jour auprès de la Banque de France le 17 juillet 2020 en application des articles L.213-1 A à L.213-4-1 du Code monétaire et financier.

La Documentation Financière (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'Emission

Les NEU MTN 2041 ont été émis le 15 février 2021 (la "**Date d'Emission des NEU MTN 2041**").

2.2.15. Restrictions relatives à la libre négociabilité des NEU MTN 2041

L'Emetteur, l'Agent Placeur des NEU MTN 2041 et chaque détenteur de NEU MTN 2041 émis conformément au Programme s'engagent à n'entreprendre aucune action permettant l'offre auprès du public soumise à l'obligation de publier un prospectus de NEU MTN 2041, ou la possession ou distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document relatif aux NEU MTN 2041 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 2041, directement ou indirectement, qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans ces pays.

L'Emetteur, l'Agent Placeur des NEU MTN 2041 et chaque détenteur de NEU MTN 2041 (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN 2041 est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN 2041) s'engagent à se conformer aux lois et règlements en vigueur dans les pays où il offrira ou vendra lesdits NEU MTN 2041 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 2041.

2.3. Admission aux négociations et modalités de négociation

2.3.1. Admission aux négociations sur Euronext Paris

Les NEU MTN 2041 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 concernant les marchés d'instruments financiers.

La date d'admission aux négociations prévue pour les NEU MTN 2041 sera le 9 avril 2021.

2.3.2. Nom et adresse de l'Agent Domiciliaire

CACEIS Corporate Trust assure la domiciliation des NEU MTN 2021 émis par l'Emetteur dans le cadre du Programme.

CACEIS Corporate Trust
14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux Cedex 9
France

2.4. Coût de l'admission aux négociations

Le coût de l'admission des NEU MTN 2021 à la négociation est estimé à 13.620 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 pour l'émission des NEU MTN de l'Emetteur ayant fait l'objet d'une approbation par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/>) 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.

QUATRIEME PARTIE : PERSONNES RESPONSABLES DU PROSPECTUS

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

Vincent Mahé

Directeur Général

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

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le 7 avril 2021

CDC Habitat

Représenté par : Vincent Mahé

Directeur Général



Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'Emetteur et sur la qualité des Titres faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les Titres concernés.

Le Prospectus a été approuvé le 7 avril 2021 et est valide jusqu'à la date d'admission et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-097.

Emetteur

CDC Habitat

33, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
France

Agent Placeur des NEU MTN

NatWest Markets N.V.

Claude Debussylaan 94
Amsterdam 1082 MD
Pays-Bas

Agent Domiciliaire

CACEIS Corporate Trust

14, rue Rouget de Lisle
92862 Issy les Moulineaux
France

Commissaires aux Comptes de l'Emetteur

PriceWaterhouseCoopers

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

Mazars

61, rue Henri Régault
92400 Courbevoie
France

Conseils juridiques

de l'Emetteur

De Pardieu Brocas Maffei A.A.R.P.I.

57 Avenue d'Iéna
75116 Paris
France

de l'Agent Placeur des NEU MTN

CMS Francis Lefebvre Avocats

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